

Il rapporto iscritti-pensionati

Sono tenuti ad iscriversi alla Cassa i ragionieri e periti commerciali iscritti agli albi professionali che esercitano la libera professione con carattere di continuità, anche se in pensione, mentre hanno facoltà di sottrarsi a tale obbligo gli appartenenti alla categoria che siano iscritti ad altre forme di previdenza obbligatoria o beneficiari di altra pensione.

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Iscritti	23.670	26.345	27.815	28.892	29.862	31.154	31.080	31.462	31.097	30.839
Pensionati	2.385	2.559	2.656	2.798	2.964	3.187	3.403	3.604	3.861	4.172
Rapporto iscritti-pensionati	9,92	10,3	10,49	10,33	10,07	9,77	9,13	8,73	8,05	7,39

Gli iscritti sono aumentati fino al 1999 ad un tasso medio del 6,3% annuo, mentre dal 2001 al 2003 si registra una contrazione nel numero degli iscritti di circa il 2%.

Il numero dei pensionati è aumentato dal 1994 al 2003 del 75%; gli incrementi di maggior rilievo si sono registrati nel biennio 1994-1995 (+7,3%), nel biennio 1998-1999 (+7,5%) e nel periodo 2001-2003 in cui all'aumento del 7,1% rilevato nel biennio 2001-2002 si è aggiunta la crescita dell'8% dell'ultimo biennio.

Il rapporto tra iscritti e pensionati cresce nel triennio 1994-1996 da 9,92 a 10,49 iscritti per ciascun pensionato, per ridursi nei sette anni successivi di oltre tre punti e far registrare nel 2003 un rapporto di un pensionato ogni 7,39 iscritti, rapporto meno favorevole dal 1977.

*I trattamenti pensionistici***Numero pensionati**

Tipologie di pensione	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Vecchiaia	1.046	1.118	1.152	1.223	1.305	1.378	1.478	1.562	1.685	1.863
Anzianità	4	19	33	59	62	153	219	282	361	399
Invalità ed inabilità	210	225	236	248	267	275	285	308	332	367
Indirette	591	629	650	675	709	722	739	751	759	786
Reversibilità	534	568	585	593	621	659	682	701	724	757
Totale	2.385	2.559	2.656	2.798	2.964	3.187	3.403	3.604	3.861	4.172

La ripartizione per tipologia di pensione evidenzia che in dieci anni il numero dei trattamenti di vecchiaia mantiene un'incidenza stabile sul totale tra il 43% ed il 45%; il peso delle pensioni indirette e di reversibilità si riduce di circa nove punti percentuali (dal 47,2% al 37%); stabile intorno al 9% è l'incidenza delle pensioni di invalidità e di inabilità, mentre presenta un andamento crescente il peso delle pensioni di anzianità che da percentuali inferiori all'unità rilevate nei primi due anni raggiungono il 9,6% a fine periodo.

I trattamenti pensionistici, in termini di impegni, si sono incrementati in dieci anni di oltre quattro volte (da 20,3 milioni a 82,1 milioni di euro).

L'incremento delle sole prestazioni previdenziali, che nel biennio 2002-2003 è stato pari a 12,1 milioni di euro (+17,2%), comprensivo della perequazione automatica (+2,4%) sul trattamento minimo, è illustrato per tipologia di pensione nel seguente prospetto.

(in migliaia di euro)

	2000	2001	Var.% 2001/00	2002	Var.% 2002/01	2003	Var.% 2003/02
	Impegni	Impegni		Impegni		Impegni	
Pensioni di vecchiaia	31.389	36.525	16,4	42.422	16,1	49.961	17,8
Pensioni di anzianità	6.484	8.537	31,7	11.216	31,4	13.776	22,8
Pensioni di inabilità	476	604	26,9	792	31,1	880	11,1
Pensioni di invalidità	2.803	3.034	8,2	3.354	10,5	4.052	20,8
Pensioni indirette	5.865	6.018	2,6	6.399	6,3	6.753	5,5
Pensioni di reversibilità	4.833	5.296	9,6	5.814	9,8	6.632	14,1
Totale	51.850	60.014	15,7	69.997	16,6	82.054	17,2

È da segnalare che nel 2003 sono entrate in vigore le modifiche in materia di prestazioni previdenziali deliberate dal Comitato dei delegati ed approvate dai Ministeri vigilanti che prevedono:

- la sospensione delle pensioni di anzianità per circa un anno;
- il cambiamento del metodo di calcolo delle pensioni, secondo il quale la media utile deve essere calcolata sui migliori 26 redditi;
- la riduzione di pensione, rispetto al vecchio sistema, non superiore al 20%;
- la rivalutazione delle pensioni dal 1° gennaio 2003 calcolata solo sul trattamento minimo;
- l'importo delle pensioni minime pari a 9.000 euro annui.

Gli interventi sono stati determinati dalla necessità di contenere la spesa pensionistica, in attesa della riforma del sistema previdenziale della Cassa, approvata con Decreto interministeriale del 22 aprile 2004.

(in migliaia di euro)

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Contributi	61.842	70.073	71.727	95.174	109.965	105.200	111.654	121.285	129.823	136.061
Pensioni	20.299	24.414	27.772	32.891	37.304	43.797	51.850	60.014	69.997	82.054
Rapporto contributi/pensioni	3,05	2,87	2,58	2,89	2,95	2,40	2,15	2,02	1,85	1,66

Nel prospetto è esposto l'ammontare complessivo degli oneri sostenuti dalla Cassa in ciascuno dei dieci esercizi per i trattamenti pensionistici raffrontato con quello delle entrate contributive, che comprendono il gettito dei contributi soggettivi ed integrativi, dei contributi per la ricongiunzione dei periodi assicurativi e dei contributi per il riscatto dei periodi ammessi, escludendo i contributi per l'indennità di maternità. Emerge che l'onere per le prestazioni pensionistiche è aumentato nei dieci anni di quattro volte. L'incremento è stato determinato dall'andamento crescente sia del numero dei trattamenti pensionistici (da 2.385 nel 1994 a 4.172 nel 2003), sia dell'importo medio delle pensioni passato da 8.511 euro nel 1994 a 19.668 euro nel 2003, la cui crescita risulta connessa, oltre che all'adeguamento annuale dei trattamenti al costo della vita, all'evoluzione delle medie dei redditi di riferimento per il calcolo delle pensioni.

Il coefficiente di copertura della spesa pensionistica da parte delle entrate contributive è diminuito nel triennio 1994-1996 da 3,05 a 2,58, è cresciuto nel biennio 1997-1998 arrivando a 2,95 per ridursi gradualmente nei cinque anni successivi fino a 1,66 rilevato nel 2003.

Prestazioni assistenziali

Le prestazioni assistenziali concernono le indennità di maternità, l'erogazione di borse di studio, gli interventi assistenziali per i ragionieri che versano in stato di bisogno e i contributi per spese funerarie.

Un'analisi di maggiore dettaglio dei dati relativi all'indennità di maternità a favore delle iscritte ed al gettito dei contributi dovuti dagli iscritti e dai pensionati in attività a copertura delle indennità erogate si rende opportuna per le situazioni di squilibrio gestionale rilevate.

Indennità di maternità

	1994	1995	1996	1997	1998
Contributi	566.734	1.432.933	1.525.598	1.802.166	2.810.476
Indennità di maternità	1.807.069	1.620.761	2.546.668	2.314.388	2.552.297
Tasso di copertura	31,36	88,41	59,91	77,87	110,12

	1999	2000	2001	2002	2003
Contributi	3.106.487	2.968.134	2.993.573	2.946.589	2.888.271
Indennità di maternità	2.751.365	2.751.597	3.167.364	3.203.431	3.699.714
Tasso di copertura	112,91	107,87	94,51	91,98	78,07

La spesa per l'indennità di maternità si raddoppia volte nei dieci anni presi in esame (da 1,8 milioni di euro nel 1994 a 3,7 milioni di euro nel 2003); l'andamento ha un carattere discontinuo nel periodo 1994-1998 che vede alternarsi riduzioni della spesa ad incrementi che nel biennio 1995-1996 raggiungono un massimo del 57%. Nei cinque anni successivi si registrano incrementi da attribuire alle variazioni in aumento dell'importo medio delle indennità da 6.694 euro nel 1999 a 7.956 euro nel 2003, a fronte di un andamento oscillante del numero delle beneficiarie (n. 411 nel 1999, n. 407 nel 2000, n. 436 nel 2001, n. 404 nel 2002 e n. 465 nel 2003).

Nel quadriennio 1994-1997 il tasso di copertura (incidenza dei contributi sull'ammontare complessivo delle indennità) ha un andamento oscillante con un valore minimo registrato nel 1994 pari al 31,36% ed una percentuale del 77,87% rilevata nel 1997. Dal 1998 al 2000 i contributi versati sono di ammontare superiore rispetto alle indennità erogate (il tasso più elevato si registra nel 1999 con il 112,91%), mentre nel triennio 2001-2003 si assiste ad una riduzione del tasso di circa 30 punti percentuali che nel 2003 produce uno sbilancio tra contributi ed indennità di 811.443 euro pari al 22% ed un tasso di copertura pari al 78,07%.

Per le indennità di maternità la legge n. 289 del 15 ottobre 2003 ha previsto un tetto all'erogazione delle stesse, fissato in cinque mensilità di retribuzione calcolata nella misura pari all'80% del salario minimo giornaliero stabilito per l'anno di riferimento con apposito decreto ministeriale.

La Cassa può erogare altre prestazioni assistenziali, che vengono concesse nei limiti delle disponibilità risultanti dallo stanziamento dell'apposito capitolo di bilancio e sulla base di criteri di ripartizione delle risorse finanziarie da destinare

all'erogazione dei diversi trattamenti di assistenza stabiliti annualmente dal Consiglio di amministrazione in sede di approvazione del bilancio preventivo, secondo quanto previsto dall'articolo 5 del regolamento per l'erogazione dei trattamenti di assistenza.

(in euro)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Sussidi	86.248	105.099	59.393	77.469	49.582	45.500
Spese funerarie	23.168	20.917	26.339	20.658	32.008	27.888
Borse di studio	61.975	76.952	103.291	103.291	154.420	196.308
Alluvionati - terremotati	192.091	0	0	17.351	0	5.000
Ospitalità in case di riposo	0	6.972	-0	5.165	2.500	0
Totale	363.482	209.940	189.023	223.934	238.510	274.696

Dal 1998 al 2003 la spesa per le attività assistenziali è stata caratterizzata da una riduzione del 48% nel periodo 1998-2000, da un incremento del 45,3% nel periodo 2000-2003.

L'esame delle singole voci di spesa evidenzia che presentano il carattere della continuità gli interventi per le borse di studio, per i sussidi e per le spese funerarie.

La spesa per le borse di studio fa registrare dal 1998 al 2003 un incremento pari a 3,2 volte, con un numero di beneficiari che cresce da 71 a 101 nel biennio 2001-2002 e si riduce a 64 nel 2003.

I sussidi mostrano un andamento altalenante dal 1998 al 2001 ed un decremento della spesa nel biennio 2002-2003 del 41,3%, collegato alla riduzione del numero dei beneficiari.

6.3 La gestione in conto capitale

Le entrate in conto capitale contenute nei titoli IV e V fanno registrare nel quinquennio 1994-1998 un aumento di circa 32 volte passando da 8,3 milioni a 264 milioni di euro. Nel biennio 1999-2000 si assiste nel primo anno ad un ridimensionamento del 62,7% per realizzare nel 2000 il valore più elevato con 282,1 milioni di euro. Il triennio 2001-2003 è caratterizzato da riduzioni decrescenti dell'82,9% il primo anno, del 49,4% il secondo e del 9,6% nel 2003 con accertamenti pari a 22,1 milioni di euro.

La voce prevalente (il 97% nel 2003) è rappresentata dal movimento finanziario connesso alla gestione dinamica del portafoglio titoli.

Le spese in conto capitale sono riferibili, per la maggior parte, ad investimenti immobiliari e mobiliari in attuazione del piano degli investimenti, ai lavori di manutenzione straordinaria degli immobili, all'acquisto di mobili, macchine elettroniche, hardware per gli uffici della Cassa, ai prestiti erogati al personale.

L'incidenza sul totale delle spese in conto capitale delle acquisizioni di beni ed opere immobiliari, nelle quali sono compresi gli acquisti di nuovi immobili, le spese di diretta imputazione degli immobili da reddito e della sede della Cassa, e nel 2003, le spese sostenute per la valutazione del patrimonio immobiliare al valore di mercato, si riduce nel primo quinquennio dal 58,9% al 10,1% e cresce nel secondo quinquennio dal 19,5% al 44,4%. Gli andamenti degli impegni evidenziano una riduzione da 46 milioni a 8,4 milioni di euro dal 1994 al 1996, una crescita nei quattro anni successivi fino ad un ammontare di 81,9 milioni di euro rilevati nel 2000 ed una diminuzione graduale nell'ultimo triennio con impegni per 24,7 milioni di euro nel 2003.

L'incidenza delle partecipazioni ed acquisti di valori mobiliari si incrementa dal 18,5% all'89,7% nel periodo 1994-1998, per decrescere nel quinquennio successivo e rappresentare nel 2003 il 54,6% delle spese in conto capitale. Gli investimenti mobiliari aumentano dal 1994, in cui sono pari a 14,5 milioni di euro, al 2000 in cui ammontano a 321,3 milioni di euro con riduzioni significative registrate nel 1996 e nel 1999, e diminuiscono nell'ultimo triennio fino a 30,4 milioni di euro rilevati nel 2003. (*Vedi tabelle nn. 26, 27 e 28*)

CNPR - Tabella n. 26 **GESTIONE IN CONTO CAPITALE - COMPETENZA - ENTRATE**

(in migliaia di euro)

	1994	1995	Var. % 1995/1994	1996	Var. % 1996/1995	1997	Var. % 1997/1996	1998	Var. % 1998/1997
	Accert.	Accert.		Accert.		Accert.		Accert.	
Cessioni di immobilizzazioni tecniche	1	0	-100,0	1		0	-100,0	4	
Realizzo di valori mobiliari	8.173	22.602	176,5	642	-97,2	49.671	7.638,0	253.764	410,9
Riscossioni di crediti	72	49	-31,9	3.002	6.026,5	59	-98,0	10.198	17.184,7
TITOLO IV	8.246	22.651	174,7	3.645	-83,9	49.730	1.264,3	263.966	430,8
Trasferimenti da altri enti									
TITOLO V	29	20	-31,0	0	-100,0	0		0	
TOTALE	8.275	22.671	174,0	3.645	-83,9	49.730	1.264,3	263.966	430,8

	1999	Var. % 1999/98	2000	Var. % 2000/99	2001	Var. % 2001/00	2002	Var. % 2002/01	2003	Var. % 2003/02
	Accert.		Accert.		Accert.		Accert.		Accert.	
Cessioni di immobilizzazioni tecniche	9	125,0	0	-100,0	8		0	-100,0	2	
Realizzo di valori mobiliari	82.336	-67,6	259.601	215,3	48.253	-81,4	24.332	-49,6	21.396	-12,1
Riscossioni di crediti	16.179	58,6	22.492	39,0	46	-99,8	134	188,4	722	440,6
TITOLO IV	98.524	-62,7	282.093	186,3	48.307	-82,9	24.466	-49,4	22.120	-9,6
Trasferimenti da altri enti										
TITOLO V	0		0		0		0		0	
TOTALE	98.524	-62,7	282.093	186,3	48.307	-82,9	24.466	-49,4	22.120	-9,6

CNPR - Tabella n. 27

GESTIONE IN CONTO CAPITALE - COMPETENZA - SPESE*(in migliaia di euro)*

	1994		1995		1996		1997		1998	
	Impegni	Inc. % sul totale	Impegni	Inc. % sul totale	Impegni	Inc. % sul totale	Impegni	Inc. % sul totale	Impegni	Inc. % sul totale
cat. 11 Acquisizione beni ed opere immobiliari	46.045	58,9	21.055	27,4	8.408	23,8	15.504	14,0	33.035	10,1
cat. 12 Acquisizione immobilizzazioni tecniche	1.419	1,8	201	0,3	2.924	8,3	840	0,8	317	0,1
cat. 13 Partecipazioni ed acquisto valori mobiliari	14.455	18,5	33.776	44,0	23.756	67,2	94.018	85,1	292.679	89,7
cat. 14 Concessione di crediti	16.157	20,7	21.687	28,3	0	0,0	74	0,0	72	0,0
cat. 15 TFR e anticipazioni al personale	109	0,1	17	0,0	237	0,7	85	0,1	89	0,1
TITOLO II	78.185	100,0	76.736	100,0	35.325	100,0	110.521	100,0	326.192	100,0

	1999		2000		2001		2002		2003	
	Impegni	Inc.% sul totale	Impegni	Inc.% sul totale	Impegni	Inc.% sul totale	Impegni	Inc.% sul totale	Impegni	Inc.% sul totale
cat. 11 Acquisizione beni ed opere immobiliari	36.256	19,5	81.892	20,3	57.472	30,5	34.765	28,2	24.677	44,4
cat. 12 Acquisizione immobilizzazioni tecniche	417	0,2	195	0,0	764	0,5	645	0,5	475	0,9
cat. 13 Partecipazioni ed acquisto valori mobiliari	149.107	80,2	321.281	79,6	129.592	68,8	87.598	71,0	30.356	54,6
cat. 14 Concessione di crediti	0	0,0	115	0,0	77	0,0	80	0,0	75	0,1
cat. 15 TFR e anticipazioni al personale	108	0,1	145	0,1	409	0,2	316	0,3	33	0,0
TITOLO II	185.888	100,0	403.628	100,0	188.314	100,0	123.404	100,0	55.616	100,0

CNPR - Tabella n. 28

GESTIONE IN CONTO CAPITALE - COMPETENZA - SPESE

(in migliaia di euro)

	1994	1995	Var. % 1995/94	1996	Var. % 1996/95	1997	Var. % 1997/96	1998	Var. % 1998/97
	Impegni	Impegni		Impegni		Impegni		Impegni	
cat. 11 Acquisizione beni ed opere immobiliari	46.045	21.055	-54,3	8.408	-60,1	15.504	84,4	33.035	113,1
cat. 12 Acquisizione immobilizzazioni tecniche	1.419	201	-85,8	2.924	1.354,7	840	-71,3	317	-62,3
cat. 13 Partecipazioni ed acquisto valori mobiliari	14.455	33.776	133,7	23.756	-29,7	94.018	295,8	292.679	211,3
cat. 14 Concessione di crediti	16.157	21.687	34,2	0	-100,0	74		72	-2,7
cat. 15 TFR e anticipazioni al personale	109	17	-84,4	237	1.294,1	85	-64,1	89	4,7
TITOLO II	78.185	76.736	-1,9	35.325	-54,0	110.521	212,9	326.192	195,1

	1999	Var. % 1999/98	2000	Var. % 2000/99	2001	Var. % 2001/00	2002	Var. % 2002/01	2003	Var. % 2003/02
	Impegni		Impegni		Impegni		Impegni		Impegni	
cat. 11 Acquisizione beni ed opere immobiliari	36.256	9,8	81.892	125,9	57.472	-29,8	34.765	-39,5	24.677	-29,0
cat. 12 Acquisizione immobilizzazioni tecniche	417	31,5	195	-53,2	764	291,8	645	-15,6	475	-26,4
cat. 13 Partecipazioni ed acquisto valori mobiliari	149.107	-49,1	321.281	115,5	129.592	-59,7	87.598	-32,4	30.356	-65,3
cat. 14 Concessione di crediti	0	-100,0	115		77	-33,0	80	3,9	75	-6,3
cat. 15 TFR e anticipazioni al personale	108	21,3	145	34,3	409	182,1	316	-22,7	33	-89,6
TITOLO II	185.888	-43,0	403.628	117,1	188.314	-53,3	123.404	-34,5	55.616	-54,9

7. La gestione del patrimonio

Secondo le disposizioni statutarie il patrimonio della Cassa è costituito dai beni mobili ed immobili di proprietà alla data della trasformazione in associazione di diritto privato e dai crediti, azioni e diritti già spettanti alla Cassa nazionale di previdenza ed assistenza a favore dei ragionieri e periti commerciali - Ente di diritto pubblico.

Il patrimonio immobiliare

In occasione dell'approvazione del nuovo Statuto deliberato dal Comitato dei delegati il 26 novembre 1994 si è provveduto alla descrizione analitica dei beni immobili di proprietà dell'ente con l'indicazione del relativo valore, adottando un criterio di valutazione ancorato alla rendita catastale, salvo che per i beni di più recente acquisizione per i quali è stato riportato il prezzo di acquisto.

Il patrimonio immobiliare della Cassa, iscritto al costo storico ed integrato dai soli valori incrementativi, che al 31 dicembre 1994 aveva una consistenza complessiva, pari a 225,4 milioni di euro, alla fine del 2003 risulta ammontare, compresa la sede inserita nelle immobilizzazioni tecniche, a 418,8 milioni di euro evidenziando un incremento di 193,4 milioni di euro. (*Vedi tabella n. 42*) I primi acquisti immobiliari risalgono al 1968 ed alla fine del 2003 i complessi immobiliari di proprietà della Cassa risultano 104. Dal 1995 al 2003 sono stati acquisiti 38 complessi immobiliari per un valore di 195 milioni di euro pari al 46,7% dell'intera consistenza patrimoniale.

Alla data del 31 dicembre 2003 il patrimonio immobiliare complessivo di 418,8 milioni di euro è così ripartito: 364,5 milioni di euro rappresentano il valore degli edifici di proprietà della Cassa; 32,5 milioni di euro sono il valore dell'immobile sede della Cassa; un milione di euro sono per lavori di manutenzione in corso per l'adeguamento di un immobile alle normative vigenti; 20,8 milioni di euro sono per l'acquisizione in corso di perfezionamento di una nuova unità immobiliare. Il 4 dicembre 2003 infatti la Cassa ha partecipato con esito positivo all'asta pubblica per acquisire l'immobile di proprietà del Comitato dei Presidenti dei Consigli Nazionali degli Ordini e Collegi professionali sito in Roma.

I valori degli immobili esposti in bilancio non sono mai stati rivalutati. Una valutazione interna effettuata dalla Previra Immobiliare S.p.a. e riferita alla data del 4 marzo 2003 ha stimato il patrimonio immobiliare pari a 641,6 milioni di euro.

Gli immobili ad uso strumentale per destinazione o per natura sono ammortizzati con un'aliquota del 3% e quelli ad uso abitativo con un'aliquota dell'1%. Le aliquote di ammortamento sono ridotte della metà per il primo esercizio.

Il patrimonio immobiliare alla data del 31.12.2003 è distribuito territorialmente in 13 regioni. Rispetto ad una superficie complessiva di 365.388 mq, il 70% è presente nelle regioni Lazio (150.401 mq) e Lombardia (103.712 mq), il 20% nelle regioni Puglia (30.479 mq), Emilia Romagna (23.891 mq) e Campania (18.257 mq), il rimanente 10% nelle regioni Abruzzo, Liguria, Toscana, Sicilia, Piemonte, Veneto, Trentino-Alto Adige e Calabria.

La ripartizione delle superfici per destinazione d'uso evidenzia che il 53% è ad uso abitativo, il 22% è destinato ad uffici, il 12% ad uso commerciale ed industriale, il 10% per scuole e caserme e il 3% per le sedi dei collegi professionali e la sede della Cassa.

Il tasso medio di occupazione degli immobili nel 2003 è stato del 91%. Il 9% dei fabbricati non ha fornito quindi alcun reddito.

La gestione del patrimonio immobiliare è stata affidata dal mese di luglio del 2000 alla Previra Immobiliare S.p.a., società controllata dalla Cassa, in forza di un contratto di "global service" rinnovato alla fine del 2002. L'affidamento della gestione del patrimonio immobiliare alla società ha consentito un costante monitoraggio della redditività degli immobili, una minore anticipazione per gli oneri ripetibili riscossi direttamente dagli amministratori degli immobili e con la riscossione dei canoni tramite MAV (pagamento mediante avviso) un monitoraggio delle morosità che ha favorito tempestive azioni di recupero.

I lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamento alle normative vigenti sono stati eseguiti nel 2003 secondo il piano di manutenzione redatto dalla società Previra Immobiliare ed hanno migliorato lo stato di conservazione globale del patrimonio. Gli immobili interessati a manutenzioni e attività tecniche che hanno comportato spese incrementative di carattere straordinario sono stati n. 67 per un ammontare di interventi pari a 2,9 milioni di euro (nel 2002 erano stati 3,3 milioni di euro) ed hanno riguardato il sistema fognario, gli impianti di riscaldamento e la sostituzione di caldaie, la manutenzione degli ascensori, il risanamento delle coperture e delle facciate e l'adeguamento degli impianti elettrici secondo quanto previsto dalla legge n. 46 del 1990.

Rendimento immobili*(in euro)*

	1999	2000	2001	2002	2003
Valore contabile immobili da reddito	238.499.763	280.302.507	294.393.809	359.515.383	364.463.763
Proventi immobiliari (A)	10.650.184	12.374.766	14.376.147	15.816.953	17.653.657
Rendimento lordo %	4,47	4,41	4,88	4,40	4,84
Costi gestione immobiliare (B)	4.269.959	5.371.460	3.723.746	4.213.711	3.874.014
Risultato gestione immobiliare (A-B)	6.380.225	7.003.306	10.652.401	11.603.242	13.779.643
Rendimento netto %	2,68	2,50	3,62	3,23	3,78

Nel quinquennio preso in esame il rapporto tra i proventi immobiliari, riferiti ai soli canoni, ed il valore contabile degli immobili da reddito (esclusa la sede della Cassa e senza considerare gli acquisti in corso di perfezionamento) costituente il rendimento lordo, che nel 1999 era pari al 4,47%, si è mantenuto sostanzialmente su questo valore negli anni 2000 e 2002, mentre ha fatto registrare incrementi significativi nel 2001 (4,88%) e nel 2003 (4,84%). (*Vedi tabelle nn. 30 e 42*)

Se dai proventi immobiliari si sottraggono i costi sostenuti per la gestione del patrimonio immobiliare, che comprendono le manutenzioni ordinarie, le imposte sul patrimonio immobiliare, gli oneri per il personale di custodia degli immobili, le competenze per la gestione immobiliare attribuite alla società Previra Immobiliare, le spese condominiali ed i premi di assicurazione, ed il saldo viene raffrontato al valore degli immobili, si ottiene il più significativo rendimento netto, che presenta un andamento diverso legato al variabile andamento dei costi. Infatti dal 2,68% di rendimento netto registrato nel 1999, nel 2000 il rendimento si riduce al 2,50% in conseguenza di un incremento dei costi del 25,8% rispetto ad un aumento dei proventi del 16,2%. Nel 2001 si assiste alla crescita di 1,12 punti percentuali, che porta il rendimento al 3,62%; dopo una flessione nel 2002, nel 2003 viene raggiunto il valore più elevato con il 3,78% derivante dall'incremento dei proventi (+11,6%) e da una contemporanea riduzione dei costi di gestione (-8,1%).

Il patrimonio mobiliare

La consistenza del patrimonio mobiliare, pari alla fine del 1999 a 233,7 milioni di euro, aumenta fino a raggiungere nel 2002 408,8 milioni di euro per ridursi a 403,3 milioni di euro alla fine del 2003. È costituito dagli investimenti effettuati in partecipazioni azionarie, titoli di Stato, obbligazioni, gestioni patrimoniali affidate a terzi, iscritti sia nell'attivo circolante, se destinati alla negoziazione, che nelle immobilizzazioni finanziarie se destinati ad essere mantenuti stabilmente nel patrimonio.

Patrimonio mobiliare*(in migliaia di euro)*

	1999	2000	2001	2002	2003
Partecipazioni azionarie	90.430	118.454	182.345	180.745	157.578
Titoli emessi o garantiti dallo Stato	54.114	34.627	11.912	-	-
Obbligazioni e cartelle fondiarie	40.227	42.791	63.592	64.104	59.960
Gestione del patrimonio mobiliare affidato a terzi	31.797	76.292	87.540	155.317	181.830
Fondi comuni di investimento	11.965	16.526	14.930	3.477	3.977
Polizza di capitalizzazione INA	5.165	5.165	5.164	5.164	-
Totale	233.698	293.855	365.483	408.807	403.345

Per la gestione diretta del portafoglio la Cassa si è avvalsa dal 2001 della società controllata Previra Invest SIM attraverso un contratto di consulenza per la predisposizione di piani strategici di investimento.

In un'ottica di consolidamento della struttura finanziaria della Cassa alcuni titoli, in portafoglio già da alcuni anni, sono stati allocati tra le immobilizzazioni finanziarie e quindi valutati secondo il criterio del costo ridotto in presenza di perdite di valore ritenute di carattere duraturo.

Nel corso dell'esercizio 2003, per beneficiare dell'andamento positivo, si è proceduto alla vendita di alcuni titoli azionari, che hanno generato plusvalenze per 3,6 milioni di euro. Gli investimenti sono stati prevalentemente indirizzati all'incremento della gestione patrimoniale affidata a terzi, in considerazione del buon andamento della gestione.

Le partecipazioni azionarie sono raddoppiate dal 1999 al 2001 ed hanno fatto registrare una riduzione del 13,6% nel triennio 2001-2003 concentrata in misura prevalente nel 2003 con -12,8%. Sono infatti diminuite del 16,9% nell'ultimo anno preso in esame le partecipazioni azionarie immobilizzate in società controllate e collegate (Previra Immobiliare S.p.a.; Previra Invest SIM S.p.a.; Finrex S.p.a.; CAF Ragionieri Commercialisti) da 24,8 milioni a 20,6 milioni di euro. La partecipazione nella società controllata Dialogo S.p.a. è stata trasferita dalle immobilizzazioni finanziarie all'attivo circolante, in quanto considerata non strategica. È inoltre intervenuta la liquidazione della Holding Investimenti Termali S.p.a., a seguito della deliberazione dell'assemblea straordinaria che non ha ritenuto più vantaggioso l'investimento, finalizzato alla gestione della futura partecipazione nella società di gestione delle terme di Agnano, in quanto il comune

di Napoli aveva modificato in senso negativo le condizioni e non aveva riconosciuto la proprietà dei cespiti immobiliari al futuro gestore.

Le altre partecipazioni azionarie immobilizzate, che nel 2002 ammontavano a 155,9 milioni di euro, presentano nel 2003 una riduzione del 12,2%, essendo pari a 136,9 milioni di euro.

Il portafoglio obbligazionario immobilizzato all'inizio dell'esercizio 2002 era costituito da obbligazioni fondiarie sottoscritte dalla Cassa per l'erogazione di mutui agli iscritti e ai dipendenti per un ammontare di 63,6 milioni di euro, incrementato al termine dell'esercizio a 64,1 milioni di euro a seguito delle movimentazioni dovute a nuove sottoscrizioni e rimborsi di titoli alla naturale scadenza. Al termine dell'esercizio 2003 si registra un decremento del 6,5%, dovuto al rimborso delle obbligazioni alla loro naturale scadenza, non compensate da nuove sottoscrizioni essendo modificati i contenuti della convenzione con l'istituto cassiere per l'erogazione dei mutui. La nuova convenzione non prevede più l'intervento finanziario della Cassa attraverso la sottoscrizione di titoli obbligazionari, ma un rapporto diretto tra iscritti e istituto bancario con l'applicazione di tassi di interesse concordati.

L'unica forma di investimento mobiliare affidata a terzi è rappresentata dalla gestione patrimoniale della banca Finnat Euramerica, che si avvale della supervisione tecnica della Previra Invest SIM, società controllata dalla Cassa. La gestione si è posta come obiettivo la conservazione del capitale investito ed il raggiungimento di un significativo rendimento in un orizzonte temporale di dieci anni. La scelta delle attività da acquistare ha visto privilegiare un'esposizione obbligazionaria, che presenta un moderato profilo di rischio, per circa l'80% dell'intera consistenza della gestione. Al termine del 2003 si registra rispetto al 1999 un aumento di 5,7 volte del valore degli investimenti (da 31,8 a 181,8 milioni di euro) ed un risultato positivo in termini di rendimento pari a 6,6 milioni di euro. Le attività della gestione sono composte prevalentemente da fondi comuni di investimento e SICAV (società di investimento a capitale variabile).

Tra i titoli iscritti nell'attivo circolante è presente - come già segnalato - la partecipazione azionaria nella controllata Dialogo S.p.a. non considerata strategica. I risultati dell'esercizio 2003 infatti hanno contraddetto le previsioni e la consistente perdita (-837.011 euro) ha indotto la Cassa a seguire la via della dismissione ovvero della ricerca di un socio industriale.

7.1 *I proventi patrimoniali e finanziari*

I proventi patrimoniali e finanziari (titolo III, categoria 5^a e voce "Recuperi oneri accessori su locazione immobili da reddito" contenuta nella categoria 6^a del Titolo III) rappresentano, nel periodo compreso tra il 1994 ed il 1998, una percentuale variabile tra il 18% ed il 25% delle entrate correnti; nel 1999 tale incidenza è del 40,5% per decrescere nel quadriennio successivo fino al 16,6% rilevato nel 2003.

Gli andamenti degli accertamenti presentano un crescendo dal 1994 al 1999 con un incremento di oltre quattro volte (da 17,4 a 74,2 milioni di euro) per registrare una riduzione del 62,4% nel triennio successivo ed un dato relativo al 2003 pari a 28,2 milioni di euro. Il decremento riguarda soprattutto l'accertamento dei proventi derivanti dal patrimonio mobiliare ed in particolare gli utili su negoziazione titoli la cui diminuzione è attribuita precipuamente alla congiuntura negativa dei mercati finanziari anche internazionali che ha prodotto conseguenze negative sia sui tassi corrisposti per i titoli con cedola che sulle quotazioni dei titoli.

Il tasso di realizzazione si riduce dal 2000 al 2003 di circa sette punti percentuali (dal 77,7% al 70,9%) con un livello minimo di riscossioni in conto competenza rispetto agli accertamenti nel 2001 pari al 59,7%.

La voce "Affitti di immobili" che nel 1994 rappresentava il 9% delle entrate correnti in termini di competenza, nel 1999 incideva sul totale per il 5,8% per invertire l'andamento con una crescita nell'ultimo quadriennio fino a raggiungere il 10,4% delle entrate correnti nel 2003.

I proventi lordi derivanti dal patrimonio immobiliare in termini di accertamenti sono raddoppiati in dieci anni essendo passati da 8,7 milioni di euro a 17,7 milioni di euro. Gli aumenti sono dovuti in parte all'adeguamento ISTAT dei canoni di locazione, in parte all'acquisto dal 1994 al 2003 di 46 complessi immobiliari ed in parte al periodico rinnovo dei contratti esistenti.

Gli andamenti degli accertamenti registrano incrementi nel triennio 1994-1996 (da 8,7 milioni di euro a 9,9 milioni di euro), un rallentamento della crescita nel triennio 1997-1999 ed un aumento più sostenuto tra il 10% ed il 16% annuo dal 2000 al 2003. In particolare nel 2003 l'incremento rispetto all'anno precedente è stato pari all'11,6% ed è derivato dall'adeguamento ISTAT dei canoni di locazione pari all'1,2% (nel 2002 era stato del 2,2%); dai rinnovi contrattuali per sei immobili di proprietà a Modena, a Roma ed a Brindisi; dalla messa a reddito, ad eccezione degli attici, di un immobile in Roma e di quattro immobili precedentemente sfitti a Milano; dall'acquisizione di una unità immobiliare a Roma.

L'andamento positivo dei proventi ha confermato nella Cassa l'orientamento di non abbandonare l'investimento immobiliare e di operare per una razionalizzazione della gestione degli immobili in presenza di una crescita delle dimensioni del mercato, come rilevato nel rapporto immobiliare 2003 dell'Agenzia del territorio.

Il tasso di realizzazione (riscosso in conto competenza rispetto all'accertato) degli affitti di immobili, pari al 59,7% nel 2000, si riduce a fine quadriennio al 58,6%, evidenziando difficoltà nei tempi di acquisizione di tale tipologia di entrata. (*Vedi tabelle nn. 29, 30 e 31*)