

€ 5.652.421 per gli anni 1992/2000. Inoltre il sistema di riscossione dei contributi tramite M.AV. ha migliorato la gestione dei contributi in quanto consente:

- il sollecito per mancato invio del modello A/19 in un arco di tempo relativamente breve (un mese);
- un monitoraggio costante delle inadempienze correnti e l'invio di solleciti o segnalazioni di eventuali errori di compilazione dei modelli A/19;
- l'invio, contestualmente alla prima rata dei minimi di ogni anno, di una ricognizione contributiva relativa all'anno precedente, con riepilogo dei dati reddituali, del totale dovuto, del totale versato e dell'eventuale differenza a credito o a debito (con invio di M.AV. aggiuntivi per gli eventuali importi);
- il sostanziale miglioramento nella qualità del servizio offerto agli associati. Infatti la possibilità di interagire con l'utenza, avendo una situazione aggiornata dello stato dei versamenti e dei dati comunicati, consente la riduzione di errori nella compilazione dei modelli oltre che la tempestiva comunicazione dell'esatto importo dovuto in caso di mancata ricezione dei M.AV.

Va segnalato che dal 2003 è possibile, per gli iscritti, consultare il proprio estratto conto attraverso il sito della Cassa. Da dicembre 2002, inoltre, anche l'acquisizione dei versamenti dei contributi per ricongiunzioni e riscatti avviene attraverso M.AV..

- Residui per entrate da patrimonio immobiliare

Rappresentano i crediti verso gli inquilini per canoni, oneri accessori ecc.

Descrizione	31/12/2002	Variazioni	31/12/2003
Affitti di Immobili	10.397.482	1.988.456	12.385.938
Recupero oneri accessori	726.053	154.414	880.467
Interessi di mora	24.778	- 17.019	7.759
TOTALE	11.148.313	2.125.851	13.274.164

Il complessivo importo di € 12.385.938 si riferisce a canoni di locazione, quanto ad € 7.304.512 a residui provenienti dalla competenza che affluiscono alla Cassa (IV rendicontazione ott./nov./dic. 2003), come da convenzione con la Società di gestione, entro il 30 gennaio 2004, infatti ad oggi residuano soltanto € 2.986.000 circa, mentre € 5.081.426 sono riferibili a residui per anni precedenti. Per tale ultima cifra va precisato che € 2.384.000 sono riconducibili alla gestione diretta (precedente al 30/6/2000), mentre € 2.697.426 sono riferibili a periodi successivi al 30 giugno 2000, data in cui le riscossioni di specie sono state affidate alla Previra Immobiliare SpA. Va sottolineato comunque che le morosità accolgono in prevalenza crediti riferiti alle "grandi locazioni" per immobili locati ad

Amministrazioni pubbliche, immobile di via Barrella (MI) sede della Prefettura di Milano (€ 2.051.000), immobile di Civitavecchia Ministero delle Finanze (€ 280.000) e altre amministrazioni pubbliche, istituti scolastici in Brindisi, Ministero dei Beni Culturali in Roma, Ministero del Lavoro dell'Aquila, Prefettura di Frosinone (€ 600.000), per le quali il ritardo nella regolarizzazione dei pagamenti del canone assume carattere fisiologico. Di seguito il riepilogo che distingue la temporalità dei crediti di che trattasi:

- crediti per canoni di locazione ante 30 giugno 2000 € 2.384.000
- crediti per canoni di locazione post 30 giugno 2000 (e compreso 2002) € 2.697.426

Tutti i crediti da patrimonio immobiliare sono iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale e prudenzialmente svalutati da specifico fondo iscritto nel passivo dello Stato Patrimoniale, pari ad € 1.413.953, che tiene conto del grado di esigibilità degli stessi, in particolare per le morosità precedenti al 30 giugno 2000. Le pratiche dei locatari morosi sono seguite da legali.

La gestione del patrimonio immobiliare da luglio 2000 è affidata alla Prèvira Immobiliare SpA, società controllata dalla Cassa, in forza di un contratto di "global service" rinnovato alla fine dell'anno 2002. L'affidamento della gestione del patrimonio immobiliare alla suddetta società consente, oltre ad un costante monitoraggio della redditività degli immobili, una minore anticipazione per gli oneri accessori riscossi direttamente dagli amministratori e, con la riscossione dei fitti tramite M.AV., un più efficace monitoraggio delle morosità necessario per intraprendere tempestive azioni di recupero.

- Residui per entrate da patrimonio mobiliare

Sono pari ad € 839.820 come da dettaglio:

Descrizione	31/12/2002	Variazioni	31/12/2003
Interessi attivi su titoli	812.688	- 362.664	450.024
Interessi attivi bancari e di c/c postale	533.868	- 152.034	381.834
Proventi da Gestione Patrimoniale	0	7.962	7.962
Totale	1.346.556	- 506.736	839.820

Sono costituiti da cedole su obbligazioni e interessi bancari, maturati al 31/12/03 e per la maggior parte riscossi nei primi mesi dell'anno 2004. La diminuzione della consistenza dei residui rispetto all'anno precedente è dovuta alla minore giacenza sul conto di cassa e alla riduzione del TUR di 0,75% "basis point" rilevata nel corso del 2003 e al decremento della consistenza patrimoniale dei titoli con cedola.

Come già detto, la giacenza sul conto di Cassa viene remunerata, sulla base della convenzione stipulata con l'Istituto Cassiere, al tasso ufficiale di riferimento (2,00% al 31/12/03), maggiorato del 0,76% (2,76% al 31/12/03), mentre al 31/12/2002 era del 3,51%.

- **Residui per altri crediti**

Sono costituiti dal valore capitale della polizza di capitalizzazione a premio unico, denominata borsa sicura, che la Cassa ha sottoscritto in data 2 luglio 1998 con la INA SpA, scaduta il 30 dicembre 2003 e riscossa nel 2004 (€ 5.164.569); da crediti verso dipendenti per quote capitale e interessi su mutui e prestiti (€ 1.544), da crediti per sanzioni contributive relative a dicembre 2003 e incassate nel mese di gennaio 2004 (€ 190.094) e da crediti per il rimborso dovuto dal comune di Brindisi per il ripristino dei locali dell'immobile in via S. Angelo n. 75 (ex pretura) (€ 27.705).

Residui per crediti diversi

€ 478.358

Descrizione	31/12/2002	Variazioni	31/12/2003
Crediti diversi	756.127	-277.769	478.358

Sono costituiti dai crediti per il recupero dell' imposta di registro anticipata dalla Cassa, da somme anticipate a terzi da recuperare e da somme anticipate per conto di Enti previdenziali (malattia, assegni familiari, ecc.).

Residui da liquidità

€ 13.785.050

Descrizione	31/12/2002	Variazioni	31/12/2003
Crediti da liquidità	1.182.739	12.602.311	13.785.050

Sono costituiti dalla liquidità al 31 dicembre 2003 dei conti accesi per la gestione del Patrimonio mobiliare:

- c/c n. 4000124 presso Previra Invest Sim € 13.777.244
- c/c n. 60717 presso Banca Finnat Euramerica € 7.806

CREDITI BANCARI E FINANZIARI

I crediti bancari e finanziari al 31 dicembre 2003 ammontano complessivamente a € 282.857, con un decremento di € 851.106. Il decremento è prevalentemente attribuibile al recupero della somma anticipata, nel 2001, alla controllata Finrex SpA.

Crediti per mutui al personale**€ 29.083**

Descrizione	31/12/2002	Variazioni	31/12/2003
Mutui al personale	30.140	- 1.057	29.083

Corrisponde alla quota capitale dovuta da una ex dipendente che ha fruito, a suo tempo, del mutuo fondiario erogato direttamente dalla Cassa, in base all'art. 59 DPR 509/79.

Già dal 1995 la Cassa non eroga più i mutui direttamente ma attraverso l'Istituto Bancario con il quale è stata stipulata apposita convenzione.

Crediti diversi**€ 37.635**

Descrizione	31/12/2002	Variazioni	31/12/2003
Crediti diversi	255.208	-217.573	37.635

Il decremento è dato dall'anticipo versato nel 2002, per l'acquisto dell'unità immobiliare di via Paisiello che, naturalmente, è stato scalato dal saldo all'atto della stipula del rogito.

Crediti per prestiti al personale**€ 156.539**

Descrizione	31/12/2002	Variazioni	31/12/2003
Prestiti al personale	145.916	10.623	156.539

Corrisponde alla quota capitale dovuta dai dipendenti per prestiti concessi negli anni 2003 e precedenti, da rimborsare sulla base dei relativi piani di ammortamento.

Crediti verso lo Stato ed altri Enti**€ 59.600**

Descrizione	31/12/2002	Variazioni	31/12/2003
Crediti verso lo Stato ed altri Enti	42.542	17.058	59.600

Il credito è composto dai seguenti importi:

- credito nei confronti dell'amministrazione finanziaria per € 22.938 a causa della restituzione parziale da parte dell'Erario dell'importo relativo alla cartella esattoriale per il contenzioso IRPEG/ILOR 1985;

- rivalutazione del credito d'imposta sul TFR anticipato negli anni 1997/1998, effettuata secondo la normativa vigente, pari ad € 19.222 al 31 dicembre 2003, di cui € 1.583 per l'anno 2003;
- credito per maggiori acconti IRAP, per € 17.440, versati nel 2003, rispetto all'imposta dovuta.

Risconti attivi

€ 76.320

Descrizione	31/12/2002	Variazioni	31/12/2003
Risconti attivi	70.335	5.985	76.320

Il relativo importo, iscritto sulla base della competenza temporale, è rappresentato da costi sostenuti nell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi, come dettagliato dalla seguente tabella:

FORNITORE	PERIODO	IMPORTO	RISCONTO	DESCRIZIONE
ENEL SI SPA	01/07/2003-01/07/2004	5.884	2.942	Canone manutenzione cabina elettrica sede
GUZZINI GIANLUIGI	02/02/2003-01/02/2004	1.937	161	Incarico annuale medico competente L.626
SAPRI BROKERS SRL	31/03/2003-31/03/2004	129.075	32.269	Premio assicurazione globale fabbricati
SAPRI BROKERS SRL	31/03/2003-31/03/2004	16.180	4.045	Premio assicurazione globale fabbricati - Sede
ITEL SRL	01/03/2003-28/02/2004	4.338	723	Canone manutenzione rete telefonica strutturata - Sede -
ACQUA + S.A.S.	22/07/2003-21/07/2004	576	319	Canone annuale locazione fontanelle
DELTAPOL ITALIA S.C.a R.L. P. Az.	31/05/2003-31/05/2004	1.573	655	Canone annuale radio video sorveglianza
RENTOKIL INITIAL ITALIA S.P.A.	15/06/2003-14/06/2004	5.255	2.376	Canone annuale noleggio igienizzatori WC
EDITRICE IL SOLE 24 ORE	06/08/2003-06/08/2004	305	182	Abbonamento annuale "Sole 24 Ore"
MTL SRL	10/09/2003-09/09/2004	2.134	1.474	Canone manutenzione Server Alpha
GRUPPO GPA SPA	21/09/2003-20/09/2004	21.423	15.436	Polizza assicurativa R.C. Sindaci e Amm.ri
GRUPPO GPA SPA	21/09/2003-20/09/2004	6.695	4.824	Polizza assicurativa R.C. Dirigenti e Quadro
SAPRI BROKERS SRL	31/10/2003-31/10/2004	920	767	Assicurazione Fiat Panda
SAPRI BROKERS SRL	01/10/2003-01/10/2004	826	620	Polizza Infortuni Assitalia
ITEL SRL	01/09/2003-28/02/2004	1.549	258	Canone manut.impianto telefonico - Sede
INAZ PAGHE SRL	01/10/2003-30/09/2004	930	698	Manut.software rilevazione presenze dipendenti
SAPRI BROKERS SRL	22/11/2003-22/11/2004	781	697	Polizza Kasko Assitalia autovettura
IPSOA EDITORE SRL	Anno 2004	259	259	Abbonamento rivista "Diritto e Pratica del Lavoro"
PENTA SOLUZIONI SRL	01/11/2003-31/01/2004	893	298	Assistenza fotocopiatrice IR5000
SCENARI IMMOBILIARI SRL	01/11/2003-31/10/2004	2.300	1.917	Abbonamento annuale "Scenari Immobiliari"
SILECTRON CHLORIDE SPA	01/10/2003-01/10/2004	7.202	5.402	Canone manutenzione UPS
TOTALE		211.036	76.320	

VALORI MOBILIARI

La consistenza del patrimonio mobiliare, pari a € 403.345.346 è di seguito espressa per tipologia di investimento e nel seguito dettagliata analiticamente e distinta tra titoli iscritti tra le immobilizzazioni e titoli iscritti nell'attivo circolante.

Descrizione	31/12/2002	Variazioni	31/12/2003
Partecipazioni Azionarie	180.745.364	- 23.166.798	157.578.566
Obbligazioni e cartelle fondiarie	64.103.879	- 4.143.771	59.960.108
Gestione di Patrimonio mobiliare affidato a terzi	155.316.977	26.513.082	181.830.060
Fondi comuni d'investimento	3.476.612	500.000	3.976.612
Polizza di Capitalizzazione INA	5.164.569	- 5.164.569	--
Totale	408.807.401	- 5.462.055	403.345.346

Rappresenta il valore degli investimenti effettuati in partecipazioni azionarie, titoli di Stato, obbligazioni, gestioni patrimoniali affidate a terzi iscritto sia nell'attivo circolante che nelle immobilizzazioni finanziarie. I valori mobiliari, ad eccezione dei Warrant FIAT, della GPM e della società controllata Dialogo SpA, sono iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie ed appare opportuno considerare temporanee le oscillazioni di valore, mantenendo la valorizzazione al costo, senza procedere a rettifiche di valore. Tuttavia, considerate le incertezze di cui è ancora connotata la previsione di ripresa dei mercati finanziari, si è ritenuto di integrare prudenzialmente il Fondo oscillazione titoli per € 5.000.000: in tal modo la consistenza complessiva del fondo è pari a € 10.000.000.

Nel corso dell'esercizio, per beneficiare dell'andamento positivo di alcuni titoli ed anche per ragioni di convenienza fiscale, si è proceduto alla vendita di alcuni titoli azionari, che hanno generato plusvalenze per € 3.618.855. Gli investimenti 2003 sono stati prevalentemente indirizzati all'incremento della gestione patrimoniale affidata a terzi, in considerazione del buon andamento della gestione e anche in un'ottica di allungamento della "duration" (durata media finanziaria) del portafoglio.

TITOLI ISCRITTI TRA LE IMMOBILIZZAZIONI**Partecipazioni azionarie**

Il relativo importo, di € 157.419.963 per il 2003, registra una diminuzione rispetto al 31 dicembre 2002, come da dettaglio:

Descrizione	31/12/2002	Variazioni	31/12/2003
Partecipazioni azionarie immobilizzate in Società controllate e collegate	24.827.074	- 4.268.045	20.559.029
Altre partecipazioni azionarie	155.918.290	- 19.057.356	136.860.934
Totale	180.745.364	- 23.325.401	157.419.963

Le variazioni sono dovute all'acquisto di n. 1.250 azioni Finrex SpA per € 388, ai costi per la retrocessione delle quote di azioni della Previra Immobiliare SpA, precedentemente detenute in gestione fiduciaria dalla Banca Finnat Euramerica, alla vendita dei titoli azionari: Snam Rete Gas, Banca Intesa, Buzzi Unicum e in minima parte azioni Fiat, alla appostazione della controllata Dialogo SpA nell'attivo circolante, in quanto, già dal 2003, tale partecipazione è da considerarsi non strategica e infine alla liquidazione volontaria della HIT SpA per € 3.325.000. Infatti l'assemblea straordinaria ha deliberato la messa in liquidazione della Società, non ritenendo 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 peius le condizioni e non aveva più riconosciuto la proprietà dei cespiti immobiliari al futuro gestore; dal Bilancio finale e dal piano di riparto la Cassa ha conseguito un differenziale positivo pari a € 11.684.

- Partecipazioni azionarie immobilizzate in Società controllate / collegate

Sono così costituite:

Descrizione	Costo al 31/12/2003
PREVIRA IMMOBILIARE SPA (controllata)	6.517.686
PREVIRA INVEST SIM (controllata)	1.200.000
FINREX SPA (controllata)	12.829.343
CAF RAGIONIERI COMMERCIALISTI (collegata)	12.000
Totale	20.559.029

La Previra Immobiliare SpA, controllata da questa Associazione, con una partecipazione azionaria pari all'intero capitale sociale, con l'anno 2003 ha concluso il suo quarto esercizio di attività di gestione del nostro patrimonio immobiliare.

Come per i pregressi periodi, anche questo bilancio, che continua ad essere certificato dalla nostra stessa società di revisione RSM Ria & Partners SpA, rileva un apprezzabile risultato positivo che al lordo delle imposte è pari a € 127.000, proveniente da un valore della produzione di € 1.701.000 e con un margine operativo lordo di € 29.000.

Gli utili sin qui rilevati hanno determinato un incremento patrimoniale, costituito da riserve per complessivi € 468.000, aggiuntivo di tutti gli altri risultati positivi per la Cassa, economici e figurativi, che solo l'affidamento del "global service" alla Società ha permesso di raggiungere. Non ultimi, quelli conseguiti quest'anno per le attività tecniche, il cui corrispettivo è stato commisurato in misura pari alla metà di quanto previsto dalle tariffe professionali di comune applicazione. E ciò, evidentemente, con un grosso risparmio rispetto agli esborsi precedentemente sostenuti per le medesime prestazioni fornite da terzi, così come già avvenuto, peraltro, sia per i lavori di manutenzione sia per il censimento degli immobili. Infatti, il corrispettivo riconosciuto alla Società per quest'ultima commessa, pari a € 516.000, è stato notevolmente inferiore a quello corrente di mercato.

La Previra Immobiliare ha svolto anche attività di natura straordinaria, come la stima del valore di mercato degli immobili di proprietà della Cassa. Detta attività si è rivelata indispensabile anche ai fini della comparazione con il patrimonio immobiliare della Cassa dei Dottori Commercialisti e più ancora per la determinazione dei nuovi canoni di locazione relativi ai contratti in scadenza.

La più razionale organizzazione tecnico-amministrativa della Società, la riscossione dei fitti con il sistema bancario M.AV. e la delega agli amministratori locali per la rivalsa degli oneri accessori della locazione hanno consentito:

- ♦ di avere una più remunerativa gestione dei fitti, incrementatisi in pochi anni, per canoni e nuove acquisizioni, di oltre il 65%, passando dagli € 10.650.000 del 1999 agli attuali € 17.654.000 con una previsione per il 2004 di € 20.500.000;
- ♦ di recuperare più celermente le morosità dagli inquilini;
- ♦ di non anticipare più gli oneri accessori, il cui recupero dagli inquilini, avveniva in tempi tecnici molto differiti.

La trasparenza di comportamento che ha sempre contraddistinto questa Associazione è stata fatta propria anche dalla Previra Immobiliare SpA, con particolare riferimento all'affidamento dei lavori di manutenzione dei fabbricati. Allo stato, infatti, dopo aver redatto un programma approvato dal Consiglio di Amministrazione della Cassa, la Società predispone una perizia con capitolato tecnico che viene anch'esso approvato, infine interviene una Commissione Gare e Appalti, composta dal Presidente, dal vice Presidente e da tre Consiglieri della Società che, con la presenza del Collegio Sindacale, con le modalità

previste dal DPR 696/79, indice e gestisce formali gare di appalto al fine di ottenere il maggior ribasso possibile.

La Società, infine, forte anche della conseguita certificazione del sistema qualità aziendale Uni En Iso 9001-2000 e della accresciuta efficienza del suo ufficio tecnico, è alla ricerca di ulteriori opportunità di inserimento nell'ampio settore economico in cui opera. Ciò anche con accordi di collaborazione imprenditoriale volti a produrre sinergie capaci di allargare la platea di utenza del pacchetto multi-servizio che è in grado di offrire.

Tutto ciò, evidentemente, risponde alle aspettative che sollecitarono la costituzione della Società, quale braccio operativo della Cassa nel settore immobiliare con la missione di sostenere al meglio i suoi fini istituzionali, con una gestione condotta con criteri di imprenditorialità ed efficienza mirati al raggiungimento di sempre più lusinghieri risultati.

La Previra Invest Sim SpA, costituita nell'aprile 2000 e partecipata fin dall'origine con una quota del 20% da banca Finnat Euramerica, è autorizzata dalla Consob all'esercizio delle seguenti attività:

- ❑ collocamento senza preventiva sottoscrizione o acquisto a fermo, ovvero assunzione di garanzia nei confronti dell'emittente;
- ❑ ricezione e trasmissione ordini nonché mediazione.

La società è iscritta al n. 192 nell'albo delle società di intermediazione mobiliare.

Nel corso del 2003 la società su indicazione della Cassa si è dedicata alla predisposizione di un nuovo piano industriale concernente la selezione di prodotti più specificatamente destinati alla categoria.

La società ha fornito la propria consulenza in materia di investimento alla Cassa Ragionieri studiando per la stessa un modello di asset allocation - con una componente obbligazionaria di circa l'80% e azionaria del 20% - di medio lungo periodo con l'obiettivo di un rendimento medio del 5% minimizzando la possibilità di non raggiungerlo e la conservazione del capitale investito.

Il bilancio al 31 dicembre 2003, certificato dalla società RSM RIA & Partners SpA, evidenzia un risultato negativo di € 25.489.

Il patrimonio netto alla stessa data è di € 1.482.901.

La Finrex SpA, di cui la Cassa detiene il 97,55% del capitale sociale, è stata la prima operazione di investimento immobiliare realizzata attraverso l'acquisizione del controllo della Società.

Il Bilancio al 31 dicembre 2003 evidenzia un utile di € 11.816, realizzato attraverso una politica di contenimento dei costi e il determinarsi di una sopravvenienza attiva

conseguente alla contabilizzazione di interessi attivi sul rimborso dell'imposta di registro avvenuto nell'anno 2003.

E' stato attivato nel corso dell'anno l'accertamento tecnico rivolto alla formalizzazione e presentazione di un progetto di restauro dell'immobile del Tergesteo a Trieste - con realizzazione di interventi modulari.

Sono state attivate concrete iniziative per la realizzazione e la ricerca dei contributi in conto interessi e in conto capitale, indispensabili a porre in essere qualsiasi intervento.

- Partecipazioni azionarie immobilizzate

Accolgono le seguenti azioni:

Denominazione Titolo	Quantità al 31/12/03	Consistenza Patrimoniale al 31/12/03	Valorizzazione al 31/12/03	Plusvalenze implicite	Minusvalenze implicite
Banca Popolare di Milano	385.000	1.967.860	2.012.010	44.150	-
Banca Popolare di Sondrio	104.000	1.107.600	1.260.896	153.296	-
Beni Stabili	6.380.000	3.308.076	3.311.220	3.144	-
Enel	2.395.000	14.584.889	12.971.320	-	1.613.569
FIAT	1.660.360	12.791.413	10.197.931	-	2.593.482
Generali	2.164.220	58.228.625	45.729.968	-	12.498.657
Gim	14.500.000	13.485.000	9.715.000	-	3.770.000
RCS Mediagroup	1.099.550	3.582.282	3.016.066	-	566.216
La Doria	2.029.000	4.506.409	4.380.611	-	125.798
Meliorbanca	2.887.840	12.907.308	11.750.621	-	1.156.687
Telecom	1.469.831	3.912.815	3.489.379	-	423.436
Permasteelisa	322.000	2.479.400	4.409.790	1.930.390	-
Sabaf	359.800	3.999.257	4.928.181	928.924	-
Totale		136.860.934	117.172.993	3.059.904	22.747.845

- portafoglio obbligazionario immobilizzato

La consistenza è di € 59.960.108, come da dettaglio:

Denominazione Titolo	Quantità al 31/12/03	Consistenza Patrimoniale al 31/12/03	Valorizzazione al 31/12/03	Plusvalenze implicite	Minusvalenze implicite
Obbligazioni banca intesa (per mutui ipotecari)	48.898.708	48.898.708	48.898.708	-	-
Obbligazioni Finrex	6.048.900	6.048.900	6.048.900	-	-

Ventaglio International 7,125%	5.000.000	5.012.500	4.746.500	-	266.000
Totale		59.960.108	59.694.108	-	266.000

All'inizio dell'esercizio la consistenza del portafoglio obbligazionario immobilizzato era pari a € 64.103.879, iscritta al costo specifico, costituito da obbligazioni fondiarie emesse da Banca Intesa e sottoscritte dalla Cassa per l'erogazione dei mutui agli iscritti e ai dipendenti. Al termine dell'esercizio 2003 è pari a € 59.960.108, con un decremento di € 4.143.771 (6,46%), dovuto al rimborso delle obbligazioni alla loro naturale scadenza non compensate da nuove sottoscrizioni, essendo cambiata la convenzione con l'istituto cassiere per l'erogazione dei mutui.

- fondi comuni di investimento immobilizzati

La consistenza nel precedente esercizio era pari a € 3.476.612 mentre al termine dell'esercizio 2003 è di € 3.976.612, come da dettaglio che segue:

Denominazione Titolo	Quantità al 31/12/03	Consistenza Patrimoniale al 31/12/03	Valorizzazione al 31/12/03	Plusvalenze implicite	Minusvalenze implicite
Alto Pacifico Azionario	469.704,354	2.338.041	2.105.215	-	232.826
Capitalgest Pacifico	329.162,001	1.138.571	975.636	-	162.935
Interbanca Investimenti Sud	20,000	500.000	423.460	-	76.540
Totale		3.976.612	3.504.311	-	472.301

L'incremento è dovuto al versamento della quota del fondo azionario Interbanca Investimenti Sud per € 500.000.

Riepilogando:

Descrizione	Valore in bilancio	Valore di mercato	Plusvalenze implicite	Minusvalenze implicite
Partecipazioni azionarie	136.860.934	117.172.993	3.059.904	22.747.845
Fondi comuni	3.976.612	3.504.311	0	472.301
Obbligazioni	59.960.108	59.694.108	0	266.000
Società controllate	20.559.029	20.559.029	0	0
Totale	221.356.684	200.930.441	3.059.904	23.486.146

Polizza di capitalizzazione INA

In data 2 luglio 1998 la Cassa ha sottoscritto con Ina SpA per € 5.164.569 la polizza di capitalizzazione a premio unico denominata Borsa Sicura;

il relativo contratto, che ha effetto dal 30 giugno 1998 con scadenza 30 dicembre 2003, è direttamente collegato agli indici di borsa EUROPE STOXX 50, relativo ai mercati azionari dei paesi Europei e al NIKKEI 225, relativo al mercato azionario di Tokio.

La prestazione consiste nell'impegnò dell'INA a pagare al termine della scadenza contrattuale la somma inizialmente versata al netto dell'imposta sulle assicurazioni (2,5%) e dei caricamenti (4%), rivalutata sulla base del risultato del basket composto dai predetti indici, misurati a scadenze contrattualmente prestabilite.

La polizza scaduta il 30 dicembre 2003 ed introitata nel 2004, ha generato un provento netto pari a € 25.742.

TITOLI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE**GESTIONE PATRIMONIALE AFFIDATA A TERZI**

La gestione patrimoniale Finnat - € 181.830.060 - è l'unica forma di investimento mobiliare affidata a terzi. Si avvale della supervisione tecnica della Previra Invest Sim, società controllata dalla Cassa oltre ad essere soggetta al controllo sulla gestione da parte della stessa Società.

Detta gestione mira alla conservazione del capitale investito ed al raggiungimento di un significativo rendimento in un orizzonte temporale di 10 anni.

L'asset allocation, attraverso l'individuazione di un portafoglio ideale e l'accurata selezione dei diversi strumenti finanziari, è stata costruita in maniera tale da avere un'esposizione obbligazionaria di circa l'80% dell'intera consistenza della gestione, presentando pertanto un moderato profilo di rischio. Al termine del 2003 ha registrato un risultato positivo pari a € 6.564.211 (4,34% con riferimento al rendimento annuale), migliore dell'indice di riferimento dei fondi bilanciati e ciò nonostante il trend negativo del dollaro abbia influenzato l'andamento di due fondi comuni espressi nella valuta statunitense.

L'asset della gestione è composto prevalentemente da Fondi comuni di investimento e Sicav, come da dettaglio che segue:

Denominazione Titolo	Quantità al 31/12/03	Consistenza Patrimoniale al 31/12/03	Valorizzazione al 31/12/03	Plusvalenze implicite	Minusvalenze implicite
Ras Europe Fund	393.329,137	5.000.000	5.165.592	165.592	-
Anima Fondo Trading	709.981,443	7.500.000	8.650.414	1.150.414	-

DB China Opportunity Euro	17.000,000	1.700.849	1.708.500	7.651	-
Parvest us small cap priv	6.114,188	5.119.279	5.200.352	81.073	-
Franklin US Equity	918.273,646	10.097.950	9.538.995	-	558.955
N. Mill. Previra World cons.	474.622,000	46.249.679	47.647.303	1.397.624	-
Ras Cedola	3.318.847,627	20.667.237	20.922.015	254.778	-
Agora valore protetto 95	1.846.381,093	10.000.000	10.068.316	68.316	-
Muzinch America Yield	34.248,920	5.000.000	5.138.365	138.365	-
Mellon eur. gov. bond ind	27.548.209,366	30.000.000	31.432.507	1.432.507	-
Ing Renta Fund Eurocr.	91.701,054	10.000.000	10.753.783	753.783	-
Ing Eurobond	2.562.788,313	20.000.000	20.445.925	445.925	-
Anima Fondo Obblig.	912.996,778	5.100.000	5.351.074	251.074	-
Allianz 4,625% 29/11/07	114.000	117.721	118.711	990	-
Gold Sachs 4,125 06/02/08	195.000	195.466	198.186	2.720	-
Man IP 220 plus 2012	5.000.000	5.000.000	5.413.000	413.000	-
RWE 5,5 26/10/07	25.000	26.542	26.678	136	-
CTZ 31/03/2004	14.000	13.729	13.933	204	-
CTZ 29/04/2005	17.000	16.435	16.494	59	-
CCT 01/12/2006	25.000	25.173	25.170	-	3
Totale		181.830.060	187.835.313	6.564.211	558.958

I 95.760 warrant FIAT sono stati assegnati gratuitamente alla Cassa a seguito dell'adesione all'aumento di capitale deliberato dalla FIAT SpA nel dicembre 2001.

Descrizione	Quantità al 31/12/2003	Valore al 01/01/2003	Nuove acquisizioni	Valore al 31/12/2003
Warrant FIAT	95.760	--	19.439	19.439

PARTECIPAZIONI AZIONARIE IN SOCIETÀ CONTROLLATE

Tra le partecipazioni azionarie in società controllate e collegate tutte immobilizzate, l'unica eccezione è rappresentata dalla controllata Dialogo SpA, che già dallo scorso esercizio fu deciso di non considerare una partecipazione strategica, e che pertanto fu considerata tra le partecipazioni destinate ad essere vendute. I risultati di questo esercizio confermano, almeno da questo punto di vista, questa impostazione in quanto tali risultati hanno totalmente disatteso le previsioni e ciò è dovuto anche a situazioni straordinarie, quali la mancata messa a punto di una efficiente struttura di vendita. In ogni caso l'ingente perdita obbliga a perseguire la via della dismissione o comunque della ricerca di un socio industriale evitando, per quanto possibile, azioni di tipo traumatico.

Descrizione	Valore all' 1/01/ 2003	Svalutazione	Valore al 31/12/2003
Dialogo SpA	953.763	795.160	158.603

IMMOBILI

La consistenza patrimoniale al 31 dicembre 2003, pari a € 417.851.871, evidenzia un incremento rispetto al precedente esercizio € 3.987.223 per effetto dei nuovi immobili acquisiti e delle manutenzioni straordinarie di valore incrementativo.

La movimentazione dell'esercizio è così analizzabile:

Descrizione	Valore al 31/12/2002	Spese incrementative	Nuove acquisizioni	Valore al 31/12/2003
Immobili	359.515.383	2.288.607	2.659.773	364.463.763
Acquisizioni da perfezionare	21.853.200		- 1.025.682	20.827.518
Immobile sede	32.496.065	64.525		32.560.590
Totale	413.864.648	2.353.132	1.634.091	417.851.871

Si rinvia alla tabella, esposta di seguito, per illustrare analiticamente il patrimonio immobiliare della Cassa, iscritto al costo storico ed integrato dai soli valori incrementativi, la cui consistenza complessiva è pari a € 397.024.353 (€ 310.710.173 al netto degli ammortamenti).

Il 4 dicembre 2003, a seguito della relazione della Previra Immobiliare SpA, 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, avente destinazione uffici/commerciali/teatro, sito in Roma, Via Sicilia n° 57, al prezzo di € 20.827.518.

La voce immobilizzazioni in corso accoglie l'importo di € 989.346, relativo ai lavori di manutenzione per l'adeguamento alle normative vigenti dell'immobile sito in Brindisi, Corso Montebello 10/12, sede dell'istituto scolastico Flacco, momentaneamente sospesi perché la provincia di Brindisi ha comunicato la decisione di trasferire l'istituto presso una nuova sede.

Patrimonio Immobiliare:

	<i>Ubicazione</i>	<i>Data di acquisto</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Valore Patrimoniale</i>
1	Roma - VIA VINCENZO TIZZANI, 18	20/06/68	47 app. 34 box	1.635.046
2	Roma - VIA GIOVANNI CASELLI, 34	29/12/69	101 app. 5 neg. e 2 dep.	2.032.163
3	Roma - VIA GIOVANNI PAISIELLO, 24 (2° Piano)	28/10/71	1 app. 1 box	319.694
4	Roma - VIA ALBERTO POLLIO, 40	02/12/71	118 app. 1 gar.	1.365.811
5	Roma - VIA GIOVANNI GARAU, 20 - 26	17/11/72	66 app. 1 gar.	898.573
6	Roma - VIA AMMIRAGLIO MARZOLO, 31	17/11/72	45 app. 1 gar.	749.569
7	Roma - VIA CICERONE, 22	10/02/72	uffici	396.708
8	Roma - VIA CICERONE, 22	20/04/72	18 app.	
9	Milano - VIA PESTALOZZI, 18	12/02/72	scuole	3.545.416
10	Zingonia - VIA MADRID, 87	15/07/75	capannone indust.le	2.041.511
11	Milano - VIA BARRELLA, 4	18/11/75	caserma PS	2.148.962
12	Brindisi - VIALE PORTA PIA - LICEO "E. FERMI"	29/10/76	scuola	2.153.076
13	Brindisi - CORSO MONTEBELLO, 10/12 - ITC "FLACCO"	16/03/77	scuola	416.093
14	Brindisi - VIA MONTEBELLO, 11 - ITIS "MAJORANA"	17/11/78	scuola	2.396.041
15	Milano - VIA MECENATE, 89	10/05/79	uffici	2.078.141
16	Roma - PIAZZA S. BERNARDO, 106	05/06/79	uffici	2.342.765
17	L'Aquila - VIALE ALDO MORO PAL.D/E	02/07/79	uffici	510.884
18	L'Aquila - VIALE ALDO MORO PAL. A	31/12/81	uffici	1.726.504
19	Roma - VIA LUIGI ROBECCHI BRICHETTI, 13	20/04/82	Uffici	2.059.293
20	Zingonia - CORSO ITALIA - CAMPATE 8/9	18/04/83	capannone indust.le	342.312

21	Zingonia - CORSO ITALIA - CAMPATE 11/12	18/04/83	capannone indust.le	397.485
22	Zingonia - CORSO ITALIA - CAMPATE 13/14	18/04/83	capannone indust.le	251.968
23	Zingonia - CORSO ITALIA - CAMPATE 23/24	18/04/83	capannone indust.le	313.755
24	Brindisi - VIA SANT'ANGELO, 6/12	09/06/83	31 app. 18 box 7 neg.	2.001.492
25	Brindisi - VIA G.M. GALANTI, 20	15/07/83	18 app. 15 box	1.057.318
26	Cologno Monzese - VIA GOLDONI, 15	27/03/84	uffici	1.947.451
27	Bergamo - VIA BORGO PALAZZO, 129/131	11/04/84	52 app. 53 box	2.886.641
28	Bergamo - VIA GHANDI, 4/6/8	01/08/84	72 app. 73 box	3.572.494
29	L'Aquila - VIALE ALDO MORO, 26 - B/1	21/02/85	8 app.	554.772
30	L'Aquila - VIALE ALDO MORO, 28 - E	21/02/85	9 app. 1 mag.	516.413
31	Piacenza - VIA MODONESI, 7	21/02/85	22 app. 29 box	1.281.003
32	Milano - VIA PORTALUPPI, 21/23 (Fantoli)	23/03/85	uffici	5.882.027
33	Casalpalocco/Roma - ISOLA 53I-53II - LE TERRAZZE	23/03/85	supermercato GS	1.207.780
34	Messina - VIA BORELLI IS.237	31/07/85	19 app. 1 mag.	2.023.926
35	Roma - VIA FIUME GIALLO, 244	23/12/85	29 app. 23 box	3.319.372
36	Roma - VIA PAGODA BIANCA, 61	08/01/86	32 app. 1 gar.	2.719.638
37	Lacchiarella - LOC. GIRASOLE PAL. BOTTICELLI, 20	19/12/86	espos. Fiera Milano	5.918.832
38	Roma - VIA SANTE VANDI - ALIMENA, 25/39	04/04/87	96 app.	6.402.197
39	Rho/Milano - VIA CAPUANA - RES."FAGGI", 56/58	22/04/88	32 app. 50 box	2.709.347
40	Salerno - VIA PICENZA P.CO ARBOSTELLA, 76 - LOT.12 edif. B	27/06/88	12 app. 12 box 5 neg.	2.005.540
41	Salerno - VIA PICENZA P.CO ARBOSTELLA, 12 - LOT.12 edif. C	11/11/88	9 neg. 11 box 3 neg.	1.552.900
42	Lecce - VIA ADRIATICA, 10 - PAL. A	15/07/88	uffici	2.994.229