

43	Roma - VIA COLLEVERDE, 26/34	22/10/88	80 app.	5.746.004
44	Roma - VIA EUDO GIULIOLI, 16/28	09/06/89	24 app.	2.758.255
45	Modena - VIA REPUBBLICA DI MONTEFIORINO, 35/37/39	18/10/89	80 app.	3.854.906
46	Brindisi - VIA SANT'ANGELO, 49/51	27/03/90	uffici 1 mag.	3.743.336
47	Modena - VIA REPUBBLICA DI MONTEFIORINO, 25/27/29	24/04/90	80 app.	3.872.546
48	Roma - VIA GIOVANNI PAISIELLO, 24 - 1° piano	26/07/90	1 app.	5.185.981
49	Pescara - VIA SACCO, 79	28/03/91	14 app. 2 neg.	1.611.299
50	Palermo - VIA ROMA, 391	20/04/91	2 app. 9 locaz.comm.li	2.283.834
51	Lacchiarella - LOC. GIRASOLE PAL. TINTORETTO	20/04/91	centro commerciale	4.774.603
52	Genova - VIA R. MERELLO, 8	15/11/91	4 uffici 1 magazzino	10.140.900
53	Roma - V.le DELLE MEDAGLIE D'ORO, 109	21/12/91	5 app. 1 soff. 1 neg. 1 aut.	3.561.666
54	Roma - VIA ENRICO GLORI, 48 - A/1	16/10/92	22 app. 8 neg.+s.neg. 43 p.a.	8.199.601
55	Brindisi - VIA P. ROMANO PAL. G	03/12/02	1 neg. 2 loc. autorim.	502.680
56	Roma - VIA DIEGO FABBRI, 42	21/12/92	36 app. 5 neg. 4 s.neg. 45 p.a.	10.990.282
57	L'Aquila - VIALE ALDO MORO, SNC	21/12/92	2 app. 2 box 1 locale comm.le	335.101
58	Reggio Calabria - VIA ASPROMONTE, 38	02/04/93	sede collegio	221.751
59	Trento - VIA TRIESTE, 13	07/01/94	sede collegio	893.611
60	Firenze - VIA A. ZOBBI, 7/9/11/13	14/01/94	37 app. 10 sof. 10 neg. 2 mag.	11.958.630
61	Napoli - CORSO ARNALDO LUCCI, 66/82	04/02/94	uffici	8.656.576
62	Roma - VIA DELLA GRANDE MURAGLIA, 310 - Torrino Nord Comp. Z65 ed A	18/02/94	48 app. + box e cant. + 3 neg.+ sottoneg. 44	14.983.546
63	Salerno - VIA IRNO, 219	02/06/94	Sede Collegio	1.196.197

64	Roma - VIA PETRELLA, 4 - int. 3 e 4	21/10/94	Sede Collegio	1.595.431
65	Cusago - VIA BERGAMO, 3 - Centro Res.le Milano Visconti " Filare "	11/11/94	36 app. 31 box	12.797.834
66	Genova - VIA MALTA, 2 - int. 3	23/12/94	sede collegio	448.207
67	Bologna - VIA CAIROLI, 9/11 - Piano ammezzato o primo	17/02/95	sede collegio	1.491.241
68	Roma - VIA PINCIANA, 35/37	04/05/95	sede CNPR	32.560.590
69	Frosinone - VIA MARIA s. c.	25/05/95	Caserma	2.227.961
70	Forlì - VIA FLAVIO BIONDO, 29	28/07/95	sede collegio	229.547
71	Cosenza - VIA DEL TEMBIEN, 10	08/05/96	sede collegio	586.684
72	Napoli - CENTRO DIREZIONALE LOTTO E/1	11/07/96	sede collegio	1.456.378
73	Cusago - MILANO VISCONTI 'LE QUERCE'	01/08/96	Complesso immobiliare ad uso abitativo	7.232.897
74	Catania - VIA GROTTI BIANCHE, 159	19/09/96	sede collegio	669.435
75	Ferrara - CORSO PORTA RENO, 22/28	21/10/96	sede collegio	435.886
76	Vicenza - PIAZZETTA SANTO STEFANO, 1 - " PALAZZO NEGRI - DE SALVI"	23/01/97	sede collegio	551.768
77	Torre Annunziata - PIAZZA NICOTERA, 5	13/02/97	sede collegio	202.798
78	Busto Arsizio - Via Libia	04/06/97	sede collegio	509.844
79	Roma - Via Pietro Paolo Vergerio, 24	24/07/97	abitativo	1.514.641
80	Milano - Via Buonarroti, 39	18/09/97	ufficio	4.815.058
81	Roma - Via Grande Muraglia, 332	06/03/98	abitativo	11.546.863
82	Venezia - Via Iacopo Salamonio, 3	22/01/99	sede collegio	690.013
83	Pozzuoli - Via Pisciarelli, 30	22/07/99	capannone industriale	1.828.433
84	Cusago - Corte Madonnina	19/07/99	abitativo	11.834.796

85	La Spezia - Piazzale Kennedy, 27	17/09/99	sede collegio	472.297
86	Rovigo - Corso del Popolo, 161	22/10/99	sede collegio	312.991
87	Parma - Via Trento, 1	17/12/99	sede collegio	350.493
88	Arezzo - Piazza G. Monaco, 1	04/02/00	sede collegio	499.599
89	Roma - Via Val d'Ala n° 200	23/03/00	ufficio	4.474.009
90	Verona - Via Tezone n° 5	13/04/00	sede collegio	695.126
91	Torino - Via Sidoli n° 35	05/05/00	uffici	6.097.422
92	Civitavecchia - via delle Terme di Traiano	08/06/00	uffici	17.998.595
93	Trieste - Via Roma n° 17	21/07/00	sede collegio	309.439
94	Caserta - Via Santa Chiara SNC	18/10/00	uffici	9.003.783
95	Reggio Emilia - Via J.F. Kennedy n.121	15/03/01	30 app. 30 cantine e garage	4.792.516
96	Roma - Via Simone Martini n° 126	29/09/01	uffici	5.778.001
97	Treviso - Viale della Repubblica n° 205	17/10/01	sede collegio	647.150
98	Massa Carrara - Via VII Luglio n° 16bis	14/12/01	sede collegio	222.400
99	Roma - Via Valcannuta 195	20/02/02	abitativo	16.503.416
100	Roma - Via degli Aldobrandeschi 105	27/06/02	ufficio	10.562.508
101	Roma - Via Tor Fiorenza n. 56	30/07/02	abitativo	21.863.344
102	Roma - Via dell'Umiltà n. 33	18/09/02	ufficio	11.101.941
103	Bolzano - Via Lancia n. 8	27/11/02	sede collegio	1.306.798
104	Roma - Via Paisiello n.24 - 25	23/10/03	ufficio, giardino, box	2.659.773
			TOTALE	397.024.353 *

Immobili in corso di acquisizione				
105	Roma - Via Sicilia n.57	27/01/04	ufficio, teatro, commerciale,	20.827.518

* comprensivo del valore dell'immobile sede degli uffici della Cassa (€ 32.560.590).

I valori degli immobili non sono mai stati rivalutati.

A tal proposito si segnala che una valutazione interna del patrimonio immobiliare, effettuata dalla Previra Immobiliare SpA e riferita alla data del 04 marzo 2003, lo stima in € 641.629.684.

Il reddito complessivo del patrimonio, pari ad € 17.653.657, rapportato al valore patrimoniale di € 364.463.763 (esclusa la sede degli uffici della Cassa), produce una redditività lorda pari al 4,84%.

Il tasso medio di occupazione degli immobili è del 91 %.

Nel corso dell'esercizio sono state effettuate riunioni, congiuntamente con la Previra Immobiliare SpA e con le rappresentanze sindacali degli inquilini, per valutare la possibilità di applicare i canoni concordati per i contratti da rinnovare. Detti incontri hanno interessato gli immobili siti in Roma, Via Tizzani n. 18, Via Caselli n. 34, Via Pollio n. 40, Via Pagoda Bianca n. 61, Via Fiume Giallo n. 244, Via S. Vandì n. 25/39, Via Eudo Giulioli n. 12/18, Via Diego Fabbri n. 42, Via Grande Muraglia n. 310/322, ed in Ostia, Via Marzolo n. 31 e Via Garau n. 20/26.

Per l'immobile sito in Napoli, Corso Lucci, attualmente sfitto ed il cui stato manutentivo è scadente, il Comune di Napoli ha proposto un canone annuo di locazione pari ad € 500.000. E' in corso l'istruttoria da parte della Previra Immobiliare SpA per definire i tempi ed i modi per la stipula del relativo contratto.

Per gli immobili siti in Roma in via degli Aldobrandeschi n°105 e in via Val D'Ala n° 200, attualmente non locati, il reddito è riferito alle garanzie fideiussorie prestate dai venditori.

La Cassa, già proprietaria del 1° e 2° piano del fabbricato sito in Roma in Via Paisiello n.24, sede del Consiglio Nazionale, ha acquistato nel corso del 2003 anche l'unità immobiliare (int. 2) posta al piano terra avente destinazione uffici ed un locale destinato a box sito in Via G. Paisiello n. 25, per l'importo complessivo di € 2.211.000 oltre IVA.

Le manutenzioni straordinarie di valore incrementativo, effettuate nel 2003, hanno riguardato le seguenti opere:

- interventi sul sistema fognario;
- adeguamento alle normative ISPESL, adeguamento alla L.46/90 per gli impianti elettrici, controllo prevenzione incendi delle centrali termiche, fori di areazione cucine locatari;
- interventi su impianti di riscaldamento e sostituzione caldaie;
- adeguamento normativa DPR 162 del 30/04/1999 art. 13 e manutenzione ascensori;
- ristrutturazione interne ed esterne dei locali;
- risanamento delle coperture e delle facciate.

I lavori di manutenzione straordinaria e di adeguamento alla normative vigenti, sono stati eseguiti in funzione del piano di manutenzione redatto dalla Previra Immobiliare SpA; la pianificazione degli interventi ha migliorato lo stato di conservazione globale del patrimonio rappresentato dall'indice di Manutenzione; infatti questo, variabile da 0,000 per immobili in pessimo stato ad 1,000 per quelli in ottimo stato, è aumentato da 0,689 relativo al 2002 a 0,748 del 2003; detti lavori vengono collaudati dalla Cassa.

Le manutenzioni e le attività tecniche che hanno comportato spese incrementative di carattere straordinario hanno interessato i seguenti immobili:

Ubicazione	descrizione	incrementi di valore Euro
ROMA Via Tizzani, 18	attività tecnica per le pratiche ISPEL ascensori / rifacimento guaine impermeabilizzanti aiuole	8.101
ROMA Via G. Caselli, 34	attività tecnica per le pratiche ISPEL centrali termiche / ristrutturazione appartamenti	27.152
ROMA V. Paisiello, 24	attività tecnica per le pratiche ISPEL centrali termiche e rilascio certificati per adeguamento legge 46/90 impianti elettrici	1.260
ROMA Via A. Pollio, 40	ristrutturazione appartamenti / sostituzione infissi esterni	30.280
OSTIA Via G. Garau, 20,26	attività tecnica per le pratiche ISPEL ascensori	2.121
OSTIA Via A. Marzolo, 31	rifacimento bagno	5.760
LATINA Via Cicerone, 22	attività tecnica per rilascio certificati per adeguamento legge 46/90 impianti elettrici	3.600
MILANO Via Pestalozzi, 18	attività tecnica per le pratiche ISPEL ascensori, centrali termiche e rilascio certificati per adeguamento legge 46/90 impianti elettrici	13.919
ZINGONIA Via Madrid, 87	competenze tecniche per lavori di manutenzione	16.339
MILANO Via G. Barrella, 4	attività tecnica per le pratiche ISPEL ascensori e centrali termiche	24.566
BRINDISI V.le Porta Pia n° 39 Liceo "E. Fermi"	attività tecnica per le pratiche ISPEL centrali termiche e rilascio certificati per adeguamento legge 46/90 impianti elettrici	24.508
BRINDISI C.so Montebello, 10 I.T.C. "Flacco"	attività tecnica per le pratiche ISPEL ascensori e centrali termiche/ rilascio parere preventivo VV. FF.	21.648
BRINDISI Via Montebello, 11 I.T.I.S. "Majorana"	attività tecnica per le pratiche ISPEL centrali termiche	55.089

MILANO Via Mecenate, 89	attività tecnica per le pratiche ISPEL ascensori e centrali termiche / compensazione lavori di ristrutturazione e ripristino / lavori per il rilascio del certificato di prevenzione incendi	157.112
ROMA P.zza S.Bernardo, 106	attività tecnica per le pratiche ISPEL centrali termiche	3.346
L'AQUILA Colle Pretara, pal. D/E	competenze tecniche per lavori di manutenzione	2.112
L'AQUILA Colle Pretara, pal. A	attività tecnica per le pratiche ISPEL centrali termiche	660
ZINGONIA C.so Italia cam. 23/24	attività tecnica per rilascio certificati per adeguamento legge 46/90 impianti elettrici/	3.600
BRINDISI Via S. Angelo, 6/12	attività tecnica per rilascio certificati per adeguamento legge 46/90 impianti elettrici	24.627
BRINDISI Via Galanti, 20	attività tecnica per rilascio certificati per adeguamento legge 46/90 impianti elettrici	4.848
COLOGNO MONZESE Via Goldoni, 15	attività tecnica per le pratiche ISPEL ascensori / sostituzione delle tubazioni del circuito unità di trattamento aria	9.357
BERGAMO Via B.Palazzo, 129/131	realizzazione nuova copertura / fornitura del quadro di manovra e cavi alimentazione impianto ascensore / installazione nuovi contenitori nei piani interrati	266.183
BERGAMO Via Gandhi, 4/6/8	messa a norma centrale termica / realizzazione nuova copertura / fornitura del quadro di manovra e cavi alimentazione impianto ascensore	261.485
L'AQUILA V.le A. Moro, 28	competenze tecniche per lavori di manutenzione	62
PIACENZA Via Modonesi, 7	attività tecnica per le pratiche ISPEL ascensori / sostituzione n° 8 caldaie per riscaldamento autonomo	17.280
MILANO Via Portaluppi, 11	attività tecnica per le pratiche ISPEL ascensori e centrali termiche / rimozione impianto elettrico, rete telematica, sostituzione lavabi e 2 vasi igienici per nuova locazione / ristrutturazione bagni / lavori di adeguamento centrale termica	44.338
ROMA - Casalpalocco is. 53 I/53II	attività tecnica per le pratiche ISPEL ascensori e centrali termiche e rilascio certificati per adeguamento legge 46/90 impianti elettrici /	8.520
MESSINA Via Borelli, is. 237	rifacimento bagni e terrazzo	320.880
ROMA Via Pagoda Bianca, 61	lavori per sarcitura lesioni esterne e rifacimento terrazzo / lavori di rifacimento terrazzo e tinteggiatura soffitto	7.589
MILANO Palazzo Botticelli	attività tecnica per rilascio certificati per adeguamento legge 46/90 impianti elettrici	5.401
ROMA Via S. Vandì, 25/39	attività tecnica per le pratiche ISPEL centrali termiche / ristrutturazione bagno / installazione di servo scala per abbattimento barriere architettoniche	13.276
RHO Via Capuana, 56/58	attività tecnica per le pratiche ISPEL centrali termiche/esecuzione fori di aereazione cucine	2.187

SALERNO Via Pidenza, 70 edif. B	attività tecnica per le pratiche ISPEL ascensori / sostituzione n° 5 caldaie	7.920
SALERNO Via Pidenza, 70 edif. C	attività tecnica per le pratiche ISPEL ascensori	720
LECCE V.le Adriatica, 10	competenze tecniche per lavori di manutenzione	169
ROMA Via Colleverde, 26-34	ristrutturazione appartamenti / sostituzione n°1 caldaia per riscaldamento autonomo	34.849
ROMA Via E. Giulioli, 16	sostituzione n° 1 caldaie	1.440
MODENA Via R. Montefior. 35 37 39	attività tecnica per le pratiche ISPEL ascensori	2.491
BRINDISI Via S. Angelo, 75	attività tecnica per le pratiche ISPEL centrali termiche e rilascio certificati per adeguamento legge 46/90 impianti elettrici/ fornitura di n° 3 macchine per condizionamento / lavori di risanamento piano terra	65.018
MODENA Via R. Montefior. 25 27 29	attività tecnica per le pratiche ISPEL ascensori / adeguamento impianti ascensori	11.839
ROMA Via Paisiello, 24	competenze tecniche per lavori di manutenzione	10.176
PESCARA Via Sacco, 79	attività tecnica per rilascio certificati per adeguamento legge 46/90 impianti elettrici/sostituzione caldaia per impianto autonomo	7.260
PALERMO Via Roma, 391	attività tecnica per rilascio certificati per adeguamento legge 46/90 impianti elettrici	4.319
GENOVA Via Merello, 8	adeguamento montacarichi / realizzazione bagni e riparazione infiltrazioni	20.915
ROMA V.le Medaglie D'Oro, 109	attività tecnica per rilascio certificati per adeguamento legge 46/90 impianti elettrici	3.600
ROMA Via Enrico Glori, 48	attività tecnica per rilascio certificati per adeguamento legge 46/90 impianti elettrici/rifacimento delle terrazze e risanamento dei parapetti in cemento armato / sostituzione n° 3 caldaie	274.285
BRINDISI Via Pasquale Romano	attività tecnica per le pratiche ISPEL centrali termiche e rilascio certificati per adeguamento legge 46/90 impianti elettrici	16.815
ROMA Via Diego Fabbri, 42	rifacimento delle terrazze e risanamento dei parapetti in cemento armato / sostituzione n° 1 caldaie	202.554
L'AQUILA V.le Aldo Moro snc	competenze tecniche per lavori di manutenzione	1.137
REGGIO CALABRIA - Via Aspromonte, 38	attività tecnica per rilascio certificati per adeguamento legge 46/90 impianti elettrici	1.200
FIRENZE Via A. Zobi, 7/9/11/13	attività tecnica per le pratiche ISPEL ascensori e centrali termiche/ sostituzione n° 4 valvole per intercettazione impianto di riscaldamento / tinteggiatura parti comuni a seguito dei lavori di adeguamento locali caldaia	23.439
NAPOLI - Corso A. Lucci 66/82	competenze tecniche per lavori di manutenzione	1.228

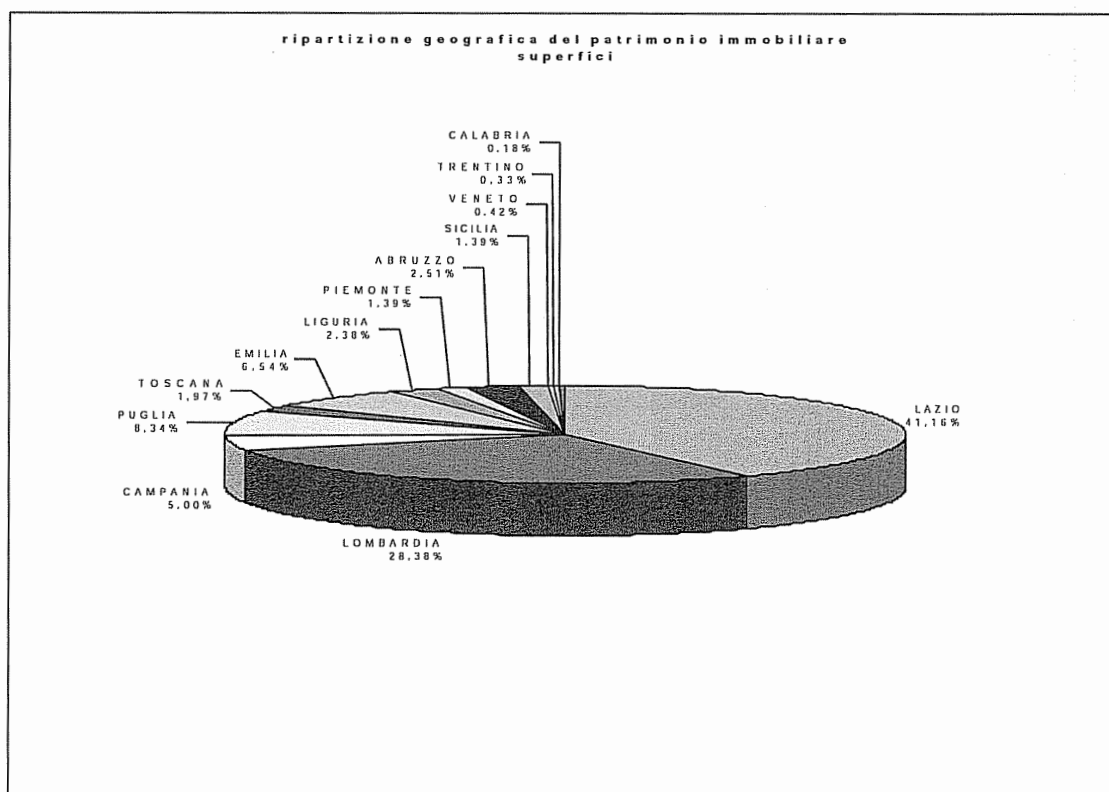
ROMA Torrino Nord - Comp. Z65 ed. A N° 310	attività tecnica per rilascio certificati per adeguamento legge 46/90 impianti elettrici/rifacimento impianto fognario / rifacimento pavimentazione e guaine terrazzi	179.908
SALERNO Via Irno, 219	competenze tecniche per lavori di manutenzione	3.272
CUSAGO Centro Res.le Milano Visconti	sostituzione di n° 1 caldaia	1.240
ROMA Via Pinciana nn. 35 e 39	installazione deumidificatore nei magazzini / sostituzione di n° 2 fan - coils / spostamento quadro elettrico del garage / completamento lavori di adeguamento impianti di condizionamento- riscaldamento / nuove funi di trazione impianti ascensori	64.525
CUSAGO Residenza delle Querce	competenze tecniche per lavori di manutenzione	445
FERRARA C.so Porta Reno 2228	attività tecnica per rilascio certificati per adeguamento legge 46/90 impianti elettrici	1.200
VICENZA P.tta S. Stefano, 1	attività tecnica per rilascio certificati per adeguamento legge 46/90 impianti elettrici	1.200
ROMA Via G.Muraglia,332	rifacimento impianto fognario / sostituzione caldaia	142.572
CUSAGO Corte Madonnina	competenze tecniche per lavori di manutenzione	445
AREZZO Pazza G. Monaco,1	trasformazione della stanza ad archivio a segreteria	6.081
ROMA Via Val d'Ala,200	attività tecnica per le pratiche ISPEL centrali termiche	660
TORINO Via G. Sidoli,35	attività tecnica per le pratiche ISPEL ascensori e centrali termiche	2.760
CIVITAVECCHIA Via delle terme di Traiano	attività tecnica per le pratiche ISPEL centrali termiche	1.320
REGGIO EMILIA Via J.F. Kennedy, 121	attività tecnica per le pratiche ISPEL ascensori e rilascio certificati per adeguamento legge 46/90 impianti elettrici	3.900
ROMA Via di Tor Fiorenza, 56	installazione casellari postali	6.060

Il rendiconto della gestione immobiliare di competenza relativo al 2003 rileva una sostanziale riduzione del rapporto tra spese ed entrate dal 81,78% (2002) al 71,72% (2003). Inoltre, analizzando i dati patrimoniali degli immobili da reddito, e facendo riferimento agli incrementi dal 1997 al 2003, si rileva che il valore patrimoniale ha avuto un incremento del 76,52%, i canoni di locazione annui hanno avuto un incremento del 76,06% e la redditività lorda 2003 è del 4,84%.

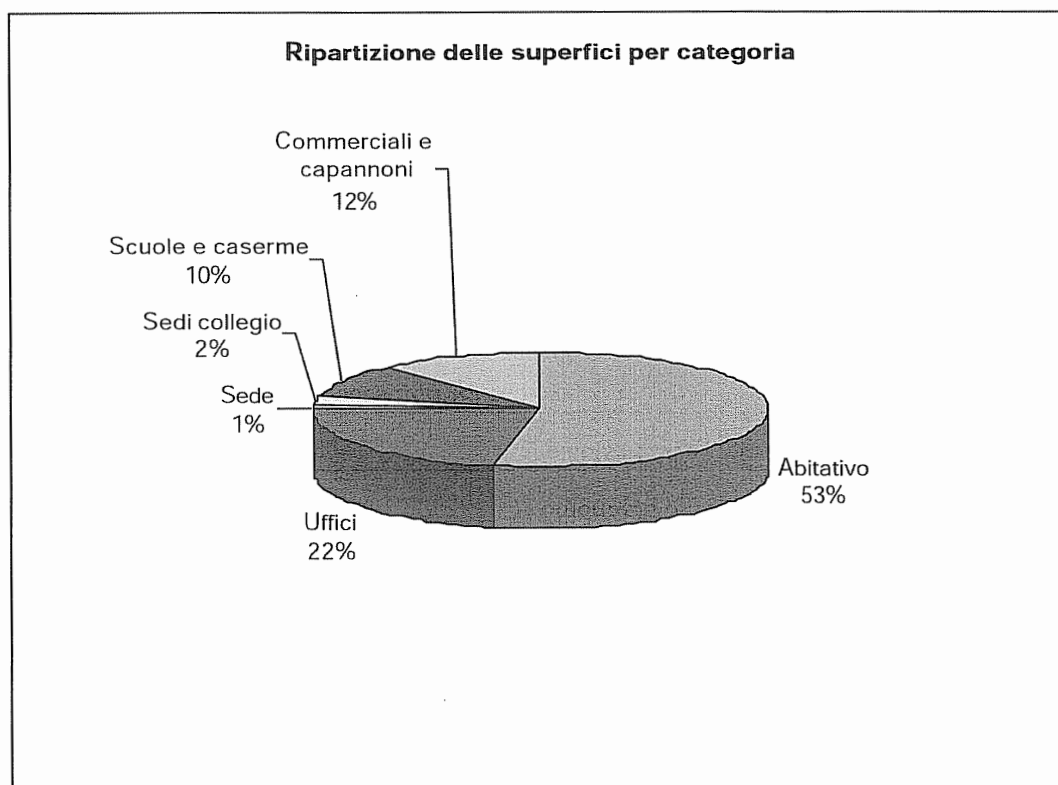
Il patrimonio immobiliare, espresso in mq, è distribuito territorialmente come segue:

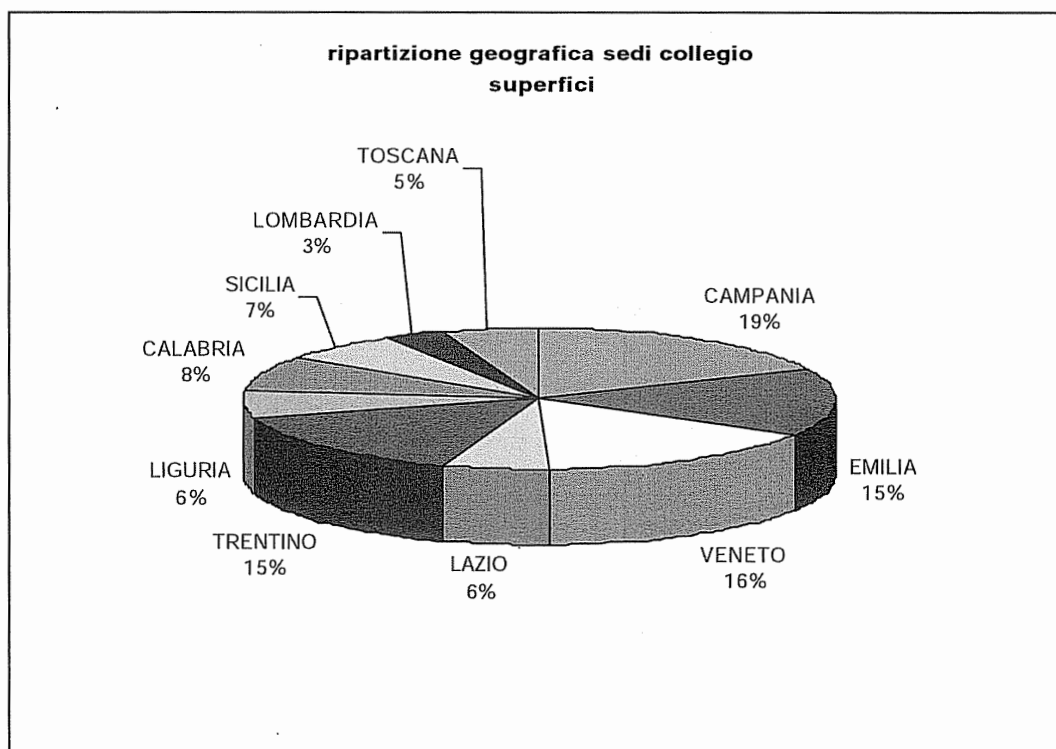
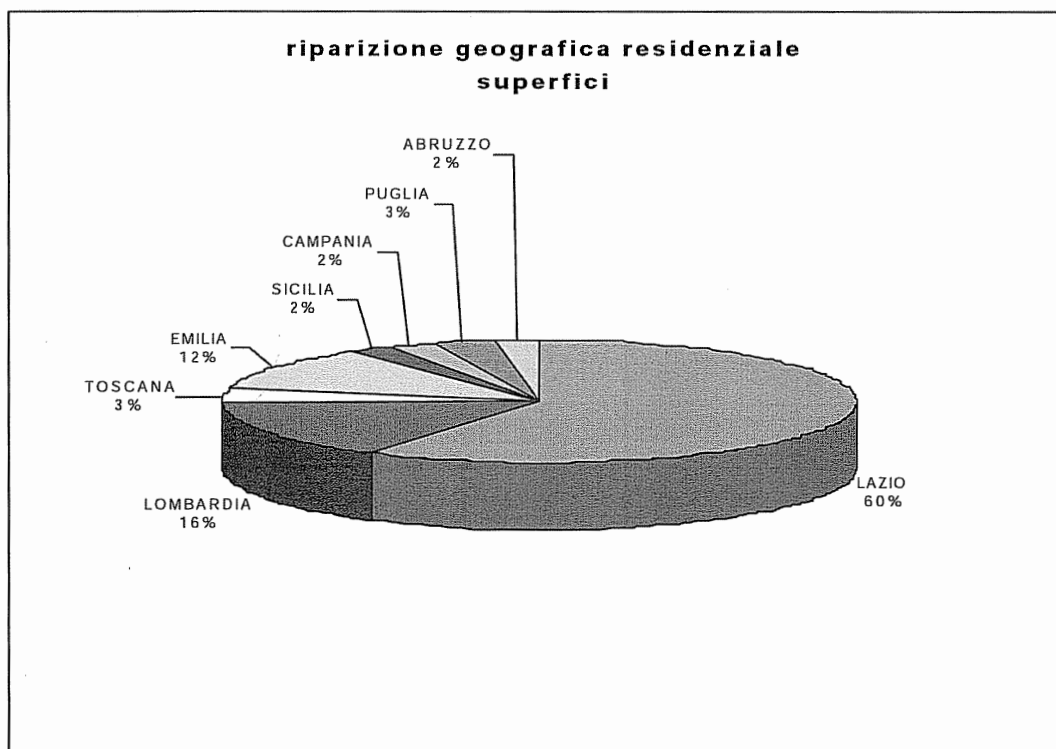
REGIONE	superfici mq
LAZIO	150.401
LOMBARDIA	103.712
PUGLIA	30.479
EMILIA ROMAGNA	23.891
CAMPANIA	18.257
ABRUZZO	9.168
LIGURIA	8.710
TOSCANA	7.214
SICILIA	5.097
PIEMONTE	5.075
VENETO	1.541
TRENTINO	1.199
CALABRIA	644
TOTALE	365.388

La ripartizione delle superfici per destinazione d'uso è la seguente:

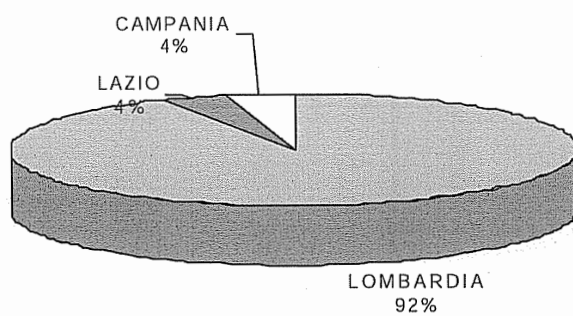


TIPOLOGIA	superficie mq
Abitativo	194.575
Uffici	79.652
Commerciali e capannoni	42.966
Scuole e caserme	34.973
Sedi collegio	7.867
Sede	5.355
TOTALE	365.388

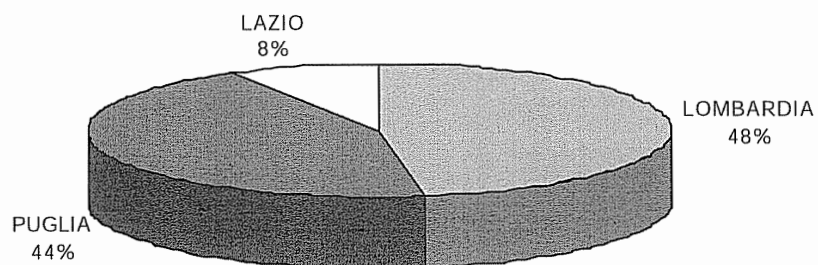


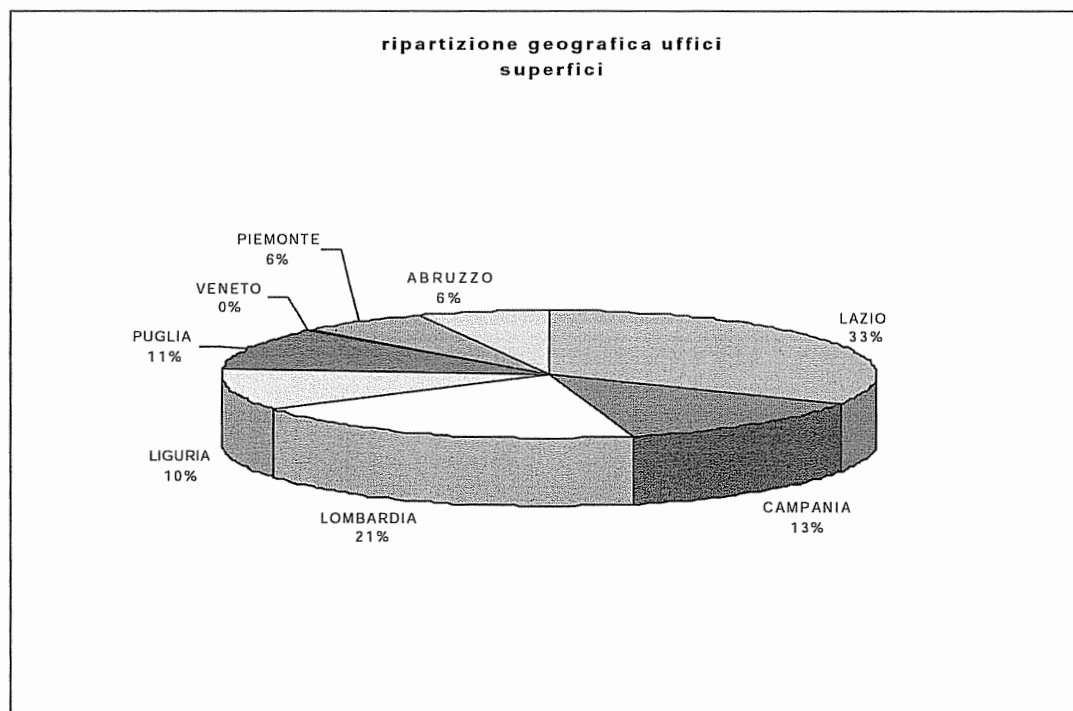
Così distribuiti sul territorio nazionale

**immobili commerciali e capannoni ind.
superfici**



**ripartizione geografica scuole e caserme
superfici**





IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE

Tale voce comprende anche la sede degli uffici della Cassa di cui abbiamo già parlato nella voce "Immobili" e pertanto viene esclusa nella esposizione che segue delle altre immobilizzazioni tecniche:

Descrizione	Valore al 31/12/2002	Variazioni	Valore al 31/12/2003
Impianti	506.719	3.237	509.956
Attrezzatura varia	42.022	250	42.272
Mobili e arredi	1.175.591	9.730	1.185.321
Macchine d'ufficio	182.209	- 988	181.221
Software	3.092.054	- 653.766	2.438.288
Hardware	960.151	180.695	1.140.846
Autovetture di servizio	6.382	--	6.382
Totale	5.965.128	- 460.842	5.504.286

La consistenza delle immobilizzazioni tecniche di cui sopra, pari a € 5.504.286 al 31/12/2003, evidenzia un decremento di € 460.842 rispetto al precedente esercizio, dovuto al fatto che dall'esercizio di cui al presente Bilancio il software viene esposto al netto dei cespiti completamente ammortizzati, anche in considerazione della obsolescenza dello stesso.

Il software completamente ammortizzato è pari ad € 847.337. Gli investimenti dell'esercizio per € 255.038 sono rappresentati prevalentemente dalle prime procedure (studio di fattibilità e raccolta requisiti per predisporre l'analisi funzionale) di sviluppo realizzate nell'ambito del progetto di reingegnerizzazione, avente durata biennale.

L'incremento relativo al cespite hardware è dovuto alla sostituzione delle stazioni di lavoro più obsolete e alla sostituzione dei due server aziendali.

Costi pluriennali

La voce è costituita dai costi sostenuti per il censimento e la valutazione del patrimonio immobiliare della Cassa:

Descrizione	Valore al 31/12/2002	Variazioni	Valore al 31/12/2003
Censimento	619.748	--	619.748
Valutazione	--	366.000	366.000
Totale	619.748	366.000	985.748

Si tratta di spese di carattere straordinario, volte ad una più puntuale conoscenza del patrimonio immobiliare e del suo valore di mercato, con particolare riferimento alla rilevazione dei seguenti elementi e alla loro catalogazione in un unico documento per ogni immobile:

- provenienza;
- legittimità;
- dati catastali;
- indicatore dello stato di manutenzione;
- valori di mercato;
- stato locativo;
- consistenza delle unità immobiliari e delle superfici;
- redditività storica attuale/presunta.

Il censimento e la valutazione del Patrimonio Immobiliare, oltre ad una più puntuale conoscenza del Patrimonio Immobiliare in ordine alle caratteristiche costruttive, allo stato di manutenzione, ecc., hanno determinato il valore di mercato di ogni immobile, fatta eccezione per quelli acquistati dopo il 1° gennaio 2001, per i quali sono stati assunti i valori delle perizie estimative. Il valore complessivo del patrimonio immobiliare della Cassa è risultato pari ad € 641.629.684, mentre quello iscritto in Bilancio è pari a € 397.024.353.

Tale spesa, ripercuotendo la sua utilità anche negli esercizi successivi, in una prospettiva di continuità aziendale, si è ritenuto di ammortizzarla in cinque esercizi e quindi ad una aliquota del 20%.

PASSIVO**RESIDUI PASSIVI**

I residui passivi al 31 dicembre 2003 ammontano complessivamente a € 19.563.243 e sono così analizzabili:

Descrizione	Valore al 31/12/2002	Variazioni	Valore al 31/12/2003
Debiti verso iscritti e terzi per prestazioni dovute	97.902	153.454	251.356
Debiti verso fornitori e terzi per prestazioni ricevute	19.476.187	- 6.621.518	12.854.669
Debiti per acquisizioni da perfezionare	21.853.200	- 21.853.200	--
Debiti diversi	5.833.530	623.688	6.457.218
Totale	47.260.819	- 27.697.576	19.563.243

Il significativo decremento nei residui passivi di € 27.697.576 deriva fundamentalmente dai debiti per acquisizioni da perfezionare.

Residui verso iscritti e terzi per prestazioni dovute

€ 251.356

Si riferiscono a debiti per prestazioni istituzionali e sono così analizzabili:

• pensioni di vecchiaia	411
• pensioni di inabilità	3.105
• indennità di maternità	105.130
• erogazioni a titolo assistenziale – art.10 L.414/91	116.754
• restituzione dei contributi art.23 L.414/91	25.956
Totale	251.356 =====

Residui verso fornitori e terzi per prestazioni ricevute

€ 12.854.669

Si decrementano per € 6.621.518 e sono così analizzabili:

• spese per gli organi dell'Ente	463.992
• oneri per il personale	766.997
• acquisto beni di consumo e servizi	1.252.917

• oneri finanziari	115.038
• oneri tributari	1.833.221
• poste correttive	451.270
• oneri diversi di gestione	123.746
• acquisto di immobilizzazioni tecniche	268.401
• concessione di crediti	33.338
• TFR e anticipazioni al personale	1.926
• lavori manutenzione straordinaria – Sede	1.264
• ricostruzione, ripristini e trasformazioni - Sede	65.324
• compensi notarili per acquisto immobili	134.071
• compensi per lavori di manutenz. straord. imm.li da reddito	471.141
• manutenzione straordinaria Immobili da reddito	3.864.223
• acquisto Immobili	3.007.800

Totale 12.854.669
=====

Residui per debiti diversi

€ 6.457.218

Sono così analizzabili:

• ritenute fiscali	2.999.875
• ritenute previdenziali	50.391
• trattenute per conto di terzi	999
• somme pagate per conto di terzi	57.971
• restituzione depositi cauzionali conto terzi	346.524
• partite in conto sospesi	609.882
• restituzione depositi cauzionali su locazioni	2.391.576

Totale 6.457.218
=====

DEBITI BANCARI E FINANZIARI

Sono così analizzabili:

Descrizione	Valore al 31/12/2002	Variazioni	Valore al 31/12/2003
Debiti verso lo Stato e altri Enti	648.673	- 236.911	411.762
Debiti Diversi	76.773	14.419	91.192
Totale	725.446	- 222.492	502.954