

**COMMISSIONE PARLAMENTARE
DI CONTROLLO SULL'ATTIVITÀ DEGLI
ENTI GESTORI DI FORME OBBLIGATORIE
DI PREVIDENZA E ASSISTENZA SOCIALE**

**RESOCONTO STENOGRAFICO
INDAGINE CONOSCITIVA**

9.

SEDUTA DI MARTEDÌ 15 MARZO 2005

PRESIDENZA DEL VICEPRESIDENTE LINO DUILIO

**COMMISSIONE PARLAMENTARE
DI CONTROLLO SULL'ATTIVITÀ DEGLI
ENTI GESTORI DI FORME OBBLIGATORIE
DI PREVIDENZA E ASSISTENZA SOCIALE**

**RESOCONTO STENOGRAFICO
INDAGINE CONOSCITIVA**

9.

SEDUTA DI MARTEDÌ 15 MARZO 2005

PRESIDENZA DEL VICEPRESIDENTE LINO DUILIO

INDICE

| | PAG. | | PAG. |
|--|----------------|---|------------|
| Sulla pubblicità dei lavori: | | | |
| Duilio Lino, <i>Presidente</i> | 3 | | |
| INDAGINE CONOSCITIVA SULLA VALENZA, GESTIONE E DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEGLI ENTI PREVIDENZIALI PUBBLICI E PRIVATI | | | |
| Audizione di rappresentanti dell'Associazione degli enti previdenziali privatizzati (ADEPP): | | | |
| Duilio Lino, <i>Presidente</i> | 3, 5, 6, 8, 10 | Muratorio Paola, <i>Componente del Comitato direttivo dell'ADEPP e presidente della Cassa ingegneri ed architetti liberi professionisti (Inarcassa)</i> | 3, 5, 6, 7 |
| Croce Emilio, <i>Presidente dell'Ente nazionale di previdenza e assistenza farmacisti (ENPAF)</i> | 9 | Pastore Antonio, <i>Presidente della Cassa nazionale di previdenza e assistenza dei dottori commercialisti (CNPADC)</i> | 10 |
| | | Pizzinato Antonio (DS-U) | 5, 7 |
| | | Saltarelli Paolo, <i>Vicepresidente della Cassa nazionale di previdenza ed assistenza a favore dei ragionieri e periti commerciali (CNPR)</i> | 8 |
| | | ALLEGATO: | |
| | | Documentazione trasmessa dagli enti aderenti all'ADEPP | 11 |

PRESIDENZA DEL VICEPRESIDENTE
LINO DUILIO

La seduta comincia alle 14,15.

(La Commissione approva il processo verbale della seduta precedente).

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Propongo, se non vi sono obiezioni, che la pubblicità dei lavori della seduta odierna sia assicurata anche attraverso impianti audiovisivi a circuito chiuso.

(Così rimane stabilito).

Audizione di rappresentanti dell'Associazione degli enti previdenziali privatizzati (ADEPP).

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulla valenza, gestione e dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici e privati, l'audizione di rappresentanti dell'Associazione degli enti previdenziali privatizzati (ADEPP).

Comunico che in rappresentanza dell'ADEPP interverrà l'architetto Paola Muratorio, componente del direttivo dell'associazione, nonché presidente della Cassa ingegneri ed architetti liberi professionisti. Sono altresì presenti per i singoli enti aderenti all'ADEPP: la dottoressa Gabriella Santolini e l'avvocato Salvatore Magno per l'Ente consulenti del lavoro; il dottor Antonio Pastore per la Cassa dottori commercialisti; il dottor Emilio Croce per l'Ente farmacisti; il dottor Gabriele Cescutti e l'avvocato Arsenio Tortora per

l'Istituto previdenza giornalisti; il dottor Mario Schiavon e il dottor Fabio Fioretto per l'Ente infermieri professionali; il geometra Fausto Savoldi per la Cassa geometri; il notaio Orazio Ciarlo per la Cassa notariato; il dottor Paolo Saltarelli e il ragioniere Roberto De Dominicis per la Cassa ragionieri; l'architetto Flavio Iardino per la Cassa nazionale previdenza ed assistenza per gli ingegneri ed architetti liberi professionisti (Inarcassa); il dottor Florio Bendinelli per l'Ente di previdenza dei periti industriali; l'avvocato Marco Lazzaro per l'ENPAF; il dottor Aristide Paci ed il dottor Enrico Alessandro per l'ONAOI.

Nel ringraziare i nostri ospiti per la loro presenza, do la parola all'architetto Paola Muratorio.

PAOLA MURATORIO, *Componente del Comitato direttivo dell'ADEPP e presidente della Cassa ingegneri ed architetti liberi professionisti (Inarcassa).* Il tema oggetto dell'indagine è stato affrontato solo marginalmente nell'ambito della nostra associazione, perché la tipicità delle nostre casse di previdenza è molto specifica e variegata al suo interno. Esistono, infatti, enti che hanno un patrimonio immobiliare ed enti che non lo hanno affatto; enti che hanno iniziato un processo di dismissione del proprio patrimonio ed enti che sono in fase di accumulo.

Cercherò di rispondere sommariamente ai punti che sono stati posti alla base dell'audizione: l'utilità del patrimonio immobiliare; l'importanza; le modalità di gestione; il processo di dismissione. Fermo restando che il processo di dismissione è funzione tipica di ogni ente di previdenza privatizzato, per cui vi sono enti che hanno iniziato una dismissione del proprio patrimonio, anche in forma consistente, ed

esistono, viceversa, altri enti che hanno una disponibilità finanziaria sufficiente per inserire nella loro *asset allocation* ulteriore patrimonio immobiliare, diciamo che il processo di dismissione non è quello tipico degli enti previdenziali pubblici. La dismissione del patrimonio immobiliare avviene con forme diverse da quelle progettate per il patrimonio pubblico. Alcuni enti di previdenza privatizzati hanno peraltro acquisito immobili delle società veicolo create per velocizzare la dismissione del patrimonio immobiliare pubblico.

Nella gestione del patrimonio immobiliare gli enti previdenziali privatizzati, contrariamente a quanto previsto per il mondo previdenziale pubblico, sono soggetti ad una tassazione piena. Paghiamo infatti l'IRES al 33 per cento, l'ICI e, addirittura, siamo soggetti ad una tassazione più pesante di quella a cui sottostanno i fondi immobiliari, che non sono certo finalizzati a garantire una previdenza di primo pilastro. È questo il problema più rilevante che tutti noi incontriamo nella gestione del patrimonio immobiliare.

Il secondo dato rilevante è rappresentato dal fatto che quando acquistiamo nuovi immobili siamo soggetti al pagamento dell'IVA, che non possiamo scaricare in quanto utenti finali. Questi dati ovviamente incidono sulla redditività del nostro patrimonio immobiliare.

L'utilità di un investimento immobiliare è ovvia, perché qualunque tipo di investimento che presupponga l'individuazione di una *asset allocation* strategica per garantire una redditività costante nel tempo deve prevedere una quota parte destinata ad immobili sia direttamente sia attraverso fondi immobiliari. Le percentuali di investimento immobiliare variano ovviamente da ente a ente; da parte sua l'ADEPP non identifica la quota ottimale di investimento immobiliare, anche perché esistono casse previdenziali molto vecchie che hanno ereditato un rilevante patrimonio immobiliare dalle precedenti gestioni.

Sulle modalità di gestione posso rilevare che tutta la gestione avviene attraverso strutture interne, contrariamente a

quanto si verifica per la parte mobiliare, per la quale esiste la possibilità di utilizzare gestioni esterne. Esistono casse previdenziali che hanno una forte componente di immobili destinati al residenziale, mentre altre, come la mia, hanno una componente estremamente bassa destinata ad uso abitativo. Ovviamente per una corretta *asset allocation* le destinazioni d'uso dovrebbero essere il più possibile composite per ridurre i rischi. Ad esempio, attualmente possedere una quantità eccessiva di immobili destinati ad uso ufficio a Milano può rappresentare un rischio, perché in questa fase della congiuntura economica si investe meno.

Sulla redditività la tassazione incide in maniera rilevante, perché decurta di un terzo il rendimento del nostro patrimonio. I dati di redditività medi del nostro patrimonio sono intorno al 4,5 per cento.

Credo che tutti noi in questi anni ci siamo dotati di una struttura maggiormente efficiente nella gestione del patrimonio immobiliare, tanto è vero che due enti previdenziali tra i nostri fanno parte del gruppo che ha identificato il *benchmark* immobiliare italiano: i due enti previdenziali sono inseriti in questo gruppo insieme a dodici fondi immobiliari. Questi enti sono stati in grado di fornire una valutazione del proprio patrimonio esattamente in linea con le valutazioni tipiche del fondo immobiliare, che prevede l'applicazione di criteri dettati dalla Banca d'Italia.

Credo si siano fatti molti passi in avanti per avere una visione complessiva del proprio patrimonio dal momento della dismissione in avanti.

L'utilità del patrimonio immobiliare rappresenta una componente fondamentale di una *asset allocation* strategica per gli investimenti di patrimoni che hanno un valore sempre più crescente. Attualmente molte casse sono in fase di accumulo, quindi esistono grandi disponibilità rilevanti per la nostra dimensione. Dobbiamo fare in modo di rendere il più possibile efficienti i nostri avanzi di esercizio, che spesso costituiscono anche il 10 per cento del patrimonio. Il patrimonio immobiliare

rappresenta una delle possibilità di diversificazione di rischio e ha dato finora buoni risultati dal punto di vista della redditività finanziaria dei cespiti.

Ho rappresentato sinteticamente la realtà delle nostre casse previdenziali. Ovviamente esistono specificità, per cui credo che ognuno di noi vi consegnerà una relazione in modo che possiate valutare l'importanza dei nostri patrimoni immobiliari.

PRESIDENTE. Ringrazio l'architetto Muratorio per la relazione svolta e do la parola ai colleghi che intendono porre domande e formulare osservazioni.

ANTONIO PIZZINATO. Desidero in primo luogo ringraziare l'architetto Paola Muratorio per la sintetica ma efficace relazione svolta, che offre spunti per riflessioni ulteriori. Sulla scorta di queste, vorrei rivolgere alcune domande, alle quali, in assenza di una risposta svolta nella giornata di oggi, potrebbero essere utili una serie di chiarimenti forniti anche successivamente. Stiamo infatti svolgendo un'indagine sul patrimonio degli enti previdenziali sul piano complessivo, siano essi pubblici o privati.

Mi sembra di aver colto che avere come riserva un patrimonio immobiliare dia utili. Se in qualche caso si riscontrano difficoltà, ciò deriverebbe dal livello di tassazione applicato, che è simile a quello di una società privata.

PAOLA MURATORIO, Componente del Comitato direttivo dell'ADEPP e presidente della Cassa ingegneri ed architetti liberi professionisti (Inarcassa). Come un privato!

ANTONIO PIZZINATO. Meglio: come un privato. La domanda è la seguente: è possibile avere per gli enti l'indicazione della quota e quella del reddito? L'architetto Muratorio ci ha indicato il reddito medio, che vorremmo conoscere anche per i singoli enti. Non so se ho colto bene, ma in un passaggio della relazione si dice che non è nella vostra scelta la possibilità di

dismettere il patrimonio immobiliare, tant'è che qualche ente ha acquisito beni dismessi. Se è così, vi chiedo al riguardo una serie di informazioni ulteriori.

Vi è un profilo che considero particolarmente importante nella nostra indagine, ai fini del raffronto con i vari enti e con le conseguenti gestioni. Si dice che gli enti abbiano fundamentalmente una gestione diretta del proprio patrimonio immobiliare: utilizzano altri soggetti per il patrimonio mobiliare, ma per quello immobiliare vi è dunque una gestione diretta. Vorrei porre una domanda, che ho rivolto anche agli istituti pubblici: al fine del perseguimento di una maggiore efficienza e per non subire effetti negativi nella gestione, è utile predisporre una gestione separata, ad esempio attraverso una società a capitale misto, in modo da distinguere la gestione del patrimonio immobiliare da quella dell'istituto? Questo per fare in modo che la società che gestisce sia, sì, composta di capitale anche dell'istituto, ma che in ogni caso sia garantito un controllo della stessa, evitando così gli effetti negativi determinati — essendo un ente previdenziale — dai rapporti con i conduttori, in particolare quando trattasi di inquilini.

Infine, vorrei rivolgere una terza domanda, scusandomi per il fatto che dovrò lasciare la Commissione prima della conclusione dell'audizione, essendo componente della Commissione bilancio del Senato. Infatti, nella programmazione delle nostre sedute si deve tener conto dell'andamento dei lavori delle due Camere.

È evidente che la gestione di un patrimonio immobiliare appena costituito è, per un certo numero di anni, agevole; trascorso qualche decennio, sorge un ulteriore problema relativo alla manutenzione. Vorrei conoscere il periodo temporale trascorso il quale gli anni di esistenza del patrimonio immobiliare incidono sulla redditività. Dico questo perché contestavo — ricorderò un aneddoto — l'affermazione di alcuni architetti in relazione ad un quartiere da questi costruito: dissi che era una cosa non degna del ventunesimo secolo! Mi è stato ribattuto che non era così,

perché quando si costruisce utilizzando il prefabbricato, risulta molto conveniente, dopo trenta o quarant'anni, demolire e ricostruire piuttosto che effettuare manutenzioni.

Mi rendo conto che le domande poste non fanno riferimento diretto alla gestione delle pensioni; tuttavia, dal momento che stiamo discutendo di questo profilo, la vostra opinione e la vostra esperienza non sono di poco conto.

PRESIDENTE. Vorrei sinteticamente formulare una serie di domande. Anch'io sono stato colpito dall'affermazione circa l'utilità del patrimonio immobiliare ritenuta alla stregua di una componente fondamentale della cosiddetta *asset allocation*. Sono rimasto colpito perché, come lei forse saprà, in questa sede sono state svolte considerazioni di segno diametralmente opposto, anche per giustificare una linea di indirizzo pubblico che ha portato addirittura a valutare, e a decidere, l'opportunità di alienare gli stessi immobili ad uso strumentale di alcuni grandi enti pubblici. Dico questo non tanto per considerazioni di carattere politico, ma per rimanere nell'ambito strettamente economico-aziendale. Evidentemente, il patrimonio dei grandi enti pubblici è di dimensioni tali per cui, sia a causa della vetustà dello stesso sia per la soglia dimensionale oltre la quale si è « spinto » in tutti questi anni, esso ha registrato una serie di problemi, primi fra tutti quelli relativi alla manutenzione ed alla gestione; ragione per cui - considerato che si tratta di grandi enti previdenziali dal fine istituzionale « altro » rispetto alla gestione immobiliare - sono state assunte diverse iniziative tese a governare il fenomeno, compresa quella di costituire o meno società « dedicate » esclusivamente allo scopo.

La mia prima domanda è la seguente: alla luce della vostra esperienza, relativa, come immagino, ad entità patrimoniali assai più contenute, avete svolto un'analisi approfondita sull'individuazione di una soglia oltre la quale si potrebbero verificare diseconomie tali per cui l'utilità possa risultare « mitigata »?

In secondo luogo, sempre con riferimento alla platea delle diverse realtà cui fate riferimento, vorrei chiederle se esiste, ed in quale misura, un equilibrio tra gli investimenti di natura immobiliare e quelli di natura mobiliare che sia alquanto consolidato all'interno dei singoli enti, oppure se si riscontrano importanti differenze fra un ente ed un altro. In questa sede abbiamo infatti constatato differenze che hanno comportato notevoli disparità di redditività, in particolare per quanto attiene al patrimonio mobiliare.

Da ultimo, come ricordato dal senatore Pizzinato, lei si riferiva ad una gestione « fatta in casa » del patrimonio immobiliare. Vorrei sapere, al riguardo, se tale esperienza sia generalizzata o se esistano invece esperienze diverse.

PAOLA MURATORIO, Componente del Comitato direttivo dell'ADEPP e presidente della Cassa ingegneri ed architetti liberi professionisti (Inarcassa). Comincio rispondendo al senatore Pizzinato. Noi siamo tra gli enti che hanno acquisito patrimonio dismesso dal settore pubblico per circa 110 milioni di euro. Devo far rilevare che questi immobili sono stati riqualificati attraverso interventi di manutenzione e di ristrutturazione.

La durata dell'investimento dipende dalla sua tipologia. Nel *benchmark* immobiliare vengono considerate varie componenti; tra quelle salienti vi è la localizzazione dell'immobile. Se si acquisisce un immobile a Roma sito in via Lucania con una parete del cortile costituita da mura aureliane, è chiaro che questo tipo di investimento ha una durata praticamente illimitata perché vi sarà sempre un mercato che chiederà l'immobile per la pregevolezza della sua collocazione. Viceversa altri immobili collocati in periferia hanno una durata di vita che può essere identificata nell'arco di circa 40 anni. Credo che gli enti che in questi ultimi anni hanno investito nel settore immobiliare abbiano concentrato i propri investimenti in patrimoni immobiliari di pregio. Noi abbiamo partecipato a numerose aste; nelle ultime due abbiamo acquisito a Venezia Palazzo

Giovannelli situato presso il Canal Grande e abbiamo acquisito con un'offerta unitaria tutti gli immobili di proprietà del CONI. Tra questi c'è anche una palazzina liberty degli anni venti dove il CONI ha organizzato i giochi olimpici del 1960; credo che anche questo immobile sia ben lungi dall'aver esaurito la propria vita, perché avrà sempre un potenziale acquirente.

Tutti noi anche quando operiamo delle dismissioni distinguiamo gli immobili che hanno ancora una vita residua già prede-terminata da quelli che devono essere mantenuti in patrimonio per la loro pregevolezza. Nel caso di un immobile di maggior pregio, possiamo anche accettare una redditività minore.

Quasi tutti gli enti utilizzano una gestione diretta per quanto riguarda il patrimonio immobiliare. Per la verità l'ente che rappresento gestisce direttamente anche il patrimonio mobiliare; la nostra cassa è abbastanza grande ed abbiamo anche una certa storia, in quanto siamo nati nel 1961 ed i primi immobili di nostra proprietà risalgono proprio a quell'epoca. Esistono degli uffici preposti strutturati in maniera efficiente e snella. Crediamo di poter dare valore aggiunto all'ente in quanto di fatto, se non di diritto, possiamo considerarci a tutti gli effetti una società di gestione. La nostra difficoltà è che rispetto ad una società di gestione paghiamo molte più tasse, viceversa la società di gestione scarica l'IVA e deduce gli investimenti.

La manutenzione degli immobili deve essere continua: non si può seguire l'esempio del patrimonio immobiliare pubblico, che in passato è stato privato di qualsiasi intervento di manutenzione. La nostra cassa, ad esempio, ha acquisito un immobile a Milano, sito in via Paolo da Cannobio, che fa parte di un gruppo di immobili degli anni cinquanta costruiti da due grandi progettisti del razionalismo italiano. Ebbene, questo immobile versava in uno stato di totale abbandono, addirittura non si conoscevano neanche gli inquilini, al momento del passaggio ci siamo trovati di fronte anche cessioni arbitrarie

di contratti. La manutenzione è comunque fondamentale per far rendere adeguatamente il patrimonio immobiliare.

La redditività lorda del patrimonio del mio ente, la Cassa ingegneri ed architetti, è del 6,86 per cento, al netto dei costi di gestione del 5,29; le imposte abbattano poi il rendimento al 3,06 per cento. Alla redditività delle locazioni deve aggiungersi la valorizzazione del nostro patrimonio, che rappresenta comunque una componente fondamentale.

ANTONIO PIZZINATO. Tra patrimonio residenziale e non residenziale vi è una differenza di rendimento?

PAOLA MURATORIO, *Componente del Comitato direttivo dell'ADEPP e presidente della Cassa ingegneri ed architetti liberi professionisti (Inarcassa)*. Certamente, il rendimento del patrimonio residenziale è molto più basso; tra l'altro noi concediamo dei canoni agevolati per le persone oltre i 65 anni, anche perché abbiamo una bassa percentuale di patrimonio immobiliare a destinazione residenziale che ci permette questa agevolazione. Viceversa, altri enti hanno una componente molto forte di patrimonio residenziale che magari non permette loro di operare in questo modo.

Il presidente è rimasto colpito dal fatto che riteniamo utile avere nel nostro portafoglio una componente rilevante di investimento immobiliare. Riteniamo utile ciò perché l'investimento immobiliare è scorrelato da quello mobiliare. La scorrelazione è una delle garanzie di rendimento costante di un patrimonio. Se abbiamo un'estrema correlazione tra gli investimenti non possiamo che constatare che o tutti vanno bene o tutti vanno male. Tra il 2000 ed il 2001, quando vi è stato un crollo dei corsi azionari, gli immobili hanno immediatamente acquisito valore; se noi avessimo avuto tutto investito in azioni o in obbligazioni, il cui tasso di rendimento si è notevolmente ridotto in questi ultimi periodi, la redditività del nostro patrimonio sarebbe stata molto limitata. Grazie alla scorrelazione siamo riusciti ad assicurare al nostro patrimonio una certa tenuta.

Abbiamo svolto un'analisi per conoscere la componente del patrimonio immobiliare nell'ambito dei portafogli degli altri enti di previdenza. Negli Stati Uniti praticamente la componente immobiliare non esiste, ma il concetto di immobile in quel paese è molto diverso in quanto viene considerato un bene fungibile. Non esiste la tradizione dell'investimento di tipo immobiliare e la componente immobiliare consiste essenzialmente in fondi di natura immobiliare. Nell'ambito europeo vi sono molte differenziazioni: paesi storici come la Francia e la Gran Bretagna hanno enti con componenti immobiliari all'interno dei loro portafogli che variano dal 10 al 20 per cento. Analogamente, anche il portafoglio dei nostri vari enti di previdenza è molto variegato e non è strutturato in modo omogeneo.

La vetustà e la manutenzione rappresentano un problema se si lascia deperire il bene; non lo sono se si effettua una manutenzione costante. L'obiettivo che ci prefiggiamo è quello di mantenere costantemente efficiente il nostro patrimonio. Oggi il patrimonio immobiliare maggiormente richiesto, soprattutto relativamente ad immobili a destinazione d'ufficio, è di categoria e di classe A. Per intenderci, si tratta di quegli edifici integralmente ristrutturati anche dal punto di vista dell'efficienza dell'impiantistica, con una infrastrutturazione di tipo telematico necessaria per far funzionare al meglio gli uffici stessi. La vetustà può essere un problema là dove l'immobile ha una durata di vita predeterminata o comunque ipotizzabile come tale; può invece essere un pregio in funzione della localizzazione.

Quanto al riferimento all'equilibrio vorrei precisare che non esiste tale equilibrio, perché tutto dipende dai flussi che ci si attende dalla gestione del proprio patrimonio. Se si necessita di molti flussi, si investirà in ambiti che assicureranno un rendimento assai importante anno per anno; se si ha una capacità di accumulo, il rapporto immobiliare-mobiliare può essere differente e quindi si può arrivare a preferire investimenti di minor durata, ma con una maggiore credibilità.

Per quanto concerne la gestione « fatta in casa », non so se i colleghi, che si esprimeranno al riguardo, concordano, ma credo si tratti di un'esperienza generalizzata, in buona sostanza perché siamo casse alquanto « vecchiotte », soprattutto quelle che hanno un patrimonio immobiliare; non si tratta infatti di quelle previste dal decreto legislativo n. 103, rispetto alle quali può esistere un patrimonio immobiliare, anche se in quota meno rilevante.

Occorre dire che il patrimonio immobiliare rappresenta senz'altro una componente assai importante nel momento in cui si dovesse realizzare. È una componente rilevante soprattutto se il patrimonio è adeguatamente investito. Se gli immobili sono di pregio, noi riteniamo che questi possano rappresentare un « salvadanaio » importante per le nostre casse, soprattutto per quelle che non hanno necessità immediate di erogazione di prestazioni.

Spero di essere stata sufficientemente esaustiva in relazione ai quesiti posti.

PRESIDENTE. Vorrei ricordare che vi è la possibilità di integrare, attraverso interventi ulteriori, purchè brevi, le comunicazioni rese.

PAOLO SALTARELLI, *Vicepresidente della Cassa nazionale di previdenza ed assistenza a favore dei ragionieri e periti commerciali (CNPR).* Vorrei portare il contributo della nostra cassa alla discussione, perché rappresentiamo uno degli enti che ha deciso, per quanto riguarda la gestione del proprio patrimonio immobiliare, di non effettuarla « in casa », bensì di costituire un'apposita società, esternalizzando tale attività, per cercare di recuperare quell'efficienza perduta nel tempo. È una scelta che abbiamo adottato cinque anni fa, quando dall'interno della cassa abbiamo separato quelle che noi definiamo le attività *no core*. Abbiamo esternalizzato l'attività di gestione del patrimonio immobiliare e rappresentiamo l'unica cassa di previdenza privatizzata che ha costituito addirittura una società di intermediazione immobiliare attraverso una *partnership* industriale con una banca, per l'attività di

advisoring del suo patrimonio immobiliare.

Il nostro patrimonio immobiliare è alquanto diversificato; è valutato, al costo storico, intorno ai 450 milioni di euro. Il valore attuale dovrebbe attestarsi, per una stima interna, intorno ai 700 milioni di euro. Siamo alquanto «sbilanciati» sull'abitativo, essendo una cassa alquanto «anziana», esistente dal 1960.

Per quanto riguarda il patrimonio abitativo, siamo concentrati nel Lazio, in particolare nella città di Roma. Lasceremo tuttavia all'attenzione della Commissione uno schema relativo alla suddivisione per destinazione d'uso.

A conforto delle tesi sostenute dall'architetto Muratorio, riteniamo che in un *asset allocation* strategico la quota di patrimonio immobiliare rappresenti una quota sulla quale riflettere fortemente.

Per quanto riguarda la misura, devo dire che ogni ente avrà una sua misura specifica in relazione alle proiezioni attuariali di lungo periodo. Questa va conaturata con l'andamento della spesa previdenziale.

Una recente riforma ci consente di sperimentare un periodo di grande accumulo di risorse. È quindi assolutamente pensabile che il patrimonio immobiliare, magari non nel peso attuale, possa ancora costituire un *asset class* dell'*asset allocation* strategico che intendiamo dare alla nostra cassa, anche perché, come ricordato, essendo un *asset class* completamente «scorrelato», esso tende a stabilizzare i rendimenti. Dal momento che con il sistema contributivo l'obiettivo primario è oggi quello di realizzare i rendimenti che dobbiamo riconoscere agli assicurati, questa diventa una componente che ci aiuta in tale ambito di gestione.

Per quanto riguarda il nostro patrimonio residenziale, esso è molto elevato sia sotto il profilo dell'estensione sia sotto quello del valore. Stiamo studiando, dal punto di vista tecnico e gestionale, un'ipotesi di alienazione di questo patrimonio.

A nostro avviso, dopo quasi quarant'anni di accumulo, questo ha terminato un ciclo e va quindi inserito nell'ot-

tica di una operazione di gestione. Non è un'operazione per far cassa e per pagare le spese previdenziali, perché ancora oggi non ne abbiamo necessità. I nostri bilanci attuariali prospettano una sostenibilità di lunghissimo periodo. Si tratta quindi di un'operazione effettuata dal punto di vista tecnico per attribuire dinamismo ed efficienza a questo mercato.

EMILIO CROCE, *Presidente dell'Ente nazionale di previdenza e assistenza farmacisti (ENPAF)*. La singolare esperienza che ci riguarda richiederebbe diverso tempo per essere illustrata: infatti, si tratta di un'esperienza maturata sia nel settore pubblico sia in quello privato. Tuttavia, sarò breve e consegnerò alla Commissione una relazione sulle dismissioni immobiliari effettuate in questi ultimi tre anni.

Essendoci privatizzati dopo il decreto legislativo n. 104 del 1996, siamo stati impropriamente ricompresi in un discorso di dismissioni pubbliche, anche se, per la verità, il legislatore ci aveva escluso dai procedimenti di cartolarizzazione nel 2001, attraverso la legge n. 351 del 2001. Nonostante ciò, vi è stata una giurisprudenza che potrebbe interessare gli studiosi del diritto, attraverso la quale alcuni giudici ordinari (Ostia e Roma), hanno applicato l'articolo 2932 del codice civile, ovvero la disposizione coattiva del trasferimento all'inquilino, anche se poi queste sentenze sono state riformate in appello.

Siamo probabilmente l'unico ente ad aver stipulato accordi sindacali con le organizzazioni del settore — Sunia, Ciset ed Unioneinquilini — dismettendo, nell'arco di questi tre anni, 80 milioni di euro di patrimonio, per lo più ad uso abitativo e concentrato nelle zone di Ostia e di Roma-Tuscolano (si tratta di zone popolari).

Anche attraverso tali dismissioni abbiamo realizzato una serie di plusvalenze, necessarie perché altrimenti la categoria sarebbe stata costretta a ripianare il tutto. Scusatemi se lo ribadisco, ma, per quanto riguarda il settore pubblico, è chiaro che in tal caso se ne faccia carico la finanza pubblica, mentre per le casse privatizzate

ciò non avviene. Per questo la legge n. 243 del 2004 ha fatto chiarezza attraverso l'articolo 1, comma 38, in cui si precisa che le dismissioni non si applicano alle casse di enti privatizzati.

Stiamo procedendo con operazioni di dismissione, attraverso una serie di accordi. Stranamente, si registra disinformazione anche nell'ambito del Parlamento, perché spesso siamo « bersaglio » di qualche interrogazione parlamentare che ignora la situazione. Si interroga così un ministro per sapere ciò che già stiamo facendo!

Da ultimo, vorrei ricordare il profilo relativo al sistema fiscale che penalizza la gestione diretta, incentivando invece i fondi immobiliari: si tratta di un discorso che il legislatore dovrebbe considerare.

ANTONIO PASTORE, *Presidente della Cassa nazionale di previdenza e assistenza dei dottori commercialisti (CNPADC)*. Vorrei fornire un suggerimento di ordine pratico. Visto che tutti i presenti non hanno potuto rispondere alle domande formulate dai membri della Commissione, potremmo raccogliere i quesiti all'interno di un questionario in modo da potervi rendere note le nostre specifiche situazioni; anche noi infatti, come dottori commercialisti, abbiamo realizzato uno studio sulla nostra situazione proprio al mo-

mento del passaggio di sistema previdenziale, sinteticamente contenuto in una breve relazione che potremo integrare con le risposte alle vostre domande.

Dalla nostra analisi di tre anni fa era emersa una esuberanza del nostro patrimonio immobiliare; oggi la situazione è leggermente cambiata e abbiamo in corso un riesame dell'*asset allocation* che può portare ad un rinnovo del patrimonio immobiliare, attraverso la dismissione di immobili non più utili in termini di redditività e l'acquisizione di immobili che possono fornire una redditività più alta.

PRESIDENTE. Avverto che la documentazione consegnata dai rappresentanti dell'ADEPP sarà pubblicata in allegato al resoconto stenografico della seduta odierna.

Ringrazio tutti gli intervenuti e dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 14.55.

IL CONSIGLIERE CAPO DEL SERVIZIO RESOCONTI
ESTENSORE DEL PROCESSO VERBALE
DELLA CAMERA DEI DEPUTATI

DOTT. FABRIZIO FABRIZI

*Licenziato per la stampa
il 26 maggio 2005.*

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

ALLEGATO

INARCASSA - Cassa nazionale di previdenza ed assistenza per gli
ingegneri ed architetti liberi professionisti

COMMISSIONE PARLAMENTARE DI CONTROLLO SULLE ATTIVITA' DEGLI ENTI
GESTORI DI FORME OBBLIGATORIE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA SOCIALE

Relazione del Presidente di Inarcassa arch. Paola Muratorio

La gestione del patrimonio immobiliare dell'associazione

Roma, 15 marzo 2005

* * * * *

I dati presentati in questa relazione fanno riferimento al bilancio consuntivo 2003 e ai dati del preconsuntivo 2004 essendo il bilancio consuntivo 2004 in fase di stesura finale.

La relazione fa invece riferimento ai dati di giugno 2004 nell'esposizione dei valori gestionali che sono stati posti a base dell'*Asset Allocation Strategica 2005* approvata dal Comitato Nazionale dei Delegati di Inarcassa nell'ottobre 2004.

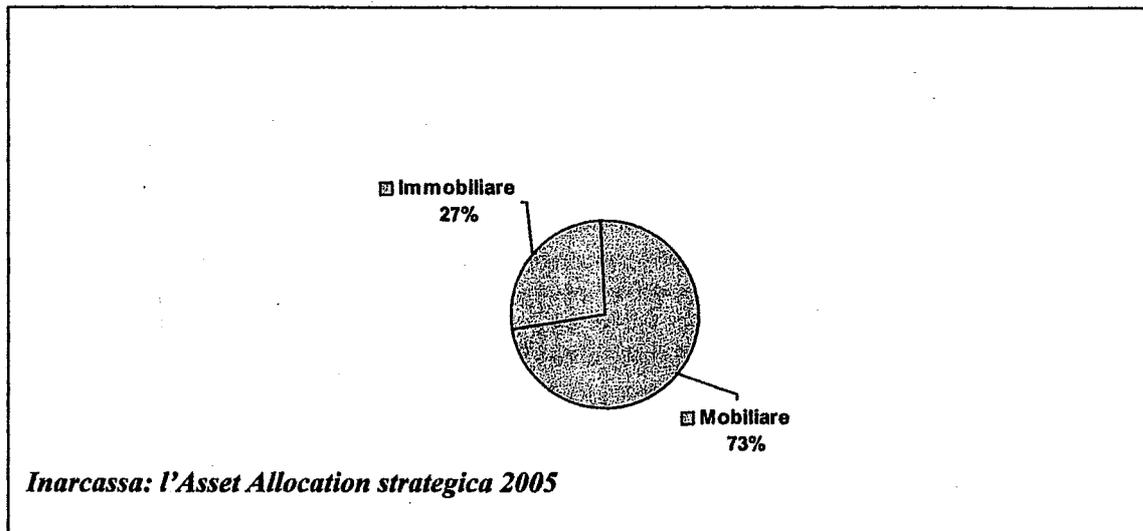
1. L'utilità e l'importanza del patrimonio immobiliare di Inarcassa

Sia nel 2003 che nel 2004 l'attenzione di Inarcassa si è prioritariamente concentrata sulle tre direttrici fondamentali in cui crediamo che un'Associazione come la nostra debba muoversi nello sviluppo dei suoi programmi: la promozione di una efficace strategia previdenziale in termini di sostenibilità, il miglioramento della prestazione della struttura operativa interna e l'efficacia della gestione patrimoniale.

Con riferimento al terzo obiettivo Inarcassa ha lavorato sulla "*gestione integrata*" del patrimonio mobiliare ed immobiliare ritenendo che gli immobili sono una categoria d'investimento importante che si pone, rispetto agli investimenti azionari, come valido complemento, offre una elevata diversificazione ed è idonea per investire i fondi non necessari nel lungo periodo.

E' infatti provato che la presenza dell'investimento immobiliare nell'universo delle Casse di previdenza, per la definizione e costruzione di una strategia d'investimento a lungo termine, è un elemento del tutto positivo. Le sue caratteristiche di rendimento e di rischio sembrano produrre rapidamente effetti concreti in termine di diversificazione del rischio e di accrescimento delle performance globali dei portafogli.

Sulla base di queste considerazioni, il Comitato Nazionale dei Delegati, deliberando nell'ottobre del 2004 i parametri in relazione agli obiettivi di rendimento del patrimonio, alla volatilità tollerata, e di conseguenza all'*Asset Allocation strategica*, ha confermato che l'esposizione in immobili debba essere pari al 27% del patrimonio della Cassa.



2. La consistenza e la redditività del patrimonio immobiliare: dati di bilancio 2003

Il valore di bilancio del patrimonio immobiliare di Inarcassa al 31 dicembre 2003 era pari a 598,5 milioni di euro di cui 595,5 milioni in immobili e 3 milioni in fondi immobiliari. Il patrimonio immobiliare a reddito, calcolato sulla giacenza media, ammontava a 552,5 milioni, con un rendimento netto del 3,06%, nonostante, come si evince nell'allegata tabella, l'imposizione fiscale incida per oltre il 32%.

| Analisi redditività del patrimonio immobiliare di Inarcassa 2003 | |
|---|---------------|
| VALORE NETTO IMMOBILI DESTINATI A LOCAZIONE E FONDO IMM.* | 552.485 |
| PROVENTI LORDI | 37.887 |
| REDDITIVITA' LORDA | 6,86% |
| COSTI DIRETTI DI GESTIONE | 6.535 |
| COSTI INDIRETTI DI GESTIONE | 1.452 |
| COSTI INDIRETTI DI STRUTTURA | 674 |
| TOTALE COSTI DI GESTIONE | 8.660 |
| MARGINE OPERATIVO LORDO | 29.227 |
| REDDITIVITA' ANTE IMPOSTE E AMMORTAMENTI | 5,29% |
| ICI - IRPEG | 12.305 |
| PROVENTI AL LORDO DEGLI AMMORTAMENTI | 16.922 |
| REDDITIVITA' NETTA AL LORDO DEGLI AMMORTAMENTI | 3,06% |
| AMMORTAMENTI | 6.087 |
| REDDITIVITA' AL NETTO DEGLI AMMORTAMENTI | 1,96% |
| Importi in migliaia di Euro | |
| * Importi calcolati con criterio della giacenza media | |

Il patrimonio immobiliare era costituito da 65 complessi distribuiti su tutto il territorio nazionale con una prevalenza dell'area Milanese (11) e della città di Roma (21). Tre dei 65 complessi costituiscono il patrimonio strumentale dell'Associazione e sono tutti localizzati a Roma.

Secondo la destinazione catastale il patrimonio immobiliare era così suddiviso: 42% ufficio privato, 19% ufficio pubblico, 17% commerciale, 15% residenziale, 5% ricettivo, 2% industriale.

In termini di valori di mercato al 31 dicembre 2003 il patrimonio immobiliare, con esclusione dei tre immobili strumentali, raggiunge i 769,1 milioni di euro. Il rendimento totale lordo è stato pari al 14,20%; 3,2 punti percentuali al di sopra del benchmark rappresentato da IPD - Nomisma.

Rapporto comparativo annuale 2004 su consistenza 2003 - IPD-NOMISMA

| segmento di mercato | n. immobili | valore di mercato €mil | Rendimento Complessivo Inarcassa % | Rendimento Complessivo Benchmark % | Contributo % su Inarcassa | Contributo % su Bmk |
|-------------------------------------|-------------|---------------------------|--|--|---------------------------------|------------------------|
| immobili Inarcassa comparati | 62 | 769,1 | 14,20 | 11,00 | 100% | 100% |
| Commerciale | 1 | 5,7 | 16,30 | 13,20 | 0,7 | 3,1 |
| Shopping Centre | - | - | - | 10,70 | - | 8,8 |
| Uffici: Milano | 4 | 67,4 | 14,80 | 8,80 | 8,8 | 21,4 |
| Uffici: Roma | 11 | 235,1 | 14,30 | 11,80 | 30,6 | 26,5 |
| Uffici: Nord Ovest | 7 | 116,1 | 13,40 | 11,00 | 15,1 | 8,3 |
| Uffici: Nord Est | 6 | 40,0 | 15,40 | 14,30 | 5,2 | 5,2 |
| Uffici: Centro/Sud | 11 | 57,5 | 13,80 | 10,30 | 7,5 | 2,9 |
| Ricettivo | 3 | 26,4 | 12,30 | 10,80 | 3,4 | 4,5 |
| Industriale | 1 | 6,4 | 6,30 | 10,30 | 0,8 | 6,5 |
| Altro (Abitativo, Caserme) | 18 | 214,5 | 14,60 | 11,50 | 27,9 | 12,9 |

3. La consistenza e la redditività del patrimonio: dati preconsuntivo 2004

I dati del preconsuntivo 2004, indicano un valore del patrimonio immobiliare pari a 635,1 milioni di euro di cui 632,4 milioni in immobili e 2,7 milioni in fondi immobiliari. I complessi edilizi in portafoglio sono passati da 65 a 67 dell'acquisizione degli immobili di Roma - S. Maria in Via e Cernusco sul Naviglio (MI).

Per destinazione catastale, il patrimonio immobiliare risulta così suddiviso: 44% ufficio privato, 18% ufficio pubblico, 17% commerciale, 14% residenziale, 5% ricettivo, 2% industriale.

In termini di mercato, a giugno 2004 il valore del patrimonio immobiliare di Inarcassa così come stimato dalla REAG, sempre con esclusione dei tre immobili strumentali, è risultato pari a 812,7 milioni di euro, con un rendimento complessivo lordo del 12,40%.

Nella seconda parte del 2004, Inarcassa è stata impegnata nella partecipazione a tre importanti aste immobiliari: l'asta indetta dalla NovaEdil s.p.a. per un immobile ad uso uffici sito nel comune di Cernusco sul Naviglio, l'asta della Ferservizi Real Estate per l'immobile sito a Venezia sestriere di Santa Croce e l'asta indetta dal CONI servizi s.p.a. per l'acquisto in blocco di 8 complessi immobiliari localizzati nelle città di Milano, Roma, Firenze, Bologna, Bari, Palermo e Messina. Inarcassa è risultata aggiudicataria di tutti gli immobili per un totale di circa 77 € mil. Per

l'immobile di Cernusco è stata completata l'operazione di trasferimento nel mese di dicembre del 2004. Gli altri sono entrati nel portafoglio Inarcassa nel mese di febbraio 2005.

4. L'imposizione fiscale

E' necessario, in relazione alla redditività del patrimonio immobiliare, mettere in evidenza che il rendimento derivante dal patrimonio immobiliare dell'Inarcassa, come per tutte le Casse di Previdenza Privatizzate, subisce un trattamento fiscale notevolmente penalizzante rispetto al regime impositivo applicato agli Enti di Previdenza Pubblici e ai Fondi Pensione.

Alle Casse di Previdenza Privatizzate viene, infatti, applicata ai redditi immobiliari imponibili la tassazione piena con applicazione dell'aliquota del 33%. Al contrario, i redditi immobiliari degli Enti di Previdenza Pubblici, sono esenti dall'IRES e, quelli dei fondi pensione che detengono immobili, in aggiunta al regime sostitutivo con imposta dell'11%, subiscono una imposizione sostitutiva dell'1,5% sul valore corrente degli immobili.

Anche l'IVA, sostenuta nella fase di investimento immobiliare, costituisce una notevole penalizzazione nei confronti degli altri operatori commerciali del mercato immobiliare. Infatti le Casse di Previdenza Privatizzate devono sostenere in via definitiva il maggior costo derivante dall'applicazione di tale imposta nella misura del 20%.

5. Le modalità di gestione: l'efficienza

Sul piano tecnico, com'è noto, gli investimenti immobiliari contribuiscono a realizzare una effettiva diversificazione del rischio complessivo di un portafoglio riducendone la volatilità totale a parità di rendimento atteso. Come per qualsiasi altra attività finanziaria, la valutazione del rendimento, tuttavia non può prescindere dalla valutazione del profilo di rischio che, nel campo immobiliare, è di doppia natura: **sistematico e non sistematico**.

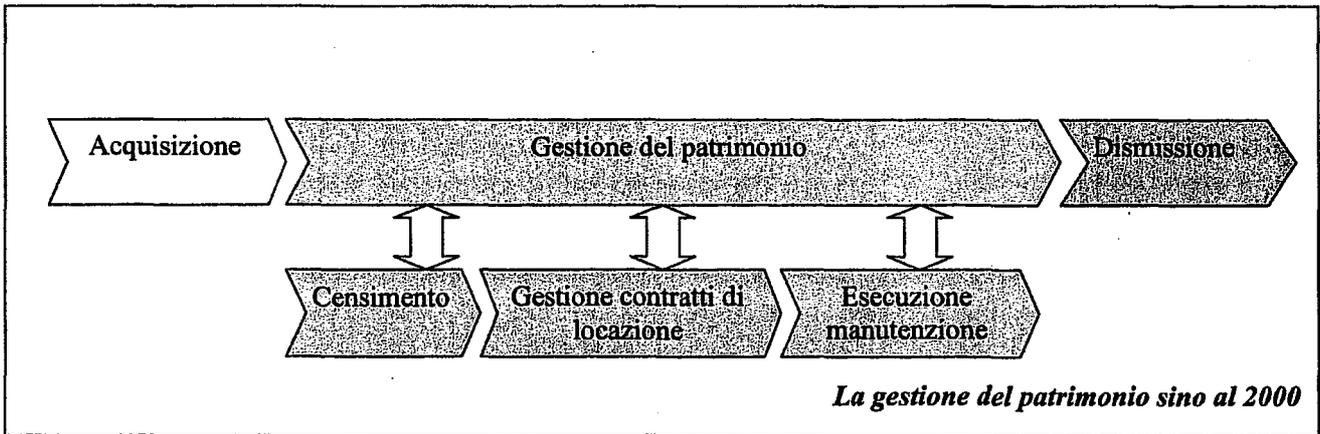
I rischi di natura **sistematica** includono tutte quelle componenti non eliminabili attraverso una diversificazione degli investimenti quali l'andamento dei prezzi, la struttura dei tassi di interesse, il regime fiscale nazionale, il quadro normativo di riferimento.

Al contrario, i rischi di natura **non sistematica** sono eliminabili attraverso un'attenta diversificazione degli investimenti e composizione del portafoglio immobiliare. Tra questi rientrano il tasso di occupazione di immobili, il trend demografico, i costi di costruzione o di ristrutturazione, il regime fiscale locale (ICI), la destinazione d'uso, le dimensioni, la fungibilità, la localizzazione geografica, le caratteristiche specifiche dell'immobile, i rischi di credito legate al locatario, i rischi di recesso anticipato.

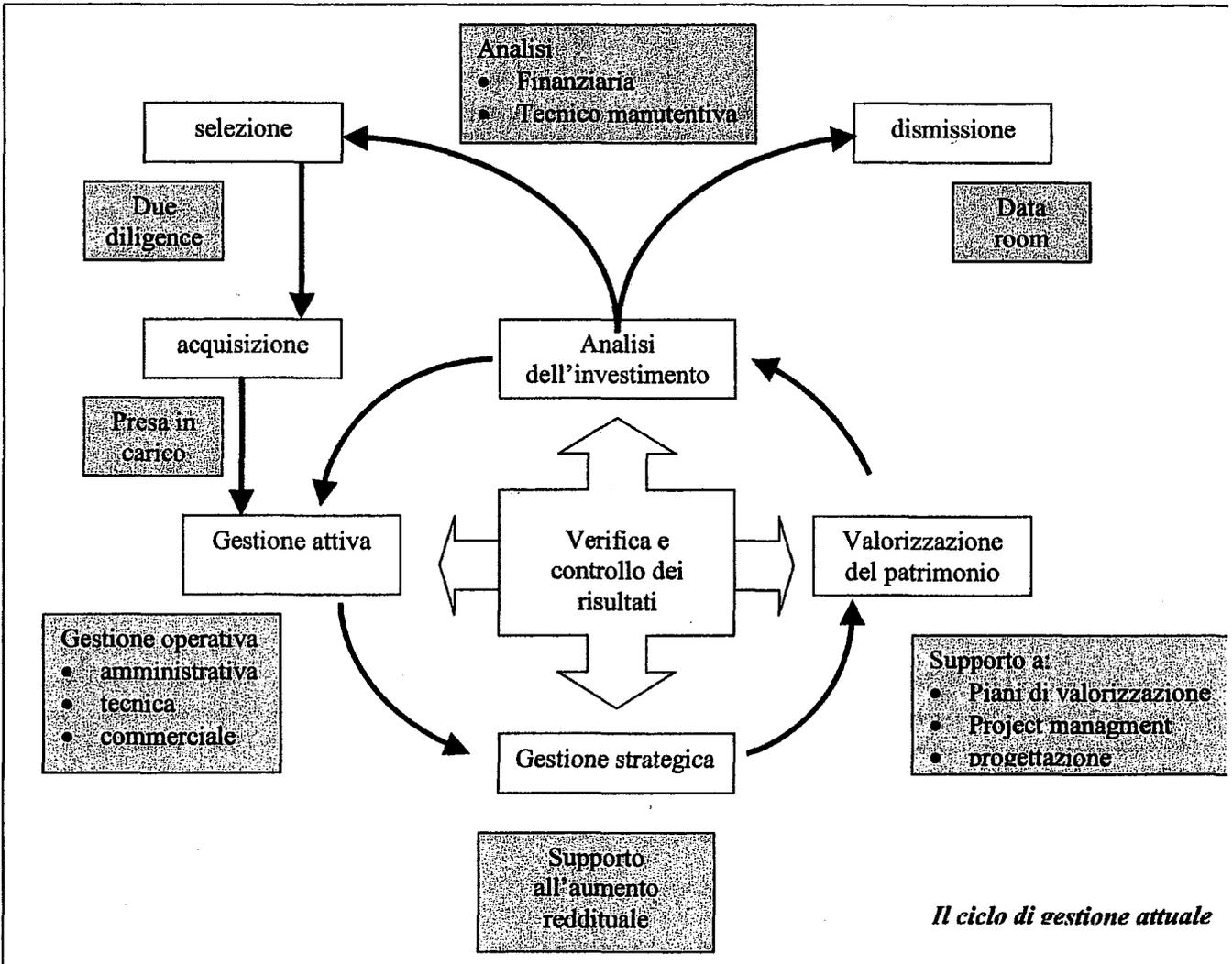
Per controllare i rischi di natura **non sistematica**, Inarcassa sin dal 2000 ha dato avvio ad una riorganizzazione di tutta la struttura immobiliare che ha interessato due aspetti: l'organizzazione e lo sviluppo.

5.1. L'organizzazione: la struttura interna di gestione

A partire dal 2000 la struttura interna della Direzione Immobiliare di Inarcassa, che sino a quel momento era organizzata per rispondere ad esigenze tradizionali di gestione, è stata completamente ridisegnata secondo più attuali modelli gestionali. In precedenza il processo di gestione era articolato nelle seguenti 3 fasi: acquisizione, gestione del patrimonio, dismissione sole se assolutamente necessaria; internamente alla fase di gestione del patrimonio si ritrovavano ulteriori 3 articolazioni: censimento, gestione dei contratti, esecuzione degli interventi di manutenzione.



immobiliare”, intendendo con ciò tutta una serie di attività che interagiscono tra di loro: analisi dell’investimento, gestione attiva, gestione strategica, valorizzazione del patrimonio.

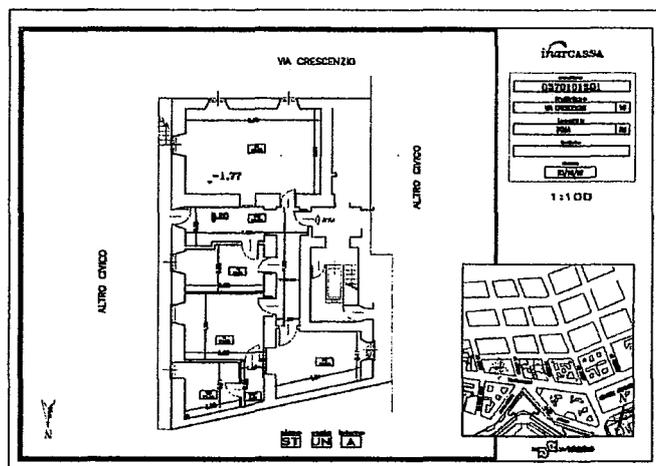


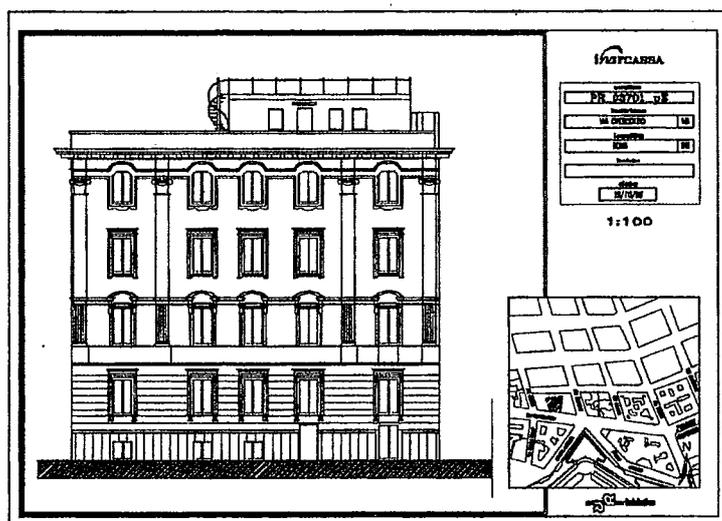
E' importante sottolineare che, prima dell'applicazione del nuovo ciclo di gestione dinamica, Inarcassa non aveva mai alienato alcun immobile. Con l'introduzione del nuovo ciclo di gestione è stato possibile attuare la valutazione che ha portato alla prima dismissione con vendita frazionata. Si tratta di un immobile sito nel comune di Casoria in provincia di Napoli composto da 128 unità abitative che nell'anno 2002 aveva realizzato un rendimento lordo del 2,96% e un rendimento al netto di imposte dello 0,17%. L'immobile fu acquistato dalla Cassa nel 1975 al prezzo di 1,380 milioni di euro e nel 2002 aveva un valore contabile pari a 6,279 milioni. Il risultato della vendita è stato pari a 9,438 milioni con una plusvalenza contabile non tassata di 3,159 milioni.

5.2. L'organizzazione: il sistema operativo

Sempre sul piano operativo e facendo tesoro delle conoscenze proprie della categoria di riferimento, Inarcassa si è dotata di un sistema informativo per monitorare costantemente gli indici di controllo della gestione (redditività dell'immobile rispetto a benchmark prefissati, andamento dei canoni rispetto al mercato, andamento e previsione dei costi spesati e capitalizzati, gestione della manutenzione programmata e delle commesse per gli interventi di rilevante entità, gestione dei sinistri, andamento della morosità e del contenzioso). La sua applicazione ha comportato un impatto positivo in termini di riorganizzazione di tutti i processi tecnico amministrativi.

Naturalmente, per ottimizzare i risultati è stato necessario anche attivare una fase di ricognizione ed acquisizione dei dati volti ad ottenere l'aggiornamento dell'archivio riferito al patrimonio. Inarcassa ha perciò attuato una campagna di ricognizione del patrimonio con lo scopo di "schedare" informaticamente (come nell'esempio che segue) ogni unità immobiliare con la classificazione catastale, il rilievo dello stato manutentivo, gli atti, le planimetrie e le rappresentazioni cartografiche delle singole unità e dell'edificio, i prospetti, le sezioni, le planimetrie di rilievo e tematiche, la documentazione fotografica, la descrizione dell'edificio e tutti gli atti che hanno portato all'acquisizione del patrimonio.





5.3. Lo sviluppo: la valutazione degli immobili

In analogia a quanto previsto per i fondi immobiliari, un'importante attività che ha consentito di migliorare ulteriormente il livello di efficienza della gestione immobiliare è consistita nella valutazione di mercato del patrimonio. Per la sua attuazione Inarcassa si è affidata nel 2002 ad una società di elevato standing internazionale, specializzata nella valutazione di portafogli immobiliari pubblici e privati e che svolge anche la valutazione semestrale di alcuni dei principali fondi immobiliari di diritto italiano.

Le metodologie utilizzate nel processo di valutazione hanno seguito i criteri indicati dal regolamento emanato dalla Banca d'Italia relativo alla valutazione dei beni immobili detenuti dai fondi immobiliari. In particolare, il valore degli immobili è stato determinato in base alle loro caratteristiche intrinseche (qualità della costruzione, stato di conservazione, ubicazione, ecc.) ed estrinseche (possibilità destinazioni alternative, vincoli varia natura, altri fattori esterni di tipo giuridico ed economico, quali, ad esempio, l'andamento attuale e prospettico del mercato immobiliare nel luogo di ubicazione dell'immobile) e tenendo conto della loro redditività. I criteri valutativi utilizzati sono stati i seguenti: il *metodo comparativo (o del mercato)* ed il *metodo del reddituale*, secondo i due diversi approcci metodologici della Capitalizzazione Diretta e del Discounted-Cash-Flow (flussi di cassa attualizzati).

La valutazione degli immobili di Inarcassa viene effettuata con cadenza annuale. Tale attività ha permesso ad Inarcassa di aderire all'iniziativa di seguito illustrata per la redazione della banca dati immobiliare italiana.

5.4. Lo sviluppo: la banca dati immobiliare e il servizio di analisi di portafoglio

Nel 2004 Inarcassa ha, infatti, aderito all'iniziativa realizzata dall'istituto di ricerca Nomisma in partnership con la Investment Property Databank (società inglese che dal 1985 costituisce un punto di riferimento indipendente in 15 paesi per la costruzione di indici di mercato e benchmark di portafoglio del settore immobiliare) per la costituzione della banca dati IPD - Nomisma.

Il progetto è consistito nel rilevare i dati fondamentali delle gestioni immobiliari di primarie società del settore, come le SGR immobiliari, le Assicurazioni, i Fondi Pensione ed altri grandi proprietari e gestori, con l'obiettivo di determinare un benchmark per la performance e derivarne un'analisi comparativa della gestione del portafoglio (Servizio analisi di Portafoglio). Partendo dalla rilevazione dei dati si è giunti a determinare il primo benchmark per la performance. Si tratta di un processo, già da tempo operativo in numerosi paesi europei ed extraeuropei, i cui risultati in Italia, relativi alla gestione 2003, sono stati resi noti a settembre del 2004.

Per quanto riguarda Inarcassa in particolare, il lavoro è consistito nell'elaborazione ed analisi della performance del portafoglio immobiliare per l'anno di gestione 2003 e ha fornito la misura del rendimento totale a confronto con benchmark omogenei (di settore, area geografica, segmento di investimento).

Tale attività ha rappresentato una fase necessaria per qualsiasi decisione economico-strutturale dell'Associazione ed ha consentito di verificare quanto il singolo investimento immobiliare sia coerente con gli obiettivi di rischio/rendimento del patrimonio complessivo, espressi in fase di pianificazione nella formulazione dell'Asset Allocation.

Questo lavoro ha consentito di valutare la composizione del portafoglio e di rileggere in chiave strategica i risultati ottenuti.

6. Conclusioni

L'attività di riorganizzazione sin qui illustrata, voluta e ottenuta da Inarcassa nel corso dell'ultimo quinquennio, ha comportato significativi miglioramenti sul piano gestionale e reddituale e la conquista, nel 2003, con riferimento alla gestione complessiva (mobiliare ed immobiliare) del premio internazionale IPE, quale migliore fondo pensione italiano e al posizionamento tra i primi tre fondi europei della propria categoria.

**ENPACL - Ente nazionale di previdenza ed assistenza per i consulenti del
lavoro**

ENPACL

Ente Nazionale di Previdenza e Assistenza per i Consulenti del Lavoro

RELAZIONE

del Presidente On.le Vincenzo Miceli

riguardo il

PATRIMONIO IMMOBILIARE

dell'ENPACL

in occasione dell'audizione presso la
**Commissione bicamerale di controllo degli Enti gestori forme di previdenza e
assistenza obbligatoria**

L'ENPACL, Ente Nazionale di Previdenza e Assistenza per i Consulenti del Lavoro, è stato istituito con la legge 23 novembre 1971 n.1100, successivamente oggetto di riforma con legge 5 agosto 1991 n. 249.

A seguito delle previsioni contenute nella legge 24 dicembre 1993 n. 537 e nel successivo decreto legislativo 30 giugno 1994 n. 509, l'Ente ha trasformato la propria natura giuridica da Ente pubblico non economico ad Associazione di diritto privato.

L'attuale patrimonio immobiliare dell'Ente ha un valore complessivo pari a euro 123.300.623,00.

Nella tabella sottostante vengono riportati, per ciascun immobile, l'anno ed il prezzo di acquisto, la destinazione nonché il valore del bene, come iscritto nel Bilancio di esercizio 2003, ultimo approvato. Per completezza di dati, la stessa tabella contiene anche l'indicazione riferita all'immobile sito in Roma, via Marcellina 7/11/15, acquistato dall'Ente nel corso dell'anno 2004.

| Localizzazione Immobili Roma | Anno di acquisto | Prezzo di acquisto (comprensivo di oneri accessori) In euro | Valore a bilancio In euro | Destinazione tipologia |
|---|------------------|---|---------------------------|------------------------|
| Via E. Jenner, 147 | 1980 | 783.052,00 | 6.450.856,00 | Commerciale |
| Piazza A. C. Sabino, 67 | 1981/1990 | 1.840.263,00 | 6.089.090,00 | Abitativo/commerciale |
| Via S.R. degli Apostoli, 36 | 1987 | 9.230.799,00 | 24.515.169,00 | Alberghiero |
| Via C. Colombo, 456 (1° Interr.-5° piano) | 1988/1989 | 10.225.962,00 | 15.063.173,00 | Commerciale |
| Via Sante Vandi, 71 | 1993 | 2.235.373,00 | 2.235.373,00 | Abitativo |
| Via Sante Vandi, 115-124 | 1994 | 11.970.647,00 | 12.595.894,00 | Alberghiero |
| Viale del Caravaggio, 78 (parte locata) | 1996/1998 | 7.292.452,00 | 7.658.673,00 | Commerciale |
| Viale Richard (Milano) | 1998 | 6.781.834,00 | 6.781.834,00 | Commerciale |
| Via Marcellina, 7/11/15 | 2004 | 16.728.000,00 | 16.808.115,00 | Commerciale |
| Totale immobili a reddito | | 67.088.382,00 | 98.198.177,00 | |
| Viale del Caravaggio, 78 | 1996/1998 | 23.281.305,00 | 25.102.446,00 | Sede |
| Totale | | 90.369.687,00 | 123.300.623,00 | |

Con Delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Ente assunta in data 25 giugno 2002, è stato conferito mandato a professionista esterno per lo svolgimento di una attività peritale che stimasse l'effettivo valore dei su riportati immobili. Le relative risultanze hanno mostrato un valore reale degli stessi in linea con i valori a bilancio.

Tutti gli immobili risultano interamente locati, con un conseguente tasso di sfittanza pari a zero.

La successiva tabella riferisce i ricavi per canoni, in euro, come riportati nei bilanci di esercizio per gli anni 2002 e 2003 nonché in quello pre-consuntivo dell'anno 2004.

| | 2002 | 2003 | 2004 |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Via E. Jenner, 147 | 222.274,00 | 227.006,00 | 231.008,00 |
| Piazza A. C. Sabino, 67 | 126.294,00 | 141.708,00 | 158.545,00 |
| Via S.R. degli Apostoli, 36 | 568.102,00 | 619.748,00 | 671.393,00 |
| Via C. Colombo (1° interr.-5° piano) | 606.098,00 | 672.450,00 | 685.196,00 |
| Via Sante Vandì, 71 | 58.441,00 | 55.825,00 | 56.782,00 |
| Via Sante Vandì, 115-124 | 702.475,00 | 716.525,00 | 729.115,00 |
| Viale del Caravaggio (parte locata) | 306.211,00 | 312.001,00 | 317.211,00 |
| Viale Richard (Milano) | 560.871,00 | 571.727,00 | 495.403,00 |
| Via Marcellina, 7/11/15 | - | - | 624.426,00 |
| Totale | 3.150.766,00 | 3.316.990,00 | 3.969.079,00 |

L'incremento percentuale dei ricavi per canoni rispetto all'anno precedente, è stato pertanto pari al 5,28 nel 2003 e del 19,66 nel 2004.

La redditività lorda risulta pari al 3,87 % per l'anno 2002, al 4,08 % per il 2003 e al 4,22 % per l'anno 2004.

Riguardo la situazione delle morosità per canoni di locazione, alla data del 31 dicembre 2004 viene rilevata in euro 1.482.779,67 per gran parte attribuibile all'immobile a destinazione alberghiera sito in Roma, via Sante Vandì, 115-124 nei confronti del cui conduttore è stata tempestivamente attivata idonea procedura di rilascio.

La gestione operativa dell'intero patrimonio immobiliare viene curata direttamente dall'Ente attraverso un apposito ufficio, composto di quattro dipendenti. In particolare, vengono espletate dalla struttura le attività legate alla determinazione degli affitti e degli oneri accessori, ai rapporti con i conduttori nonché la gestione tecnico-manutentiva, con la collaborazione di consulenti tecnici esterni. Lo stesso ufficio provvede alla stesura dei contratti di locazione, all'adeguamento dei canoni in relazione alla normativa vigente, alla eventuale disdetta dei rapporti di locazione alle relative scadenze e ad una attenta funzione di contrasto delle morosità, con conseguente recupero in via extragiudiziale, nella stragrande maggioranza dei casi, delle somme dovute.

Con decorrenza 1 luglio 2000, in base a quanto previsto dalla Delibera Consiliare assunta in data 16 giugno 2000, l'emissione e l'incasso degli affitti nonché degli oneri accessori del patrimonio immobiliare dell'Ente, con esclusione dell'immobile sito in Milano, sono stati affidati alla Immobiliare G Uno s.r.l., società di totale proprietà dell'ENPACL, che svolge tale servizio senza costi aggiuntivi per l'Ente, salvo la ripetizione delle eventuali spese sostenute.

Tale società, già proprietaria di unità immobiliari presso lo stabile sito in Roma, via Cristoforo Colombo, 456 oggi completamente locate, è stata acquisita dall'ENPACL, attraverso il conseguimento della totalità delle quote societarie nel luglio 1997 al prezzo, comprensivo di oneri, pari a euro 5.785.572,41. Tale operazione ha così consentito all'Ente di poter entrare in possesso dell'intero fabbricato.

Nel luglio dell'anno 2002, inoltre, l'ENPACL ha proceduto all'acquisizione delle quote sociali del Il Pilone s.r.l., al prezzo comprensivo di oneri pari ad euro 4.045.748,67 divenendone proprietario unico. Tale società è titolare di terreni edificabili, di villa padronale composta da 18 vani, edifici vari e fabbricato adibito a centro commerciale, regolarmente locato.

Nel mese di novembre dell'anno 2004, l'ENPACL ha infine acquisito la totalità delle quote societarie della Rosalca s.r.l., al prezzo di euro 29.934.378,82. Tale società è proprietaria di due fabbricati di recente costruzione, siti in Roma, via F. Depero e via S. Gianni, locati al canone annuo complessivo di euro 1.833.127,00.

La tabella sottostante riepiloga i principali dati riferiti alle società sopra descritte.

| Società a responsabilità limitata (Socio Unico) | Data di acquisto | Prezzo di acquisto (comprensivo di oneri accessori) In euro | Ricavi per canoni Anno 2004 In euro |
|--|-------------------------|--|--|
| Immobiliare G Uno s.r.l. | Luglio 1997 | 5.785.572,41 | 354.681,00 |
| Il Pilone s.r.l. | Luglio 2002 | 4.045.748,67 | 485.488,00 |
| Rosalca s.r.l. | Novembre 2004 | 29.934.378,82 | - |

Infine, ad oggi non si rileva interesse da parte dell'ENPACL riguardo la eventuale dismissione del proprio patrimonio immobiliare, anche alla luce delle risultanze del Bilancio tecnico-attuariale 2004-2007, recentemente approvato.

FASC - Fondo agenti spedizionieri corrieri



NOTA SINTETICA SULLA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL FASC

Il FASC ha impostato nel triennio 2003-2005 una precisa strategia innovativa per quanto riguarda la gestione del patrimonio immobiliare; tale strategia è fondata su due capisaldi:

- contenimento dei costi;
- riconversione.

Sul versante dei costi (gestione + struttura) si è, infatti, opportunamente determinato un trend negativo, ovvero di decisa riduzione, sia in termini assoluti che in rapporto al volume dei ricavi.

Per quanto si riferisce alla scelta volta alla riconversione del patrimonio immobiliare, va detto che negli anni precedenti al cambiamento di rotta il patrimonio immobiliare della Fondazione influiva negativamente sui risultati finali di gestione, quindi sull'utile di esercizio e in definitiva sulla remunerazione dei conti individuali degli iscritti.

Con lungimiranza ma anche con coraggio, si è decisa e portata a termine la vendita di quegli immobili che rendevano poco e costavano eccessivamente in termini di manutenzione, gestione del contenzioso legale e delle morosità.

Grazie all'alienazione di questi immobili, si sono potuti acquisire sul mercato altri immobili di natura diversa: si è passati dal residenziale puro al commerciale e si è ricollocato fisicamente il patrimonio immobiliare dalle zone periferiche delle città di Milano e Roma alle zone centrali delle stesse città con il risultato che 1 euro di immobili quattro anni fa rendeva al Fondo un 2% lordo ed oggi lo stesso euro di immobili rende il 7,5%.

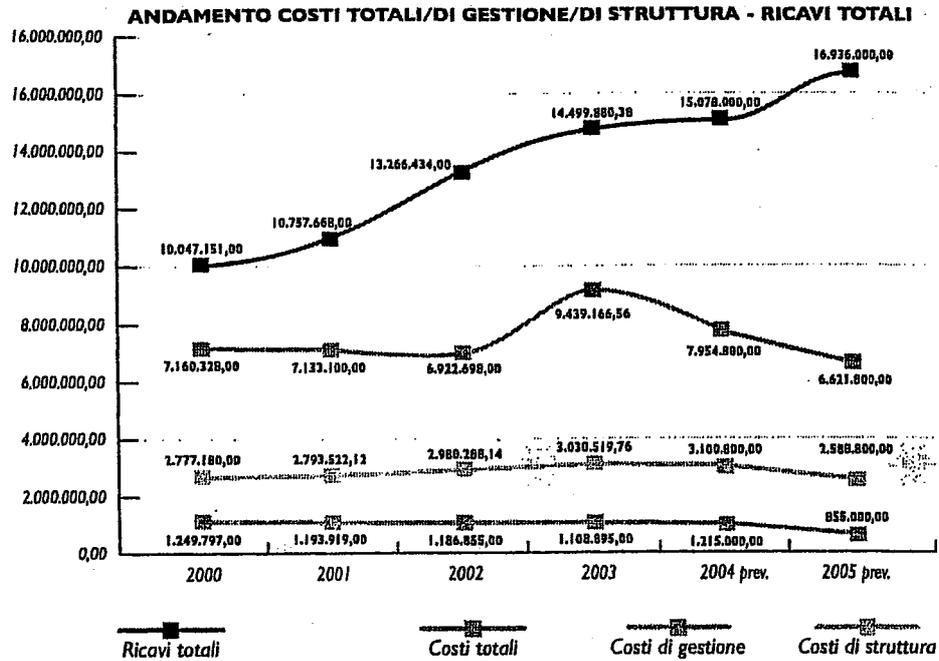
Nel 2003 i conti individuali degli iscritti sono stati remunerati con un incremento del 2,7%, dato che verrà a giorni confermato per il 2004.

Il 2005 è sulla stessa lunghezza d'onda: i costi manterranno sempre lo stesso andamento decrescente rispetto ai ricavi.

I ricavi continueranno a crescere perché stanno andando a regime ulteriori elementi della strategia che è stata messa in atto negli ultimi anni, ovvero il sensibile incremento dei rendimenti degli immobili che sono stati acquistati ultimamente.

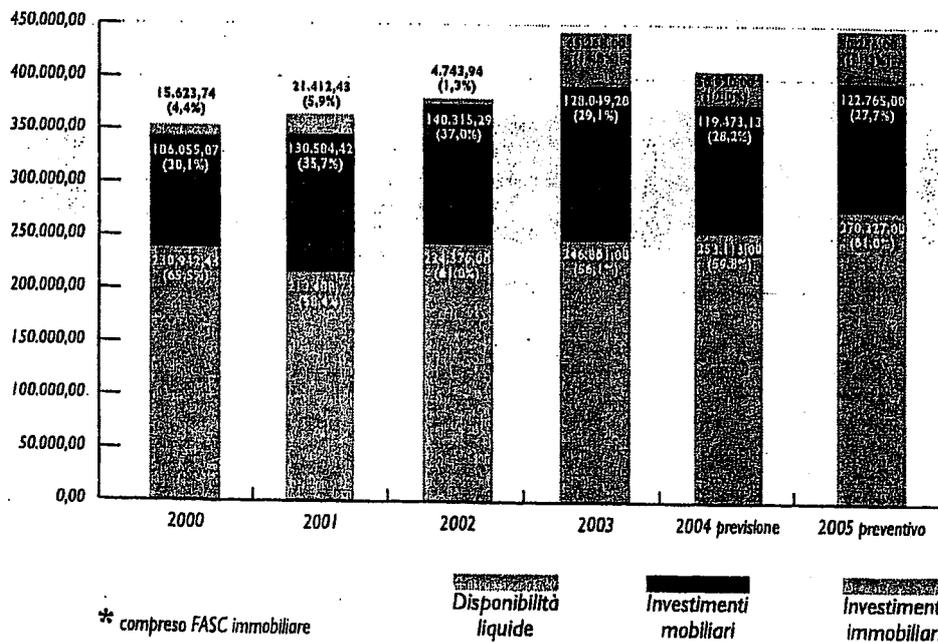
Esiste, infatti, un vincolo contrattuale, garantito da una fideiussione, da parte della società che ha venduto gli immobili, in base alla quale la parte venditrice per un certo numero di anni (6 o 8 a seconda dei contratti) deve garantire il rendimento concordato che è superiore, in ogni caso, al 7%.

Rapporto costi / ricavi 2000 - 2005



Patrimonio totale*

COMPOSIZIONE IN VALORI ASSOLUTI ESPRESSI IN EURO/000
COMPOSIZIONE PERCENTUALI



**INPGI - Istituto nazionale di previdenza dei giornalisti italiani "Giovanni
Amendola"**

ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA DEI GIORNALISTI ITALIANI
"Giovanni Amendola"**14 MAR. 2005**

IL PRESIDENTE

151

Roma.....
OO198 Via Nizza 35
TEL. 0685781 — FAX 068578201**RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'INPGI****1. La realtà immobiliare dell'Inpgi e la sua gestione.**

Il patrimonio immobiliare dell'Inpgi è costituito da n. 2.152 appartamenti destinati ad uso di abitazione, per una superficie complessiva di mq 264.209,30 e da n. 262 immobili destinati ad uso diverso (uffici, negozi, ecc.), per una superficie complessiva di mq 68.055,50.

A questi immobili vanno aggiunte le due palazzine che sono sedi dell'Istituto, quella legale sita in Roma alla via Nizza 35 e quella secondaria sita in Roma alla piazza Apollodoro 1.

La dislocazione del patrimonio immobiliare è su tutto il territorio nazionale, anche se le realtà più consistenti, almeno per quanto attiene alla quota residenziale, si trovano a Roma, Napoli e Milano.

Si tratta, quindi, di una notevole consistenza immobiliare, il cui valore economico iscritto a bilancio ammonta ad € 466.571.686,60, per la parte residenziale, e ad € 180.139.163,51, per la parte non residenziale, per un totale di € 646.710.850,11, cui va aggiunto il valore delle due sedi di complessivi € 14.278.937,01 per un totale di € 660.989.787,12.

Il patrimonio immobiliare, pertanto, rappresenta un elemento fondamentale della riserva legale dell'Istituto prevista dall'art. 1, comma 4, lett. c), del D.Lgs. 30.6.1994 n. 509 (che ha attuato la privatizzazione dell'Inpgi, oltre che di altri istituti), in base al quale gli enti previdenziali privatizzati, al fine di assicurare la continuità nell'erogazione delle prestazioni, devono mantenere una riserva legale in misura non inferiore a cinque annualità dell'importo delle pensioni in pagamento alla data del 31.12.1994.

Peraltro, il valore sopra evidenziato risale alla valutazione operata dall'Istituto alla data del 31.12.1997, successivamente alla privatizzazione dell'ente; appare utile, però, porre in evidenza che detto valore è in realtà aumentato nel corso degli ultimi anni, in conseguenza del notevole incremento che il mercato immobiliare ha registrato in questi ultimi sette anni.

Al riguardo, è stata effettuata dai tecnici del nostro Servizio Immobiliare una perizia di stima rapportata al valore attuale di mercato, che indica la consistenza effettiva del patrimonio immobiliare dell'Ente in € 902.336.520,00, con un incremento rispetto al valore iscritto a bilancio di € 255.625.669,89, pari a + 39,5 %.

Ma il dato, forse, ancora più interessante emerge dal confronto tra il valore attuale come sopra indicato in € 902.336.520,00 e quello rapportato al costo storico degli immobili dell'Istituto, cioè a quanto l'Ente ha speso per la loro acquisizione o costruzione: ebbene, il costo storico è di € 327.592.711,87, il che significa che il patrimonio immobiliare dell'Istituto si è incrementato del 175% se si considera il valore attuale di mercato di € 902.336.520,00 e del 101% se si tiene presente il valore iscritto a bilancio di € 660.989.787,12.

Quanto sopra rappresenta non solo il risultato di un favorevole andamento del mercato immobiliare ma l'obiettivo, perseguito e raggiunto da parte dell'Ente, di una gestione mirata del proprio patrimonio immobiliare che ha fatto registrare, soprattutto in questi ultimi anni, particolari investimenti nel campo della manutenzione ordinaria e straordinaria, attraverso una pianificazione degli interventi, che sono stati poi effettuati previa attenta selezione delle imprese edili, per raggiungere l'ottimizzazione del rapporto qualità/prezzo.

Prezioso ausilio, al riguardo, è stato fornito dal personale in carico al Servizio Immobiliare, che ha consentito di risparmiare sui costi di direzione lavori e collaudo, senza dover quindi ricorrere ad onerose consulenze esterne.

L'Istituto, infatti, gestisce direttamente il proprio patrimonio immobiliare mediante una struttura composta che vede operare, in particolare, un'area tecnica, un'area amministrativo-contabile ed un'area affari generali che cura l'affidamento e la corretta gestione degli appalti.

Nel 2004, l'Inpgi ha realizzato lavori di manutenzione per un importo complessivo di € 2.782.000,00, di cui € 845.000,00 per la sistemazione di immobili resisi disponibili e poi locati ai redditi canonici di mercato, € 339.000,00 per opere manutentive delle parti comuni dei fabbricati ed € 1.598.000,00 per rinnovamento impianti e restauro conservativo.

Inoltre, a seguito dell'entrata in vigore delle nuove normative di legge, sono state adeguate le procedure informatiche per la trasmissione telematica dei contratti di locazione al Ministero delle Finanze per la relativa registrazione e per il pagamento delle imposte annuali.

E' stato poi attivato il Servizio di visure on -line con l'Agenzia del Territorio, che contribuirà alla migliore e più moderna archiviazione di tutti i dati urbanistici e catastali, relativi al patrimonio immobiliare dell'Ente.

Naturalmente, l'Istituto, proprio avvalendosi di questa struttura del Servizio Immobiliare, che ha dotato nel tempo di professionalità e di mezzi idonei (e che intende ulteriormente rafforzare), si prefigge di raggiungere risultati di gestione sempre migliori, consapevole delle nuove sfide che l'attendono anche in questo campo.

Ci si riferisce, in particolare, al lavoro di approfondimento - già avviato dall'Istituto - delle tematiche che investono oggi il mondo immobiliare e che riguardano, in particolare, la tipologia degli investimenti da proporre, le eventuali dismissioni da operare, il confronto tra i possibili modelli di gestione del patrimonio.

2. La redditività.

Quanto appena esposto prelude al discorso fondamentale per ogni gestione e cioè a quello relativo alla sua capacità di produrre redditi adeguati, tali da remunerare il capitale investito per l'acquisizione e la conservazione del patrimonio immobiliare.

Da questo punto di vista, occorre premettere che un ente previdenziale ha il dovere di perseguire la massima redditività possibile, tenendo però presente che i propri investimenti, all'interno di un quadro di coerenza ed equilibrio contabile, devono essere caratterizzati da un limite di rischio basso, proprio perché essi hanno la funzione di garantire la continuità delle prestazioni previdenziali ed assistenziali soprattutto nel lungo periodo.

Anche la gestione del patrimonio immobiliare dell'Inpgi ha risentito di tale impostazione, valutando l'impatto che le varie normative di legge potevano avere sugli investimenti e, quindi, sull'andamento delle casse dell'Istituto.

Il riferimento è alla redditività derivante dagli affitti. Per quanto concerne le unità ad uso abitativo, è opportuno rammentare che, prima con i cd. patti in deroga e poi con la riforma del 1998 (L. 431 del 9.12.1998), è intervenuta una radicale modifica dell'assetto normativo, giuridico e fiscale, che ha comportato per l'Istituto, come per tutte le altre grandi proprietà, il problema di scegliere quale percorso intraprendere, soprattutto alla luce delle indicazioni fornite al riguardo sia dal Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale (si pensi alla circolare del 1992 emanata dall'allora Ministro Nino Cristofori) che dalla stessa Corte dei Conti, che ha invitato a perseguire il maggior profitto possibile.

Ebbene, sia in occasione dell'applicazione della normativa dei cd. patti in deroga, che a seguito della riforma delle locazioni per uso di abitazione del 1998, l'Ente ha operato una scelta di rigore e, al tempo stesso, di prudenza: di rigore, perché — terminata, nel 1992 di fatto e nel 1998 di diritto, l'epoca dell'equo canone — l'Inpgi ha sempre chiesto ed ottenuto l'applicazione di canoni di locazione in linea con quelli di mercato per quegli alloggi resisi disponibili a seguito di rilascio da parte di precedenti conduttori; di prudenza, perché, laddove si doveva invece decidere il rinnovo di contratti di locazione scaduti, l'Ente ha preferito percorrere la strada, indicata dallo stesso legislatore, della trattativa con i Sindacati degli inquilini per concordare un canone calmierato rispetto a quello di mercato, ma comunque in grado di garantire una redditività adeguata.

Il successo della linea del rigore è testimoniata dal fatto che ad oggi non esistono appartamenti che, messi a bando, non vengano richiesti sul mercato da parte di soggetti (ovviamente *in primis* i giornalisti che, in quanto categoria iscritta all'Inpgi, ha per Regolamento una precedenza sui terzi), i quali non si fanno scoraggiare dall'entità del canone di locazione richiesto dall'Istituto, pur essendo lo stesso praticamente allineato a quelli correnti di mercato, sia perché evidentemente la casa di un ente dà maggiori garanzie di durata del rapporto locativo, sia perché il "prodotto" offerto, proprio grazie alla manutenzione che viene svolta con acrimonia, è competitivo.

Allo stesso modo, però, va evidenziato il successo della linea della prudenza seguita dall'Istituto per quanto attiene al rinnovo dei contratti di locazione scaduti, nel senso che la redditività è comunque complessivamente aumentata di anno in anno, senza che incrementi improvvisi, generalizzati ed elevati dei canoni potessero ingenerare un problema di sostenibilità e di sofferenza per l'esteso inquilinato dell'Istituto, il che avrebbe comportato problemi di gestione del contenzioso praticamente insuperabili.

Al fine, quindi, di evitare che i propri conduttori, in massa, decidessero di non rinnovare i contratti scaduti a canoni di mercato, con i conseguenti problemi di gestione cui si faceva cenno, ed anche in considerazione del ruolo sociale ed istituzionale che l'Ente svolge nei confronti della categoria dei giornalisti di cui il proprio inquilinato è in gran parte composto, l'Istituto ha deciso prudentemente di applicare per i rinnovi delle locazioni scadute il cd. secondo canale di contrattazione di cui alla su menzionata L. 431/98, art. 2 comma 3, e cioè il canale definito mediante intesa con i Sindacati inquilini ai sensi del D.M. 5.3.1999 e del successivo D.M.

30.12.2002, con determinazione di un canone calmierato rispetto a quello di mercato, da concordare all'interno di fasce di oscillazione contenute negli accordi tra Proprietà e Inquilini depositati presso i vari Comuni italiani.

Tuttavia, come si precisava poco sopra, ciò non ha comportato particolari flessioni del livello di redditività derivante dagli affitti, in quanto l'Ente ha potuto beneficiare delle agevolazioni fiscali che la legge 431/98 riconosce ai proprietari che decidono di applicare il canone concordato di cui al cd. secondo canale.

Dette agevolazioni consistono nella riduzione del 30% della base imponibile per la determinazione dell'imposta sui redditi e dell'imposta di registro, nonché in agevolazioni che i Comuni hanno facoltà di concedere in materia di ICI.

Ebbene, dal punto di vista economico, il rendimento degli affitti negli ultimi sei anni ha registrato un continuo e progressivo aumento; anche nel 2004 si è avuto un incremento pari al 6,65% rispetto al 2003, passando da € 24.450.000,00 ad € 26.075.000,00 con una differenza in più di € 1.625.000,00.

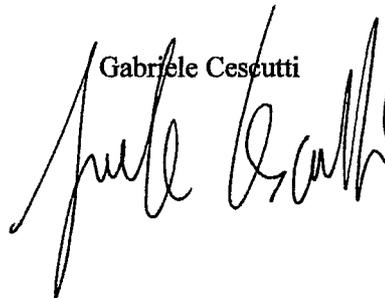
Negli ultimi anni, poi, il miglioramento della redditività è emerso dal rapporto tra i ricavi ed il valore degli immobili iscritti a bilancio: infatti, si è passati dal 2,88% del 1999 al 4,03% del 2004.

Peraltro, va sottolineato che i ricavi degli affitti, ovviamente, non rappresentano l'unico elemento di valutazione del rendimento negli anni del patrimonio immobiliare dell'Istituto, dovendosi tener conto, soprattutto, del progressivo incremento registratosi nel corso degli anni del valore di mercato degli immobili rispetto al loro costo storico di acquisto o di costruzione.

Pertanto, e in conclusione, è proprio nella conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, oltre che nell'ottimizzazione dei ricavi degli affitti, che va ricercato il grado di successo di una gestione immobiliare.

Da questo punto di vista, credo di poter affermare, con obiettività, che l'Istituto abbia ad oggi raggiunto ottimi risultati, che gli consentono di guardare con grande fiducia agli sviluppi dei prossimi anni, nella consapevolezza che un solido e ben gestito patrimonio immobiliare costituisca un punto di forza per un ente previdenziale privatizzato, come l'Inpgi, che deve reggersi esclusivamente con le proprie risorse.

Gabriele Cescutti



PUGLIA

| Città | Indirizzo | abitativo | balconi | cantine | garage | p. auto e verde es | promiscuo | Valore a bilancio residenziale | numero alloggi |
|---------|-----------------------|--------------|------------|------------|--------|--------------------|-----------|--------------------------------|----------------|
| Taranto | Via Lago Moheno n.7 * | 971 | 212 | 105 | | | | 1.292.877,54 | 7 |
| Bari | Via Lenoci n.12 * | 1.130 | 31 | 150 | | | | 1.810.869,89 | 10 |
| Bari | Via Nenni n.11/13 * | 1.093 | 458 | 492 | | | | 2.210.989,44 | 11 |
| | | 2.223 | 489 | 642 | | | | 5.314.736,87 | 28 |

Valore a bilancio non residenziale
Euro 611.949,78

USO NON RESIDENZIALE

| non res. | sot neg. | balconi | depositi | garage | p. auto e verde es |
|----------|----------|---------|----------|--------|--------------------|
| 289 | 46 | | | 120 | |

EMILIA

| Città | Indirizzo | abitativo | balconi | cantine | garage | p. auto e verde es | Valore a bilancio residenziale | numero alloggi |
|-------------------|------------------------|--------------|------------|------------|------------|--------------------|--------------------------------|----------------|
| Bologna S.Lazzaro | Passaggio Palatucci * | 391 | | 75 | | 466 | 970.262,68 | 5 |
| di Savena | Via L. Donini n.1771 * | 1.606 | 170 | 101 | 345 | 2.222 | 2.975.362,74 | 23 |
| Bologna | Via L. Ghiberti * | 1.493 | 256 | 101 | 225 | 2.075 | 2.979.819,00 | 16 |
| Bologna | Via Paolo Fabbrì n.1 * | 2.630 | 167 | 284 | 300 | 150 | 5.260.535,06 | 24 |
| | | 6.120 | 613 | 486 | 945 | 150 | 12.185.979,48 | 63 |

Valore a bilancio non residenziale
Euro 929.144,69

USO NON RESIDENZIALE

| non res. | sot neg. | balconi | depositi | garage | p. auto e verde es |
|----------|----------|---------|----------|--------|--------------------|
| 416 | 38 | | | | |

MQ. SFITTI 416,00 Euro

SARDEGNA

| Città | Indirizzo | abitativo | balconi | cantine | garage | p. auto e verde es | Valore a bilancio residenziale | numero alloggi |
|----------|------------------------|------------|---------|---------|--------|--------------------|--------------------------------|----------------|
| Cagliari | Piazza Salento n.8-9 * | 1.764 | 156 | 180 | | | 2.125.120,90 | 12 |
| | | 445 | | | | | 728.114,00 | |

Valore a bilancio non residenziale
Euro 728.114,00

USO NON RESIDENZIALE

| non res. | sot neg. | balconi | depositi | garage | p. auto e verde es |
|----------|----------|---------|----------|--------|--------------------|
| 445 | | | | 30 | |

CALABRIA

| Città | Indirizzo | abitativo | balconi | cantine | garage p. auto e verde es | USO RESIDENZIALE | Valore a bilancio residenziale | numero alloggi |
|---------|----------------------|-----------|---------|---------|---------------------------|------------------|--------------------------------|----------------|
| Cosenza | Località Canafette * | 2.959 | 304 | 365 | 820 | | Euro 3.550.070,69 | 20 |
| Cosenza | Residence Gardenia * | 2.519 | 319 | | 2.000 | | Euro 2.858.287,54 | 9 |
| | | 5.478 | 623 | 365 | 820 | | Euro 6.408.358,23 | 29 |

SICILIA

| Città | Indirizzo | abitativo | balconi | cantine | garage p. auto e verde es | USO RESIDENZIALE | Valore a bilancio residenziale | numero alloggi |
|---------|------------------------|-----------|---------|---------|---------------------------|------------------|--------------------------------|----------------|
| Messina | Viale S.S.-Annunziata | 399 | 119 | 45 | 563 | | Euro 562.938,02 | 3 |
| Messina | Via Salfia Montessanto | 286 | 76 | 30 | 392 | | Euro 466.439,66 | 2 |
| Catania | Tremestieri Etneo | 1.342 | 251 | 290 | 150 | | Euro 1.550.095,21 | 11 |
| | | 2.027 | 446 | 365 | 150 | | Euro 2.579.472,89 | 16 |

| Città | Indirizzo | non res. | balconi | depositi | garage p. auto e verde es | USO NON RESIDENZIALE | Valore a bilancio non residenziale |
|---------|------------------|----------|---------|----------|---------------------------|----------------------|------------------------------------|
| Palermo | Piazza I. Florio | 4.330 | 316 | 129 | 92 | | Euro 7.726.955,76 |
| | | | | | | MQ. SFITTI | Euro 2.282,94 |

TOSCANA

| Città | Indirizzo | abitativo | balconi | cantine | garage p. auto e verde es | USO RESIDENZIALE | Valore a bilancio residenziale | numero alloggi |
|---------|-----------------------|-----------|---------|---------|---------------------------|------------------|--------------------------------|----------------|
| Firenze | Campi Bisenzio | 2.995 | 1.142 | 315 | 4.452 | | Euro 4.156.705,28 | 26 |
| Livorno | Via Pietro Paoli n.16 | 1.407 | 28 | 50 | 195 | | Euro 2.292.477,94 | 13 |
| | | 4.402 | 1.170 | 50 | 315 | | Euro 6.449.183,22 | 39 |

| Città | Indirizzo | non res. | balconi | depositi | garage p. auto e verde es | USO NON RESIDENZIALE | Valore a bilancio non residenziale |
|---------|-------------------|----------|---------|----------|---------------------------|----------------------|------------------------------------|
| Firenze | Via de Medici n.2 | 156 | | | | | Euro 675.545,00 |

LIGURIA

| | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|-------|---------|-----|---------|----|--------|-----|--------------------|-----|-----------------------------------|--------------|-------------------|----|
| abitativo | 2.025 | balconi | 357 | cantine | 70 | garage | 330 | p. auto e verde es | 108 | Valore a bilancio residenziale | 3.208.032,77 | numero alloggi | 22 |
|-----------|-------|---------|-----|---------|----|--------|-----|--------------------|-----|-----------------------------------|--------------|-------------------|----|

| | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|-----|----------|----|------------------|---|--------|--|-----------|--|---------------------------------------|------------|--|--|
| USO RESIDENZIALE | | | | | | | | | | | | | |
| non res. | 213 | sot neg. | 17 | balconi depositi | 7 | garage | | p. auto e | | Valore a bilancio non residenziale | 418.819,17 | | |

| | |
|----------|-------------------------|
| Città | Indirizzo |
| Arenzano | Piazza C. Golgi n.19/20 |

Genova

Via Fieschi n.3

LOMBARDIA

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|-------|---------|-----|---------|----|--------|-----|------------|-------|----------|-----|-----------|-----|----------|-------|----------|-----|----------|-----|----------|-----|----------|-------|----------|--------|----------|-----|
| abitativo | 3.462 | balconi | 672 | cantine | 70 | garage | 675 | MQ. SFITTI | 90,00 | Verde es | 425 | promiscuo | 244 | Verde es | 57,47 | Verde es | 455 | Verde es | 460 | Verde es | 378 | Verde es | 1.962 | Verde es | 147,47 | Verde es | 183 |
|-----------|-------|---------|-----|---------|----|--------|-----|------------|-------|----------|-----|-----------|-----|----------|-------|----------|-----|----------|-----|----------|-----|----------|-------|----------|--------|----------|-----|

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|--------|----------|--------|------------------|-------|--------|-------|------------|--------|----------|-----|-----------|-----|----------|-----|----------|-----|----------|-----|----------|-----|----------|-------|----------|--------|----------|-----|--|
| USO RESIDENZIALE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| non res. | 19.943 | sot neg. | 10.381 | balconi depositi | 1.117 | garage | 4.545 | MQ. SFITTI | 147,47 | Verde es | 300 | promiscuo | 300 | Verde es | 1.962 | Verde es | 147,47 | Verde es | 183 | |

| | |
|----------|---------------------------|
| Città | Indirizzo |
| Monza | Via Ticino n.22 * |
| Sesto S. | Via A. Volta * |
| Milano | Via Fratelli Frascini 7 * |
| Milano | Via N. Romeo n.14 * |
| Milano | Via Taranto n.2 * |

CAMPANIA

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|--------|---------|-------|---------|-----|--------|-----|----------|-------|----------|-------|----------|-----|----------|------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|-----|
| abitativo | 13.790 | balconi | 1.680 | cantine | 282 | garage | 282 | Verde es | 1.073 | Verde es | 1.004 | Verde es | 144 | Verde es | 1108 | Verde es | 2.221 | Verde es | 173 |
|-----------|--------|---------|-------|---------|-----|--------|-----|----------|-------|----------|-------|----------|-----|----------|------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|-----|

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|--------|----------|-------|------------------|-----|--------|-----|----------|-----|----------|-----|----------|-----|----------|-----|----------|-----|----------|-----|----------|-----|----------|-------|----------|-------|----------|-----|--|
| USO RESIDENZIALE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| non res. | 20.832 | sot neg. | 3.106 | balconi depositi | 654 | garage | 490 | Verde es | 330 | Verde es | 2.221 | Verde es | 2.221 | Verde es | 173 | |

| | |
|--------|-------------------------|
| Città | Indirizzo |
| Napoli | Via S. Giacomo de Capri |
| Napoli | Via S. Maria a cappella |
| Napoli | Via P. Castellino n.159 |
| Napoli | Vicoletto Belvedere 1/6 |
| Napoli | Via Santacroce n.40 |

Napoli

Via D. Fontana 7/17

| | | | |
|---------------------------------------|---------------|-------------------|-----|
| Valore a bilancio residenziale | 15.807.203,03 | numero alloggi | 123 |
| Valore a bilancio non residenziale | 11.818.526,73 | numero alloggi | 24 |
| Valore a bilancio residenziale | 1.549.969,19 | numero alloggi | 6 |
| Valore a bilancio non residenziale | 3.615.431,38 | numero alloggi | 10 |
| Valore a bilancio residenziale | 5.179.182,94 | numero alloggi | 10 |
| Valore a bilancio non residenziale | 37.970.313,27 | numero alloggi | 173 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-----|----------|-----|------------------|-----|--------|--|-----------|--|-----------------------------------|------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| USO NON RESIDENZIALE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| non res. | 120 | sot neg. | 280 | balconi depositi | 280 | garage | | p. auto e | | Valore a bilancio residenziale | 568.102,59 | | | | | | | | | | | | | | | | | |

PIEMONTE

| Città | Indirizzo | abitativo | balconi | canine | garage | p. auto e verde es | promiscuo | MQ. SFITTI | Valore a bilancio residenziale | numero alloggi |
|----------|--------------------------|-----------|---------|--------|--------|--------------------|-----------|------------|--------------------------------|----------------|
| Collegno | Via Portalupi n.6/8/16 * | 3.364 | 1.050 | 568 | 450 | 90 | 360 | | Euro 5.237.083,61 | 36 |
| Torino | Via Fidia n.14 * | 2.325 | 239 | 114 | 838 | | 378 | 36,50 | Euro 5.451.559,63 | 19 |
| Torino | Via Principe Amedeo | 1.207 | 223 | 178 | 360 | | 763 | | Euro 5.492.381,72 | 7 |
| Torino | Via Verdi n.12 * | 2.676 | 230 | 70 | 300 | | | | Euro 6.868.876,76 | 20 |
| | | 9.572 | 1.742 | 930 | 1948 | 90 | 1.501 | 36,50 | Euro 23.049.901,72 | 82 |

VENETO

| Città | Indirizzo | abitativo | balconi | canine | garage | p. auto e verde es | USO RESIDENZIALE | Valore a bilancio residenziale | numero alloggi |
|---------|--------------------------|-----------|----------|---------|----------|--------------------|----------------------|------------------------------------|----------------|
| Padova | Località Ponte di Brenta | 748 | 65 | | 150 | 1.174 | | Euro 1.127.735,28 | 8 |
| Venezia | Calle Pezzana 2161 | non res. | sot neg. | balconi | depositi | garage | USO NON RESIDENZIALE | Valore a bilancio non residenziale | |
| | | 431 | | | | | | Euro 712.759,42 | |

UMBRIA

| Città | Indirizzo | non res. | sot neg. | balconi | depositi <th>garage</th> <th>p. auto e</th> <th>MQ. SFITTI</th> <th>Valore a bilancio non residenziale</th> | garage | p. auto e | MQ. SFITTI | Valore a bilancio non residenziale |
|---------|----------------------|----------|----------|---------|---|--------|-----------|------------|------------------------------------|
| Perugia | Centro Quattro Torri | 7.381 | | 683 | 1.125 | 9.189 | | 2.239,00 | Euro 11.374.692,25 |
| Perugia | Via del Macello * | 200 | | | | 200 | | | Euro 381.274,82 |
| | | 7.581 | | 683 | 1.125 | 9.389 | | 2.239,00 | Euro 11.755.967,07 |

VALLE D'AOSTA

| Città | Indirizzo | non res. | sot neg. | balconi | depositi <th>garage</th> <th>p. auto e</th> <th>Valore a bilancio non residenziale</th> | garage | p. auto e | Valore a bilancio non residenziale |
|-------|------------|----------|----------|---------|---|--------|-----------|------------------------------------|
| Aosta | Via Aubert | 64 | | | | | | Euro 161.016,80 |

FRIULI

Valore a bilancio
non residenziale
Euro 964.850,98

USO NON RESIDENZIALE
balconi depositi garage p. auto e
15
non res. sot.neg. 528

Città Indirizzo
Trieste Corso Italia n.13

LAZIO

| Città | Indirizzo | USO RESIDENZIALE | | | | MQ. SFITTI | Valore a bilancio residenziale | numero alloggi |
|-------|---------------------------|------------------|---------|----------------|------------------------------|------------|-----------------------------------|-------------------|
| | | abitativo | balconi | cantine garage | p. auto e verde es promiscuo | | | |
| Roma | Via Courmayeur n.79 * | 2.092 | 1.215 | 255 | 522 | Euro | 27 | |
| Roma | Via Bucco n.60 * | 2.338 | 607 | 540 | | Euro | 36 | |
| Roma | Via Guidi n. 7/13/27/33 * | 5.113 | 1.134 | 671 | | Euro | 40 | |
| Roma | Via Misurina 69 * | 2.929 | 796 | 865 | | Euro | 32 | |
| Roma | Via Misurina n.56 * | 2.289 | 1.438 | 102 | 285 | Euro | 19 | |
| Roma | Via E. Novelli n.6 * | 2.665 | 520 | 180 | | Euro | 22 | |
| Roma | Via Braccianese * | 2.521 | 23 | 1287 | 1.385 | Euro | 22 | |
| Roma | Via Camilluccia n.179* | 1.487 | 300 | 73 | | Euro | 9 | |
| Roma | Via Camilluccia n.183 * | 1.489 | 316 | 74 | | Euro | 9 | |
| Roma | Via Camilluccia n.189 * | 1.487 | 300 | 73 | | Euro | 9 | |
| Roma | Via Camilluccia n.195 * | 1.127 | 281 | 84 | | Euro | 9 | |
| Roma | Via Camilluccia n.197 * | 1.590 | 303 | 39 | | Euro | 9 | |
| Roma | Via Camilluccia n.199 * | 1.590 | 303 | 39 | | Euro | 9 | |
| Roma | Via Casaleto n.385 * | 3.083 | 761 | 246 | 345 | Euro | 23 | |
| Roma | Via Cassia 1879 * | | | | | Euro | | |
| Roma | Centro Olgiate * | 361 | | 646 | 937 | Euro | 4 | |
| Roma | Via Cassia n.1190 * | 1.166 | | 180 | 645 | Euro | 8 | |
| Roma | Via Chini 10/22 * | 6.734 | 1.624 | 527 | 1.151 | Euro | 77 | |
| Roma | Via Cicerone n.23 * | 462 | | 65 | | Euro | 2 | |
| Roma | Via Clelia n.7 * | 1.002 | 72 | 387 | | Euro | 13 | |
| Roma | Via Giulio Galli n.71 * | 4.459 | 662 | 60 | | Euro | 51 | |
| Roma | Via Giomalisti 16 pal.L * | 2.396 | 296 | 84 | 795 | Euro | 23 | |
| Roma | Via Giomalisti 18 pal.Q * | 3.373 | 295 | 192 | 105 | Euro | 35 | |
| Roma | Via Giomalisti 21 pal.F * | 2.376 | 257 | 162 | 120 | Euro | 31 | |
| Roma | Via Giomalisti 21 pal.G * | 2.376 | 257 | 134 | 60 | Euro | 31 | |
| Roma | Via Giomalisti 27 pal.D * | 3.949 | 218 | 327 | 195 | Euro | 34 | |
| Roma | Via Giomalisti 38 pal.M * | 3.185 | 138 | 332 | 15 | Euro | 26 | |
| Roma | Via Giomalisti 40 pal.R * | 3.259 | 428 | 271 | 120 | Euro | 30 | |

| Città | Indirizzo | USO RESIDENZIALE | | | | | | | | | | MQ. SFITTI | Valore a bilancio residenziale | numero alloggi |
|-------|-------------------------------|------------------|---------|---------|--------|------------------|----------|-----------|--|--|-----|------------|--------------------------------|----------------|
| | | abitativo | balconi | cantine | garage | p. auto e garage | verde es | promiscuo | | | | | | |
| Roma | Via Giornalisti 41 pal.B * | 3.732 | 479 | 464 | 270 | 120 | 149 | | | | | | Euro | 42 |
| Roma | Via Giornalisti 52 pal.N * | 2.149 | 408 | 122 | 90 | 30 | 221 | | | | | | Euro | 22 |
| Roma | Via Giornalisti 53 pal.C * | 3.846 | 328 | 210 | 210 | 285 | | | | | | | Euro | 35 |
| Roma | Via Giornalisti 53 pal.E * | 2.383 | 310 | 162 | 135 | | | | | | | | Euro | 33 |
| Roma | Via Giornalisti 55 pal.A * | 3.848 | 290 | 115 | 120 | 180 | 72 | | | | | | Euro | 39 |
| Roma | Via Giornalisti 64 pal.S * | 2.150 | 361 | 55 | 545 | 165 | 227 | | | | | | Euro | 19 |
| Roma | Via Giornalisti 68 pal.D * | 1.128 | 281 | 88 | 30 | 60 | | | | | | | Euro | 13 |
| Roma | Via Giornalisti 6 pal.D * | 2.271 | 342 | 208 | 75 | 60 | 119 | | | | | | Euro | 23 |
| Roma | Via Giornalisti 8 pal.P * | 4.635 | 533 | 160 | 394 | 465 | | | | | | | Euro | 42 |
| Roma | Via Giori n.30 * | 1.190 | 225 | 314 | 703 | | | | | | | | Euro | 12 |
| Roma | Viale Marconi n.57 * | 60 | | | | | | | | | | | Euro | 1 |
| Roma | Via dei Lincei n.125 * | 5.990 | 2.247 | 291 | 791 | 240 | | | | | | | Euro | 56 |
| Roma | Via della Mendola * | 5.845 | 1.933 | 1.448 | 660 | | 445 | | | | | | Euro | 44 |
| Roma | Via Oberto n.59 * | 5.916 | 1.080 | 341 | 1.134 | | | | | | | | Euro | 56 |
| Roma | Via Omboni n.138 * | 1.765 | 144 | 264 | 190 | | | | | | | | Euro | 10 |
| Roma | Via Salaria n.1388 * | 3.382 | 989 | 124 | 600 | 600 | 1518 | | | | | | Euro | 40 |
| Roma | Via Sanzeno n.25 * | 2.912 | 876 | 408 | 420 | 330 | 230 | | | | | | Euro | 30 |
| Roma | Via Scintu n.76 * | 8.022 | 1.652 | 209 | 930 | | | | | | | | Euro | 84 |
| Roma | Via Trionfale n.6316 * | 2.509 | 367 | 347 | 380 | | | | | | | | Euro | 19 |
| Roma | Via Valpolicella n.12/16 * | 3.715 | 571 | 196 | | | | | | | 418 | | Euro | 54 |
| Roma | Via delle Vigne Nuove n. 96 * | 40 | | | | | | | | | | | Euro | 1 |
| Roma | Via Latina n.230 * | 1.256 | 165 | 71 | 35 | 120 | | | | | | | Euro | 13 |
| Roma | Via S. Antonio da Pado * | | | | | | | | | | | | Euro | |
| Roma | via Vicolo Lucarie n.37 * | 3.335 | 692 | | 615 | 615 | | | | | | | Euro | 41 |
| Roma | Via Vessella n.26 * | 1.461 | 856 | 269 | 195 | | | | | | | | Euro | 14 |
| Roma | Vicolo S. Margherita * | 542 | 33 | 101 | | | | | | | | | Euro | 9 |
| Roma | Vicolo S. Celso n.8 * | 1.100 | 22 | 94 | | | | | | | 229 | | Euro | 8 |
| Roma | Via Saronno n.60 * | 3.340 | 923 | 1.600 | 810 | 540 | | | | | | | Euro | 45 |
| Roma | Via Barzilai n.91 * | 1.208 | 535 | | 227 | | | | | | 396 | | Euro | 12 |
| Roma | Via Galbiate n.26 * | 2.176 | 177 | 645 | 345 | | | | | | | | Euro | 23 |
| Roma | Via Cassia n.1215 * | 890 | 600 | 180 | 150 | | 900 | | | | | | Euro | 8 |
| | | 149.694 | 29.963 | 147.14 | 19693 | 5970 | 7461 | 4.461 | | | | | Euro | 1488 |
| | | | | | | | | | | | 171 | | | |

LAZIO

| | USO NON RESIDENZIALE | | | | MQ. SFITTI | Valore a bilancio non residenziale | | | |
|------|----------------------|----------|-------------------------|---------------------|------------|------------------------------------|-----|----------|---------------------|
| | non res. | sot neg. | balconi depositi garage | p. auto e promiscuo | | | | | |
| Roma | 662 | 48 | 48 | | | Euro 2.082.735,66 | | | |
| Roma | 3.409 | | 1.300 | 255 | 535 | Euro 5.687.791,14 | | | |
| Roma | 12.388 | | 1.299 | | | Euro 28.440.644,17 | | | |
| Roma | 5.621 | | 820 | | | Euro 19.412.120,12 | | | |
| Roma | 999 | 198 | | 384 | | Euro 5.120.084,79 | | | |
| Roma | 5.585 | | 848 | | | Euro 10.008.266,57 | | | |
| Roma | 7.700 | | 980 | | | Euro 52.934.331,79 | | | |
| Roma | 146 | 6 | 1.987 | 66 | | Euro 298.512,09 | | | |
| Roma | 1.632 | 181 | | 270 | | Euro 3.602.279,20 | | | |
| Roma | 2.865 | | 55 | 120 | | Euro 7.333.687,97 | | | |
| Roma | 652 | | 363 | | 652 | Euro 1.811.882,85 | | | |
| Roma | 1.283 | | 65 | | 500 | Euro 2.429.216,03 | | | |
| Roma | 1.679 | 194 | 320 | | | Euro 6.235.628,29 | | | |
| Roma | 2.173 | 481 | | | | Euro 7.991.726,00 | | | |
| | 46.794 | 198 | 2.368 | 2.312 | 4.603 | 375 | 394 | 1.687,00 | Euro 154.389.096,67 |

FABBRICATI DI STRUTTURA

| | USO RESIDENZIALE | | | | MQ. SFITTI | Valore a bilancio non residenziale |
|------|------------------|----------|-------------------------|---------------------|------------|------------------------------------|
| | non res. | sot neg. | balconi depositi garage | p. auto e promiscuo | | |
| Roma | 3.056 | 119 | 596 | 900 | | Euro 8.008.816,90 |
| Roma | 2.331 | 376 | 473 | 60 | | Euro 6.270.120,11 |
| | 5.387 | 495 | 1.069 | 60 | | Euro 14.278.937,01 |

TRENINO

| Città | USO RESIDENZIALE | | | | MQ. SFITTI | Valore a bilancio residenziale | numero alloggi |
|---------|------------------|---------|----------------|--------------------|------------|--------------------------------|----------------|
| | abitativo | balconi | cantine garage | p. auto e verde es | | | |
| Bolzano | 320 | 30 | 44 | 171 | | Euro 864.333,60 | 4 |
| | | | | | | | |
| Bolzano | 230 | | | | | Euro 510.775,86 | |

**CNPR - Cassa nazionale di previdenza ed assistenza a favore dei ragionieri
e periti commerciali**



**IL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA CASSA DI
PREVIDENZA DEI RAGIONIERI
COMMERCIALISTI**



INDICE

PARAGRAFO

Il patrimonio immobiliare

Le attività di censimento e di stima

La consistenza del patrimonio immobiliare

La ripartizione per destinazione d'uso

Immobili residenziali

Immobili Direzionali

Immobili sedi di Collegi dei ragionieri

Immobili con destinazione d'uso scuole e caserme

Immobili con destinazione d'uso industriale

La redditività del patrimonio immobiliare



IL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA CNPR

Al 31 dicembre 2004 il patrimonio immobiliare della CNPR:

- aveva una consistenza complessiva di 379.573 metri quadri;
- era composto da 41 immobili a destinazione abitativa, 20 immobili a destinazione direzionale e 15 immobili a destinazione scuole, caserme e industriali;
- era composto da n. 1.595 unità abitative e n.1.574 box e posti auto
- aveva un valore contabile di iscrizione in bilancio – peraltro mai oggetto di alcuna rivalutazione contabile - pari a € 436.796.951 al lordo degli ammortamenti effettuati.

Con una scelta operata ormai 5 anni orsono la CNPR ha scelto di esternalizzare le attività “no core” relative:

- alla gestione del patrimonio immobiliare
- alla gestione del patrimonio mobiliare.

Con riferimento alla prima attività è stata costituita la società PREVIRA IMMOBILIARE S.p.A., interamente controllata da CNPR , alla quale, con contratto di “Global services” è stata affidata la gestione del property e del facility management dell’intero patrimonio immobiliare della Cassa stessa.

Il contratto ha per oggetto il servizio di gestione degli immobili di proprietà della Cassa ed è costituito dalle seguenti funzioni operative relative alle seguenti aree:

- a) gestione, anche amministrativo-contabile-tecnica , dei contratti e rapporti di locazione ivi comprese le attività di locazione e di eventuale ricollocazione delle unità immobiliari e di ogni rapporto di tipo condominiale e di relazione con gli Amministratori in loco;
- b) gestione della manutenzione ordinaria e straordinaria dei cespiti e degli impianti, ivi compresa la loro conduzione e l’espletamento di ogni necessario servizio tecnico e professionale;
- c) servizio studi, con specifico riferimento alle analisi di mercato delle locazioni immobiliari, nonché servizi di consulenza per acquisizioni o dismissioni di cespiti.



LE ATTIVITA' DI CENSIMENTO E DI STIMA

Nell'ambito di un'attività destinata alla valorizzazione del patrimonio immobiliare ed ad un'organica indagine sullo stato manutentivo dello stesso nel corso del 2001-2002 è stato effettuato – con l'ausilio tecnico della società Previra Immobiliare S.p.A. - il “censimento del patrimonio immobiliare” della Cassa.

Questa attività è consistita nella rilevazione delle unità immobiliari di proprietà attraverso l'analisi e la verifica delle certificazioni normative presenti e dello stato manutentivo di ogni singolo fabbricato con indicazione delle opere più urgenti da eseguire.

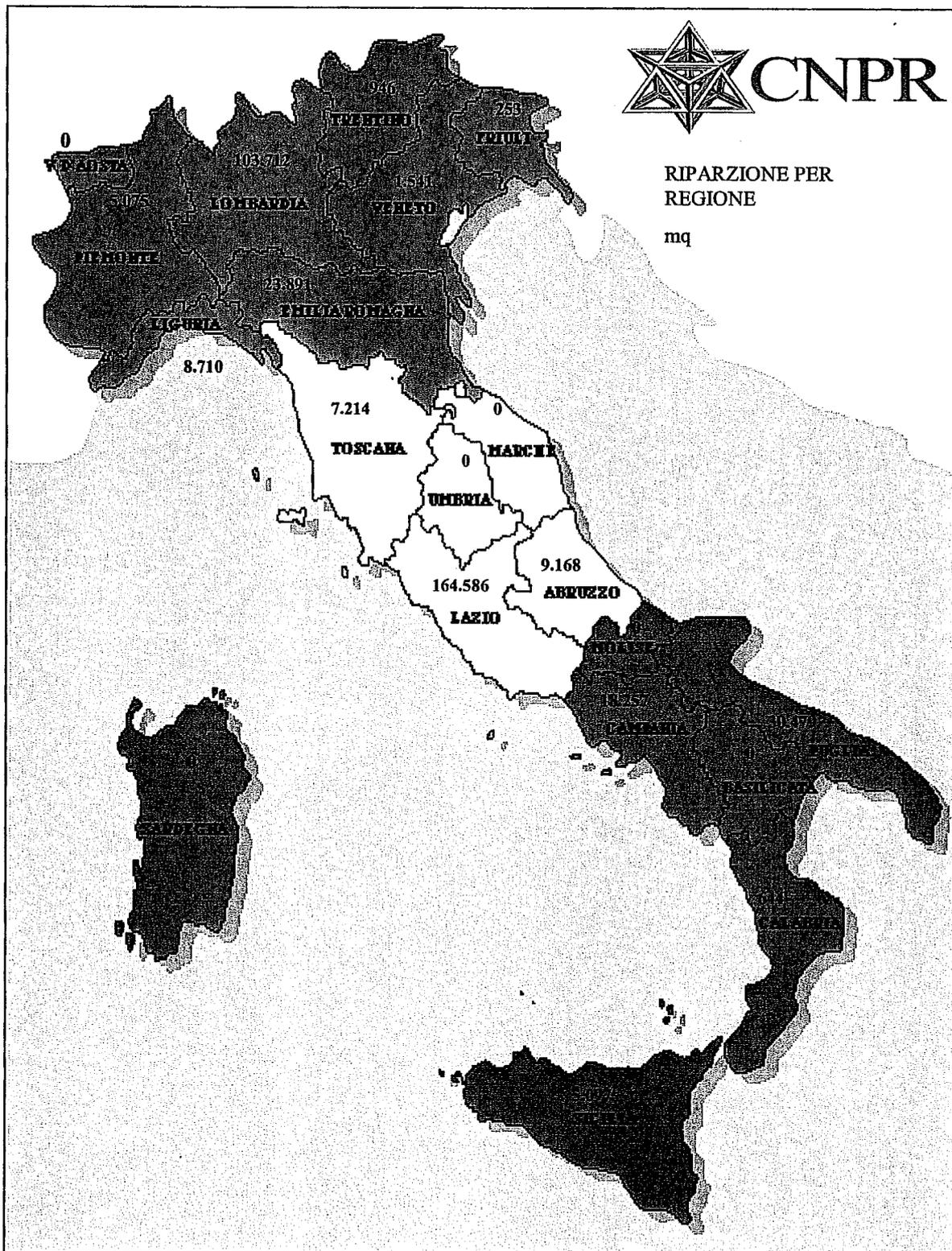
Nella stessa ottica deve collocarsi anche l'intera stima del patrimonio immobiliare della Cassa effettuata nel marzo del 2003 sempre con la collaborazione tecnica di Previra Immobiliare. Stima che, opportunamente aggiornata, indica un valore del patrimonio immobiliare di circa 690 milioni di euro.



LA CONSISTENZA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il patrimonio immobiliare della CNPR, come detto, ha una consistenza complessiva di mq 379.573 così distribuita sul territorio nazionale:

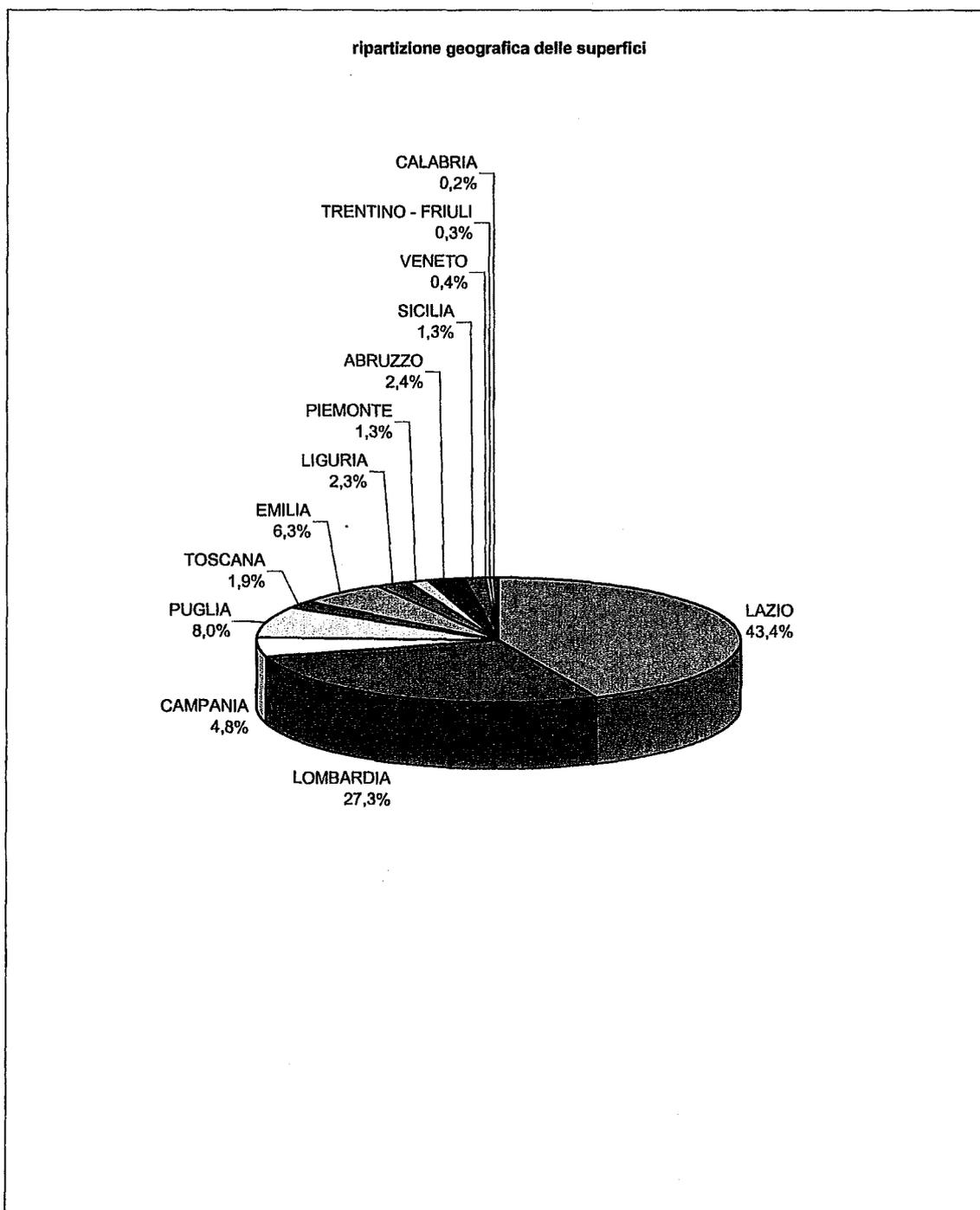
| RIPARTIZIONE SU BASE REGIONALE | superfici | % |
|---|------------------|-------------|
| LAZIO | 164.586 | 43,36% |
| LOMBARDIA | 103.712 | 27,32% |
| CAMPANIA | 18.257 | 4,81% |
| PUGLIA | 30.479 | 8,03% |
| TOSCANA | 7.214 | 1,90% |
| EMILIA | 23.891 | 6,29% |
| LIGURIA | 8.710 | 2,29% |
| PIEMONTE | 5.075 | 1,34% |
| ABRUZZO | 9.168 | 2,42% |
| SICILIA | 5.097 | 1,34% |
| VENETO | 1.541 | 0,41% |
| TRENTINO - FRIULI | 1.199 | 0,32% |
| CALABRIA | 644 | 0,17% |
| | 379.573 | 100% |



RIPARZIONE PER REGIONE
mq



La ripartizione percentuale delle superfici su base regionale è la seguente:



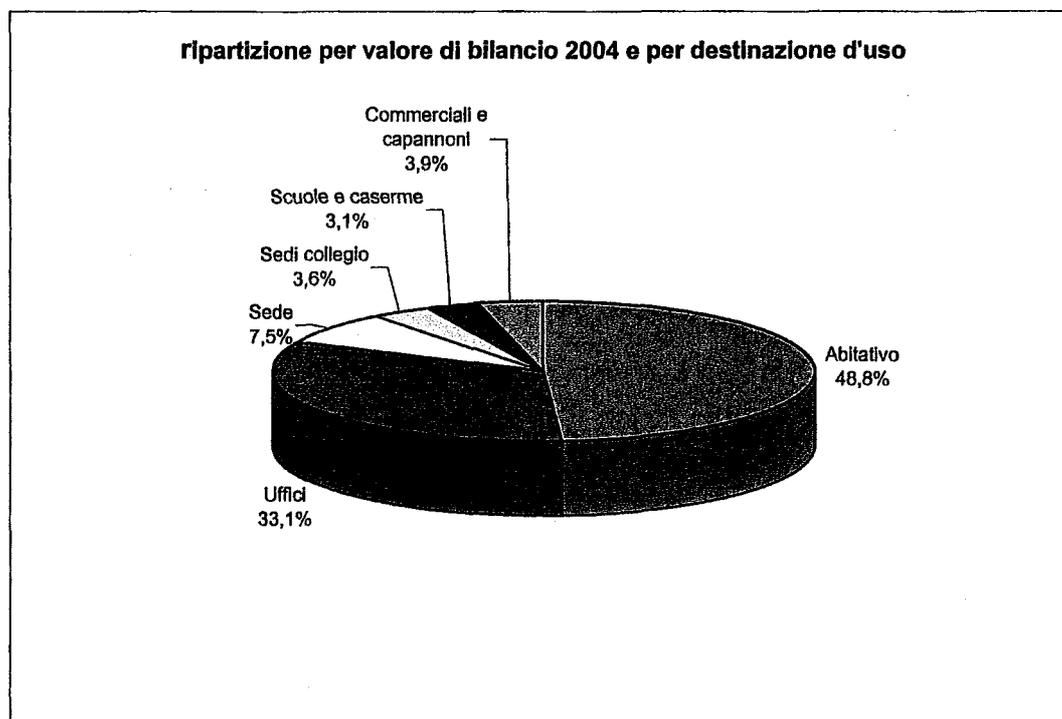


LA RIPARTIZIONE PER DESTINAZIONI D'USO

Gli investimenti immobiliari della CNPR sono così ripartibili secondo le destinazioni d'uso:

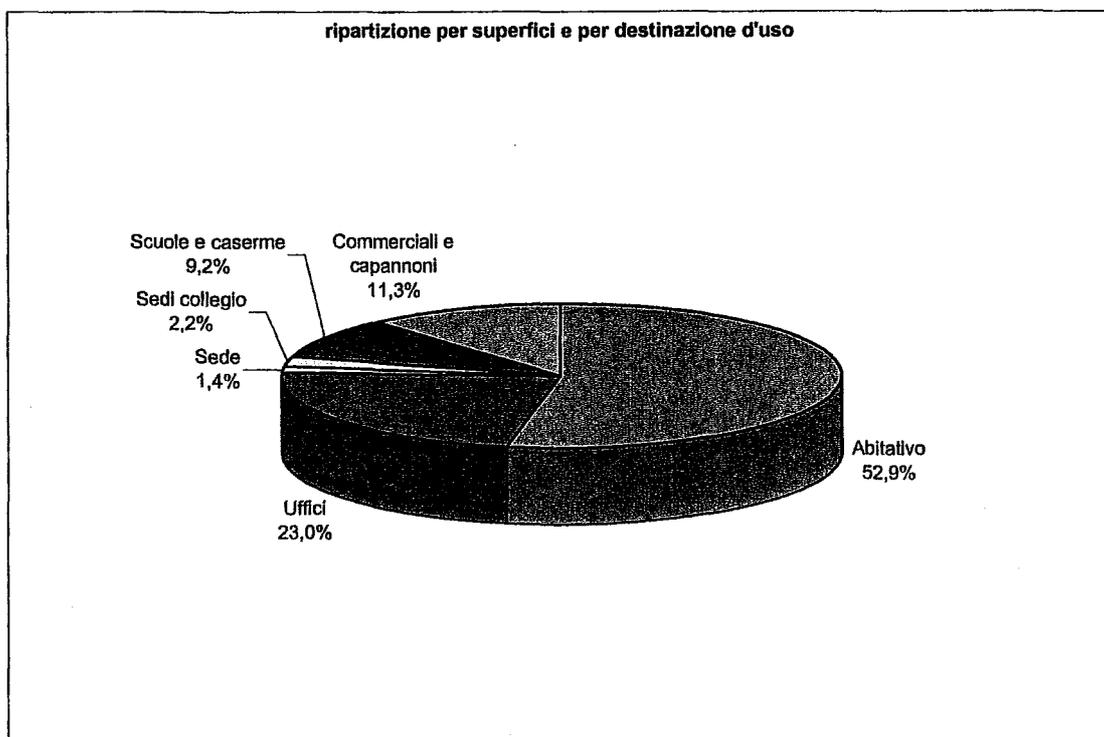
| TIPOLOGIA | superficie mq | valore 2004 al lordo degli ammortamenti | Canoni 2004 | valore aggiornato stima | Rend su costo |
|-------------------------|----------------|---|-------------------|-------------------------------|------------------|
| Abitativo | 200.907 | 213.210.805 | 9.571.235 | 398.000.000 | 4,5% |
| Uffici | 87.175 | 144.733.810 | 6.446.804 | 180.000.000 | 4,5% |
| Sede | 5.355 | 32.627.038 | | 32.500.000 | |
| Sedi collegio | 8.197 | 15.821.033 | 621.899 | 17.300.000 | 3,9% |
| Scuole e caserme | 34.973 | 13.333.317 | 1.175.064 | 32.250.000 | 8,8% |
| Commerciali e capannoni | 42.966 | 17.070.947 | 976.651 | 30.000.000 | 5,7% |
| TOTALE | 379.573 | 436.796.951 | 18.791.653 | 690.050.000 | 4,6% |

Graficamente la ripartizione del patrimonio immobiliare, per valore di bilancio, è così rappresentabile per destinazione d'uso:





mentre la ripartizione per superfici e per destinazione d'uso è la seguente:



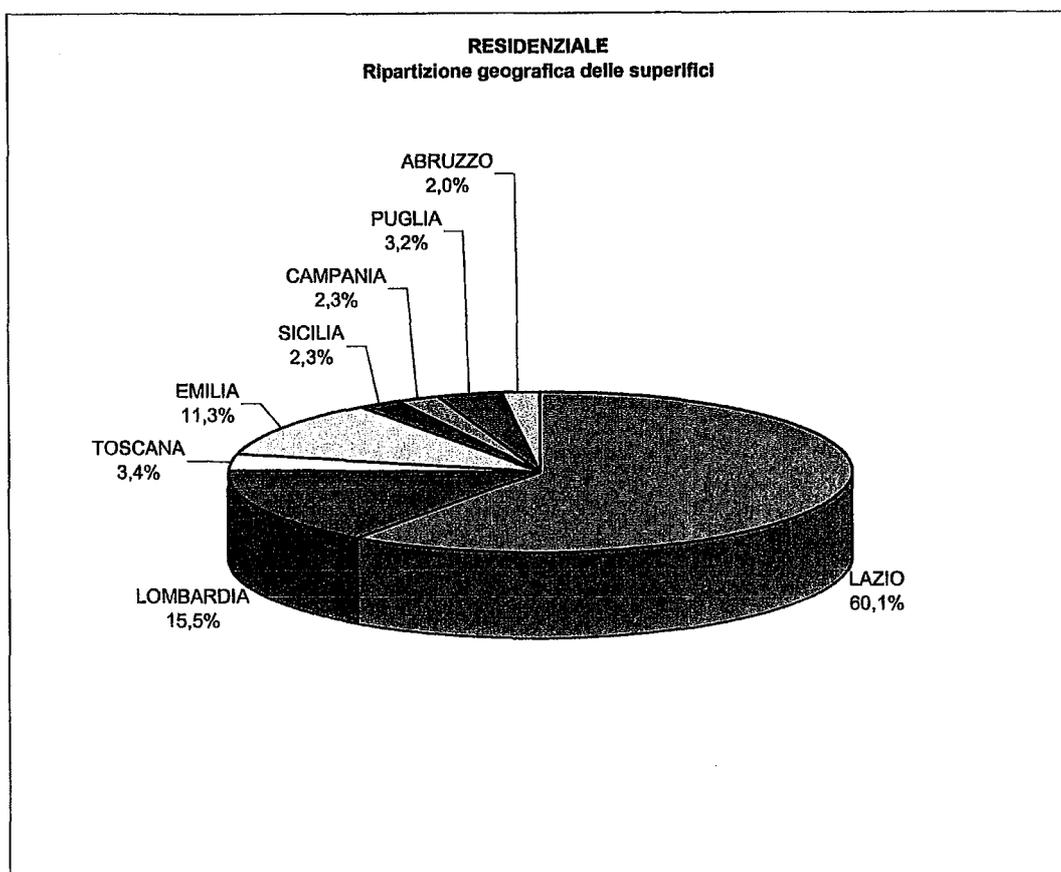
**IMMOBILI RESIDENZIALI**

Il patrimonio residenziale è costituito da 41 edifici per un totale di 1.595 appartamenti, oltre boxes e posti auto, così ripartito

| REGIONE | Superficie mq | valore 2004 al lordo degli ammortamenti | Canoni 2004 | valore agg. 2004 |
|----------------|--------------------------|--|------------------------|-----------------------------|
| LAZIO | 120.709 | 131.469.002 | 5.962.986 | 266.024.000 |
| LOMBARDIA | 31.074 | 41.086.496 | 1.505.956 | 57.084.000 |
| TOSCANA | 6.792 | 11.988.411 | 508.168 | 20.553.000 |
| EMILIA | 22.697 | 14.241.348 | 997.293 | 31.514.000 |
| SICILIA | 4.584 | 4.308.882 | 106.514 | 6.382.000 |
| CAMPANIA | 4.522 | 3.562.721 | 189.741 | 6.663.000 |
| PUGLIA | 6.470 | 3.522.709 | 182.798 | 4.944.000 |
| ABRUZZO | 4.059 | 3.031.236 | 117.779 | 4.771.000 |
| | 200.907 | 213.210.805 | 9.571.235 | 397.935.000 |



graficamente è così rappresentabile:



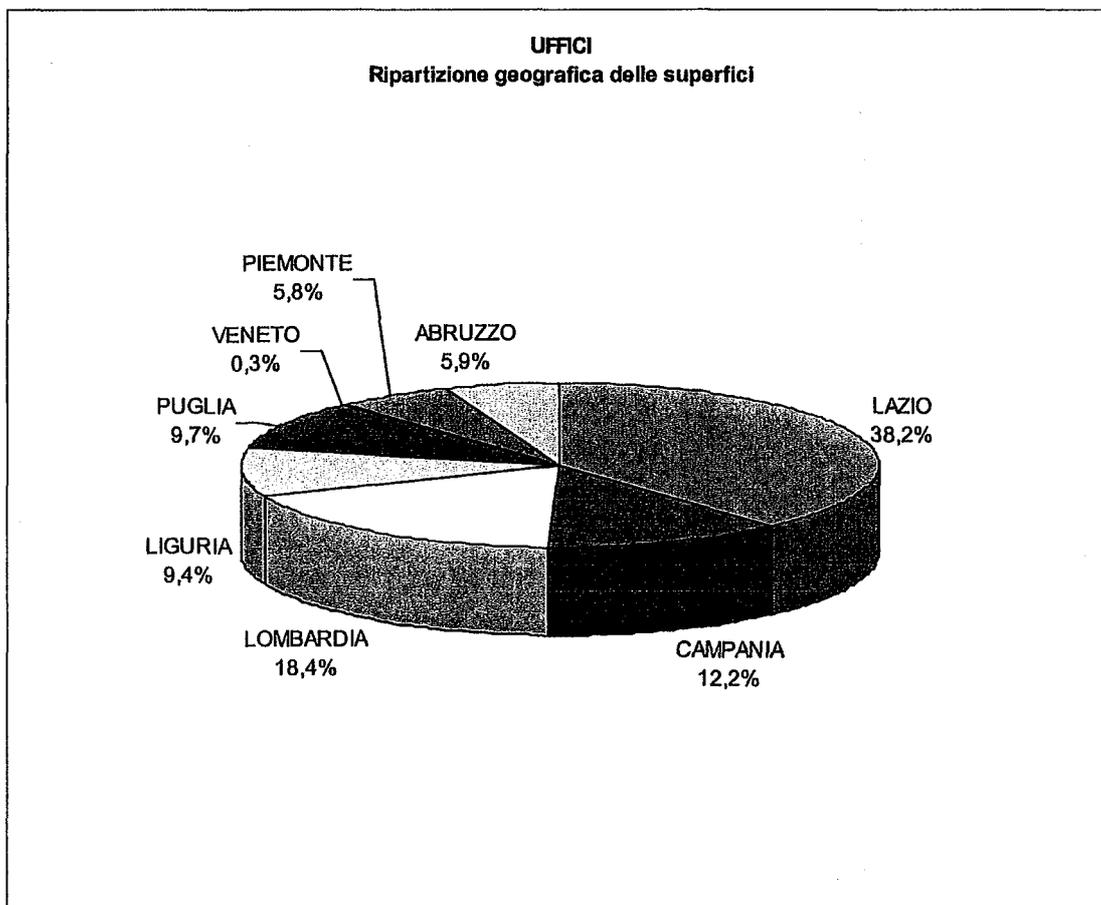
**IMMOBILI DIREZIONALI**

Il patrimonio a destinazione direzionale è composto da 20 edifici e da 4 unità indipendenti così ripartita:

| REGIONE | Superficie mq | valore 2004 al lordo degli ammortamenti | Canoni 2004 | valore agg. 2004 |
|----------------|--------------------------|--|------------------------|-----------------------------|
| LAZIO | 33.337 | 83.812.944 | 3.898.422 | 96.918.000 |
| CAMPANIA | 10.652 | 19.181.455 | 500.017 | 19.181.000 |
| LOMBARDIA | 16.016 | 15.441.948 | 814.223 | 31.780.000 |
| LIGURIA | 8.236 | 10.172.835 | 459.521 | 10.651.000 |
| PUGLIA | 8.482 | 7.231.061 | 114.781 | 8.607.000 |
| VENETO | 268 | 551.876 | 0 | 591.000 |
| PIEMONTE | 5.075 | 6.099.462 | 409.431 | 7.605.000 |
| ABRUZZO | 5.109 | 2.242.231 | 250.409 | 5.602.000 |
| | 87.175 | 144.733.810 | 6.446.804 | 180.935.000 |



graficamente è così rappresentabile:





IMMOBILI SEDI DI COLLEGI DEI RAGIONIERI

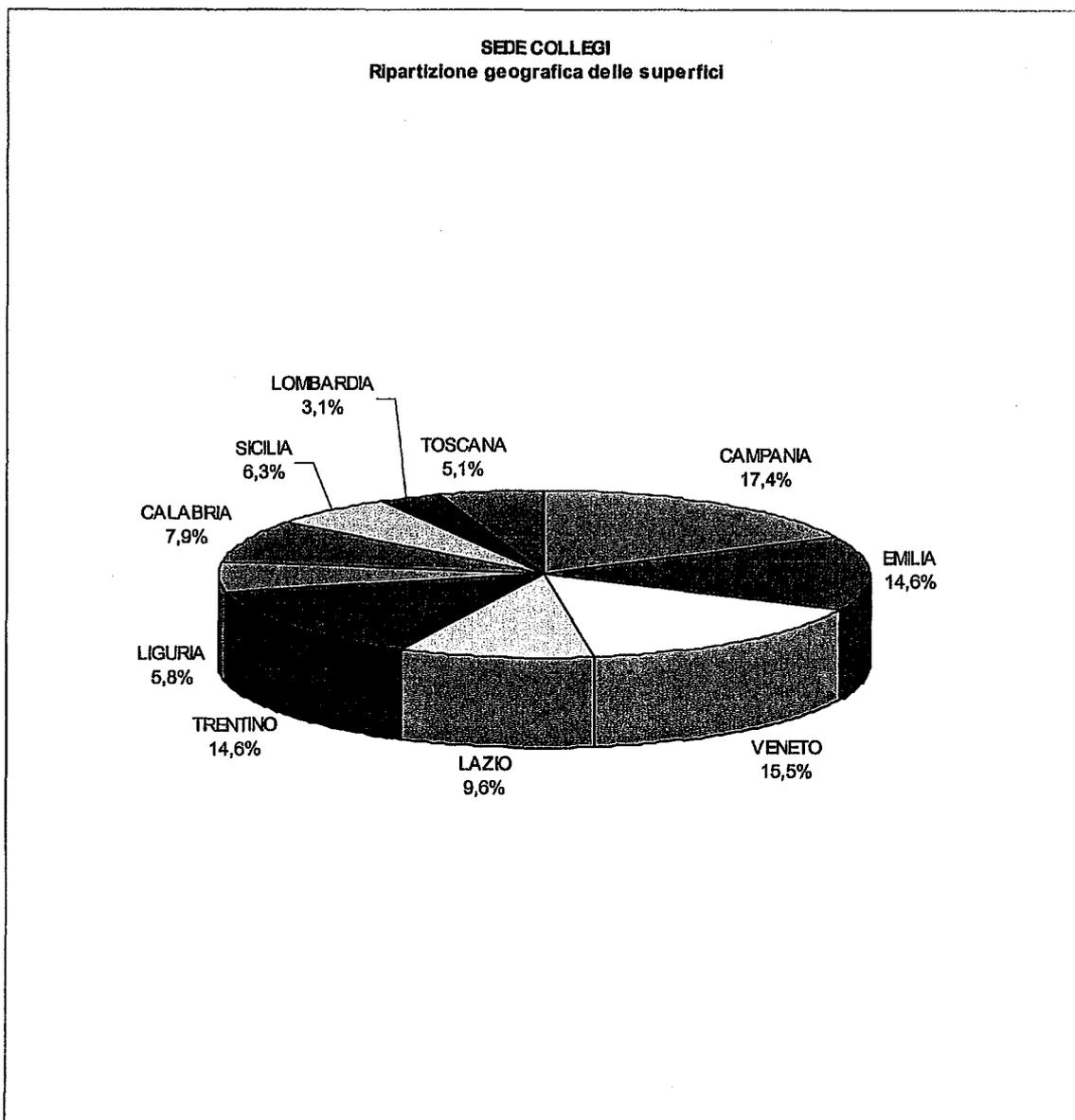
Tale patrimonio è costituito da 24 unità immobiliari ad uso ufficio destinate a sede dei Collegi dei Ragionieri locali.

Tali sedi hanno una superficie complessiva di mq 8.197 ed un valore di bilancio pari a € 15.821.033 con una redditività di € 621.899. Tale consistenza risulta così ripartita sul territorio nazionale:

| REGIONE | Superficie mq | valore 2004 al lordo degli ammortamenti | Canoni 2004 | valore agg. 2004 |
|----------------|--------------------------|--|------------------------|-----------------------------|
| CAMPANIA | 1.430 | 2.856.173 | 107.718 | 3.069.000 |
| EMILIA | 1.194 | 2.509.297 | 112.634 | 2.748.000 |
| VENETO | 1.273 | 2.345.792 | 92.220 | 2.454.000 |
| LAZIO | 790 | 1.961.124 | 70.375 | 2.466.000 |
| TRENTINO | 1.199 | 2.509.652 | 97.044 | 2.537.000 |
| LIGURIA | 474 | 923.436 | 40.694 | 1.058.000 |
| CALABRIA | 644 | 804.562 | 23.918 | 929.000 |
| SICILIA | 513 | 676.575 | 29.589 | 772.000 |
| LOMBARDIA | 258 | 509.948 | 20.790 | 525.000 |
| TOSCANA | 422 | 724.474 | 26.917 | 724.000 |
| | 8.197 | 15.821.033 | 621.899 | 17.282.000 |



graficamente è così rappresentabile:



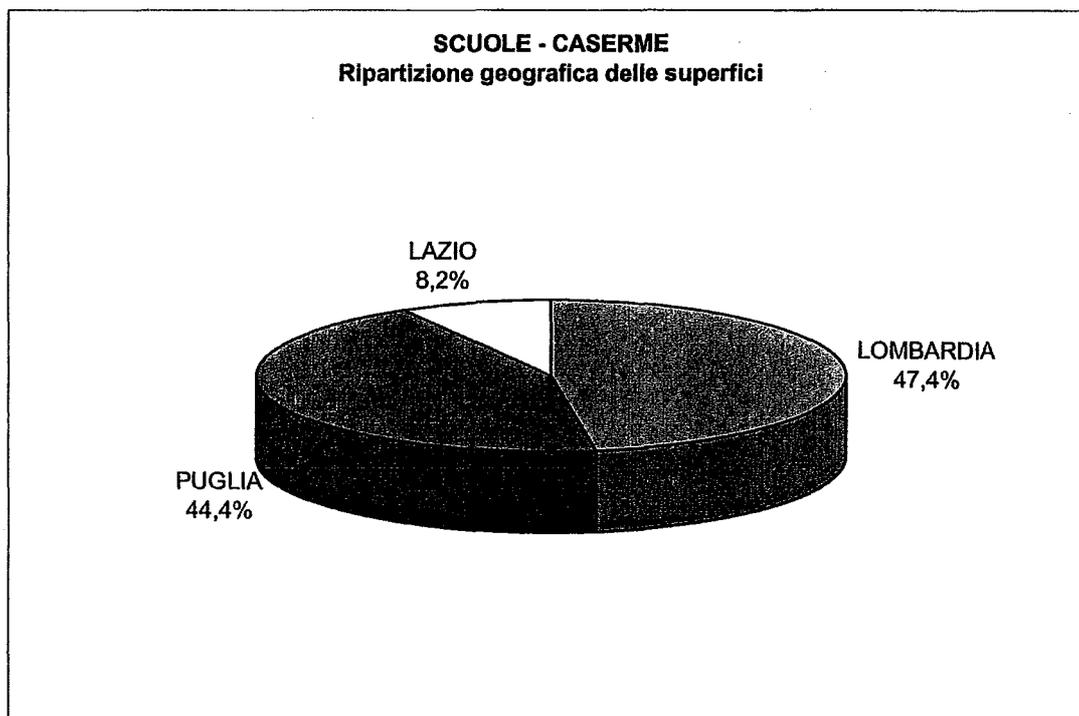


IMMOBILI CON DESTINAZIONE D'USO SCUOLE E CASERME

Tale patrimonio è costituito da 6 immobili così ripartiti:

| REGIONE | Superficie mq | valore 2004 al lordo degli ammortamenti | Canoni 2004 | valore agg. 2004 |
|-----------|------------------|--|------------------|---------------------|
| LOMBARDIA | 16.572 | 6.075.376 | 395.933 | 15.000.000 |
| PUGLIA | 15.527 | 5.028.825 | 645.654 | 14.863.000 |
| LAZIO | 2.874 | 2.229.116 | 133.477 | 2.401.000 |
| | 34.973 | 13.333.317 | 1.175.064 | 32.264.000 |

graficamente è così rappresentabile:



**IMMOBILI CON DESTINAZIONE D'USO INDUSTRIALE**

Tale patrimonio è costituito da 9 immobili così ripartiti:

| REGIONE | Superficie mq | valore 2004 al lordo degli ammortamenti | Canoni 2004 | valore agg. 2004 |
|----------------|--------------------------|--|------------------------|-----------------------------|
| LOMBARDIA | 39.792 | 14.033.459 | 697.604 | 24.681.000 |
| LAZIO | 1.521 | 1.208.391 | 162.613 | 3.359.000 |
| CAMPANIA | 1.653 | 1.829.097 | 116.434 | 1.829.000 |
| | 42.966 | 17.070.947 | 976.651 | 29.869.000 |

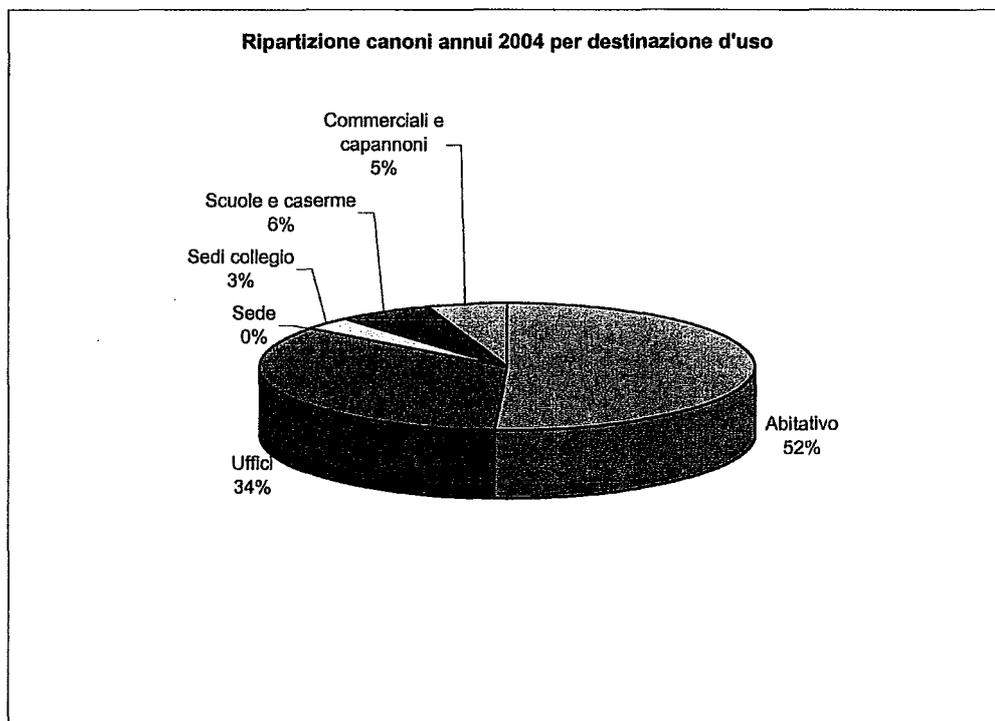


LA REDDITIVITA' DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

I canoni annui di locazione relativi all'anno 2004 sono pari a circa 18,8 milioni di euro; la redditività lorda del patrimonio immobiliare sul valore di iscrizione in bilancio è pari al 4,6% mentre quella calcolata sui valori di stima è pari al 2,9%.

| TIPOLOGIA | superficie mq | valore 2004 al lordo degli ammortamenti | Canoni 2004 | valore aggiornato stima | Rend su costo | Rend. Su val. agg. |
|-------------------------|----------------|---|-------------------|-------------------------------|------------------|-----------------------|
| Abitativo | 200.907 | 213.210.805 | 9.571.235 | 397.935.000 | 4,5% | 2,4% |
| Uffici | 87.175 | 144.733.810 | 6.446.804 | 180.935.000 | 4,5% | 3,6% |
| Sedi collegio | 8.197 | 15.821.033 | 621.899 | 17.282.000 | 3,9% | 3,6% |
| Scuole e caserme | 34.973 | 13.333.317 | 1.175.064 | 32.264.000 | 8,8% | 3,6% |
| Commerciali e capannoni | 42.966 | 17.070.947 | 976.651 | 29.869.000 | 5,7% | 3,3% |
| Sede Cassa | 5.355 | 32.627.038 | | 32.627.038 | | |
| TOTALE | 379.573 | 436.796.951 | 18.791.653 | 690.914.276 | 4,6% | 2,9% |

I canoni di locazione sono così ripartiti per le diverse destinazione d'uso:



EPPI - Ente nazionale di previdenza ed assistenza periti industriali



Ente di Previdenza dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati

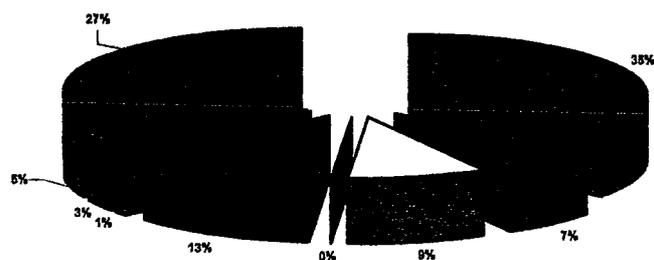
Relazione sul Patrimonio Immobiliare

SITUAZIONE ELABORATA IN BASE AI DATI RILEVATI AL
31.12.2004

EPPI - IL Patrimonio Immobiliare

Il patrimonio accumulato dall'Ente di Previdenza dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati (Eppi) dal 1997 al 2004 è costituito per il 68% da valori mobiliari e per il restante 32% da valori immobiliari.
Nel dettaglio:

| Attività | Importo | % Composizione |
|------------------------------------|-------------------------|----------------|
| Titoli di Stato | € 102.497.612,67 | |
| Obbligazioni aria euro | € 20.484.568,42 | |
| Obbligazioni estere | € 27.431.168,18 | |
| Partecipazioni area euro | € 27.125,00 | |
| Fondi area euro | € 37.192.717,12 | |
| Fondi esteri | € 3.615.405,17 | |
| Liquidità | € 9.032.463,18 | |
| Totale valori mobiliari | € 200.221.054,74 | 68% |
| Immobili strumentali | € 14.340.769,15 | |
| Immobili locati | € 78.155.750,65 | |
| Totale valori immobiliari | € 92.496.519,78 | 32% |
| Totale patrimonio investito | € 292.717.574,52 | 100% |

Composizione Patrimonio Eppi

■ Titoli di Stato ■ Obbligazioni aria euro □ Obbligazioni estere
 □ Partecipazioni area euro ■ Fondi area euro ■ Fondi esteri
 ■ Liquidità ■ Immobili strumentali ■ Immobili locati

Il patrimonio immobiliare dell'Eppi, di recente acquisizione (costituito a partire dall'anno 2000), è composto per l'84% da immobili destinati alla locazione e per il restante 16% dall'immobile adibito ad uso strumentale. Nel dettaglio:

| Immobile | Destinazione d'uso | Data d'acquisto | Costo |
|---|--------------------|-----------------|---------------|
| (A) Via Sistina 4 - Palazzo Gentili | Locativo | 10/08/2000 | 14.883.924,57 |
| (B) Piazza della Croce Rossa, 3 - Villa Durante | Strumentale | 24/07/2002 | 14.329.921,15 |
| (C) Piazza Barberini, 52 | Locativo | 21/03/2002 | 23.382.907,27 |
| (D) Via Di San Basilio, 72 | Locativo | 21/12/2002 | 37.339.391,90 |

Tutti gli immobili sono ubicati nel centro storico della città di Roma e sono in buono stato di conservazione e manutenzione. Due di essi, precisamente la sede e l'immobile di Via San Basilio, 72, sono vincolati ai sensi della ex L.1089/1939.

La destinazione è quella commerciale con prevalenza direzionale.

| Destinazione | Cat Catastale | Mq | % Comp |
|----------------------------------|---------------|----------|--------|
| Ufficio | A/10 | 7.255,27 | 89% |
| Non censito | BCNC | 14,29 | 0% |
| Commerciale | C/1 | 666,30 | 5% |
| Magazzini | C/2 | 274,54 | 3% |
| Ufficio - Istituti di credito | D/5 | 1.285,90 | 12% |
| Commerciale - destinaz. Speciale | D/8 | 980,70 | 9% |

Analisi del costo di acquisto

| Descrizione | Immobile | | | |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | A | B | C | D |
| Prezzo | 12.394.965,58 | 13.005.108,73 | 21.226.430,30 | 34.800.000,00 |
| Iva | 2.478.993,11 | 1.300.510,87 | 0 | 0 |
| Oneri notarili | 9.144,18 | 24.301,55 | 33.426,28 | 15.493,70 |
| Imposte | 0 | 0 | 2.123.050,89 | 2.097.071,00 |
| Oneri di intermediazione | 0 | 0 | 0 | 433.824,00 |
| Altro (cons. legale e tecnica) | 821,70 | 0 | 0 | 2.203,20 |
| Totale | 14.883.924,57 | 14.329.921,15 | 23.382.907,27 | 37.339.391,90 |

Stato manutentivo

Di seguito sono riportati gli interventi manutentivi effettuati e la classificazione ad oggi dello stato manutentivo dal punto di vista strutturale, edile ed impiantistico:

Interventi

| Immobile | Tipologia di intervento | Anno | Costo |
|---|---|------|--------------|
| (A) Via Sistina 4 - Palazzo Gentili | Risparmio e ristrutturazione edilizia | 2002 | 2.548.528,89 |
| (B) Piazza della Croce Rossa, 3 - Villa Durante | | | |
| (C) Piazza Barberini, 52 | Manutenzione straordinaria ed adeguamenti a norma | 2005 | 545.000,00 |
| (D) Via Di San Basilio, 72 | | | |

Stato Manutentivo - strutturale

| Immobile | Ottimo | Buono | Sufficiente | Mediocre |
|---|--------|-------|-------------|----------|
| (A) Via Sistina 4 - Palazzo Gentili | x | | | |
| (B) Piazza della Croce Rossa, 3 - Villa Durante | x | | | |
| (C) Piazza Barberini, 52 | | x | | |
| (D) Via Di San Basilio, 72 | x | | | |

Stato Manutentivo - edile

| Immobile | Ottimo | Buono | Sufficiente | Mediocre |
|---|--------|-------|-------------|----------|
| (A) Via Sistina 4 - Palazzo Gentili | x | | | |
| (B) Piazza della Croce Rossa, 3 - Villa Durante | x | | | |
| (C) Piazza Barberini, 52 | | | x | |
| (D) Via Di San Basilio, 72 | x | | | |

Stato Manutentivo - impiantistico

| Immobile | Ottimo | Buono | Sufficiente | Mediocre |
|---|--------|-------|-------------|----------|
| (A) Via Sistina 4 - Palazzo Gentili | x | | | |
| (B) Piazza della Croce Rossa, 3 - Villa Durante | x | | | |
| (C) Piazza Barberini, 52 | | | | x |
| (D) Via Di San Basilio, 72 | | | x | |

Analisi documentale

| Immobile | (A) Via Sistina 4 - Palazzo Gentili | (B) Piazza della Croce Rossa, 3 - Villa Durante | (C) Piazza Barberini, 52 | (D) Via Di San Basilio, 72 |
|-------------------------------|--|--|------------------------------|-------------------------------|
| Schemi o progetti impianti | SI | SI | NO | SI |
| Certificazione ex L.46/90 | SI | SI | SI | SI |
| Agibilità | SI | SI | NO ⁽¹⁾ | NO ⁽¹⁾ |
| CPI | Non Previsto | In corso di rilascio per attività archivio e centrale termica | Non Previsto | Non Previsto |
| Fascicolo del fabbricato | IN CORSO DI AGGIORNAMENTO | IN CORSO DI REDAZIONE | IN CORSO DI AGGIORNAMENTO | IN CORSO DI REDAZIONE |

(1) Conferito incarico tecnico per l'ottenimento dell'agibilità delle unità immobiliari del fabbricato entro il 31.12.2005.

Analisi della redditività attuale

Il portafoglio immobiliare destinato alla locazione nel corso dell'esercizio 2004 ha determinato una redditività lorda pari al 4% del valore degli immobili iscritto in bilancio. Nel corso del 2004 sono state locate gran parte delle unità immobiliari dell'EPPI. In dettaglio si riporta la percentuale di sfruttamento media annua in termini di superfici:

| Immobile | Mq Complessivi | Mq Sfitti | % Sfitto |
|--|-------------------|--------------|-------------|
| (A) Via Sistina 4 - Palazzo Gentili | 1.819,89 | 224,78 | 12% |
| (C) Piazza Barberini, 52 | 3.823,14 | 396,42 | 10% |
| (D) Via Di San Basilio, 72 | 3.534,17 | 811,58 | 23% |

Nel corso del 2004 i canoni di locazione ammontano a complessivi euro 3.175.050,79 così distribuiti:

| Immobile | Locazioni 2004 |
|--|-------------------|
| (A) Via Sistina 4 - Palazzo Gentili | 931.473,34 |
| (C) Piazza Barberini, 52 | 956.566,74 |
| (D) Via Di San Basilio, 72 | 1.287.010,71 |

Non sussistono situazioni di morosità rilevanti eccetto che per l'immobile di Via di San Basilio, 74. La percentuale di morosità rispetto al canone dovuto è pari all'82% (euro 202.500,00 su euro 247.500,00), mentre se si considera l'intero immobile scende al 16% (euro 202.500,00 su euro 1.287.010,71). In merito si evidenzia che sono state attivate le procedure esecutive e che la data di rilascio dell'unità immobiliare è fissata per il prossimo 30 marzo.

Analisi della redditività prospettica

Di seguito è evidenziata la redditività attesa dal portafoglio immobiliare dell'Eppi in seguito anche agli interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione di alcuni immobili. In sintesi si stima che nel breve termine il portafoglio possa rendere al lordo degli oneri e delle imposte il 5,50% ed al netto degli oneri e delle imposte il 4,27% del valore degli immobili. L'obiettivo primario è quello di mantenere e garantire, anche per il futuro, una redditività della gestione immobiliare che sia non solo in linea, ma addirittura migliorativa rispetto all'indice di rivalutazione dei montanti contributivi degli iscritti all'Eppi.

| Descrizione | 2004 | Atteso |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Valore Patr. Imm.re | 78.155.750,63 | 78.700.750,63 |
| Canoni | 3.175.050,79 | 4.329.000,00 |
| % Rend. Lordo | 4,06% | 5,50% |
| Cons. Tecniche | 12.500,00 | 22.000,00 |
| Assicurazioni | 28.500,00 | 28.500,00 |
| Altri oneri | 41.170,00 | 20.000,00 |
| Totale costi di gestione | 82.170,00 | 70.500,00 |
| % Rend. Netto Costi | 3,96% | 5,41% |
| ICI | 150.000,00 | 150.000,00 |
| IRES | 534.500,00 | 748.500,00 |
| Totale Imposte | 684.500,00 | 898.500,00 |
| % Rend. Netto Imposte | 3,06% | 4,27% |

Aspetti fiscali

I redditi dei fabbricati sono soggetti alle seguenti imposte:

Dirette:

- IRES calcolata su redditi da locazione con esclusione degli immobili ad Interesse storico o artistico per i quali l'imposta è calcolata sul reddito catastale e non sul canone d'affitto.

Tale agevolazione fiscale comporta che il reddito tassabile in relazione all'immobile soggetto a vincolo (Via di San Basilio, 72) è determinato in euro 16.500 con un beneficio fiscale di circa 355.500,00.

- L'ICI determinata sulle rendite catastali con esclusione della sede strumentale dell'Ente di Previdenza.

Indirette:

- Bollo;
- Registro;
- Rifiuti solidi urbani.

I canoni da locazione non sono soggetti all'imposta sul valore aggiunto in mancanza del requisito soggettivo.

Trattamento contabile

Gli immobili sono iscritti in bilancio al costo di acquisizione comprensivo degli oneri accessori d'acquisto e di tutti quegli eventuali altri oneri che l'Ente deve sostenere affinché l'immobilizzazione possa essere utilizzata. I costi sostenuti per mantenere nella normale efficienza gli immobili sono imputati a conto economico nell'esercizio di competenza; quelli rivolti all'ampliamento, ammodernamento o miglioramento degli elementi strutturali della immobilizzazione tecnica, che si traducono in un significativo aumento della vita utile o della produttività o della sicurezza, sono capitalizzati imputandoli a incremento del costo originario del cespite a cui si riferiscono.

I fabbricati non strumentali, destinati alla locazione, sono valutati al minore tra il valore contabile – costo di acquisizione – ed il valore netto di realizzo. Il costo non viene rettificato dal relativo ammortamento (valore netto contabile) in quanto, l'Ente si è avvalso della facoltà di non ammortizzare tali beni (punto 5 del paragrafo D.XI, del principio contabile n.16 del CNDC&R). Se il valore netto di realizzo alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al costo, si procede alla svalutazione del bene fino a concorrenza del valore netto di realizzo.

Poiché gli immobili di proprietà dell'Ente sono di recente acquisizione, il valore netto di realizzo è rappresentato dal valore riportato in bilancio, valore altresì supportato dalle relative perizie di stima. La valutazione di congruità del suddetto valore viene effettuata almeno ogni cinque anni con perizie di stima oppure con criteri che verranno estrinsecati a partire dall'esercizio 2005.

Qualora venissero meno le ragioni che hanno determinato la svalutazione di una immobilizzazione materiale, si procede al ripristino totale o parziale del costo.

Gli effetti di una svalutazione e di una eventuale recuperabilità del valore delle immobilizzazioni materiali sono iscritti nel conto economico tra gli oneri ed i proventi straordinari.

L'immobile strumentale è ammortizzato considerando una vita utile residua pari a 33 anni (aliquota del 3%).

Prevedibile evoluzione della gestione

La politica di investimento adottata dall'Ente è volta all'individuazione delle migliori forme di investimento che determinano il migliore rapporto rischio – rendimento correlato all'obiettivo di garantire, nel lungo periodo, le prestazioni previdenziali. In tale ottica, l'investimento immobiliare costituisce la forma di garanzia di un rendimento stabile ed alternativo a quello dei mercati finanziari. Ne consegue che l'Eppi, nel limite delle direttive impartite dal Consiglio di indirizzo generale valuterà positivamente anche per il futuro la possibilità di incrementare direttamente o indirettamente il patrimonio immobiliare, sempre che le condizioni di mercato consentano una buona redditività presente e prospettica dell'investimento. Allo stesso tempo, non c'è interesse dell'Ente alla dismissione del proprio patrimonio immobiliare se non nell'ipotesi di convenienza concreta dell'affare.

L'obiettivo primario degli enti previdenziali come l'Eppi è quello di conseguire, dalla gestione dei patrimoni, mobiliare ed immobiliare, una rendita almeno pari alla rivalutazione di Legge dei montanti contributivi. La rivalutazione di Legge dei contributi soggettivi degli iscritti (media mobile quinquennale del PIL nominale) è rappresentata da una grandezza macroeconomica - il PIL nominale -. Quest'ultimo indice di riferimento non è correlato ad alcun indice dei mercati finanziari. Questa non correlazione si riflette immediatamente sulla stessa possibilità per gli Enti previdenziali di realizzare e/o conseguire i rendimenti imposti dalla legge che non tengono conto degli imprevedibili differenti "eventi" che influenzano i mercati finanziari. La conseguenza più immediata è data dall'affannosa difficoltà di ricercare le "attività" finanziarie (mobiliari ed immobiliari) che possano garantire la copertura delle passività future, quest'ultime correlate alle prestazioni pensionistiche da erogate.

Alla difficoltà tecnica della imprevedibilità dei mercati finanziari e, quindi, dello scollamento degli indici di riferimento si affianca - *in peius* - l'aggravio dell'imposizione fiscale sulle rendite finanziarie (ormai nota come "doppia tassazione").

Al fine di migliorare la redditività della gestione immobiliare, attualmente eseguita direttamente dall'Ente, in relazione all'obiettivo primario dell'Eppi, la Fondazione sta valutando l'opportunità di avvalersi della leva finanziaria anche nel settore immobiliare.

Trasformare il patrimonio immobiliare in valori mobiliari - quote di fondo immobiliare chiuso - risponderebbe in maniera più efficiente ed efficace sia in termini di costi di gestione sia in termini di carico fiscale.

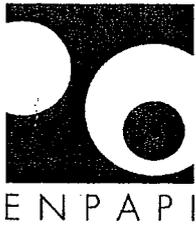
In ogni caso, il conferimento per apporto degli immobili dell'Eppi ad un fondo immobiliare chiuso ha i seguenti vantaggi e svantaggi fiscali:

| VANTAGGI | SVANTAGGI |
|--|---|
| Il fondo può detrarre l'IVA sull'acquisto di altri immobili | L'apporto degli immobili a un fondo è tassato al fini IRES (eventuale plusvalenza), salvo che gli immobili non siano acquistati da più di cinque anni |
| Il fondo può detrarre l'IVA sui costi per la manutenzione degli immobili | Gli immobili sono di proprietà del fondo |
| Il fondo non paga l'IRES e l'IRAP | |
| L'apporto degli immobili è soggetto a imposte fisse a titolo di registro, catastali e ipotecaria | |
| Il provento percepito da Eppi è tassato nella misura del 12,5% a titolo definitivo | |

Roma, 15 marzo 2005

Flojio Sandinelli
Consigliere C.d.A.

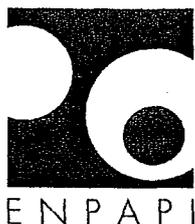
**ENPAPI - Cassa nazionale di previdenza ed assistenza della professione
infermieristica**



*Alla Commissione Parlamentare di Controllo sulle attività degli Enti gestori di forme
obbligatorie di previdenza ed assistenza sociale*

*Relazione sulla gestione del patrimonio immobiliare
dell'Ente Nazionale di Previdenza e Assistenza della Professione Infermieristica
(ENPAPI)*

15 marzo 2005

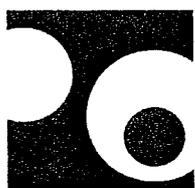


1. L'Ente Nazionale di Previdenza e Assistenza della Professione Infermieristica (ENPAPI), nell'esercizio del suo potere di autoregolamentazione, ha adottato il *"Regolamento per la gestione del patrimonio"* che contiene, tra l'altro, norme relative agli investimenti immobiliari, con la fissazione dei criteri cui l'Ente si deve attenere nell'acquisizione e nella gestione degli immobili. In particolare, il Regolamento, sulla base della previsione di investimenti immobiliari da destinare ad uso locativo di sede dei Collegi Provinciali IPASVI, dispone che il processo di investimento immobiliare dell'Ente si basi sui principi di *salvaguardia della redditività, mantenimento e miglioramento del bene* e che, nella scelta dei beni da acquisire, si tenga conto delle seguenti caratteristiche:

1. immobile di prestigio sito preferibilmente in zona centrale;
2. ubicazione in un capoluogo di provincia;
3. redditività minima, adeguata alle indicazioni dettate dal Consiglio di Indirizzo Generale dell'Ente;

L'articolazione ordinaria del processo di investimento immobiliare dell'Ente è la seguente:

a) il **Consiglio di Amministrazione**, trimestralmente, svolge un'analisi della redditività e dei costi della componente immobiliare del portafoglio ed esamina le eventuali richieste di acquisto giunte nel corso del trimestre da parte di Collegi Provinciali, delegando il Comitato Investimento allo svolgimento della trattativa. Nel caso in cui il budget di investimento per l'esercizio in corso lo consenta e qualora la redditività prospettica sia in linea con la redditività minima stabilita dal Consiglio, esprime parere favorevole sull'acquisto. Qualora, invece, non vi siano più disponibilità per acquistare immobili nell'esercizio, se l'acquisto è comunque di interesse per l'Ente, il Consiglio di Amministrazione sottopone al Consiglio di Indirizzo Generale l'opportunità di derogare dai criteri stabiliti, ovvero, deliberarne la priorità di acquisto nell'esercizio successivo;



E N P A P I

b) il **Consiglio di Indirizzo Generale**, annualmente, valuta se e come modificare il budget destinato all'acquisto di immobili e la redditività minima che tali investimenti devono produrre per l'Ente.

c) la **Struttura interna**, anche avvalendosi di apposito studio di consulenza e gestione, garantisce la registrazione degli atti, la riscossione dei canoni di locazione ed oneri accessori, le rendicontazioni delle spese condominiali, il coordinamento degli interventi di manutenzione.

2. La gestione dei beni immobili si sviluppa nelle attività mirate a garantirne la redditività, a prevenirne il degrado, con interventi anche strutturali che ne garantiscano l'idoneità agli scopi ai quali sono destinati. L'attività presuppone il successivo censimento dei beni, l'individuazione del loro stato di conservazione, la progettazione degli interventi necessari all'adeguamento ed alla manutenzione, la stipula di contratti di locazione, l'aggiornamento periodico dei canoni di locazione a termini di legge, la riscossione dei canoni di locazione. In particolare, il Comitato Investimenti che, in posizione di raccordo tra il Consiglio di Amministrazione e la Struttura interna, si occupa della gestione del patrimonio procede:

- alla verifica dei criteri di assegnazione degli immobili;
- alla stipulazione di contratti di locazione;
- all'aggiornamento periodico dei canoni di locazione a termini di legge;
- alla valutazione di opportunità sull'effettuazione di lavori di ristrutturazione;

Nella stipula dei contratti di locazione il canone da corrispondersi all'Ente viene determinato sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe e, comunque, nel rispetto dei parametri di redditività dettati dal Consiglio di Indirizzo Generale e degli eventuali ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente indicati dal Consiglio di Amministrazione. La durata dei contratti di locazione è stabilita ordinariamente in sei anni, salvo diverse disposizioni di legge. Il canone deve rappresentare il giusto corrispettivo dell'uso del bene e costituire reddito destinato alla capitalizzazione dei conti individuali.



3. ENPAPI, accanto al *Regolamento per la gestione del patrimonio*, ha adottato anche "Norme interne per l'acquisto di unità immobiliari da destinare alla locazione di sedi dei Collegi IPASVI" definendo, in questo modo, le norme operative da applicare in tali ipotesi e attribuendo al "Nucleo di valutazione per l'acquisizione di unità immobiliari" (composto dal Presidente, da un Consigliere di Amministrazione all'uopo incaricato, dal Direttore Generale e da una risorsa interna) tutte le attività finalizzate all'acquisizione di unità immobiliari.

L'articolato regolamentare prevede che, sulla base delle proposte scritte pervenute da parte dei Collegi provinciali IPASVI, degli elementi in esse contenuti, nonché del supporto fornito dall'advisor, relativamente ai prezzi di acquisto e di locazione applicati nella provincia o nel comune oggetto dell'eventuale transazione, l'Ente offra al Collegio interessato un'ipotesi di canone di locazione, che dovrà essere riscontrata formalmente dal Collegio stesso, costituendo, in caso di accettazione, impegno irrevocabile alla locazione, condizionata alla circostanza che si verifichi effettivamente l'acquisto dell'unità immobiliare da parte dell'Ente. Contestualmente all'ipotesi di canone di locazione, l'Ente richiede ai Collegi provinciali IPASVI interessati eventuale copia del Regolamento di condominio e la tabella millesimale della porzione dell'unità immobiliare. Nel caso in cui l'impegno alla locazione da parte del Collegio sia assunto, il Nucleo di valutazione prende contatto con i soggetti indicati dai Collegi stessi (proprietari, intermediari, altro), nomina un perito professionista, operante nella provincia in cui è ubicato l'immobile in oggetto per la valutazione delle caratteristiche strutturali dello stesso (metratura, condizioni generali, stato degli impianti, regolarità urbanistiche ed edilizie, stima del prezzo di mercato, controllo dello stato di diritto dell'immobile) e, dopo il preventivo controllo della mancanza di gravami pregiudiziali e la rispondenza alle caratteristiche strutturali dell'immobile, ne propone l'acquisto al Consiglio di Amministrazione. Nel caso in cui il Consiglio di Amministrazione deliberi di procedere, il Nucleo elabora la proposta di acquisto, che, indirizzata direttamente al venditore dell'immobile, deve necessariamente contenere:

- i. i dati d'identificazione del venditore/proprietario;
- ii. i dati dell'immobile;



- iii. il prezzo, le condizioni e i termini dell'acquisto;
- iv. la menzione dell'inesistenza di eventuali formalità pregiudiziali, nonché l'obbligo del venditore all'estinzione delle stesse;
- v. lo stato di fallibilità del venditore;
- vi. il termine di scadenza della validità della proposta;
- vii. la scelta del notaio da parte dell'Ente;

La proposta di acquisto è irrevocabile solo per l'Ente e lascia libero il venditore di accettarla o meno entro il termine stabilito. L'accettazione della proposta, peraltro, comporta l'obbligo, per il venditore, di sottoscrivere il contratto preliminare (sotto forma di scrittura privata autenticata, che sarà trascritta presso la Conservatoria dei Registri ovvero presso gli Uffici Tavolati) entro trenta giorni dall'accettazione e, entro il termine massimo di ulteriori trenta giorni, l'atto di compravendita, previo ottenimento, da parte del venditore, della garanzia che l'immobile sia libero da vincoli, pesi, oneri, trascrizioni pregiudiziali ed ipoteche o che lo sarà all'atto del rogito notarile.

4. Sulla base delle citate disposizioni regolamentari, alla fine del 2004, ENPAPI ha acquisito la proprietà del primo immobile sito in Trieste, locato al Collegio IPASVI di tale città che lo destinerà a sua sede.

ENPAB - Ente nazionale di previdenza ed assistenza biologi

E.N.P.A.B.
Ente Nazionale di
Previdenza e Assistenza a
favore dei Biologi

Roma 11 marzo 2005

On.le Franco AMORUSO
Presidente Commissione Parlamentare di
controllo attività Enti di previdenza
Palazzo San Macuto
Via del Seminario 76
00100 ROMA

Gentile Presidente,

facendo seguito alla Sua richiesta di relazione circa la gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente di previdenza dei Biologi, Le comunico che l'Enpab non possiede immobili propri se non la sede dell'Ente che si trova in Via Porta di Lavernale 12- Roma.

Colgo l'occasione per porgerLe i miei saluti.

IL PRESIDENTE
(Prof. Ernesto Landi)



Ernesto Landi

ENPAF - Ente nazionale di previdenza ed assistenza farmacisti

RELAZIONE
ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA FARMACISTI (ENPAF)

Dismissioni patrimonio immobiliare ENPAF

L'Enpaf nel corso degli anni 2001/2002/2003/2004 ha realizzato dismissioni immobiliari per complessivi euro 80.679.443,00, afferenti n. 739 unità immobiliari, così ripartite:

| | | |
|------|------|---------------|
| 2001 | euro | 1.885.443,00 |
| 2002 | euro | 10.794.000,00 |
| 2003 | euro | 21.000.000,00 |
| 2004 | euro | 47.000.000,00 |

Tenuto conto dei valori in bilancio delle unità immobiliari alienate, computati prudenzialmente in base alle rendite catastali rivalutate, le plusvalenze prodotte sono state le seguenti:

| | | |
|------|------|---------------|
| 2001 | euro | 929.622,00 |
| 2002 | euro | 2.600.000,00 |
| 2003 | euro | 6.094.000,00 |
| 2004 | euro | 10.000.000,00 |

L'importo complessivo delle plusvalenze è di euro 21.423.622,00

Al riguardo corre l'obbligo di evidenziare che le dismissioni immobiliari realizzate nel 2001 hanno riguardato esclusivamente appena n. 12 unità immobiliari commerciali locate ad Ordini provinciali dei farmacisti e poste in essere conformemente al disposto di cui all'art.7 della L.140/97 avente come oggetto i procedimenti di dismissione straordinaria degli Enti Previdenziali Pubblici.

Ed in verità l'Enpaf è stato l'unico tra gli Enti di previdenza privatizzati ad intraprendere sia procedimenti di dismissione immobiliari di diritto pubblico nell'ambito del programma straordinario di dismissione, che di diritto privato essendo intervenuta la privatizzazione dell'Ente nel corso del anno 2000.

Tale circostanza assume rilievo se si considera che numerosi inquilini hanno avviato nei confronti dell'Ente strumentali contenziosi invocando il trasferimento della proprietà dell'unità abitativa condotta in locazione ai sensi dell'art.2932 cod. civ. asserendo la applicabilità sine die delle disposizioni di legge relative alle dismissioni immobiliare degli enti previdenziali e l'obbligo di alienazione per l'Ente.

Alla luce delle dismissioni effettuate in questi anni sempre attraverso gli accordi con le OO.SS. degli inquilini (Sunia, Sicet, Unione inquilini), e non attraverso azioni unilaterali, tale contenzioso che ha già prodotto decine e decine di sentenza favorevoli all'Ente in primo grado e secondo grado, giudizi di legittimità costituzionale, una norma di interpretazione autentica contenuta all'art.1 comma 38 della legge n.243/2004 per dirimere inequivocabilmente contrasti interpretativi tra giustizia amministrativa e quella ordinaria, rappresenta l'evidente dimostrazione di come la normativa sulle dismissioni pubbliche sia ancora purtroppo erroneamente letta avulsa dal contesto di finanza pubblica in cui è stata inserita. L'intento legislativo è stato stravolto al punto di far ritenere il complesso di norme sulle dismissioni pubbliche applicabili per alcuni anche ad enti privatizzati che non possono giovare di alcun finanziamento pubblico solo perché tali enti erano pubblici prima della loro trasformazione.

Le dismissioni immobiliari avvenute nel corso degli ultimi 4 anni hanno riguardato una parte di rilievo del patrimonio immobiliare che da € 298.882.444,21, valore del 2000, è attualmente di € 235.118.303,21.

Tutte le operazioni di dismissione sono state espletate sulla base di accordi intervenuti con i Sindacati degli inquilini al fine di agevolare l'acquisto delle unità immobiliari da parte degli inquilini locatari.

Giova rammentare che l'Enpaf ha realizzato le citate dismissioni avvalendosi unicamente della propria struttura organizzativa senza nominare advisor né utilizzando alcuna forma di intermediazione e non gravando gli incassi di alcuna decurtazione.

Non credo sia possibile oggi rispondere quale possa essere il futuro delle casse nella gestione dei patrimoni immobiliari tenuto conto della diversità esistenti nella composizione, nella diversa entità di tali patrimoni ma anche dei rischi presenti oggi sul mercato alla luce del forte rialzo dei prezzi. In questo quadro per di più l'attuale sistema fiscale penalizza la gestione diretta, mentre incentiva i fondi immobiliari che prevedono un livello di tassazione sostenibile e soprattutto il recupero delle spese. Ritengo peraltro che anche le operazioni di conferimento per la loro riuscita non possano prescindere da una valorizzazione dei cespiti presenti nei portafogli immobiliari degli enti e nell'ambito dei processi di valorizzazione i programmi di dismissione possono avere un ruolo significativo soprattutto laddove il cespite presenti una bassa redditività e ingenti costi manutentivi.

Roma 15 marzo 2005


(Presidente ENPAF)

CNPADC - Cassa nazionale di previdenza e assistenza a favore dei dottori
commercialisti

Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Dottori Commercialisti

*** * ***

Audizione alla Commissione Parlamentare di controllo sulle attività degli Enti gestori di forme obbligatorie di previdenza e assistenza sociale

15 marzo 2005

La Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Dottori Commercialisti dispone di un capitale operativo investito a lungo termine ed ammontante al 31/12/2003 ad Euro 1.035 milioni, di cui Euro 199 milioni (pari al 19,2%) costituiti dal portafoglio immobiliare, al netto del relativo fondo ammortamento pari ad Euro 35 milioni.

Detto Patrimonio presenta la seguente destinazione d'uso:

| Descrizione | Valore | Percentuale |
|-----------------|-------------|-------------|
| Uso abitativo | 28.156.792 | 14% |
| Uso commerciale | 134.670.915 | 68% |
| Uso industriale | 36.471.261 | 18% |
| Totale | 199.298.968 | |

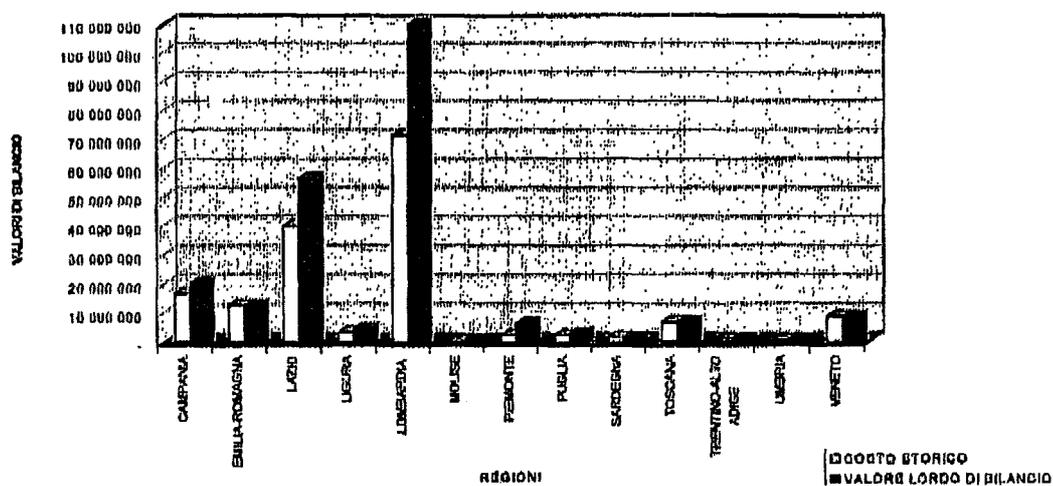
La redditività lorda media del patrimonio immobiliare è risultata nell'esercizio 2003 del 5,51%. Il tasso di sfittanza registrato nell'esercizio 2003 è stato pari all'1,60%. Nel 2003, a causa del ritardo di pagamento di canoni da parte di pubbliche amministrazioni, il tasso di morosità è stato del 2,79%; con riferimento ai conduttori privati è dello 0,44%.

I canoni di locazione sono tutti concordati con i conduttori, ai sensi del Capo I della L.431/98.

La Cassa non ha contenzioso giudiziale di alcun genere con i conduttori.

Di seguito si riporta la distribuzione geografica del patrimonio immobiliare al 31/12/2003:

Costo storico e valore lordo di bilancio (include la rivalutazione monetaria ed i costi incrementativi)



Il Patrimonio è gestito direttamente.

La determinazione del valore dei canoni di locuzione è fatta con l'ausilio di una Commissione di Congruità che è strutturata su due livelli: uno composto solo da esperti esterni conoscitori del mercato immobiliare, l'altra da amministratori della Cassa. Le indicazioni di minimo e massimo dei canoni sono approvati dal Consiglio di Amministrazione.

Relativamente alla manutenzione effettuata sul patrimonio immobiliare, la Cassa realizza una forma di manutenzione organizzata, pianificando gli interventi specifici. A tali interventi vanno aggiunti quelli di tipo riparativo, riconducibili agli edifici adibiti ad uso residenziale. Vista la qualità del patrimonio immobiliare non esistono ad oggi casi di immobili con necessità di manutenzione straordinaria tali da abbattere il rendimento degli immobili stessi.

Sotto il profilo fiscale, come noto, sulle Casse esiste una elevata tassazione sia di tipo diretto che di tipo indiretto la quale, di fatto, produce una riduzione del rendimento degli immobili. L'IRRES, infatti, grava per il 33% (solo nel 2003, l'IRPEG a carico della Cassa ammontava a 4,9 milioni di Euro al lordo dei crediti di imposta); tra le imposte indirette ci sono l'ICI (nel 2003 pari a

circa un milione di Euro) e l'IVA che grava, oltre che sull'acquisto, anche sui servizi e sulle spese di manutenzione.

L'Ente non ha al momento in programma alcuna dismissione del proprio patrimonio immobiliare, né è interessata dall'alienazione di immobili in applicazione a norme analoghe a quelle della legge 23 novembre 2001, n.410.

Non si esclude, comunque, che possa essere fatta qualche contenuta operazione, se rapportata all'intero valore del patrimonio immobiliare dell'Ente, finalizzata al rinnovo del patrimonio immobiliare stesso, qualora si ravvisino particolari vantaggi per la Cassa. Eventuali investimenti dovranno essere effettuati secondo i criteri di selezione e valutazione di seguito indicati:

1. rapporto tra prezzo, valore di mercato e costo di ricostruzione;
2. localizzazione riferita ad immobili di prestigio;
3. rendimento correlato al prezzo-valore effettivo dell'immobile;
4. garanzia di rendimento adeguata (da valutare anche con riferimento ad immobili già locati a conduttori solvibili);
5. propensione verso immobili "cielo-terra" (autonomi dal punto di vista impiantistico e gestionale) e senza ristretti vincoli di destinazione;
6. propensione verso immobili ad uso commerciale ed industriale, stante la loro maggiore redditività rispetto a quelli ad uso abitativo.

La Cassa, a seguito di un approfondito studio, aveva già maturato il convincimento che fosse più opportuno investire le eccedenze di liquidità in strumenti finanziari onde riequilibrare il rapporto con i valori immobiliari storicamente eccedenti. Tale analisi era stata effettuata sulla base del precedente metodo di calcolo della pensione di tipo reddituale, tenendo conto delle caratteristiche demografiche degli iscritti e della normativa relativa ai flussi in entrata ed in uscita (contributi e prestazioni).

A seguito della recente riforma del sistema previdenziale, che ha portato la Cassa - sempre nell'ambito di un sistema finanziato a ripartizione - all'applicazione di un metodo di calcolo contributivo, è in corso una ulteriore verifica della politica di investimento, per la costruzione di una *asset allocation* strategica sia del patrimonio mobiliare che immobiliare finalizzata a garantire

un'adeguata rivalutazione del montante contributivo degli Associati, ritraibile dai rendimenti degli investimenti.

Il Presidente
Antonio Pastore

ONAOSI - Opera nazionale assistenza orfani sanitari italiani

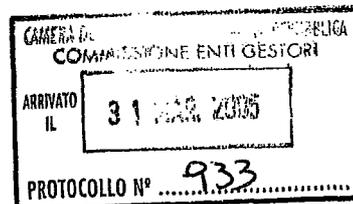


FONDAZIONE
Opera Nazionale Assistenza Orfani Sanitari Italiani

IL PRESIDENTE

Protocollo Generale 2005
ONAOIS

Area Economica Finanziaria
1408/U
24/03/2005



RACCOMANDATA A. R.

Al Sig. Presidente della
Commissione Parlamentare di Controllo
Enti gestori di forme obbligatorie
di previdenza ed assistenza sociale
Palazzo San Macuto
Via del Seminario, 76
00186 ROMA

AREA ECONOMICA E FINANZIARIA/BS

Oggetto: Patrimonio immobiliare della Fondazione ONAOIS.

Con riferimento all'indagine conoscitiva sulla valenza, gestione e dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici e privati promossa da codesta Commissione, si fa presente che nel patrimonio dell'ONAOIS sono compresi (al 31/12/2003 ed al lordo del fondo di ammortamento) immobili per un valore di € 58 milioni, corrispondenti al 17 % del totale, complessivamente pari a € 332 milioni. Per un dettaglio si rinvia all'elenco riepilogativo (all. 1).

Gli immobili risultano per il 98% destinati alle attività istituzionali della Fondazione e sono, a tutti gli effetti, beni strumentali. Essi sono costituiti da:

- sedi amministrative per le attività di gestione e coordinamento dell'Ente (Amministrazione Centrale di Perugia e Uffici di Servizio Sociale in diverse altre città italiane);
- sedi operative per le attività ricettive per la produzione di servizi educativi a favore degli aventi diritto (contribuenti e orfani o figli di contribuenti), in particolare:
 - ospitalità stanziale, servizi educativi ed assistenza a studenti orfani e figli di contribuenti presso gli Istituti ed il Campus Universitario di Perugia, nonché presso i Centri Formativi Universitari di altre città;

- ospitalità temporanea con servizi accessori a contribuenti e loro aventi causa presso i Centri Vacanza in diverse regioni italiane e presso la Residenza per Sanitari di Montebello di Perugia;

Il restante 2% degli immobili ONAOSI è locato a terzi e consiste in:

- un appartamento del valore di € 607mila, canone annuo di € 37 mila (rendita del 6,1%);
- due terreni agricoli del valore di € 445 mila, canone annuo di € 14 mila (rendita del 3,1%).

Nel corso del 2004 l'ONAOSI ha perfezionato l'acquisto del Centro Formativo Universitario di Bologna per un valore di € 22 milioni. Ha corrisposto, inoltre, stati di avanzamento per la realizzazione del nuovo Centro Formativo Universitario di Torino, della nuova sede amministrativa di Perugia e della Residenza per Sanitari di Perugia e sostenuto interventi di manutenzione incrementativa.

La gestione tecnico – amministrativa degli immobili è svolta dai competenti Uffici della Fondazione. In particolare, l'ONAOSI, attraverso la propria Area Tecnica, cura direttamente le attività relative alla progettazione, scelta del contraente, direzione dei lavori e collaudo delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli interventi di maggiore consistenza, complessità e specificità tecnica, le attività di progettazione, direzione lavori e collaudo vengono affidate a professionisti esterni. In ogni caso l'appalto di tutte le opere, nonché l'affidamento di tutti gli incarichi professionali connessi rispettano le procedure previste dal disposto della l. 109/1994 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli investimenti immobiliari del 2004, per complessivi € 27 milioni, hanno quindi riguardato solo immobili strumentali. Il valore complessivo degli immobili dell'ONAOSI raggiungerà così al 31/12/2004 € 85 milioni, con una incidenza del 24% sul patrimonio netto contabile. Conseguentemente, l'incidenza degli immobili ceduti in fitto sul totale dei cespiti immobiliari si ridurrà all'1,24% (*dato stimato in attesa del bilancio consuntivo 2004*).

Data la natura strumentale del patrimonio immobiliare, non rientra nei programmi della scrivente Fondazione, peraltro, non destinataria delle norme recate dalla Legge 23 novembre 2001 n. 410 e simili, alcuna dismissione.

Al contrario, dopo l'estensione dell'obbligo ONAOSI a tutti i sanitari italiani, la prevedibile maggior richiesta di prestazioni potrebbe indurre la Fondazione a valutare l'eventuale acquisto di ulteriori strutture da destinare all'erogazione di servizi diretti (ad esempio, Centri Formativi).

La scelta, invece, di limitare l'acquisto di cespiti da reddito (oggi lo 0,3% del patrimonio) nasce dal diverso andamento - rispetto ai trattamenti pensionistici - delle prestazioni in danaro ONAOSI, avendo queste ultime durata limitata nel tempo e natura di borsa di studio. Dette prestazioni, inoltre, sono erogate entro i limiti di bilancio (v. l'art. 2 dello Statuto) ed a condizione del verificarsi in capo agli aventi titolo dei presupposti regolamentari.

In ragione di tale consolidata dinamica, l'ONAOSI ha ritenuto di non avere necessità di entrate aggiuntive da rendita immobiliare, essendo i flussi contributivi correnti adeguati a garantire le esigenze di spesa. La Fondazione ha, quindi, optato per impieghi mobiliari con garanzia di capitale e rendimento e di agevole liquidabilità, allo stato, più rispondenti alle proprie esigenze di gestione.

Tuttavia, per l'allargamento della platea degli assistiti, non si esclude che possano ritenersi opportune, in avvenire ed a condizioni da determinare, prestazioni di più lunga durata ed una diversificazione del patrimonio investito.

Confidando di aver fornito sufficienti elementi di conoscenza, si resta a disposizione per ogni altra occorrenza informativa, e si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

 Allegato c.s.d.

IL VICE PRESIDENTE
(Dr. Luca Bertan)



FONDAZIONE ONAOSI PERUGIA
All. 1 - Elenco riepilogativo degli immobili di proprietà

| Natura | Descrizione | Ubicazione | Destinazione d'uso | Valore al 31/12/03 | Valore 31/12/04 |
|------------|--|---|----------------------------------|--------------------|-----------------|
| fabbricato | Cosistito da due palazzine poste nell'immediata adiacenza del centro cittadino, della superficie coperta complessiva di mq 1.240 circa, costruite sul finire degli anni '60 ed inserite in un giardino di complessivi mq 3.730, entrambe di 3 piani dei quali 1 seminterrato. | Perugia Via XX Settembre | Sede Amministrazione Centrale | € 1.813.886,93 | € 1.824.377,04 |
| fabbricato | Cosistito da un complesso immobiliare ubicato nell'immediata adiacenza del centro cittadino, per complessivi mq 20.500 circa, dotato di alloggi per studenti con capacità ricettiva di circa 340 posti letto e servizi connessi fra i quali: teatro, chiesa, palestra, biblioteca, ecc. posto all'interno di un parco di circa 49.000 mq dotato di impianti sportivi e servizi di vario genere, realizzato negli anni '60. | Perugia Viale O. Artoni | Istituto Maschile Universitario | € 15.112.680,75 | € 15.216.635,89 |
| fabbricato | Cosistito da un complesso immobiliare ubicato nel centro storico cittadino comprendente fabbricati di vario genere con superficie coperta complessiva di circa 11.000 mq e corti annesse per circa mq 2.500 dotato di alloggi per studenti con capacità ricettiva di circa 216 posti letto e servizi connessi tra i quali: teatro, chiesa, palestra, biblioteca, ecc., anno di costruzione dal 1300 in poi. | Perugia Via della Cupa | Istituto Femminile universitario | € 9.181.758,14 | € 9.442.819,01 |
| fabbricato | Cosistito da un edificio padronale di circa mq 1.250 posto nell'immediata periferia della città inserito in un parco avente superficie di circa mq 24.000 attualmente in ristrutturazione con destinazione prevista a servizi per la Fondazione. | Perugia Loc.Montebello (PG) | Centro servizi | € 1.268.940,74 | € 1.468.940,74 |
| fabbricato | Cosistito da 2 unità immobiliari poste al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nell'immediata adiacenza del centro cittadino, della superficie di circa mq 320 con annesso terrazzo di mq 38, capacità ricettiva 10 posti letto, destinato a residenza universitaria (ristrutturato nel 2003). | Perugia Via Eugubina (PG) | Centro Formativo universitario | € 354.866,49 | € 354.866,49 |
| fabbricato | Cosistito da 1 unità immobiliare posta al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel centro cittadino, della superficie di circa mq 280, destinato ad uffici della fondazione (ristrutturato nel 2001). | Perugia L.go Cacciatori delle Alpi (PG) | Uffici Fondazione | € 513.501,20 | € 513.501,20 |
| fabbricato | Cosistito da 8 unità immobiliari di cui 6 in un'unica palazzina e 2 poste in altro fabbricato di maggiore consistenza, ubicato nell'immediata periferia del centro cittadino di circa mq 850 coperti oltre a circa 380 mq di terrazzi, capacità ricettiva circa 25 posti letto e relativi uffici e servizi, anno di costruzione 1988. | Messina Via del Fante | Centro Formativo Universitario | € 955.445,26 | € 1.171.301,26 |
| fabbricato | Cosistito da 11 unità immobiliari inserite in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato nell'immediata periferia del centro cittadino di circa mq 1.800 coperti oltre a circa 120 mq di terrazzi, capacità ricettiva circa 50 posti letto e relativi uffici e servizi, anno di costruzione 1975. | Padova Via Nazareth | Centro Formativo Universitario | € 2.448.171,73 | € 2.448.171,73 |
| fabbricato | Cosistito da 11 unità immobiliari inserite in un fabbricato di proprietà esclusiva con annesso giardino, ubicato nell'immediata periferia del centro cittadino di circa mq 1.250 coperti oltre a circa 90 mq di terrazzi, capacità ricettiva circa 38 posti letto e relativi uffici e servizi, anno di costruzione 1985. | Padova Via Bergamo | Centro Formativo Universitario | € 2.075.387,94 | € 2.091.084,54 |
| fabbricato | Cosistito da 10 unità immobiliari inserite in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato nell'immediata periferia della città di circa mq 1000 coperti e circa 200 mq di terrazzi, capacità ricettiva circa 28 posti letto con annessi uffici e servizi, anno di costruzione 1984 | Pavia Via A.Amati | Centro Formativo Universitario | € 1.446.417,73 | € 1.446.417,73 |

FONDAZIONE ONAOSI PERUGIA
All. 1 - Elenco riepilogativo degli immobili di proprietà

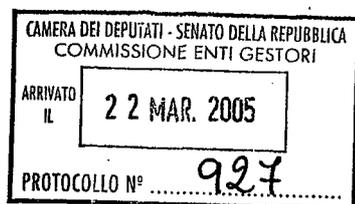
| Natura | Descrizione | Ubicazione | Destinazione d'uso | Valore al 31/12/03 | Valore 31/12/04 |
|---|--|--|---|------------------------|------------------------|
| fabbricato | Costituito da complesso immobiliare, con edifici rurali ristrutturati negli anni '90, posto nella immediata periferia cittadina comprendente n° 21 unità abitative inserite in n° 7 edifici con relativi annessi e pertinenze per complessivi mq 2.000 coperti, dotato di alloggi per studenti con capacità ricettiva di circa 58 posti letto, il tutto inserito in un'area verde di circa 5.000 mq. | Perugia Loc. Montabello (PG) | Campus Universitario | € 3.057.398,47 | € 3.072.628,43 |
| fabbricato | Costituito da n° 2 palazzine inserite in un più ampio centro vacanze nella località Nevegal, nota stazione turistica di Belluno, comprendente n° 12 alloggi per circa mq 980 coperti oltre a circa 80 mq di terrazzi, costruzione anni '70. | Belluno loc. Nevegal | Centro Vacanze | € 879.219,33 | € 901.899,33 |
| fabbricato | Costituito da n° 10 unità immobiliari inserite in un fabbricato di maggior consistenza facente parte del complesso turistico "Porto Verde di Misano Adriatico" per circa mq 450 coperti oltre a circa 200 mq di terrazzi, costruzione anni '70. | Misano Adriatico loc. Porto Verde (RN) | Centro Vacanze | € 802.865,09 | € 920.152,27 |
| fabbricato | Costituito da n° 12 unità immobiliari inserite in un fabbricato di maggior consistenza facente parte del complesso turistico "Le Meridiane" per circa mq 700 coperti oltre a circa 35 mq di terrazzi, costruzione anni '70. | Prà S. Didier (AO) | Centro Vacanze | € 1.260.301,57 | € 1.286.043,94 |
| fabbricato | Costituito da n° 13 unità immobiliari inserite in più edifici a schiera costituenti il villaggio turistico "Torre Normanna" per circa mq 750 coperti oltre a circa 200 mq di terrazzi, costruzione anni '70. | Ispari loc. Capitelio (SA) | Centro Vacanze | € 636.366,00 | € 641.607,79 |
| terreno | Costituito da vari appezzamenti di terreno ubicati nell'immediata periferia della città con destinazione prevalentemente agricola di complessivi mq 385.000 circa | Perugia Loc. Montabello | Terreni destinati ad aree verdi di pertinenza delle proprietà immobiliari di Montabello | € 446.735,22 | € 446.735,22 |
| fabbricato | Costituito da 17 alloggi inseriti in un fabbricato di proprietà esclusiva, ubicato nel centro storico cittadino di circa mq 1.950 coperti oltre a circa 80 mq di terrazzi e mq 90 di cortile, capacità ricettiva circa 44 posti letto e relativi uffici e servizi, anno di ristrutturazione 1997. | Torino Via Palazzo di Città | Centro Formativo Universitario | € 4.546.037,01 | € 4.546.037,01 |
| fabbricato | Costituito da un edificio industriale inserito in un più vasto complesso immobiliare, della superficie complessiva di circa mq 1.000 oltre a circa 450 mq di corte esterna, comprendente aree di magazzino ed aree destinate ad archivi. | Loc.S. Andrea delle Fratte (PG) | Magazzino Generale | € 505.007,86 | € 505.007,86 |
| fabbricato | Costituita da un edificio singolo della superficie complessiva coperta di circa mq 5.750, circa mq 1.450 di terrazzi e circa 7.400 mq di giardini e corti, destinato a sanitari anziani con capacità ricettiva di circa 80 posti letto, comprendente: servizi, ristorante, zona sanitaria, palestra, ecc. | Perugia Loc. Montabello | Residenza per Sanitari Anziani | € 6.333.374,02 | € 7.939.236,32 |
| fabbricato | Costituito da 71 alloggi inseriti in un fabbricato di proprietà esclusiva, ubicato nella immediata periferia di Bologna di circa mq 10.200 coperti oltre a circa 700 mq di terrazzi, capacità ricettiva circa 120 posti letto e relativi uffici e servizi, anno di costruzione 2004. | Bologna Via I. Bandiera | Centro Formativo Universitario | € 0,00 | € 22.137.287,18 |
| fabbricato | Costituito da porzione di immobile di proprietà esclusiva in corso di costruzione, ubicato nelle immediate adiacenze del centro cittadino, di circa mq 3.500 coperti e circa mq 450 di terrazzi con destinazione ad uffici. | Perugia Via Piaggia Colombata | Nuova Sede Amministrazione Centrale in costruzione (*) | € 0,00 | € 0,00 |
| subtotale immobili ad utilizzo diretto | | | | € 53.638.361,48 | € 78.374.750,98 |
| | | | | | 92,18% |

FONDAZIONE ONAOSI PERUGIA

Al. 1 - Elenco riepilogativo degli immobili di proprietà

| Natura | Descrizione | Ubicazione | Destinazione d'uso | Valore al 31/12/03 | | Valore 31/12/04 | |
|--|---|-----------------------------|---|------------------------------------|---------------|------------------------|---------------|
| | | | | € | % | € | % |
| fabbricato | Cosistito da un complesso immobiliare ubicato nell'immediata adiacenza del centro cittadino, per complessivi mq 4.100 circa e circa 200 mq di cortile, dotato di alloggi per studenti con capacità ricettiva di circa 120 posti letto e servizi connessi in corso di realizzazione. | Torino | Accounti su nuovo Centro Formativo Universitario in costruzione | € 3.360.060,00 | 5,79% | € 5.600.100,00 | 6,59% |
| subtotale immobili ad utilizzo diretto + accounti | | | | € 56.998.421,48 | 98,19% | € 83.974.850,98 | 98,76% |
| fabbricato | Cosistito da 1 unità immobiliare posta al piano terzo e quarto di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel centro storico, della superficie di circa mq 290, destinato ad uffici. | Perugia P. della Repubblica | Uffici dati in locazione | € 607.231,05 | | € 607.231,05 | |
| terreno | Cosistito da vari appezzamenti di terreno ubicati nei comuni di Torgiano e Bettona con destinazione agricola di complessivi mq 340.000 circa | Torgiano - Bettona (PG) | Terreni ceduti in fitto | € 445.237,49 | | € 445.237,49 | |
| subtotale immobili locati | | | | € 1.052.468,54 | 1,81% | € 1.052.468,54 | 1,24% |
| Totale generale immobili + accounti | | | | € 58.050.890,02 | 100% | € 85.027.319,52 | 100% |
| | | | | (*) Caparra versata € 1.000.000,00 | | | |

ENPAP - Ente di previdenza ed assistenza psicologi

FONDAZIONE
ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA PER GLI PSICOLOGI

Alla cortese attenzione
dell'**On. Francesco Maria AMORUSO**
Presidente della Commissione
Parlamentare di Controllo degli enti di
previdenza privati
Via della Missione, 8
00100 ROMA (RM)

Prot. n. 2614/05/A3/DH/mdl

Oggetto: patrimonio immobiliare ENPAP

Stimato On. Amoroso,

facendo seguito alla richiesta di una relazione sulla gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente, si comunica quanto segue.

L'Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza per gli Psicologi è proprietario di un unico immobile, sito in Roma, Via Andrea Cesalpino 1, quasi esclusivamente adibito a sede dell'Ente. Solo una modestissima porzione dell'immobile (circa 120 mq. sugli oltre 1.000 complessivi) è stata concessa in locazione ad un Ente di carattere assistenziale, strumentale al raggiungimento delle finalità assistenziali dell'ENPAP.

Tale contratto di locazione, per un importo annuo di oltre 14.000 Euro, raggiunge, in ogni caso, una redditività lorda del 2,9% e, al netto del peso fiscale, del 1,6%.

Restando a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento, si inviano con l'occasione i migliori saluti.

Roma, 17 marzo 2005

il Presidente
dott. Demetrio Houlis

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Houlis', written over a vertical line.

ENPAV - Ente nazionale di previdenza ed assistenza dei veterinari



**ENTE NAZIONALE
DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA
DEI VETERINARI**

SITUAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE ENPAV

Il patrimonio immobiliare dell'Enpav è costituito da 3 proprietà site nella città di Roma:
Via Castelfidardo, 41 – immobile cielo-terra ad uso uffici – utilizzato come sede dell'Ente;
Via Alessandro De Stefani, 60 – immobile cielo-terra ad uso uffici – completamente locato;
Via Antonio Bosio, 2 – unità immobiliare ad uso uffici identificata come Int. 6 – locata.

Analizzando nello specifico ogni singola proprietà, si evince che il primo immobile suindicato (Via Castelfidardo, 41) non produce alcun reddito, avendo una destinazione d'uso strumentale, essendo utilizzato come unica sede dell'Enpav.

La superficie lorda dell'immobile è di mq. 2202, mentre la superficie commerciale è di mq. 1.847. L'immobile è stato acquistato in due diversi periodi: una prima parte il 15.06.1967 ed il resto il 06.09.1968, il costo d'acquisto complessivo fu di € 263.635,56. Al 31.12.2004 il valore iscritto in bilancio risulta essere di € 8.044.734,82; da una valutazione effettuata da una società specializzata del settore, il valore attuale dell'immobile, in caso di vendita, risulterebbe essere pari a € 8.100.000,00.

L'unità immobiliare di Via Antonio Bosio, 2 è stata acquistata dall'Enpav il 19.07.1960, per un costo di € 11.486,28; in passato è stata utilizzata come sede dell'ente prima del trasferimento nell'attuale stabile di Via Castelfidardo, 41. La superficie lorda è di mq. 290, quella commerciale è di mq. 281.

Attualmente è affittata all'Ambasciata del Mali che è titolare di un contratto di locazione avente la durata di 6 anni + 6 con decorrenza 01.01.2000 e prima scadenza 31.12.2005.

Il canone di affitto per il 2005 è di € 47.071,04. Da ciò deriva:

| | |
|--|-----------------------|
| VALORE DI BILANCIO AL 31.12.2004 | € 1.160.772,38 |
| CANONE DI LOCAZIONE ANNUO | € 47.071,04 |
| RENDIMENTO LORDO RIFERITO AL VALORE DI BILANCIO | 4,06% |

Apparentemente il rendimento sembra non essere elevato, ma occorre tener presente che il contratto di locazione è stato stipulato in base ai canoni di mercato del 2000; da allora notevoli sono stati gli incrementi degli affitti. L'Enpav invece può soltanto incrementare il canone di locazione pattuito con l'aggiornamento annuale dell'Istat; questo fino alla seconda scadenza del contratto fissata per il 31.12.2011. Occorre comunque evidenziare che l'attuale conduttore, essendo un'ambasciata, offre tutte le garanzie di sicurezza circa la propria solvibilità.

L'immobile di Via Alessandro De Stefani, 60 è stato acquistato dall'Enpav il 26.04.2001 per € 4.828.872,01 oltre IVA. Il fabbricato è locato ad uso uffici a 5 società differenti che occupano i 7 piani disponibili. La superficie lorda è di mq. 4.258, mentre la superficie commerciale è di mq. 3.607. Come detto l'immobile è completamente a reddito; il totale annuo dei canoni di affitto percepiti è di € 343.402,63.



ENTE NAZIONALE
DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA
DEI VETERINARI

Di conseguenza il rendimento lordo viene così determinato:

| | |
|---|-----------------------|
| COSTO DI ACQUISTO | € 4.828.872,01 |
| CANONI DI LOCAZIONE ANNUI | € 343.402,63 |
| RENDIMENTO LORDO RIFERITO AL COSTO DI ACQUISTO | 7,11% |

Considerando esclusivamente i valori di bilancio al 31.12.2004 si evince che il patrimonio immobiliare dell'Enpav risulta essere pari al 9,41% del patrimonio netto totale.


UNITA' ORGANICA
AMMINISTRAZIONE

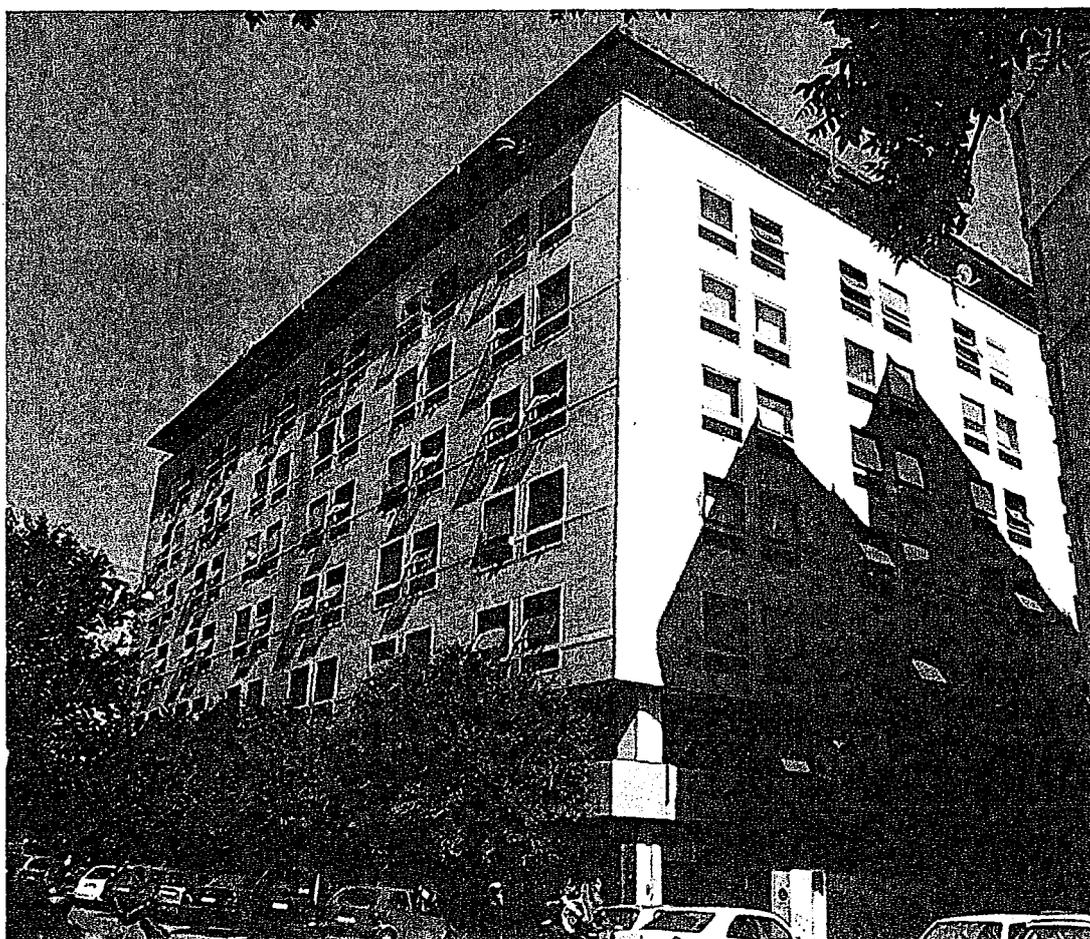
Cassa nazionale di previdenza ed assistenza forense



CASSA
NAZIONALE
DI PREVIDENZA
E ASSISTENZA
FORENSE



Relazione sul Patrimonio Immobiliare di Cassa Forense



Aprile 2005

INDICE

Premessa

Tipologia degli immobili e dei contratti

Il Portafoglio Immobiliare

Descrizione del Patrimonio Immobiliare

Premessa

Il patrimonio immobiliare della Cassa Forense è composto da oltre trenta cespiti, tra complessi edilizi e singoli stabili, aventi destinazioni d'uso diversificate: direzionale, commerciale, abitativo.

A loro volta gli immobili possono essere suddivisi in tre categorie: di pregio, ovvero quelli con caratteristiche storico monumentali o altri elementi di valorizzazione; direzionali, quelli che ospitano attività e uffici direttivi o di commercio, solitamente più moderni e, perlomeno alcuni di essi, dotati di tecnologia avanzata; storici, appartenenti cioè al patrimonio primitivo della Cassa, prevalentemente abitativo e risalente a prima della privatizzazione dell'Ente.

Due fabbricati, in particolar modo, impreziosiscono il patrimonio immobiliare della Cassa: a Vicenza il Palazzo Gualdi del XV-XVI secolo, e a Bologna il Palazzo Angelelli, residenza nobiliare riedificata tra il XVII e il XVIII secolo e che ospita la sede del TAR dell'Emilia Romagna.

Palazzo Gualdi è impiantato sui resti di un teatro romano ed ha una pregevole facciata caratterizzata da un originale bugnato, una loggia con balaustra traforata, festoni e un gruppo scultoreo; una parte del fabbricato di elegante disegno architettonico è attribuita a Giulio Romano.

Palazzo Angelelli è situato in pieno centro storico di Bologna, sulla Strada Maggiore, il cui tracciato ricalca il decumano dell'originario impianto romano. Caratterizzato esternamente da un portico con cinque arcate a tutto sesto, l'interno contiene ornamenti architettonici di rilievo, busti e decorazioni di pregevole fattura.

Tra gli immobili di pregio può considerarsi compresa la Sede della Cassa di Via Ennio Quirino Visconti 8 a Roma, recentemente ampliata con il contiguo immobile di Via Belli 5, compresa in un complesso immobiliare nel tessuto ottocentesco del quartiere Prati in prossimità di Piazza Cavour, ove è ubicato il palazzo di Giustizia.

Gli uffici rivelano un aspetto moderno e sono dotati dei più moderni impianti. Tra gli ambienti di uso comune spiccano l'Auditorium, la Sala del Consiglio di Amministrazione e la Sala del Comitato dei Delegati, dotati delle più avanzate tecnologie.

Nelle vicinanze della sede figura inoltre l'immobile di Via Crescenzo/Piazza Adriana, mentre a ridosso di Via Nazionale sono ubicati i tre stabili corrispondenti ai civici 8, 10 e 12 di Via Palermo.

Sempre a Roma, lungo la via Nomentana, a Via Carlo Fea, la proprietà annovera quindi una villa d'epoca dotata di ampi spazi verdi con alberi di alto fusto.

In Toscana, nel Comune di Collesalveti in Provincia di Livorno, si evidenzia infine Villa Carmignani, equidistante tra il capoluogo di provincia e Pisa. Questa proprietà, recentemente in parte restaurata, consiste in una magnifica villa costituita da una casa padronale, da una ex casa colonica, da una cappella gentilizia e da un piccolo edificio a suo tempo utilizzato come limonaia; il tutto incastonato in dieci ettari di parco in parte boschivo.

Gli immobili direzionali comprendono l'immobile di Via Valadier, a poca distanza dalla sede, caratterizzato dal cemento armato a vista, finestre a nastro e motivi circolari, che annoverano l'immobile tra quelle costruzioni moderne che hanno contribuito a dare del quartiere ottocentesco anche un'immagine moderna.

L'immobile di Tor Pagnotta, ubicato nel quadrante sud-est della città a ridosso del GRA, è di concezione estremamente moderna e caratterizzato da facciate in curtain wall a specchio. Lo stabile di Via Magenta, in stretta prossimità della Stazione Termini, e pertanto vicino a tutte le principali infrastrutture di trasporto, è interamente destinato ad uffici, come quello di

Via Malfante, in prossimità della Via Cristoforo Colombo.

Fuori Roma, tra le costruzioni moderne con caratteristiche direzionali, si distinguono lo stabile di Sesto Fiorentino, costruito con materiali di pregio e con tecnologie avanzate, l'immobile di Firenze, altrettanto moderno, e lo stabile di Viterbo.

Infine si elencano il complesso di San Lazzaro di Savena e il grande magazzino COIN a Milano.

Gli immobili ad uso abitativo a Roma, che rappresentano la parte più cospicua del patrimonio edilizio della Cassa, annoverano alcuni stabili che per le caratteristiche posizionali, la presenza delle infrastrutture di trasporto, quale ad esempio la metropolitana, nonché per la tipologia architettonica dell'immobile stesso, si rivelano di un certo pregio.

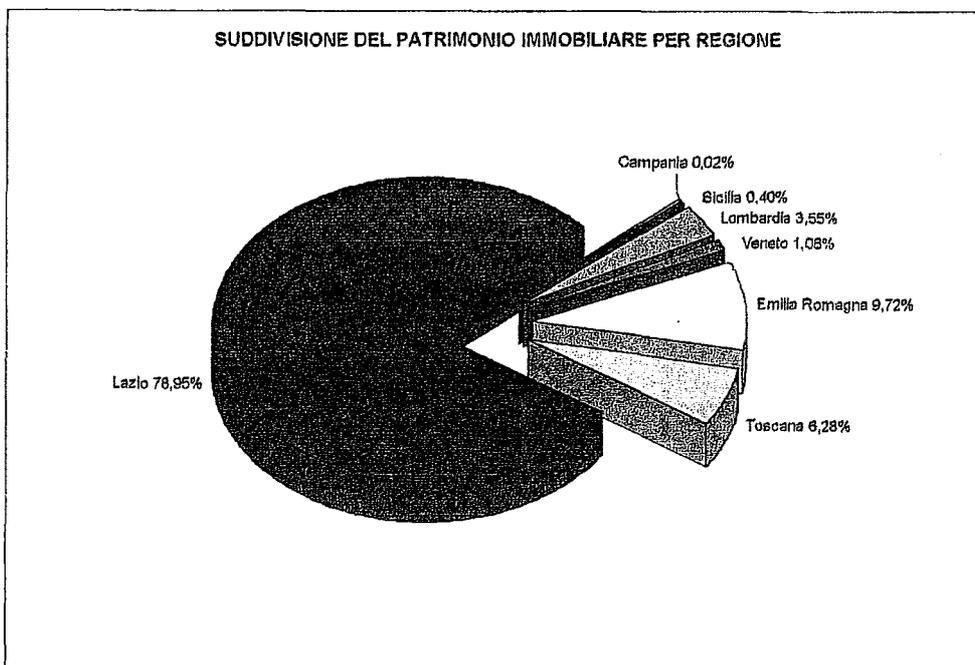
Tra questi si evidenziano il fabbricato di Via di Porta Fabbrica, in prossimità della Città del Vaticano, il complesso edilizio di Via Badoero, nello storico quartiere della Garbatella, gli stabili di Via Albertario, nel quartiere Aurelio, gli immobili di Via Nais e Via De Cristofaro, nel quartiere Trionfale.

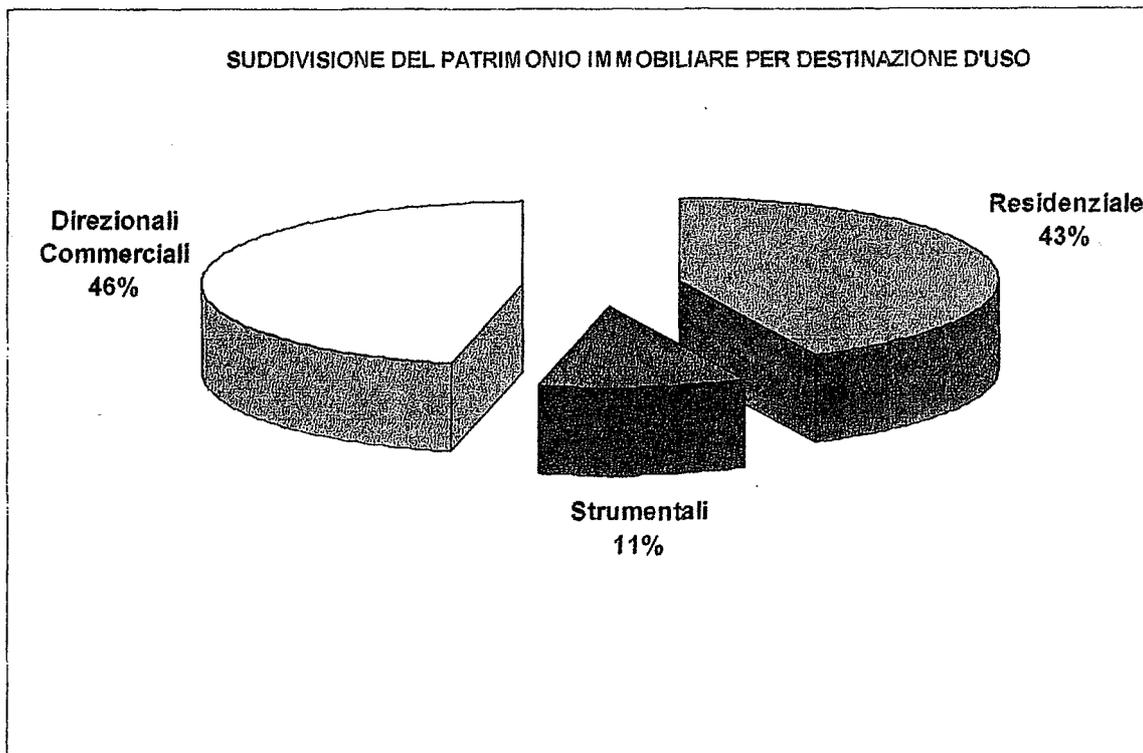
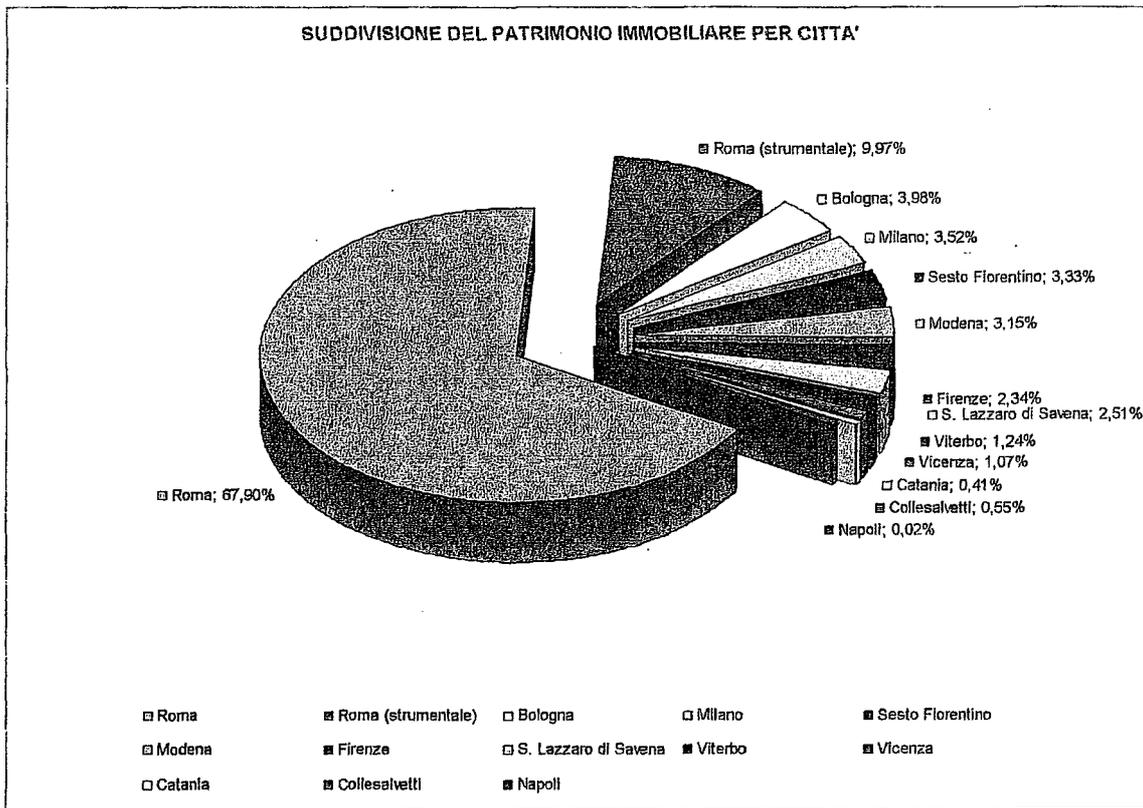
Inoltre, anche se con caratteristiche posizionali meno pregiate, meritano attenzione l'immobile su Viale Marconi, quello su Piazzale del Caravaggio, che occupa un intero isolato, le tre palazzine a Clivo Rutario, in prossimità di Villa Pamphili. Infine, nel quartiere Monteverde, il complesso di Via Toscani e, nelle vicinanze di Viale Trastevere, lo stabile di Via Nievo. Alla Magliana, per ultimo, le tre palazzine di Via Rava.

Fuori Roma, sono presenti il complesso edilizio Prato Verde a Modena, e lo stabile di Catania.

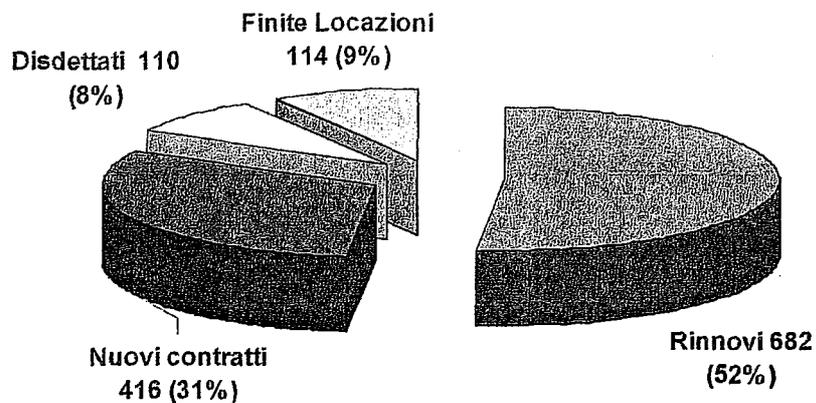
Il patrimonio immobiliare è concentrato in prevalenza a Roma, mentre il restante è distribuito principalmente nel centro nord; la metà del patrimonio è quindi ad uso abitativo, ed è concentrata nelle tre città di Roma, Modena e Catania. Gli immobili rimanenti, con destinazione d'uso non residenziale — ovvero ad uso direzionale, commerciale e ufficio —, sono distribuiti nelle città di Roma, Milano, Vicenza, Bologna e provincia (San Lazzaro di Savena), Firenze e provincia (Sesto Fiorentino), Viterbo.

IMMOBILI SUL TERRITORIO NAZIONALE

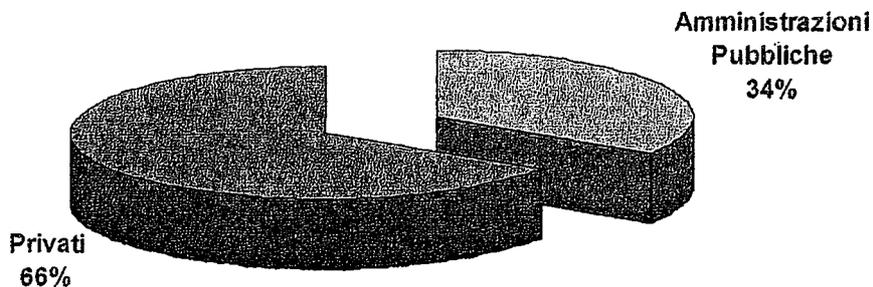


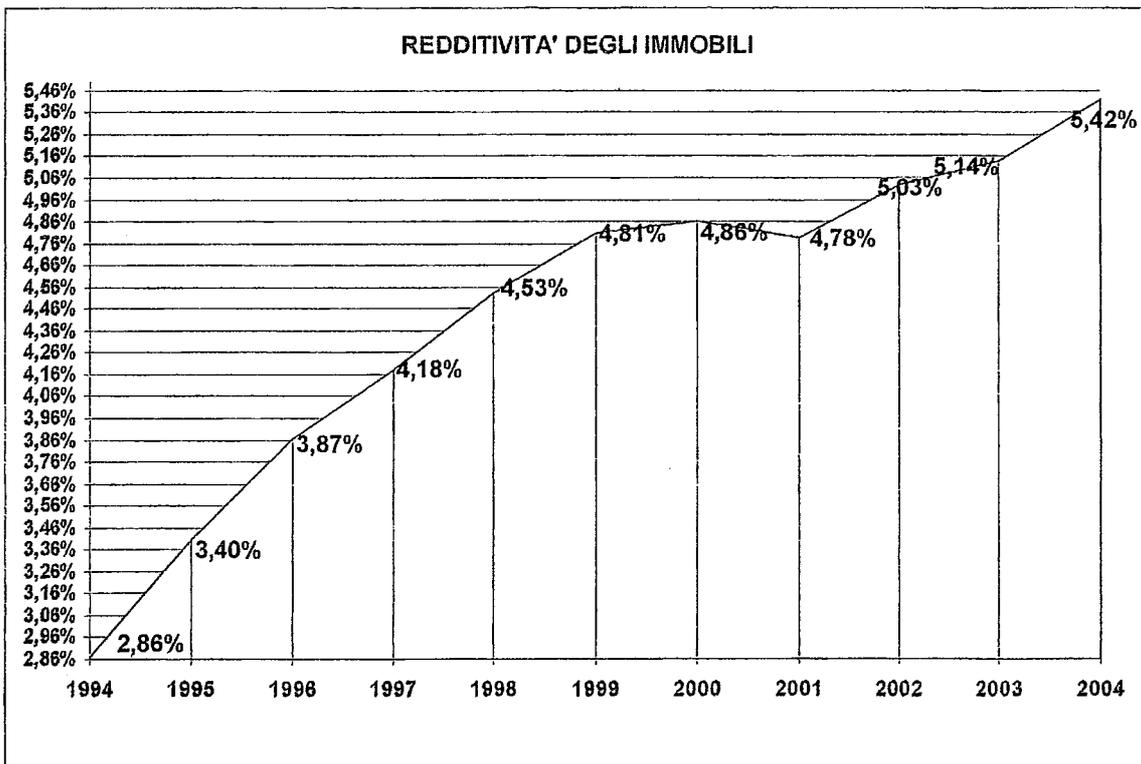
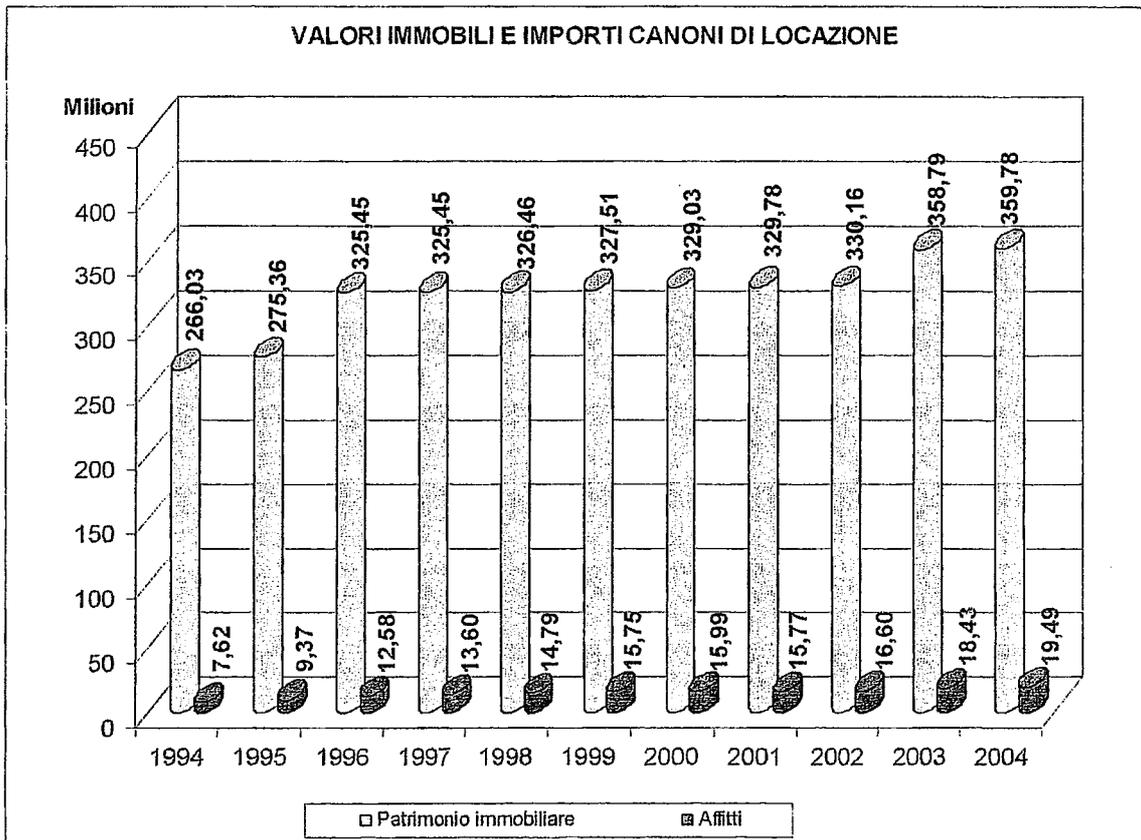


SUDDIVISIONE DELLA TIPOLOGIA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE
USO ABITATIVO



SUDDIVISIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE LOCATO A
PRIVATI E AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE





IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

| Classificazione | Città | Indirizzo | Zona | Anno di acquisto | Prezzo di acquisto | Valore del capitale al 31/12/2004 | Perdite di capitale al 31/12/2004 | Perdite di capitale al 31/12/2004 | Perdite di capitale al 31/12/2004 |
|--------------------|----------------------|---|------------|------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| STRUMENTALI | Roma | Via E. C. Visconti/Via G. G. Beffi | centro | 2001-2002 | € 26.664.034,49 | 40.054.326,27 | | | |
| | Collesabetti | Villa Carnignani | | in più fasi | | 2.211.150,40 | | | |
| | | | | lascio 1979 | | 42.265.476,67 | | | |
| 3 | Roma | Via Crescenzi/Piazza Adriana | centro | 2001-2002 | € 13.152.352,26 | 13.157.392,26 | | 599.123,88 | 4,55 |
| 4 | Roma | Via C. Foa | centro | 1994 | € 4.609.377,82 | 5.817.773,94 | | 206.583,00 | 3,55 |
| 5 | Roma | Via Palermo 8 e 12 | centro | 2003 | € 12.415.424,19 | 14.848.168,05 | | 435.512,12 | 2,98 |
| 6 | Roma | Via Palermo 10 | centro | 2003 | € 2.121.162,62 | | | | |
| 7 | Venezia | Piazzetta Gualdo | centro | 1990 e 1993 | € 3.920.357,18 | 4.311.334,54 | | 157.906,94 | 3,66 |
| 8 | Bologna | Strada Maggiore - Via Fontazza | centro | 1994 | € 14.564.084,55 | 16.005.812,21 | | 816.231,46 | 5,10 |
| 9 | Napoli | Via SS. Apostoli | centro | lascio 1952 | | 89.088,92 | | | |
| 10 | Roma | Via E. C. Visconti 8/B (negoziato) | centro | 1967 | € 245.317,03 | 274.997,81 | | 24.532,53 | 8,92 |
| 11 | Roma | Via Valadier | centro | 1972 | € 1.628.398,90 | 15.976.627,82 | | 1.072.551,39 | 6,71 |
| 12 | Roma | Via Tor Pagnotta | periferia | 1996 | € 20.865.116,94 | 20.951.316,82 | | | |
| 13 | Roma | Via Magenta | centro | 1958 | € 289.215,86 | 11.042.675,69 | | 699.851,40 | 6,34 |
| 14 | Roma | Via A. Malfante | centro | 1996 | € 9.089.641,42 | 10.878.415,11 | | 792.802,18 | 7,29 |
| 15 | Roma | Piazza Cola di Rienzo | semicentro | 1961 | € 49.638,09 | 2.282.614,51 | | 191.653,71 | 8,40 |
| 16 | Viterbo | Via Cardarelli s.n.c. | centro | 1966 | € 4.131.655,19 | 4.983.571,95 | | 367.827,68 | 7,38 |
| 17 | Sesto Fiorentino | Via A. Righi | semicentro | 1996 | € 11.207.114,71 | 13.392.567,77 | | 754.305,97 | 5,63 |
| 18 | Firenze | Via Lombroso - Via Cesalpino | centro | 1993-1996 | € 7.824.322,02 | 9.395.126,72 | | 614.937,90 | 6,55 |
| 19 | S. Lazzaro di Savena | P.le Pascoli | centro | 1995 | € 8.573.184,53 | 10.102.640,42 | | 480.821,74 | 4,76 |
| | Milano | Piazza General Cantore | centro | 1994 | € 11.894.002,39 | 14.153.652,94 | | 872.126,46 | 6,16 |
| 20 | Roma | V.le degli Ammiragli/Via Nais/Via De Cristoforo | centro | 1967 | € 1.221.420,57 | 25.359.215,36 | | 1.441.889,36 | 5,68 |
| 21 | Roma | Via Albertario | semicentro | 1966 | € 413.165,52 | 12.075.351,88 | | 530.801,58 | 4,40 |
| 22 | Roma | Via Ippolito Nievo | centro | 1966 | € 929.622,42 | 19.296.860,14 | | 1.104.016,63 | 5,72 |
| 23 | Roma | Via G. Badoero | semicentro | 1966 | € 1.084.559,49 | 29.028.482,94 | | 1.356.994,65 | 4,81 |
| 24 | Roma | Clivio Rubaro | semicentro | 1955 | € 108.455,95 | 7.150.453,51 | | 241.313,39 | 3,37 |
| 25 | Roma | P.le del Caravaggio - Via del Georgofili | semicentro | 1958 | € 635.241,99 | 20.035.554,79 | | 1.547.620,84 | 7,72 |
| 26 | Roma | Via A. Toscani/Via Fiorini | semicentro | 1970 | € 2.127.802,42 | 35.741.942,04 | | 2.024.521,74 | 5,66 |
| 27 | Roma | Viale Marconi | semicentro | 1958 | € 253.063,88 | 8.941.653,25 | | 665.492,93 | 7,44 |
| 28 | Roma | Via L. Rava 7 | periferia | 1964 | € 299.545,00 | 5.746.414,31 | | 357.402,61 | 6,22 |
| 29 | Roma | Via L. Rava 33/35 | periferia | 1966 | € 537.115,18 | 11.179.157,42 | | 568.638,39 | 5,09 |
| 30 | Roma | Via Porta Fabbrica | centro | 1963 | € 268.228,45 | 3.330.592,52 | | 228.611,55 | 6,86 |
| 31 | Modena | Via Cernetti - Via Pisacane | semicentro | 1985 | € 12.162.559,97 | 12.644.787,64 | | 1.169.614,93 | 9,25 |
| 32 | Catania | Via Spolo | semicentro | 1958 | € 64.040,66 | 1.845.545,29 | | 124.787,00 | 7,58 |
| | | | | | € 173.339.411,33 | € 359.977.996,77 | | € 19.488.474,16 | 5,42 |

DESCRIZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

GLI IMMOBILI STRUMENTALI

La Sede di Via Visconti a Roma

Via Belli a Roma

Villa Carmignani a Collesalveti

GLI IMMOBILI DIREZIONALI E COMMERCIALI

Palazzo Angelelli a Bologna

Palazzi Gualdo a Vicenza

Via Crescenzio a Roma

Via Palermo a Roma

Via Fea a Roma

Locale di S. Ivone a Napoli

Via Valadier a Roma

Via di Tor Pagnotta a Roma

Via Magenta a Roma

Via Malfante a Roma

Via Lucchese a Sesto Fiorentino

Via Cesalpino a Firenze

Via Cardarelli a Viterbo

Piazzale Pascoli a San Lazzaro di Savena

Piazza General Cantore a Milano

Piazza Cola di Rienzo a Roma

GLI IMMOBILI RESIDENZIALI

Via di Porta Fabbrica a Roma

Via Badoero a Roma

Via Rava a Roma

Viale Marconi a Roma

Piazzale del Caravaggio a Roma

Viale degli Ammiragli/Via Nais e Via De Cristofaro a Roma

Via Albertario a Roma

Clivo Rutario a Roma

Via Toscani a Roma

Via Nievo a Roma

Via Cerretti e Via Pisacane a Modena

Via Spoto a Catania

GLI IMMOBILI STRUMENTALI

LA SEDE DI VIA VISCONTI A ROMA

Il quartiere Prati ospita la sede della Cassa, che consiste in uno stabile il cui accesso principale è il civico 8 di Via E. Q. Visconti. Edificato nel 1967 esso, contrariamente a molti degli stabili costruiti nella stessa epoca, si fonde elegantemente col tessuto ottocentesco del quartiere, grazie alle sue linee essenziali e al colore tenue delle sue facciate. L'edificio, composto da tre fabbricati, occupa un isolato prospiciente il Tevere, ed è delimitato da Via Cesi, che conduce direttamente a Piazza Cavour ove è ubicato il Palazzo di Giustizia.

Negli anni recenti la Cassa ha inteso conferire alla propria sede un aspetto più moderno e delle strutture tecnologiche adeguate.

La nuova sede si è innanzitutto ampliata fisicamente poiché, alla porzione di stabile acquistata negli anni tra il 1982 e il 1985, si sono aggiunte negli anni altre unità contigue. Essa è stata dotata di strutture e uffici omogenei nel design e negli elementi, con tutti i servizi necessari a complementare un posto di lavoro (salette mensa, presidio sanitario, bagni per disabili, ecc.).

Al quinto piano sono posizionate le sale degli Organi Collegiali. La sala del C.d.A., di recente ristrutturata al fine di aumentarne la capienza, offre un tavolo circolare dotato di apparecchiature per la gestione informatizzata delle riunioni del Consiglio stesso.

La Sala del Comitato dei Delegati, con forma a emiciclo, è dotata di sistemi di videoproiezione e votazione elettronica e ciascuna postazione è fornita di microfono. Due cabine regia permettono la gestione dei sistemi di votazione e di videoverbalizzazione.

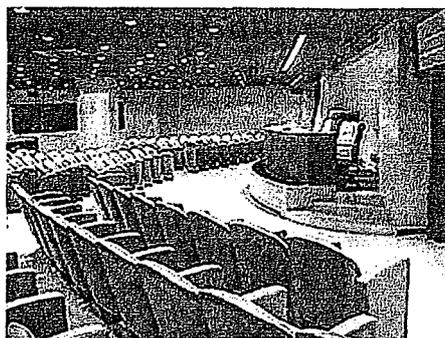
La Sala del Comitato è introdotta da un foyer ovale dai pavimenti in marmo pregiato nei quali è incastonata la rosa dei venti. Sulle pareti si stagliano due preziosi olii su tela di F. Giordano "Madonna con Bambino e S. Giovanni" e S. Michele Arcangelo", realizzati a cavallo tra il XVII e il XVIII secolo e un tempo ubicati nella cappella di S. Ivone a Napoli.

Al sesto piano trova posto la Biblioteca della Cassa.

La Cassa, proseguendo nell'opera di radicale ristrutturazione della sua sede, si è dotata di un Auditorium che rende più efficienti e versatili i propri uffici, arricchendo ulteriormente l'immagine della categoria e offrendo all'Avvocatura tutta, un prestigioso luogo di aggregazione e di incontro.

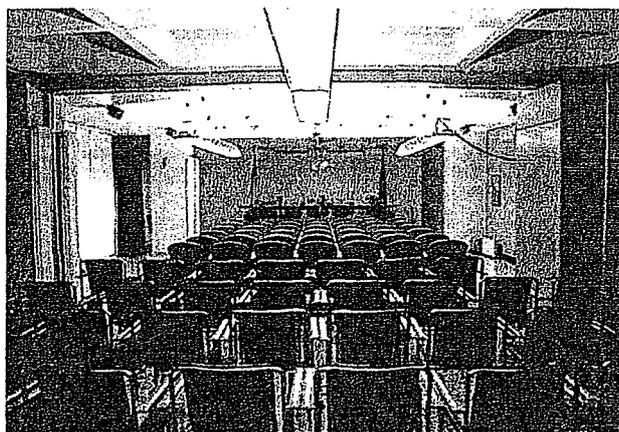
L'accesso all'Auditorium avviene da uno spazio esterno protetto, facente parte del complesso edilizio. Il primo ambiente è un ampio vestibolo, con annesso guardaroba, da dove si passa nel foyer che costituisce una sorta di Foro e precede funzionalmente la sala riunioni che conta 150 posti. Il confort degli ambienti è assicurato da un autonomo impianto di climatizzazione e da una bouvette, per i momenti di pausa. Un sistema di telecamere a circuito chiuso, collegate e gestite da un sistema altamente informatizzato, consente la comunicazione anche con la sala del Comitato dei Delegati e con le varie sale riunioni della sede provviste di monitor, nonché il collegamento in videoconferenza con ogni parte del mondo e la trasmissione via internet. L'ambiente destinato alla Stampa è dotato di un monitor collegato alla sala per seguire in diretta lo svolgimento dei lavori.

L'Auditorium, progettato e diretto nella sua esecuzione dall'Ufficio Tecnico della Cassa, è una realizzazione che appartiene totalmente all'Ente, il quale, al passo con i tempi, è proiettato verso l'Europa come simbolicamente rappresentato dal cerchio in lapislazzuli che racchiude dodici stelle in ottone, al centro del foyer.



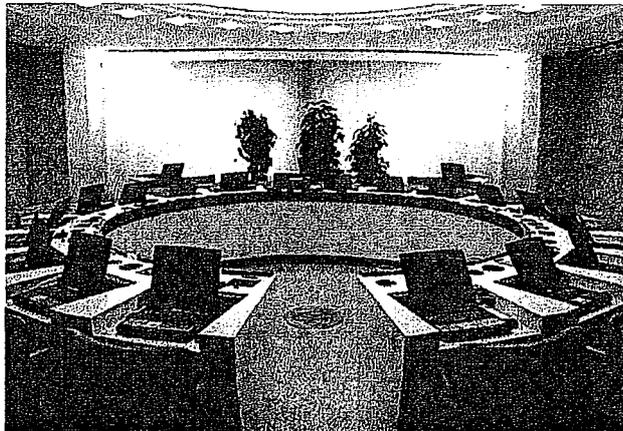
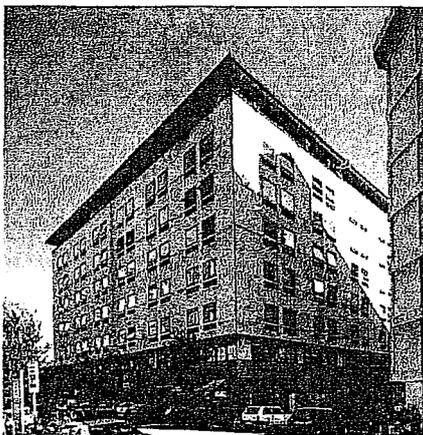
Il foyer e la sala Conferenze dell'Auditorium al piano terra

Al primo piano della sede sono stati infine realizzati ambienti polivalenti per riunioni che, mediante l'impiego di due pareti scorrevoli, possono essere variamente configurati adattando lo spazio al numero di partecipanti alle stesse. Tali ambienti sono collegati al sistema di videoconferenza installato nella sede.

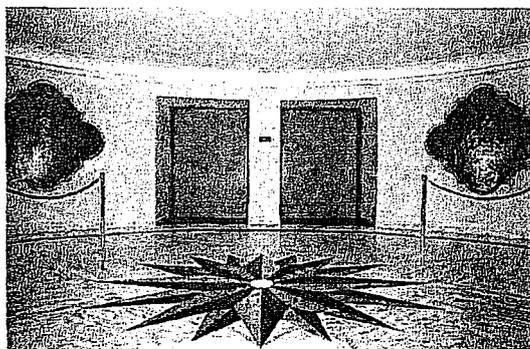


Sala Seminari al primo piano

LA SEDE



Amministratozione Lo stabile che ospita la Sede La sala del Consiglio di



Il foyer e la sala del Comitato dei Delegati al quinto piano



Dipinto ad olio raffigurante S. Michele Arcangelo — F. Giordano — sec. XVII-XVIII



Dipinto ad olio raffigurante S. Ivone — anonimo — sec. XVIII



Dipinto ad olio raffigurante Madonna con Bambino e S. Giovanni — F. Giordano — sec. XVII-XVIII

IMMOBILE DI VIA BELLI

L'acquisto dell'edificio di Via Giuseppe Gioacchino Belli 5, limitrofo alla sede della Cassa, avvenuto il 22 marzo 2002 dalla Federazione Nazionale delle Casse Mutue di Malattia per gli Esercenti di Attività Commerciali in liquidazione e dalla Cassa Mutua di Malattia della Provincia di Roma in liquidazione, costituisce una tra le più importanti annessioni al patrimonio immobiliare dell'Ente.

Come l'immobile di Via Visconti, l'edificio ricade nel perimetro della XVII Circoscrizione, nel cuore del quartiere Prati caratterizzato da una cospicua presenza di uffici, sia pubblici che privati, da attività direzionali e amministrative. La prossimità a Piazza Cavour e a Via Giulio Cesare, rende lo stabile vicino alle rispettive sedi dei tribunali.

Le caratteristiche estrinseche dell'immobile sono pertanto positive: la zona è ottimamente servita dal trasporto pubblico ed usufruisce, mediante la stazione Lepanto, della linea A della Metropolitana. Presso il vicino Piazzale Flaminio è inoltre presente la stazione Roma Nord della linea ferroviaria metropolitana.



Nel 1979 l'ultima discendente di una illustre famiglia toscana, l'avvocato Giuliana Carmignani, lasciò alla Cassa la sua villa a Collesalveti, piccolo comune in provincia di Livorno.

Solo nel 1997, il Consiglio di Amministrazione appena insediato, si fece una prima idea delle potenzialità della proprietà, mediante una visita di approccio dei singoli edifici e del parco circostante, e trasse spunti per delineare un primo abbozzo di strategia di restauro.

Ebbero inoltre modo di incontrarsi con i rappresentanti degli Ordini toscani, con il Sindaco e altri esponenti dell'amministrazione comunale di Collesalveti; con questi ultimi, presero i primi contatti per sanare l'annosa controversia tra la Cassa e il Comune e addivenire a degli accordi in funzione di un utilizzo di reciproco vantaggio del bene, ferma restando l'intenzione della Cassa di dar corso al legato, che prevedeva l'istituzione di una casa di riposo per avvocati anziani.

Sia nel corso del restauro della casa padronale che al termine dello stesso, pertanto, venivano esperiti vari tentativi di adibire l'edificio a casa di riposo, ma senza alcun esito, nonostante gli sforzi profusi in tal senso. Tuttavia, proprio in forza del restauro, in questi sette anni la proprietà ha evidenziato notevoli progressi, che hanno considerevolmente incrementato il suo valore di mercato.

Allo stato, il restauro della Villa si presenta, di fatto, completato nella sua prima fase, nella quale tutti gli interventi sono stati finalizzati alla necessità improcrastinabile di salvaguardare la proprietà dal degrado.

Pertanto, la casa padronale è stata sottoposta a una ristrutturazione globale, che ha interessato le facciate come la distribuzione degli interni, le fondazioni come la copertura, e perfino gli arredi e il mobilio, anch'essi sottoposti a scrupoloso restauro.

L'altro edificio interessato dai lavori, nell'ambito della proprietà, è stato la casa colonica, nella quale la Cassa ha ricavato, al piano terra, uno spazio espositivo già ripetutamente utilizzato dagli Ordini della Toscana e dal Comune per mostre di notevole richiamo locale. Al fianco dell'edificio, inoltre, è stato allestito uno spazio all'aperto per le rassegne e per gli spettacoli estivi. Infine, il bel bosco che circoscrive la proprietà è stato oggetto di una radicale pulizia che ne ha messo in evidenza la suggestività.

La proprietà si compone della ottocentesca casa padronale, di una dipendenza distaccata dal corpo principale definita limonaia, di una cappella gentilizia, di una casa colonica, e di un terreno di oltre dieci ettari, distribuito tra bosco ceduo, seminativo e prato.

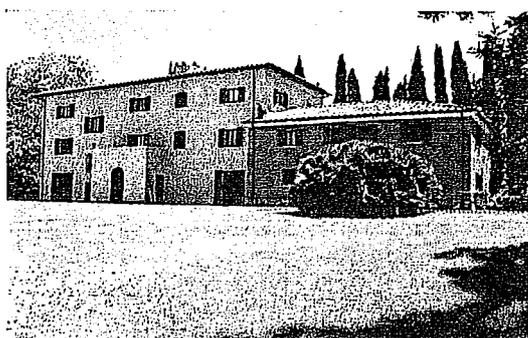
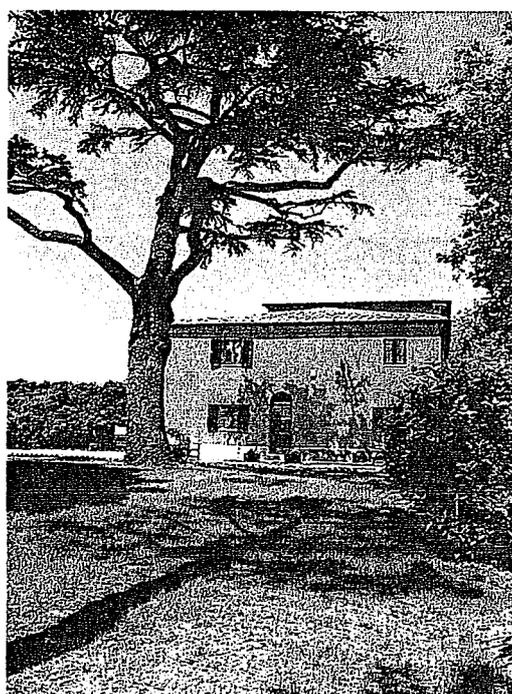
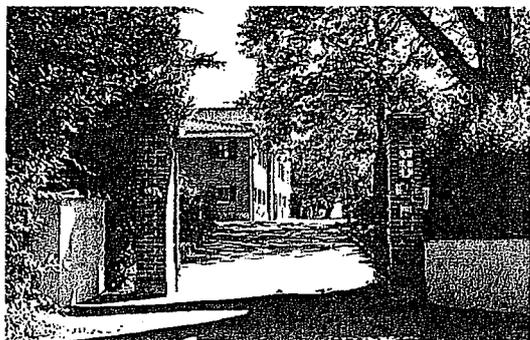
L'intero complesso, la cui genesi si può ascrivere alla prima metà del XIX secolo – la casa padronale risulta in una mappa catastale del 1817 -, rappresentò una sorta di "casa di campagna" per la dinastia Carmignani fino alla seconda guerra mondiale, quando le vicende particolarmente drammatiche della famiglia la costrinsero a trasferirvisi in pianta stabile.

La costruzione della casa padronale si presenta costituita da un corpo principale a tre piani e a cinque assi di bucature, con un marcato impianto simmetrico, accentuato dai leggeri risalti della facciata e da un corpo secondario a due piani sul lato sinistro, dall'impianto compositivo molto meno formale.

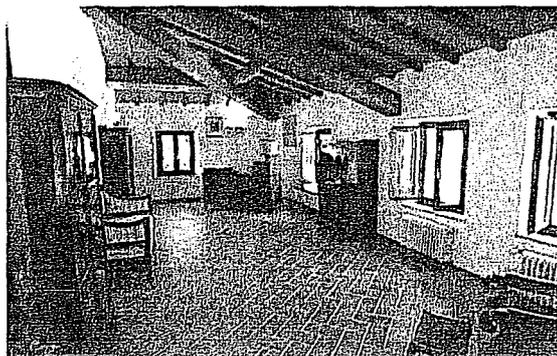
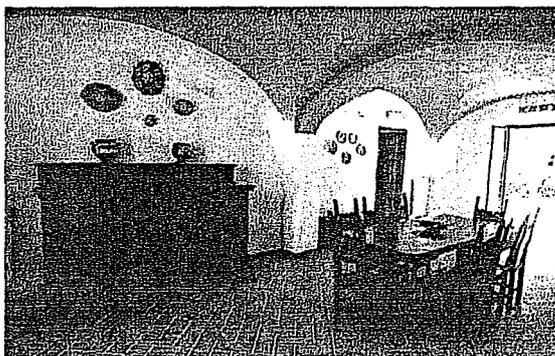
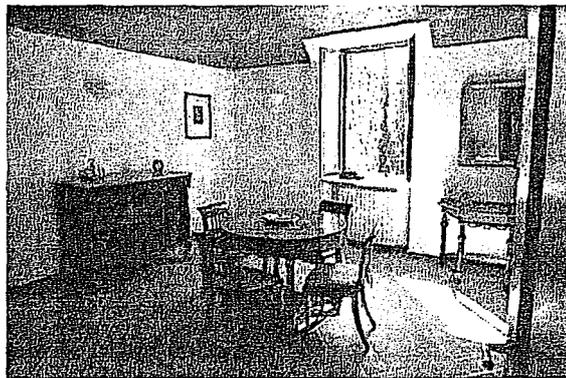
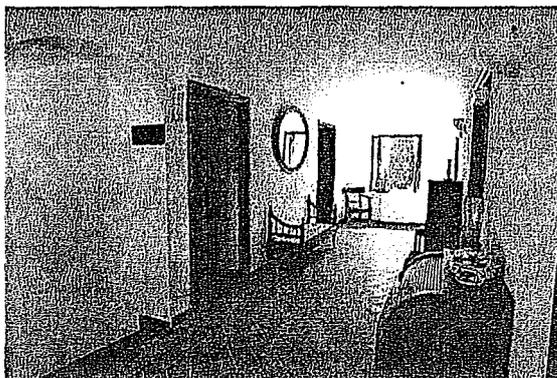
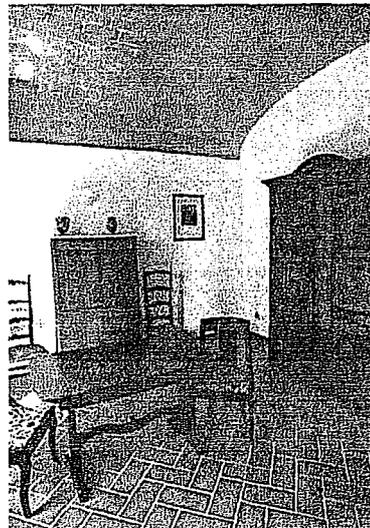
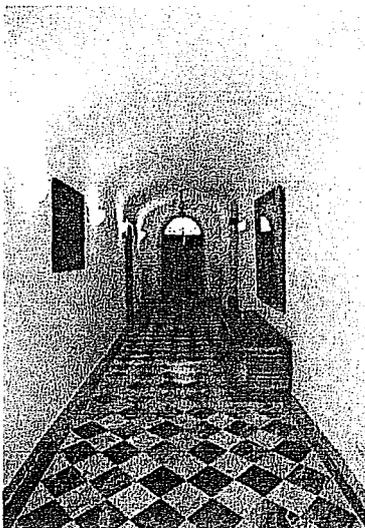
L'edificio, anche se in realtà unico, è composto in modo che la porzione a tre piani si costituisca come fronte principale, simmetrico e decorato con fasce marcapiano, cornici e basamento; mentre la porzione a due piani, separata da un leggero arretramento di parte del filo esterno, si presenta come pertinenza, dalla facciata liscia e priva di risalti e cornici. Analogamente, sul fronte posteriore, anche se la porzione a tre piani è comunque priva di qualsiasi elemento decorativo, quella a due piani risulta come un'appendice per il fatto che aggetta dal filo di facciata del resto del fabbricato.

La costruzione possedeva originariamente, e fino a tempi non lontani, una seconda ala a destra, simmetrica a quella oggi rimasta, tale da costituire nell'insieme un impianto molto più monumentale dell'attuale. Di questa situazione rimane testimonianza in una cartolina d'epoca e nella mappa del catasto terreni ancora nel 1984, anche se la demolizione è avvenuta molto tempo prima, probabilmente negli anni venti.

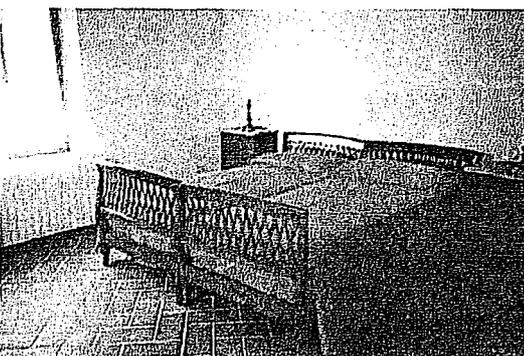
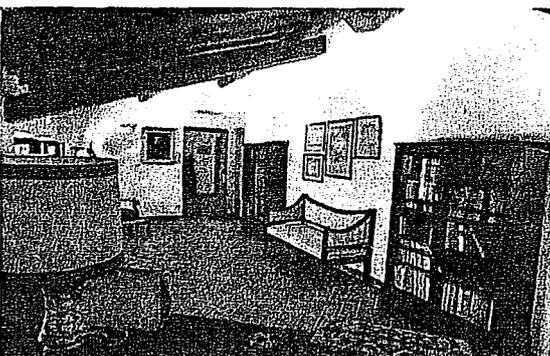
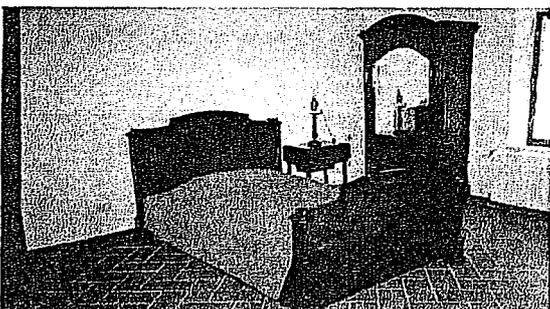
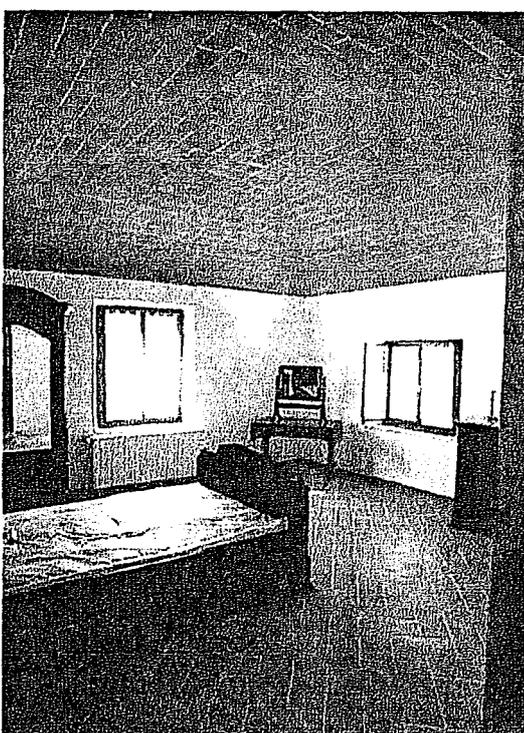
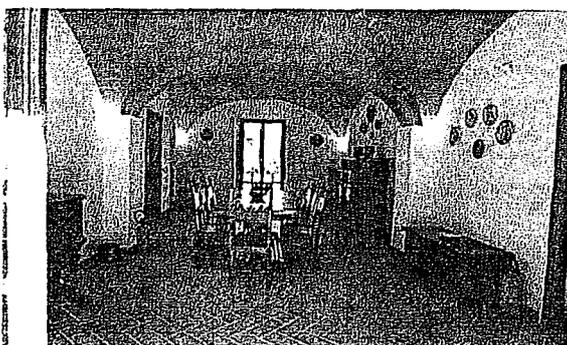
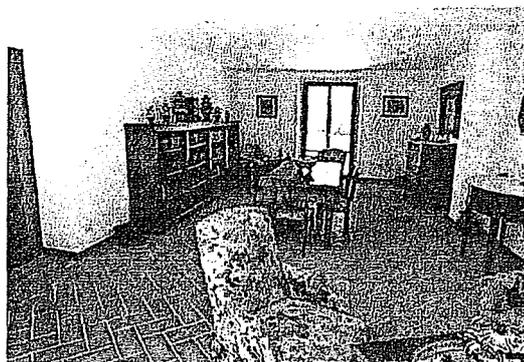
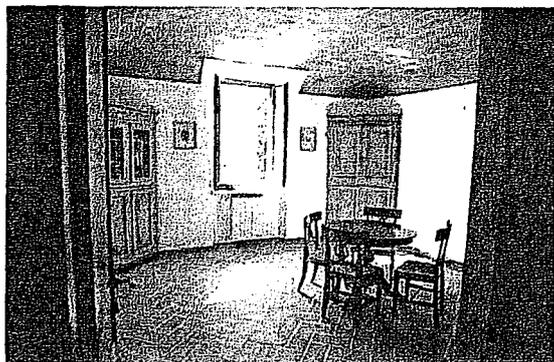
LA CASA PADRONALE DOPO IL RESTAURO



GLI INTERNI DELLA VILLA



GLI INTERNI DELLA VILLA



La limonaia

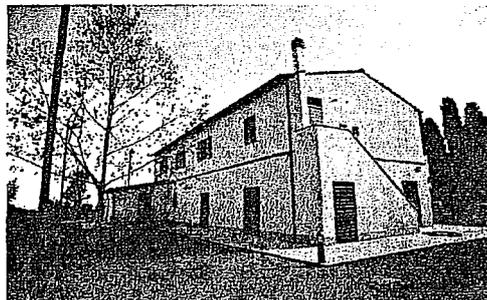
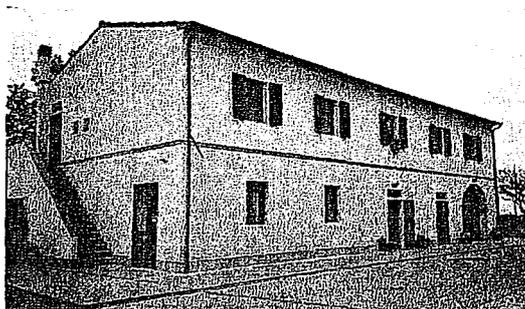
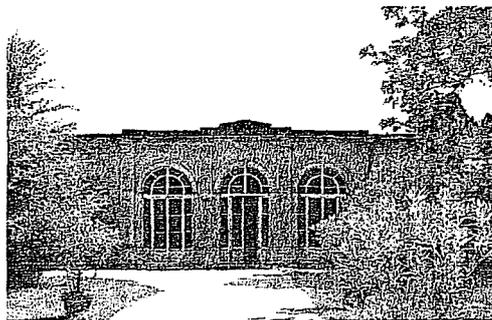
Nonostante la destinazione agricola che ne ha motivato la realizzazione - originariamente questo piccolo edificio era destinato a serra per agrumi -, la limonaia si presenta di pregevole fattura e di elegante aspetto formale.

Nel dettaglio si tratta di una piccola costruzione posta ad est del fabbricato principale, a un solo piano, con ampie porte-finestra sul lato ovest. Le murature in elevazione sono ordinarie, la copertura è a terrazza su solaio con travi in ferro e voltine in mattoni, il pavimento in battuto in cemento. Comprende un ampio vano già destinato a serra e due locali di sgombero, di cui uno per il ricovero delle botti. La facciata è composta da un corpo principale - dotato di tre ampie bucaure con arco a tutto sesto munite di porte-finestre - e da due piccole ali laterali aventi accesso posteriormente. E' inoltre, sormontata da un timpano di modeste dimensioni, e scandita da lesene, tra una porta finestra e l'altra, culminanti con capitello e da un motivo orizzontale che ricorre anche sulle porte-finestre.

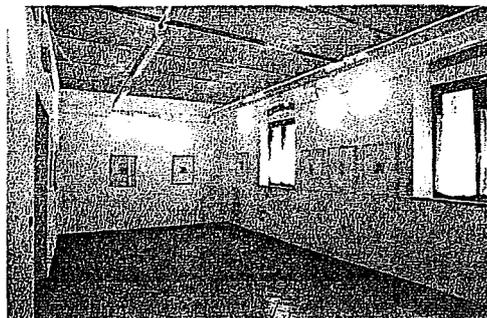
La ristrutturazione di questo piccolo ed elegante edificio valorizzerebbe la struttura dell'edificio che, nell'ambito della proprietà, offre un caratteristico esempio di architettura liberty.

Casa Colonica

I lavori di restauro hanno permesso il recupero, anche urbanistico, di un edificio in cui cospicue porzioni non costituivano superfici agibili, legittimandone e ampliandone nel contempo la volumetria. La messa in luce delle voltine a mattoni ha valorizzato i locali originariamente ad uso stalle e cantine, facendone degli ambienti molto eleganti, caratterizzati da materiali semplici ma di indubbia qualità; l'edificio ha così assunto una forma tale da consentire di renderlo utilizzabile per riunioni, mostre e manifestazioni.



la casa colonica dopo il restauro



La Cappella gentilizia

Tra il bosco, la casa padronale, la casa colonica e la limonaia, si delinea l'elegante sagoma della cappella gentilizia, a ridosso della strada comunale da Collesalveti a Fauglia, sul lato est della proprietà. L'edificio fu voluto da Giovanni e Vincenzo Carmignani, i due maggiori artefici del salto di qualità effettuato dalla dinastia nel corso del XIX secolo, durante il quale i Carmignani, un tempo semplici agricoltori, arrivarono ad essere una delle più illustri famiglie toscane, tanto da poter vantare relazioni di parentela, nella generazione successiva, con i Napoleonidi.

Lo stesso Giovanni, peraltro, a lungo docente di diritto presso l'Università di Pisa, ebbe rapporti con alcuni dei maggiori esponenti della cultura italiana, come Foscolo, Monti, Leopardi, nonché con importanti personaggi della politica europea, come gli stessi Napoleonidi. Vincenzo, da parte sua, conseguì la carica di responsabile della manutenzione della Piazza dei Miracoli di Pisa, durante la quale promosse il restauro del Battistero.



Il Bosco

Uno degli aspetti più notevoli dell'intera Villa Carmignani è senza dubbio il bosco, cinque ettari di alberi ad alto fusto disposti lungo i limiti della proprietà che è stato giudicato, anche da addetti ai lavori, un sito di alto valore naturalistico, paesaggistico e ambientale, dove si intersecano e si manifestano gli elementi tipici delle colline pisane e livornesi.

Il bosco circonda due ampi semicerchi di prato, che si aprono e si distendono l'uno sul retro della casa padronale, l'altro sul fianco della stessa. La sua disposizione e la conformazione offrirebbero alla Cassa la possibilità di ricavarne un suggestivo parco attrezzato, con percorsi e sentieri, lungo i quali si potrebbe posizionare un'adeguata segnaletica sulla ricca geobotanica del sito.

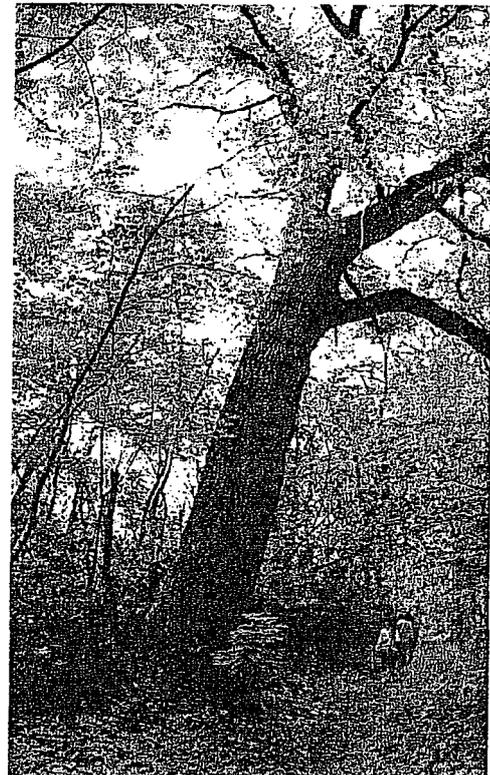
Le essenze più diffuse sono cerri e lecci, entrambi appartenenti alla famiglia delle querce. Il sottobosco è invece caratterizzato da pungitopo, ma anche da agrifoglio, tipico dei boschi di pregio, mentre si riscontra anche la presenza di tigli autoctoni, robinie, sambuchi, noccioli, aceri campestri, olmi, pseudo-acacie e frassino minore, nonché di specie rare come il carpino bianco. Considerata la grande varietà e tipologia di piante, il bosco costituisce una sorta di "orto botanico", e offre al visitatore, oltre a degli scorci estremamente suggestivi, un tripudio di odori particolari.

Sono anche presenti querce secolari di oltre 30 metri di altezza, tra le più grandi della provincia di Livorno, alcune delle quali, risalenti ai secoli XVII e XVIII, sono state definite dal Corpo Forestale "assolutamente da salvaguardare e ammirare nel tempo, non solo per motivi estetici, ecologici e storico-culturali, ma anche per il valore biologico e genetico che indubbiamente rappresentano".

Ma il bosco non costituisce solo un'enclave bioclimatica umida che favorisce la crescita di piante particolari. L'habitat in gran parte scevro di interventi antropici invasivi ha favorito la presenza di una ricca fauna, soprattutto volatile, con merli, fringuelli, tortore, cinciallegre e perfino il raro picchio verde.



SCORCI DEL BOSCO



GLI IMMOBILI DIREZIONALI E COMMERCIALI

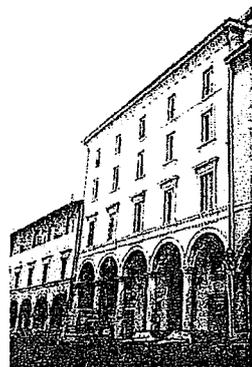
PALAZZO ANGELELLI A BOLOGNA

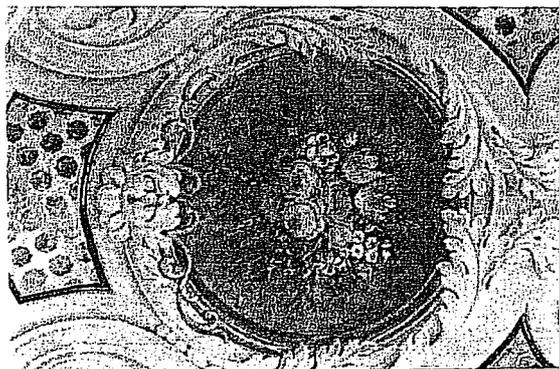
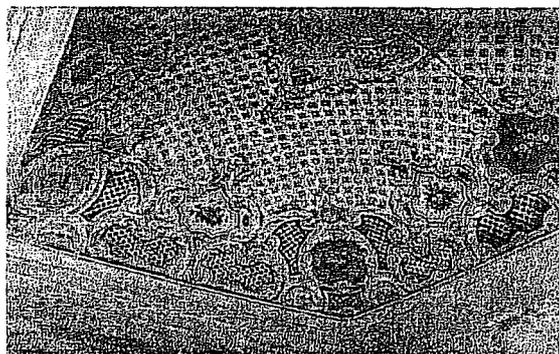
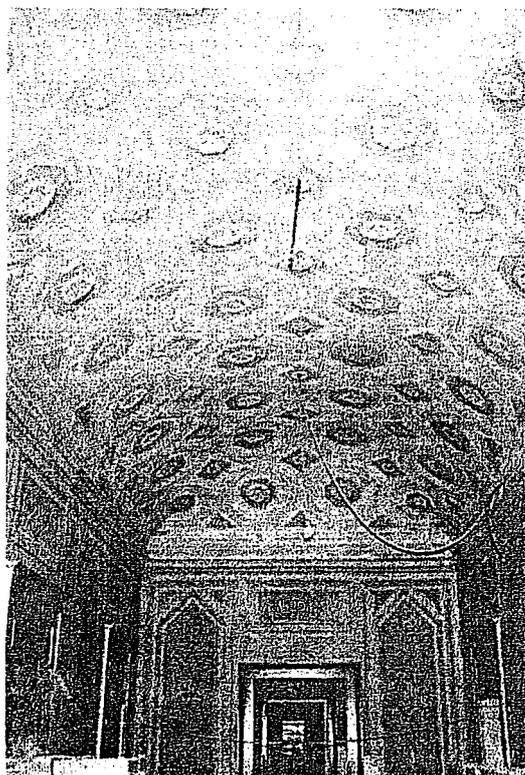
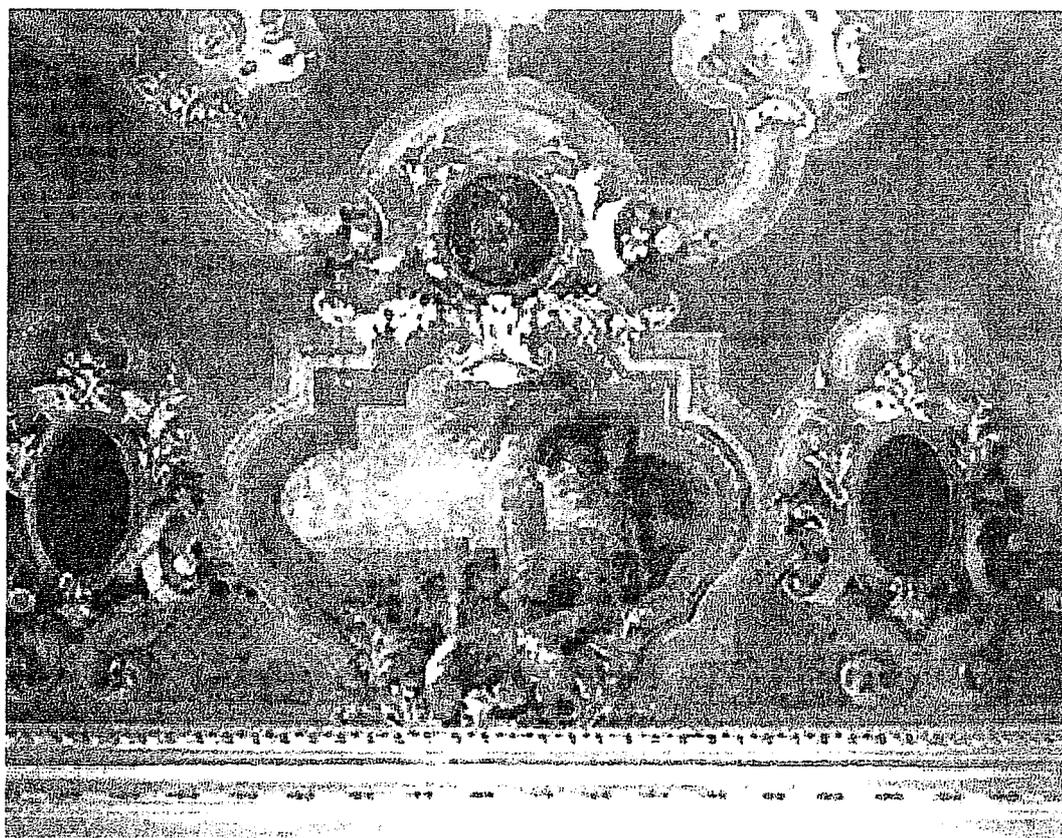
L'edificio è situato in pieno centro storico, al civico 53 di una delle vie più pregiate della città, Strada Maggiore, il cui tracciato ricalca e prolunga verso est il decumano maggiore del primitivo impianto romano, poi edificato nel Medioevo con palazzi nobiliari, giardini, chiese ed edifici pubblici; la via si estende dalla porta omonima, per confluire nella nota piazza di Porta Ravennana. Il palazzo si compone di un piano interrato, uno terreno e quattro superiori, uno dei quali ammezzato. Il portico sulla Strada Maggiore è costituito da cinque arcate a tutto sesto, che scandiscono altrettante volte a crociera, e la facciata è caratterizzata da tre file di finestre, la prima delle quali denota il piano nobile.

Gli spazi interni sono caratterizzati da pregevoli ornamenti architettonici, nonché da busti e decorazioni di pregevole fattura. Al piano terreno le stanze presentano decorazioni risalenti alla metà del secolo XIX, con motivi floreali, arabescati e geometrici; al primo piano, quello nobile, le volte sono caratterizzate da finti lacunari, motivi floreali a tempera — per quanto riguarda quella della galleria — e da paesaggi su fondo rosso o monocromi fu fondo azzurro intenso, ascrivibili a pittori ottocenteschi, come Rodolfo Fantuzzi e Giacomo Savini, molto richiesti a Bologna per affrescare edifici pubblici.

Sul lato della strada, il piano terreno è adibito parte a locali commerciali, mentre nelle parti interne è occupato, come uffici, dal Reparto Operativo Speciale dei Carabinieri. I piani superiori sono destinati a sede del TAR della Regione Emilia-Romagna (uffici, sale udienza e alcuni alloggi di servizio).

L'immobile è dotato di un ampio giardino interno, collegato alla Strada Maggiore mediante una loggia passante, e su di esso si eleva un edificio di tre piani anch'esso ad uso ufficio e nel quale svettano alcuni alberi d'alto fusto, tra cui cedri del Libano di straordinaria bellezza.





PALAZZI GUALDO A VICENZA

Oltre otto secoli fa il dotto Accursio, luminare del diritto medievale, dava il via, a Bologna, all'insegnamento della Giurisprudenza, che avrebbe costituito il fulcro intorno al quale avrebbe ruotato la prima grande università europea, in una città che già da tempo rappresentava un punto di riferimento per la timida ma inarrestabile rifioritura della cultura continentale, dopo i cosiddetti secoli bui. Circa trecento anni dopo, a Vicenza, alle soglie dell'Evo Moderno, sorgevano i Palazzi Gualdo, eleganti costruzioni patrizie le cui fondamenta emergevano dalle rovine di un teatro romano, in uno dei centri pulsori dell'area italica nord-orientale.

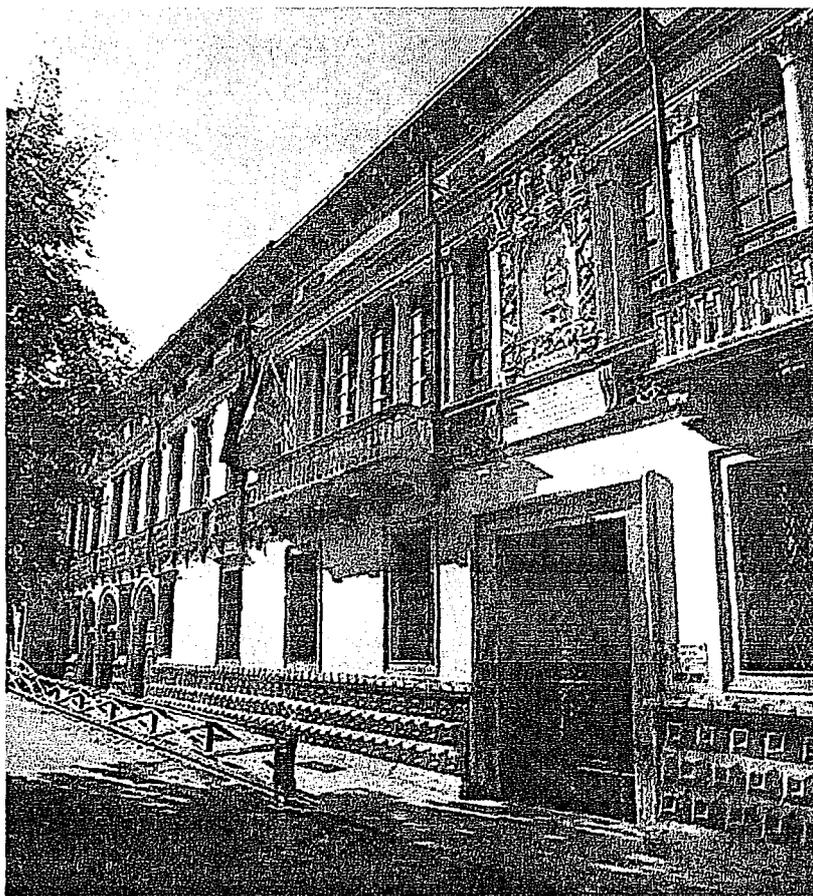
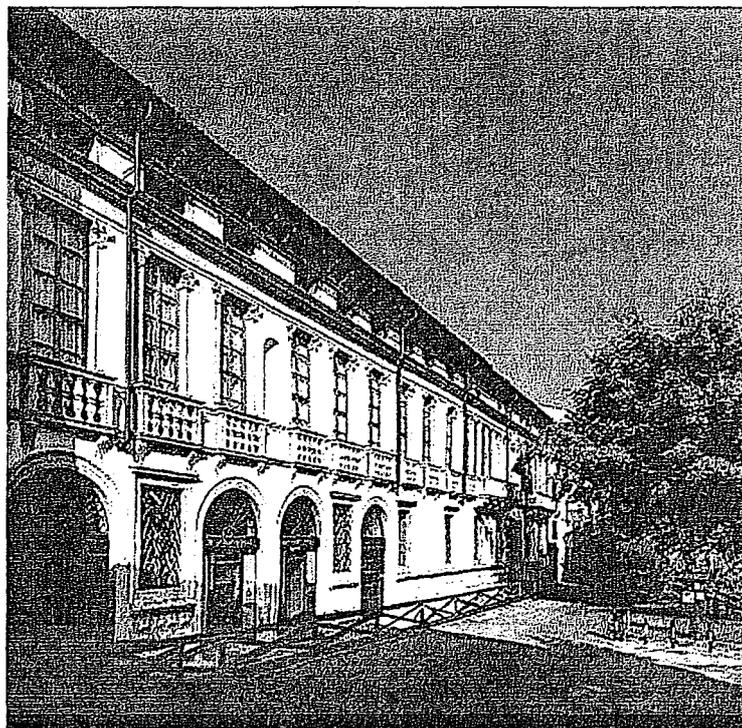
Giurisprudenza, cultura, storia: aspetti secolari, addirittura millenari, della società e dell'evoluzione umana, che spesso vanno a braccetto e si intersecano, a testimonianza della sensibilità dell'Avvocatura.

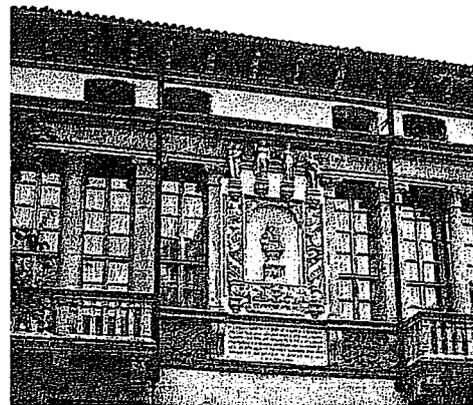
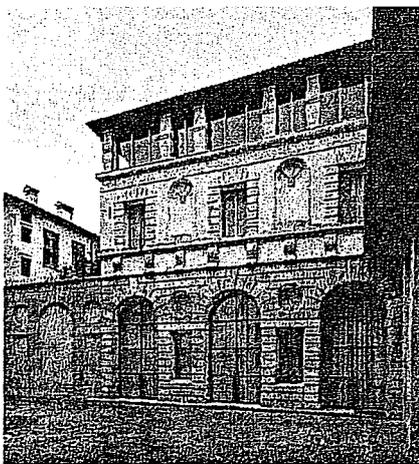
I Palazzi Gualdo, di cui la Cassa possiede oltre la metà il resto è di proprietà dell'Ordine degli Avvocati di Vicenza, costituiscono un fiore all'occhiello del patrimonio dell'Avvocatura stessa e contribuiscono a perpetuare quel secolare ruolo di motore culturale ben oltre i tempi in cui i legulei erano pressoché le uniche componenti dotte della società. E' anche per questo che la Cassa e l'Ordine degli Avvocati di Vicenza si sono trovati solidali nella volontà di mantenere costante nel tempo il prestigio e il valore dell'immobile, operando di comune accordo e con unità di intenti creando la necessaria vitale e fattiva sinergia dalla quale è scaturita, nella prima metà degli anni '90, una vasta operazione di restauro. Si è trattato di un intervento accuratissimo, condotto con grande attenzione filologica, che ha permesso il recupero di alcuni degli spazi e degli elementi originari; tra l'altro, si è provveduto al ripristino della scala cinquecentesca in luogo di quella ottocentesca.

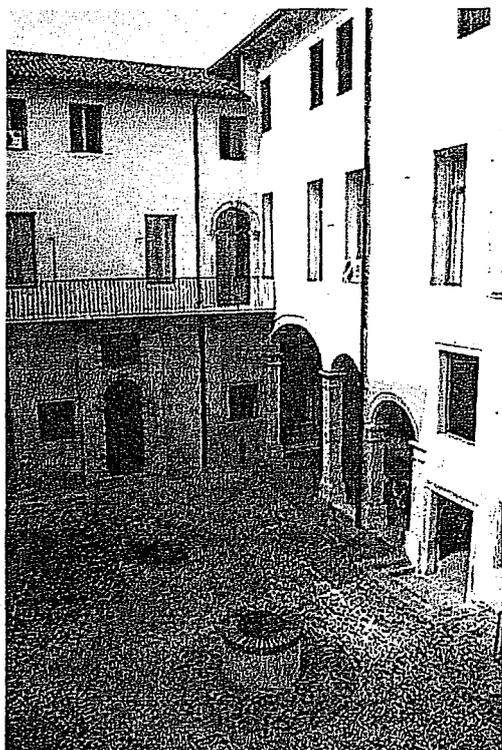
Il complesso immobiliare di Palazzi Gualdo è ubicato nel centro storico della città e impiantato sui resti di un teatro romano di età imperiale, alla cui epoca appartengono i reperti venuti alla luce nelle cantine dell'edificio. Il teatro, detto Berga, diede il nome a una delle contrade in cui venne divisa la città dalle autorità del Comune, quando un piano regolatore venne istituito per ovviare al disordine edilizio che aveva caratterizzato nelle varie epoche gli insediamenti a ridosso della via romana Postumia.

Lo stabile si compone quindi di due corpi affiancati, di cui la Cassa ha acquistato quello nord adibito a uffici e a sede del Giudice di Pace.

Tale fabbricato consta di un piano scantinato con soffitto voltato in laterizio, un piano terra e un androne con travature in vista, un primo ammezzato, un primo piano nobile (con soffitti con decorazioni e cassettoni, e sul cui esterno si stagliano una loggia con balaustra in pietra traforata, un'edicola commemorativa, festoni guerreschi e un gruppo scultoreo), un secondo ammezzato, un secondo e un terzo piano, oltre a una corte interna, dove spicca il pregevole edificio delle rimesse, attribuito a Giulio Romano. Le facciate sono caratterizzate da un bugnato del tutto particolare con le punte incassate, che rende ancor più rilevante il valore architettonico dell'immobile.







IMMOBILI DI VIA CRESCENZIO

Anche l'immobile di Via Crescenzio è ubicato nel quartiere Prati, zona Borgo Pio, giusto alle spalle di Castel Sant'Angelo, a poche centinaia di metri dalla sede della Cassa. Si tratta di un edificio costruito nel 1938, che si eleva su sette piani fuori terra.

Le caratteristiche edili sono una chiara espressione dello stile ad un tempo monumentale e rigoroso del ventennio, durante il quale fu costruito, testimoniato anche dal rivestimento in mattoni.

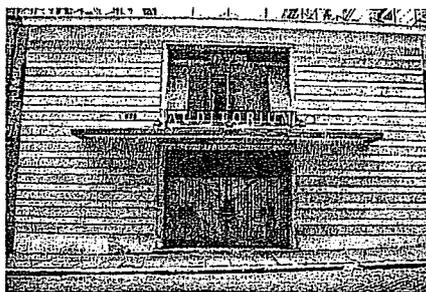
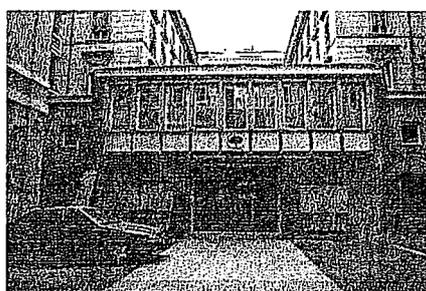
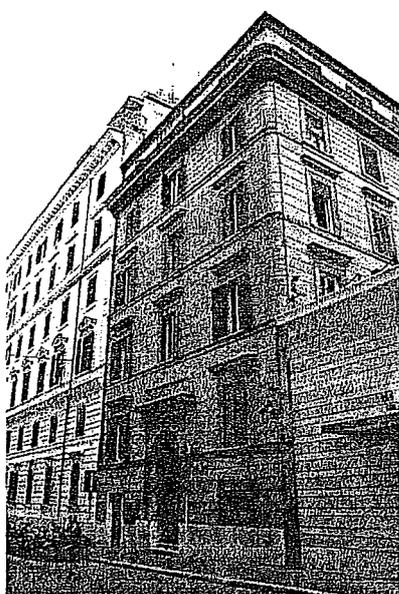
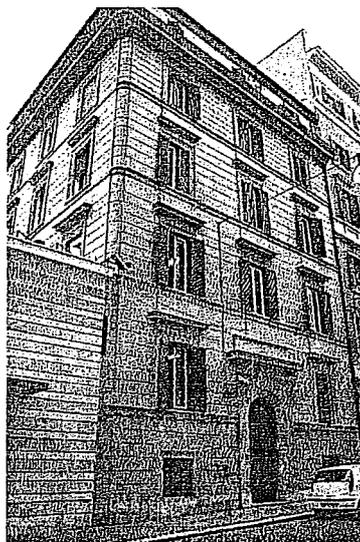
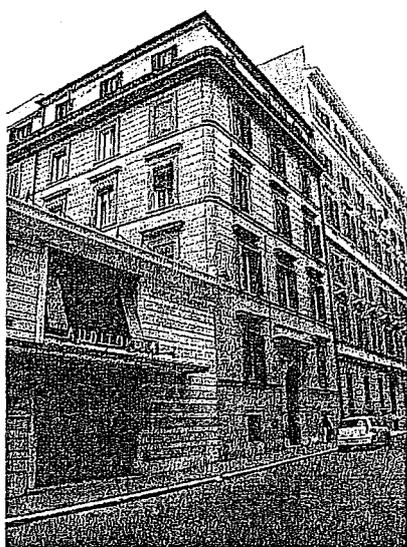
Con l'aggiudicazione, avvenuta in attuazione del "Programma Straordinario di Cessione del Patrimonio Immobiliare degli Enti Previdenziali, ex art. 7 L. 140/97 e successive modificazioni", la Cassa si è riservata l'acquisto di un importante cespite al centro della città, con un unico conduttore, peraltro di prestigio, come il Ministero della Giustizia.



IMMOBILI DI VIA PALERMO

Sempre nel “Programma Straordinario di Cessione del Patrimonio Immobiliare degli Enti Previdenziali, ex art. 7 L. 140/97 e successive modificazioni”, la Cassa si è aggiudicata tre lotti dell’immobile di proprietà dell’INPDAI siti in Via Palermo ai civici 8, 10 e 12.

L’immobile è ubicato nel rione Monti al centro della città, alle spalle del Viminale e in stretta prossimità a Via Nazionale; mediante questa, è collegato a Piazza Venezia e a Piazza della Repubblica; attraverso il traforo Umberto I, alla via del Tritone e quindi a Piazza Barberini.



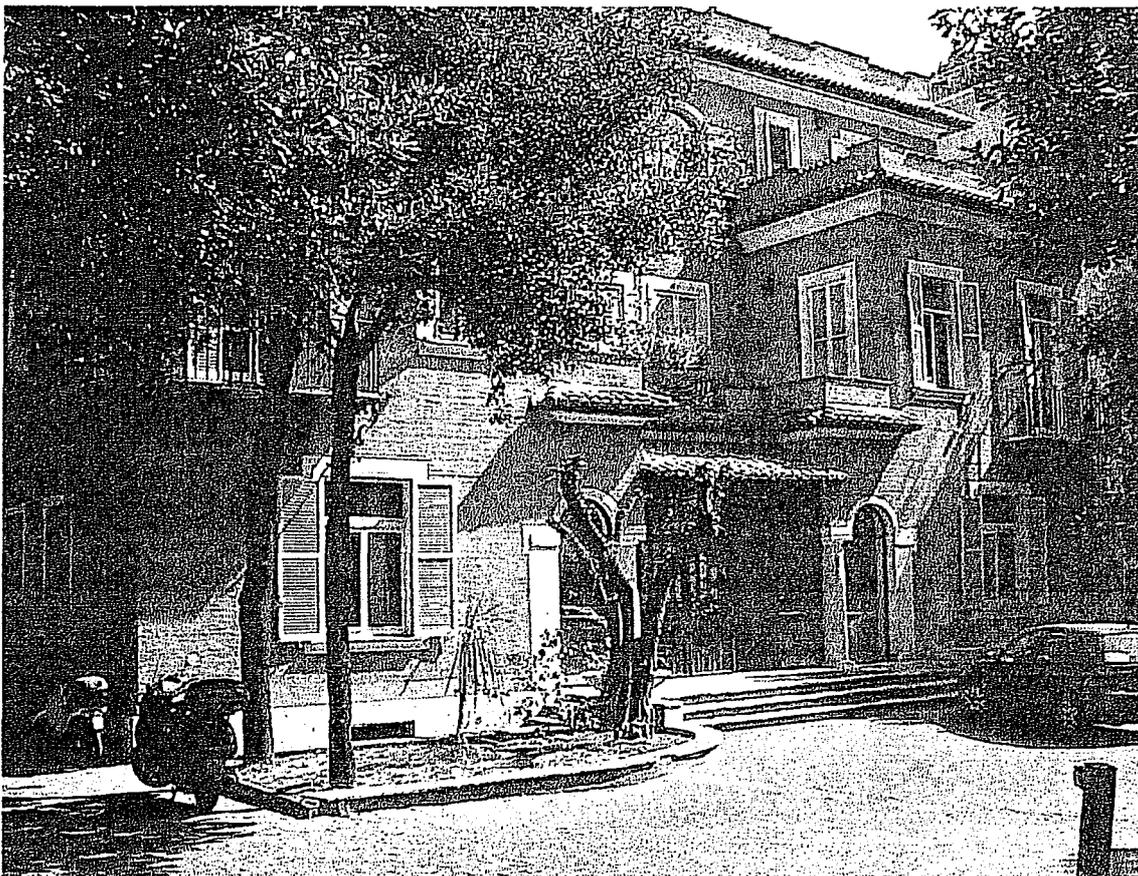
VIA CARLO FEA si collega alla Via Nomentana a circa 1 Km dal Piazzale di Porta Pia, in prossimità di Villa Torlonia. Trattasi di quella porzione del quartiere Nomentano-Salario caratterizzata dalla presenza di numerose ville patrizie e abitazioni signorili, che ne fanno una zona di alto pregio. L'immobile della Cassa, ubicato in una zona centrale della città, rivela elevate caratteristiche estrinseche e si configura per questo particolarmente adatto a sedi di rappresentanza.

La villa, sita al civico 5, è situata al centro di un ampio giardino di circa 2.500 mq. con alberi di alto fusto, il giardino consente il parcheggio di numerose autovetture, con accesso dal cancello carrabile ad apertura elettrica e comandata a distanza.

La superficie complessiva della villa, compresa la dependance, è di ca. 1.200 mq.

La villa originariamente con destinazione ad abitazione è stata successivamente ristrutturata e adibita ad uffici. La costruzione risale agli anni '30, ed è stata oggetto di ristrutturazione negli anni 1980.

All'edificio principale, articolato su tre piani fuori terra (piano rialzato, piano primo e piano secondo) più un seminterrato e un piano terrazzo e servizi, si accede dal giardino attraverso un ampio ingresso porticato, chiuso da vetrate e da un cancello in ferro battuto.



LOCALE DI S. IVONE A NAPOLI

La proprietà della Cassa a Napoli consiste in un locale, costituito da due vani, rispettivamente di mq 20 e di mq 50, sito al piano terreno di un fabbricato adibito un tempo a manifattura di tabacchi, a Via SS. Apostoli 8. Il vano più grande era anticamente la cappella della congrega di S. Ivone, santo patrono degli avvocati, che svolgeva attività assistenziale anche a favore delle famiglie degli avvocati e dei magistrati deceduti; come tale, si tratta di un monumento vincolato ai sensi della legge 1089/39 sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico.

Nel 1933, per effetto della legge che istituì l'Ente di Previdenza a favore degli Avvocati e dei Procuratori — che nel 1952 divenne Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore degli Avvocati e dei Procuratori —, la congregazione fu soppressa e il suo patrimonio confluit nel nuovo Ente, che ne assunse la gestione.

Il locale evidenzia decori in stucco lungo tutte le pareti e all'imposta della volta, formando lunette sopra i vani finestra.

Da qui provengono le tele affisse al V e al VI piano della Sede della Cassa, raffiguranti S. Ivone, Madonna con Bambino e S. Giovanni, e San Michele Arcangelo.

Già cappellania De Grassis, nel corso della seconda guerra mondiale la cappella fu aperta al pubblico a causa del danneggiamento, a seguito dei bombardamenti, della vicina chiesa dei SS. Apostoli, dove affluiva abitualmente per la messa la popolazione del quartiere.

A Roma, nel quartiere Prati, a poca distanza dalla Sede, si trova l'immobile di VIA VALADIER ubicato al civico 42; esso si compone di due corpi di fabbrica serviti complessivamente da due scale e tre ascensori, e si eleva per sette piani fuori terra, oltre a un piano terra con attività commerciali e a uno interrato, destinato ad autorimessa, nonché un piano servizi; il corpo di fabbrica secondario comprende invece un piano terra destinato a deposito e centrale termica, quattro piani e un piano servizi.

L'immobile è locato in parte all'Ordine degli Avvocati di Roma, e alla Società Di Veroli, ma anche ad attività commerciali.

Il cemento armato a vista, le finestre a nastro, la copertura piana e motivi circolari, anch'essi in calcestruzzo al primo piano, distinguono lo stabile nel tessuto ottocentesco di Prati, annoverandolo di fatto tra quelle costruzioni moderne che via via, nel passato, hanno contribuito a dare del quartiere anche una immagine moderna.

TOR PAGNOTTA A ROMA

L'immobile è ubicato nella periferia sud della città, a circa 500 mt dallo svincolo del G.R.A. con la Via Laurentina. L'intero complesso è formato da tre blocchi di uffici, uno solo dei quali — quello di sinistra — di proprietà della Cassa. La costruzione dello stabile, che consta di due corpi di fabbrica, è di concezione estremamente moderna.

I due edifici si articolano su un piano interrato a quattro piani fuori terra, collegati da una galleria aerea. Le coperture sono a terrazza; quella relativa alla mensa è un lucernaio a due falde. Aiuole trattate a prato occupano gli spazi non occupati dai posti macchina, alberi a

medio e alto fusto e siepi perimetrano la corte. I due cancelli, posti lungo la Via di Tor Pagnotta ai civici 88 e 90, sono automatici e dotati di videocitofono.

Caratterizzato da facciate in curtain wall a specchio, è tra quelli più tecnologici dell'Ente.

Sito in stretta prossimità alla Stazione Termini in adiacenza di P.zza Indipendenza, asse principale di vari ministeri, al n. 5 della VIA MAGENTA, l'edificio di proprietà della Cassa è uno degli immobili più centrali tra quelli che costituiscono il patrimonio dell'Ente; composto da sette piani fuori terra e uno interrato, e articolato su un'unica scala, esso è interamente destinato a uffici, con l'alloggio del custode situato all'ultimo piano. La copertura è in minima parte in tegole e per il resto a terrazza praticabile.

L'immobile è locato all'ACI. La direzionalità dell'edificio è valorizzata dalla vicinanza alla stanza ferroviaria e all'incrocio delle due linee A e B della metropolitana, che ne facilitano l'accessibilità.

VIA MALFANTE A ROMA

Nel quartiere Ardeatino, a ridosso di Piazza dei Navigatori, piazza caratterizzata da un motivo a portici, si trova l'immobile di Via Malfante. Si tratta di una costruzione originariamente destinata ad abitazioni, negozi e autorimessa, per la quale nel 1986 è stato operato un cambio di destinazione d'uso a uffici. La proprietà della Cassa si limita a una porzione dell'intero edificio, consistente nell'intero volume da cielo a terra propriamente destinato a ufficio, e in una porzione distaccata a un solo piano, oltre al rispettivo interrato; la proprietà contigua ha invece conservato la sua destinazione abitativa e costituisce un condominio.

La proprietà si sviluppa su un piano terra, un piano ammezzato e otto fuori terra, tutti destinati a uffici. I due piani interrati ospitano i servizi, i depositi, l'archivio e, specificamente il secondo, gli impianti tecnologici (centrale termica e cabina elettrica).

VIA LUCCHESE A SESTO FIORENTINO

Costruito dalla società Pontello con tecnologie avanzate, l'immobile è sito in località Osmannoro, nelle vicinanze dell'aeroporto di Peretola, in una zona industriale, artigianale e produttiva dell'hinterland fiorentino. Costituito da due corpi di fabbrica contigui, consta di cinque piani occupati da uffici e da due piani interrati a uso autorimesse, con la capacità di 144 veicoli.

La locazione è divisa tra le ASL di Firenze e le società IBM e New Tours.

VIA CESALPINO A FIRENZE

L'immobile di proprietà della Cassa sorge all'angolo tra Via Lombroso e Via Cesalpino, in una zona dalle prevalenti caratteristiche abitative e commerciali con valenze anche direzionali. Esso è composto da cinque piani, oltre al piano terra e a due piani interrati. La proprietà della Cassa è limitata alla porzione corrispondente al corpo di fabbrica di testa, oltre ad alcune unità al piano terra - con relativi depositi, e posti auto nel piano interrato. L'edificio è locato all'Università degli Studi di Firenze.

VIA CARDARELLI A VITERBO

L'immobile si compone di un corpo di fabbrica di pianta rettangolare comprendente i piani interrato e terra e da un volume in elevazione di pianta quadrata comprendente i piani dal primo al quinto e il piano di copertura che risulta decentrato sul lato sinistro del basamento.

Sul prospetto principale il fabbricato è dotato di ampie vetrate, che conferiscono un aspetto moderno e austero all'intero edificio.

La proprietà è locata alla IX Legione della Guardia di Finanza - Comando Gruppo di Viterbo.

PIAZZALE PASCOLI A SAN LAZZARO DI SAVENA

L'immobile è sito in un comune dell'hinterland bolognese che sta diventando una conurbazione del capoluogo, quale zona residenziale. Esso sorge in località Ponticella, su un terreno su cui insistono un parcheggio a servizio del complesso e una serie di attrezzature sportive, nonché un parco, viali asfaltati e percorsi pedonali.

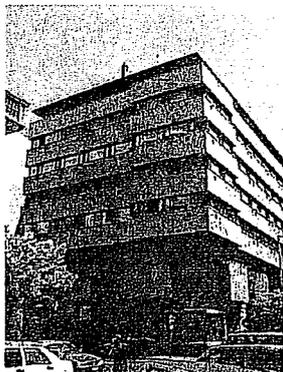
Progettato e già utilizzato negli anni come collegio-convitto, il complesso si compone di dieci corpi di fabbrica di diversa simmetria, collegati mediante percorsi coperti; è stato trasformato in caserma nel 1991, e ospita il Nucleo Regionale di Polizia Tributaria della Guardia di Finanza di Bologna.

PIAZZA GENERAL CANTORE A MILANO

La proprietà della Cassa è ubicata in zona centrale, vicino a Porta Genova, all'interno e a ridosso dell'antico assetto murario, tra i due più insigni monumenti medievali milanesi, le basiliche di S. Ambrogio e S. Eustorgio. Essa consiste in un piano terra e un piano interrato, adibiti ad attività commerciali, nonché un deposito nella zona soppalcata, e un ufficio al primo piano. Vi sono compresi anche 52 posti auto destinati ai clienti del locatario, il gruppo commerciale COIN.

Sulla **PIAZZA COLA DI RIENZO**, infine, la Cassa possiede è l'intero quinto piano in uno stabile di costruzione moderna al civico 80/a, destinato ad ufficio.

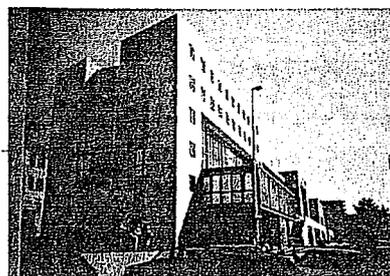
GLI IMMOBILI DIREZIONALI E COMMERCIALI



Roma, Via Valadier



Sesto Fiorentino, Via Lucchese



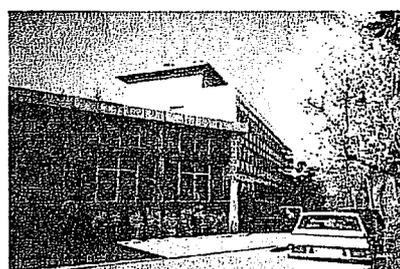
Firenze, Via Cesalpino



Roma, Via di Tor Pagnotta



Viterbo, Via Cardarelli



S. Lazzaro di Savena, Pz. Pascoli



Roma, Via Magenta



Roma, Via Malfante



Milano, Piazza General Cantore

GLI IMMOBILI RESIDENZIALI

Nel Rione Prati, a ridosso delle mura vaticane, sorge lo stabile di **VIA DI PORTA FABBRICA**, n. 63, strutturato su sette piani fuori terra e su un'unica scala. Costruito con materiali di buona fattura, è caratterizzato dalla presenza di attività commerciali al piano terra.

Il complesso edilizio di **VIA BADOERO**, nn. 51 e 61, è collegato al centro della città mediante l'importante arteria di Via Cristoforo Colombo, e dalla più vicina Via Ostiense. Lo stabile è stato in tempi recenti notevolmente valorizzato dall'apertura della stazione Garbatella della linea B della metropolitana, dalla quale dista meno di 100 metri.

Tipologicamente l'immobile è caratterizzato da un paramento esterno in una decorosa cortina posta di piatto, ed è costituito da due fabbricati su un unico interrato occupato da un'autorimessa, composti da nove piani fuori terra e articolati su quattro scale ciascuno. Per il contesto urbano e l'acquisita facilità dei collegamenti, il complesso si colloca tra gli immobili più interessanti della Cassa.

Due complessi immobiliari di proprietà della Cassa sono ubicati lungo una traversa di Via della Magliana, **VIA RAVA**. Lo stabile ubicato al civico 7, facente angolo con Via della Magliana, si compone di sette piani fuori terra dei quali sei abitativi e il terra ad uso commerciale, oltre al piano attico, ed è articolato su due scale. Il complesso edilizio di Via Rava 33/35, si compone di due palazzine elevate a sette piani fuori terra.

Pur costituendo gli immobili più decentrati del patrimonio edilizio, essi si distinguono per l'aspetto sobrio e decoroso.

Il complesso immobiliare di **VIALE MARCONI** è ubicato lungo un'importante direttrice viaria tra l'EUR e Viale Trastevere, in una zona con residenzialità di tipo medio e caratterizzata da numerose attività commerciali e servizi urbani, nonché servita da numerose linee di mezzi pubblici (nelle vicinanze sorge la stazione Trastevere della linea urbana ferroviaria). Si tratta di una strada delimitata da due file interrotte di caseggiati la cui austerità è però limitata dalla multiforme presenza di negozi lungo l'intero asse viario compreso tra Piazzale della Radio e Ponte Marconi.

Il complesso edilizio, che si articola in tre scale, corrispondenti ai civici 152, 164 e 172, è di tipo intensivo, ed è costituito da un corpo di fabbrica che si eleva per otto piani fuori terra - compresa la copertura a terrazza, sulla quale sono ubicate tre abitazioni -, oltre a un piano interrato adibito ad autorimessa, che fa anche servizio di parcheggio a ore.

Lo stabile della Cassa di **PIAZZALE DEL CARAVAGGIO** sorge su un piazzale incastonato tra un settore residenziale, Poggio Ameno, e la borgata Tor Marancia, cosiddetta per i resti di una torre del XIII secolo. Il complesso edilizio si compone di un unico grande edificio di otto piani fuori terra, oltre al piano interrato e al piano servizi, ed è articolato su nove scale; vi si accede ai numeri civici di Via dei Georgofili 132 e 148, Via Mantegna 18, Piazzale del Caravaggio 14 e Viale del Caravaggio 15.

Il fabbricato, per la prossimità alla Via Cristoforo Colombo e all'Eur, rivela caratteristiche di indubbio interesse.

Il complesso edilizio di **VIALE DEGLI AMMIRAGLI 91/VIA GINO NAIS 16 e VIA PIETRO DE CRISTOFARO 46**, composto da due imponenti fabbricati, sorge nel settore più vicino alle

mura Vaticane, lungo una strada che taglia la Via Olimpica, grande arteria costruita in occasione delle Olimpiadi romane del 1960, ed è ubicato in quella zona retrostante il Vaticano che veniva comunemente denominata “Valle dell’Inferno”. Notevole valorizzazione ha ricevuto la zona dall’apertura della stazione Cipro facente parte del prolungamento della linea A della metropolitana.

Dei due fabbricati intensivi che costituiscono il complesso edilizio, Viale degli Ammiragli/Via Nais e Via de Cristofaro, entrambi composti da otto piani fuori terra su un unico interrato e con un piano servizi, il primo, più centrale, è stato destinato nel tempo ad uso prevalentemente non residenziale, mentre il secondo ha conservato la destinazione abitativa.

VIA ALBERTARIO A ROMA

Ubicata nel suburbio IX (Aurelio), di fronte al quartiere Primavalle e da questo divisa mediante la Via Boccea, la proprietà consiste in due complessi edilizi divisi dalla via Albertario, a loro volta composti ciascuno di due palazzine di pregevole aspetto, ai civici 18/20 e 19/21.

Gli immobili sono ben serviti dai mezzi pubblici e da una fermata del prolungamento della linea A della metropolitana.

I due complessi si elevano su cinque piani fuori terra, oltre all’attico: la proprietà rimane, per le sue caratteristiche residenziali, uno dei cespiti abitativi attualmente più interessanti della Cassa.

Il complesso edilizio di **CLIVO RUTARIO 21**, naturalmente qualificato dalla stretta prossimità alla Villa Doria Pamphili, consta di tre palazzine con cinque piani fuori terra e un interrato comune, oltre ai piani attici, con destinazione abitativa.

L’intero stabile gode, in parte, di notevole panorama verso il verde della villa.

Il complesso immobiliare di **VIA TOSCANI** è ubicato invece in prossimità di Via di Donna Olimpia e della Circonvallazione Gianicolense, in una zona caratterizzata da una residenzialità di tipo medio, dotata di centri commerciali, servizi ospedalieri, scuole e altri servizi urbani, e servita da numerose linee di mezzi pubblici.

Con il suo fronte stradale di 200 metri il complesso edilizio, acquistato in costruzione nel 1970, è senza dubbio il più imponente tra quanti compongono il patrimonio immobiliare della Cassa. Di tipo intensivo, è costituito da tre distinti corpi di fabbrica (A, B e C) allineati e contigui. Lo stabile si eleva per nove piani fuori terra oltre al piano servizi e al piano interrato, e si articola su dieci scale complessive, che si dipartono da otto androni. In ciascun fabbricato, il piano terra è destinato a negozi, il piano interrato ad autorimessa, sottonegozi e cantine. Gli altri otto piani sono destinati ad abitazione, con appartamenti di piccolo, medio e grande taglio, dotati di servizi semplici, doppi e talvolta tripli.

Sito a ridosso del viale, in prossimità di Porta Portese e della vecchia stazione ferroviaria di Piazza Nievo, è il fabbricato di **VIA NIEVO**, contrassegnato dal civico 61; esso consta di otto piani fuori terra, oltre al piano interrato, ed è articolato su quattro scale. La sua ubicazione prestigiosa ha indotto molte aziende a sceglierlo come sede, e l’originario carattere abitativo ha progressivamente ceduto il passo a una prevalente destinazione a ufficio; lo stabile, prossimo a Viale Trastevere, è infatti vicino ad edifici del Ministero del Tesoro e della

Banca di Roma.

Rivestito da un paramento a cortina e dotato di un'area cortilizia che consente il parcheggio di diverse vetture, senza dubbio è uno tra gli immobili preziosi dell'Ente.

VIA CERRETTI E VIA PISACANE A MODENA

Il quartiere Crocetta è ubicato a poco più di un chilometro dal centro della città di Modena, in una zona con caratteristiche prevalentemente residenziali. La proprietà consiste in due complessi immobiliari contigui. Il complesso "Prato Verde C" consta di tre edifici, ai civici 40/50/60 di **VIA CERRETTI**, che si ergono su sette piani oltre a uno interrato. Il complesso "Prato Verde D" si compone invece di due fabbricati, ai civici 5 e 9 di **VIA PISACANE**, di otto piani ciascuno, oltre a uno interrato.

Il complesso è costituito, oltre che dai fabbricati, da una consistente superficie scoperta, adibita parte a verde e parte a parcheggio per i residenti. Per la costruzione recente che ha visto l'utilizzo di materiali di qualità, i fabbricati - con tipologia in linea quelli di Via Cerretti e a torre quelli di via Pisacane -, si rivelano in buone condizioni.

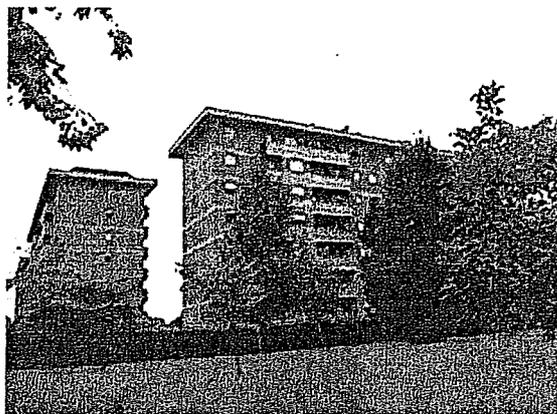
VIA SPOTO A CATANIA

L'immobile di Catania è ubicato nel quartiere Picanello in **VIA SPOTO 9/23**, una zona pressoché centrale, a ridosso di Via Duca degli Abruzzi e in stretta prossimità della più pregiata Via Vittorio Veneto.

La zona è caratterizzata da tipologie edilizie di modeste volumetrie, prevalentemente unifamiliari, tranne alcuni casi nei quali è stato possibile riedificare edifici in condominio, come quello di proprietà della Cassa.

L'immobile è inoltre prospiciente un mercato rionale coperto, che certamente valorizza i negozi frontistanti di Via Spoto. Esso si erge su cinque piani, oltre al piano attico e a un piano interrato, e si presenta in buone condizioni, tenendo conto dell'età - circa 40 anni -; e del fatto che negli ultimi anni è stato sottoposto a una serie di interventi di manutenzione.

GLI IMMOBILI RESIDENZIALI FUORI ROMA

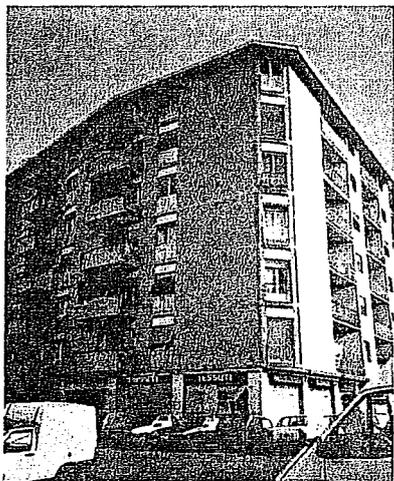


Modena, Via Cerretti e Via Pisacane



Catania — via Spoto

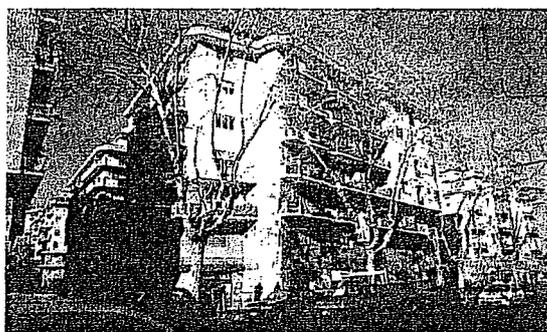
GLI IMMOBILI RESIDENZIALI A ROMA



Roma, Via di Porta Fabbrica



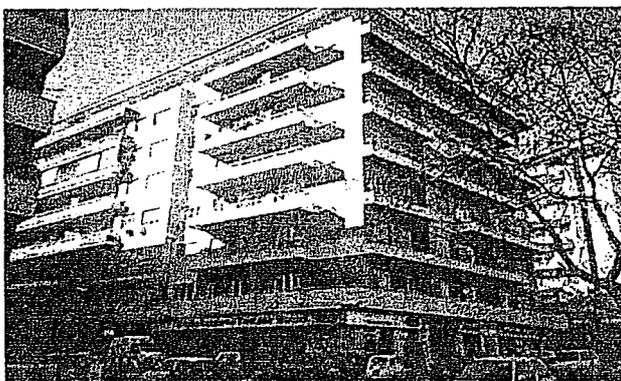
Roma, Via Badoero



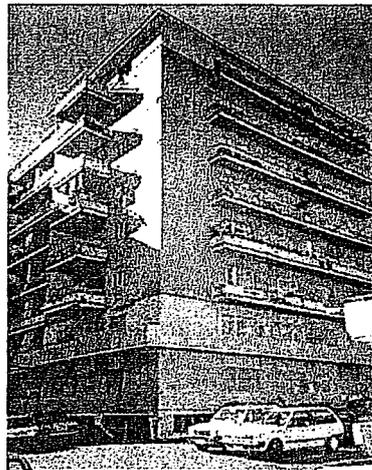
Roma, Via Rava 7



Roma, Via Rava 33/35



Roma, V.le degli Ammiragli/Via Nais



Roma, Via de Cristofaro

GLI IMMOBILI RESIDENZIALI A ROMA



Roma, Piazzale del Caravaggio



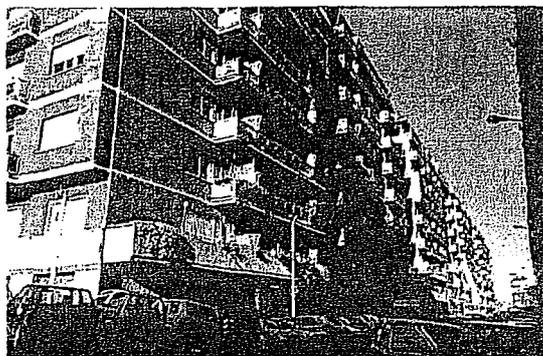
Roma, Via Nievo



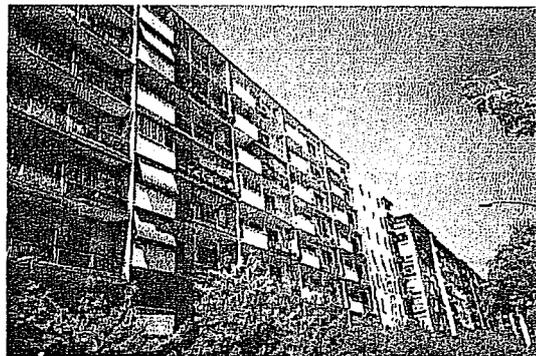
Roma, Clivo Rutario



Roma, Via Albertario



Roma, Via Toscani



Roma, Viale Marconi

Cassa nazionale del notariato

13 APR. 2005*Cassa Nazionale del Notariato**Roma**00196 Via Flaminia, 160 - Tel. 06.362021 - Fax 06.3201855*

Il patrimonio gestito dall'associazione rileva all'inizio dell'anno 2004 un sostanziale equilibrio tra valori immobiliari e mobiliari.

Il raggiungimento del bilanciamento negli asset, iniziato a partire dalla metà degli anni novanta anche in seguito alla "privatizzazione" dell'ente, è parte del progetto dell'amministrazione della Cassa volto ad ottenere investimenti, sicuri e redditizi, necessari nella gestione della previdenza e nel mantenimento dell'equilibrio del modello previdenziale elaborato nei primi anni del secolo scorso.

Dal periodo antecedente la privatizzazione la Cassa ereditava, anche in ragione dei vincoli normativi che obbligavano gli enti di previdenza ad indirizzare gran parte delle proprie risorse in investimenti immobiliari, un asset patrimoniale costituito per oltre il suo 60% da immobili.

Negli ultimi anni, il patrimonio immobiliare della Cassa ha subito alcune diversificazioni per effetto di investimenti promossi dall'amministrazione in beni dimessi dal patrimonio pubblico (anno 2002, Hotel Colonna Piazza Montecitorio in Roma per un valore di 23,4 milioni di euro) e in seguito ad alcune dismissioni di alcuni stabili ad uso abitativo soprattutto nella città di Roma tenuto conto della tipologia e vetustà. L'indice di vetustà degli immobili, infatti, può essere uno di quei parametri per deciderne l'alienazione.

In ragione sia delle variazioni citate che dell'impiego della liquidità anche nel settore mobiliare, il patrimonio immobiliare della Cassa alla fine dell'anno 2004 rappresenta il 46% circa della ricchezza dell'ente.

Con l'eccezione della sede, i beni immobiliari sono costituiti da unità da reddito locate a terzi adibite ad uso abitativo (il 46%) e uso diverso (54%) e dislocati sull'intero territorio nazionale con prevalenza nella città di Roma e Milano. Per gli stabili della capitale la Cassa si avvale di una gestione diretta e domanda, invece, ad amministratori la gestione degli immobili fuori Roma in quanto l'ente ha una unica sede nella capitale.

Le rendite immobiliari lorde, la cui dinamica negli ultimi anni ha fatto rilevare una costante e progressiva crescita (in virtù anche dei rinnovi contrattuali a patto libero), hanno garantito risultati superiori al 4% .

A partire dall'anno 1998, infatti, i risultati lordi della gestione in esame hanno presentato il seguente andamento: 1998: 3,92%, 1999: 3,93%, 2000: 4,1%, 2001 e 2002: 4,15%, 2003: 4,33% e nel 2004 4,43%.

Su queste incidono notevolmente gli oneri tributari Ires e ICI (nell'anno 2004 pari a 8,9 milioni di euro) che rappresentano oltre il 40% delle rendite lorde e il cui sostenimento comporta l'abbattimento delle stesse rendite di quasi due punti percentuali. Tra gli altri oneri di gestione si fa cenno alle spese relative alla gestione degli stabili fuori Roma che incidono per lo 0,07% delle entrate lorde, le spese relative al portierato (0,01% delle rendite lorde), l'assicurazione degli stabili (0,02% sempre sulle rendite lorde), le spese di

*Cassa Nazionale del Notariato**foglio seguito n. 2*

manutenzione ordinaria (0,03%) le spese di registrazione dei contratti (0,04%), le spese consortili e varie (0,06%) ed altre spese (accantonamento TFR portieri, interessi passivi su depositi cauzionali, spese di missione, tasse relative all'occupazione del suolo pubblico) mediamente rappresentanti lo 0,1% delle rendite lorde.

Al pari delle rendite lorde, i rendimenti netti rilevano una graduale ascesa, attestandosi oggi sopra i due punti percentuali (1998:1,8%, 1999: 2,0%, 2000: 2,1%, 2001: 2,1%, 2002: 2,1%, 2003: 2,3% e 2004: 2,3%).

Il sostanziale equilibrio tra la consistenza del patrimonio immobiliare e mobiliare si riflette sulle rendite provenienti dalla due aree.

Seppure alla fine degli anni '90 abbiano garantito all'associazione entrate importanti con rendimenti finanche superiori al 10%, negli ultimi anni le entrate nette provenienti dalla gestione del portafoglio titoli e dalla liquidità hanno evidenziato risultati non dissimili da quelle immobiliari ed in linea con i rendimenti finanziari dei titoli di Stato. Al fine di rilevare le differenze di redditività delle due gestioni si riporta qui di seguito l'andamento delle redimenti mobiliari lordi e netti dal 1998 al 2004: nell'anno 1998 rispettivamente pari a 18,69% e 18,01%, nel 1999 13,41% e 12,35%, nel 2000 8,37% e 6,94%, nel 2001 7,4% e 1,71%, nel 2002 3,98% e 2,86%, nel 2003 3,42% e 2,38% ed infine nel 2004 del 2,95% e 2,31% netto.

Non proporzionali risultano, invece, i costi di acquisizione: le spese di gestione del comparto mobiliare si rivelano notevolmente inferiori a quelle dell'area immobiliare.

Alla fine del 2004 il patrimonio dell'associazione è diviso in unità immobiliari (45,9%) in titoli di Stato (24%), in azioni (14,5%), obbligazioni (8,9%), dalla liquidità (5,1% circa), dai fondi comuni mobiliari e immobiliari (1,6%) ed altro (0,1%).



ENPAM - Ente nazionale di previdenza ed assistenza dei medici e degli
odontoiatri

Roma, **22 APR. 2005**

Relazione della Fondazione E.N.P.A.M. circa la gestione del patrimonio Immobiliare

1) Illustrazione del patrimonio immobiliare

Il patrimonio immobiliare della Fondazione Enpam, di notevole consistenza, risulta diversificato per quanto riguarda la destinazione e l'ubicazione sul territorio nazionale.

La destinazione d'uso degli immobili è la più svariata. Oltre a quella abitativa comprende quella ad uffici, ad unità commerciali (negozi, magazzini, locali destinati alla grande distribuzione, esposizione e vendita, a prestazioni di servizio ecc.), a destinazione alberghiera-congressuale, alberghiera-termale, a destinazione turistica (residences, villaggi turistici), a pubblico spettacolo (cinema, teatri).

L'ubicazione degli immobili sul territorio vede una prevalente concentrazione nell'area romana ed in quella milanese ma con notevoli "presenze" a Torino, Padova, Abano e Montegrotto Terme, Firenze, Livorno, Pisa, Latina, Napoli, Bari, Palermo e Cagliari.

Il valore di bilancio del patrimonio immobiliare al 31/12/2004 è di € 3.057.275.086,59.

La consistenza complessiva è di mq 3.032.515,06 così ripartita: unità immobiliari ad uso residenziale mq 1.349.724,45, uffici mq 951.622,05, immobili ad uso commerciale mq 231.634,48, alberghi mq 499.534,08.

Le unità abitative complessive sono n. 10.473.

I contratti di locazione in essere sono complessivamente n. 12.803 di cui: n. 10.320 per locazioni ad uso abitativo; n. 606 per uffici; n. 1.863 per locazioni commerciali; n. 26 alberghi (di cui n. 12 ERE)¹.

2) Organizzazione del Dipartimento del Patrimonio e tipo di gestione

L'Ente ha affidato all'esterno, a società di professionisti operanti nel settore, la gestione corrente del patrimonio immobiliare di sua proprietà, riservando alla struttura interna la gestione dinamica e straordinaria degli immobili e una serie di funzioni e di compiti concernenti l'indirizzo, la programmazione, il controllo sistematico ed il riscontro puntuale dei risultati attesi.

Di conseguenza il Dipartimento del Patrimonio è strutturato in tre macro aree operative costituite in servizi:

¹ Una quota rilevante degli alberghi, come meglio descritto nel seguito della relazione, sono in usufrutto alla Enpam Real Estate, società a responsabilità limitata con socio unico la Fondazione ENPAM

- il Servizio Amministrativo Contabile è deputato allo svolgimento delle attività amministrative connesse alla gestione immobiliare esternalizzata ed alle relative operazioni di rilevanza contabile;
- il Servizio Controlli e Verifiche è preposto allo svolgimento delle attività di controllo e verifica necessarie a monitorare l'operato dei gestori esterni, misurarne i risultati e garantire la legittimità dell'azione svolta dagli stessi;
- il Servizio Investimenti Immobiliari si occupa della gestione dinamica e straordinaria del patrimonio immobiliare della Fondazione finalizzata alla sua valorizzazione attraverso nuove acquisizioni di immobili, dismissioni di cespiti non più convenienti nell'ambito della strategia patrimoniale dell'Ente, riqualificazioni dell'asset immobiliare.

Il piano di riassetto del patrimonio immobiliare ha previsto la costituzione di una società commerciale immobiliare per la gestione di immobili a destinazione alberghiera e/o di cespiti oggetto di rilevanti interventi di miglioria e riqualificazione. A tale società denominata Enpam Real Estate srl a socio unico ed interamente detenuta, la Fondazione Enpam ha concesso in usufrutto, a titolo oneroso e per un periodo di 13 anni, i seguenti alberghi:

- Milano Hotel Executive
- Milano (Segrate) Hotel Jolly
- Milano Via Trivulzio 8/Via Parmigianino
- Milano (Segrate) MI2 "Pal. dei Cigni"
- Milano Via Lampedusa 11/A Hotel Quark
- Milano (Segrate) Hotel Jolly Residence
- Milano Hotel Residence Ripamonti Due
- Milano Residence Ripamonti
- Roma Hotel Genova
- Roma Via Cavour/Principe Amedeo
- Roma Hotel Villa Pamphili
- Roma Hotel delle Nazioni
- Villasimius (CA) Tanka Village

3) Redditività del patrimonio immobiliare

La redditività lorda degli immobili da reddito della Fondazione è determinata dai proventi patrimoniali costituiti dai canoni di locazione da percepire in ciascun esercizio di riferimento. Nel periodo 2000-2004 il reddito lordo è stato il seguente:

- anno 2000 € 116.989.993,35
- anno 2001 € 124.208.590,20
- anno 2002 € 134.351.156,91
- anno 2003 € 137.601.268,17
- anno 2004 € 140.550.328,53

Le risultanze della gestione del patrimonio immobiliare, hanno evidenziato nel periodo 2000-2004 un progressivo incremento dei canoni di locazione che hanno riguardato prevalentemente le locazioni degli immobili destinati ad attività terziarie.

Apprezzabili risultati si sono registrati anche per i cespiti residenziali e commerciali. I risultati del periodo considerato confermano la validità delle strategie attuate dall'Ente, volte al riordino della gestione ed alla riqualificazione ed ammodernamento dei cespiti.

Gli immobili da reddito, nel periodo considerato, hanno prodotto una redditività lorda rispettivamente del 3,91% per l'esercizio 2000, del 4,17% per il 2001, del 4,48% per il 2002, del 5,06 % per il 2003, del 5,15% per il 2004.

La redditività lorda al netto dei costi gestionali nonché degli oneri fiscali (c.d. redditività netta) ha espresso rispettivamente i seguenti valori percentuali: dello 0,52% per l'esercizio 2000, dello 0,85 % per il 2001, dell'1,30% per il 2002, dell'1,22% per il 2003, dell'1,70% per il 2004.

4) Dismissioni

Le nuove linee strategiche della Fondazione Enpam per la gestione del proprio portafoglio immobiliare tendono alla valorizzazione ed ottimizzazione della redditività degli immobili attraverso operazioni di acquisizioni, dismissioni, riconversioni, ristrutturazioni, per un riposizionamento dell'asset immobiliare che consenta il massimo ritorno dell'investimento ed il raggiungimento, sia pure graduale, di un maggiore equilibrio tra le varie componenti del patrimonio complessivo, storicamente posizionato in misura preponderante nel settore immobiliare.

In tale ottica si è avviato un progetto di dismissione dei cespiti non più utili alle nuove strategie della Fondazione. L'individuazione e la scelta degli immobili da dismettere avviene mediante un sistema di analisi dei dati caratteristici dei singoli immobili. Tale sistema orienta nelle scelte da effettuare per la cessione dei singoli beni mediante l'uso di particolari indici adimensionali tenendo conto delle prospettive, anche future, di utilizzo e messa a reddito, della necessità di investimenti specifici e del reddito annuo netto, dei costi di gestione.

Sono stati analizzati vari immobili ed è stato predisposto un elenco di quelli idonei per la dismissione e conseguentemente si è dato corso alle prime operazioni di cessione sul mercato.

Le maggiori dismissioni effettuate negli anni 2002/2004 concernono due complessi immobiliari in Roma – Ostia Vie Acton/Fiamme Gialle e Vie Stieповich/Bettica/Casana (Del. CdA N° 61/2003 e N° 7/2004) ed il complesso in Firenze Via di Novoli (Del. Cda del 2/4/2004).

La vendita degli immobili suindicati in Ostia è stata effettuata in data 27/7/2004 al prezzo complessivo di € 56.000.000,00 interamente corrisposto. Il valore in bilancio al 31/12/2003 dei cespiti è pari ad € 33.823.484,52, conseguentemente è stata realizzata ai fini contabili, la plusvalenza di € 22.176.515,48.

La vendita del compendio sito in Firenze è stata effettuata in data 14/7/2004 al prezzo complessivo di € 47.500.000,00 interamente corrisposto dall'acquirente. Il valore in bilancio al 31/12/2003 del bene di cui trattasi è pari ad € 23.411.675,04. E' stata pertanto realizzata, ai fini contabili, la plusvalenza di € 24.088.324,96.

5) Normazione della gestione

L'attività degli uffici del Dipartimento del Patrimonio è disciplinata da una serie di regolamenti e procedure - approvati dagli Organi Deliberanti della Fondazione - ritenuti strumenti indispensabili per relazionare ed operare in modo più puntuale, efficace e trasparente nelle varie e complesse fasi dei processi ed interazioni interne ed esterne:

- **Regolamento della Fondazione Enpam per l'affidamento dei lavori** (Del. CdA N° 17/2001) disciplina l'esecuzione dei lavori per la conservazione e manutenzione degli immobili ed i relativi impianti di pertinenza fissando i criteri e le modalità di partecipazione ed aggiudicazione delle gare;

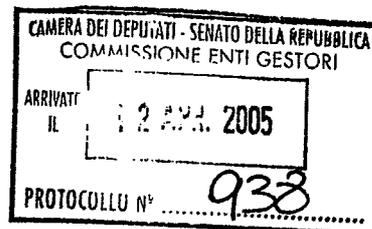
- **Regolamento della Fondazione Enpam per la conduzione del servizio di manutenzione riparativa e di emergenza degli immobili (Del. CdA N° 17/2001)** fissa i criteri e le modalità a cui devono attenersi i gestori esterni incaricati dell'espletamento del servizio;
- **Capitolato generale per gli appalti (Del. CE del 17/6/88)** contiene le norme regolatrici dell'appalto;
- **Procedure di vendita degli immobili di proprietà della Fondazione Enpam (Del. CdA N° 67/2001)** disciplina le varie fasi del procedimento di vendita immobiliare, dalla pubblicazione del bando all'aggiudicazione ed alienazione del cespite, stabilendo le modalità operative di ciascun sistema di gara: a) mediante offerte segrete; b) mediante trattativa privata; c) mediante vendita frazionata di immobili residenziali;
- **Procedure per la progettazione, la direzione, il coordinamento per la sicurezza, la contabilità, il collaudo dei lavori (Del. CdA N° 28/2003)** disciplina tutte le procedure amministrative-tecnico-giuridiche necessarie per la progettazione, direzione, contabilità e collaudo dei lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria degli immobili e dei relativi impianti nonché la tutela della salute e sicurezza dei lavoratori nei cantieri;
- **Regolamento per il controllo e le verifiche di gestione degli immobili di proprietà della Fondazione Enpam (in fase di approvazione)** che evidenzia gli aspetti più significativi della funzione di controllo, le finalità ed i criteri per la misurazione dei risultati e la valutazione dei processi gestionali, gli standards minimi di qualità delle prestazioni dei gestori esterni ed i più significativi indicatori di efficienza ed efficacia della gestione;
- **Incarico a gestire ed amministrare immobili della Fondazione Enpam (Del. N° 79 CdA del 26/11/2004)** che disciplina il rapporto di mandato con i gestori esterni fissandone i compiti e le obbligazioni scaturenti dall'affidamento dell'amministrazione e gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente.

EPAP - Ente nazionale di previdenza ed assistenza pluricategoriale per
agronomi e forestali, chimici, geologi



Roma, 12 aprile 2005
Prot. 1914/05

Trasmissione fax
06/67604946



On. Francesco Maria AMORUSO
Pres. della Commissione Parlamentare di
Controllo degli Enti Gestori di Previdenza
e Assistenza Sociale
Palazzo San Macuto
Via del Seminario, 76
00186 - ROMA

Oggetto: patrimonio immobiliare dell'Ente

Egr. On. Amoruso,

riscontro la Sua richiesta relativamente alla consistenza del patrimonio immobiliare dell'Ente e La informo che a tutt'oggi il patrimonio dell'Ente è costituito esclusivamente da beni mobili.

A disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti invio distinti saluti.

Il Presidente
dott. Sandro Sandrini

CPG - Cassa italiana di previdenza ed assistenza dei geometri liberi
professionisti

CASSA ITALIANA
DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA DEI
GEOMETRI

LIBERI PROFESSIONISTI
LUNGOTEVERE A. DA BRESCIA, 4 - TEL. 06328881
00196 ROMA

IL PRESIDENTE

Roma, 04 maggio 2005

Prot. n. 969/SP
del 4.5.2005

PREG. MO ON. LE
FRANCESCO AMORUSO
PRESIDENTE COMMISSIONE
BICAMERALE DI CONTROLLO
DEGLI ENTI PRIVATIZZATI

ROMA

COMUNICAZIONE FAX
AL N. 06-67602814

Oggetto: Gestione del patrimonio immobiliare della Cassa Italiana Geometri.

Il patrimonio immobiliare della Cassa Italiana Geometri è costituito da n° 34 interi stabili e da oltre 50 unità immobiliari "singole" facenti parte di più vaste proprietà edilizie.

Prevalentemente gli immobili sono dislocati nelle principali città capoluogo di provincia e precisamente:

| | | | | | |
|-----------|----|----|----------|----|----|
| AVELLINO | N° | 1 | PADOVA | N° | 1 |
| BARI | N° | 1 | PERUGIA | N° | 1 |
| BENEVENTO | N° | 1 | PIACENZA | N° | 2 |
| BOLOGNA | N° | 2 | ROMA | N° | 11 |
| BRESCIA | N° | 2 | SAVONA | N° | 1 |
| BRINDISI | N° | 1 | SIENA | N° | 1 |
| CESENA | N° | 1 | TORINO | N° | 3 |
| MILANO | N° | 10 | UDINE | N° | 1 |

Le unità immobiliari "singole" sono invece situate in quasi tutte le rimanenti città capoluogo di Provincia e sono utilizzate e locate alle strutture provinciali dei Collegi Geometri e sono in parte da considerare beni strumentali in quanto in dette sedi viene svolta attività decentrata della stessa Cassa previdenziale.

Il valore complessivo del patrimonio immobiliare, calcolato rivalutando il costo iniziale di acquisto comprensivo dell'I.V.A. o imposte di registro, ammonta ad € 602.295.625, mentre il valore dello stesso patrimonio, stimato alla data del 31/12/2004 sulla scorta del valore reale di mercato, ammonta ad € 537.624.849 e ciò in relazione al fatto che l'ammontare dell'I.V.A., generalmente al 20%, diviene per l'Ente previdenziale una vera e propria componente del costo.

Tutto il compendio immobiliare può suddividersi per destinazione come segue in relazione al solo numero delle singole unità immobiliari:

- Abitazioni: n° 960 complessive pari al 70,58% del totale;
- Terziario: n° 356 complessive pari al 26,18% del totale;

CASSA ITALIANA
DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA DEI
GEOMETRI
LIBERI PROFESSIONISTI

- Sedi Collegi Provinciali: n° 45 complessive pari al 3,24% del totale;
- Sede dell'Ente: n° 1, ubicata in Roma, Lungotevere Arnaldo da Brescia, 4.

Ad eccezione della sede istituzionale della Cassa, il patrimonio è gestito mediante i servizi forniti da una società (Groma S.r.l., capitale sociale di € 9.812.700, con sede in Roma, Lungotevere Arnaldo da Brescia, 2) appositamente costituita dalla Cassa con atto pubblico in data 26/11/1987.

La Cassa Italiana Geometri è il socio unico di detta struttura e detiene l'intero ammontare del capitale sociale.

E' compito della soc. Groma redigere e gestire i contratti di locazione, emettere con periodicità mensile o trimestrale i titoli di credito per canoni locativi, oneri accessori ed imposte ripetibili ai conduttori. Inoltre la soc. Groma coordina, delibera e procede alla gestione delle manutenzioni correnti con la sola esclusione dei "grandi interventi".

Al Consiglio di Amministrazione dell'Ente compete invece la decisione sui grandi interventi manutentivi, sulla determinazione dei canoni locativi e sulla scelta dei conduttori.

La struttura organizzativa della società di gestione è composta da:

- 1 Presidente;
- 4 Consiglieri di Amministrazione;
- 1 coordinatore;
- 9 dipendenti dei quali 5 tecnici e 4 amministrativi;
- una rete di 20 buildings manager dislocati nelle città ove sono ubicati gli immobili (detti collaboratori, tutti professionisti, sono geometri iscritti alla Cassa).

Per i servizi di gestione resi alla Cassa, la soc. Groma percepisce un compenso composto da tre fattori e precisamente:

- (a) 0,10% sul valore di mercato dell'immobile secondo stima CIPAGLP;
- (b) 2,80% sull'importo totale canoni riscossi per anno di competenza;
- (c) 4,00% sul totale oneri accessori riscossi per anno di competenza.

A titolo indicativo si segnala che nel corso dell'anno 2004 la soc. ha percepito un compenso pari a complessivi € 1.222.913,49 (comprensivo dell'I.V.A. al 20%).

La redditività media del patrimonio immobiliare conseguita nell'anno 2004, valutata al lordo delle imposte e calcolata quale % del valore attuale di mercato dei cespiti, è risultata pari al 3,95% mentre, al netto delle imposte, detta percentuale si riduce al 1,98%.

Infine si segnala che la soc. Groma svolge analoghi servizi di gestione immobiliare a favore di terze realtà previdenziali (Enasarco) e di altri Enti.

IL PRESIDENTE
(geom. It. Fausto Savoldi)

