

CPI

La *situazione patrimoniale*, di seguito allegata ai sensi dell'art. 34 del DPR n. 696/1979 e redatta in conformità allo schema G previsto dal medesimo DPR, fa rilevare un patrimonio netto attestatosi in Euro 89.089.855, pari alla differenza tra il totale delle attività (Euro 127.652.840) ed il totale delle passività (Euro 38.562.985).

Per quanto riguarda le *componenti attive* si rileva che si è concretizzato un aumento pari a Euro 12.157.355 rispetto alla consistenza di inizio esercizio (Euro 115.495.485), passata a Euro 127.652.840 a fine 2002.

Il suddetto incremento è determinato dalla somma algebrica delle variazioni positive e negative intervenute nell'anno che di seguito si elencano.

Componenti patrimoniali attive	Variazioni positive dell'anno	Variazioni negative dell'anno
Liquidità	-	2.884.733
Immobili	118.220	2.015.115
Immobilizzazioni	42.639	999
Quota capitale crediti	3.177.986	3.581.450
Rimanenze attive	48.317.653	30.518.569
Valori mobiliari		498.277
TOTALI	51.656.498	39.499.143

Per quanto riguarda le *componenti passive* si rileva che si è concretizzato un decremento pari a Euro 13.330.873 rispetto alla consistenza di inizio esercizio (Euro 51.893.858), passata a Euro 38.562.985 a fine 2002.

La principale variazione che interessa le passività è rappresentata dalla consistente riduzione delle anticipazioni tra Gestioni (Euro 14.346.396).

Le altre componenti risultano movimentate in misura inferiore. Il fondo ammortamento immobili è utilizzato, a seguito delle cessioni, per Euro 356.526, i residui passivi aumentano di Euro 1.112.282, differenza algebrica tra quelli di nuova formazione e la diminuzione di quelli provenienti dagli esercizi precedenti.

SITUAZIONE PATRIMONIALE - CPI

	ATTIVITA'		DIFFERENZA	
	CONSISTENZA	AL 31.12.2002	INCREMENTI	DECREMENTI
	AL 1.1.2002			
PATRIMONIO PERMANENTE				
IMMOBILI				
IMMOBILI A REDDITO E STRUMENTALI	3.955.087	2.058.192	118.220	2.015.115
	3.955.087	2.058.192	118.220	2.015.115
VALORI MOBILIARI				
TITOLI DI STATO E RENDITE <i>(in gestione dinamica)</i>	1.420.091	921.814		498.277
OBLIGAZIONI E CARTELLE	7.592	7.592		
AZIONI E QUOTE DI FONDI IMMOBILIARI	1.427.683	929.406		498.277
IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE				
IMPIANTI ATTREZZATURE E MACCHINARI	24.340	29.276	5.083	147
AUTOMEZZI	1.862	1.862		
MOBILI E MACCHINE D'UFFICIO	182.217	195.408	13.637	446
APPARECCHIATURE PER L'ELABORAZIONE DEI DATI	288.694	312.207	23.919	406
ACQUISTO DI OPERE D'ARTE L. 717 DEL 27.7.49				
CREDITI PER QUOTE CAPITALI	497.113	538.753	42.639	999
PRESTITI E MUTUI	19.939.652	19.535.585	3.177.364	3.581.431
DEPOSITI CAUZIONALI	556	1.159	622	19
	19.940.208	19.536.744	3.177.986	3.581.450
TOTALE PATRIMONIO PERMANENTE	25.820.091	23.063.095	3.338.845	6.095.841
PATRIMONIO FINANZIARIO				
DISPONIBILITA' LIQUIDE				
	24.284.709	21.399.976		2.884.733
RIMANENZE ATTIVE				
RESIDUI ATTIVI ES. PRECEDENTI	65.390.685	34.872.116		30.518.569
ANTICIPAZIONI TRA GESTIONI (legge 388/2000)				
FITTI FIGURATIVI IMMOBILI STRUMENTALI				
RESIDUI DI NUOVA FORMAZIONE				
	65.390.685	48.317.653	48.317.653	30.518.569
RIMANENZE ATTIVE DI ESERCIZIO		83.189.769	48.317.653	
RISCONTI ATTIVI				
TOTALE PATRIMONIO FINANZIARIO	89.675.394	104.589.745	48.317.653	33.403.302
TOTALE ATTIVITA'	115.495.485	127.652.840	51.656.498	39.499.143
DEFICIT PATRIMONIALE				
DISAVANZO ECONOMICO				
TOTALE A FAREGGIO	115.495.485	127.652.840	51.656.498	39.499.143

SITUAZIONE PATRIMONIALE - CPI

	PASSIVITA'		DIFFERENZA	
	AL 1.1.2002	AL 31.12.2002	INCREMENTI	DECREMENTI
PATRIMONIO PERMANENTE				
FONDI AMMORTAMENTO E ACCANTIPASSIVITA'				
PER GLI IMMOBILI	6.992.357	384.395	41.164	356.526
PER GLI IMPIANTI ATRIZZATURI E ACCESSORI	11.134	19.100	5.855	80
PER IMMOBILI E AUTOMI-7/1	76.876	100.312	23.672	186
PER APPARECCHIATURE ELETTRONICHE	251.064	312.208	61.557	353
PER IL PERSONALE	487.239	501.448	57.107	42.898
A GARANZIA PRESTITI	607.377	609.518	2.893	752
PER CONTRIBUTO 0.50%				
PER IMPOSTE E TASSE				
TOTALE PATRIMONIO PERMANENTE	2.135.528	1.926.981	192.248	400.795
	2.135.528	1.926.981	192.248	400.795
PATRIMONIO FINANZIARIO				
DEBITI				
RESIDUI PASSIVI ESERCIZI PREGRESSI	8.462.461	1.923.461		6.539.000
ANTICIPAZIONI TRA GESTIONI (legge 388/2000)	40.880.226	26.533.830		14.346.396
FITTI FIGURATIVI IMMOBILI STRUMENTALI	93.479	201.896	108.417	
RESIDUI PASSIVI DI NUOVA FORMAZIONE		7.651.282	7.651.282	
	49.436.166	36.310.469	7.759.699	20.885.396
DEBITI FINANZIARI				
MUTUI ED ANTICIPAZIONI PASSIVE	277.662	277.662		
INTERESSI E SPESE DI AMMINISTRAZIONE SU PRESTITI				
DEPOSITI CAUZIONALI	44.502	47.873	4.125	754
	322.164	325.535	4.125	754
RICAMENZE PASSIVE DI ESERCIZIO				
RISCONTI PASSIVI				
TOTALE PATRIMONIO FINANZIARIO	49.758.330	36.636.004	7.763.824	20.886.150
TOTALE PASSIVITA'	51.893.858	38.562.985	7.956.072	21.286.945
PATRIMONIO NETTO				
AVANZO ECONOMICO	63.601.627	89.089.855	25.488.228	
TOTALE	63.601.627	89.089.855	25.488.228	
TOTALE A PAREGGIO	115.495.485	127.652.840	33.444.300	21.286.945

GESTIONE CPI**ELENCO DEI SINGOLI COMPLESSI IMMOBILIARI PARZIALMENTE O TOTALMENTE DECURTATI DALLA CONSISTENZA AL 31/12/2002 PER ALIENAZIONI 2002 O RETTIFICHE DI VALORE ALIENAZIONI 2001**

La colonna 2 indica le modifiche alla consistenza all'1/1/2002 degli immobili venduti nel 2002 per interventi manutentivi effettuati prima della vendita.

La colonna 3 indica il valore degli immobili venduti nel 2002 nella seconda fase di cartolarizzazione.

La colonna 4 indica il valore degli immobili venduti nel 2002 al di fuori della cartolarizzazione (vendite straordinarie, o modifiche della consistenza per alienazioni ante 2002).

Località	Indirizzo	CONSISTENZA ALL'1/1/2002 (1)	MODIFICHE DELLA CONSISTENZA intervenute nel 2002 (2)	IMMOBILI CARTOLARIZZATI 2002 (2 ^a fase) (3)	VENDITE 2002 E CORREZIONI 2001 (4)	CONSISTENZA AL 31/12/2002 (5 = 1 + 2 - 3 + 4)
BRESCIA	V. VITTORIO EMANUELE II (matr. 3180)	623.404,79		623.404,79		-
LIVORNO	V. DEI LANZI - V. SANSONE - V. DEI FANTUCCI (matr. 3318)	846.936,65		846.936,65		-
RAGUSA	V. RUGGIERO VII - ANGOLO TRASPONTINO (matr. 3110)	287.236,82		287.236,82		-
ROMA	V. EDOARDO JENNER 141 (matr. 3033)	18.186,90		18.186,90		-
ROMA	V. DE AGOSTINI 10 (matr. 3039)	37.948,21		37.948,21		-
ROMA	P.ZZA RONCHI 8 - V. MAYER (matr. 3051)	77.468,53		77.468,53		-
	TOTALE			1.891.181,90		

Dall'elenco sono esclusi gli interventi di manutenzione degli immobili dell'area di Roma la cui attribuzione viene rappresentata di seguito.

Valore di bilancio degli immobili venduti nell'anno 2002*

* Il dato è stato elaborato desumendo la consistenza dei singoli immobili al 01/01/2002, riportandola, in caso di vendita parziale, al valore delle porzioni immobiliari vendute integrato delle eventuali correzioni alle alienazioni già effettuate negli esercizi 2000 e 2001.

VENDITE 2002		1.891.181,90
Cartolarizzati 2002	1.891.181,90	
Vendita straordinaria 2002		
Vendita ordinaria 2002		
CORREZIONI		0,00
Cartolarizzati 2001		
Vendita straordinaria 2001		

Valore di bilancio degli immobili venduti al 31/12/2002 **1.891.181,90**

Nella gestione CPI il valore delle manutenzioni straordinarie per le località con un solo complesso immobiliare è stato attribuito analiticamente e inserito nell'inventario fino alla data del 31/12/2002. L'attribuzione non è stata possibile per gli immobili della città di Roma, pertanto il valore di bilancio va sommata una quota parte della spesa per manutenzioni straordinarie riferite all'area di Roma e non attribuite per gli anni 1999 e 2000.

VALORE MANUTENZIONE STRAORDINARIA AL 31/12/2001 **72.692.098** in lire
risultante dai prospetti allegati al Consuntivo 2001

RIEPILOGO MANUTENZIONE 1999-2001

Esercizio	Valore dell'anno	Manutenzione attribuita agli immobili venduti	Consistenza al 31/12
1999	19.836.626		19.836.626
2000	52.855.472		72.692.098
2001		54.699.990	17.992.108
	72.692.098	54.699.990	

VALORE MANUTENZIONE STRAORDINARIA ATTRIBUITA AGLI IMMOBILI VENDUTI NEL 2001 **54.699.990** in lire

VALORE MANUTENZIONE STRAORDINARIA DA ATTRIBUIRE AGLI IMMOBILI ESISTENTI AL 31/12/2001 **17.992.108** in lire

VALORE MANUTENZIONE STRAORDINARIA DA ATTRIBUIRE AGLI IMMOBILI ESISTENTI AL 31/12/2001 **9.292,15** in Euro

RIACCERTAMENTI 2002 SULLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA NON ATTRIBUITA (immobili Roma) **8.834,10** Euro

Quota parte della manutenzione attribuita nel 2001 da rimborsare nella consistenza a seguito del riaccertamento
Posta correttiva del riaccertamento (Racc. n° 75,249%) **6.045,58** Euro

VALORE MANUTENZIONE STRAORDINARIA DA ATTRIBUIRE AGLI IMMOBILI ESISTENTI AL 31/12/2001 **7.303,63** Euro
Comprensiva dei riaccertamenti

Percentuale di attribuzione delle manutenzioni straordinarie:
(Calcolata riportando il valore di bilancio degli immobili venduti di Roma con la consistenza iniziale all'1/1/2002 di tutti gli immobili situati a Roma) **50,997%**

Quota parte delle manutenzioni straordinarie non attribuite per il 2002: **3.724,63**

GESTIONE CPI

Valore di bilancio degli immobili venduti al 31/12/2001 comprensivo delle manutenzioni:	1.894.906,53
ALIENAZIONI	
VENDITE DIRETTE	71.467,00
(al netto della cartolarizzazione)	
Accertamento cartolarizzati	26.383.592,22
Prezzo iniziale	26.455.059,22
PLUSVALENZA LORDA da prezzo iniziale immobili cartolarizzati (Senza ammortamenti già effettuati degli immobili venduti)	24.560.152,69
CONSISTENZA IMMOBILI ALL'1/1/2002	3.955.086,77
Percentuale utilizzo Fondo Ammortamento Immobili (Rapporto valore immobili venduti nel 2002/Consistenza all'1/1/2002)	47,911%
Consistenza Fondo Ammortamento Immobili all'1/1/2002	699.757,11
Utilizzo Fondo Ammortamento Immobili per alienazione	335.257,96
PLUSVALENZA NETTA da prezzo iniziale immobili cartolarizzati (Comprensiva degli ammortamenti già effettuati degli immobili venduti)	24.895.410,65

CPUG

La *situazione patrimoniale*, di seguito allegata ai sensi dell'art. 34 del DPR n. 696/1979 e redatta in conformità allo schema G previsto dal medesimo DPR, fa rilevare un patrimonio netto di Euro 8.852.248, pari alla differenza tra il totale delle attività (Euro 59.265.826) ed il totale delle passività (Euro 50.413.578).

Per quanto riguarda le *componenti attive* si rileva che si è concretizzato un aumento pari a Euro 5.832.733 rispetto alla consistenza di inizio esercizio (Euro 53.433.093), passata a Euro 59.265.826 a fine 2002.

Il suddetto incremento è determinato quasi esclusivamente dall'aumento delle disponibilità liquide. La tabella seguente elenca anche le altre variazioni positive e negative intervenute nell'anno.

Componenti patrimoniali attive	Variazioni positive dell'anno	Variazioni negative dell'anno
Liquidità	6.024.334	
Immobili		
Immobilizzazioni	6.396	181
Quota capitale crediti	161.879	161.741
Rimanenze attive	18.565.137	18.763.091
Valori mobiliari		
TOTALI	24.757.746	18.925.013

Le *componenti passive* rimangono pressoché invariate, facendo registrare una diminuzione di Euro 170.444. La consistenza di inizio esercizio (Euro 50.584.022) passa ad Euro 50.413.578 a fine 2002.

Si rammenta che la CPUG non ha proprietà immobiliari da reddito né strumentali.

SITUAZIONE PATRIMONIALE - CPUG

	ATTIVITA'		DIFFERENZA	
	CONSISTENZA AL 1.1.2002	AL 31.12.2002	INCREMENTI	DECREMENTI
PATRIMONIO PERMANENTE				
IMMOBILI				
IMMOBILI A REDDITO E STRUMENTALI				
VALORI MOBILIARI				
TITOLI DI STATO E RENDITE <i>(in gestione dinamica)</i>				
OBBLIGAZIONI E CARTELLE				
AZIONI E QUOTE DI FONDI IMMOBILIARI				
IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE				
IMPIANTI ATTREZZATURE E MACCHINARI	4.488	5.228	762	22
AUTOMEZZI	365	365		
MOBILI E MACCHINE D'UFFICIO	40.836	42.784	2.046	98
APPARECCHIATURE PER L'ELABORAZIONE DEI DATI	61.837	65.364	3.588	61
ACQUISTO DI OPERE D'ARTE L. 717 DEL 27.7.49	107.576	113.741	6.396	181
CREDITI PER QUOTE CAPITALE				
PRESTITI E MUTUI	82	220	161.737	161.737
DEPOSITI CAUZIONALI	82	220	142	4
TOTALE PATRIMONIO PERMANENTE	107.608	113.961	161.879	161.741
PATRIMONIO FINANZIARIO			168.275	161.922
DISPONIBILITA' LIQUIDE	32.631.835	38.656.169	6.024.334	
RIMANENZE ATTIVE				
RESIDUI ATTIVI ES. PRECEDENTI	20.693.650	1.930.559		18.763.091
ANTICIPAZIONI TRA GESTIONI (legge 388/2000)		65.931	65.931	
FITTI FIGURATIVI IMMOBILI STRUMENTALI				
RESIDUI DI NUOVA FORMAZIONE		18.499.206	18.499.206	
RIMANENZE ATTIVE DI ESERCIZIO	20.693.650	20.495.696	18.565.137	18.763.091
RISCONTI ATTIVI				
TOTALE PATRIMONIO FINANZIARIO	53.325.485	59.151.865	24.589.471	18.763.091
TOTALE ATTIVITA'	53.433.093	59.265.826	24.757.746	18.925.013
DEFICIT PATRIMONIALE				
DISAVANZO ECONOMICO				
TOTALE A PAREGGIO	53.433.093	59.265.826	24.757.746	18.925.013

SITUAZIONE PATRIMONIALE - CPUG

	PASSIVITA'		DIFFERENZA	
	CONSISTENZA		INCREMENTI	DECREMENTI
	AL 1.1.2002	AL 31.12.2002		
PATRIMONIO PERMANENTE				
FONDI AMMORTAMENTO E ACCANTONAMENTO				
PER GLI IMMOBILI				13
PER GLI IMPIANTI ATTREZZATURE E MACCHINARI	2.718	3.751	1.046	
PER IMMOBILI E AUTOMEZZI	18.071	23.206	5.178	43
PER APPARECCHIATURE ELETTRONICHE	56.387	65.364	9.033	56
PER IL PERSONALE	85.824	87.975	8.586	6.435
A GARANZIA PRESTITI	40.529	40.529		
PER CONTRIBUTO 0,50%				
PER IMPOSTE E TASSE				
TOTALE PATRIMONIO PERMANENTE	203.529	220.825	23.843	6.547
	203.529	220.825	23.843	6.547
PATRIMONIO FINANZIARIO				
DEBITI				
RESIDUI PASSIVI ESERCIZI PREGRESSI	50.154.080	49.012.302		1.141.778
ANTICIPAZIONI TRA GESTIONI (legge 388/2000)	205.746			205.746
FITTI FIGURATIVI IMMOBILI STRUMENTALI	13.944	30.207	16.263	
RESIDUI PASSIVI DI NUOVA FORMAZIONE		1.143.511	1.143.511	
	50.373.770	50.186.020	1.159.774	1.347.524
DEBITI FINANZIARI				
MUTUI ED ANTICIPAZIONI PASSIVE	6.705	6.705		
INTERESSI E SPESE DI AMMINISTRAZIONE SU PRESTITI				
DEPOSITI CAUZIONALI	18	28	146	136
	6.723	6.733	146	136
RIMANENZE PASSIVE DI ESERCIZIO				
RISCONTI PASSIVI				
TOTALE PATRIMONIO FINANZIARIO	50.380.493	50.192.753	1.159.920	1.347.660
TOTALE PASSIVITA'	50.584.022	50.413.578	1.183.763	1.354.207
PATRIMONIO NETTO				
AVANZO ECONOMICO	2.849.071	8.852.248	6.003.177	
TOTALE	2.849.071	8.852.248	6.003.177	
TOTALE A PAREGGIO	53.433.093	59.265.826	7.186.940	1.354.207

CPS

La *situazione patrimoniale*, di seguito allegata ai sensi dell'art. 34 del DPR n. 696/1979 e redatta in conformità allo schema G previsto dal medesimo DPR, fa rilevare un patrimonio netto attestatosi in Euro 12.280.496.212, pari alla differenza tra il totale delle attività (Euro 12.473.602.281) ed il totale delle passività (Euro 193.106.069).

Per quanto riguarda le *componenti attive* si rileva che si è concretizzato un aumento pari a Euro 1.287.878.752 rispetto alla consistenza di inizio esercizio (Euro 11.185.723.529), passata a Euro 12.473.602.281 a fine 2002.

Il suddetto incremento è determinato in particolar modo dalle disponibilità liquide. Esse concorrono al risultato complessivo insieme alle altre componenti che di seguito si elencano.

Componenti patrimoniali attive	Variazioni positive dell'anno	Variazioni negative dell'anno
Liquidità	1.348.097.828	-
Immobili	1.420.527	90.627.937
Immobilizzazioni	449.843	7.669
Quota capitale crediti	27.972.714	61.036.208
Rimanenze attive	699.044.465	655.520.202
Valori mobiliari	33.612.406	15.527.015
TOTALI	2.110.597.783	822.719.031

Per quanto riguarda le *componenti passive* si rileva che si è concretizzato un decremento pari a Euro 15.337.795 rispetto alla consistenza di inizio esercizio (Euro 208.443.864), passata a Euro 193.106.069 a fine 2002.

La voce che ha maggior peso nella diminuzione delle passività è il fondo ammortamento immobili, che registra una diminuzione netta di Euro 16.714.265, come è fisiologico in un esercizio caratterizzato dalle operazioni di cessione immobiliare. Le altre poste non accolgono movimentazioni rilevanti..

SITUAZIONE PATRIMONIALE - CPS

	ATTIVITA'			DIFFERENZA	
	AL 1.1.2002	CONSISTENZA AL 31.12.2002	INCREMENTI	DECREMENTI	
PATRIMONIO PERMANENTE					
IMMOBILI					
IMMOBILI A REDDITO E STRUMENTALI	216.570.074	127.362.664	1.420.527	90.627.937	
	216.570.074	127.362.664	1.420.527	90.627.937	
VALORI MOBILIARI					
TITOLI DI STATO E RENDITE <i>(in gestione dinamica)</i>	545.213.219	574.120.251	28.907.032	15.249.141	
OBBLIGAZIONI E CARTELLE	20.580.136	5.330.995	4.705.374	277.874	
AZIONI E QUOTE DI FONDI IMMOBILIARI	4.506.190	8.933.690	33.612.406	15.527.015	
	570.299.545	588.384.936			
IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE					
IMPIANTI ATTREZZATURE E MACCHINARI	181.838	233.910	53.622	1.550	
AUTOMEZZI	9.537	9.537			
MOBILI E MACCHINE D'UFFICIO	709.301	851.335	143.871	1.837	
APPARECCHIATURE PER L'ELABORAZIONE DEI DATI	1.393.765	1.641.833	252.350	4.282	
ACQUISTO DI OPERE D'ARTE L. 717 DEL 27.7.49	2.294.441	2.736.615	449.843	7.669	
CREDITI PER QUOTE CAPITALE	403.850.499	370.784.541	27.970.044	61.036.002	
PRESTITI E MUTUI	6.025	8.489	2.670	206	
DEPOSITI CAUZIONALI	403.856.524	370.793.030	27.972.714	61.036.208	
TOTALE PATRIMONIO PERMANENTE	1.193.020.584	1.089.277.245	63.455.490	167.198.829	
PATRIMONIO FINANZIARIO					
DISPONIBILITA' LIQUIDE	913.199.089	2.261.296.917	1.348.097.828		
RIMANENZE ATTIVE					
RESIDUI ATTIVI ES. PRECEDENTI	2.775.665.988	2.120.145.786	200.284.652	655.520.202	
ANTICIPAZIONI TRA GESTIONI (legge 388/2000)	6.303.837.868	6.504.122.520	300.981		
FITTI FIGURATIVI IMMOBILI STRUMENTALI		300.981	498.458.832		
RESIDUI DI NUOVA FORMAZIONE	9.079.503.856	9.123.028.119	699.044.465	655.520.202	
RIMANENZE ATTIVE DI ESERCIZIO					
RISCONTI ATTIVI					
TOTALE PATRIMONIO FINANZIARIO	9.992.702.945	11.384.325.036	2.047.142.293	655.520.202	
TOTALE ATTIVITA'	11.185.723.529	12.473.602.281	2.110.597.783	822.719.031	
DEFICIT PATRIMONIALE					
DISAVANZO ECONOMICO					
TOTALE A PAREGGIO	11.185.723.529	12.473.602.281	2.110.597.783	822.719.031	

SITUAZIONE PATRIMONIALE - CPS

	PASSIVITA'		DIFFERENZA	
	CONSISTENZA		INCREMENTI	DECREMENTI
	AL 1.1.2002	AL 31.12.2002		
PATRIMONIO PERMANENTE				
FONDI AMMORTAMENTO E ACCANTONAMENTO				
PER GLI IMMOBILI	46.078.405	29.314.140	2.547.253	19.261.518
PER GLI IMPIANTI ATTREZZATURE E MACCHINARI	88.417	134.445	46.782	754
PER I MOBILI E AUTOMEZZI	217.926	320.674	103.305	557
PER APPARECCHIATURE ELETTRONICHE	984.368	1.391.803	410.459	3.024
PER IL PERSONALE	1.015.687	1.165.130	602.016	452.573
A GARANZIA PRESTITI	3.454.346	3.525.186	78.638	7.798
PER CONTRIBUTO 0,50%				
PER IMPOSTE E TASSE	51.789.149	35.851.378	3.788.453	19.726.224
TOTALE PATRIMONIO PERMANENTE	51.789.149	35.851.378	3.788.453	19.726.224
PATRIMONIO FINANZIARIO				
DEBITI				
RESIDUI PASSIVI ESERCIZI PREGRESSI	149.207.875	55.566.520		93.641.345
ANTICIPAZIONI TRA GESTIONI (legge 388/2000)				
FITTI FIGURATIVI IMMOBILI STRUMENTALI	985.400	2.115.936	1.130.536	
RESIDUI PASSIVI DI NUOVA FORMAZIONE		93.114.517	93.114.517	
	150.193.275	150.796.983	94.245.053	93.641.345
DEBITI FINANZIARI				
MUTUI ED ANTICIPAZIONI PASSIVE	6.263.590	6.263.590		
INTERESSI E SPESE DI AMMINISTRAZIONE SU PRESTITI				
DEPOSITI CAUZIONALI	197.850	194.118	10.642	14.374
	6.461.440	6.457.708	10.642	14.374
RIMANENZE PASSIVE DI ESERCIZIO				
RISCONTI PASSIVI				
TOTALE PATRIMONIO FINANZIARIO	156.654.715	157.254.691	94.255.695	93.655.719
TOTALE PASSIVITA'	208.443.864	193.106.069	98.044.148	113.381.943
PATRIMONIO NETTO				
AVANZO ECONOMICO	10.977.279.665	12.280.496.212	1.303.216.547	
TOTALE	10.977.279.665	12.280.496.212	1.303.216.547	
TOTALE A PAREGGIO	11.185.733.529	12.473.602.281	1.401.260.695	113.381.943

GESTIONE CPS

ELENCO DEI SINGOLI COMPLESSI IMMOBILIARI PARZIALMENTE O TOTALMENTE DECURTATI DALLA CONSISTENZA AL 31/12/2002
PER ALIENAZIONI 2002 O RETTIFICHE DI VALORE ALIENAZIONI 2001

La colonna 2 indica le modifiche alla consistenza all'1/1/2002 degli immobili venduti nel 2002 per interventi manutentivi effettuati prima della vendita.

La colonna 3 indica il valore degli immobili venduti nel 2002 nella seconda fase di cartolarizzazione.

La colonna 4 indica il valore degli immobili venduti nel 2002 al di fuori della cartolarizzazione (vendite straordinarie, o modifiche della consistenza per alienazioni ante 2002).

Località	Indirizzi	CONSISTENZA ALL'1/1/2002 (1)	MODIFICHE DELLA CONSISTENZA intervenute nel 2002 (2)	IMMOBILI CARTOLARIZZATI 2002 (2° fase) (3)	VENDITE 2002 E CORREZIONI 2001 (4)	CONSISTENZA AL 31/12/2002 (5 = 1 + 2 + 3 + 4)
ANCONA	LOCALITÀ PALOMBINA NUOVA (MATR. 5373)	1.268.959,46		1.268.959,46		-
ASTI	CORSO ALESSANDRIA - VIALE PILONE (MATR. 5198-5200)	465.812,09	3.184,48	468.996,57		-
BERGAMO	VIA S. ORSOLA 19-21 (MATR. 5273-74)	352.644,95		352.644,95		-
BRINDISI	VIALE LIGURIA - VIA MORO 55 (MATR. 5166)	136.647,74		124.530,81		12.116,93
COMO	VIA MASIA 53 (MATR. 5270)	87.098,34	3.351,38	83.746,96		0,00
CREMONA	VIA TICINO (MATR. 5111)	76.229,04		76.229,04		-
FERRARA	CENTO - VIA TASSO E ALFIERI (MATR. 5443)	1.623.376,91		1.623.376,91		-
FIRENZE	VIA BENEDETTO REI (MATR. 5362)	1.448.434,36		1.448.434,36		-
FIRENZE	SCANDICCI - LOCALITÀ L'OLMO (MATR. 5366)	1.613.972,59		1.613.972,59		-
FIRENZE	VIA PERGOLESÌ (MATR. 5404)	1.738.393,92		1.738.393,92		-
GORIZIA	GRADISCA D'ISONZO (GO) - VIA C. BATTISTI 15 (MATR. 5417)	880.820,69		880.820,69		-
MESSINA	LOCALITÀ CALISPERA - SS 114 N 113 Compl. "AMATO" (MATR. 5331)	188.510,01		188.510,01		-
MILANO	LOCALITÀ BICOCCA (1° LOTTO) - AREZZO 8-S GIUSEPPE (MATR. 5152- 56)	48.066,44		48.066,44		-
MILANO	VIA REMBRANDT 49 (MATR. 5269)	55.435,19		42.378,52		13.056,67
MILANO	VIA SIMON MARTINI (MATR. 5313)	805.672,76		805.672,76		-
MODENA	SASSUOLO (MO) - VIA S. PIETRO (MATR. 5444)	1.817.079,88		1.817.079,88		-
PADOVA	MONSELICE (PD) - LOC. S. SALVARO (MATR. 5413)	1.124.424,80		1.124.424,80		-
PARMA	VIE MEUCCI-FLEMING-JENNER (MATR. 5320-22)	909.024,17		909.024,17		-
PERUGIA	CORCHIANO (PG) - LOC. S. MARIANO - V. LE GIOIELLI (MATR. 5400)	1.554.018,81		1.554.018,81		-
PERUGIA	VIA DELLE CARAVELLE (MATR. 5406)	5.578.735,40		5.578.735,40		-
PERUGIA	VIA CORTONESE (MATR. 5408)	7.594.312,78		7.594.312,78		-
REGGIO E.	VIA 4 GIORNATE DI NAPOLI - V. CASSOLI (MATR. 5223)	349.655,37		349.655,37		-
ROMA	VIA VALDINIEVOLE (MATR. 5022)	54.744,43		54.744,43		-
ROMA	VIA G.B. FALDA, 3 - VILLA PAMPHILI (MATR. 5019)	18.311,91		18.311,91		-
ROMA	VIA E. JENNER 54 - TORRECREMATA (MATR. 5026-27)	11.033,85		11.033,85		-
ROMA	VIA TUSCOLANA, 1400 (MATR. 5036)	39.320,66		39.320,66		-
ROMA	VIA DELLE ALBIZIE, 21 (MATR. 5043)	10.978,54		10.978,54		-
ROMA	VIA S. TELESFORO, 13-15-19 (MATR. 5047)	3.549,46		3.549,46		-
ROMA	VIA DEI ZENO 31 - DULCERI- PERIEGETE (MATR. 5122-24)	31.958,41		31.958,41		-
ROMA	LOCALITÀ "LA RUSTICA" (MATR. 5383)	880.635,19		880.635,19		-
ROMA	OSTIA LIDO - VIA ISOLE DEL CAPO VERDE (MATR. 5379-80)	967.892,16		967.892,16		-
ROMA	VIA DON PASQUINO BORGHI (MATR. 5385)	1.387.181,75		1.387.181,75		-
ROMA	VIA F. GENTILE 87-135	18.467.200,19		18.467.200,19		-
ROVIGO	VIA PUCCINI (MATR. 5432)	3.316.420,55		3.316.420,55		-
TARANTO	VIALE VIRGILIO (MATR. 5163)	1.494.184,60		1.494.184,60		-
TERNI	VIA CARNIA (MATR. 5402)	1.527.679,51		1.527.679,51		-
TORINO	S.M. TORINESE - VIA DELLA SPERANZA 57 A-B (MATR. 5349-50)	22.924,10	208,38	23.132,48		-
TRANI	VIA PISA (MATR. 5409)	3.460.087,21		3.460.087,21		-
TREVISO	VIA PINELLI (MATR. 5442)	4.318.251,07		4.318.251,07		-
UDINE	CERVIGNANO (UD) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ (MATR. 5415)	1.028.120,45		1.028.120,45		-
VERONA	VIA MURARI BRÀ (MATR. 5338)	547.066,27		547.066,27		-
VICENZA	ASIAGO - VIA CINQUE (MATR. 5382)	171.679,59		171.679,59		-
MILANO	VIA MISSAGLIA 63 - BUGATTI - D'ASCANIO	10.136.727,32			10.136.727,32	-
PADOVA	VIA OROLOGIO ANO. CROCE ROSSA (MATR. 5384)	1.892.153,47			1.892.153,47	-
TREVISO	VIA CASTELLANA	8.556.657,90			8.556.657,90	-
	TOTALE			67.451.413,48	28.585.538,69	

Dall'elenco sono esclusi gli interventi di manutenzione straordinaria dal 1997 al 2001 la cui attribuzione viene rappresentata di seguito.

GESTIONE CPS

Valore di bilancio degli immobili venduti nell'anno 2002*

* Il dato è stato elaborato desumendo la consistenza dei singoli immobili al 01/01/2002, riportandola, in caso di vendita parziale, al valore delle porzioni immobiliari vendute integrato delle eventuali correzioni alle alienazioni già effettuate negli esercizi 2000 e 2001.

VENDITE 2002		77.900.224,85
Carularizzati 2002	67.451.413,48	
Vendita straordinaria 2002	10.448.811,37	
Vendita ordinaria 2002		
CORREZIONI		10.136.727,32
Carularizzati 2001	10.136.727,32	
Vendita straordinaria 2001		

Valore di bilancio degli immobili venduti al 31/12/2002 **88.036.952,17**

Nella gestione CPS il valore delle manutenzioni straordinarie per le località con un solo complesso immobiliare è stato attribuito analiticamente e inserito nell'inventario fino alla data del 31/12/2002. L'attribuzione non è stata possibile per gli immobili delle città di Roma, Milano, Bergamo, Cremona, Verona, Padova, Treviso, Firenze e Perugia pertanto al valore di bilancio va sommata una quota parte delle spese per manutenzioni straordinarie e non attribuite per gli anni 1997, 1998, 1999, 2000 e 2001.

VALORE MANUTENZIONE STRAORDINARIA AL 31/12/2001* 17.814.779,251 in lire

*La differenza con quanto indicato in sede di Consuntivo 2001 (1.273.455.118) è relativa a somme a suo tempo escluse dal calcolo. Poiché trattasi di somme attribuite con la percentuale di 89,307 % agli immobili venduti, sono eliminate con la stessa percentuale in sede di consuntivo 2002 con movimento non finanziario a parte, in quanto non influiscono sul calcolo della Plusvalenza

RIEPILOGO MANUTENZIONE 1997-2001

Esercizio	Valore dell'anno	Manutenzione attribuita agli immobili venduti	Consistenza al 31/12
1997*	2.380.000		2.380.000
1998*	6.519.146.583		6.521.526.583
1999*	5.048.791.344		11.570.317.907
2000*	5.305.131.097		16.875.449.004
2001	939.330.247	- 14.772.512.710	3.042.286.541
	17.814.779,251	- 14.772.512,710	

* La differenza totale di Lire 1.273.455.118 rispetto al dato esposto in sede di consuntivo 2001 si riferisce a valori non attribuiti analiticamente, esclusi però perché localizzati in Compartimenti non inseriti nelle vendite dell'esercizio 2001.

Lire 2.380.000 per il 1997
Lire 174.557.225 per il 1998
Lire 1.075.105.707 per il 1999
Lire 21.412.186 per il 2000

VALORE MANUTENZIONE STRAORDINARIA ATTRIBUITA AGLI IMMOBILI VENDUTI NEL 2001 14.772.512,710 in lire

VALORE MANUTENZIONE STRAORDINARIA DA ATTRIBUIRE AGLI IMMOBILI ESISTENTI AL 31/12/2001 3.042.266,541 in lire

VALORE MANUTENZIONE STRAORDINARIA DA ATTRIBUIRE AGLI IMMOBILI ESISTENTI AL 31/12/2001 1.571.199,54 in Euro

RIACCERTAMENTI 2002 SULLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA NON ATTRIBUITA 1.573.818,71 Euro

Quota parte della manutenzione attribuita nel 2001 da reinscrivere nella consistenza a seguito del riaccertamento 1.484.815,82 Euro
Porta correttiva del riaccertamento (Riacc. * 89,307%)

VALORE MANUTENZIONE STRAORDINARIA DA ATTRIBUIRE AGLI IMMOBILI ESISTENTI AL 31/12/2001 1.402.996,65 Euro
Compensativa del riaccertamento

Percentuale di attribuzione delle manutenzioni straordinarie: (Calcolata rapportando il valore di bilancio con la consistenza iniziale al 1/1/2002 di tutti gli immobili situati nelle città non discriminate, compresi quelli non venduti) 30,405%

Quota parte delle manutenzioni straordinarie non attribuite per il 2002: 426.578,61

Valore di bilancio degli immobili venduti al 31/12/2001 comprensivo delle manutenzioni: 88.463.530,78

GESTIONE CPS

ALIENAZIONI	
VENDITE DIRETTE	21.296.169,17
(al netto della cartolarizzazione)	
Accertamento cartolarizzati	162.877.454,85
Prezzo iniziale	184.173.624,02
PLUSVALENZA LORDA da prezzo iniziale immobili cartolarizzati	
(Senza ammortamenti già effettuati degli immobili venduti)	95.710.093,24
CONSISTENZA IMMOBILI ALL'1/1/2002	216.570.073,52
Percentuale utilizzo Fondo Ammortamento Immobili	
(Rapporto valore immobili venduti nel 2002/Consistenza all'1/1/2002)	40,848%
Consistenza Fondo Ammortamento Immobili all'1/1/2002	46.028.405,05
Utilizzo Fondo Ammortamento Immobili per alienazione	18.801.467,63
PLUSVALENZA NETTA da prezzo iniziale immobili cartolarizzati	
(Comprensiva degli ammortamenti già effettuati degli immobili venduti)	114.511.560,87

CTPS

La *situazione patrimoniale*, di seguito allegata ai sensi dell'art. 34 del DPR n. 696/1979 e redatta in conformità allo schema G previsto dal medesimo DPR, fa rilevare un patrimonio netto attestatosi in 1.656.542.897, pari alla differenza tra il totale delle attività (Euro 5.764.127.796) ed il totale delle passività (Euro 4.107.584.899).

Questa Cassa pensioni non ha proprietà immobiliari di sorta.

Per quanto riguarda le *componenti attive* si rileva che si è concretizzata una riduzione pari ad Euro 1.070.392.219 rispetto alla consistenza di inizio esercizio (Euro 6.834.520.015), passata a Euro 5.764.127.796 a fine 2002.

Il suddetto decremento è determinato soprattutto dalle minori disponibilità liquide detenute, anche a seguito della restituzione alla Banca d'Italia di una tranche (2 miliardi di Euro ca.) dell'anticipazione ricevuta nell'esercizio 1999. La variazione delle disponibilità liquide e delle altre componenti dell'attivo sono di seguito riepilogate.

Componenti patrimoniali attive	Variazioni positive dell'anno	Variazioni negative dell'anno
Liquidità	-	1.949.600.231
Immobilizzazioni	5.737.112	92.229
Quota capitale crediti	19.273	2.504
Rimanenze attive	2.416.985.917	1.543.439.557
TOTALI	2.422.742.302	3.493.134.521

Anche le *componenti passive* annoverano un decremento, dovuto principalmente alla citata restituzione che ha ridotto sia la cassa che i debiti. Quindi, le passività diminuiscono di Euro 1.946.534.035; la consistenza iniziale di Euro 6.054.118.934 passa ad Euro 4.107.584.899.

SITUAZIONE PATRIMONIALE - CTPS

	ATTIVITA'		DIFFERENZA	
	AL 1.1.2002	AL 31.12.2002	INCREMENTI	DECREMENTI
PATRIMONIO PERMANENTE				
IMMOBILI				
IMMOBILI A REDDITO E STRUMENTALI				
VALORI IMMOBILIARI				
TITOLI DI STATO E RENDITE <i>(in gestione dinamica)</i>				
OBBLIGAZIONI E CARTELLE				
AZIONI E QUOTE DI FONDI IMMOBILIARI				
IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE				
IMPIANTI ATTREZZATURE E MACCHINARI	2.033.211	2.717.318	683.876	19.769
AUTOMEZZI	78.976	78.976		
MOBILI E MACCHINE D'UFFICIO	6.705.713	8.522.732	1.834.872	17.853
APPARECCHIATURE PER L'ELABORAZIONE DEI DATI	14.187.632	17.351.389	3.218.364	54.607
ACQUISTO DI OPERE D'ARTE L. 717 DEL 27.7.49				
	23.025.532	28.670.415	5.737.112	92.229
CREDITI PER QUOTE DI CAPITALE				
PRESTITI MUTUI	77.163	93.932	19.273	2.504
DEPOSITI CAUZIONALI	77.163	93.932	19.273	2.504
	23.102.695	28.764.347	5.756.385	94.733
TOTALE PATRIMONIO PERMANENTE				
PATRIMONIO FINANZIARIO				
DISPONIBILITA' LIQUIDE	4.112.125.123	2.162.524.892		1.949.600.231
RIMANENZE ATTIVE				
RESIDUI ATTIVITA' PRECEDENTI	2.659.567.320	1.116.127.763		1.543.439.557
ANTICIPAZIONI TRA GESTIONI (legge 388/2000)	39.724.877	270.750.934	231.026.077	
FITTI FIGURATIVI IMMOBILI STRUMENTALI				
RESIDUI DI NUOVA FORMAZIONE	2.699.292.197	2.185.959.840	2.185.959.840	
		3.572.038.557	2.416.985.917	1.543.439.557
RIMANENZE ATTIVE DI ESERCIZIO				
RISCONTI ATTIVI				
TOTALE PATRIMONIO FINANZIARIO	6.811.417.320	5.735.363.449	2.416.985.917	3.493.039.788
TOTALE ATTIVITA'	6.834.520.015	5.764.127.796	2.422.742.302	3.493.134.521
DEFICIT PATRIMONIALE				
DISAVANZO ECONOMICO				
TOTALE A PAREGGIO	6.834.520.015	5.764.127.796	2.422.742.302	3.493.134.521