

SERVIZIO IMMOBILIARE

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 Fabbica, 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.

In termini di valore di bilancio, 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, che consta di circa 1.400 abitazioni, 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.

Tra i privati, le più cospicue porzioni del patrimonio non residenziale sono locate a importanti conduttori come l'IBM (Sesto Fiorentino), ACI e Democratici di Sinistra (Roma), Gruppo COIN (Milano).

Per quanto riguarda le amministrazioni pubbliche, lo stabile di Bologna ospita gli uffici del TAR e uffici distaccati del Ministero degli Interni, mentre la Guardia di Finanza occupa gli immobili di San Lazzaro di Savena, presso Bologna, e di Viterbo. A Vicenza il Comune occupa una grossa porzione del fabbricato e l'immobile di Firenze è locato all'Università della città. A Roma i locali di Via Crescenzo sono occupati da uffici del Ministero della Giustizia.

Nel corso del 2004 sono stati sottoscritti complessivamente n. 578 contratti (a fronte di n. 304 contratti stipulati nel 2003 con un incremento del 90,2%), di cui n. 456 ad uso abitativo, n. 17 ad uso

commerciale e n. 105 ad uso accessorio; dei contratti abitativi, n. 93 sono relativi a nuove locazioni e n. 363 a rinnovi.

Corrispondono il canone con la nuova forma del Rid bancario il 19% dei conduttori delle unità immobiliari ad uso abitativo, il 24% di quelle commerciali e il 22% delle unità accessorie.

Nel corso del 2004 sono state avviate una serie di iniziative finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio in un'ottica di un graduale processo di recupero che, oltre a valorizzare gli stabili che costituiscono il patrimonio dell'Ente, contribuiscono a tenere alto il nome della Cassa proprietaria.

Tra le più significative si segnala il consolidamento strutturale del complesso edilizio di Clivo Rutario, la ristrutturazione dello stabile di Via Nievo, la sistemazione delle gronde del complesso edilizio di Via dei Georgofili.

Presso i locali della sede la sistemazione del primo piano con accesso da Via Belli, la realizzazione della cabina di trasformazione elettrica e l'adeguamento degli ascensori.

Per quanto attiene le dotazioni tecnologiche dei fabbricati, è costante il loro monitoraggio al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza e di funzionalità degli ascensori, delle centrali termiche e delle centrali di condizionamento.

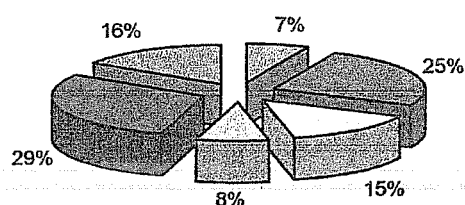
E' proseguita inoltre la sistemazione delle abitazioni riprese in consegna, mediante l'adeguamento degli impianti elettrici alla legge 46/90 e il rifacimento dei servizi igienici e delle cucine, lavori che consentono di locare abitazioni a norma a canoni adeguati. Sono stati 53 gli appartamenti ristrutturati nel 2004.

IMMOBILI SUL TERRITORIO NAZIONALE



(Vicenza)	Comune	4.311.334,54
(Bologna)	TAR	16.005.812,21
(Firenze)	Università	9.395.126,72
(Viterbo)	Guardia di Finanza	4.983.571,95
(Roma)	Ministero Interni - Ministerc	18.975.166,20
(San Lazzaro di Savena)	Guardia di Finanza	10.102.640,42
		63.773.652,04

**SUDDIVISIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON
RESIDENZIALE
AD USO DELLE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE**



Comune
(Vicenza)

TAR
(Bologna)

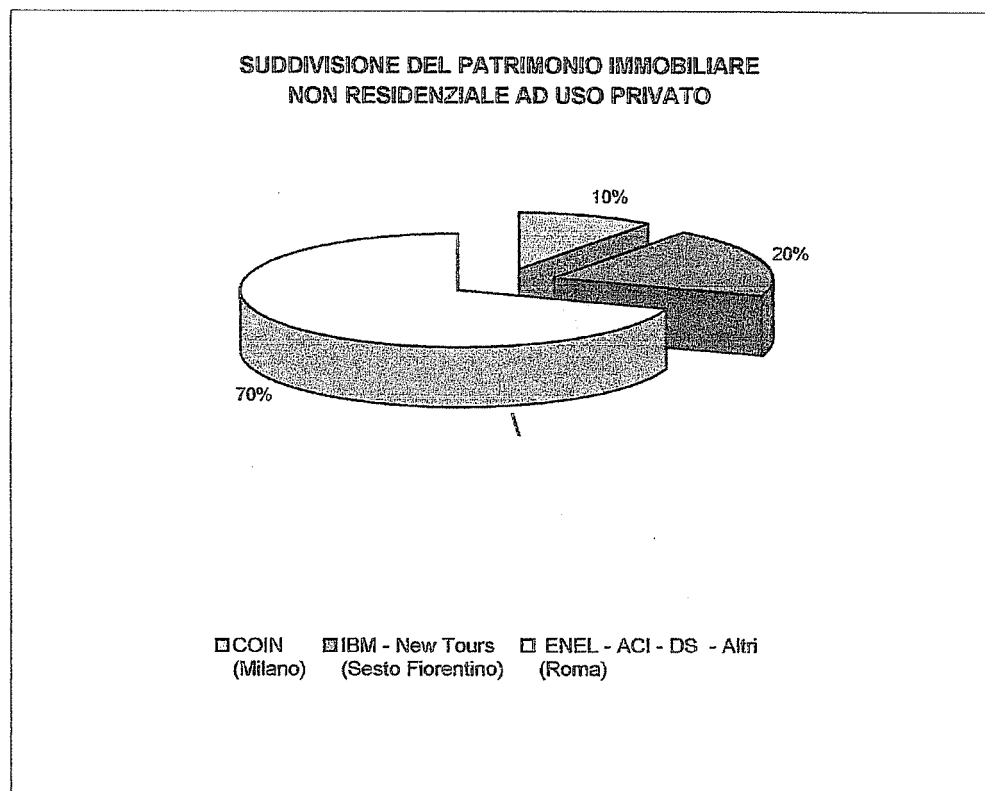
Università
(Firenze)

Guardia di Finanza
(Viterbo)

Ministero Interni - Ministero Giustizia
(Roma)

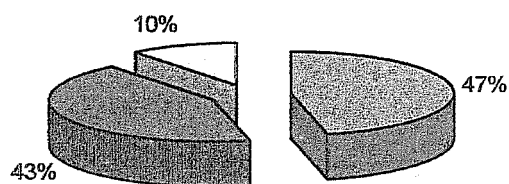
Guardia di Finanza
(San Lazzaro di Savena)

(Milano)	COIN	1	14.153.862,84
(Sesto Fiorentino)	IBM - New Tours	2	13.392.567,77
(Roma)	ENEL - ACI - DS - Altri	7	95.545.555,95
			123.091.986,56



	<i>Milano - Vicenza - S. Lazzaro di Savena - Bologna - Sesto Fiorentino - Firenze - Viterbo - Roma - Napoli</i>	186.954.727,42
(NON RESIDENZIALE)	<i>Modena - Roma - Catania</i>	172.917.151,29
(ABITATIVO)	<i>Roma - Collesalveti</i>	41.971.596,67
(STRUMENTALE)	Totale	401.843.475,35

**SUDDIVISIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE CON DESTINAZIONI
D'USO NON RESIDENZIALE, ABITATIVA E STRUMENTALE**



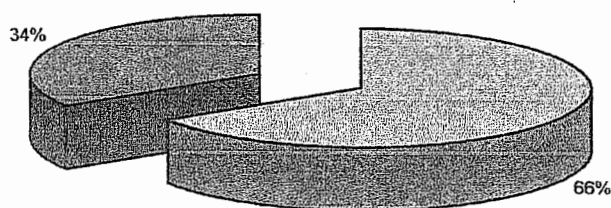
■ Milano - Vicenza - S. Lazzaro di Savena - Bologna - Sesto Fiorentino -
Firenze - Viterbo - Roma - Napoli
(NON RESIDENZIALE)

■ Modena - Roma - Catania
(ABITATIVO)

□ Roma - Collesalveti
(STRUMENTALE)

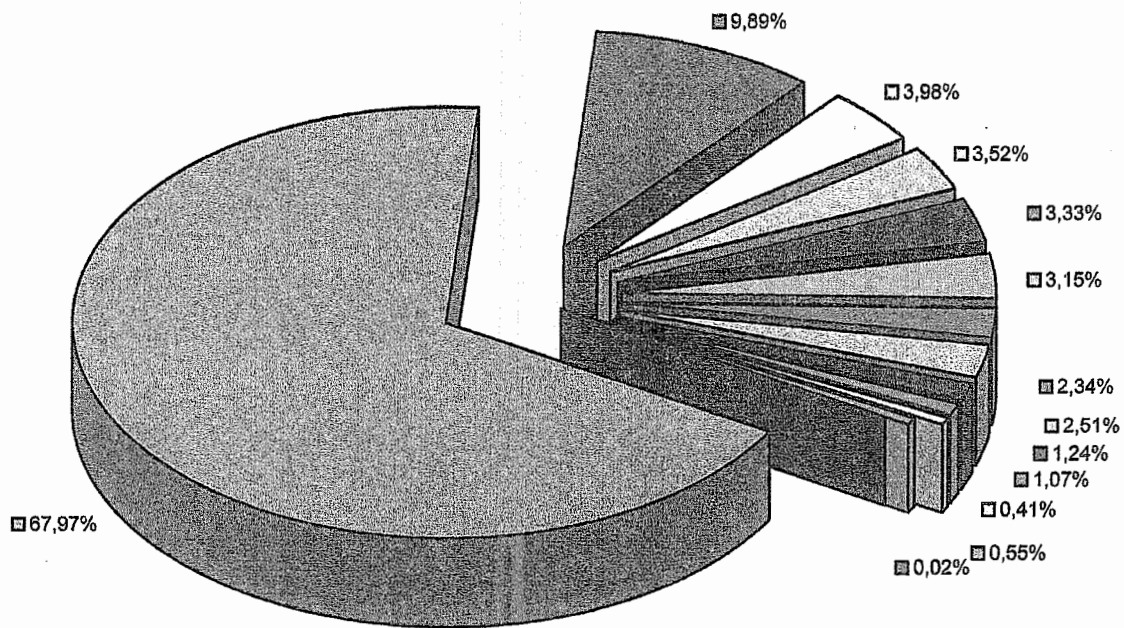
(PRIVATI)	<i>Milano - Sesto Fiorentino - Roma</i>	123.091.986,56
(PUBBLICO)	<i>Vicenza - Bologna - San Lazzaro - Firenze - Viterbo - Roma</i>	63.773.652,04
	Totale	186.865.638,60

**SUDDIVISIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE
AD USO PRIVATO E DELLE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE**



- Milano - Sesto Fiorentino - Roma
(PRIVATI)
- Vicenza - Bologna - San Lazzaro - Firenze - Viterbo - Roma
(PUBBLICO)

SUDDIVISIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PER CITTA'



- | | | | | |
|-----------|----------------------|------------------------|-----------|--------------------|
| ■ Roma | ■ Roma (strumentale) | □ Bologna | □ Milano | ■ Sesto Fiorentino |
| ■ Modena | ■ Firenze | □ S. Lazzaro di Savena | ■ Viterbo | ■ Vicenza |
| □ Catania | ■ Collesalveti | ■ Napoli | | |

Immobile	Valore al 31.12.04		Amministrazioni Pubbliche	Valore al 31.12.04
Cilvo Rutario 21 - Roma	7.150.453,51			
Viale Marconi 160/174 - Roma	8.941.663,25	(Vicenza)	Comune	4.311.334,54
Via del Georgofili - Roma	20.035.554,73	(Bologna)	TAR	16.005.812,21
Via Porta Fabbrica 63 - Roma	3.330.592,52	(Firenze)	Università	9.395.126,72
Via L. Rava 7 - Roma	5.746.414,31	(Viterbo)	Guardia di Finanza	4.983.571,95
Via Albertario 18/21 - Roma	12.075.351,68	(Roma)	Ministero Interni - Ministero Giustizia	18.975.166,20
Via L. Rava 33/35 - Roma	11.179.157,42	(San Lazzaro di Savena)	Guardia di Finanza	10.102.640,42
Via G. Badoglio 51/61 - Roma	29.026.482,94			63.773.652,04
Viale Ammiraglio/Via Nais/Via De Cristoforo - Roma	25.399.215,96			
Via A. Toscani/Via Fiorini - Roma	35.741.942,04		Privati	
Roma abitativo	158.626.918,36	(Milano)	COIN	14.153.862,84
MODENA	12.644.787,64	(Sesto Fiorentino)	IBM - Pontello	13.392.567,77
CATANIA	1.645.545,29	(Roma)	ENEL - ACI - DS - Altri	95.545.555,95
PATRIMONIO ABITATIVO	172.917.151,29			2
				123.091.986,56
Via Magenta 5 - Roma	11.042.675,69		Privati - Amministrazioni Pubbliche	
Via Ippolito Nievo 61 - Roma	19.286.860,14			
Via Valadier 42 - Roma	15.976.627,82	(PRIVATI)	Milano - Sesto Fiorentino - Roma	123.091.986,56
Piazza Cola di Rienzo 80 - Roma	2.282.614,51	(PUBBLICO)	Vicenza - Bologna - San Lazzaro - Firenze - Viterbo - Roma	63.773.652,04
Via C. Fea 5 - Roma	5.817.773,94			186.866.638,60
Via A. Malfante 73 - Roma	10.878.415,11			
Via Tor Pagnotta 89/90 - Roma	20.961.316,82		Non Res - Abit - Strum	
Via Crescenzo 17	1.260.579,32	(NON RESIDENZIALE)	Milano - Vicenza - S. Lazzaro di Savena - Bologna - Sesto Fiorentino - Firenze - Viterbo - Roma - Napoli	
				186.954.727,42
Via E. Q. Visconti 8/B - Roma	274.997,81			
Via Crescenzo 17/b	3.588.556,45	(ABITATIVO)	Modena - Roma - Catania	172.917.151,29
Via Crescenzo 17/c	4.376.207,41			
P.zza Adriano 9	3.932.049,08			
Via Palermo 8, 10 e 12	14.548.168,05			
Roma non residenziale	114.226.842,15	(STRUMENTALE)	Roma - Collesalvetti	41.971.596,67
SESTO FIORENTINO	13.392.567,77			401.843.475,35
FIRENZE	9.395.126,72			
VITERBO	4.983.571,95		Città	
NAPOLI	89.088,82		Roma	273.147.540,51
			Roma (strumentale)	39.760.446,27
VICENZA	4.311.334,54		Bologna	16.005.812,21
MILANO	14.153.862,84		Milano	14.153.862,84
BOLOGNA	16.005.812,21		Sesto Fiorentino	13.392.567,77
SAN LAZZARO DI SAVENA	10.102.640,42		Modena	12.644.787,64
PATRIMONIO NON RESIDENZIALE	186.660.047,42		Firenze	9.395.126,72
			San Lazzaro di Savena	10.102.640,42
			Viterbo	4.983.571,95
			Vicenza	4.311.334,54
Via Belli (Adepp)	293.880,00			
Via Belli 5	12.236.014,29			
Via E. Q. Visconti 8 - Roma	19.015.798,81		Catania	1.645.545,29
Via E. Q. Visconti - Romap.t. (ex Informazioni)	1.290.486,48		Collesalvetti	2.211.150,40
Lungotevere Mellini 44 sc. Valadier 5 - Roma	414.511,85		Napoli	89.088,82
Lungotevere Mellini 44 sc. Belli Int. 12 - Roma	544.793,73			401.843.475,35
Lungotevere Mellini 44 sc. Valadier Int. 9 - Roma	561.228,18			
Lungotevere Mellini 44 sc. Belli Int. A - Roma	361.615,72			
Lungotevere Mellini 44 sc. Belli Int. 9/10 - Roma	2.300.000,00			
Via E. Q. Visconti 8 p.t. (Auditorium) - Roma	3.035.997,21			
Roma strumentale	39.760.446,27			
COLLESALVETTI	2.211.150,40			
PATRIMONIO STRUMENTALE	41.971.596,67			
	401.843.475,35			

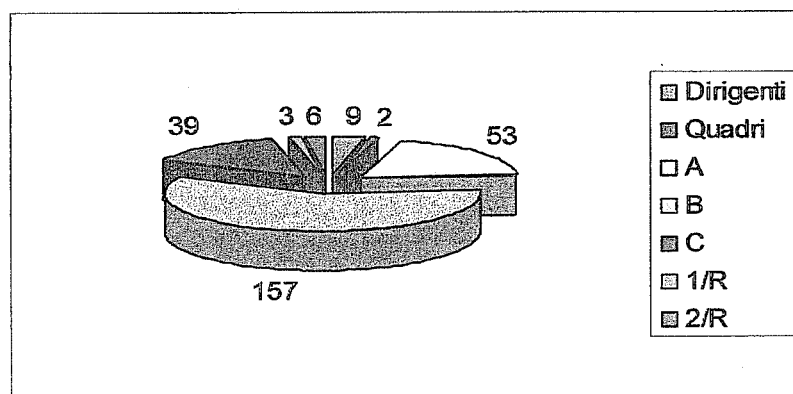
SERVIZIO PERSONALE ORGANIZZAZIONE

L'anno 2003 si era concluso con la seguente consistenza dell'organico: 252 dipendenti con contratto di lavoro a tempo indeterminato, 9 dirigenti (compresi il Direttore Generale e il Vice Direttore Generale) e 4 contratti di lavoro a tempo determinato, per un totale di 265 unità.

Nel corso del 2004 si sono verificate due cessazioni dal servizio (una per pensionamento e l'altra per dimissioni) mentre il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'assunzione di sei unità (tre per l'informatica, due per il contenzioso e un'ausiliaria) e ha deliberato altresì la trasformazione di quattro rapporti di lavoro da tempo determinato in tempo indeterminato.

Pertanto, alla data del 31 dicembre 2004, la consistenza dell'organico ascendeva a 269 unità, fra le quali si annoveravano il Direttore Generale, il Vice Direttore Generale, sette dirigenti, due quadri e 258 lavoratori con contratto a tempo indeterminato.

Il personale era così suddiviso per Area di inquadramento:



Occorre specificare che, alla data del 31 dicembre 2004, otto dei suddetti contratti risultavano trasformati in *part time* e che, inoltre, si annoveravano quattro contratti di lavoro a tempo determinato, per un totale di 273 dipendenti.