

Restituzione contributi erroneamente versati - l'ammontare dei contributi restituiti a tale titolo attiene a versamenti effettuati dai professionisti, in misura maggiore del dovuto, in anni precedenti e riferiti, quasi totalmente, a quegli anni per i quali non è iscritto in bilancio alcun credito residuo sulla base degli accertamenti eseguiti.

Costi inquilini carico Cassa - ammontano ad Euro 627.479,68 e si compone come segue:

- Euro 422.666,14 relativi ad annullamento di crediti verso inquilini come da delibera assunta dal C.d.A. in data 25 luglio 2012;
- Euro 204.813,54 relativi a conguagli di crediti verso inquilini rilevati in esercizi precedenti sulla base di quanto indicato dal Servizio Immobiliare.

TARSU Immobiliare – nel corso del 2012 Ama Roma S.p.A. ha addebitato Tariffa Rifiuti di competenza di esercizi precedenti (2007/2011) per complessivi Euro 310 mila circa. Tale debito deriva da fatturazione passiva per Euro 585 mila circa rilevata tra gli oneri straordinari ed accrediti per Euro 275 mila circa esposti in bilancio tra i proventi straordinari.

Sopravvenienze passive varie - il saldo al 31.12.2012 si compone come segue:

• Rimborso spese processuali	Euro	95.872,32
• Utenze	Euro	66.736,68
• Conguaglio spese utenze stab. v. Palermo	Euro	20.610,92
• Commissioni fondi SISF 4°trim/11	Euro	19.869,05
• Tassazione 2011 su incasso interessi cedolari	Euro	16.819,87
• Telefonia mobile	Euro	15.832,62
• Oneri per guarentigie sindacali	Euro	12.888,66
• Conguaglio spese condominio esercizi precedenti	Euro	9.950,57
• Concessionarie rimborso su sgravi	Euro	5.214,53
• Altro	Euro	19.435,67

Insussistenze dell'attivo

Descrizione	Valore al	Valore al	Variazione
	31.12.2012	31.12.2011	
Insussistenze dell'attivo	741.732,24	2.500.815,90	- 1.759.083,66
Insussistenze dell'attivo	422.220,52	1.738.430,96	- 1.316.210,44
Insussistenze dell'attivo per crediti verso inquilini	319.511,72	758.992,06	- 439.480,34
Insussistenze nell'attivo immobilizzato	0,00	3.392,88	- 3.392,88

La presente voce di bilancio espone in prevalenza l'ammontare di rettifiche contabili, eseguite in corso d'anno, sui valori iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale per i quali è stato rideterminato l'importo a seguito di eventi comunicati dagli uffici competenti. Di seguito gli importi più rilevanti:

- Euro 204.691,52 da ricondursi all'adeguamento dell'accertamento dei Mod5 relativi ad autotassazione art. 10. Il fenomeno dell'insussistenza è generato da errori dichiarativi reddituali accertati a seguito di verifica di congruità del modello stesso.
- Euro 217.499,00 relativi alla svalutazione residuale del II titolo Lehman Brothers detenuto dalla Cassa e scaduto a luglio 2012:

ISIN	Descrizione	Divisa	Quantità
XS0252835110	LEHM BR 05/11	EUR	1.500.000,00
XS0224346592	LEHM BR 07/12	EUR	1.500.000,00

- Euro 319.511,72 Insussistenze dell'attivo per crediti verso inquilini relativi all'esonero dal pagamento di crediti per canoni a favore di inquilini che hanno operato significativi lavori di ristrutturazione sugli immobili condotti in locazione (giuste delibere del CdA 2012).

RETTIFICHE DI VALORI

Descrizione	Valore al 31.12.2012	Valore al 31.12.2011
Rettifiche di valori	50.945.952,92	250.380.981,75
Svalutazione di attivo circolante	18.443.703,69	250.380.981,75
Svalutazione di attivo immobilizzato	32.502.249,23	0,00

Le “rettifiche di valori” rappresentano l'accantonamento al fondo oscillazione titoli, operato sulla base della svalutazione eseguita al 31.12.2012 sui titoli dell'attivo circolante e delle immobilizzazioni finanziarie, al cui commento si rimanda per i dettagli di composizione.

RETTIFICHE DI RICAVI

Descrizione	Valore al 31.12.2012	Valore al 31.12.2011
Rettifiche di ricavi	5.452.599,98	5.496.386,61
Sgravi trattenuti su ruoli	5.452.599,98	5.493.209,43
Int. depositi cauzionali Inquilini	0	3.177,18

Le “rettifiche di ricavi” (che contabilmente rappresentano componenti negativi di reddito in quanto rilevano delle riduzioni di ricavi accertati nell'anno) nel 2012 ammontano complessivamente ad Euro 5.452.599,98 sostanzialmente in linea con il dato consuntivato nel 2011 (- 0,8° o).

Gli “Sgravi trattenuti su ruoli” rappresentano l'impatto economico di quanto trattenuto dai concessionari sui crediti vantati dalla Cassa, sulla base della normativa vigente in riferimento alla riscossione dei ruoli esattoriali. Gli sgravi/discarichi emessi dagli Uffici nel corso dell'esercizio 2012 ammontano a circa 7.704 milioni di Euro ma contabilmente trovano la loro iscrizione come di seguito indicato:

- per circa 5,452 milioni di Euro nel conto economico come scarichi a rettifica di contributi richiesti tramite ruolo esattoriale a vario titolo (di cui circa 138 mila Euro rilevati in corso d'anno a seguito rimborso diretto ai Concessionari);
- per circa 966 mila Euro nei “crediti verso iscritti per rateazioni” in quanto emessi a fronte della richiesta di pagamento rateale di cartelle esattoriali, per cui non si ha la modifica della valenza del credito ma soltanto dei tempi di recupero;
- per circa 1.200 Euro nei crediti per contributi minimi in quanto riferiti a quote versate in forma diretta dagli Enti locali per quei contribuenti che prestano servizio presso di essi;
- per circa 614 mila Euro a storno dei ricavi inerenti i recuperi diretti di contributi per anni pregressi effettuati su arretrati di pensione;
- per circa 671 mila Euro a scarico dei “debiti verso concessionari per sgravi emessi ma non trattenuti” accertati negli esercizi precedenti, così come indicato dagli Uffici.

GESTIONE CONTRIBUTI

RICAVI	Valore 31.12.2012	Valore 31.12.2011
Contributi:	1.471.123.818,08	1.435.163.996,08
<i>Contributi soggettivi</i>	<i>870.894.734,52</i>	<i>857.514.951,59</i>
Contributi soggettivi – eccedenze in autotassazione	446.245.258,00	452.261.933,09
Contributi soggettivi – minimi obbligatori	366.993.859,75	349.507.630
Contributo soggettivo modulare	57.655.616,77	55.745.388,50
<i>Contributi integrativi</i>	<i>489.061.674,01</i>	<i>480.362.733,26</i>
Contributi integrativi– eccedenze in autotassazione	400.335.258,51	397.607.982,93
Contributi integrativi – minimi obbligatori	88.726.415,50	82.754.750,33
<i>Contributi di maternità</i>	<i>28.326.806,77</i>	<i>34.822.493,12</i>
<i>Sanzioni amministrative</i>	<i>43.330.651,85</i>	<i>21.810.591,76</i>
<i>Contributi da Enti Previdenziali</i>	<i>6.145.763,78</i>	<i>5.698.251,51</i>
<i>Altri contributi</i>	<i>33.364.187,15</i>	<i>34.954.974,84</i>

COSTI	Valore 31.12.2012	Valore 31.12.2011
Spese di incasso:	1.837.893,30	1.984.180,64
Spese postali MAV	254.944,45	354.769,90
Spese bancarie MAV	969.831,52	1.037.039,04
Costi di formazione ruoli	366.495,19	333.696,30
IVA sui compensi dei concessionari	246.622,14	258.675,40

L'attuale quadro normativo di riferimento per la determinazione dei contributi è costituito dal nuovo "Regolamento dei contributi" approvato con nota del Ministero del Lavoro del 18.12.2009 e pubblicato sulla G.U. n. 303 del 31.12.2009 ed entrato in vigore a partire dal 01.01.2010.

Il quadro completo delle innovazioni definite nella predetta riforma, prevede:

- l'aumento di due punti percentuali dell'aliquota relativa al contributo integrativo sul volume d'affari dichiarato ai fini IVA (dal 2° o al 4° o);
- l'aumento di un punto percentuale dell'aliquota relativa al contributo soggettivo sul reddito professionale dichiarato ai fini Irpef (dal 12° o al 13° o);

- l'introduzione di una ulteriore quota di contributo soggettivo in parte obbligatoria (1°) ed in parte facoltativa (dall' 1° al 9°) per finanziare la quota modulare della pensione;
- l'aumento del contributo soggettivo a carico dei pensionati iscritti agli albi dal 4° al 5° del reddito Irpef, entro il tetto;
- l'aumento graduale del contributo minimo soggettivo ed integrativo;
- la riduzione alla metà del contributo minimo soggettivo per i primi cinque anni di iscrizione;
- l'abolizione del contributo minimo integrativo per i primi cinque anni di iscrizione.

Tali modifiche hanno trovato applicazione anche nell'esercizio 2012.

Si ricorda che in data 05/09/2012 sono stati approvati dal Comitato dei Delegati il nuovo Regolamento dei Contributi e il Regolamento delle Prestazioni Previdenziali così come ratificati dalla nota ministeriale del 09/11/2012 (pubblicata in G.U. il 05/12/2012) che decorrerà a partire dall'01/01/2013 e di cui viene data ampia spiegazione nella Relazione degli Amministratori.

Contributi soggettivi ed integrativi – eccedenze

Descrizione	Valore 31.12.2012	Valore 31.12.2011
Contributi:	846.580.516,51	849.869.916,02
Contributi soggettivi – eccedenze in autotassazione	446.245.258,00	452.261.933,09
Contributi integrativi – eccedenze in autotassazione	400.335.258,51	397.607.982,93

Gli importi iscritti in bilancio rappresentano la rilevazione per competenza dell'autotassazione relativa ad eccedenze per contributi ex art. 10 e 11 L. 576/80, così come quantificata dagli Uffici sulla base dei Mod5/2012 pervenuti. L'accertamento totale dell'importo è così suddiviso:

- Euro 446.245.258,00 riferito alle eccedenze ex art. 10 (con un decremento di circa l'1,33% rispetto al 2011);
- Euro 400.335.258,51 riferito alle eccedenze ex art. 11 (con un lieve incremento dello 0,69% rispetto al 2011).

Per quanto concerne il dato del contributo soggettivo di base la diminuzione rispetto al dato 2011 (pari in termini assoluti a circa 6 milioni di Euro) rispecchia come già avvenuto per l'esercizio 2011, l'innalzamento della soglia del reddito coperto dalla contribuzione minima.

Si ricorda che il Consiglio di Amministrazione con delibera adottata in data 18 febbraio 2010, così come confermato con la delibera del 9 aprile 2010, ha reso obbligatorio l'invio telematico a partire dal Mod5/2010 per tutti gli iscritti alla Cassa e/o agli Albi; a tale riguardo si segnala che i modelli 5 telematici pervenuti sono stati 205.542 a fronte dei 211.165 complessivamente arrivati.

Si segnala infine che il termine per la trasmissione del Mod5 per l'anno 2012 è stato prorogato all'1 ottobre in quanto il 30 settembre 2012 cadeva in giorno festivo, mentre i termini per i pagamenti delle due rate inerenti il 50^o ed il saldo del contributo soggettivo di base, del soggettivo modulare e dell'integrativo sono rimaste fissate rispettivamente al 31 luglio ed al 31 dicembre 2012 confermando la modalità di pagamento attraverso MAV elettronico (interfacciato con la Banca Popolare di Sondrio) legato alla trasmissione via web del Mod5.

Contributi soggettivi e integrativi – minimi obbligatori

Descrizione	Valore 31.12.2012	Valore 31.12.2011
Contributi soggettivi e integrativi - minimi	455.720.275,25	432.262.380,33
Contributi soggettivi– minimi obbligatori	366.993.859,75	349.507.630,00
Contributi integrativi – minimi obbligatori	88.726.415,50	82.754.750,33

Il valore complessivo, che ammonta a circa 455 milioni di Euro con un incremento di circa il 5,4^o rispetto al 2011, rappresenta, in ottemperanza ai principi contabili di competenza, l'accertamento dell'anno dei contributi minimi dovuti dalla platea dei professionisti tenuti a tale obbligo in riferimento alla normativa vigente.

L'accertamento ad integrazione effettuato in chiusura di esercizio ha impattato sul conto economico per circa 73 milioni di Euro di cui:

- circa 57 milioni di Euro riferiti all'art. 10;
- circa 13 milioni di Euro riferiti all'art. 11.

Tale importo, insieme all'accertamento per integrazione dei contributi di maternità pari a circa 3 milioni di Euro, verrà posto in riscossione nel corso del 2013 ed è esposto nello Stato Patrimoniale alla voce "crediti verso iscritti per contributi minimi 2012".

Per una migliore intelligibilità dei dati, si evidenzia di seguito l'importo dei contributi minimi fissati per l'esercizio 2012 comparati con i valori stabiliti dal Consiglio di Amministrazione per l'anno precedente:

Contributi minimi annui	2012	2011
Contributo soggettivo	2440,00	2400,00
Contributo integrativo	660,00	650,00

Contributo modulare

Descrizione	Valore 31.12.2012	Valore 31.12.2011
Contributo soggettivo modulare	57.655.616,77	55.745.388,50
Contributo soggettivo modulare	54.627.680,77	53.165.841,50
Contributo soggettivo modulare facoltativo	3.027.936,00	2.579.547,00

Il contributo soggettivo modulare previsto sulla base della normativa in vigore al 31/12/2012, finalizzato alla costituzione di un montante individuale nominale per la determinazione di una quota modulare nei trattamenti pensionistici, è costituito da:

- un contributo soggettivo modulare obbligatorio (1° rispetto al reddito professionale prodotto ai fini Irpef) con l'obbligo del versamento di una quota minima che per il 2012 è pari ad Euro 185,00;
- un contributo volontario (compreso tra l'1° ed il 9° del reddito netto professionale prodotto ai fini Irpef).

La posta in bilancio è così articolata:

- Euro 54.627.680,77:
 - Euro 27.817.802,77 per contributo modulare minimo (quota fissa);
 - Euro 26.809.878,00 per integrazione all'1°;
- Euro 3.027.936,00 per contributo soggettivo modulare facoltativo (da 1° a 9°).

L'accertamento ad integrazione effettuato sul modulare obbligatorio in chiusura di esercizio, pari a circa 11,5 milioni di Euro, verrà posto in riscossione (nelle modalità e tempistiche previste dalla normativa in vigore) nel corso del 2013 ed è esposto nello Stato Patrimoniale alla voce "crediti verso iscritti per contributo modulare".

Si ricorda che l'approvazione del nuovo Regolamento dei Contributi (Comitato dei Delegati del 05/09/2012 e relativa approvazione ministeriale avvenuta con nota del 09/11/2012) ha definito l'abrogazione, con decorrenza dall'01/01/2013, del contributo modulare obbligatorio (1°) ad incremento del modulare facoltativo (passato dalla percentuale massima del 9° al 10°).

Contributi di maternità

Descrizione	Valore 31.12.2012	Valore 31.12.2011
Contributi di maternità	28.326.806,77	34.822.493,12
Contributi di maternità – notifica diretta	20.075.076,62	26.131.620,80
Contributi di maternità – D.Lgs. 151/2001	8.251.730,15	8.690.872,32

Contributi di maternità – notifica diretta

A partire dall'esercizio 2009 il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto applicabili alla Cassa le norme relative ai benefici di fiscalizzazione degli oneri sociali previsti per il contributo di maternità dal D.Lgs. 151/2001 e, in particolare, le disposizioni dell'art. 78 che nei casi di tutela previdenziale obbligatoria riconosce che parte della prestazione erogata per oneri di maternità sia posta a carico dello Stato. Per la determinazione dell'importo del contributo di maternità a carico degli iscritti si è quindi tenuto conto della suddetta normativa di riferimento che prevede il calcolo "sulla base di un procedimento che preliminarmente consideri una situazione di equilibrio tra contributi versati e prestazioni assicurate". Il contributo di maternità a carico degli iscritti fissato per l'anno 2012 è stato quindi pari a Euro 116,00.

Contributi di maternità – D.Lgs. 151/2001 Integrazione a carico dello Stato

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 7 marzo 2008 ha disposto, a partire dall'esercizio 2009, di ricorrere ai benefici di fiscalizzazione degli oneri sociali previsti per il contributo di maternità dall'art. 78 del D.Lgs. 151/2001. Tale scelta pone a carico del bilancio dello Stato ogni singola indennità di maternità erogata dall'Ente fino a concorrenza dell'importo stabilito annualmente dall'INPS per prestazioni di maternità obbligatoria (per il 2012 Euro 1.999,45 - Circolare INPS n. 21 del 09.02.2012).

L'importo iscritto in bilancio di Euro 8.251.730,15 è relativo alla somma da richiedere al Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali sulla base delle prestazioni di maternità erogate nel 2012 pari a n. 4.127, così determinata dagli uffici competenti ed accertata in bilancio secondo il principio di competenza.

Sanzioni amministrative

Descrizione	Valore 31.12.2012	Valore 31.12.2011
Sanzioni amministrative	43.330.651,85	21.810.591,76
Sanzioni – iscrizione a ruolo	36.006.413,44	15.703.008,51
Sanzioni dirette	7.324.238,41	6.107.583,25

Il valore totale è riferito sia al recupero diretto di sanzioni in fase di conguagli contributivi eseguiti a vario titolo sulla base di presentazione da parte degli iscritti di domande di pensionamento, restituzione contributi etc, sia all'iscrizione a ruolo (per il ruolo 2012 circa 36 milioni di Euro) di importi legati all'attività di verifica contributiva e richieste di pagamento coattivo delle irregolarità contributive riscontrate dagli uffici preposti, così come previste dalla normativa in vigore.

Si sottolinea che l'andamento di tale voce presenta caratteristiche di discontinuità che ne rendono difficile il raffronto con periodi precedenti.

Contributi da Enti Previdenziali

Descrizione	Valore 31.12.2012	Valore 31.12.2011
Contributi da Enti Previdenziali	6.145.763,78	5.698.251,51

I “Contributi da Enti Previdenziali” rappresentano gli importi riconducibili all'istituto della “ricongiunzione”, a seguito di domande pervenute da parte degli iscritti per riunificare le varie posizioni contributive presso l'Ente, riferiti alle quote provenienti da altri istituti previdenziali (INPS, INPDAP, etc.).

Altri contributi

Descrizione	Valore al 31.12.2012	Valore al 31.12.2011
Altri contributi	33.364.187,15	34.954.974,84
Iscrizione anni precedenti	11.477.949,86	11.193.588,26
Ripristini contributivi	18.142,27	9.840,99
Riscatto e ricongiunzione	17.826.165,82	20.705.785,97
Insolvenze contributive	3.547.340,65	2.364.467,90
Depositi e spese cancelleria	7.099,14	15.289,35
Contributi normativa precedente	15.604,70	40.747,84
Sgravi riversati	0	8.457,53
Contributi per condoni e sanatorie	31.075,62	229.750,27
Altri contributi	440.809,09	387.046,73

La voce “altri contributi” accoglie tutti quei contributi residui dovuti all’Ente a vario titolo da parte degli iscritti. Di seguito si commentano le sole voci di importo rilevante.

Iscrizione anni precedenti

Il valore totale comprende gli istituti relativi a:

- iscrizioni retroattive – art. 13 L. 141/92 per un importo di circa 6,3 milioni di Euro
- iscrizioni ultraquarantenni – art. 14 L. 141/92 per un importo di circa 606 mila Euro
- iscrizioni d’ufficio e tardive per un importo di circa 4,60 milioni di Euro.

Riscatto e ricongiunzione

L’importo è composto da:

- Euro 16.970.932,09 (- 16% circa rispetto al 2011) riferiti all’istituto del riscatto che prevede la facoltà per l’iscritto di coprire, a proprie spese, alcuni periodi espressamente previsti dalla legge (es. durata del corso legale di laurea) per i quali non esiste un obbligo assicurativo.
- Euro 855.233,73 (+ 66% circa rispetto al 2011) riferiti all’istituto della ricongiunzione, relativamente alla quota a carico del professionista, che prevede l’unificazione dei periodi di assicurazione maturati dall’iscritto in diversi settori di attività con lo scopo di ottenere un’unica pensione calcolata su tutti i contributi versati.

Insolvenze contributive

Il valore è da ricondurre all'attività di verifica effettuata dagli uffici preposti finalizzata al recupero diretto della contribuzione richiesta inizialmente con ruolo, ma non pagata dall'iscritto, nel momento in cui la Cassa è chiamata a corrispondere al professionista una qualsiasi prestazione (pensione, rimborso contributi, etc) e che genera contestualmente emissione di sgravio/discarico.

Contributi per condoni e sanatorie

L'importo si riferisce, per la quasi totalità, al versamento di contributi per il condono previdenziale di cui alla delibera del Comitato dei Delegati del 25.07.2002.; quanto contabilizzato nel corso dell'anno è rappresentativo di posizioni marginali definite nel 2012 per cui il raffronto con l'esercizio precedente risulta poco significativo.

Altri contributi

Il dato esposto in bilancio è principalmente riferito ai "contributi per rendita vitalizia" (circa 372 mila Euro). Gli anni di iscrizione alla Cassa per i quali risulti accertata una omissione, anche parziale, nel pagamento di contributi che non possono più essere richiesti e versati per intervenuta prescrizione, sono considerati inefficaci sia ai fini del riconoscimento del diritto a pensione, sia ai fini del calcolo della stessa. I contributi soggettivi versati per gli anni considerati inefficaci sono, a richiesta, rimborsabili a norma dell'art. 22 della Legge 576/1980, salvo che l'interessato, nel caso di omissione contributiva parziale, si avvalga dell'istituto della rendita vitalizia calcolata sulla base della riserva matematica, secondo le indicazioni contenute nel D.M. 28 Luglio 1992 (e successive modificazioni).

SPESE DI INCASSO CONTRIBUTI**Spese postali e bancarie MAV**

I costi inerenti gli incassi di contributi a mezzo MAV ammontano per il 2012 a circa 1,2 milioni di Euro.

La modalità di incasso a mezzo bollettini MAV emessi dalla banca tesoriera dell'Ente è prevista, come da normativa vigente, per le seguenti tipologie di contributi:

- contributi minimi obbligatori dell'anno, posti in riscossione in quattro rate con scadenza 28 febbraio, 30 aprile, 30 giugno, 30 settembre (MAV ordinario);
- contributo minimo soggettivo modulare, posto in riscossione in unica soluzione con scadenza stabilita annualmente dal Consiglio di Amministrazione. Per il 2012 anche il contributo modulare minimo è stato posto in riscossione in 4 rate, ovvero alle stesse scadenze dei minimi obbligatori;

- con scadenza 31 ottobre 2012 sono stati posti in riscossione, oltre ai contributi minimi di competenza dell'anno 2012, accertati come dovuti in epoca successiva alla predisposizione del MAV ordinario, anche i contributi minimi dovuti per anni precedenti, nonché le rateazioni già concesse per il pagamento della contribuzione minima e delle somme dovute per iscrizione retroattiva o beneficio ex art. 14 della L. 141/1992 (ultraquarantenni)

Per l'esercizio in chiusura i costi sono da riportare a circa 1.086 milioni di Euro di incassi complessivi.

Si riporta di seguito il trend delle spese degli ultimi cinque anni:

	M.AV.	M.AV.	M.AV.	M.AV.	M.AV.
	2008	2009	2010	2011	2012
SPESE POSTALI (spedizione ed affrancatura)	151.422,60	157.554,10	255.174,30	354.769,90	254.944,45
SPESE BANCARIE (servizio avvisi M.AV.)	700.411,95	808.427,52	881.272,32	1.037.039,04	969.831,52
TOT COSTI	851.834,55	965.981,62	1.136.446,62	1.391.808,94	1.224.775,97

Costi di formazione ruoli

La Cassa per il recupero coattivo di somme non versate dai professionisti utilizza come modalità di riscossione il ruolo esattoriale.

Tale tipologia di incasso pone a carico dell'Ente costi di esazione che, dall'entrata in vigore della riforma sulla riscossione, hanno avuto una diversa tempistica nella loro manifestazione. Infatti, con il principio del solo riscosso gli importi riconosciuti ai Concessionari per il servizio reso si quantificano soltanto nel momento del versamento effettivo delle quote. A tale titolo sono stati iscritti in bilancio al 31.12.2012 costi per un totale di circa Euro 366 mila di cui:

- circa il 4,1% riferiti al ruolo 2000;
- circa lo 5,1% riferiti al ruolo 2001;
- circa il 8,4% riferiti al ruolo 2002;
- circa il 9,3% riferiti al ruolo 2003;
- circa il 2,2% riferiti al ruolo 2007;
- circa il 0,2% riferiti al ruolo 2008;
- circa il 3,3% riferiti al ruolo 2010;
- circa il 67,4% riferiti al ruolo 2011;

Per completezza di informativa, si precisa che tali costi sono da rapportare a circa 23 milioni di Euro di incassi per ruolo (comprensivi di interessi) nel corso dell'anno.

Si fornisce di seguito la ricostruzione, per gli ultimi cinque anni, dei suddetti costi (considerando anche l'importo dell'IVA) riferiti ai ruoli post riforma:

Costi per compensi e IVA	ANNO 2008	ANNO 2009	ANNO 2010	ANNO 2011	ANNO 2012	TOTALE COSTI
<i>RUOLO 2000</i>	311.033,83	125.046,27	60.114,97	27.552,04	26.696,47	550.443,58
<i>RUOLO 2001</i>	283.453,79	188.589,36	60.501,01	29.676,58	34.166,85	596.387,59
<i>RUOLO 2002</i>	233.036,79	185.891,27	72.203,78	29.463,02	46.116,32	566.711,18
<i>RUOLO 2003</i>	112.726,94	226.130,71	58.683,63	22.642,14	48.068,62	468.252,04
<i>RUOLO 2007</i>	82.373,16	51.779,88	39.294,28	24.215,35	13.100,87	210.763,54
<i>RUOLO 2008</i>	223.157,41	199.415,02	66.017,29	28.526,01	14.715,20	531.830,93
<i>RUOLO 2009</i>		132.788,92	284.816,24	61.617,83	25.934,13	505.157,12
<i>RUOLO 2010</i>				368.366,35	61.999,94	430.366,29
<i>RUOLO 2011</i>				312,38	342.249,41	342.561,79
<i>RUOLO 2012</i>					69,52	69,52
TOTALE	1.245.781,92	1.109.641,43	641.631,20	592.371,70	613.117,33	4.202.543,58

IVA sui compensi dei concessionari

A completamento del commento del costo relativo agli incassi inerenti i ruoli esattoriali, si precisa che quanto detto per i compensi ai Concessionari vale integralmente anche per il costo relativo all'IVA che al 31.12.2012 ammonta a circa Euro 247 mila così ripartiti:

- circa il 4,6% riferiti al ruolo 2000;
- circa il 6,1% riferiti al ruolo 2001;
- circa il 6,2 % riferiti al ruolo 2002;
- circa il 5,5% riferiti al ruolo 2003;
- circa l' 1,6% riferiti al ruolo 2007;
- circa il 5,7% riferiti al ruolo 2008;
- circa l' 11,7% riferiti al ruolo 2009;
- circa il 20,1% riferiti al ruolo 2010;
- circa il 38,5% riferiti al ruolo 2011.

GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

RICAVI	Valore al 31.12.2012	Valore al 31.12.2011
Canoni di locazione e indennità di occupazione	22.881.388,84	24.848.396,32
Risarcimento danni appartamenti	0,00	17.936,00
Risarcimenti vari	231.757,24	0,00
Recupero spese portierato	611.318,60	658.350,45
TOTALE RICAVI	23.724.464,68	25.524.142,77

COSTI	Valore al 31.12.2012	Valore al 31.12.2011
Manutenzione ordinaria	831.887,63	779.338,95
Comp. Gestori e consegn. Immobili	54.111,22	53.958,85
Altre spese	288.133,07	157.766,46
Assicurazioni immobili	255.510,75	170.341,14
Spese portierato	742.011,14	766.675,53
Riparazione straordinaria	161.386,98	607.351,40
Oneri carico Cassa per sfittanza	336.863,01	0,00
Sopravv. Pass. manutenzione immobili	20.399,21	1.467,12
Insussistenze nell'attivo per canoni di locazione	319.511,72	758.992,06
TOTALE COSTI	3.009.814,73	3.295.891,51

RICAVI DI GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**Canoni di locazione e indennità di occupazione**

La voce accoglie i ricavi derivanti dalla locazione di immobili di proprietà della Cassa a gestione diretta articolata in canoni di locazione per un valore di 22.193.601,13 euro e indennità di occupazione per 687.787,71 euro. Il ricavo registra un decremento rispetto al 2011 di circa l'8%. Il dato esposto è influenzato principalmente dalla crisi del settore, e dall'attuazione del decreto della spending review.

Passando ad un'analisi per stabile si evidenziano gli scostamenti più significativi alla base della dinamica osservata:

- il canone di locazione di Via Magenta ha subito una flessione di circa il 17% poiché l'Acì ha rilasciato due piani dello stabile, in seguito affittati ad Amnesty International, ed a Medici senza Frontiere ai quali sono stati concessi 3 e 6 mesi di franchigia al fine di agevolare il conduttore nella fase di trasferimento degli uffici;
- una diminuzione dell'11% per la locazione di Via degli Ammiragli a causa della cessata locazione con Carpoint azienda automobilistica del marchio Ford;
- una flessione di circa il 9% c'è stata in Via Valadier per fine locazione;
- lo stabile di Tor Pagnotta non è stato affittato;
- è stato rinegoziato al ribasso il contratto di Coin a Milano comportando una contrazione del canone del 23%;
- una contrazione di oltre il 90% a Firenze a causa della fine locazione dell'Università di Firenze, è subentrata in parte la società Giglio Assoservice del Gruppo Unipol Assicurazione, ma le è stata concessa una franchigia dal 01/06/2012 al 30/06/2013;
- una diminuzione di circa il 20% si rileva a Roma in Via Palermo per la sfittanza.

Come su accennato, l'attuazione del decreto della "spending review" ha previsto la riduzione dei costi delle locazioni passive degli immobili adibiti a funzioni pubbliche, pertanto è stato diminuito del 15% il canone di affitto degli immobili di Piazza Adriana locati all'Inps, così come non è stato applicato l'adeguamento Istat previsto nel periodo per gli stabili locati alla Prefettura di Bologna, al Tar di Bologna, al Comune di Vicenza, all'Asl di Sesto Fiorentino, alla Guardia di Finanza di Viterbo e di San Lazzaro di Savena.

Ragionando in termini di destinazione d'uso per l'esercizio 2012 si registra:

- un rendimento di circa l'8% nel rendimento degli immobili destinati all'abitativo;
- un rendimento degli immobili con destinazione d'uso non residenziale pari al 4,48%.

Il totale dei ricavi da canoni di locazione distribuito per destinazione d'uso proviene per il 38,80% dagli stabili a destinazione diversa dalla residenziale e per il 61,20% da quelli con destinazione abitativa.

Si rimanda agli allegati tecnici alla nota integrativa per la ripartizione del valore dei canoni per stabile in base ai centri di costo nonché ai relativi dettagli sul rendimento lordo per dislocazione geografica e destinazione d'uso.

Risarcimento danni appartamenti

Con il rinnovo della polizza di assicurazione immobili è stata introdotta una franchigia di 5.000 euro per i danni appartamenti; nel corso dell'anno non si sono rilevati risarcimenti superiori a tale importo tali da richiedere un intervento dell'Assicurazione, pertanto la posta di bilancio risulta pari a 0.

Risarcimento vari

Con delibera del 30 marzo 2012 il Consiglio di Amministrazione ha accettato la proposta di Assitalia Assicurazioni relativa al risarcimento per l'incendio occorso presso il negozio di Via Antonio Toscani 87/93 in Roma; l'importo di 231.757,24 comprende gli onorari del perito di parte..

COSTI DI GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**Manutenzione ordinaria - Compensi gestori e consegnatari immobili - Altre spese**

Le voci si riferiscono alle spese connesse alla ordinaria manutenzione degli immobili, ai compensi dei professionisti referenti di Cassa Forense per la gestione degli stabili siti al di fuori della regione Lazio e a tutte quelle tipologie di costo relative agli immobili da reddito non configurabili come interventi di manutenzione.

Per quanto riguarda la manutenzione ordinaria degli immobili, il dato 2012, registra un incremento del 7^o circa invertendo il trend evidenziato nel biennio passato; come già rilevato nei precedenti bilanci, comunque, la voce per natura si riferisce ad un insieme di interventi di normale manutenzione e di piccola entità, con la conseguente difficoltà di individuare una sola o poche cause specifiche a giustificazione del trend su evidenziato. Si ricorda, inoltre, che l'Ente, data la vetustà del portafoglio immobiliare che arriva a superare anche i 30 anni, è impegnato in una politica di manutenzione finalizzata al costante mantenimento della normale efficienza degli stabili. Per l'incidenza dei costi in analisi a livello di singolo stabile si rinvia all'analisi contenuta negli allegati tecnici.

La voce compensi ai gestori degli immobili è sostanzialmente allineata al dato del passato esercizio (incremento dello 0,3^o circa); la variazione, essendo rimasti invariati i compensi, si deve esclusivamente alla variazione dell'aliquota Iva e si registra con riferimento al solo stabile di Modena, come evidenziato nella tabella dei costi ripartita per stabile contenuta nell'allegato tecnico, per il fatto che il professionista nel corso del 2011 ha emesso più fatture con le aliquote Iva relative al periodo.

Sotto la voce "altre spese" vengono registrate tutta una serie di spese afferenti la gestione del patrimonio immobiliare che non configurano la tipologia "manutenzione"; tra le più rilevanti si citano il reperimento dei conduttori, la pulizia e sgombero materiali nelle unità abitative, le visite periodiche agli impianti elevatori e di messa a terra prescritte da legge, la predisposizione degli avvisi MAV per la riscossione dei canoni e gli svincoli delle pratiche di rimborso inquilini per danni ad appartamenti. Il trend evidenziato da tale voce di spesa nel corso degli anni è sempre stato altalenante anche per effetto della cadenza temporale del sostenimento di alcune spese obbligatorie come le visite agli impianti elevatori. L'esercizio 2012, nello specifico, registra un incremento dell'83^o circa rispetto al 2011 imputabile principalmente alla sfittanza dello stabile di Firenze le cui spese condominiali (circa 100 mila