

Tabella 8 - Numero, tipologia e composizione percentuale delle pensioni erogate (*)

	2014	2015	2016
Pensioni dirette	1.273	1.321	1.332
	49,68%	51,06%	51,39%
Pensioni ai coniugi (indirette e di reversibilità)	1.207	1.188	1.187
	47,12%	45,92%	45,79%
Pensioni ai congiunti	82	78	73
	3,20%	3,02%	2,8%
TOTALE	2.562	2.587	2.592
	100%	100%	100%

(*) Le percentuali indicano la consistenza di ciascuna tipologia di pensione sul totale di ciascun anno.

I valori delle pensioni si riferiscono allo stock rilevato al termine di ogni esercizio.

La tabella seguente, che illustra gli oneri per le pensioni, evidenzia che, l'entità delle pensioni dirette è stata pari al 62,68 per cento della spesa totale nel corso del 2016, mentre quello delle pensioni indirette ha inciso per il 36,47 per cento sulla spesa totale.

La spesa complessiva per pensioni ha raggiunto, nel 2016, i 203,7 milioni di euro (+1,27 per cento rispetto al precedente esercizio), per effetto della crescita del numero delle pensioni dirette e in ragione dell'aumento della vita media della popolazione in quiescenza.

Tabella 9 - Onere per pensioni: valori assoluti e percentuali di incidenza sul totale

(in migliaia)

	2014	2015	2016
Pensioni dirette	118.941	123.885	127.663
	60,34%	61,60%	62,68%
Pensioni ai coniugi (Ind. e Rev.)	76.230	75.363	74.283
	38,67%	37,47%	36,47%
Congiunti	1.962	1.863	1.721
	1,00%	0,93%	0,85%
TOTALE	197.132	201.111	203.668
	100%	100%	100%

Anche per questo esercizio, il Consiglio di amministrazione della Cassa ha deliberato di escludere l'applicazione del meccanismo di perequazione automatica delle pensioni.

Il numero delle pensioni dirette ai notai, come indicato, è aumentato di 11 unità con un aumento della spesa di 3,8 milioni di euro rispetto al 2015, mentre le pensioni ai coniugi sono diminuite di 1 unità e la relativa spesa è diminuita 1,1 milioni di euro.

La spesa delle pensioni ai congiunti presenta un andamento decrescente (-5 unità) ed un leggero decremento rispetto alla spesa del 2015 (-142 migliaia di euro).

4.3.2. La gestione delle indennità di maternità

Nella tabella n. 10 sono esposti i dati relativi alle indennità di maternità in favore delle professioniste iscritte ed al gettito della relativa contribuzione, il quale comprende i soli contributi dovuti dagli iscritti in quanto la Cassa non ha mai richiesto il contributo a carico del bilancio dello Stato ai sensi dell'art. 78 d.lgs. n. 151/2001.

Tabella 10 - Indennità di maternità

Anno	Contributi	Indennità	N° beneficiarie	Saldo della gestione	Indice di copertura
2014	1.173.750	740.181	45	433.569	1,59
2015	1.202.575	821.980	50	380.595	1,46
2016	1.189.256	847.152	55	342.104	1,40

La tabella evidenzia che l'indennità di maternità ha registrato, nel 2016, un incremento dei costi rispetto al precedente esercizio come diretta conseguenza dell'aumento del numero delle beneficiarie (55 nel 2016 contro 50 nel 2015⁸), abbinato ad un decremento dell'indennità media erogata (15.403 euro nel 2016 contro 16.440 euro nel 2015). La diminuzione dei contributi è legata esclusivamente alla diminuzione del numero dei notai in esercizio presenti alla data del primo gennaio.

L'indice di copertura è diminuito all'1,40.

È utile ricordare che esiste un tetto massimo⁹ alle indennità unitarie erogabili in ciascun anno, stabilito dalla l. n. 289/2003. Nel 2016 il tetto è stato fissato a 24.794 euro come nel 2015.

⁸ Il contributo a carico di ogni notaio in esercizio al 1° gennaio di ogni anno è pari a 250,00 euro a partire dal 1° gennaio 2009 come da Delibera CdA n.185 del 17/10/2008 in luogo dei precedenti 129,11 euro.

⁹ Il tetto fissato dalla l. n. 289/2003 è pari a 5 volte un importo la cui misura corrisponde all'80 per cento di cinque mensilità del salario minimo giornaliero stabilito dal d.l. n. 402/1981, ferma restando la potestà di ogni singola cassa di stabilire, con delibera del Consiglio d'amministrazione, soggetta ad approvazione del Ministero del lavoro e delle politiche sociali, un importo massimo più elevato, tenuto conto delle capacità reddituali e contributive della categoria professionale e della compatibilità con gli equilibri finanziari dell'ente.

4.3.3. L'indennità di cessazione

L'indennità di cessazione, prevista dall'art. 26 del regolamento per l'attività di previdenza e solidarietà, viene corrisposta *una tantum* al notaio all'atto della cessazione delle funzioni notarili ed è commisurata agli anni di effettivo esercizio.

Tale indennità non è considerata propriamente un elemento previdenziale corrente, ma piuttosto una spesa legata ad un accantonamento negli anni, la cui copertura economico-finanziaria è strettamente legata alle rendite derivanti dai contributi capitalizzati. Pertanto il saldo negativo della gestione patrimoniale di quest'anno è stato coperto dalle disponibilità presenti nel fondo integrativo previdenziale, costituito proprio per far fronte all'eventuale disavanzo tra le rendite patrimoniali e le indennità di cessazione.

Essa viene fatta gravare, in termini economici, sulla gestione patrimoniale (e non su quella corrente). L'importo dell'indennità è stato determinato, a partire dal 2012, nella misura di un dodicesimo della media nazionale degli onorari di repertorio, calcolata sugli ultimi venti anni antecedenti l'anno della cessazione, 1995/2015 per il 2016, sistema che ormai è entrato a regime.

I beneficiari dell'indennità hanno, inoltre, la facoltà di ottenere che essa venga loro versata sotto forma di una rendita certa della durata di cinque, dieci o quindici anni, ad un tasso variabile legato all'andamento del rendimento del patrimonio complessivo della Cassa nell'anno precedente¹⁰.

La tabella n. 11 illustra il numero e gli importi delle indennità di cessazione corrisposte nei vari esercizi.

La tabella evidenzia nel 2016 una diminuzione del 2,63 per cento delle spese relative alle indennità di cessazione pari a 28.632.461 euro, comprensivo degli interessi ad essa collegati per indennità rateizzate (650.957 euro) e rappresenta per le sole indennità l'11,86 per cento dei costi complessivi delle prestazioni istituzionali della Cassa.

La diminuzione della spesa si ha per effetto della modifica all'art. 26 del Regolamento per l'attività di previdenza e solidarietà che, limitatamente al quadriennio 2014-2017, prevede per coloro che avanzino domanda di pensione prima del compimento del 75° anno di età la corresponsione in forma rateizzata della prestazione in esame. Tale rateizzazione non può superare i dieci anni e sul relativo importo sono riconosciuti gli interessi a tasso variabile pari al rendimento del patrimonio complessivo della Cassa relativo all'anno precedente. Inoltre al livello della spesa ha anche

¹⁰ Il rendimento netto del patrimonio negli ultimi anni è stato, rispettivamente, del 3,35 per cento nel 2010, del 2,24 per cento nel 2011, del 2,51 per cento nel 2012, del 2,60 per cento nel 2013, del 2,40 per cento nel 2014 e nel 2015 del 3,22 per cento.

contribuito il numero dei beneficiari, anch'esso diminuito rispetto al precedente esercizio (118 del 2016, di cui 38 a domanda, contro i 137 nel 2015, di cui 47 a domanda).

Si rileva infine che l'ultimo tasso di remunerazione del patrimonio complessivo della Cassa, applicato per il calcolo degli interessi erogati nel 2016, è stato quello del 2015 pari al 3,22 per cento (contro il 2,40 per cento del 2014).

Tabella 11 - Indennità di cessazione

(in migliaia)

	2014		2015		2016	
	N°	Importo	N°	Importo	N°	Importo
Notai	141	26.168	123	26.108	108	26.030
Mortis causa	13	3.200	14	2.997	10	1.951
Totale	154	29.368	137	29.105	118	27.981
Variazione %		37,77		-0,90		-3,86

Nella tabella n. 12 viene esposta la spesa totale, comprensiva sia degli accantonamenti prudenziali (che permettono di stanziare i fondi necessari per coprire l'onere delle indennità che verranno corrisposte ai beneficiari in periodi successivi), sia degli interessi passivi corrisposti ai beneficiari che abbiano optato per il versamento rateizzato.

Tabella 12 - Indennità di cessazione: spesa complessiva

(in migliaia)

	2014	2015	2016
<i>Indennità di cessazione</i>	29.368	29.105	27.981
<i>Interessi passivi</i>	11	299	651
Totale spesa	29.379	29.405	28.632

Nell'esercizio 2016 si registra un incremento degli oneri per interessi passivi.

La Corte sottolinea la necessità di monitorare costantemente l'onere che graverà sugli esercizi futuri a seguito della rateizzazione dell'indennità di cessazione a domanda prima del raggiungimento dei limiti d'età, al fine di verificare lo stabile equilibrio del sistema ed eventualmente consentire, ove necessario, l'adozione di tempestive misure, nel caso in cui sussistessero rischi di disequilibrio nel tempo.

4.3.4. Le altre prestazioni assistenziali

Oltre alle prestazioni previdenziali (pensioni dirette, indirette, di reversibilità e ai congiunti), la Cassa del notariato garantisce ai propri associati una serie di servizi assistenziali, nei limiti delle disponibilità di bilancio, che comprendono: assegni di integrazione, sussidi ordinari e straordinari, sussidi scolastici, sussidi per “impianto studio”, polizza sanitaria e di responsabilità civile.

La tabella seguente mostra, nel 2016, per la spesa sostenuta dalla Cassa per le prestazioni assistenziali un decremento di 2.224 mila euro (-15,53 per cento) rispetto a quella sostenuta nel precedente esercizio, mentre nel 2015 il decremento è stato di 8.958 mila euro (-74,01 per cento) rispetto all'esercizio precedente esercizio.

Tabella 13 - Spesa per le prestazioni assistenziali e numero dei beneficiari

	Spesa (migliaia di euro)			Numero dei beneficiari		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Assegni di integrazione	1.273	1.051	1.217	135	102	95
Sussidi ordinari e straordinari	0	0	0	0	0	0
Sussidi scolastici	127	71	0	179	76	0
Sussidi impianto studio	192	9	0	64	3	0
Contributo fitti sedi notarili	31	42	39	4	7	8
Polizza sanitaria	10.479	1.972	2.095	Iscritti + familiari	Iscritti + familiari	Iscritti + familiari
Polizza Responsabilità civile	0	0	0	0	0	
Contributi terremoto riapertura studi notarili (*)	0	0	42	0	0	1

(*) Nello schema non è compreso il contributo erogato per la riapertura degli studi notarili danneggiati a causa del terremoto che ha colpito l'Emilia Romagna nel 2012; nel 2016 è stato pagato un solo contributo del valore complessivo di euro 41.922.

	2014	2015	2016
TOTALE Spesa	12.103	3.145	3.393
Variazione assoluta spesa	-2.224	-8.958	248
Variazione % spesa	-15,53	-74,01	7,89

Nel 2015 sono stati deliberati 102 assegni di integrazione degli onorari di repertorio, per un importo pari a 1.273 migliaia di euro, mentre nel 2016 sono diminuiti a 95 assegni, per un importo di 1.217 migliaia di euro. L'integrazione si riferisce, per la quasi totalità delle posizioni osservate, agli onorari dell'anno 2015 registrando un aumento rispetto al precedente esercizio (1.050 migliaia di euro nel 2015), nonostante la diminuzione degli assegni erogati (95 nel 2016 contro 102 nel 2015), a causa

dell'incremento del valore dell'assegno medio pagato nel 2016 rispetto al 2015 (12.815 euro nel 2016 contro 10.301 euro nel 2015).

Come per il precedente esercizio, la Cassa ha provveduto a stanziare, in sede di assestamento, uno specifico fondo finalizzato a registrare l'effettiva competenza della spesa in esame (facendo riferimento ai repertori notarili del 2016). Per il 2016, la Cassa ha confermato nella percentuale massima consentita dal Regolamento (40 per cento) la quota da applicare sulla media nazionale, stabilendo il massimale per la concessione dell'assegno di integrazione in euro 25.902 (come già anticipato l'onorario medio nazionale per il 2015 è di 64.754 euro su 6.270 posti in tabella).

Quanto alla spesa sostenuta per i sussidi di "impianto studio" si evidenzia, che nel 2016 non ci sono erogazioni in quanto il Cda della Cassa, con delibera n. 21 del 7 marzo 2014, ne ha deciso la sospensione con decorrenza 2014.

La Cassa eroga ai Consigli notarili e ad altri organi istituzionali o rappresentativi del notariato contributi per il pagamento del canone di locazione degli immobili destinati alla loro sede¹¹. Il contributo viene erogato sotto forma di riduzione del canone (pari attualmente al 25 per cento e confermato dal Cda nel mese di febbraio 2016), nel caso di immobili di proprietà della Cassa, o di concorso nel suo pagamento (pari attualmente al 18,125 per cento del canone annuo), nel caso di immobili di proprietà di terzi. L'onere sostenuto dalla Cassa per la concessione di tali facilitazioni è stato per il 2016 pari a 39 migliaia di euro, destinati a 8 Consigli Notarili.

La Cassa eroga anche una forma di assistenza sanitaria mediante le prestazioni derivanti da due polizze assicurative (una per i notai in esercizio e una per i notai in pensione). Il relativo onere di competenza dell'esercizio 2016 è aumentato di circa 123.779 euro (+6,28 per cento) rispetto all'esercizio precedente.

Per quanto concerne i contributi riapertura studi notarili e altri sussidi terremoto, nel 2016 è stato rilevato un costo pari a 41.922 euro in relazione ad una domanda di sussidio straordinario. Si sottolinea che il Cda stesso nella seduta del 16 settembre 2016, in considerazione degli eventi sismici, ha deliberato di concedere contributi a sostegno della funzione notarile.

¹¹ Tale contributo di spesa è devoluto dalla Cassa in base all'applicazione dell'art. 5, lettera e), dello statuto e del relativo regolamento di attuazione. Non comprende l'indennità di cessazione, la cui spesa è considerata, piuttosto che, un elemento previdenziale, un onere correlato all'accantonamento negli anni la cui relativa copertura economico-finanziaria è strettamente legata alle rendite derivanti dai contributi capitalizzati rivenienti dalla gestione patrimoniale.

4.4. Contributi, prestazioni e indice di copertura

La tabella seguente mette a raffronto gli oneri complessivi dei trattamenti pensionistici erogati dalla Cassa con le correlate entrate contributive.

Tabella 14 - Contributi previdenziali, prestazioni e indice di copertura

	2014	2015	2016
(A) Contributi previdenziali correnti (1)	253.119.446	264.593.084	291.721.800
Variazione %	17,28	4,53	10,25
(B) Prestazioni correnti (2)	209.235.019	204.255.095	207.061.707
Variazione %	2,15	-2,38	1,37
Saldi gestione corrente	43.884.427	60.337.989	84.660.093
Variazione %	300	37,49	40,31
Indici di copertura (A/B)	1,21	1,30	1,41

(1) Contributi da Archivi notarili, Contributi notarili Amministratori Enti Locali (d.m. 25.05.2001), Contributi dall’Agenzia delle Entrate– Uffici del Registro, Contributi previdenziali da ricongiunzione (l. n.45/90), Contributi previdenziali – riscatti.

(2) Pensioni agli iscritti, assegni di integrazione, sussidi ordinari e straordinari, sussidi scolastici, sussidi impianto studio, contributo fitti sedi consigli notarili, polizza sanitaria e responsabilità civile.

I contributi correnti sono costituiti per la quasi totalità da quelli degli Archivi Notarili, pari ad euro 290.825.214 nel 2016, che rappresentano il 99,69 per cento del flusso totale destinato alla copertura delle prestazioni correnti. Le altre voci che formano tale categoria di entrata sono i “contributi ex Uffici del Registro”, i “contributi previdenziali da ricongiunzione”, i “contributi previdenziali-riscatti” e i “contributi di solidarietà su pensioni (Legge 27.12.2013, n. 147)”¹²

I dati esposti evidenziano una situazione in miglioramento nel 2016 rispetto all’esercizio precedente, del 10,25 per cento.

¹² La legge di bilancio per il 2017 (l.232 del 2016) ha esteso, a partire dal 1° gennaio 2017, il cumulo contributivo gratuito anche ai lavoratori iscritti alle casse professionali disciplinate dai d.lgss.nn.509/94 e 103/96 al fine di conseguire la pensione di vecchiaia di inabilità indiretta e ai superstiti.

La spesa sostenuta nell'anno 2016 per erogare le prestazioni correnti spettanti agli aventi diritto, è stata di 207.061.707, superiore rispetto al precedente esercizio dell'1,37 per cento.

Tale variazione positiva per il 2016 è in prevalenza attribuibile all'andamento della spesa relativa alle "Pensioni agli iscritti", che rappresentano il 97,13 per cento del volume delle prestazioni correnti. Si ricorda che anche per l'anno 2016 il Cda, in presenza dell'ulteriore contrazione in termini reali dell'attività notarile e al fine di salvaguardare l'equilibrio economico-finanziario dell'Associazione del medio-lungo termine, ha deliberato di escludere l'applicazione del meccanismo di perequazione automatica delle pensioni. L'evoluzione del costo delle pensioni dell'anno 2016 è, quindi, interamente attribuibile, come per gli esercizi precedenti, alla crescita del numero delle pensioni dirette e all'aumento della vita media della popolazione in quiescenza.

L'indice di copertura mostra un aumento rispetto al precedente esercizio: dall'1,30 del 2015 si passa all'1,41 del 2016.

5. LA GESTIONE PATRIMONIALE

5.1. Premessa

La tabella seguente mostra la composizione del patrimonio mobiliare e immobiliare della Cassa del notariato secondo i valori contabili e l'incidenza sul valore assoluto.

Tabella 15 - Struttura del patrimonio della Cassa del notariato

(in migliaia)

		2014	2015	2016
Patrimonio immobiliare ¹	Valore assoluto	689.173	701.213	700.812
	incidenza %	50,45	48,90	46,60
Patrimonio mobiliare ²	Valore assoluto	676.760	732.882	803.084
	incidenza %	49,55	51,10	53,40
TOTALE		1.365.933	1.434.095	1.503.897

1) Comprende i fabbricati e gli immobili strumentali al netto dei fondi di ammortamento e i fondi di investimento immobiliare.

2) Comprende azioni, obbligazioni, titoli di Stato, certificati di assicurazione, fondi di investimento mobiliari e gestioni mobiliari, Pct, crediti immobilizzati liquidità.

Il patrimonio della Cassa ammonta complessivamente a circa 1.504 milioni di euro nel 2016, in aumento di 69,8 milioni di euro, rispetto all'anno precedente. Il 46,60 per cento nel 2016 è costituito da immobili e fondi comuni di investimento immobiliare, mentre la parte restante, costituita da investimenti mobiliari, è ammontata, a 803,1 milioni di euro (+70,2 milioni di euro rispetto al precedente esercizio 2015).

I ricavi lordi della gestione patrimoniale nel 2016, quantificati in 40.655.266 euro (comprese le eccedenze da alienazione immobili), al netto dei relativi costi (costi immobiliari per 6.342.064 euro e mobiliari per 10.582.193 euro) non hanno consentito la copertura integrale delle spese relative alle indennità di cessazione, il cui costo viene calcolato in 28.632.461 euro, comprensivo degli interessi ad essa collegati (650.957 euro).

La spesa per indennità di cessazione viene considerata un onere strettamente correlato agli anni di contribuzione e di esercizio professionale del notaio e trova, pertanto, la sua naturale copertura finanziaria nelle rendite rivenienti dalla gestione patrimoniale. Si sottolinea che il saldo negativo della "gestione patrimoniale" è stato adeguatamente coperto dalle disponibilità presenti nel "Fondo integrativo previdenziale", costituito proprio per far fronte all'eventuale disavanzo tra le rendite patrimoniali e le indennità di cessazione, consentendo di rilevare sostanzialmente un saldo finale positivo, come di fatto è accaduto quest'anno.

Tabella 16 - Gestione Patrimoniale

	2015	2016	Var. %
Ricavi lordi gestione immobiliare	26.776.188	10.315.158	-61,48
Ricavi lordi gestione mobiliare	49.816.572	30.340.108	-39,10
Totale ricavi lordi gestione immobiliare e mobiliare	76.592.760	40.655.266	-46,92
Costi gestione immobiliare	-6.018.385	-6.342.064	5,38
Costi gestione mobiliare	-10.165.820	-10.582.193	4,10
Indennità di cessazione	-29.404.686	-28.632.461	-2,63
Totale costi gestione immobiliare e mobiliare	-45.588.891	-45.556.718	-0,07
Saldo della gestione patrimoniale	31.003.869	-4.901.452	-115,81

5.2. La gestione del patrimonio immobiliare

Nel corso del 2016 l'ufficio gestioni patrimonio ha continuato a svolgere una serie di attività, iniziate già nel corso del 2015, prevalentemente volte alla messa a reddito delle unità sfitte, al rinnovo dei contratti scaduti ed al monitoraggio degli incassi per canoni ed oneri accessori, senza trascurare ogni connessa attività in campo amministrativo, manutentivo, urbanistico e fiscale.

Il patrimonio immobiliare della Cassa ad "uso investimento" (al lordo del fondo ammortamento e del fondo rischi patrimonio immobiliare) è passato da 278,4 milioni di euro nel 2015 a 277,7 milioni di euro nel 2016, con una redditività lorda (in rapporto con i canoni accertati nell'esercizio) del 3,6 per cento (contro il 3,55 per cento del 2015).

Per l'esercizio 2016 si rilevano entrate lorde inerenti il patrimonio immobiliare per 10,3 milioni di euro, contro i 26,8 milioni di euro del 2015 (-61,48 per cento), diminuzione attribuibile al consistente ridimensionamento dei ricavi straordinari dell'area immobiliare, relativi al conferimento immobiliare perfezionato a favore del fondo Flaminia (le eccedenze registrate nel 2015 riferite all'apporto sono state pari a 16,7 milioni di euro).

I redditi patrimoniali ordinari rivenienti dal settore immobiliare, relativi alla voce "Affitti di immobili", vengono quantificati nel 2016 in 10,180 milioni di euro, facendo rilevare invece un incremento dell'1,27 per cento rispetto al consuntivo dell'esercizio precedente (10,053 milioni di euro), andamento questo correlato fondamentalmente agli importanti incrementi dei canoni che hanno interessato i contratti ad uso alberghiero. La categoria "Costi gestione immobiliare", iscritta per un totale di 6,342 milioni di euro (+5,38 per cento rispetto ai costi 2015), compendia sia il carico fiscale dell'Associazione (quantificato complessivamente in 5,002 milioni di euro contro 4,850 milioni

di euro del 2015) che le spese di gestione e manutenzione del patrimonio immobiliare della Cassa (per un totale di 1,340 milioni di euro contro 1,168 milioni di euro del 2015).

Tabella 17 - Indicatori di redditività della gestione patrimoniale immobiliare

(migliaia di euro)

Anno	Patrimonio immobiliare (1)	Rendite complessive	Rendimenti complessivi lordi	Rendite complessive (al netto dei costi)	Rendimenti complessivi al netto dei costi	Rendite complessive (al netto dei costi e degli apporti)	Rendimenti complessivi al netto degli apporti
	A	B	B/A	C	C/A	D	D/A
2011	277.479	81.012	29,20%	69.440	25,03%	6.198	2,23%
2012	258.842	52.364	20,23%	40.511	15,65%	3.301	1,28%
2013	244.882	41.265	16,85%	20.906	8,54%	-6.811	-2,78%
2014	224.901	11.990	5,33%	-2.513	-1,12%	-2.513	-1,12%
2015	207.428	26.776	12,91%	-152	-0,07%	-16.852	-8,12%
2016	193.451	11.275	5,83%	2.873	1,48%	2.873	1,48%

(1) Giacenza media al netto del fondo ammortamento e del fondo rischi diversi.

5.3. I crediti verso i locatari

Una particolare attenzione merita l'esame della posizione creditoria della Cassa nei confronti dei locatari degli immobili.

Nella tabella seguente sono rappresentati i valori dei crediti esistenti nei confronti dei locatari, rapportati con gli importi del fondo svalutazione crediti nel periodo 2013-2016.

Tabella 18 - Crediti verso locatari

(in migliaia)

	2013	2014	2015	2016
Crediti verso locatari	7.311	7.843	7.311	7.377
Fondo svalutazione crediti	5.580	5.851	5.509	5.496
Valore netto	1.731	1.992	1.803	1.881

La tabella stessa mostra, nel 2016, che al netto del fondo svalutazione crediti, i crediti verso locatori sono incrementati dello 0,90 per cento rispetto all'esercizio precedente corrispondente a 66 migliaia di euro, con un incremento del fondo svalutazione crediti di 78.000 euro.

Il fondo svalutazione crediti destinato alla copertura del rischio di insolvenza dei crediti verso inquilini iscritti all'attivo, è pari nel 2016 a 5.495.889 euro.

5.4. La gestione del patrimonio mobiliare

La gestione del patrimonio mobiliare riguarda sia le attività finanziarie immobilizzate (comprehensive dei fondi comuni mobiliari) sia quelle non immobilizzate.

5.4.1. Consistenza e struttura del patrimonio mobiliare

La tabella seguente sintetizza pertanto il patrimonio mobiliare della Cassa, distinto per tipologia di titoli, al netto dei fondi comuni immobiliari che sono illustrati nel successivo paragrafo.

Rispetto al precedente esercizio, si registrano riduzioni nei titoli di Stato a favore dei fondi di investimento e gestioni mobiliari e della liquidità. Sostanzialmente invariati il resto dei segmenti.

Tabella 19 - Composizione del patrimonio mobiliare

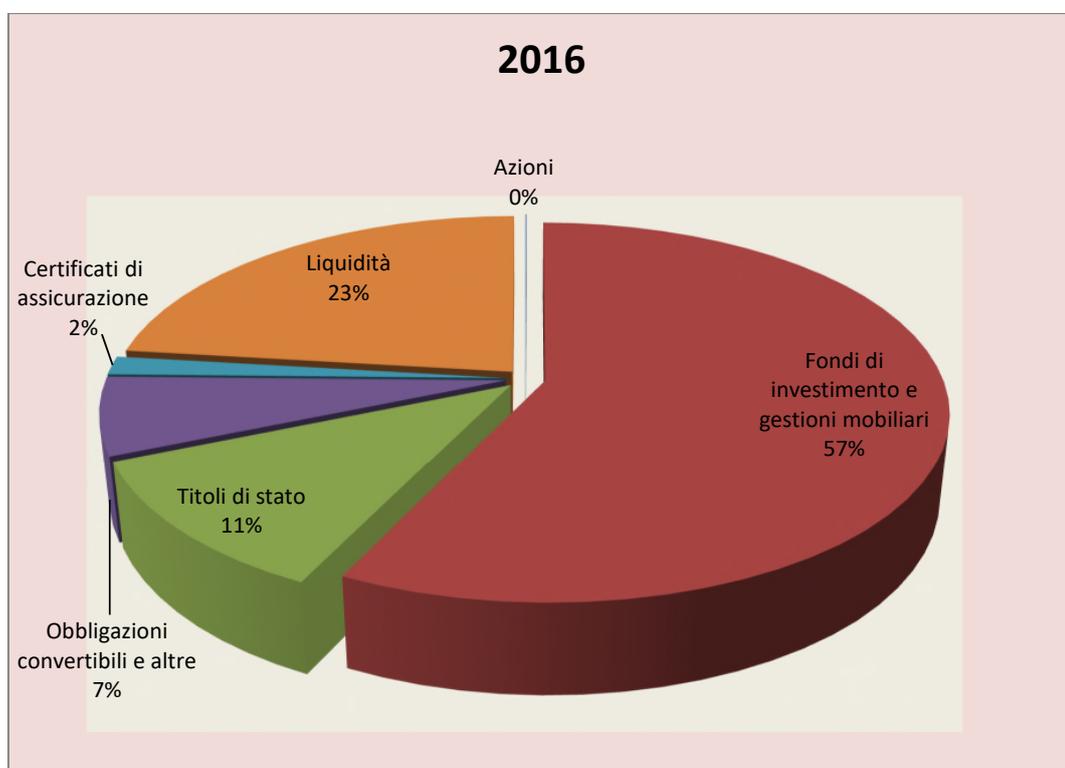
	<i>(in migliaia)</i>			
	2013	2014	2015	2016
Azioni	72.349	12.184	377	377
Fondi di investimento e gestioni mobiliari	155.751	225.341	433.066	457.449
Titoli di stato	118.025	211.190	111.066	91.999
Obbligazioni convertibili, a capitale garantito ed altre	147.499	71.688	49.548	53.178
Certificati di assicurazione	57.332	26.686	15.476	12.570
PCT (Pronti Contro Termine)	0	0	0	0
Liquidità	115.265	127.320	120.810	184.954
TOTALE	667.771	674.409	730.343	800.528

In termini percentuali, come evidenziato nel grafico seguente, nel 2016 le componenti più rilevanti del predetto patrimonio sono costituite dai fondi comuni di investimento, dalle liquidità e dai titoli di Stato: l'11 per cento del patrimonio mobiliare risulta investito in titoli di Stato, il 7 per cento in

obbligazioni, lo 0,05 per cento in azioni, il 23 per cento in liquidità, il 57 per cento in fondi comuni di investimento mobiliari e il restante 2 per cento in certificati di assicurazione.

Come anche osservato dal Ministero delle finanze si rileva la perdita nella negoziazione titoli ed altri strumenti finanziari pari a 6.034.031 euro nel 2016 con un incremento di 2.331.535 euro rispetto al precedente esercizio prodotta interamente dalle movimentazioni effettuate all'interno dei mandati azionari.

Grafico 1 - Composizione del patrimonio mobiliare nel 2016



5.4.2. Analisi specifica dei fondi comuni immobiliari

Una voce importante nelle immobilizzazioni finanziarie è destinata ai Fondi comuni di investimento immobiliare, così come sintetizzato dalla tabella seguente.

Tabella 20 - Sintesi Fondi comuni immobiliari

Fondo Immobiliare	Valore al 31/12/2015	F.do rischi patrimonio mobiliare 31.12.2015	Valore di Bilancio 31.12.2015	Valore al 31/12/2016	F.do rischi patrimonio mobiliare 31.12.2016	Valore di Bilancio 31.12.2016
Immobilium	2.417.303	-819.139	1.598.164	2.417.303	-881.697	1.535.605
Delta	4.775.000	-1.763.986	3.011.014	4.775.000	-1.014.000	3.761.000
Theta	226.042.382	-14.935.224	211.107.158	226.042.382	-18.031.823	208.010.559
Scarlati	16.489.323	-186.819	16.302.504	16.489.323	-528.108	15.961.215
Donatello-Tulipano	2.505.330		2.505.330	2.505.330		2.505.330
Flaminia	206.967.439	-2.968.541	203.998.898	206.967.439	-5.037.058	201.930.381
Optimum I	621.482		621.482	188.393		188.393
Socrate	983.041		983.041	983.041		983.041
Optimum Evolution II	7.000.000		7.000.000	7.000.000		7.000.000
Totale	467.801.299	-20.673.708	447.127.591	467.368.210	-25.492.686	441.875.523

Si segnala l'unica movimentazione del comparto che ha riguardato un'ulteriore distribuzione relativa al Fondo Optimum I (in liquidazione dal 2015) per euro 433.089.

Il valore di carico dei Fondi Immobiliari in portafoglio, confrontato con i rispettivi valori NAV al 31 dicembre 2016 (o gli ultimi dichiarati dalle SGR) fa rilevare plusvalenze per 3,654 milioni di euro e minusvalenze per 88,025 milioni di euro (minusvalenze imputabili per il 68,44 per cento al Fondo Theta). A fronte di queste ultime, gli organi della Cassa hanno deciso di adeguare il “Fondo rischi patrimonio mobiliare” portando la copertura del comparto a totali 25.492.686 euro. In particolare 18,032 milioni di euro riguardano il Fondo Theta, 5,037 milioni di euro il Fondo Flaminia, 0,528 milioni di euro il Fondo Scarlati, mentre 0,882 milioni di euro e 1,014 milioni di euro riguardano rispettivamente il Fondo Immobilium e il Fondo Delta, unici due fondi immobiliari quotati, per i quali la valutazione è stata fatta, prudenzialmente, prendendo in considerazione il valore di borsa, in virtù del notevole disallineamento della quotazione rispetto al Nav.

Come per gli esercizi precedenti, le minusvalenze del comparto appaiono riconducibili alla crisi del mercato immobiliare ed in particolare delle conduzioni locative che influenzano negativamente le valorizzazioni degli immobili presenti nei vari Fondi (il metodo di valutazione utilizzato è, difatti, generalmente correlato alla redditività attesa).

Per il fondo Delta è stato effettuato uno storno del “Fondo rischi patrimonio mobiliare” pari a 749.986 euro; nel corso del 2016 tale fondo è stato infatti oggetto di interesse da parte di operatori economici internazionali, che hanno lanciato tre “OPA” successive a prezzi crescenti, da un minimo di 54,00 offerto con la prima operazione nel mese di maggio ad un massimo di 65,00 con la terza

offerta lanciata nel mese di luglio. La quotazione del fondo si è quindi adeguata a tale livello di prezzo, che si è mantenuto stabile non solo per tutto il 2016 (raggiungendo un massimo di 67,60 e chiudendo a 64,30) ma anche nei primi mesi del 2017.

Si è quindi ritenuto opportuno adeguare il fondo accantonato al 65 per cento della minusvalenza rilevata in base alla quotazione di fine 2016, ritenendo che la valorizzazione espressa dal mercato per il fondo Delta si sia stabilizzata intorno a tale livello.

La tabella seguente evidenzia le movimentazioni dei vari Fondi rischi patrimonio mobiliare.

Tabella 21 - Fondi rischi patrimonio mobiliare

Fondo rischi patrimonio mobiliare	31.12.2015	Storni per adeguamenti	Integrazioni per adeguamenti	31.12.2016
Fondo Immobiliare Theta	14.635.224		3.096.600	18.031.823
Fondo Immobiliare Immobilium	819.139		62.559	881.697
Fondo Immobiliare Delta	1.763.986	-749.986		1.014.000
Fondo Immobiliare Flaminia	2.968.541		2.068.517	5.037.058
Fondo Immobiliare Scarlatti	186.819		341.289	528.108
TOTALI	20.673.708	-749.986	5.568.965	25.492.686

Per quanto riguarda gli altri Fondi comuni di investimento immobilizzati questa voce accoglie i Fondi di Private Equity per un valore complessivo di 29.831.210 euro e altri Fondi comuni di investimento mobiliari per 269.526.859 euro.

Il comparto dei Private Equity subisce un incremento netto di 0,389 milioni di euro, quale risultati dei richiami e dei rimborsi effettuati dai diversi gestori durante l'anno.

Per quanto riguarda gli altri fondi, si registra un incremento netto del comparto, pari a 27,769 milioni di euro.

5.4.3. Gli indicatori di redditività del patrimonio mobiliare

La tabella seguente illustra il rendimento complessivo del patrimonio mobiliare secondo quanto richiesto dalla Covip per le rilevazioni annuali.

Tabella 22 - Redditività del patrimonio mobiliare*(in migliaia)*

Anno	Patrimonio mobiliare (1)	Rendite lorde (2)	Rendimenti lordi	Rendite nette	Rendimento complessivo netto
	A	B	B/A	C	C/A
2012	1.044.292	37.100	3,55%	13.780	1,32%
2013	1.062.427	43.708	4,11%	33.554	3,15%
2014	1.094.505	35.288	3,22%	21.460	1,96%
2015	1.141.829	52.996	4,64%	33.981	2,98%
2016	1.212.485	30.671	2,53%	12.129	1,00%

(1) Giacenza media: calcolata al netto del fondo ammortamento e del fondo rischi diversi.

(2) Affitti di immobili, interessi moratori su affitti attivi, interessi attivi, escluse plusvalenze/minusvalenze da alienazione immobili.

(3) Al netto dei costi diretti, di gestione (compensi amministratori, personale, etc.), imposte e tasse e quota ammortamento.

(4) Rendimento corrente netto comprensivo delle eccedenze da alienazione (minusvalenze/plusvalenze).

Il rendimento netto è diminuito nel 2016 rispetto al precedente esercizio di circa il 64 per cento.