

BILANCIO di ESERCIZIO 2018 - Relazione sulla gestione



- ▶ Sono state poste in regolarizzazione circa 4.700 posizioni;
- ▶ Il totale del monte crediti regolarizzato dall'Ufficio ammonta ad oltre € 100 milioni;
- ▶ Il riscosso fra rateizzi e pagamenti diretti ammonta ad € 23 milioni;
- ▶ Sono stati richiesti 3.100 decreti ingiuntivi ed avviate centinaia di esecuzioni forzate.

Le regolarizzazioni contributive avvenute a mezzo di proposta ed accettazione di un piano rateale del debito, previa novazione dell'originaria obbligazione, riconoscimento del debito e addebito diretto a mezzo SDD hanno una percentuale di insoluto residuale (valutato in circa il 5%) e stanno costituendo un costante flusso di rientro delle somme dovute. I flussi pianificati del lavoro prevedono un ciclo di lavorazione, negli anni 2019 e seguenti, di circa 1.000 pratiche al mese; la lavorazione dovrà comprendere, nel suo naturale svolgimento, anche le irregolarità degli anni correnti nel frattempo maturate.

In termini di raffronto generale, nel corso del 2018 sono stati effettivamente riscossi € 27,6 milioni a fronte di crediti pregressi per € 413,5 milioni (al netto delle relative sanzioni); sono maturati ulteriori € 60,7 milioni di crediti (divenuti € 55,1 milioni al 31 gennaio 2019) per versamenti non eseguiti di competenza dell'esercizio.

Sono stati riscossi € 11,7 milioni per sanzioni ed interessi.

Le posizioni irregolari al 31 dicembre 2018 sono in numero di 17.800; fra esse, 6.575 sono relative a crediti da 20 a 5.000 euro.

Le rateazioni aperte sono complessivamente 6.181, delle quali 5.007 in perfetta regolarità. Il monte crediti in rateizzo ammonta ad € 106 milioni (€ 126,1 milioni con sanzioni e interessi).

I ruoli trasmessi all'Agenzia delle Entrate riscossione (ex Equitalia) riguardano un totale di crediti per € 43,6 milioni; le riscossioni tramite il concessionario, nel biennio dalla trasmissione dei ruoli, ammontano ad € 8,5 milioni; sono in rateizzo presso il concessionario n. 1.384 posizioni per un totale di circa € 15 milioni.

Restano ancora da contestare a mezzo dell'Ufficio recupero crediti, e fanno parte delle attività pianificate per il 2019, crediti in linea capitale per € 100 milioni (anni 2017/2018).

Un cenno deve essere fatto alle modalità di pagamento scelte dagli iscritti, che risultano sempre più orientati verso la procedura di pagamento unico con modello F24. Ciò conferma il successo dell'iniziativa del Consiglio di amministrazione nell'orientare verso il convenzionamento con il sistema unico dell'Agenzia delle Entrate.

I flussi dei pagamenti vengono trasmessi con rigorosa puntualità dal MEF, e la procedura informatica di abbinamento dei pagamenti con F24 agli estratti conto contributivi è in regolare funzionamento.

Il recupero della morosità contributiva

Nel corso degli ultimi anni la Cassa si è impegnata nel delicato tema del recupero della morosità contributiva in un contesto economico non favorevole che, comunque, condiziona l'attività di recupero. Preme sottolineare, prima dell'aggiornamento operativo di tale attività, i criteri generali alla base di tale attività: assistere nell'adempimento contributivo chi è in difficoltà ed è costretto a rinviare il versamento; dover mitigare fenomeni di reiterata inadempienza a tutela degli associati che, seppur con difficoltà, adempiono con regolarità.

Nel 2017 è stato introdotto l'F24 quale nuova modalità di pagamento e si è stabilizzato l'uso della nuova piattaforma "Pagonline". Nel 2018, dati alla stesura di questa relazione, abbiamo registrato una percentuale di pagamento dei contributi tramite F24 pari all'89%, segno di grande apprezzamento di tale nuovo strumento.

La piattaforma Pagonline invece, anche se poco usata per i versamenti ordinari, ha fornito un ottimo ausilio per l'acquisizione dei dati reddituali mancanti e per il pagamento rateale dei contributi dovuti. Entrambe le attività sono svolte on-line direttamente dall'iscritto.

Oggi la Cassa invia le quote contributive da pagare mediamente 15 giorni prima della scadenza. In prossimità della scadenza invia una ulteriore comunicazione e dopo circa 60 giorni invia una comunicazione agli iscritti che non risulta abbiano pagato. Dall'anno prossimo si aggiungerà anche un contatto telefonico da parte dei nostri legali, propedeutico a eventuali successive azioni.

IL DIRETTORE GENERALE
Carlo Malorca



Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali

**BILANCIO di ESERCIZIO 2018 - Relazione sulla gestione**

Per quanto riguarda i crediti contributivi, essi ammontano a € 413,5 milioni, di cui € 36 milioni sono già in riscossione tramite Equitalia S.p.a. (quasi un terzo in rateazione), € 97 milioni sono oggetto di pagamento rateale e € 24 milioni sono già stati affidati ai nostri legali per un recupero forzoso.

Nel 2018 la Cassa ha inviato (e l'attività è ancora in corso) delle contestazioni formali dell'intera morosità rilevata sulle singole posizioni contributive, propedeutiche all'attivazione di un successivo recupero forzoso tramite decreto ingiuntivo.

Molte contestazioni non hanno sortito alcun effetto e le relative posizioni sono state già affidate ai legali.

L'attività di contestazione formale terminerà entro la fine del corrente anno e proseguirà fino ad esaurimento delle pratiche, per il conseguente affidamento ai legali esterni delle posizioni che risulteranno non regolarizzate in modo spontaneo.

Contestualmente alla conclusione dell'aggressione alle morosità pregresse, l'attività di recupero dei crediti verrà progressivamente affiancata da una organizzazione in forma strutturale che si porrà l'obiettivo di aggredire le morosità dell'anno solare immediatamente precedente e delle posizioni irregolari riguardanti l'anno corrente.

Il numero di piani rateali ha superato quota 6.000; oltre la metà sono piani rateali sottoscritti su Pagonline. La sottoscrizione digitale del contratto di addebito SDD (Sepa Direct Debit) sul conto corrente dell'iscritto garantisce percentuali di regolarità molto alte e prossime al 95%.

Dall'inizio dell'anno 2017 è stato avviato un progetto per il recupero dei crediti contributivi in forma strutturale creando un ufficio dedicato a ciò che, avvalendosi per l'attività giudiziale, di studi legali esterni, è finalizzato al recupero, alla regolarizzazione ed alla eventuale aggressione giudiziaria delle posizioni che presentano irregolarità sotto il profilo contributivo.

La gestione delle posizioni irregolari inizia in forma di sollecito telefonico, via mail, attraverso contatti diretti forniti da personale a ciò formato e specializzato nel tempo, in grado di fornire sotto forma di consulenza, ogni informazione idonea alla regolarizzazione della propria posizione contributiva e previdenziale.

Entro la fine del 2019 è stata programmata una ulteriore trasmissione di almeno 1.000 posizioni per l'avvio della fase monitoria e un deciso incremento dei procedimenti esecutivi per i decreti inesitati.

Come detto in premessa, l'attività di contestazione delle posizioni debitorie riferite agli anni pregressi terminerà entro il mese di dicembre dell'anno corrente, ed è prevedibile che il completo trasferimento verso i legali delle posizioni da sottoporre a procedura monitoria ed esecutiva, abbia termine entro l'anno 2019.

L'intento del Consiglio di Amministrazione nell'attivazione della suddetta procedura di recupero crediti è stato principalmente quello di dare un decisivo impulso alla riduzione significativa delle morosità contributive coniugando tale operazione, laddove possibile, in un'azione decisa di recupero forzoso con un doveroso tentativo, a priori, di condurre in forma spontanea ed assistita la regolarizzazione di coloro che hanno favorito tale operazione con la propria disponibilità e collaborazione.

Il Patrimonio Mobiliare

L'Associazione definisce la propria politica d'investimento attraverso l'utilizzo dell'analisi dell'Asset and Liability management (ALM), quale processo di gestione integrata degli investimenti in funzione della valutazione del passivo e dell'analisi previsionale di diversi profili rischio/rendimento con l'obiettivo di raggiungere una sempre maggiore redditività del patrimonio a garanzia del futuro degli associati. La finalità dell'analisi è quella di dotare l'Associazione di una metodologia di monitoraggio e assunzione dei rischi che sia coerente con gli impegni previdenziali futuri e con la sostenibilità di medio/lungo termine, rispettando quindi la coerenza con quanto rilevato nel bilancio tecnico e considerando tutte le variabili economiche e demografiche che influiscono sulle future prestazioni previdenziali.

Il Comitato dei Delegati dell'Associazione nella riunione del 29-30 novembre 2018 ha deliberato di confermare l'Asset Allocation Strategica che era stata adottata dallo stesso Comitato nella riunione del 24-25 novembre 2017 con l'obiettivo di realizzarla nel triennio 2018-2020, in relazione alla situazione dei mercati e con verifica annuale.

Nell'anno 2018 permane a regime il modello di gestione del patrimonio mobiliare che vede affidato ai cinque gestori circa il 40% del patrimonio investito per un totale conferito di euro 755 milioni e una valorizzazione al 28 febbraio



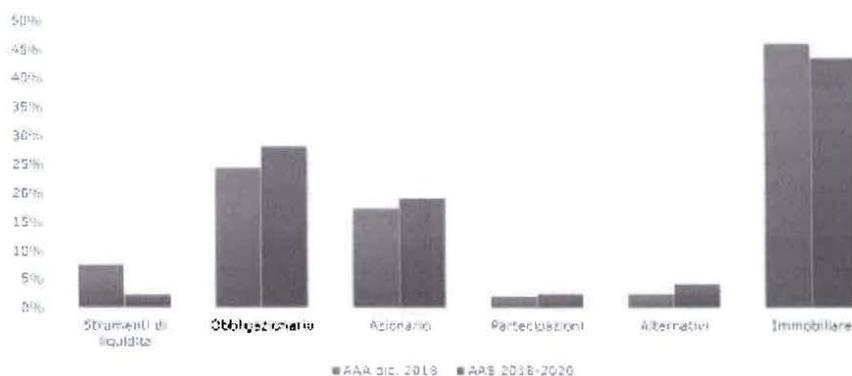
BILANCIO di ESERCIZIO 2018 - Relazione sulla gestione



2019 di euro 815,9 milioni: i 600 milioni di euro conferiti a giugno 2015 hanno visto i successivi conferimenti di 50 milioni di euro a gennaio 2016, di 55 milioni di euro nel 2017 e di 50 milioni di euro nel gennaio 2018.

Le attività effettuate nel corso del 2018 sono state finalizzate alla convergenza dell'Asset Allocation Attuale verso l'Asset Allocation Strategica mediante l'implementazione di una efficiente politica di investimento.

Di seguito il confronto tra l'allocazione del portafoglio a valori di mercato al 31 dicembre 2018 (AAA dic. 2018) e l'allocazione strategica a cui convergere nel triennio 2018-2020 (AAS 2018-2020).



L'analisi di Asset&Liability Management effettuata a ottobre 2018 ha evidenziato che la convergenza dell'Asset Allocation Attuale verso la Strategica sarà raggiunta in anticipo rispetto alla scadenza del 2020: il Consiglio di Amministrazione dell'Associazione ha proposto al Comitato dei Delegati, nella riunione dello scorso 29-30 novembre 2018, di anticipare la nuova analisi ALM dal 2020 al 2019 per individuare la nuova Asset Allocation Strategica che avrà validità per il triennio 2020-2022.

L'Associazione si prefigge di ottimizzare il patrimonio investito perseguendo tre direttrici: ulteriore incremento della quota di patrimonio affidata ai gestori, consolidamento del portafoglio di strumenti finanziari in gestione diretta e sottoscrizione di investimenti decorrelati dall'andamento dei mercati finanziari e a sostegno del paese Italia e dell'economia reale.

Tutte le operazioni deliberate nel corso del 2018 sono state approvate nel rispetto del Disciplinare degli Investimenti, dell'asset allocation strategica, del piano triennale degli investimenti e del Processo degli Investimenti. È opportuno ricordare che il Processo degli Investimenti è stato deliberato dal Consiglio di amministrazione dell'Associazione con propria delibera adottata nella riunione del 24 aprile 2017. Il documento disciplina l'articolazione del processo di investimento, inteso come insieme di attività adottate per implementare e ottimizzare il portafoglio dell'Associazione, ivi incluse le modalità di selezione degli investimenti, in attuazione delle disposizioni attualmente vigenti nella normativa di settore nonché nel rispetto dello Statuto dell'Associazione e del Disciplinare degli investimenti. Il processo si svolge attraverso vari fasi che, partendo dall'analisi del patrimonio investito dell'Associazione e dalla stima del cash-flow prospettico di medio/lungo periodo, passando per l'identificazione di un target di rendimento e di un portafoglio obiettivo di asset allocation strategica, tendono alla selezione di strumenti finanziari in grado di ottimizzare il portafoglio investito in un'ottica di lungo periodo. Il documento definisce i criteri di attuazione del processo di investimento (gestione diretta e gestione indiretta), dettagliando le caratteristiche e le fasi di esecuzione del processo che coinvolgono a vario titolo e ciascuno per la propria area di competenza il Consiglio di Amministrazione, la Commissione Investimenti Mobiliari, l'Ufficio Finanza, la Funzione Risk Management e l'Advisor. Le selezioni sono improntate a principi di trasparenza e comparabilità. Nel documento trovano definizione, inoltre,

IL DIRETTORE GENERALE
Carlo Maiorca



Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali



CNPR BILANCIO di ESERCIZIO 2018 - Relazione sulla gestione

i requisiti oggettivi di ammissibilità e i criteri quali/quantitativi di valutazione sia per i fondi chiusi alternativi (FIA) che per i fondi aperti OICVM-UCITS.

Vicenda Eurasia Alternative Investments Fund

Nel corso del 2018 l'attività di monitoraggio del patrimonio investito svolta dall'Associazione ha fatto emergere come alcune operazioni di investimento poste in essere dal gestore del fondo Eurasia Alternative Investments, seppur formalmente conformi all'investment strategy, policies e restriction descritti nel prospetto informativo del Fondo, risultano non coerenti con la politica di investimento e il profilo di rischio/rendimento dell'Associazione quale Investitore Istituzionale e Ente di Previdenza. Nel corso del 2018, l'Associazione, tramite comunicazioni formali, incontri e confronti telefonici, ha variamente sollecitato il gestore del fondo ad uniformare la strategia di gestione in atto alla politica di investimento dell'Associazione, in coerenza con quanto previsto da Disciplinare degli investimenti, Codice di autoregolamentazione di cui l'Associazione si è dotata. Nonostante le indicazioni dell'Associazione, ha partire dalla seconda metà del 2018, il gestore ha sottoscritto strumenti finanziari che hanno determinato, nel periodo giugno – dicembre 2018, una riduzione del valore del NAV del Fondo per circa euro 9,5 milioni. Nel Bilancio 2018, di conseguenza, l'Associazione ha effettuato una svalutazione della propria partecipazione nel Fondo per tale importo.

Vicenda Adenium Sicav

Come ampiamente descritto nella Relazione sulla Gestione che correda il Bilancio per l'esercizio 2016, l'Associazione nell'agosto del 2014 aveva richiesto e ottenuto la "redemption in kind" degli investimenti in Adenium Sicav, ovvero il trasferimento di tutti gli strumenti finanziari ancora presenti nei comparti della Sicav da lei sottoscritti (ad eccezione degli investimenti illiquidi Nota Agate ed Harrington Master Trust Fund (HMTF), per un controvalore complessivo di euro 232,37 milioni (oltre a euro 389,6 milioni frutto di rimborsi in denaro delle quote dei comparti della Sicav avvenuti tra febbraio e agosto 2014). Residuavano, pertanto, nel portafoglio dei comparti Equilibrium ed Equilibrium Plus della Sicav gli investimenti illiquidi Nota Agate e HMTF.

In data 20 gennaio 2015 la Sicav veniva messa in liquidazione volontaria con nomina del dott. Monteverde e della società AIM Services S.a.r.l. quali co-liquidatori.

Le attività poste in essere a decorrere dalla messa in liquidazione della Sicav, proseguite e intensificate durante l'anno 2018, hanno permesso di tutelare gli interessi patrimoniali della Sicav e quindi, in ultima istanza, della Cassa. In tal senso, si segnalano:

1) Procedimento di accertamento negativo pendente nel Regno Unito - Con riguardo alla Nota Agate, che si rammenta fu strutturata da Commerzbank AG filiale di Londra (Commerzbank), nel gennaio 2015 furono reiterate richieste di informazioni (rimaste inevase per circa un anno nonostante numerosi solleciti) e furono sollevate contestazioni a Commerzbank in relazione al suo operato.

Nel settembre 2015, la Sicav e la Cassa ricevevano notifica del procedimento instaurato da Agate, Commerzbank, il Sig. Peter Corner (insieme, i "Ricorrenti") dinanzi la High Court of Justice di Londra (la "Corte Inglese"), contro (1) Edmond de Rothschild Europe; (2) Adenium Sicav; (3) Cassa; (4) MDO Management Company S.A.; (5) Adenium SGR S.p.A.; (6) Alternative Investment Strategies Management ("AISM"); (7) Salamander Financial Limited ("Salamander"); e (8) HPS S.P.A., Holding di Partecipazione e Sviluppo, quali convenuti.

I Ricorrenti chiedevano un accertamento negativo in punto di carenza di qualsivoglia responsabilità nei danni conseguenti alla Nota Agate.

Si rinvia alla Relazione sulla Gestione che correda il Bilancio per l'esercizio 2016 per dettagli sull'evoluzione di tale procedimento dall'instaurazione fino al mese di marzo 2017.

Nel corso del 2018, si è costituita in causa Edmond de Rothschild Europe che, unitamente a Cassa, ad Adenium Sicav e a MDO Management Company, costituisce il gruppo dei convenuti attivi nel procedimento, essendosi invece HPS ritirata dal procedimento assentendo alle richieste declaratorie di assenza di responsabilità dei Ricorrenti. Nel corso del 2018 si sono tenute due "Case Management Conference", una il 12 e 13 aprile 2018 e una il 3 ottobre 2018.

La "Case Management Conference" del 12 e 13 aprile 2018 ha ingiunto all'Associazione e ad Adenium Sicav di elabo-

BILANCIO di ESERCIZIO 2018 - Relazione sulla gestione



rare un Amended Defence and Counterclaim (i.e., una modificata comparsa di risposta con formulazione di domande riconvenzionali). A valle di tale udienza, la Cassa e Adenium Sicav hanno notificato alle altre parti un Amended Defence and Counterclaim.

La "Case Management Conference" del 3 ottobre 2018 ha fissato le scadenze processuali da rispettare, per giungere sino al dibattimento in programma nel primo semestre 2020. La prima di tali scadenze processuali è la disclosure della documentazione a disposizione di ciascuna delle parti del procedimento, relativa alla Nota Agate. Il termine per effettuare la disclosure era stato fissato al 18 gennaio 2019 e, successivamente, esso è stato rinviato al 15 febbraio 2019 prima e al 15 marzo 2019 poi, d'accordo tra le parti attive del procedimento e su loro richiesta alla Corte Inglese.

2) Procedimenti legali pendenti in Lussemburgo – Con atto del 18 agosto 2016, la Sicav ha citato MDO (quale ex società di gestione della Sicav medesima) a comparire dinanzi alla Luxembourg District Court (la "Corte Lussemburghese") per fare valere le violazioni ai propri doveri legali e contrattuali in relazione agli investimenti illiquidi Nota Agate, HMTF e obbligazioni Sopaf acquisite dalla Sicav, chiedendo il risarcimento dei danni per un importo pari alle somme investite, oltre la restituzione di tutte le commissioni pagate a MDO e/o ai suoi delegati, e di tutte le spese sostenute durante la liquidazione della Sicav.

Con successivo atto del 28 novembre 2016 la Sicav ha convenuto i suoi ex-amministratori nel procedimento iniziato contro MDO.

Mentre le accuse formulate contro gli ex-amministratori, i.e. l'inadempimento del loro mandato, differiscono dalle accuse mosse contro MDO, la Sicav sostiene che sia MDO sia gli ex-amministratori debbano essere condannati in solido come responsabili per i danni subiti in relazione alle perdite conseguenti agli investimenti illiquidi.

Sia MDO sia l'ex-amministratore hanno chiesto alla Corte Lussemburghese la sospensione dei procedimenti in attesa della definizione della controversia pendente innanzi alla Corte Inglese. Il 10 gennaio 2019, la Corte Lussemburghese ha accordato la richiesta sospensione dei procedimenti lussemburghesi in attesa della definizione della controversia pendente innanzi alla Corte Inglese, in considerazione della connessione tra tali procedimenti per quanto attiene all'investimento nella Nota Agate.

3) Procedimento penale in Italia – Nel procedimento penale nei confronti, tra gli altri, degli ex-manager di Adenium SGR S.p.A. nonché ex-amministratori della Sicav e il referente della società HPS S.p.A. (destinataria finale di somme investite nella Nota Agate e nel HMTF), in cui Cassa si è costituita parte civile, il Tribunale Penale di Milano ha pronunciato sentenza nel corso del 2017.

Il Tribunale Penale ha condannato gli imputati per il reato di appropriazione indebita di 52 milioni di euro (pari all'importo investito dai comparti della Sicav nella Nota Agate e nel HMTF) e per il reato di intestazione fittizia di cui all'art. 12-*quinquies* della Legge 356/92.

Rispetto al reato di intestazione fittizia, il Tribunale Penale ha ritenuto che:

- i. In relazione all'HMTF gli imputati disponevano trasferimenti fraudolenti per 22 milioni di euro dalla Sicav a fondi di investimento esteri, laddove tali trasferimenti erano invece funzionali a consentire successive operazioni di riciclaggio e reimpiego delle somme distratte dai comparti della Sicav, che infatti pervenivano in Italia a una pluralità di soggetti dopo essere transitate per i conti della società HPS S.p.A.; e
- ii. In relazione alla Nota Agate gli imputati sottoscrivevano lo strumento finanziario Nota Agate emesso dalla società lussemburghese Agate per 30 milioni di euro con fondi distratti dai comparti della Sicav, quindi 15 milioni di euro venivano trasferiti da un conto intestato ad Agate a favore di un conto intestato a HPS S.p.A., così facendo figurare l'intestazione delle suddette risorse alla società lussemburghese Agate emittente la Nota Agate, laddove invece tale operazione era funzionale solo a consentire operazioni di riciclaggio e reimpiego delle somme distratte dai comparti della Sicav, che infatti pervenivano in Italia a una pluralità di soggetti dopo essere transitate per i conti di HPS S.p.A.

La sentenza è stata appellata da tutti i condannati, e la prima udienza del processo d'appello è fissata per il 6 maggio 2019. Il Consiglio di amministrazione è impegnato in un assiduo e costante monitoraggio delle evoluzioni delle due vicende al fine di adottare con tempestività tutte le decisioni che si dovessero rendere necessarie.

IL DIRETTORE GENERALE
Cado Weiorca



Associazione Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali


CNPR BILANCIO di ESERCIZIO 2018 - Relazione sulla gestione
Dismissione degli immobili residenziali

Nel 2011 l'Associazione è divenuta quotista del Fondo Scoiattolo, fondo immobiliare di diritto italiano di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati di cui all'art. 1, comma 1, lett. h), del DM n. 228/99. Nel Fondo è stato apportato l'intero patrimonio immobiliare residenziale, conferito in più apporti a partire da dicembre 2011 fino a marzo 2014; la sua durata, prevista inizialmente in cinque anni, è stata prorogata fino al 31 dicembre 2025, cogliendo l'effettiva necessità di una più lunga programmazione gestoria, in linea con gli scenari di mercato, preso atto che alla naturale scadenza la società di gestione BNP Paribas Reim Sgr non avrebbe potuto portare a termine il progetto dismissorio, stante una serie di criticità del portafoglio (vetustà, eterogeneità, prezzi non allineati a quelli di operatori concorrenti, riqualificazioni da attuare, valorizzazioni di cespiti a diversa destinazione urbanistica, dislocazione di taluni fabbricati in piazze di scarso interesse commerciale, morosità locatizie, ecc.) che avrebbero richiesto strategie, intensità operativa e presidi maggiori di quelli constatati sia in fase di progettazione sia nel primo periodo di vita del Fondo, oggetto questo delle analisi compiute da questo Consiglio di Amministrazione nel periodo immediatamente successivo al suo insediamento. La valutazione di tutti gli immobili, viene effettuata dall'esperto indipendente, ai sensi dell'articolo 12-bis del decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica 24 maggio 1999, n. 228 (modificato da ultimo dal decreto ministeriale 14 ottobre 2005, n.256), recante "Regolamento attuativo dell'art. 37 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la determinazione dei criteri generali cui devono essere uniformati i fondi comuni di investimento", nonché del Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2012, titolo V, capitolo IV, sezione II, delle linee guida di Assogestioni del maggio 2010 e della comunicazione congiunta di Consob e Banca d'Italia del luglio 2010. L'Esperto Indipendente del Fondo, sulla base di tali disposizioni e indicazioni, effettua ogni sei mesi una valutazione finalizzata alla determinazione del valore di mercato di ogni immobile e di ogni singola unità immobiliare di proprietà del Fondo. Viene definito Valore di Mercato "l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore ed un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".

A partire dal 2017 e a pieno regime nel 2018 è stato possibile intercettare i prezzi di cessione con i valori di mercato per effetto delle rilevanti svalutazioni immobiliari derivate dalle stime annuali dell'esperto indipendente: tale aspetto, unitamente ad una più efficace attività "commerciale" svolta dalla società di gestione sia direttamente nei confronti dell'inquilinato che verso il bacino esterno, potenzialmente interessato ad acquistare unità abitative anche occupate, grazie anche agli indirizzi scaturiti dai numerosi confronti con il Comitato consultivo, chiamato ad esprimersi sulle materie di propria competenza, ha consentito di realizzare un soddisfacente volume di vendite con effetto finanziario immediato e di concludere importanti trattative che avranno effetti sul prossimo esercizio, il tutto come da prospetto che segue, idoneo a raccontare la "storia" delle dismissioni del Fondo:

Anno	ROGITI EFFETTUATI		BUSINESS PLAN	PROPOSTE DI ACQUISTO RICEVUTE	PROPOSTE DI ACQUISTO ROGITATE NELL'ANNO DI COMPETENZA	PROPOSTE DI ACQUISTO DA ROGITARE SUCCESSIVAMENTE	FOCUS 2018: Proposte di acquisto rogitate ma di competenza degli esercizi precedenti
	N. Unità Vendute Totali	Prezzo di Vendita Totale	Valore a BP	Prezzo di Vendita Totale	Prezzo di Vendita Totale	Prezzo di Vendita Totale	Prezzo di Vendita Totale
2013	25	€ 7.915.800,00	€ 7.915.800,00	€ 14.325.600,00	€ 7.915.800,00	€ 6.409.800,00	-
2014	45	€ 11.288.600,00	€ 11.288.600,00	€ 10.878.200,00	€ 5.573.400,00	€ 5.304.800,00	-
2015	16	€ 4.488.400,00	€ 4.488.400,00	€ 4.790.800,00	€ 3.095.800,00	€ 1.695.000,00	-
2016	56	€ 17.358.353,00	€ 17.130.300,00	€ 19.176.353,00	€ 14.933.853,00	€ 4.242.500,00	-
2017	46	€ 13.924.500,00	€ 13.714.000,00	€ 29.833.900,00	€ 10.949.500,00	€ 18.884.400,00	-
2018	88	€ 27.839.000,00	€ 27.585.400,00	€ 21.674.400,00	€ 14.099.400,00	€ 7.575.000,00	€ 13.739.600,00
TOTALE	276	€ 82.814.653,00	€ 82.122.500,00	€ 100.679.253,00	€ 56.567.753,00	€ 44.111.500,00	€ 13.739.600,00



BILANCIO di ESERCIZIO 2018 - Relazione sulla gestione



Il Fondo ha potuto mantenere volumi di cessioni in linea col precedente esercizio, sebbene il numero di unità vendute nel 2018 sia di gran lunga superiore agli anni precedenti, facendo sì che per il secondo anno consecutivo, nella storia del Fondo, ha potuto ottemperare al rimborso quote verso il quotista, ancorchè rinunciando com'è logico ai rendimenti da locazioni legati alle unità cedute, fattore prevedibile in un fondo immobiliare a dismissione. Di seguito i rimborsi parziali pro-quota ricevuti dal Fondo Sciattolo a fronte del capitale liberato dalle vendite realizzate dal Fondo:

RIMBORSI PARZIALI PRO-QUOTA	ANNO	IMPORTI A FAVORE DEL QUOTISTA
1° rimborso	Dicembre 2016	€ 4.635.836
2° rimborso	Febbraio 2018	€ 5.378.000
3° rimborso	Ottobre 2018	€ 8.002.464
4° rimborso	Dicembre 2018	€ 2.000.616
	Importo complessivo	€ 20.016.916

Si noterà che già nel corso del precedente esercizio il processo di vendite tendeva progressivamente a interessare meno l'inquinato e più il mercato esogeno, quale conferma che a fronte di un possibile esaurimento nel medio termine dell'interesse ad acquistare da parte dei locatari, sopravviene quello di soggetti esterni, che sono interessati ad acquistare anche unità immobiliari occupate a titolo di investimento, ad ulteriore conferma che i listini di vendita del Fondo stanno finalmente allineandosi alle aspettative commerciali.

Il descritto risultato conferma che la strada faticosamente intrapresa, in un mercato sempre caratterizzato da eccesso di offerta, sia quella ad oggi più capace di permettere la dismissione del portafoglio abitativo.

Una ulteriore riflessione sul portafoglio immobiliare del Fondo Sciattolo è affrontabile esaminando i dati seguenti:

Anno	N. Unità Vendute Totali	Prezzo di Vendita Totale	Inquilini		Libero Mercato		Occupati in vendita a terzi	
			N. U. Vendute	Prezzo di Vendita	N. U. Vendute	Prezzo di Vendita	N. U. Vendute	Prezzo di Vendita
2013	25	€ 7.915.800,00	25	€ 7.915.800,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00
2014	45	€ 11.288.600,00	45	€ 11.288.600,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00
2015	16	€ 4.488.400,00	16	€ 4.488.400,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00
2016	56	€ 17.358.353,00	40	€ 10.806.900,00	16	€ 6.551.453,00	0	€ 0,00
2017	46	€ 13.924.500,00	19	€ 4.854.500,00	27	€ 9.070.000,00	0	€ 0,00
2018	88	€ 27.839.000,00	25	€ 5.258.000,00	52	€ 18.840.000,00	11	€ 3.741.000,00
TOTALE	276	€ 82.814.653,00	170	€ 44.612.200,00	95	€ 34.461.453,00	11	€ 3.741.000,00

N.B. Per "N. unità vendute totali" si intende il numero di unità principali (residenziale, uffici, commerciale) oggetto di vendita

VOCE	OCCUPATO		LIBERO
	VALORE	%	VALORE
Unità immobiliari	1.008	32	2.119
Valore €/mln	116	32	244
Canoni €/mln	5,1		
Rendimento lordo %	4,4%		

N.B. Per "N. unità vendute totali" si intende il numero di unità principali (residenziale, uffici, commerciale) oggetto di vendita

Con l'avanzare del processo di vendita la sola parte di portafoglio locata consente un rendimento lordo teoricamente incoraggiante, ma occorre fare alcune riflessioni:

1. la superficie sfitta impedisce ben maggiori redditività; del resto sappiamo che il Fondo Sciattolo è stato strutturato per favorire la dismissione e non il rendimento, sebbene sia opportuno valutare la reintroduzione di locazioni finalizzate alla vendita (tramite affitti con opzione, rent to buy, e istituti analoghi) che, lungo il periodo di durata

IL DIRETTORE GENERALE
Carlo Maitica

Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali

**CNPR BILANCIO di ESERCIZIO 2018 - Relazione sulla gestione**

- residuale del fondo, consentano il recupero di un rendimento almeno capace di coprire i costi di gestione, senza configgere con la sua natura dismissoria anzi agevolandola;
2. le morosità: anche nell'esercizio 2018 il fondo ha registrato canoni non pagati, che sommati alle svalutazioni di progressi crediti locatizi, non giovano al cash-flow;
 3. l'onerosità rappresentata dalla fiscalità immobiliare e dai costi di gestione e di amministrazione: assieme, tali voci neutralizzano i ricavi del Fondo e influiscono negativamente sulla sua redditività.

Ne deriva una conclusione: l'iniziale progetto di dismissione, costruito conoscendo le caratteristiche tecniche e commerciali del portafoglio residenziale dell'Associazione, è stato avviato sacrificando consapevolmente i benefici derivanti dal rendimento locatizio tramite la cessione agli inquilini o il rilascio per fine locazione in caso di mancato interesse ad acquistare; fin dai primi anni di vita del Fondo è mancato il contestuale avvio di un'efficace politica "mercantile" per i motivi visti più sopra, così che la forbice fra invenduto e sfitto si è progressivamente ampliata fino a provocare effetti economici-finanziari negativi per il Fondo e per lo stesso quotista; fra le ragioni di questo processo può stare anche la considerazione teorica secondo cui un bene libero vale più di uno occupato e consente un maggior ricavo di vendita, che in seno al Fondo Scioiattolo non ha tuttavia sortito concreti effetti, o evidentemente non in un periodo di contrazione del mercato immobiliare e di inflazione di offerta come quello che il Paese sta vivendo ormai da un decennio.

La percepita inversione di tendenza degli ultimi anni, frutto di un lavoro meticoloso svolto dal Comitato consultivo secondo gli indirizzi del Consiglio di Amministrazione, è tale da incoraggiare a proseguire e intensificare le politiche finalmente attuate.

Al fine di velocizzare il processo dismissorio e contestualmente incrementare la cassa del Fondo si è dato avvio alla vendita con la formula del Rent to buy ovvero con il pagamento dilazionato del prezzo, metodo che permette di acquistare un immobile con la formula dell'acquisto con riscatto, attraverso un periodo di locazione che fa da "ponte" alla compravendita, concedendo la possibilità di dare mensilmente un acconto sul prezzo precedentemente pattuito ovvero di acquistare pagando in modo dilazionato il prezzo, diluendo la spesa di acquisto in più anni ma accollandosi tutte le spese di manutenzione e le imposte.

Il Comitato consultivo ha avviato inoltre, in collaborazione con l'SGR, un processo di revisione del Regolamento del Fondo che prevede anche la rimodulazione delle fee gestorie.

Il mercato immobiliare, tuttora sotto la narcosi di una crisi storica, presenta segnali di ripresa a partire dal secondo semestre 2016, ma solo per immobili di alto pregio situati nelle grandi città; permane l'elevata inflazione di offerta nei grandi centri urbani indotta dal progressivo abbandono degli investimenti nel residenziale, ritenuti meno convenienti rispetto ad altre tipologie di portafoglio immobiliare, salvi eventuali interessamenti di fondi internazionali che gradiscono arricchire i propri asset con residenziale di qualità a redditività certa.

Il Consiglio di amministrazione, in questo momento storico, ha sull'obiettivo di alleggerire il volume degli investimenti immobiliari, purché ciò non provochi minusvalenze dagli effetti dannosi sul patrimonio dell'Associazione e fatte comunque salve eventuali opportunità di acquisti di immobili situati in città/zone di alto pregio, di evidente qualità, di certa o probabile redditività, di facile liquidabilità.

Il NAV del Fondo al 31 dicembre 2018 è di € 360,7 milioni, che rispetto ai € 539,5 milioni di conferimenti iniziali è decrementato per € 4,6 milioni di rimborso quote 2016 (il rimborso sul 2017 è avvenuto nei primi mesi del 2018 per € 5,4 milioni), per € 10 milioni di rimborso quote 2018, per circa € 82 milioni di vendite immobiliari e per circa € 159 milioni di svalutazioni.

In seno alle attività che il Comitato consultivo ha svolto per le materie di propria competenza, e in considerazione di quanto evidenziato dal gestore sulle aspettative di vendita per il 2018, questo Consiglio di Amministrazione - coerentemente con l'atteggiamento prudentiale tenuto negli esercizi precedenti - ha ritenuto di mantenere in bilancio un fondo destinato ad attenuare gli effetti di un'eventuale scontistica sulle descritte vendite future.

I bilanci d'esercizio dell'Associazione dall'anno 2011 hanno recepito, come valore delle quote del Fondo, il suo stesso patrimonio netto rapportato al numero di quote sottoscritte; il patrimonio di Cassa ha dunque assorbito nel tempo i

BILANCIO di ESERCIZIO 2018 - Relazione sulla gestione



riflessi della perdita di valore del Fondo (a sua volta dovuto prevalentemente al deprezzamento immobiliare). Poiché il patrimonio netto dell'Associazione alla fine di ogni anno è il dato di partenza per l'elaborazione delle proiezioni attuariali da sviluppare per i successivi 50 anni, questo Consiglio di amministrazione ha ritenuto opportuno adottare la cautela del prudente apprezzamento: il recepimento in bilancio delle rischiosità legate al Fondo Scoiattolo ha tenuto conto sia delle previsioni espresse dai maggiori operatori del mercato - che non esprimono significative evoluzioni sul 2018 - sia delle conclusioni cui lo stesso Gestore è pervenuto.

A carico dell'esercizio 2018 il Fondo Scoiattolo ha influito come segue:

a) Valore NAV al 31/12/2017	€ 399.771.263
b) Svalutazioni/riduzioni NAV	€ 23.728.080
c) Rimborsi quote	€ 15.381.080
d) Valore NAV al 31/12/2018 (a-b-c)	€ 360.662.103

Si riporta di seguito un prospetto con l'evoluzione del valore del Fondo Scoiattolo:

Anno	Apporti	Valore [€]	Vendite [€]	Quote rimborsate [€]	Valore di mercato [€]	Valorizzazione del Fondo (Nav-n° quote) [€]
2011	1° apporto	436.250.000			457.392.914,00	457.937.820,00
2012	2° apporto	61.670.751			496.980.000,00	497.329.965,00
2013	3° e 4° apporto	21.339.061	7.915.800		485.403.100,00	492.423.623,00
2014	5° apporto	20.257.481	11.288.600		485.631.000,00	496.752.017,00
2015			4.488.400		448.391.000,00	450.306.845,00
2016			17.358.353	4.635.836	413.781.000,00	419.625.872,00
2017			13.924.500		394.590.000,00	399.771.264,00
2018			27.839.000	15.381.080	370.464.000,00	360.662.104,00
Importi complessivi		539.517.293	82.814.653	20.016.916	<i>(*) Il valore del 2018 è al 30/06/18</i>	

Gli immobili non residenziali

Il Consiglio ha proseguito il processo di valorizzazione degli immobili di proprietà diretta dell'Associazione, anche attraverso una gestione interna più accurata e dinamica.

Riguardo le locazioni si è provveduto ad alimentare le trattative mantenendo le pretese economiche dei conduttori entro un determinato range, legato al rendimento minimo fissato nel bilancio attuariale; ciò al fine di ripopolare le unità sfitte così da migliorare il rendimento del portafoglio, nonostante il mercato non premiante e la possibilità data agli enti pubblici, che formano parte importante dell'occupancy del nostro portafoglio diretto, sia di pretendere canoni ridotti per effetto della normativa sulla spending review e per effetto della riduzione del 30% in applicazione dell'art.3, comma 10, del D.L. 95/2012 convertito con L. 135/2012, sia di recedere anticipatamente dalle locazioni con semplice preavviso, come previsto dal D.L. 120/2013, da cui promana il rischio di una eccessiva negoziabilità del canone a scapito degli anzidetti rendimenti. Si è inoltre intensificata l'attività di affidamento a più agenzie immobiliari in loco per la ricerca di nuovi conduttori. Per le acquisizioni immobiliari si è provveduto a verificare alcuni scenari dove l'Associazione è già proprietaria di una importante componente dell'immobile, al fine di capire la convenienza nel completamento della proprietà "cielo-terra", nella valorizzazione degli edifici già di proprietà della Cassa e acquisiti prima della privatizzazione ma rimasti improduttivi, o ancora nella conversione, secondo destinazioni d'uso più appetibili, di immobili sfitti e di dimensioni tali da non consentire una locazione frazionata in tempi ragionevoli. Per le dismissioni immobiliari si è invece intensificata, ove possibile, la politica di vendita dei beni non ritenuti più di interesse strategico per l'Associazione, anche fruendo di piattaforme informatiche e di iniziative volte a coinvolgere iscritti del territorio. Si sta provvedendo a far valutare gli immobili sfitti da lungo tempo da parte di valutatori in loco, per i quali si era già in passato proceduto con le procedure pubbliche di vendita, ma con esito negativo, al fine di determinare il più probabile valore di mercato.

IL DIRETTORE GENERALE
Carlo Maiorana



Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali

27

**CNPR BILANCIO di ESERCIZIO 2018 - Relazione sulla gestione**

L'esercizio 2018 ha di fatto confermato l'apprezzabile operato dell'ufficio interno, creato per la gestione del patrimonio immobiliare nel 2017, per l'internalizzazione delle attività di property e facility management, prima affidate a società esterne.

Si è conclusa l'attività tecnica di riqualificazione e ristrutturazione del nostro immobile di pregio in via Michelangelo Buonarroti n. 39, strada prestigiosa nella città di Milano, propedeutica alla locazione ad uso direzionale a favore di uno studio commerciale.

Grazie al lavoro sinergico tra l'Ufficio Patrimonio immobiliare e le Commissioni congruità e contratti immobiliari e Gestione immobili si è concluso il processo di completamento delle locazioni per l'immobile in Roma piazza San Bernardo n. 106, che quindi è totalmente occupato.

Si è proseguito nel contempo il processo di ripopolamento di immobili parzialmente liberi situati nella città di Genova, via Rubaldo Merello 6/8, nella città di L'Aquila via Aldo Moro 28/D, nella città di Brindisi via Sant'Angelo n. 75 e nella città di Lecce via Adriatica nn. 10/12.

Nel corso dell'anno si è inoltre lavorato costantemente, in collaborazione con diversi studi legali dislocati nell'intero territorio nazionale, nell'attività di recupero dei crediti da locazione, per canoni e oneri accessori, raggiungendo ottimi risultati; si è inoltre provveduto ad una specifica verifica degli onorari richiesti e al monitoraggio sull'operato svolto dagli studi legali incaricati.

Per il mantenimento in efficienza degli immobili di proprietà diretta, già dal 2016 si è suddiviso il territorio ove gli immobili ricadono in sei grandi lotti geografici, ciascuno dei quali affidato a un'impresa incaricata delle manutenzioni ordinarie e d'urgenza h. 24, grazie alle procedure a evidenza pubblica svolte, si sono registrati positivi effetti derivanti dal descritto efficientamento manutentivo e sono stati considerevolmente ridotti i tempi di intervento.

L'obiettivo di effettuare una manutenzione efficace, immediata e costante è derivato dal progetto di collocare sul mercato tutte le unità libere, al fine di locarle e venderle in tempi ragionevolmente brevi e con maggiori profitti.

L'intenso lavoro di presidio delle unità immobiliari di proprietà diretta, destinate alla locazione, ha consentito nel 2018 di occuparsi di 73.018 mq. di edifici locati e di 69.314 mq. di edifici liberi, dei quali 3.501 mq. locati con nuovi contratti (n. 15 posizioni contrattuali) o oggetto di rinnovi locatizi.

Il rendimento lordo immobiliare delle superfici locate è pari al 4,60%.

BILANCIO di ESERCIZIO 2018 - Relazione sulla gestione

**INFORMAZIONI SOCIETA' CONTROLLATE**

L'attività di liquidazione della società controllata Previra Invest Sim Spa è proseguita anche nel corso del 2018. A tutt'oggi non sono stati ancora definiti alcuni contenziosi attivi e passivi, nei quali sono impegnati i liquidatori della società, e che non consentono ad oggi una previsione di estinzione a breve della società. In forza alla società vi è un solo dipendente dedicato all'amministrazione e ai servizi contabili.

LE ATTIVITA' DEGLI ORGANI STATUTARI

Nel corso del 2018:

- » il Consiglio di amministrazione si è riunito 28 volte;
- » il Collegio sindacale si è riunito 24 volte;
- » il Comitato dei Delegati si è riunito 3 volte.

A supporto dell'attività del Consiglio di amministrazione sono state istituite delle Commissioni consiliari che svolgono attività istruttoria e di supporto sulle tematiche di loro competenza.

Come per il 2017 il Consiglio di amministrazione ha ritenuto, in un'ottica di maggiore trasparenza e condivisione di integrare le Commissioni consiliari con ulteriori componenti in rappresentanza del Comitato dei delegati.

Per la partecipazione a dette riunioni ai componenti spetta il rimborso delle spese sostenute ed un gettone di presenza, pari a 110,00 euro. Il gettone è unico anche in concomitanza di più riunioni svolte nell'ambito della stessa giornata.

Di seguito è brevemente illustrata l'attività svolta dalle Commissioni nel corso del 2018.

Commissione ex art.33

La Commissione, prevista dall'art. 33 dello Statuto per assicurare la trasparenza nei rapporti con gli iscritti e con la categoria, crea momenti di confronto con i delegati attraverso i loro rappresentanti regionali. Nel corso del 2018 gli incontri hanno riguardato le seguenti tematiche:

- » modifiche regolamentari: previdenza e assistenza;
- » esame delle bozze di bilancio preventivo e consuntivo;
- » contenzioso previdenziale;
- » investimenti mobiliari.

Nel corso del 2018 la Commissione art. 33 dello Statuto si è riunita 2 volte.

Commissione previdenza, assistenza e recupero crediti

Presidente commissione: Paolo Longoni

Componenti: Salvatore Baldino, Felice Colonna

La Commissione previdenza, assistenza e recupero crediti è preposta all'analisi e allo studio dei diversi istituti previdenziali e assistenziali. Relativamente all'applicazione di tali istituti formula proposte al Consiglio di amministrazione su:

- » ricorsi amministrativi in materia previdenziale;
- » gestione del contenzioso giudiziario in materia previdenziale;
- » adeguamento degli indici di rivalutazione Istat per le prestazioni previdenziali;
- » concessione dei benefici assistenziali previsti dal Regolamento per i trattamenti assistenziali e di tutela sanitaria integrativa;

IL DIRETTORE GENERALE
Carlo Maiorana



Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali

**CNPR BILANCIO di ESERCIZIO 2018 - Relazione sulla gestione**

- › monitoraggio e gestione dei crediti contributivi;
- › recupero crediti contributivi;
- › revisioni e modifiche statutarie e regolamentari in tema di previdenza e assistenza.

Nel corso del 2018 la Commissione ha coordinato i lavori per giungere alla proposta di alcune modifiche dello Statuto, del Regolamento della Previdenza e del Regolamento per i trattamenti assistenziali e di tutela sanitaria integrativa con l'intento di:

- › rivedere gli importi delle sanzioni relative alle inadempienze dichiarative e contributive;
- › operare un intervento di manutenzione e aggiornamento sul Regolamento della previdenza a distanza di più di tre anni dalla sua approvazione;
- › Introdurre la possibilità per l'Associazione di erogare forme di tutela sanitaria integrativa a favore degli iscritti anche aderendo a Fondi Sanitari Integrativi o promuovendo la costituzione di Fondi autonomi di assistenza integrativa;
- › Introdurre la possibilità per l'Associazione di promuovere iniziative a sostegno dell'aggiornamento professionale e dell'esercizio della professione degli iscritti e dei pensionati attivi.

Ha monitorato l'andamento delle attività del nuovo ufficio Recupero crediti, aggiornando periodicamente il Consiglio di amministrazione.

A seguito della nuova normativa sul Cumulo introdotta con la Legge finanziaria 2017, l'Associazione, già membro del tavolo tecnico istituito presso l'Adepp, ha continuato nel 2018 a seguire le risultanze degli incontri informandone il Consiglio di amministrazione.

Nel corso dell'anno la Commissione previdenza ha esaminato 21 ricorsi amministrativi e ha monitorato l'andamento del contenzioso giudiziario.

La Commissione previdenza nel 2018 si è riunita 12 volte.

Commissione bilancio, bilancio sociale e controllo di gestione

Presidente: Felice Colonna

Componenti: Guido Rosignoli, Maria Vittoria Tonelli

La Commissione si è riunita 17 volte nel 2018, per la predisposizione del bilancio d'esercizio 2017, del bilancio preventivo 2019 e delle variazioni al bilancio preventivo 2018 e del Bilancio sociale.

La Commissione ha inoltre seguito l'attività di controllo di gestione, tramite l'analisi dei bilanci periodici e tramite l'analisi e il monitoraggio delle spese. La Commissione svolge una attività di supporto e verifica, per il Consiglio di amministrazione, nei processi e negli adempimenti di bilancio nell'ottica di una corretta programmazione.

Le analisi svolte dalla Commissione sono risultate determinanti soprattutto in occasione della disamina degli scenari dai quali è derivata la decisione consiliare di prevedere fondi svalutazioni e fondi rischi.

La Commissione si è inoltre occupata della redazione del Bilancio sociale con la quale ha collaborato un gruppo di lavoro formato da alcuni dipendenti dell'Associazione. Il gruppo di lavoro ha nuovamente rivisto la struttura e i contenuti del Bilancio sociale innovando e modernizzando ulteriormente il fascicolo di bilancio e aggiornando i contenuti e le informazioni.

Commissione del personale

Presidente: M. Vittoria Tonelli

Componenti: Salvatore Baldino, Nunzio Monteverde

La Commissione del Personale e per i rapporti con le Organizzazioni sindacali svolge la sua attività con la collaborazione della Direzione Generale, per lo studio delle proposte da fornire al Consiglio di Amministrazione in funzione degli atti e delle delibere da assumere nella gestione delle risorse umane.

Nell'anno 2018 la Commissione del Personale ha espresso, in particolare, pareri favorevoli e ha elaborato proposte da sottoporre al Consiglio di Amministrazione:



BILANCIO di ESERCIZIO 2018 - Relazione sulla gestione



1. Pareri: consulente lavoro e legale giuslavorista della Cassa;
2. Situazioni orario dipendenti;
3. Disamina Importi residui Benefici assistenziale e sociali (anni 2009/2016);
4. Pianificazione ferie estive;
5. Obiettivi 2017: risultati e relazioni;
6. Modalità conteggi conguaglio Par 2017;
7. Proposta Obiettivi anno 2018: indicazioni e programma;
8. Disamine, incontri federazioni sindacali;
9. Corsi di formazione personale; Proposta modifiche al Manuale del Nuovo Sistema Premiante;
10. Presa visione dei passaggi di livello e attribuzione UER 3% Inevasi e non: 2011/2018;
11. Aggiornamenti contenzioso portiere stabile di Milano;
12. Welfare: progetto;
13. Scadenze contratti tempo determinato;
14. Incarico legale giuslavorista;
15. Proposta ed individuazione elenco nominativi passaggi/uer anni 2011-2018;
16. Welfare: proposta piattaforma;
17. Ipotesi nuovo regolamento sistema indennitario;
18. Proposta proroga contratto personale t.d.;
19. disamina costi accessori – budget 2018;
20. Proposta PAR 2018;
21. Aspettative personale;
22. Decreto Dignità: proroga annuale contratti t.d.;
23. Relazioni Conciliazioni I.T.L.;
24. Benefici assistenziali e sociali: borse di studio, sussidi, polizza sanitaria, Cral e conguaglio Par 2018;
25. Regolamento Policy antifumo;
26. Parere: trasformazione sistema indennitario in essere in conferimento del Superminimo assorbibile;
27. Disamina richieste personale;
28. Aggiornamenti incontri Adepp;
29. incontri periodici Federazioni Sindacali;
30. Proposta contratto tempo indeterminato giornalista;
31. Informativa Esodo personale: analisi.

Nel corso dell'anno 2018 la Commissione del Personale si è riunita per 20 volte e le riunioni si sono svolte, di norma, nelle date antecedenti quelle del Consiglio di Amministrazione.

Commissione Investimenti Mobiliari

Presidente: Nunzio Monteverde;

Componenti: Fedele Santomauro, Maria Vittoria Tonelli

Nel corso del 2018 la Commissione investimenti mobiliari, organo propositivo in tema di investimenti mobiliari, si è riunita n.26 volte, avvalendosi anche del supporto professionale di Prometeia Advisor SIM, che ricopre dall'ottobre 2015 il ruolo di advisor e consulente strategico dell'Associazione in tema di consulenza finanziaria sul patrimonio investito e per l'elaborazione dell'analisi di Asset & Liability Management. L'Associazione nel 2018 ha proseguito la strategia implementata negli ultimi anni che ha visto da un lato incrementare l'investimento nelle gestioni patrimoniali che a fine 2018 valorizzavano circa euro 780 milioni e dall'altro sviluppare il patrimonio detenuto in linea diretta tramite l'acquisto di strumenti finanziari (Fondi UCITS Azionari e Obbligazionari e Titoli di Stato della Repubblica Italiana) seguendo una politica di investimento coerente con l'asset allocation strategica e nel rispetto del Processo di investimento e dei criteri di eleggibilità del Disciplinary degli Investimenti (entrambi codici di auto-

IL DIRETTORE GENERALE
Carlo Marasca



Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali


CNPR BILANCIO di ESERCIZIO 2018 - Relazione sulla gestione

regolamentazione dell'Ente). Nell'ambito sia della gestione diretta che della gestione indiretta, realizzata tramite fondi di investimento – OICR, l'attività della Commissione è stata incentrata su una costante analisi e un puntuale monitoraggio del portafoglio degli strumenti finanziari (azioni, obbligazioni, polizze assicurative) con suggerimenti finalizzati a implementare e ottimizzare il portafoglio nonché la redditività dello stesso. È stata inoltre effettuata, durante l'intero anno, una continuativa e attenta analisi dei fondi Immobiliari non dedicati e dei fondi di Private equity attraverso incontro con le singole società di gestione e attraverso l'analisi delle relazioni semestrali e annuali, in particolare per i fondi nei quali l'Associazione risulta essere quotista di maggioranza e con presenza di propri esponenti nominati in qualità di componenti all'interno dei Comitati Consultivi.

Nel corso del 2018 la Commissione ha proposto al Consiglio di Amministrazione, rilasciandone parere favorevole, la sottoscrizione di investimenti per complessivi € 104,8 milioni così dettagliati: titoli azionari per € 0,8 milioni, titoli di stato per € 28 milioni, sottoscrizione di quote di fondi OICVM per € 26 milioni, conferimenti effettuati ai gestori delle GPM per € 50 milioni. Nel corso del primo trimestre 2019 si segnalano ulteriori € 46 milioni investiti rispettivamente per € 30 milioni in Titoli di Stato della Repubblica Italiana e per € 16 milioni in Fondi UCITS Azionari e Obbligazionari. Si evidenzia inoltre che, per quanto attiene i fondi Immobiliari non dedicati, la Commissione ha supervisionato l'attività dell'Ufficio Finanza in relazione all'elaborazione dei dati propedeutici all'approvazione (novembre di ciascun anno) e all'aggiornamento (giugno di ciascun anno) del Piano di Investimenti triennale come da decreto legge 10 novembre 2010 recante *"Disciplina delle operazioni di acquisto e vendita di immobili, nonché delle operazioni di utilizzazione delle somme rivenienti dall'alienazione degli immobili o delle quote di fondi immobiliari da parte degli enti previdenziali pubblici e privati"*.

La Commissione ha inoltre monitorato i lavori relativi all'analisi di Asset&Liability Management effettuata a ottobre 2018 dall'advisor che ha evidenziato la validità della Asset Allocation Strategica che il Comitato dei Delegati aveva deliberato nella riunione del 24-25 novembre 2017 da realizzare nel periodo 2018-2020. Grazie all'implementazione di una efficiente politica di investimento da parte del Consiglio di amministrazione dell'Associazione la convergenza dell'asset allocation tattica verso la strategica sarà raggiunta in anticipo rispetto alla scadenza del 2020. La Commissione ha rilasciato parere positivo al Consiglio di Amministrazione dell'Associazione di deliberare e proporre a sua volta al Comitato dei Delegati di confermare l'Asset Allocation Strategica 2018-2020 e di anticipare la nuova analisi ALM dal 2020 al 2019 per individuare la nuova asset allocation strategica che avrà validità quindi per il triennio 2020-2022. Tutte le operazioni di investimento nel corso del periodo in oggetto sono state effettuate nel rispetto del Disciplina-re degli investimenti, del Processo di Investimento e del Piano triennale degli investimenti.

Commissione Gestione Immobili

Presidente: Guido Rosignoli

Componenti: Gianluca Buselli, Felice Colonna

La Commissione Gestione Immobili è stata istituita con delibera del Consiglio di amministrazione nella riunione del 18 aprile 2018.

La Commissione Gestione Immobili è l'organo che valuta ed esprime pareri:

- » sulla dismissione di quei beni di constatato minor interesse di mercato (es. le sedi degli ex Collegi) e/o per i quali si è appurata la necessità di importanti interventi manutentivi senza certezza in merito alla successiva ricollocazione;
- » sull'attuazione di processi di ristrutturazione o riqualificazione o valorizzazioni ed eventuale cambio di destinazione d'uso di quegli edifici per i quali si è constatato un potenziale interesse del mercato;
- » sulle analisi per l'acquisizione di beni di particolare pregio da proporre al mercato locativo di primaria qualità (es. completamento delle proprietà cielo-terra e loro destinazione a sedi di ambasciate, banche d'affari, esercizi alberghieri, ecc.);
- » sull'affidamento di incarichi ad agenzie immobiliari, sull'intero territorio nazionale, per la locazione/vendita del patrimonio immobiliare libero.
- » su problematiche varie relative alla gestione tecnica/amministrativa e legale del portafoglio immobiliare.

La Commissione Gestione Immobili è anche l'organo propositivo in materia di investimenti e disinvestimenti di immobili.

BILANCIO di ESERCIZIO 2018 - Relazione sulla gestione



Nel corso del 2018 la Commissione ha analizzato la convenienza economica della dismissione e/o riqualificazione degli immobili di proprietà.

L'attività ha interessato, altresì, il monitoraggio della dismissione del patrimonio residenziale, avviata nel corso del 2011 attraverso il conferimento dello stesso al Fondo immobiliare Scoiattolo, gestito da BNP Paribas Real Estate SGR. Il Presidente e un Componenti della Commissione sono anche membri sia del Comitato Consultivo del Fondo immobiliare Crono, gestito dalla società Investire Immobiliare SGR S.p.A. sia del Comitato consultivo del Fondo immobiliare Scoiattolo, gestito da BNP PARIBAS SGR p.a.

La Commissione Gestione Immobili nel corso del 2018 ha tenuto 5 riunioni, oltre 8 riunioni effettuate congiuntamente con la Commissione Congruità e Contratti Immobiliari.

La Commissione, nel corso dell'anno, ha collaborato intensamente con la struttura, per la gestione del patrimonio immobiliare di proprietà diretta al fine di ottenere risparmi di oneri, maggiore efficienza e rapidità operativa, ma soprattutto piena consapevolezza dei pregi e difetti che caratterizzano il portafoglio diretto; ha continuato il lavoro definito nel corso degli scorsi anni, in ottemperanza agli obiettivi strategici individuati e di seguito descritti:
nel breve-medio periodo - il ripristino di un rendimento minimo compatibile con quello previsto nel bilancio attuariale;
nel lungo periodo - la riqualificazione del patrimonio immobiliare di proprietà diretta.

Il percorso intrapreso intende contribuire a proteggere il patrimonio immobiliare dell'Associazione in funzione dell'attuazione del mandato previdenziale, a maggior beneficio possibile di tutti gli iscritti.

In tale ottica vige la necessità di pianificare investimenti e disinvestimenti secondo un processo di A.L.M., che tenga conto dell'andamento dei debiti, dei flussi e dello stesso mercato immobiliare, da cui la necessità che il portafoglio immobiliare risponda sempre più ai requisiti di rivalutabilità nel lungo periodo, appetibilità commerciale e liquidabilità, ciò anche in merito alle quote dei fondi immobiliari detenuti dalla Cassa. La strategia che si sta perseguendo è quella di liberarsi a valore di mercato degli immobili a basso rendimento ed eventualmente investire in quelli che hanno le caratteristiche sopra descritte.

Commissione congruità e contratti immobiliari

Presidente: Gianluca Buselli

Componenti: Guido Rosignoli, Nunzio Monteverde

La Commissione Congruità e Contratti Immobiliari è stata istituita con delibera del Consiglio di amministrazione nella riunione del 18 aprile 2018.

La Commissione Congruità e Contratti Immobiliari è l'organo che valuta ed esprime pareri:

- » sulla congruità dei canoni di locazione da esigere dai locatari (nuove locazioni, rinnovi contrattuali e richieste di riduzione canone);
- » sull'analisi dei Proponenti nuove locazioni;
- » sulla congruità delle offerte acquisite per l'acquisto degli immobili;
- » sulla congruità del prezzo di cessione di immobili di proprietà;
- » sulle congruità dei prezzi di acquisto per i nuovi investimenti immobiliari.

La Commissione, nel corso del 2018, ha proceduto alla congruità dei canoni di locazione degli immobili, secondo la metodologia già utilizzata del precedente Consiglio di Amministrazione, individuando il più probabile valore di mercato attraverso l'incrocio e l'esame dei dati attinti sia dalla media delle quotazioni emanate dagli osservatori immobiliari specializzati (prevalentemente: Real Value di Scenari Immobiliari e Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio), sia dalle banche dati degli operatori specializzati nell'intermediazione e nella vendita immobiliare, nazionali e locali rispetto alla collocazione del cespite (Immobiliare.it), poi raffrontando tali determinazioni con il valore di riferimento ottenuto applicando la percentuale lorda attesa di rendimento al valore lordo patrimoniale (prezzo di acquisto più spese incrementative): con la descritta procedura, è stato possibile tendere a

IL DIRETTORE GENERALE

Carlo M. ...



Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali

**CNPR BILANCIO di ESERCIZIO 2018 - Relazione sulla gestione**

conseguire un rendimento del patrimonio locato non inferiore al 3,0%, al netto degli oneri fiscali, consentendo di verificare la "tenuta" del rendimento secondo gli stessi criteri di controllo attuati da Covip.

Per gli immobili sfitti ex sedi di Collegio è stato affidato ad un Valutatore esterno l'incarico di determinazione di più probabile valore di mercato e del miglior canone di locazione, al fine di dare incarichi con valori appropriati alle Agenzie Immobiliari in loco.

Le metodologie descritte hanno consentito di determinare, per ciascuna operazione su cui la Commissione è stata chiamata a congruire, il valore inferiore di congruità sotto cui non si è ritenuto opportuno scendere, salvo eventuali deroghe specificamente motivate, spesso riguardanti la necessità di riavviare un mercato di interesse su beni altrimenti sfitti e tali da generare costi non coperti (come ad esempio quelli riguardanti la fiscalità immobiliare o derivanti dalla necessità di interventi manutentivi appropriati per la concessione in locazione degli stessi). Anche in tali casi il calcolo del rendimento atteso è stato parametrizzato in considerazione dei valori di mercato della zona dove è collocato l'asset. Il processo di ripopolamento di immobili ritenuti "critici" ha permesso di coprire parte dei costi fissi e contestualmente di investire negli interventi di manutenzione straordinaria necessari.

Il lavoro armonico e sinergico della Commissione congruità e contratti immobiliari con la struttura interna della Cassa insieme all'adozione delle descritte metodologie hanno fatto rilevare la ripresa dei rendimenti immobiliari rispetto al passato, consentendo frequentemente di individuare un conduttore disposto ad avviare un rapporto locativo con CNPR e nel contempo di ripopolare immobili che da tempo erano sfitti.

Il Presidente della Commissione e un componente della Commissione sono anche membri sia del Comitato Consultivo del Fondo immobiliare Crono, gestito dalla società Investire Immobiliare SGR S.p.A. sia del Comitato consultivo del Fondo immobiliare Scoiattolo, gestito da BNP PARIBAS SGR p.a.

La Commissione Congruità e Contratti Immobiliari nel corso del 2018 ha tenuto 6 riunioni, oltre 8 riunioni effettuate congiuntamente con la Commissione Gestione Immobili.

La Commissione Congruità e Contratti Immobiliari ha sostituito parte dell'attività eseguita dalla Commissione scelta e dismissione immobili e congruità, istituita dal precedente Consiglio di amministrazione, che nei primi mesi del 2018 ha tenuto 9 riunioni.

Commissione stampa e convegnistica

Presidente commissione: Fedele Santomauro

Componenti commissione: Gianluca Buselli, Paolo Longoni

La Commissione stampa e convegnistica è preposta all'analisi e allo studio dei piani di comunicazione dell'Associazione. Formula proposte al Consiglio di amministrazione su:

- » Linee guida e strategie per la comunicazione
- » Attività per la promozione della figura dell'Esperto contabile
- » Siti web istituzionali (www.cassaragionieri.it - www.ragionieri&previdenza.it)
- » Eventi organizzati sul territorio nazionale
- » Convenzioni e Rapporti con i principali stakeholder.

La Commissione è stata creata ad aprile 2018 e si è occupata principalmente della promozione e diffusione della figura dell'Esperto contabile. Hanno partecipato alle riunioni consulenti per la Comunicazione e il direttore Responsabile della rivista online Ragionieri & Previdenza. La Commissione, in particolare ha coordinato e seguito i risultati della partecipazione dell'Associazione al Salone dello studente, manifestazione di orientamento accademico e professionale post-diploma, per promuovere la conoscenza della figura dell'Esperto contabile in 12 città d'Italia. Nel corso del 2018 la Commissione ha elaborato le linee guida e le campagne di comunicazione relative agli eventi organizzati sul territorio dagli Ordini dei dottori commercialisti e degli esperti contabili e dalle varie associazioni sindacali di categoria ai quali hanno partecipato il Presidente e i Consiglieri.

Nel corso dell'anno sono state presentate al vaglio della commissione anche proposte di convenzioni rivolte agli iscritti dell'Associazione.

