

L'attività del 2011

Con il 2011 si chiude il secondo esercizio di questa consiliatura, giunta a metà del suo mandato.

E' stato un anno particolarmente intenso, nel quale hanno preso corpo le decisioni maturate nel corso del 2010.

Questo Consiglio si è sforzato di trasformare profondamente la Cassa. Per quanto riguarda la struttura, si è posto la sfida di coniugare la snellezza, l'efficienza e il contenimento dei costi con l'introduzione di procedure formalizzate e di strumenti di controllo; obiettivi che obbligatoriamente divergono e spesso si contrappongono. I lavori sono ancora in corso, perché l'obiettivo richiede anche una ricostruzione di prassi e una maturazione culturale, ma i risultati sono sinora soddisfacenti.

Per quanto riguarda la gestione del patrimonio, l'Associazione ha rivisto il progetto di oltre dieci anni orsono, che aveva portato alla costituzione di due società controllate, specializzate una nella gestione del patrimonio immobiliare e l'altra nella gestione del patrimonio mobiliare.

La gestione immobiliare, dopo la revoca del mandato a Previra Immobiliare spa e la sua messa in liquidazione nel corso del 2010, ha vissuto, nell'anno 2011, un evento di straordinaria importanza: il conferimento del patrimonio immobiliare residenziale a un Fondo immobiliare, con la finalità di valorizzarlo mediante la sua dismissione. Il processo e i risultati sono illustrati in altra parte del documento.

La dismissione, alla quale il conferimento al Fondo è finalizzato, non significa una rinuncia agli investimenti immobiliari. L'Associazione continuerà a investire in immobili, ma non più direttamente. Utilizzerà esclusivamente lo strumento dei Fondi immobiliari, mediante partecipazioni con altri soggetti istituzionali prestigiosi o da sola. L'esperienza avviata nell'anno 2007 con il Fondo Crono conforta questa scelta.

L'intero processo si concluderà con l'apporto a un Fondo immobiliare anche di una parte consistente degli immobili a uso non residenziale, attività che è stata avviata dal Consiglio di amministrazione a gennaio 2012.

Anche la gestione mobiliare è stata profondamente ripensata. La parte più importante degli investimenti mobiliari era concentrata, fin dall'anno 2008, nella Sicav New Millennium Prévira World Conservative, gestita da Banca Finnat Euramerica SpA. Nel corso del 2011 il Consiglio, con la consulenza di Previra Invest Sim, ha individuato una diversa strategia che ha portato a riallocare gran parte di tali investimenti in due distinti comparti (uno per ciascuna Sezione del Fondo per la Previdenza) di Adenium Sicav, gestita da Sopaf Capital Management SGR S.p.A. Con questa decisione, assunta nel mese di febbraio 2012, il Consiglio di amministrazione si è di fatto spogliato delle funzioni di individuazione degli strumenti di investimento, per limitare la sua attività alla definizione e all'attuazione delle strategie, e al controllo degli investimenti e dei relativi rischi.

Completata anche l'attività di apporto a un Fondo immobiliare del patrimonio immobiliare non residenziale, la Cassa potrà finalmente concentrarsi sui problemi della gestione caratteristica, la previdenza. Le risultanze dell'ultimo bilancio tecnico, che ha confermato le criticità tipiche e ineluttabili di un Fondo di previdenza senza flussi significativi di nuovi iscritti, moltiplicate dagli effetti della crisi economica - che perdura ormai da 4 anni - sui redditi e sui volumi d'affari degli iscritti, avevano avviato un dibattito sulla necessità e sulle modalità per rimettere in sicurezza il sistema. Garantire la sicurezza del nostro sistema significa prevedere di poter pagare l'ultima rata di pensione all'ultimo pensionato. Il dibattito ha, fin da subito, coinvolto i delegati e, attraverso le numerose iniziative sul territorio, gli iscritti, ormai tutti consapevoli che una semplice attività di manutenzione non è più sufficiente.

Nel corso del dibattito è stata approvata la legge 22 dicembre 2011, n. 214, che ha previsto, per le Casse di previdenza dei liberi professionisti, l'obbligo di adottare *"misure volte ad assicurare l'equilibrio tra entrate contributive e spesa per prestazioni pensionistiche secondo bilanci tecnici riferiti ad un arco temporale di cinquanta anni"*.

Prima dell'estate verrà sottoposta ai delegati la proposta di riforma complessiva della previdenza.

Il processo di unificazione

Le relazioni sulla gestione che hanno accompagnato i precedenti bilanci d'esercizio hanno illustrato le attività di confronto fra l'Associazione e la Cassa di previdenza dei dottori commercialisti, finalizzate alla redazione del progetto di unificazione previsto dall'articolo 4 della legge n. 34 del 2005.

L'anno 2011 non ha registrato, su questo fronte, significative novità.

La vicenda Deodato

Le relazioni al bilancio d'esercizio degli anni dal 2007 al 2009 hanno illustrato nel dettaglio tutte le attività avviate, in campo penale e in campo civile, a seguito dei reati perpetrati dall'avvocato Pietro Deodato ai danni della Cassa. In questa relazione vengono forniti gli aggiornamenti.

Per un'ampia esposizione di ciascuna vicenda processuale attivata dall'Associazione si rimanda alla relazione che ha accompagnato il bilancio d'esercizio 2009.

Fronte penale

Il 18 marzo 2010 il Tribunale di Roma aveva condannato l'avvocato Deodato alla pena di tre anni di reclusione per truffa pluriaggravata e di cinque anni per appropriazione indebita, per una pena complessiva di otto anni di reclusione e 3.300 euro di multa; lo aveva interdetto in perpetuo dai pubblici uffici e per cinque anni dalla professione di avvocato; lo aveva condannato al pagamento di una provvisoria in favore della Cassa di 300.000 euro e in favore dell'ex Presidente della Cassa di 35.000 euro.

Il 5 marzo 2012 la Corte di Appello di Roma ha ridotto la pena a un anno e 8 mesi di reclusione per il reato di truffa pluriaggravata e a 2 anni e un mese per il reato di appropriazione indebita. Pur a fronte della riduzione della pena detentiva, ampiamente prevista considerando l'entità delle pene inflitte in primo grado, la Corte di Appello ha confermato per intero l'impianto accusatorio e la responsabilità dell'avvocato Deodato.

Fronte civile

Azione Risarcimento c/ Studio DMP e Deodato. L'azione era stata avviata per accertare, oltre alla responsabilità personale del Deodato, anche la responsabilità dello Studio legale, con cui la Cassa aveva un contratto di consulenza e che non ha fatto nulla per impedire a Deodato di operare per la Cassa, pur sapendo della circostanza della sua cancellazione dall'Albo degli Avvocati. All'udienza del 9 marzo 2009, nel corso della quale lo Studio DMP aveva chiesto la sospensione del Giudizio in considerazione della pendenza del Giudizio penale e la Cassa aveva insistito per l'ammissione dei mezzi istruttori richiesti, il Giudice si era riservato la decisione. A oggi, nonostante le ripetute istanze al Giudice e al Presidente di Sezione, la riserva non è ancora stata sciolta.

Pignoramento presso terzi c/ Credito Bergamasco.

Il pignoramento presso terzi nei confronti del Credito Bergamasco ha portato all'assegnazione alla Cassa della somma di € 367,09, che giaceva sul conto corrente dell'avvocato Deodato. La somma è stata incassata dalla Cassa.

Azione di Risarcimento c/ Pietro Deodato per truffa nel Giudizio Mele Cavatorta. Il giudizio è stato instaurato per il risarcimento del danno nei confronti di Pietro Deodato, per aver sottratto illecitamente la somma di 275.288,77 euro, nell'ambito del giudizio della Cassa contro Mele e Cavatorta, da lui allora seguito. All'udienza del 19 aprile 2011, fissata per l'interrogatorio formale dell'Avv. Deodato, quest'ultimo, nonostante regolare intimazione a comparire, non è comparso; il Giudice ha così rinviato la causa all'udienza del 31 gennaio 2012 per l'escussione dell'ingegner Triscari, dipendente e teste della Cassa. All'esito dell'udienza il Giudice, ritenendo sufficientemente istruita la causa, ha rinviato per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 27 marzo 2013.

Esposto. Nel mese di febbraio 2010 era stato proposto un nuovo esposto all'Ordine degli Avvocati di Roma contro l'Avv. Deodato.

Poiché, nonostante le due sentenze di condanna, l'Ordine degli avvocati di Roma non ha provveduto a cancellare l'avvocato Deodato dall'Albo, in data 26 marzo 2012 la Cassa ha presentato un esposto al Ministero della Giustizia e alla Procura della Repubblica di Roma contro l'Ordine degli avvocati di Roma.

Cassa c/Deodato c/Congregazione. La causa verte sull'azione della Cassa diretta alla richiesta di risarcimento danni per i reati commessi dall'avvocato Deodato nell'esecuzione di un mandato conferitogli, nonché per la sottrazione di 6.000.000,00 di euro, versati alla Congregazione. All'udienza del 18 maggio 2011, fissata per l'ammissione dei mezzi istruttori, il Giudice ha rinviato la causa al 16 maggio 2012 per la precisazione delle conclusioni.

Cassa c/ Deodato: pignoramento immobiliare. Nella procedura di pignoramento degli immobili di proprietà dell'avvocato Deodato siti ad Enna il Giudice ha fissato l'udienza del 30 maggio 2012 per il giuramento del CTU che dovrà effettuare la stima degli immobili sottoposti ad esecuzione.

Azione nei confronti dell'Istituto cassiere Banca Popolare di Sondrio

L'Associazione aveva citato in giudizio la Banca al fine di accertare la sua responsabilità nell'esecuzione dell'ordine di pagamento impartito il 29 marzo 2007 e nell'esecuzione della convenzione per la gestione del servizio di cassa, e al fine di condannarla a risarcire i danni subiti dalla Cassa a causa dell'inadempimento, quantificati in 7,5 milioni di euro. All'udienza del 28 settembre 2011, fissata per la precisazione delle conclusioni, la causa è stata trattenuta in decisione. A oggi non è stata ancora emessa sentenza.

Vicenda acquisto Albergo Malpensa

L'Associazione aveva chiesto al Tribunale di Roma di accertare l'inadempimento di Alma srl alle obbligazioni contrattuali assunte con la conclusione del contratto preliminare del 14 febbraio 2007, di accertare la legittimità del recesso dell'Associazione dal contratto preliminare e di condannare Alma srl al pagamento del doppio della caparra confirmatoria (5,8 milioni di euro).

All'udienza del 27 marzo 2012 sono stati escussi i testi della Cassa e il Giudice ha rinviato la causa fissando le udienze al 25 settembre 2012 per il prosieguo della prova per testi, al 22 gennaio 2013 per l'interrogatorio formale e al 10 aprile 2013 per la precisazione delle conclusioni.

Recupero dei crediti contributivi

Nel corso del 2011 l'attività di recupero dei crediti contributivi è stata ulteriormente rafforzata, e sono state intraprese nuove iniziative, da un lato per consentire agli iscritti in difficoltà un ragionevole piano di rientro del debito contributivo, dall'altro

con l'avvio delle iniziative legali nei confronti degli iscritti che hanno continuato a ignorare i ripetuti inviti a pagare i contributi. La relazione sulla gestione illustra nel dettaglio le iniziative adottate e i risultati.

Polizza sanitaria

La polizza sanitaria stipulata dalla Cassa nel 2009 con Unisalute S.p.a. a copertura dei Grandi Interventi Chirurgici, Gravi Eventi Morbosi e Long Term Care, ha iniziato a operare dal 1° gennaio 2010.

La polizza prevede una copertura base a carico della Cassa per gli iscritti non pensionati e consente, con premio a carico dell'aderente:

- l'adesione anche ai pensionati ancora iscritti. Le adesioni dei pensionati nel 2011 sono state 162;
- l'estensione ai familiari. Le estensioni ai familiari nel 2011 sono state 743;
- la sottoscrizione di un piano integrativo che prevede un ampliamento delle garanzie. Le adesioni all'ampliamento sono state 98.

Tutte le informazioni sulla polizza sono disponibili sul sito web della Cassa.

I rapporti con gli iscritti

Anche nel corso del 2011 la Cassa è stata impegnata su tutto il territorio nazionale in numerosi incontri, organizzati di concerto con i delegati della Cassa ed in collaborazione con gli Ordini territoriali, per avvicinare la Cassa ai propri iscritti negli incontri con il Presidente e con i Consiglieri, che hanno illustrato le principali attività della Cassa, le opportunità e le strategie per il futuro.

Gli eventi organizzati nel 2011 sono stati 48 su tutto il territorio nazionale, di cui ben 32 espressamente dedicati al tema specifico della previdenza, e a quasi tutti gli incontri sono stati presenti anche funzionari dell'Ente, a disposizione dei partecipanti, per fornire informazioni previdenziali personalizzate, simulazioni sulla propria posizione pensionistica e consulenze sulle scelte da effettuare.

Nel corso dell'anno la Cassa ha aperto uno sportello presso gli Ordini territoriali di alcuni capoluoghi di regione, per erogare servizi di assistenza agli iscritti e ai pensionati. Al momento lo sportello è attivo a Milano, Bologna, Bari, Palermo e Catania: in date prestabilite, di norma una volta al mese, un funzionario della Cassa, collegato online con le banche dati dell'Associazione, è a disposizione per

fornire informazioni in tempo reale sui contributi e sulle prestazioni. Al funzionario possono essere consegnate domande di pensione, di riscatto, di rateazione del debito contributivo, e altro ancora.

Dismissione del patrimonio immobiliare residenziale

Nel corso del 2011 è stata avviata e sostanzialmente completata l'operazione di conferimento al Fondo immobiliare Sciattolo degli immobili dell'Associazione a destinazione residenziale. Di seguito forniamo alcune informazioni sui Fondi immobiliari in generale e sull'operazione della Cassa in particolare.

Che cosa è un Fondo immobiliare.

Un Fondo immobiliare è un Organismo di Investimento Collettivo del Risparmio (Oicr). Gli Oicr sono regolati dal Testo unico della finanza (Tuf), approvato con decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

Gli Oicr rispondono essenzialmente a due finalità:

- rendere efficiente la gestione del risparmio. La gestione del risparmio è tanto più efficiente quanto più le dimensioni del patrimonio gestito sono grandi, poiché un grande patrimonio (i) consente di ridurre l'incidenza delle spese fisse; (ii) può avvalersi delle professionalità specializzate necessarie alla sua gestione; (iii) può diversificare gli investimenti per ridurre i rischi;
- separare la proprietà dalla gestione. La separazione della proprietà dalla gestione nel campo della finanza corrisponde al processo analogo a quello della separazione della proprietà dalla gestione avvenuto oltre un secolo fa nel campo dell'imprenditoria con il proliferare delle società per azioni. E' qualcosa di profondamente diverso dal meccanismo della delega di funzioni; si tratta di rispondere a esigenze che richiedono ruoli differenziati di professionalità sempre più specialistiche.

Il Tuf identifica due tipologie di Oicr: i Fondi comuni di investimento e le Sicav.

I Fondi comuni di investimento sono definiti dal Tuf in questo modo: *"il patrimonio autonomo raccolto, mediante una o più emissioni di quote, tra una pluralità di investitori con la finalità di investire lo stesso sulla base di una predeterminata*

politica di investimento; suddiviso in quote di pertinenza di una pluralità di partecipanti; gestito in monte, nell'interesse dei partecipanti e in autonomia dai medesimi".

Già la definizione legislativa evidenzia le principali caratteristiche di un Fondo comune di investimento:

- il *"patrimonio autonomo"*. Il Fondo ha un patrimonio autonomo sia da quello dei suoi sottoscrittori sia da quello di chi gestisce il Fondo. O, più precisamente, il Fondo è un patrimonio;
- la *"pluralità di investitori"* e la *"pluralità di partecipanti"* che, per quanto ci riguarda, sono realizzate dalla natura stessa dell'Associazione;
- la *"predeterminata politica di investimento"* che, nel nostro caso, è quella di valorizzare il patrimonio mediante la dismissione;
- la gestione *"in monte"*. I patrimoni dei singoli investitori, una volta conferiti al Fondo, costituiscono un unico patrimonio che viene gestito unitariamente;
- la gestione *"nell'interesse dei partecipanti e in autonomia dai medesimi"*.

Ogni Oicr viene gestito da una Società di gestione del risparmio (Sgr), che il Tuf definisce *"la società per azioni con sede legale e direzione generale in Italia autorizzata a prestare il servizio di gestione collettiva del risparmio"*; servizio che il Tuf definisce come:

"1) la promozione, istituzione e organizzazione di fondi comuni d'investimento e l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti;

2) la gestione del patrimonio di Oicr, di propria o altrui istituzione, mediante l'investimento avente ad oggetto strumenti finanziari, crediti, o altri beni mobili o immobili"

Di chi è il Fondo immobiliare.

A dicembre 2011 l'Associazione ha conferito gli immobili al Fondo. Questo significa che l'Associazione ha ceduto la proprietà degli immobili al Fondo. Da quel momento l'Associazione non è più proprietaria di quegli immobili.

In cambio della proprietà l'Associazione ha ricevuto quote. Queste quote, a differenza delle azioni di una società di capitali, non danno diritto di voto se non

per alcune materie molto specifiche e, quindi, non consentono a chi le detiene di incidere sulla "gestione" del Fondo.

Per comprendere il funzionamento di un Oicr ci si può rifare al trust anglosassone o, in qualche misura anche se meno precisamente, al patrimonio di un minore. Il patrimonio è altro dal proprietario (il minore) ed è separato da quello del gestore (il tutore); il gestore è tenuto a gestirlo nell'esclusivo interesse del proprietario anche contro il volere del proprietario; il gestore deve rendere conto a qualcuno (in questo caso al giudice tutelare) del suo operato.

Il Fondo immobiliare Scoiattolo, proprietario degli immobili che erano dell'Associazione, non è quindi di proprietà dell'Associazione. L'Associazione è proprietaria delle quote del Fondo, nel nostro caso di tutte le quote del Fondo¹, ma questa titolarità non le attribuisce alcun potere di gestione. Il Fondo è infatti gestito da Bnp Paribas Reim Sgr, sulla base di un contratto di gestione e di un Regolamento del Fondo.

L'Associazione, quale unico detentore di quote, nomina tutti i rappresentanti del Comitato Consultivo. Il Comitato Consultivo può formulare pareri che sono vincolanti, essenzialmente, solo in materia di conflitto di interessi. Gli altri pareri del Comitato consultivo, anche quando obbligatori, non sono di norma vincolanti. Banca d'Italia, alla cui sorveglianza sono sottoposte sia le Sgr che gli Oicr, è infatti estremamente rigida nell'evitare che i regolamenti dei Fondi consentano a chi detiene le quote di occuparsi della gestione del Fondo.

I detentori delle quote (nel nostro caso l'Associazione) fanno parte dell'Assemblea dei partecipanti che, rispetto alla gestione, ha essenzialmente il principale potere di revocare il mandato di gestione alla Sgr, a determinate condizioni.

Come non è di proprietà dell'Associazione, il Fondo Scoiattolo non è nemmeno di proprietà della Sgr che lo gestisce.

Che cosa abbiamo apportato.

Con l'atto di apporto abbiamo conferito al Fondo i seguenti immobili e/o unità immobiliari.

¹ Una quota dell'importo di euro 50.000,00 è stata sottoscritta dalla Sgr, per garantire la "pluralità di investitori" e la "pluralità di partecipanti".

<i>Comune</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Apporto</i>
Bergamo	via Borgo Palazzo, 129-131	Apportato per intero
Bergamo	via Gandhi, 4-8	Apportato per intero
Brindisi	via Galanti, 20	Apportate 5 u.i. principali – Non apportate 13 u.i. principali
Brindisi	via S. Angelo, 6-12	Apportate 18 u.i. principali – Non apportate 20 u.i. principali
Cusago (MI)	via Bareggio, 21	Apportato per intero
Cusago (MI)	via Bergamo, 3	Apportato per intero
Cusago (MI)	via Cusago di sotto, 4	Apportato per intero
Firenze	via A. Zobi, 7-13	Apportate 42 u.i. principali – Non apportate 7 u.i. principali
L'Aquila	viale A. Moro, 26	Apportato per intero
L'Aquila	viale A. Moro, 28	Apportate 6 u.i. principali – Non apportate 1 u.i. principali
Latina	via Cicerone, 22-24	Apportate 16 u.i. principali – Non apportate 8 u.i. principali
Messina	via G.A. Borelli, 2-4	Apportate 16 u.i. principali – Non apportate 6 u.i. principali
Modena	via Rep.di Montefiorino, 25-29	Apportate 82 u.i. principali – Non apportata 1 u.i. principale
Modena	via Rep.di Montefiorino, 35-39	Apportate 81 u.i. principali – Non apportata 1 u.i. principale
Pescara	via Sacco, 79	Apportato per intero
Piacenza	via Modonesi, 7	Apportato per intero
Reggio Emilia	via J.F. Kennedy, 21	Apportato per intero
Rho (Mi)	via Capuana, 56-58	Apportato per intero
Roma	via A. Pollio, 40	Apportate 122 u.i. principali – Non apportate 7 u.i. principali
Roma	via della Grande Muraglia, 310	Apportate 46 u.i. principali – Non apportate 5 u.i. principali
Roma	via della Grande Muraglia, 332	Apportate 53 u.i. principali – Non apportate 6 u.i. principali
Roma	via di Tor Fiorenza, 56-58	Apportate 58 u.i. principali – Non apportata 1 u.i. principale
Roma	via Diego Fabbri, 42	Apportate 35 u.i. principali – Non apportate 4 u.i. principali
Roma	via E. Glori, 48	Apportate 25 u.i. principali – Non apportate 4 u.i. principali
Roma	via Eudo Giulioli, 12-16-22-28	Apportate 21 u.i. principali – Non apportate 3 u.i. principali
Roma	via Fiume Giallo, 244	Apportate 24 u.i. principali – Non apportate 5 u.i. principali
Roma	via G. Caselli, 24-34	Apportate 93 u.i. principali – Non apportate 14 u.i. principali

Roma	via G. Garau, 20-26	Apportate 68 u.i. principali – Non apportata 1 u.i. principale
Roma	via Marzolo, 31	Apportate 46 u.i. principali – Non apportata 1 u.i. principale
Roma	via P.P. Vergerio, 24	Apportato per intero
Roma	via Pagoda Bianca, 61	Apportate 30 u.i. principali – Non apportate 2 u.i. principali
Roma	via Sante Vandi, 25-39	Apportate 85 u.i. principali – Non apportate 20 u.i. principali
Roma	via V. Tizzani, 18	Apportate 40 u.i. principali – Non apportate 12 u.i. principali
Roma	via di Valcannuta, 195	Apportate 63 u.i. principali – Non apportate 9 u.i. principali
Roma	viale Medaglie d'Oro, 109	Apportato per intero
Roma	viale Somalia 214	Apportate 39 u.i. principali – Non apportate 11 u.i. principali

Perché abbiamo fatto un apporto parziale.

Non sono state apportate circa 250 unità immobiliari, che sono oggetto di successivi atti di apporto (circa 230 unità vengono apportate nel corso del mese di maggio). Non sono state apportate le unità immobiliari per le quali non è stato possibile predisporre la certificazione di regolarità catastale e alcune unità che, pur apportabili, l'Associazione ha deciso di mantenere, per il momento, di sua proprietà.

Questa decisione è stata assunta per salvaguardare il posto di lavoro dei 15 portieri già dipendenti dell'Associazione. A seguito della cessione della proprietà degli immobili l'Associazione non poteva infatti più mantenere alle proprie dipendenze i portieri; né avrebbero potuto assumerli il Fondo, che non ha personalità giuridica, o la Sgr, per espresso divieto di legge.

Il mantenimento della proprietà di una unità immobiliare per ciascun immobile ha consentito, essendosi realizzata la pluralità dei proprietari, la costituzione del Condominio di ciascun immobile. Il rapporto di lavoro dei portieri è così continuato alle dipendenze del Condominio.

I Condomini.

Per garantire, come detto, la continuazione del rapporto di lavoro dei portieri e, in alcuni casi, per una migliore gestione della manutenzione, in ciascuno degli

immobili non apportati per intero è stato costituito il Condominio ed è stato nominato un amministratore del Condominio.

Le competenze in ordine alla gestione degli immobili.

Le unità immobiliari apportate al Fondo vengono gestite dalla Sgr tramite una società incaricata dalla Sgr.

Le unità immobiliari non apportate al Fondo e che, pertanto, sono ancora di proprietà dell'Associazione, vengono gestite da eFM srl, che si è aggiudicata il servizio di gestione degli immobili di proprietà dell'Associazione.

Le parti comuni degli immobili apportati per intero al Fondo vengono gestite dalla Sgr tramite una società incaricata dalla Sgr.

Le parti comuni degli immobili non apportati per intero al Fondo vengono gestite dal Condominio.

Gli effetti sul bilancio e sul patrimonio dell'Associazione.

Gli immobili sono considerati, nel patrimonio dell'Associazione, al costo storico, cioè al costo di acquisto, eventualmente incrementato delle spese che ne hanno accresciuto il valore ed eventualmente diminuito della differenza di valore accertata a seguito di una perdita di valore permanente dell'immobile.

Poiché l'Associazione li ha conferiti al Fondo ottenendone in cambio quote dal valore certificato, il patrimonio dell'Associazione registra il venir meno del valore degli immobili apportati e in aumento il valore delle quote al momento della loro attribuzione all'Associazione. La differenza viene registrata nel conto economico come plusvalenza.

Le quote sono state emesse dal Fondo sulla base della valutazione effettuata dall'Esperto indipendente degli immobili e delle porzioni di immobili apportati. L'Esperto indipendente ha valutato il patrimonio conferito 458,4 milioni di euro. E' consuetudine, in sede di cessione di blocchi di proprietà immobiliari, adottare il cosiddetto "sconto di apporto". Il valore di apporto è stato determinato in 435,5 milioni di euro, importo per il quale il Fondo ha emesso 8.726 quote per un valore unitario di 50.000,00 euro (che comprendono anche le quote sottoscritte dall'Associazione in denaro, per le prime esigenze operative del Fondo, per 750.000,00 euro, e la quota sottoscritta dalla Sgr in denaro) delle quali ce ne sono

state attribuite 8.725. La plusvalenza di 282,6 milioni è registrata nel bilancio 2011.

Come per ogni Oicr il valore delle quote viene periodicamente, di norma ogni 6 mesi, rideterminato, con le regole e secondo i criteri previsti dalla specifica normativa. In pratica il valore unitario delle quote viene rideterminato sulla base del patrimonio netto del Fondo, alla data di valutazione, diviso per il numero delle quote.

Al 31 dicembre 2011 il valore unitario delle quote è stato determinato in 52.485,705 euro. L'aumento è dovuto alla circostanza che il patrimonio del Fondo viene valutato a valore di mercato, e quindi senza considerare lo "sconto di apporto". Le quote del Fondo detenute dall'Associazione al 31 dicembre 2011 hanno perciò un valore di 457.937.777 euro.

La posizione dell'Associazione rispetto al Fondo.

Per riepilogare, gli immobili conferiti al Fondo sono ora di proprietà del Fondo e non sono più di proprietà dell'Associazione.

Il Fondo non è di proprietà dell'Associazione. Come afferma il Tuf infatti il Fondo è un "*patrimonio autonomo*".

Anche se l'Associazione è l'unico Partecipante al Fondo, l'Associazione non ha alcun potere in materia di gestione del Fondo. Il Fondo viene gestito esclusivamente dalla Sgr, che ha l'obbligo di gestirlo "*nell'interesse dei partecipanti e in autonomia dai medesimi*", sulla base del Regolamento di gestione del Fondo.

Il Fondo ha un'Assemblea dei partecipanti, i cui poteri sono definiti dal Regolamento. Poiché l'Associazione è l'unico Partecipante del Fondo, l'Assemblea è formata dai soli rappresentanti dell'Associazione. All'Assemblea partecipa il rappresentante al quale il Consiglio di amministrazione dell'Associazione attribuisce, ogni volta, i relativi poteri (di norma il Presidente dell'Associazione).

Il Fondo ha un Comitato consultivo che esprime pareri. I suoi pareri sono obbligatori sulle questioni più rilevanti della vita del Fondo, ma sono vincolanti, essenzialmente, solo in materia di conflitto di interessi. Il Comitato viene nominato dall'Assemblea dei partecipanti ed è perciò interamente di espressione della nostra Associazione. Sono membri del Comitato consultivo il consigliere di amministrazione Mario Canevari, che lo presiede, e i delegati Luigi Aprile, Franco

Manconi, Marco Mattei e Giuseppe Scolaro, designati sulla base delle indicazioni espresse dai Coordinatori dei delegati dell'Associazione.

Le quote del Fondo.

Le quote del Fondo sono un titolo. Alla stregua di azioni, obbligazioni, ecc. hanno perciò un valore di mercato che, come detto, viene determinato semestralmente.

Sono formalmente negoziabili, ancorchè non quotate, ma nel nostro Paese non si è ancora sviluppato un mercato di questi titoli.

Il processo di dismissione.

L'intera operazione è finalizzata alla valorizzazione del patrimonio immobiliare residenziale mediante la sua dismissione.

La dismissione è pertanto la "*predeterminata politica*" del Tuf.

Il processo di dismissione prevede queste fasi:

- la determinazione del prezzo di mercato di ogni singola unità immobiliare. La valutazione dell'Esperto indipendente ai fini del conferimento era infatti una valutazione del valore di ciascun intero immobile nel suo complesso, sulla base della sua situazione locativa. Ai fini della vendita verrà determinato il valore di mercato, che costituirà il prezzo, di ogni singola unità immobiliare, tenendo conto di tutti i fattori che lo determinano (piano, affaccio, stato manutentivo, situazione locativa, ecc.). Questa attività è in corso;
- offerta di vendita agli attuali locatari, al prezzo di mercato, delle unità locate. Come detto, il prezzo di mercato tiene ovviamente conto della circostanza che l'unità immobiliare è locata;
- offerta di vendita al mercato delle unità immobiliari sfitte e di quelle locate i cui conduttori non hanno manifestato la volontà di acquisto.

I ritorni per l'Associazione.

L'Associazione, a fronte delle quote detenute, percepirà:

- sotto forma di distribuzione di proventi gli utili del Fondo, determinati dai ricavi (essenzialmente i canoni) al netto delle spese;
- sotto forma di rimborso delle quote la liquidità che verrà generata dalla vendita.

Il bilancio sociale

Per il quinto anno consecutivo la Cassa presenta, insieme al bilancio d'esercizio, il bilancio sociale, anche quest'anno redatto da un'apposita commissione consiliare a cui ha collaborato il Prof. Francesco Manni, professore associato alla terza università di Roma, facoltà di economia Federico Caffè, dove tiene, fra gli altri, un corso di "Bilancio sociale".

Il bilancio consolidato

Anche per l'anno 2011 l'Associazione ha redatto il bilancio consolidato, su base volontaria, e l'ha sottoposto, sempre volontariamente, a certificazione. L'Associazione, pur avendo due partecipazioni di controllo, non è infatti tenuta alla redazione del bilancio consolidato.

Le delibere sottoposte all'approvazione da parte dei Ministeri

Qui di seguito sono riepilogate le delibere che, sottoposte all'approvazione dei Ministeri vigilanti, sono ancora in attesa di approvazione:

- delibera del 13 giugno 2007 del Consiglio di amministrazione di adozione del Regolamento delle spese in economia;
- delibera del 30 giugno 2007 del Comitato dei delegati di adeguamento della normativa statutaria in materia di impiego dei fondi disponibili;
- delibera del 30 giugno 2007 del Comitato dei delegati di adeguamento dello statuto e del regolamento di esecuzione al decreto legislativo n. 139 del 2005;
- delibera del 13 settembre 2008 del Comitato dei delegati di approvazione del Regolamento elettorale.

Sono state approvate dai Ministeri le seguenti delibere:

- delibera del 10 aprile 2008 del Consiglio di amministrazione di adozione del "Regolamento della preiscrizione dei tirocinanti", approvata dai Ministeri vigilanti con nota n. 7750 del 28 aprile 2011;
- delibera del 10 aprile 2008 del Consiglio di amministrazione in materia di assistenza sanitaria integrativa a favore dei tirocinanti preiscritti

- all'Associazione, approvata dai Ministeri vigilanti con nota n. 7751 del 28 aprile 2011;
- delibera del 12 novembre 2009 del Consiglio di amministrazione, relativa alla tabella e ai relativi criteri di utilizzo per il calcolo della riserva matematica delle anzianità pregresse per la determinazione dell'onere di ricongiunzione di cui alla legge 5 marzo 1990, n. 45, e di riscatto di cui all'articolo 38, comma 4, del Regolamento di esecuzione per gli iscritti e le anzianità anteriori al 1° gennaio 2004, approvata con nota 14 luglio 2011;
 - delibera del 24 giugno 2011 del Comitato dei delegati di modifica del Regolamento per i trattamenti assistenziali e di tutela sanitaria integrativa per l'introduzione delle borse di tirocinio formativo per agevolare l'inserimento dei giovani nella professione; dei prestiti d'onore a titolo di sostegno economico per l'avvio della professione e di contributo per la partecipazione a corsi di formazione; polizze infortuni e/o vita caso morte a favore degli iscritti e dei tirocinanti preiscritti, approvata dai Ministeri vigilanti con nota n. 2457 del 24 ottobre 2011;
 - delibera del 28 maggio 2010 del Comitato dei delegati di modifica del Regolamento di esecuzione in ordine all'obbligo di versamento del contributo soggettivo da parte dei pensionati di vecchiaia e di anzianità dell'Associazione. La delibera, nel testo modificato dal Consiglio di amministrazione in data 6 ottobre 2011, sulla base del mandato che il Comitato dei delegati gli aveva conferito, è stata approvata dai Ministeri vigilanti con nota n. 5447 del 14 dicembre 2011.

Con nota n. 3727 del 14 novembre 2011 i Ministeri hanno comunicato di non poter dar corso all'approvazione della delibera assunta dal Comitato dei delegati nella riunione del 24-25 giugno 2011 di riapprovazione del Regolamento di esecuzione, per porre la Cassa al riparo dall'aggressione giudiziaria in materia di "pro-rata" da parte dei pensionati con decorrenza dal 1° gennaio 2007 in poi, data dalla quale opera il comma. 763 di salvaguardia introdotto dalla legge finanziaria 2006. I Ministeri hanno infatti precisato che *l'"ipotizzato effetto di trascinamento ... anche a fattispecie pensionistiche certamente attratte nella sfera di operatività del comma 763, come chiarito anche dalla Suprema Corte", è "da ritenersi abnorme"*. La Cassa pur considerando il possibile rischio di soccombenza, sta comunque attentamente monitorando l'andamento dei giudizi, al fine di verificare l'eventuale necessità di