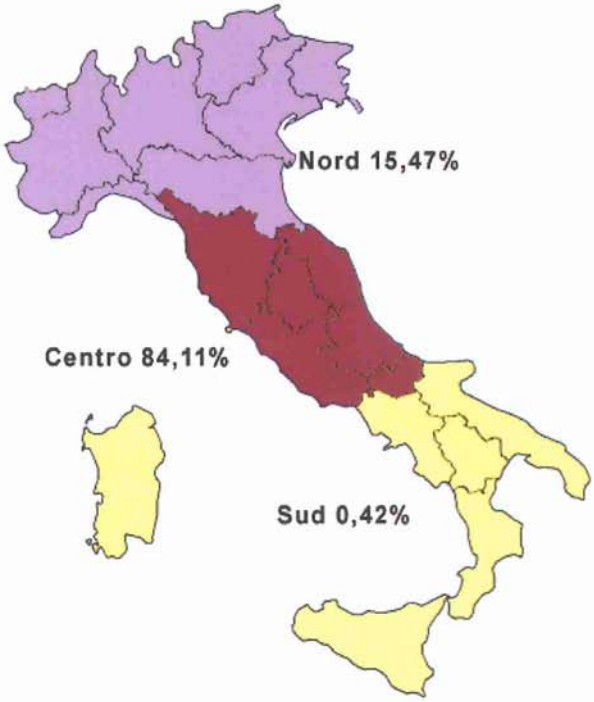
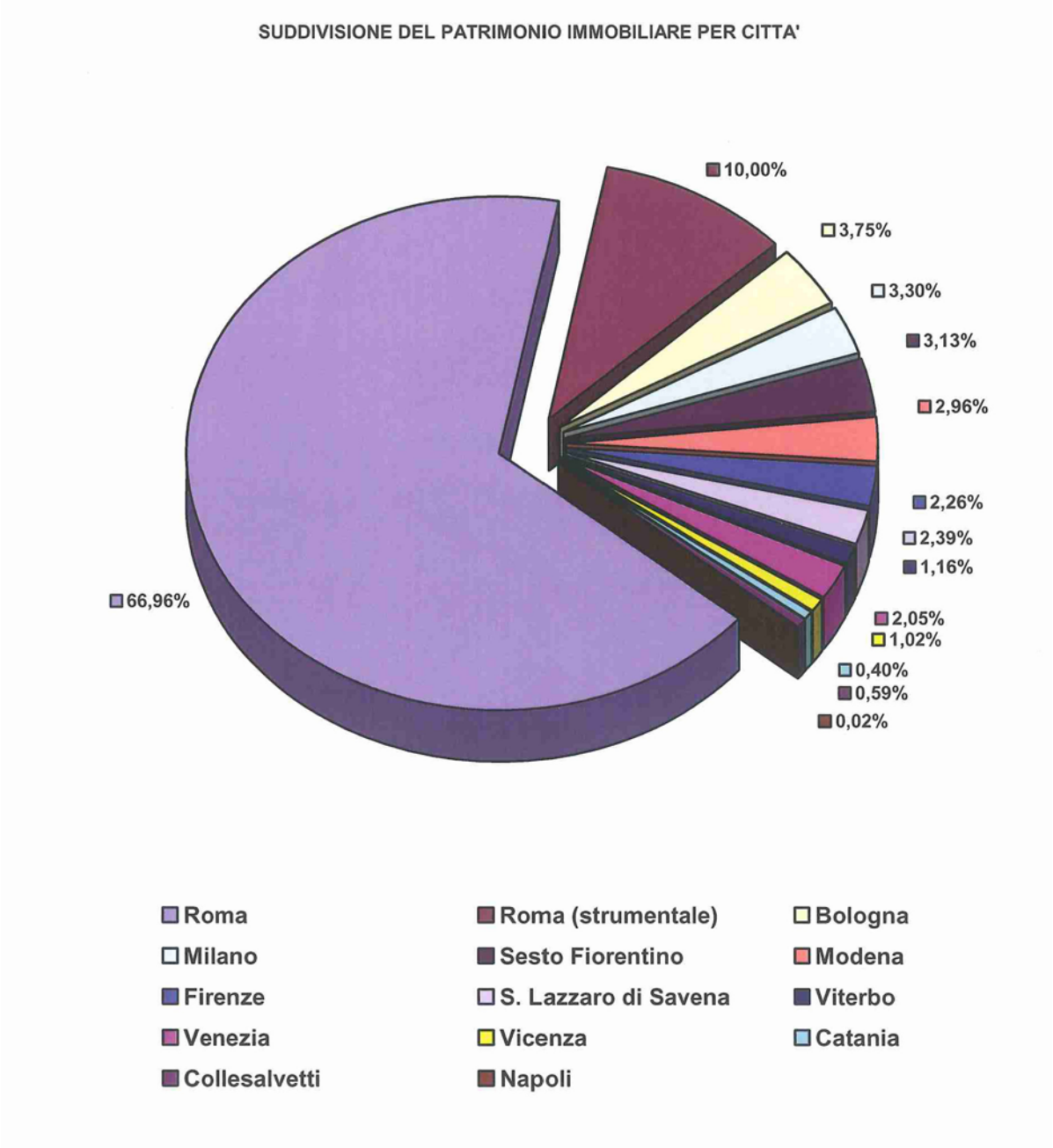
DISLOCAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

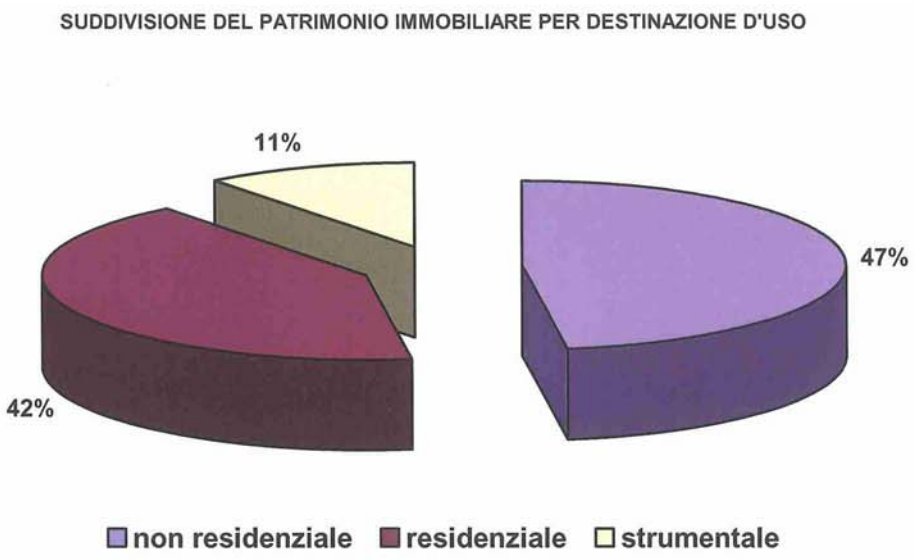




Dati al 31.12.2010



Dati al 31.12.2010

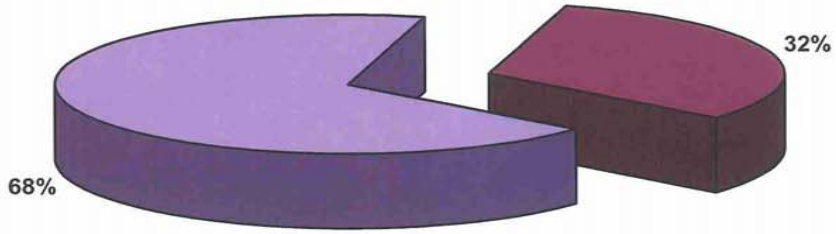


Dati al 31.12.2010

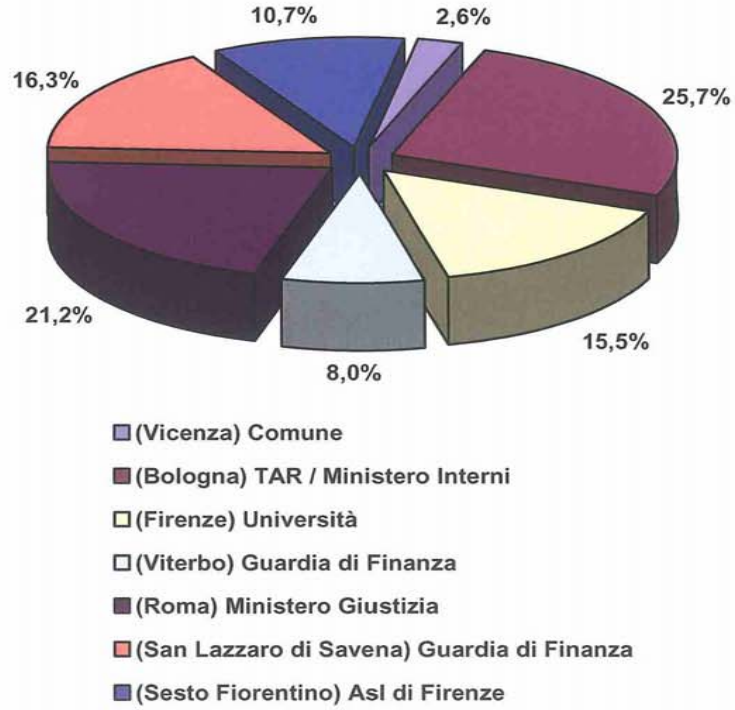
Nell'anno 2010 risulta che il valore del patrimonio immobiliare della Cassa Forense ammonta a **429.284.615,77** euro, così suddiviso:

Residenziale	178.264.733,56
Non Residenziale	205.557.349,57
Strumentale	45.462.532,64
Totale	429.284.615,77

SUDDIVISIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE LOCATO A PRIVATI E AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE



SUDDIVISIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE AD USO DELLE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE



Dati al 31.12.2010

LA POLITICA DELLE MANUTENZIONI

1. LA RIQUALIFICAZIONE COME VALORIZZAZIONE

Tutti gli approfondimenti operati con società specializzate nel Real Estate hanno dimostrato come la qualità del prodotto sia determinante nell'apprezzamento del mercato: la riqualificazione del patrimonio immobiliare della Cassa è, pertanto, il presupposto alla base di qualsiasi progetto dell'Ente.

Con un patrimonio immobiliare di diversa consistenza, articolazione e stato manutentivo, una corretta strategia immobiliare dovrà quindi garantire il valore patrimoniale degli immobili, ottimizzare i costi e aumentare il rendimento anche con un programma tecnico manutentivo.

La valorizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio della Cassa non significa comunque un mero incremento del numero di interventi, bensì una razionale gestione degli interventi stessi, mediante una pianificazione degli stessi.

La Cassa ha pertanto avviato con successo una strategia di manutenzione che ha sostituito sempre più la manutenzione che era stata eseguita nel passato, prevalentemente di carattere accidentale - cioè al manifestarsi dell'evento -, di natura più o meno grave e pertanto più o meno urgente.

Nell'ottica invece di un progetto di riqualificazione del patrimonio immobiliare sono state programmate opere di manutenzione preventiva che scaturiscono da una analisi del fabbisogno manutentivo di ciascuno stabile intraprendendo una corretta politica manutentiva per salvaguardare il patrimonio edilizio dall'invecchiamento, che deve garantire la conservazione, la funzionalità e l'efficienza degli immobili, affinché gli edifici non perdano valore.

Le operazioni di manutenzione saranno poi caratterizzate dalla continuità degli interventi, ricercando e perseguendo la qualità e l'efficienza dell'edificio con l'obiettivo di raggiungere infine uno standard di conservazione che sarà garantito mediante un costante livello di manutenzione proporzionato allo stato di conservazione degli immobili e suddiviso in manutenzione leggera e manutenzione pesante, al fine di adottare le opportune procedure di appalto.

La continuità degli interventi di manutenzione e l'attenzione costante consentono di limitare i lavori di maggiore entità, affinché l'*ordinario* prevalga sullo *straordinario* e quindi la *manutenzione* sul *restauro*.

Manutenzione intesa non come la semplice attuazione di interventi riparatori di un imprevedibile e inevitabile degrado, ma l'insieme delle attività che garantiscono il mantenimento delle condizioni di efficienza, funzionalità e qualità degli edifici che compongono il patrimonio immobiliare, il quale subisce un processo di trasformazione che, in tempi più o meno lunghi, ne compromette le capacità di funzionamento, ma che, mediamente dopo trent'anni di vita, comporta inevitabilmente opere di ristrutturazione significative tenendo sempre presente la cura e il decoro degli immobili.

Dal 1996 la Cassa, che precedentemente aveva affidato ad una società di esterna la gestione tecnica ed economica del proprio patrimonio immobiliare, ha creato una propria struttura interna. La gestione diretta ha dato considerevoli contributi alla valorizzazione del patrimonio immobiliare in quanto quella indiretta era scarsamente propositiva, limitandosi a interventi al verificarsi del guasto.

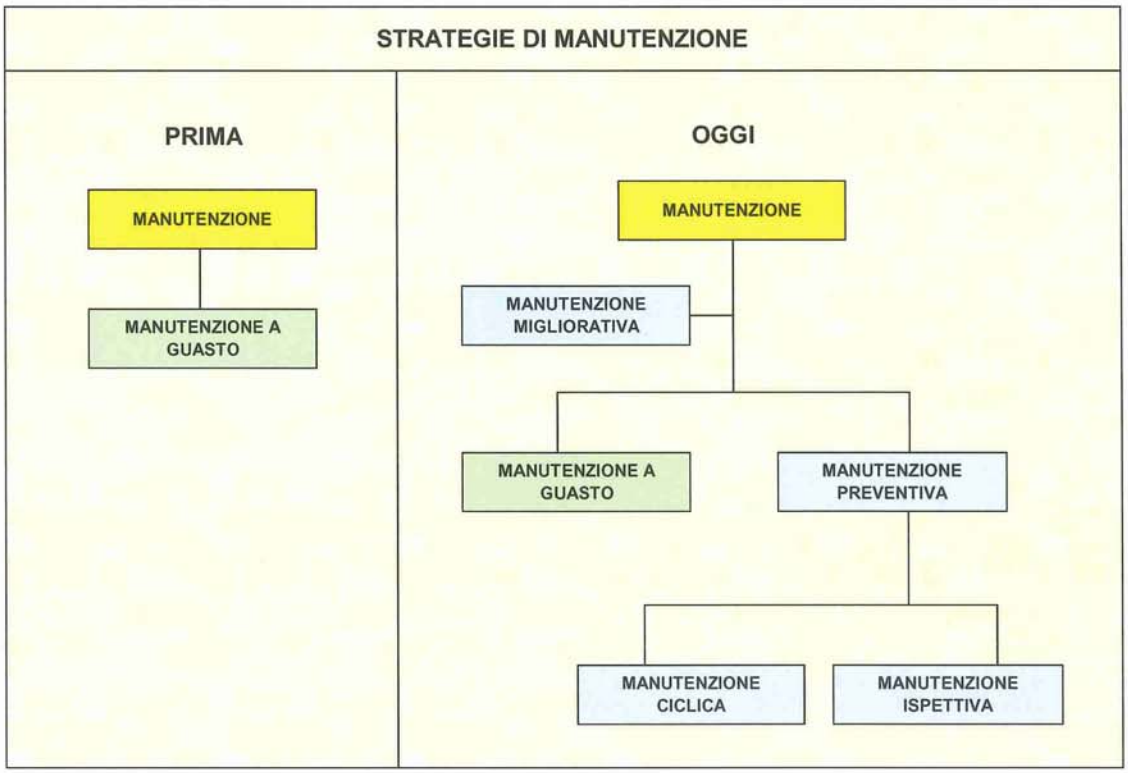
Nei trascorsi quindici anni sono stati portati a termine significativi interventi di ristrutturazione e restauro finalizzati sia alla trasformazione e adeguamento che alla conservazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, in un'ottica di un graduale processo di recupero che, oltre a valorizzare gli stabili che costituiscono il patrimonio dell'Ente, contribuiscono a tenere alto il nome e l'immagine della Cassa proprietaria.

2. DALLA MANUTENZIONE A GUASTO ALLA MANUTENZIONE PROGRAMMATA

Con la gestione diretta del patrimonio immobiliare, oltre ad intraprendere interventi di tipo migliorativo, in dipendenza dell'invecchiamento degli stabili, si è adottata una politica di manutenzione finalizzata al costante mantenimento delle condizioni di efficienza e di sicurezza degli immobili, passando da una visione tradizionale della manutenzione edilizia, basata su logiche di emergenza e riparazione dei guasti rilevati, ad una visione più evoluta, basata sulla previsione dei comportamenti strutturali nel tempo, sulla programmazione e pianificazione degli interventi, sul ripristino delle condizioni di sicurezza.

Infatti, a differenza della manutenzione che veniva effettuata dalla società di gestione esterna, che era caratterizzata soprattutto da interventi tampone, è stata adottata una manutenzione di tipo preventivo, secondo una scala di priorità che vede ai primi posti tutti quei fabbricati in cui possano ravvisarsi pericoli per la pubblica incolumità, rilevati nel corso del monitoraggio continuo degli immobili da parte dei tecnici del Servizio.

Tale tipologia di manutenzione si suddivide a sua volta in *manutenzione ciclica*, a intervalli determinati di tempo, e *ispettiva*, cioè mediante una costante indagine di probabili cause di guasto.



L'obsolescenza e il degrado sono due aspetti strettamente legati all'età di un edificio, in quanto mediamente dopo trent'anni di vita si assiste inevitabilmente al crollo delle prestazioni funzionali dei sistemi che compongono gli immobili, con il deterioramento degli impianti idrico-sanitari, delle coperture, degli intonaci, degli aggetti (balconi e cornicioni), della serramentistica; obsolescenza tanto più ovvia se letta nel contesto degli anni '60, ove nel processo di un boom edilizio dettato da pressioni speculative non venivano prestate nell'edilizia le necessarie attenzioni alla durata nel tempo delle costruzioni.

Tutti gli stabili (tranne alcuni di pregio) sono caratterizzati da una costruzione di tipo medio, con materiali d'uso corrente nel periodo della loro realizzazione che di frequente hanno rivelato scarsi risultati di durata, anche in conseguenza di abituali difetti costruttivi (vedi ad esempio la difettosa posa in opera delle ringhiere dei balconi con il conseguente degrado dei frontalini).

La mancanza dei requisiti di durabilità e di affidabilità dei prodotti utilizzati dall'edilizia moderna impongono pertanto, dopo un così lungo intervallo di tempo, il ripristino tecnico e funzionale del patrimonio edilizio, in quanto se il degrado dipende dal crollo prestazionale dei materiali, l'obsolescenza dipende da cause esterne ed è legata all'evoluzione e al superamento tecnologico degli impianti e dei componenti edilizi.

Le operazioni di manutenzione devono essere pertanto caratterizzate da una continuità degli interventi, ricercando e perseguendo la qualità e l'efficienza dell'edificio con l'obiettivo di raggiungere uno standard di conservazione omogeneo per tutti gli immobili.

3. LA GESTIONE DEGLI IMPIANTI

Gli impianti tecnologici asserviti al patrimonio immobiliare della Cassa sono continuamente interessati da aspetti progettuali, manutentivi, gestionali e normativi.

Il Servizio si è mosso, soprattutto nel corso degli ultimi anni grazie anche alla costituzione di un Settore appositamente dedicato, sulla strada delle seguenti principali attività:

- codifica analitica delle dotazioni impiantistiche del patrimonio
- individuazione degli interventi necessari per adeguare alle normative - in continua evoluzione - le dotazioni impiantistiche del patrimonio
- individuazione degli interventi necessari al ripristino della corretta funzionalità e della sicurezza delle dotazioni impiantistiche
- rielaborazione di nuovi capitolati tecnici per il miglioramento e l'aggiornamento dei rapporti contrattuali di manutenzione sugli impianti
- creazione di una banca dati normativa - articolata in archivi sia cartacei che informatici – che avendo a disposizione le principali pubblicazioni normative di settore, costituisca lo strumento aggiornato della regola dell'arte nella conduzione e nelle lavorazioni sugli impianti.

I settori tecnologici di pertinenza possono essere accorpati nelle cinque grosse aree impiantistiche di seguito elencate:

- impianti elettrici ed assimilati (distribuzione ed utilizzazione dell'energia elettrica, impianti citofonici, impianti telefonici, impianti TV, ecc.)
- impianti meccanici (impianti di condizionamento, di riscaldamento, di distribuzione ed utilizzazione del gas, ecc.)
- impianti antincendio (centrali idriche, reti idranti, estintori, ecc.)
- impianti elevatori (ascensori e montacarichi).

La codifica delle dotazioni impiantistiche del patrimonio trova la sua naturale espressione in due tipi di attività: da un lato il collazionamento della documentazione tecnico-progettuale relativa alle installazioni, mediante la riorganizzazione razionale della documentazione esistente mirata alla creazione di un fascicolo impiantistico per ciascun immobile, dall'altro la disponibilità di un riporto su "supporto informatico" delle installazioni stesse.

Particolare attenzione viene posta alle normative di Prevenzione Incendi: al riguardo è necessario provvedere al rinnovo dei Certificati di Prevenzione Incendi rilasciati dall'autorità competente per le attività soggette presenti negli stabili della Cassa, nonché al mantenimento delle condizioni di sicurezza prescritte dai Certificati stessi. Analoga attenzione viene posta nell'espletamento delle verifiche di legge volte alla conservazione della sicurezza degli impianti elevatori, mediante un Organismo Notificato ai sensi della normativa vigente (DPR 162/99) per l'esecuzione delle verifiche periodiche (biennali) e straordinarie.

La telegestione

Un aspetto meritevole di grande considerazione, anche al fine del contenimento dei consumi energetici, è costituito dalla gestione a distanza degli impianti, cosiddetta telegestione

Gli impianti termici asserviti al riscaldamento degli immobili ad uso residenziale in Roma sono tutti costituiti da centrali termiche alimentate a gas di rete; nel corso degli ultimi due anni la maggior parte delle centrali sono state interessate da alcuni interventi di manutenzione straordinaria necessari all'adeguamento sia normativo che funzionale. In particolare è stato installato un sistema di telegestione del tipo con scheda telefonica GSM il quale consente attraverso una postazione informatica remota, di controllare in tempo reale lo stato delle centrali ottimizzandone il funzionamento.

Tale sistema, completamente automatico, può svolgere le seguenti funzioni principali :

- verificare ed eventualmente modificare le temperature dell'acqua di caldaia e di mandata acqua all'impianto di distribuzione in base alle condizioni climatiche
- modificare gli orari di accensione/spegnimento
- segnalare immediatamente alla postazione remota eventuali anomalie dell'impianto
- alternare periodicamente e scambiare automaticamente in caso di blocco il funzionamento delle elettropompe di circolazione nei casi di gruppi gemellari di cui una di riserva all'altra.

La postazione informatica è installata presso l'Ufficio Tecnico della sede e costantemente monitorata.

LA POLITICA DELLE LOCAZIONI

1. LE LOCAZIONI ALLA LUCE DELL'EVOLUZIONE DELLA NORMATIVA

Attraverso la normativa della legge n. 392/78, meglio definita legge sull'equo canone, furono stabiliti per la prima volta precisi parametri per la determinazione dei canoni di locazione; con la legge n. 359/92, definita legge sui "patti in deroga", i canoni determinati con la legge nell'equo canone furono aggiornati e per ultimo, con la legge n. 431/98, invocata come riforma delle locazioni, e che ha consentito la liberalizzazione dei canoni, è cominciata una vera e propria revisione dei canoni di locazione.

Quanto segue è una breve storia dei canoni di locazione uso abitativo degli immobili della Cassa in Roma, che, con l'entrata in vigore della legge 431/98, hanno subìto negli anni considerevoli incrementi, rispetto ai canoni precedenti relativi a contratti ancora ad equo canone o assoggettati al regime dei patti in deroga.

LEGGE 27 LUGLIO 1978, N. 392

Disciplina delle locazioni di immobili urbani (Equo canone)

Precedentemente alla legge sull'equo canone, i canoni di locazione delle unità immobiliari degli stabili di proprietà della Cassa, quando questi venivano acquistati completamente vuoti, venivano determinati dagli uffici seguendo le indicazioni del costruttore, i dati di stima e il mercato immobiliare. Alcune volte gli stabili pervenivano alla Cassa completamente o parzialmente locati con i relativi canoni determinati dal venditore.

Alla data del 27 luglio 1978 le locazioni hanno subìto una radicale trasformazione. La legge fissava per la determinazione dei canoni precisi parametri e procedure, tra cui la superficie degli immobili cosiddetta "superficie convenzionale", che veniva determinata secondo precise regole stabilite dalla legge stessa, previa misurazione della loro superficie reale.

L'attivazione degli uffici fu immediata nel procedere alla misurazione di tutte le unità immobiliari (agli atti esistono i relativi elaborati di campagna), e vennero redatti tre diversi schemi, uno per il calcolo della superficie convenzionale (Tab. A), uno per la determinazione del costo unitario (Tab. B), ed uno per il calcolo del canone di locazione (Tab. C).

Tutti i contratti in essere alla data di entrata in vigore della legge erano, dalla legge stessa, assoggettati a proroga con scadenze dilazionate nel tempo; a tali date tutti i contratti furono regolarmente rinnovati alle condizioni dettate dalla ormai storica legge sull'equo canone.

LEGGE 8 AGOSTO 1992, N. 359

(Patti in deroga)

Con l'entrata in vigore di tale legge, i canoni hanno subìto un certo aumento rispetto a quelli già determinati con l'equo canone.

In occasione del rinnovo dei contratti stipulati ex L. 392/78 (equo canone) in applicazione dell'art. 11 della legge n. 359 dell'8.8.1992 (patti in deroga), in data 17.2.1994 la Cassa, con l'assistenza delle rappresentanze delle Organizzazioni della proprietà edilizia ha sottoscritto, come previsto dal secondo comma dell'art. 11 della stessa legge, un protocollo di intesa con le Organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative.

Nel prendere atto della determinazione dei nuovi canoni si è convenuto di stipulare due tipi di contratti; un modello A) per i contratti con nuovi conduttori a canone pieno ed un modello B) per i rinnovi dei contratti con i precedenti inquilini: in tal caso il nuovo canone sarebbe stato

gradualmente aumentato e precisamente in misura del 25% per il primo anno, del 50% per il secondo anno, del 75% per il terzo anno e del 100% dal quarto anno.

A tal fine la Commissione di Congruità, in data 7.5.1993 (ratifica del C.d.A. del 18.5.93) ha determinato "sulla base degli elementi intrinseci ed estrinsechi che caratterizzano gli stabili dai quali può farsi discendere il valore commerciale dell'unità immobiliare (quali ad esempio e principalmente: stato di conservazione; collegamenti; infrastrutture; aspetto estetico; livello delle finiture; articolazione planimetrica; tipologia architettonica ecc.)", i nuovi canoni, che, rispetto a quelli praticati in applicazione dell'equo canone, hanno comportato aumenti percentuali – per stabile o complesso immobiliare - da un minimo del 60 ad un massimo dell'80%.

LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431

Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo

La legge 431/998 consentiva la possibilità di un contratto a canone libero di durata minima quattro anni rinnovabile per altri quattro ("primo canale" in applicazione dell'art. 2, 1° comma), o di un contratto ad un canone stabilito con accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni più rappresentative degli inquilini di durata tre anni più due e con alcune agevolazioni fiscali ("secondo canale" in applicazione dell'art. 2, 3° comma).

La Cassa, oramai privatizzata, ha optato, con delibera del Consiglio di Amministrazione del 12.2.1999, per il "primo canale", ovvero per l'applicazione del canone di mercato.

A differenza di quanto avvenuto con l'entrata in vigore della legge sui "patti in deroga", laddove il Consiglio di Amministrazione aveva predeterminato l'aumento dei canoni in percentuali fisse per stabile, dalla data del 12 febbraio 1999 la Commissione di Congruità è chiamata a determinare i nuovi canoni di volta in volta che le unità immobiliari si rendono disponibili per la locazione.

Tale valutazione avviene mediante accessi presso gli immobili, sulla scorta di indagini sui valori di mercato, attraverso la stampa e mediante i listini ufficiali dei valori immobiliari redatti da società specializzate nel settore.

Nell'anno 2000 è inoltre intervenuto un fatto importante nella storia delle locazioni. Il Consiglio di Amministrazione, nella riunione del 14 gennaio, deliberò di provvedere al restauro degli appartamenti ripresi in consegna, mediante l'adeguamento dell'impianto elettrico a norma della legge 46/90, nonché il rifacimento dei servizi igienici e delle cucine, nella logica, oramai consolidata, che la manutenzione è parte essenziale della valorizzazione del patrimonio immobiliare. A seguito di tale delibera, nella determinazione dei canoni si tiene debitamente conto degli interventi eseguiti nelle unità immobiliari, affinché ci sia un concreto ritorno in termini di redditività.

2. L'ANDAMENTO DEI CANONI

NUOVI CONTRATTI - Incremento dei canoni in applicazione della Legge 431/98 art. 1 comma 1°

Determinazione dei canoni di locazione nei casi di contratti ex novo

I valori unitari di riferimento per la determinazione dei canoni di locazione delle abitazioni, sono calcolati sulla base di analisi dei valori di mercato, sulla scorta di informazioni acquisite presso società specializzate e con riferimento ai listini ufficiali dei valori immobiliari, che tracciano l'andamento delle quotazioni del mercato.

Stabilito un intervallo di valori unitari di riferimento, al fabbricato viene attribuito, mediante l'adozione di indici correttivi, un valore sulla base delle *caratteristiche estrinseche* nonché delle sue peculiarità.

Tra le *caratteristiche estrinseche* vengono valutate:

- la localizzazione dell'immobile in zone centrali o periferiche
- la viabilità
- la presenza di servizi e infrastrutture
- la presenza di trasporti pubblici (in particolare la metropolitana)
- l'esistenza di parcheggi.

Con questo criterio, all'interno della stessa zona, o quartiere, valutate le *caratteristiche estrinseche* viene differenziato il valore dello stabile che presenta peculiarità più rilevanti da quello con caratteristiche meno pregiate, quali:

- le caratteristiche dello stabile (anno di costruzione, livello estetico)
- la tipologia dello stabile (intensivo, a villini)
- gli interventi di manutenzione eseguiti.

Successivamente, all'unità immobiliare viene attribuito il valore sulla base delle sue specifiche *caratteristiche intrinseche*, legate alla qualità, mediante ulteriori variazioni degli indici correttivi.

Tra le *caratteristiche intrinseche* figurano:

- l'altezza di piano (e quindi la panoramicità)
- l'esposizione (e quindi gli affacci
- l'orientamento (e quindi il soleggiamento);
- la distribuzione degli spazi interni (ad es. suddivisione zona giorno/zona notte)
- la presenza di doppi/tripli servizi.

In questo modo, nello stesso stabile viene differenziato il canone dell'inquilino che abita al piano primo rispetto a quello che conduce in locazione un appartamento ad un piano alto, ovvero il canone di un appartamento esposto a mezzogiorno rispetto a quello di un alloggio esposto a nord, come quello di un appartamento che affaccia su strada e quello che, invece, prospetta sul cortile interno.

Viene inoltre valutato differentemente il canone di un inquilino che abita in un appartamento di tipologia razionale, con doppi (in taluni casi tripli) servizi e magari dotato di ampio terrazzo.

I listini ufficiali dei valori immobiliari consultati sono quelli della Borsa Immobiliare di Roma, quello dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari di Roma, a cura del Dipartimento del Territorio, Direzione Centrale dei Servizi Tecnici Erariali del Ministero delle Finanze, e quello di Scenari Immobiliari.

La Borsa Immobiliare divide la città in Quartieri Urbani, ben delimitati, ed offre un intervallo di valori di riferimento sufficientemente ampio tale da garantire una giusta attribuzione del valore congruo.

L'aggiornamento dei canoni nel corso dei rinnovi

I valori di mercato vengono costantemente monitorati e aggiornati dalla Commissione di Congruità attraverso la rilevazione delle quotazioni dei prezzi, affinché i canoni di locazione determinati siano quanto più possibile aderenti alle oscillazioni del mercato.

Giocano inoltre un ruolo assai rilevante negli aggiornamenti dei valori unitari di riferimento le modificazioni urbane, che contribuiscono alle variazioni delle *caratteristiche estrinseche* degli stabili.

Ad esempio, il prolungamento della linea metropolitana A ha migliorato, mediante l'apertura di due stazioni, quella di Cipro e quella di Cornelia, i trasporti urbani di due complessi edilizi, rispettivamente quello di Viale Ammiragli e Via De Cristofaro, e quello di Via Albertario.

Allo stesso tempo, anche le ristrutturazioni dei complessi edilizi si devono necessariamente tradurre nella rideterminazione dei valori unitari di locazione, in quanto comportano un miglioramento delle *caratteristiche intrinseche* dello stabile.

Gli incrementi dei canoni di locazione delle unità immobiliari ad uso residenziale, dovuti ad un'attenta rivalutazione dei canoni, va associata ad una severa selezione dei potenziali conduttori ad opera della Commissione Locazioni, che, ferme restando le prelazioni stabilite dal Consiglio di Amministrazione, valuta l'idoneità reddituale e la tipologia del nucleo familiare del richiedente.

Il puntuale pagamento del canone di locazione è inoltre sempre più garantito dalla corresponsione obbligatoria mediante RID bancario introdotta come obbligatoria nei nuovi contratti di locazione.

RINNOVI - Incremento dei canoni in applicazione della Legge 431/98 art. 1 comma 1°

Determinazione dei canoni di locazione nei casi di rinnovo dei contratti

Il rinnovo dei contratti stipulati ex L. 359/92 (patti in deroga) in applicazione dell'art. 2, 1° comma della L. 431/98, non è subordinato alla concertazione con le organizzazioni degli inquilini.

A differenza dell'adeguamento effettuato nei casi di rinnovo da "equo canone", ai regimi dei "patti in deroga" che ha previsto solo una rivalutazione percentuale sull'intero immobile/complesso edilizio, i nuovi canoni vengono determinati dalla Commissione di Congruità, e sottoposti al Consiglio di Amministrazione per la relativa approvazione, per ogni singolo appartamento.

Come illustrato per i contratti ex novo, stabilito un intervallo di valori unitari di riferimento sulla base delle *caratteristiche estrinseche* del fabbricato, all'unità viene attribuito il valore sulla base di quelle *caratteristiche intrinseche* dell'unità immobiliare stessa già descritte nel capitolo precedente, con particolare riguardo all'altezza di piano, all'esposizione, all'orientamento e alla tipologia dell'alloggio.

Anche in questo caso viene differenziato il canone di chi abita al primo piano rispetto a quello che conduce in locazione un appartamento ad un piano alto, ovvero il canone di un appartamento esposto a mezzogiorno rispetto a quello di un alloggio esposto a nord, come quello di un appartamento che affaccia su strada e quello che, invece, prospetta sul cortile interno.

Con questo sistema non solo si procede alla dovuta rivalutazione degli affitti, ma si attua anche una reale omogeneizzazione dei canoni di tutti gli immobili della Cassa, in quanto prima, in occasione dell'introduzione dei patti in deroga, i canoni stessi avevano subìto solo una rivalutazione percentuale differenziata per stabile.

Come già analizzato in precedenza, nel caso dei rinnovi nel listino della Borsa Immobiliare di Roma, vengono differenziati i valori unitari di riferimento per le abitazioni ristrutturate da quelle parzialmente da ristrutturare.

Secondo tale listino, se nella determinazione dei canoni delle unità immobiliari da locare ex novo il riferimento per la Commissione è dato dai valori delle abitazioni ristrutturate (tenendo quindi

presenti i lavori di adeguamento effettuati negli alloggi), nel caso dei rinnovi contrattuali il termine preso a paragone sono i valori unitari di riferimento delle abitazioni parzialmente da ristrutturare.

Tale ultima scelta ha lo scopo di non far gravare sui canoni l'incidenza della spesa per i lavori di ristrutturazione dell'appartamento che la Cassa in questi casi non esegue, e di ricompensare indirettamente i conduttori che hanno provveduto ad eseguire ammodernamenti a loro spese.

3. LE PROCEDURE DELLE LOCAZIONI

Nuova procedura per le locazioni: adeguamento delle abitazioni prima della locazione

I prodromi della sistemazione delle abitazioni riprese in consegna vanno ricercati in una seduta del Consiglio di Amministrazione del 1999, nella quale fu affrontato il tema della riqualificazione del patrimonio immobiliare della Cassa non solo ai fini della conservazione ma anche al fine di conseguire una maggiore redditività dallo stesso: nella stessa riunione emerse che una maggiore redditività delle unità immobiliari ad uso abitativo poteva ricercarsi nella realizzazione di migliorie all'interno delle abitazioni riprese in consegna, con il conseguente aumento del canone in funzione della spesa sostenuta.

A ciò si aggiunga la problematica legata all'adeguamento degli impianti nelle abitazioni alla legge 46/90, che andava a completare quanto già deliberato negli anni passati dal Consiglio di Amministrazione, con l'adeguamento alle norme degli impianti elettrici delle sole parti comuni degli stabili.

In generale, infatti, le condizioni degli alloggi in procinto di essere locati erano differenti da un'unità all'altra, e se alcuni appartamenti, se pur in rarissimi casi, si presentavano in buono stato – per meriti e opere dell'inquilino precedente -, la maggior parte di essi, anche a causa dell'età del fabbricato, rasentavano la fatiscenza con impianti lontano dalla rispondenza alle norme.

Come risultato di tali orientamenti, in data 14 gennaio 2000 il Consiglio di Amministrazione deliberò di "provvedere al restauro degli appartamenti ripresi in consegna, mediante l'adeguamento dell'impianto elettrico, nonché il rifacimento dei servizi igienici e delle cucine", che ha avuto come risultato quello di standardizzare le condizioni degli alloggi da locare, affinché venissero affittati tutti con gli impianti a norma e in buono stato.

Nel perseguire le stesse finalità, al fine di abbreviare i tempi per la locazione unità immobiliari ad uso abitativo resesi disponibili, in data 31 gennaio 2003 il Consiglio di Amministrazione deliberò una nuova procedura, reiterate con successive determinazioni.

Questa, confermando l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normative vigenti ed il rifacimento dei servizi igienici e delle cucine, prevedeva di affidare a rotazione l'incarico a ditte selezionate di fiducia, sulla base di un contratto a consumo di importo pari ad euro 150.000,00 ciascuno, oltre l'Iva, riducendo il periodo di sfitto a uno/due mesi.

Nel merito si evidenzia che il C. di A. nel gennaio 2006 ha deliberato un'integrazione al contratto di locazione con la quale si impone al conduttore il riordino generale dell'unità immobiliare al momento della riconsegna (tinteggiatura pareti e soffitti, chiusura dei fori praticati ecc…) al fine di salvaguardare la spesa sostenuta dalla Cassa.

Gli immobili a uso abitativo: i criteri per le assegnazioni in locazione

Il Comitato dei Delegati, nella riunione del 30.5.1997 ha approvato un "regolamento delle unità immobiliari ad uso abitativo" che detta criteri generali per l'assegnazione in locazione delle unità

immobiliari ad uso abitativo, con particolare riguardo alle c.d. "prelazioni", così definite: *"nell'assegnazione in locazione deve essere data la precedenza, a parità di condizioni ed in via graduata:*

- *agli iscritti alla Cassa di Previdenza a pieno titolo, in regola con l'invio del Modelli 5 e i pagamenti dei contributi, iscritti all'albo del circondario in cui si trova l'unità da locare;*
- *ai dipendenti della Cassa;*
- *agli avvocati iscritti alla Cassa a pieno titolo ed aventi i requisiti di cui al punto 1 appartenenti agli albi di altri circondari"*

Con successiva delibera dell'8.11.2001, il Consiglio di Amministrazione ha ampliato l'ambito delle "prelazioni" inserendo, nell'ordine di assegnazione, anche quella relativa ai figli di avvocati non residenti a Roma ma studenti nella città, collocandola subito dopo i dipendenti della Cassa Forense, prevedendo:

"la stipula del contratto di locazione con l'effettivo conduttore (il figlio dell'avvocato e per unità immobiliari che non dovranno superare i due vani); la data di scadenza del contratto di locazione coincidente con il termine accademico di conclusione del corso di laurea con l'obbligo del conduttore di provare, annualmente, la persistenza dell'iscrizione al corso di studi;

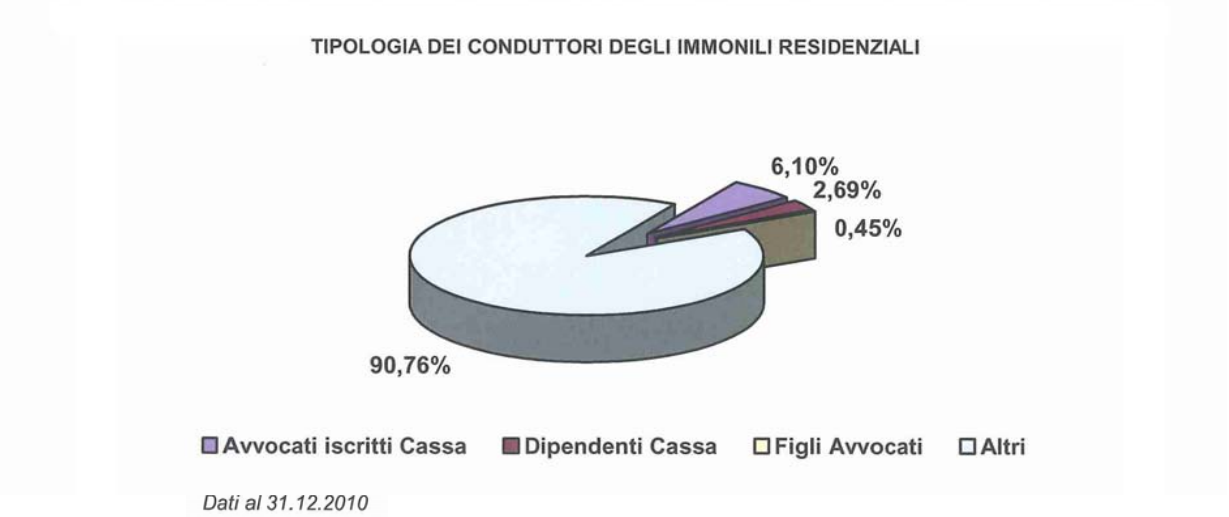
la sottoscrizione del contratto di locazione anche da parte dell'avvocato, genitore del conduttore per prestar fidejussione e garantire l'osservanza di tutte le obbligazioni contrattuali".

Nel grafico che segue sono riportate le percentuali dei conduttori cui sono stati assegnati appartamenti in Roma seguendo i criteri di cui sopra nel totale. Nelle città di Modena e Catania non si rilevano conduttori che hanno beneficiato della prelazione.

Tipologia dei conduttori degli immobili residenziali

Totale abitazioni in Roma n. 1.115 (oltre a n. 24 alloggi destinati ai custodi):

- Abitazioni condotte da Avvocati iscritti alla Cassa 68 (6,10%)
- Abitazioni condotte da Dipendenti della Cassa (In servizio od in quiescenza) 30 (2,65%)
- Abitazioni condotte da Figli di Avvocati 5 (0,45%)



CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA FORENSE

Via E. Q. Visconti 8, 00193 ROMA

Registro persone giuridiche

PIANO TRIENNALE DI INVESTIMENTO

ART. 8 COMMA DL 31/5/2010 N.78 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI

NELLA L. 30/7/2010 N. 122

REDATTO AI SENSI DELL'ART. 2 DEL DECRETO 10/11/2010

DEL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE E

DEL MINISTRODEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TESORO
E DIPARTIMENTO DELLA RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO

MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI
SEGRETARIATO GENERALE
E DIREZIONE GENERALE PER LE POLITICHE PREVIDENZIALI

Premessa

Il presente piano, approvato nella riunione del consiglio di amministrazione del 24 novembre 2011, è stato redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 comma 15 del D.L. 31/5/2010 n. 78 convertito con modificazioni nella L. 30/7/2010 n. 122 e del decreto 10 novembre 2010 del Ministro dell'economia e delle finanze di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali.
Il piano è relativo al triennio 2012/2014 ed evidenzia, nel complesso, per ciascun anno, l'ammontare, stimato, delle operazioni:

- di acquisto di immobili
- di vendita di immobili
- di cessione delle quote di fondi immobiliari

nonché

le operazioni di utilizzo delle disponibilità liquide provenienti:

- dalla vendita di immobili e
- dalla cessione di quote di fondi immobiliari

con l'indicazione dei tempi nei quali le operazioni di cassa esposte si realizzeranno.

OPERAZIONI DI ACQUISTO E VENDITA DI IMMOBILI E CESSIONE DELLE QUOTE DI FONDI IMMOBILIARI

(art. 2, comma 1 DM 10/11/2010)

		IMPORTI COMPLESSIVI		
		2012	2013	2014
DM	OPERAZIONI DI ACQUISTO			
	ART. 2, COMMA 2			
	Operazioni la cui effecacia è subordinata alla verifica del rispetto dei saldi strutturali			
	di finanza pubblica da effettuarsi con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze			
	di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali			
2.2	Acquisti diretti di immobili	70	50	50
2.2	Acquisti indiretti di immobili (acquisti di quote di fondi immobiliari)	140	180	180
	TOTALE	210	230	230

		IMPORTI COMPLESSIVI		
		2012	2013	2014
DM	OPERAZIONI DI VENDITA			
	ART. 2, COMMA 2			
	Operazioni la cui effecacia è subordinata alla verifica del rispetto dei saldi strutturali			
	di finanza pubblica da effettuarsi con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze			
	di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali			
2.1	Vendita immobili	50	50	50
2.1	Cessione di quote di fondi immobiliari			
	Disponibilità liquide provenienti dalla vendita di immobili e dalla cessione quote fondi immobiliari	50	50	50
	ART. 2, COMMA 3 ALL. A			
	(Operazioni che non hanno impatto sui saldi strutturali di finanza pubblica che potranno			
	essere poste in essere trascorsi 30 giorni dalla comunicazione del piano senza che			
	i Ministeri vigilanti abbiano formulato osservazioni)			
2.3.A	Vendita diretta di immobili a privati			
2.3.A	Vendita diretta di immobili da ente o cassa previdenziale			
	ad ente o cassa previdenziale o ente della pubblica amministrazione			
	Disponibilità liquide provenienti dalla vendita immobili	0	0	0
	TOTALE	50	50	50

OPERAZIONI DI UTILIZZO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE PROVENIENTI DALLA VENDITA DI IMMOBILI O DA CESSIONE DI QUOTE DI FONDI IMMOBILIARI

(art. 2, comma 1 DM 10/11/2010)

		2012		2013		2014	
		VEND. IMMOBILI	CESS. QUOTE FDI	VEND. IMMOBILI	CESS. QUOTE FDI	VEND. IMMOBILI	CESS. QUOTE FDI
DM	*Totale fonti derivanti da*	*50*		*50*		*50*	
	IMPIEGHI						
	ART. 2, COMMA 2						
	Operazioni la cui efficacia è subordinata alla verifica del rispetto dei saldi strutturali						
	di finanza pubblica da effettuarsi con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze						
	di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali						
2.c2	Acquisti diretti di immobili						
2.c2	Acquisti indiretti di immobili						
	ART. 2, COMMA 3 ALL. A						
	(Operazioni che non hanno impatto sui saldi strutturali di finanza pubblica che potranno						
	essere poste in essere trascorsi 30 giorni dalla comunicazione del piano senza che						
	i Ministeri vigilanti abbiano formulato osservazioni)						
2.c3 A	Sottoscrizione di titoli pubblici con somme rivenienti da vendita di immobili						
2.c3 A	Sottoscrizione o costituzione di quote di fondi immobiliari con somme	50		50		50	
	rivenienti da vendite di immobili o fondi immobiliari						
	ART. 2, COMMA 1						
	Altre operazioni di utilizzo delle disponibilità provenienti dalla vendita di immobili o da						
	cessione di quote di fondi immobiliari distinte per						
	ASSET CLASS						
	- liquidità						
	- obbligazionario						
	- azionario						
	- alternativi						
	TOTALE IMPIEGHI	50	0	50	0	50	0

		IMPORTI COMPLESSIVI		
		2012	2013	2014
	ART. 2, COMMA 5			
	Disponibilità rivenienti dalla vendita di immobili con procedure			
2.c5	Avviate con delibere dei comp. Organi entro il 31 maggio 2010			
	TOTALE	0	0	0

Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza Forense

Il Presidente - Avv. Alberto Bagnoli