PRESIDENZA DEL PRESIDENTE GIORGIO JANNONE

La seduta comincia alle 8,30.

(La Commissione approva il processo verbale della seduta precedente).

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Avverto che, se non vi sono obiezioni, la pubblicità dei lavori della seduta odierna sarà assicurata anche attraverso l'attivazione di impianti audiovisivi a circuito chiuso.

(Così rimane stabilito).

Audizione del Presidente e del Direttore generale della Cassa nazionale del Notariato, dottor Paolo Pedrazzoli e dottor Valter Pavan.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del Presidente e del Direttore generale della Cassa nazionale del Notariato, dottor Paolo Pedrazzoli e dottor Valter Pavan, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulla consistenza, gestione e dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici e privati.

Do quindi la parola al Presidente della Cassa nazionale del Notariato, Paolo Pedrazzoli.

PAOLO PEDRAZZOLI, *Presidente della Cassa nazionale del Notariato*. Buongiorno, la relazione che sono chiamato a illustrarvi relativa alla gestione del patrimonio immobiliare della Cassa nazionale del Notariato rappresenterà un aggiornamento rispetto a quella tenuta dal mio predecessore in occasione dell'audizione del 30 aprile 2010.

A quella data il patrimonio immobiliare della Cassa ammontava a 596.421.000 euro – pari al 42,68% del patrimonio globale – di cui 361 milioni erano investiti nel comparto diretto, quindi erano in proprietà diretta della Cassa, e 235.420.000 in quello indiretto, cioè in gestioni affidate a fondi immobiliari dietro acquisizione o apporto di beni effettuati direttamente dalla Cassa.

A seguito degli assestamenti intervenuti nel corso del 2011, il patrimonio immobiliare in gestione diretta oggi evidenzia un valore di 334.752.000 euro. Per quanto riguarda la ripartizione all'interno della componente immobiliare, in gestione diretta abbiamo il 49 per cento del nostro patrimonio immobiliare, mentre la gestione indiretta è attestata su una percentuale del 51 per cento ed è ripartita tra due fondi immobiliari dedicati, che hanno come unico partecipante la Cassa nazionale del Notariato, e sono il Fondo immobiliare Theta che è gestito da IDeA FIMIT, e il Fondo immobiliare dedicato Flaminia che è gestito da Sator SGR, ricollegabile a Banca profilo; abbiamo inoltre anche una componente – nella misura del 6 per cento – di fondi comuni immobiliari « normali », cioè chiusi ma a partecipazione plurima.

Ricordo che a far data dal 1º giugno 2010 l'operatività delle operazioni in campo immobiliare è stata notevolmente influenzata dalle disposizioni contenute nell'articolo 8, comma 5, del decreto-legge 78 del 2010, con il quale è stato stabilito che le movimentazioni immobiliari, in particolare per quanto riguarda le operazioni di investimenti diretti e indiretti, debbano

essere preventivamente autorizzate dal Ministero dell'Economia delle Finanze con la predisposizione di un piano triennale. Successivamente, con un decreto ministeriale del 10 novembre 2010, è stato definito quali operazioni contenute nel piano triennale debbano essere soggette ad espressa autorizzazione, e quali operazioni – specificamente descritte in allegato al decreto stesso – necessitano invece solamente di una comunicazione al Governo a seguito della quale, decorso un termine di 30 giorni senza alcuna opposizione, sarebbe stato possibile procedere.

In un tale quadro di controlli ricordo inoltre l'inserimento degli enti che gestiscono forme obbligatorie di assistenza e di previdenza nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione e relativa individuazione degli stessi in un apposito elenco predisposto dall'Istat, elenco che, come sapete, l'ADEPP ha contestato più volte, perché riconosciamo che i nostri dati possano essere recepiti, valutati e conosciuti ai fini statistici, ma non accettiamo che da questo inserimento nel conto economico consolidato possa essere distorta la nostra natura, che è essenzialmente privatistica.

Relativamente alle operazioni di dismissione che facevano capo a delibere già assunte o a procedure di vendita già avviate entro il 31 maggio 2010, abbiamo, secondo quanto prescritto dal decreto-legge numero 78 e dal decreto ministeriale del 10 novembre, dato formale comunicazione inviata il 1 febbraio 2011, a seguito della quale abbiamo alienato sei unità abitative.

Ci siamo quindi adeguati perfettamente a questa disciplina e predisposto il Piano triennale secondo le indicazioni del Ministero in termini quantitativi, prevedendo che avremmo utilizzato le somme rivenienti dalle eventuali vendite realizzate per reimpieghi in beni immobili. In realtà non abbiamo proceduto ad operazioni di vendita e abbiamo fatto soltanto operazioni di apporto in fondi immobiliari, soprattutto nei fondi immobiliari dedicati. Queste operazioni sono state realizzate in funzione del fatto che l'apporto al fondo immobiliare consente un immediato realizzo di plusvalenza rispetto al plusvalore latente dell'immobile rispetto ovviamente al suo costo storico.

Ha inoltre altri vantaggi, rappresentati dal fatto che tutta la parte relativa alla gestione, sia di locazione sia di successiva vendita, viene affidata a una struttura esterna che ha competenze e professionalità nettamente superiori alle nostre.

Abbiamo utilizzato questo strumento per fare degli apporti abbastanza importanti nei fondi dedicati, nei quali abbiamo investito 304 milioni di euro, mentre nei fondi a partecipazione plurima abbiamo un investimento complessivo di 38.801.000.

L'attività della Cassa si è prevalentemente concentrata sulla gestione immobiliare perché, data la situazione borsistica e finanziaria, abbiamo ritenuto prudente non fare delle movimentazioni nel comparto mobiliare; abbiamo semplicemente acquisito dei titoli di debito pubblico per circa 20 milioni, perché abbiamo ritenuto che fosse dovere della Cassa contribuire ad alleggerire una situazione del debito pubblico che, almeno a giudicare dagli *spread* attuali, non sembra ancora presentare una tendenza positiva.

Attualmente deteniamo titoli di debito pubblico per un ammontare di circa 186 milioni di euro e, dal punto di vista bilancistico, questi titoli sono immobilizzati in attesa di incassarne il valore nominale alla scadenza degli stessi.

Relativamente ai rendimenti, nella documentazione che abbiamo prodotto trovate un « Allegato 5 » che riporta una tabella riepilogativa della redditività relativa alla gestione immobiliare diretta, cioè a quella componente di circa 334 milioni in proprietà della Cassa e gestita direttamente dalla Cassa attraverso le sue strutture. Si evidenzia da tale tabella che per l'anno 2011 abbiamo ottenuto un rendimento reale del 16,8 per cento, ricollegabile non solo al dato dei ricavi da canone di locazione, ma anche alle plusvalenze che abbiamo realizzato attraverso gli apporti nei fondi. La tabella riporta anche i rendimenti relativi ad altre annualità, che

nel 2007 sono del 3,7 per cento, nel 2008 dell'11,1, nel 2009 del 7,9 per cento, nel 2010 del 3,2 per cento. Naturalmente queste redditività sono influenzate dalla sommatoria tra i rendimenti da locazione e le plusvalenze realizzate attraverso gli apporti.

Per quanto riguarda le previsioni di rendimenti futuri, abbiamo fatto riferimento alle indicazioni che ci ha dato l'attuario e ci siamo attestati al 3,1, che è composto da un 1,1 per cento di rendimento reale più un 2 per cento di inflazione, ed è su questa linea che dovremo mantenere la redditività al fine di creare rispondenza tra la situazione reale e la previsione che è data dal bilancio attuariale.

Sempre in relazione alle proiezioni attuariali, in conseguenza della contrazione di entrate – e quindi anche di una diminuzione contributiva – che si è verificata per l'intera categoria, stimata dal 2007 ad oggi in circa il 32,6 per cento, abbiamo deliberato, a partire dal 1 gennaio 2012, un aumento dell'aliquota di contribuzione soggettiva dal 30 al 33 per cento e che ha avuto l'approvazione del Ministero del lavoro di concerto con il Ministero dell'economia. Questa variazione di aliquota comporterà il raggiungimento dell'equilibrio per i prossimi 50 anni per quanto riguarda sia la gestione strettamente previdenziale sia il saldo di gestione totale, in linea quindi con le prescrizioni contenute nel comma 24 dell'articolo 24 del decreto-legge 201 del 2011.

L'auspicio è che l'andamento reddituale della categoria – e di conseguenza anche i contributi – non subiscano un ulteriore abbassamento, e che il nostro sistema, che è assolutamente specifico in quanto caratterizzato dalla solidarietà pura, nel senso che tutti i notai hanno la medesima pensione indipendentemente dai guadagni realizzati e dai versamenti effettuati, possa mantenersi in equilibrio, preservando così un sistema in cui l'aspetto previdenziale non viene visto come un problema di tipo individuale, ma riguarda la tutela della funzione svolta dalla categoria indipendentemente da un minore o maggiore vantaggio di sede territoriale.

PRESIDENTE. Grazie, presidente. Do ora la parola ai colleghi che desiderino intervenire per porre quesiti e formulare osservazioni.

ELIO LANNUTTI. Ringrazio il presidente Pedrazzoli per il suo intervento e mi complimento anche per i rendimenti netti conseguiti nella gestione immobiliare diretta, che sono di tutto rispetto soprattutto se raffrontati con quelli riportati dalle gestioni di altri enti previdenziali.

Inoltre, secondo i dati riportati nell'Allegato 1 del documento che avete prodotto, anche nel comparto mobiliare presentate una diversificazione equilibrata, essendoci una componente azionaria minore del 10 per cento mentre quella dei titoli di Stato è pari al 18,7 per cento; soprattutto in una fase come questa, se si crede che questo Paese si possa salvare e si possiede un po' di liquidità, investire nei titoli di Stato ai prezzi attuali consente un buon guadagno.

Sollevo un'unica questione relativa alla vostra partecipazione al fondo Donatello, fondo che fa parte di un gruppo ubicato non solo in Italia, ma anche in Lussemburgo e Svizzera, quello di Sorgente S.p.A.. Non so se i colleghi sanno che in questi giorni si è verificato quello che ritengo uno scandalo senza precedenti, e che riguarda una vera e propria svendita da parte del Commissario straordinario e del Direttore generale della SIAE di un patrimonio immobiliare di quasi 500 milioni di euro proprio a questa Sorgente S.p.A.. È questa la mia perplessità, anche perché ritengo opportuno diffidare dei fondi ubicati nei paradisi fiscali o legali come la Svizzera e il Lussemburgo.

Intendo fare un'altra considerazione in tema di progetti di liberalizzazioni che il Governo si appresta a fare e che probabilmente riguarderanno anche la vostra categoria, essendo prevista l'immissione di 500 nuovi notai. Personalmente ritengo che tale ipotesi non sia da considerare particolarmente penalizzante nei vostri

confronti, perché in una fase di crisi come questa tutti devono fare la propria parte e non possiamo prendercela solo con i tassisti e lasciare stare le altre professioni, l'energia, le banche. Mi auguro quindi che anche tali questioni possano essere oggetto di riflessione da parte del governo e la ringrazio per le risposte che riterrà di darmi.

PRESIDENTE. Mi riallaccio alle osservazioni dell'onorevole Lannutti per chiedere un chiarimento circa la presenza di un salto abbastanza accentuato nella tabella della redditività gestionale immobiliare diretta, essendoci un passaggio dal 16,8 per cento del 2011 all'1,1 per cento per il triennio successivo in termini di rendimento reale, e dal 19,4 per cento al 3,1 per cento in termini di rendimento netto.

Nel contempo, visto che avete fatto un buon lavoro di sintesi e di illustrazione dei dati, vi invitiamo a pubblicarlo anche su *internet*, in modo da renderlo visibile ad una platea più ampia.

PAOLO PEDRAZZOLI, *Presidente della Cassa nazionale del Notariato*. Per quanto riguarda queste tabelle di redditività, abbiamo preferito mantenerci su un livello estremamente prudenziale, ma questo non vuol dire che necessariamente avremo una caduta della nostra redditività da 16 a 1 di rendimento reale più 2 di inflazione, perché poi in realtà, considerato il PIL nominale, il rendimento è 3,1.

Il problema è che, in relazione ai rendimenti attesi, abbiamo voluto non andare al di là della previsione contenuta nel bilancio attuariale. Il nostro bilancio attuariale è stato costruito dando una previsione di redditività, che dà 1,1 di rendimento reale più un 2 per cento di inflazione, quindi complessivamente con un rendimento nominale del 3,1.

Avremmo potuto usare altri parametri, come per esempio la media di ciò che era avvenuto negli anni precedenti, però, siccome abbiamo preferito mantenere una linea di estrema prudenza, in coerenza con quanto previsto dal bilancio attuariale, indichiamo solamente una prospettiva di rendimento netto del 3,1.

Sono sicuro che la supereremo Presidente, però preferisco avere a posteriori un risultato che sia maggiore rispetto alla mia previsione che non il contrario.

PRESIDENTE. Nel 2011 quali circostanze hanno prodotto il rendimento riportato nella tabella ?

PAOLO PEDRAZZOLI, *Presidente della Cassa nazionale del Notariato*. Nel 2011 abbiamo fatto apporti molto consistenti a fondi immobiliari. In particolare, come indicato nella relazione, al Fondo dedicato Theta gestito dai IdeA FIMIT in data 29 dicembre 2011 abbiamo fatto un apporto di due immobili per un controvalore di 62 milioni di euro, mentre al Fondo Flaminia – istituito da Sator Immobiliare SGR – in data 27 dicembre 2011 si è perfezionato l'apporto di tre immobili per un controvalore pari a 39 milioni di euro.

È principalmente in relazione a queste due operazioni e alle relative plusvalenze prodotte che nel 2011 si è verificato un tale incremento di redditività.

Per quanto riguarda i chiarimenti richiesti dal senatore Lannutti sulla nostra partecipazione al fondo Donatello, lascerei la parola al Direttore generale.

VALTER PAVAN, *Direttore generale della Cassa nazionale del Notariato*. Il fondo Donatello del comparto Tulipano fu sottoscritto nel dicembre 2009, quando ovviamente i fatti di cui ha fatto menzione il senatore Lannutti non erano ancora conosciuti. Tuttavia, l'importo che oggi portiamo in bilancio è minimo, perché parliamo esattamente di una sottoscrizione di 47.270 euro, che di fronte all'entità del nostro patrimonio rappresenta una porzione infinitesimale.

PAOLO PEDRAZZOLI, *Presidente della Cassa nazionale del Notariato*. Il valore totale del nostro patrimonio è di 1 miliardo e 400 milioni di euro. Chiaramente, però, la sua considerazione sarà oggetto di attenzione.

PRESIDENTE. Al di là della grandezza delle cifre, questa Commissione raccomanda a tutti di investire possibilmente nel nostro Paese, e sopratutto di usare la massima prudenza escludendo investimenti in titoli tossici. È questo un tema sul quale siamo particolarmente sensibili e sul quale abbiamo svolto un notevole lavoro di persuasione, pur riconoscendo che la vostra Cassa è stata esente da tale problematica.

PAOLO PEDRAZZOLI, *Presidente della Cassa nazionale del Notariato*. Quanto agli interventi in tema di liberalizzazioni che andranno ad incidere sulla categoria, la riforma dovrebbe portare a un aumento di organico di cui francamente oggi ignoro la quantificazione, anche se le ipotesi che circolano parlano di 500 nuovi notai.

Tralasciando in questa sede tutte le considerazioni sul fatto che quella del notaio è comunque una funzione pubblica, laddove lo Stato ritiene che questa funzione possa essere svolta meglio se i notai sono in numero maggiore, è chiaro che non faremo opposizioni. Certamente un aumento di 500 notai, rispetto a un organico attuale di 5.779, ci obbligherà a una revisione del bilancio attuariale, andando a ritoccare sia l'aliquota contributiva, sia magari l'entità stessa delle nostre prestazioni, al fine anche di preservare tutto un sistema di *welfare* che oggi rispetto alle altre Casse è abbastanza ricco, perché lo abbiamo curato da quasi cento anni e che, attraverso l'esplicazione di forme di solidarietà, riesce a garantire la presenza dei notai su tutto il territorio nazionale, anche in zone disagiate dove altrimenti il ritorno economico sarebbe sfavorevole.

Abbiamo ad esempio l'assegno integrazione dei guadagni, che nessuna altra professione eroga, per poter garantire la presenza del notaio sul territorio; abbiamo un'assistenza sanitaria di livello, abbiamo – unica Cassa – un'indennità di fine esercizio che gli altri professionisti non hanno, tutti aspetti che ovviamente, di fronte a un aumento del numero dei notai in una situazione economica difficile, comporteranno certamente un intervento sull'aliquota contributiva e anche sull'entità di queste prestazione o comunque sulla loro regolamentazione.

NEDO LORENZO POLI. Voi non siete nel sistema contributivo come calcolo della pensione ?

PEDRAZZOLI PAOLO, *Presidente della Cassa nazionale del Notariato*. Noi abbiamo un sistema che è sganciato sia dal retributivo che dal contributivo.

PRESIDENTE. Possiamo definirlo di tipo mutualistico, perché tutti i notai percepiscono una pensione di pari entità indipendentemente da quanto hanno versato nel corso della loro carriera.

NEDO LORENZO POLI. Quale è il limite di età per la pensione ?

PAOLO PEDRAZZOLI, *Presidente della Cassa nazionale del Notariato*. Il limite massimo è 75 anni, ma possiamo andare in pensione anche prima, a 65 anni con 30 anni di contribuzione.

PRESIDENTE. E molti notai arrivano al limite ?

PAOLO PEDRAZZOLI, *Presidente della Cassa nazionale del Notariato*. Di solito arrivano quasi tutti al limite dei 75 anni.

PRESIDENTE. Avete conoscenza dei criteri che si seguiranno per l'immissione di questi 500 nuovi notai ?

PAOLO PEDRAZZOLI, *Presidente della Cassa nazionale del Notariato*. Il criterio sarà sempre il solito, quello concorsuale. Un problema potrebbe essere rappresentato dalle procedure di concorso, organizzate dal Ministero della Giustizia, e che effettivamente risultano troppo lente. La mia opinione è che bisognerebbe avere il coraggio di fare dei concorsi con un numero maggiore di posti messi immediatamente a concorso, anche perché non le

nascondo, Presidente, che formare le Commissioni per fare questi concorsi non è semplice. La legge prevede la presenza di 5 o 6 notai, che praticamente si trovano costretti a chiudere lo studio, trasferirsi a Roma e correggere i temi per due anni; anche i professori universitari non sono di facile reperimento, così come i magistrati che si devono mettere fuori funzione per svolgere il ruolo di commissario d'esame.

PRESIDENTE. Ringrazio i nostri ospiti per la loro partecipazione, e dispongo che la documentazione presentata sia allegata al resoconto stenografico della seduta odierna.

Dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 9,15.

IL CONSIGLIERE CAPO DEL SERVIZIO RESOCONTI
ESTENSORE DEL PROCESSO VERBALE
DELLA CAMERA DEI DEPUTATI

DOTT. VALENTINO FRANCONI

Licenziato per la stampa
il 16 marzo 2012.

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

ALLEGATO

DOCUMENTAZIONE PRESENTATA DALLA CASSA NAZIONALE DEL NOTARIATO

Cassa Nazionale del Notariato

GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il 30 aprile 2010, data dell'ultima audizione, il patrimonio immobiliare della Cassa ammontava a € 596.421.449,30 (all. n.1), di cui 361.000.934,36 investiti nel comparto diretto e 235.420.515,07 in quello indiretto (Fondi immobiliari).

L'"asset allocation" del patrimonio immobiliare alla data del 31/12/2011 è quella riportata analiticamente nell'allegato n. 2, dal quale si evince la seguente composizione del patrimonio immobiliare della Cassa:

- fabbricati a gestione diretta nella misura del 49%;
- gestione indiretta nella misura del 51%, di cui:
  - fondo immobiliare dedicato Theta nella misura del 29%
  - fondo immobiliare dedicato Flaminia nella misura del 16%
  - fondi comuni immobiliari nella misura del 6%

GESTIONE DIRETTA

Il patrimonio immobiliare a gestione diretta, alla data del 31/12/2011, è descritto nell'allegato n. 3, dal quale si evidenzia un valore di € 334.752.000,61.

Le strategie della Cassa Nazionale del Notariato in campo immobiliare sono orientate già da alcuni anni verso una riqualificazione degli immobili di proprietà. In tale ottica è stato deciso di alienare i fabbricati meno remunerativi, a basso reddito, o in condizioni manutentive scadenti con particolare attenzione agli usi abitativi che, sia per la natura che per la parcellizzazione dei contratti di locazione presentano una gestione onerosa, con la finalità di reinvestire in immobili di pregio ad uso diverso cielo-terra con unico o pochi conduttori.

Le strategie immobiliari sono state elaborate anche alla luce dei valori di mercato degli immobili in base ai quali i rendimenti netti si aggirano intorno all'1% circa. Nella formulazione del bilancio attuariale è stato considerato un rendimento nominale del 3,1% e reale dell'1,1%, con ipotesi di inflazione al 2%.

I rendimenti del comparto vengono riportati nelle tabelle (allegati nn. 4 e 5).

Le alienazioni sono state effettuate in un primo tempo direttamente, dando prelazione ai conduttori.

Successivamente è stato utilizzato lo strumento del "Fondo", che può operare con maggiore speditezza anche nelle operazioni di alienazione e in un regime fiscale meno oneroso rispetto a quello della Cassa.

Gli immobili della Cassa sono amministrati da una struttura organizzativa interna che provvede a svolgere, in esecuzione delle strategie e delle politiche gestionali elaborate dagli Organi Istituzionali, tutte le attività necessarie quali le acquisizioni e le dismissioni, la messa a reddito dei beni, le manutenzioni, gli adempimenti amministrativo contabili e quant'altro.

Tuttavia i risultati della gestione sono penalizzati dalle norme in materia fiscale, essendo la Cassa soggetta a doppia imposizione, non potendo recuperare l'IVA in quanto trattata come persona fisica.

Per tale motivo e anche al fine di sperimentare i nuovi strumenti offerti dal mercato, la Cassa, oltre ad acquisire quote di fondi immobiliari ha deciso di gestire indirettamente parte del patrimonio utilizzando i Fondi immobiliari dedicati, per verificarne nel medio tempo il livello di efficienza, come parametro di riferimento in alternativa alla struttura interna. In particolare si è avvalsa dei due fondi dedicati Theta e Flaminia, che hanno fatto emergere nell'arco di 10 anni le eccedenze sul valore storico degli immobili, stratificatosi nell'arco di circa 50 anni, per 180.000.000,00 di Euro circa. In allegato si trasmettono i regolamenti dei predetti fondi (allegati nn. 6 e 7) .

Negli ultimi due conferimenti del 27/12/2011 e del 29/12/2011 le rispettive operazioni hanno comportato una plusvalenza complessiva di € 63.241.852,10.

A partire dal 1 maggio 2010 le movimentazioni del patrimonio immobiliare hanno riguardato vendite di appartamenti in Perugia e in Roma relative ad immobili per i quali erano già in corso le procedure di alienazione per un importo di vendita complessivo pari a € 907.500,00. Per quanto riguarda le acquisizioni la Cassa ha proceduto all'acquisto del fabbricato ad uso diverso sito in Roma, Via Cavour n. 185, per un prezzo di € 21.000.000,00 oltre Iva, con contestuale messa a reddito del bene.

Ad eccezione della vendita di un appartamento in Torino avvenuta in data 27/09/2010 a favore dell'inquilino a seguito di sentenza di Tribunale ad un prezzo di € 151.000,00, a far data dal 1 giugno 2010 le compravendite sono state temporaneamente sospese per effetto dell'art. 8 comma 15 del decreto Legge 31/5/2010 n. 78 convertito, con modificazioni, nella legge 30 luglio 2010 n. 122. Infatti tale normativa condiziona le operazioni di acquisto e vendita di immobili da parte degli enti pubblici e privati che gestiscono forme obbligatorie di assistenza e previdenza, come individuati dall'Istituto Nazionale di Statistica, nonché le operazioni di utilizzo, da parte degli stessi enti, delle somme rivenienti dall'alienazione degli immobili o delle quote di fondi immobiliari, alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica. Conseguentemente la Cassa ha dovuto predisporre un piano triennale degli investimenti ai sensi del regolamento attuativo del D.M. Economia e Finanze 10/11/2010 da sottoporre ai Ministeri competenti. Tale piano è stato inviato in data 4/2/2011 ed il relativo decreto di approvazione da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze è pervenuto in data 3 agosto 2011 (allegati nn. 8 e 9). Successivamente all'approvazione del predetto piano triennale la Cassa ha proceduto alla vendita di n. 3 appartamenti e un box in Perugia, Via Magellano 91/93 – 99/103 per un importo di € 201.000,00.

Il predetto decreto prevedeva che le disposizioni di cui all'articolo 8 comma 15 del decreto Legge 31/5/2010 n. 78 convertito, con modificazioni, nella legge 30 luglio 2010 n. 122 non si applicassero alle procedure di vendita e acquisto in corso o avviate in forza di previgenti norme o per effetto di delibere adottate entro il 31/5/2010 con le quali erano state individuate esattamente i compendi immobiliari oggetto delle operazioni. Per tale casistica era prevista una comunicazione ai sensi dell'articolo 2 comma 5 del D.M. Economia e Finanze 10/11/2010. Tale comunicazione è stata inviata in data 1/2/2011 (allegato n. 10). Conseguentemente la Cassa ha potuto alienare sei unità immobiliari ad uso abitativo, relative a compendi per i quali erano già iniziate le vendite frazionate incassando un importo complessivo di € 1.588.500,00 e acquistato una unità immobiliare destinata a sede del Consiglio Notarile di Sondrio per un prezzo di € 480.000,00 oltre Iva.

In data 25/11/2011 la Cassa ha inviato, per il periodo anni 2012, 2013 e 2014, il secondo piano triennale, comunicando inoltre la volontà di realizzare entro il 31/12/2011

operazioni di conferimenti immobiliari. Questi si sono perfezionati in data 27 e 29 dicembre 2011, rispettivamente per euro 39.317.438,85 e euro 62.665.674,25 (allegato n. 11).

GESTIONE INDIRETTA

Alla data del 30 aprile 2010, ultima data di aggiornamento del patrimonio della Cassa Nazionale del Notariato ai fini della nostra audizione presso questa On.le Commissione, il valore dei fondi immobiliari (dedicati e non dedicati) in portafoglio dell'Associazione era pari ad euro 235.420.515,07.

Il dettaglio analitico dei singoli fondi è riportato agli allegati nn. 12 e 13. Nello specifico a quella data:

- euro 202.797.886,15 erano investiti in due fondi dedicati denominati Theta (gestito da Fimit SGR, oggi Idea Fimit SGR) per euro 136.547.886,15 e Flaminia (gestito da Sator SGR) per euro 66.250.000,00;
- euro 32.622.628,92 erano investiti in fondi a partecipazione plurima (quotati e non quotati).

FONDI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARI DEDICATI

Il **Fondo Theta** è stato istituito da **Fimit SGR** (ora **Idea Fimit SGR**) con delibera del Consiglio di Amministrazione del 13 marzo 2006 e la Banca d'Italia ne ha approvato il relativo regolamento di gestione in data 02 agosto 2006.

In data 19 dicembre 2006 la Cassa ha effettuato un versamento in denaro pari ad euro 50.000.000,00, a seguito del quale sono state emesse n. 200 quote del Fondo a favore della Cassa, aventi valore nominale unitario pari ad euro 250.000,00. A fronte di tale versamento in data 21 dicembre 2006 il Fondo ha acquistato un immobile sito in Via Flaminia n. 133/135 (di fronte alla sede della Cassa).

In data 29 dicembre 2008 si è perfezionato l'apporto di n. 10 immobili siti in Catanzaro, Genova, Roma, Folignano, Mestre per un controvalore complessivo di euro

81.500.000,00. La Cassa ha altresì provveduto, in medesima data, a versare al Fondo la somma di euro 114.620,75 a titolo di conguaglio in denaro relativo all'apporto indicato. A seguito di tali operazioni sono state emesse n. 336 quote del Fondo a favore della Cassa, aventi uguale valore nominale unitario pari ad euro 242.900,657.

In data 20 aprile 2010 la Cassa ha effettuato un versamento in denaro pari ad euro 4.933.265,40, a seguito del quale sono state emesse n. 21 quote aventi uguale valore nominale unitario pari ad euro 234.917,400.

In data 29 dicembre 2011 si è perfezionato l'apporto di n. 2 immobili siti in Roma per un controvalore complessivo di euro 62.665.674,25 con l'emissione di n. 282 quote aventi uguale valore nominale unitario di euro 222.218,703.

In ragione dei predetti apporti, risultano emesse n. 839 quote del Fondo in circolazione alla data del 31.12.2011 con un valore di bilancio pari ad euro 199.213.560,40.

Il Fondo, al 31 dicembre 2010, presentava un IRR (Internal Rate of Return) medio del -2,6% ed un NAV ufficiale al 30 giugno 2010 che esprimeva un -6,20% rispetto ai valori iniziali scritti in bilancio. Tale risultato negativo è dovuto a importanti lavori di ristrutturazione dell'immobile e all'impatto della mancata locazione per un periodo di circa 15 mesi dell'immobile di Via Flaminia in Roma che ha determinato valori espressi dall'esperto indipendente confluenti in un NAV in flessione. Nei primi mesi del 2011 l'immobile è stato locato per la gran parte ad un primario studio legale internazionale con un patto locatizio a crescere negli anni futuri dal punto di vista economico.

Il fondo **Flaminia** è stato istituito da **Sator Immobiliare SGR** con delibera del Consiglio di Amministrazione del 06 maggio 2009 e la Banca d'Italia ne ha approvato il relativo regolamento di gestione in data 18 novembre 2009. La Cassa è presente altresì nel capitale della Sator SGR con una quota di partecipazione non qualificata pari al 10% per un valore di capitale versato pari ad euro 300.000,00.

In data 21 dicembre 2009 la Cassa si è impegnata a sottoscrivere quote per un importo pari ad euro 66.250.000,00 mediante versamento in denaro per euro 8.163.000,00 e apporto in natura per euro 58.807.000,00.

In data 28 dicembre 2009 si è perfezionato l'apporto di n. 5 immobili siti in Lecce, Brindisi, Basiglio (MI) e Avellino per un valore complessivo di euro 36.287.000,00.

Successivamente, in data 1 febbraio 2010, la Cassa ha apportato al Fondo un ulteriore immobile sito in Milano del controvalore di euro 21.800.000,00.

In virtù di tali operazioni sono state emesse complessivamente n. 265 quote a favore della Cassa, aventi uguale valore nominale unitario pari ad euro 250.000,00, per un controvalore complessivo pari ad euro 66.250.000,00.

In data 27 dicembre 2011 si è perfezionato l'apporto di n. 3 immobili da parte della Cassa siti in Roma, Perugia e San Donato Milanese per un controvalore complessivo pari ad euro 39.317.438,85. In virtù di tale operazione sono state emesse complessivamente n. 150 quote aventi uguale valore nominale unitario pari ad euro 262.116,259. **In ragione dei predetti apporti ad oggi risultano n. 415 quote in circolazione alla data del 31 dicembre 2011, per un valore complessivo pari ad euro 105.567.438,85.**

Il Fondo, al 31 dicembre 2010, presentava un IRR (Internal Rate of Return) medio del 6,9% ed un NAV ufficiale al 30 giugno 2010 che esprimeva un +3,04% rispetto ai valori iniziali iscritti in bilancio. Il Fondo ha altresì distribuito, nel corso dell'esercizio 2010, un provento unitario di euro 3.642,755 per quota per complessivi euro 965.330,00 lordi (considerando tale distribuzione la crescita del NAV dalla data di avvio del Fondo esprime un + 6,3%).

I regolamenti di gestione dei due Fondi rispondono alle normative vigenti, essendo stati di volta in volta aggiornati coerentemente con l'emanazione di nuove disposizioni di legge quali, da ultimo, quelle in materia di periodo di grazia e modalità di funzionamento dell'Assemblea dei Partecipanti, previste dal D.M. 5 ottobre 2010 n. 197.

FONDI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARI A PARTECIPAZIONE PLURIMA

Il valore di tale comparto passa da un importo di euro 32.622.628,92 del 30 aprile 2010 ad un importo al 31 dicembre 2011 (dati in corso di elaborazione) di euro 38.801.593,97 (+18,94%). La rivalutazione ad oggi determina un controvalore di Euro 40.862.446,63 con una plusvalenza maturata (non realizzata) di euro 2.060.852,66 rispetto ai nostri valori di carico (+5,311%).

Le movimentazioni del comparto hanno riguardato il decremento di alcune posizioni (Piramide Globale, Scarlatti) per rimborso di quote a seguito di dismissioni effettuate e l'incremento di altre (i fondi Optimum I e II specializzati nel mercato della città di Berlino).

Il fondo **Piramide Globale** (Deutsche Bank), sottoscritto a luglio del 2000, ha staccato cedole nette del 4,00% nel 2004, del 4,87% nel 2005, del 5,00% nel 2006, del 25,13% nel 2007 e del 22,01% nel 2008, per un rendimento medio annuo dalla sottoscrizione pari al **5,41%.** Il Fondo è attualmente in fase di liquidazione e ha rimborsato gran parte della quota. Presenta un valore unitario di sottoscrizione di euro 9,08 (post rimborsi quote) e un NAV al 30.06.2011 di euro 68,989 (+659,905%).

Il fondo **Immobilium** (Beni Stabili), sottoscritto a giugno del 2002, ha staccato cedole nette del 5,31% nel 2005, del 4,54% nel 2006, del 4,61% nel 2007, del 11,02% nel 2008, del 4,70% nel 2009 e del 3,18% nel 2010; a **marzo 2011** è stato distribuito un provento di euro 113.278,15, corrispondente al 4,21% netto. Il rendimento medio annuo dalla sottoscrizione è pari al **4,60%.** Presenta un valore unitario di sottoscrizione di euro 4.550,19 e un NAV al 30.06.2011 di euro 4.991,44 (+9,697).

I fondi **Piramide Globale** e **Immobilium** sono **quotati al mercato MIV** del segmento Fondi Chiusi di Borsa Italiana con scarsa liquidità e continuano a presentare prezzi ben al di sotto dell'ultimo N.A.V. anche se per un periodo hanno avuto rialzi interessanti per effetto dell'O.P.A. lanciata sui due fondi Tecla e Berenice da Goldman Sachs e da Pirelli RE. Ad esempio il fondo Piramide Globale quota oggi 63,00 euro contro un N.A.V. di 68,989 (-8,681%) mentre il fondo Immobilium quota oggi 2.700,00 euro contro un N.A.V. di 4.991,44 (- 45,907%).

Il fondo **Delta** (Fimit), sottoscritto nel dicembre del 2006, presenta un valore unitario di sottoscrizione di euro 100,00 e un NAV al 30.06.2011 di euro 101,218 (+ 1,22%). Il Fondo si è quotato in Borsa al mercato MIV nel mese di luglio 2009; il valore ad oggi è di euro 43,90 (-56,628% rispetto al NAV).

Il fondo **Scarlatti** (Generali), sottoscritto a luglio del 2008, ha distribuito per il secondo semestre 2008 una cedola del 2,20% (5,14% annualizzato), per il 2009 del