

La spesa per le 17 indennità corrisposte *mortis causa* è stata di 3,6 milioni di euro.

**Tabella n. 12: Indennità di cessazione**

(in migliaia di euro)

	2009		2010		2011	
	N°	Importo	N°	Importo	N°	Importo
Notai	82	22.401	85	23.501	110	31.035
Mortis causa	16	3.488	13	2.796	17	3.550
<b>Totale</b>	<b>98</b>	<b>25.889</b>	<b>98</b>	<b>26.297</b>	<b>127</b>	<b>34.585</b>
Variazione %		-17,70%		1,60%		31,50%

Nella tabella n. 13 viene infine esposta la spesa totale, comprensiva sia degli accantonamenti prudenziali (che permettono di stanziare i fondi necessari per coprire l'onere delle indennità che verranno corrisposte ai beneficiari in periodi successivi), sia degli interessi passivi corrisposti ai beneficiari che abbiano optato per il versamento rateizzato.

**Tabella n. 13: Indennità di cessazione: spesa complessiva**

(in migliaia di euro)

	2009	2010	2011
Indennità di cessazione	25.889	26.297	34.585
Interessi passivi	200	395	117
Accantonamenti	667	302	0
<b>Totale spesa</b>	<b>26.756</b>	<b>26.994</b>	<b>34.702</b>

La tabella mostra nell'esercizio 2011 un decremento degli oneri per interessi passivi (rispetto all'andamento osservato nei precedenti esercizi e dovuto alla graduale diminuzione del numero dei notai che ricorrono al versamento rateizzato dell'indennità) dato dall'onere per indennità pari a 34.585 migliaia di euro, che ha riguardato le 127 indennità deliberate (di cui solo due rateizzate) oltre agli interessi passivi erogati per indennità di cessazione rateizzate (117 migliaia di euro).

#### 4.3.4 Le prestazioni assistenziali

Oltre alle prestazioni previdenziali di base (pensioni dirette, indirette e ai coniugi), la Cassa del notariato garantisce ai propri associati una serie di servizi

assistenziali, nei limiti delle disponibilità di bilancio, che comprendono assegni di integrazione, sussidi ordinari e straordinari, sussidi scolastici, sussidi per "impianto studio", polizza sanitaria e di responsabilità civile.

La tabella n. 14 mostra che la spesa sostenuta dalla Cassa per le prestazioni assistenziali registra un decremento di 155 mila euro (-1,05%) rispetto a quella sostenuta nel precedente esercizio.

**Tabella n. 14: Spesa per le prestazioni assistenziali e numero dei beneficiari**

	Spesa (migliaia di euro)		Numero dei beneficiari	
	2010	2011	2010	2011
Assegni di Integrazione	2.588	1.439	177	110
Sussidi ordinari e straordinari	6	5	1	1
Sussidi scolastici	227	176	343	289
Sussidi impianto studio	9	257	2	43
Contributo fitti sedi notarili	36	40	8	11
Polizza sanitaria (*)	11.883	12.681	Iscritti + familiari	Iscritti + familiari
Polizza Responsabilità civile	0	0	0	0
Contributi terremoto Abruzzo	6	3	1	1

(\*) I beneficiari della polizza sanitaria sono gli iscritti della Cassa e le relative famiglie

<b>TOTALE</b>	<b>14.756</b>	<b>14.601</b>
Variazione assoluta spesa	348	-155
Variazione % spesa	2,40%	-1,05%

Nel 2011 sono stati deliberati 110 assegni di integrazione degli onorari di repertorio<sup>27</sup>, per un importo pari a 1.439 migliaia di euro. L'integrazione si riferisce, per la quasi totalità delle posizioni osservate, agli onorari dell'anno 2010.

<sup>27</sup> Questi sono regolati dall'art. 4 del regolamento per le attività di previdenza e solidarietà, sono corrisposti ai notai che hanno prodotto nell'esercizio un repertorio ritenuto meritevole di integrazione in quanto inferiore ad un parametro stabilito annualmente dal Consiglio d'amministrazione; tale parametro è pari ad una quota dell'onorario medio nazionale, entro i limiti fissati dall'art. 4, n. 2, del regolamento: minimo 20 per cento e massimo 40 per cento dell'onorario medio nazionale. La quota, inizialmente fissata nella misura del 35 per cento, fu abbassata, nel 2003, al 25 per cento (delibera del C.d.A. n. 4 del 17 gennaio 2003) in quanto, a seguito dello straordinario incremento degli onorari, ne sarebbe derivato un incremento eccessivo dell'assegno di integrazione. Nel 2008 la quota è stata, invece, elevata al 28 per cento, a seguito della constatata contrazione dell'onorario medio registratisi nel 2007. Infine, anche per il 2009, a causa dell'ulteriore riduzione dell'onorario medio nazionale nel 2008, è stato deliberato un ulteriore aumento dell'aliquota, che è stata portata al 33% dell'onorario medio nazionale (delibera del CdA n. 86 del 2 aprile 2009).

L'erogazione di assegni di integrazione rileva, rispetto al passato ed al precedente esercizio 2010, un notevole ridimensionamento sia sul versante della spesa sia per il numero dei beneficiari<sup>28</sup>.

L'ampliamento dei requisiti previsti dal Regolamento per l'ottenimento delle prestazioni in esame, sempre più stringenti, ha concorso a limitare il numero degli aventi diritto e, quindi, il livello della spesa istituzionale per l'anno 2011.

Confermando l'operato del precedente esercizio, la Cassa ha provveduto a stanziare, in sede di assestamento, uno specifico fondo finalizzato a registrare l'effettiva competenza della spesa in esame (facendo riferimento ai repertori notarili del 2011)<sup>29</sup>. Nella seduta del 1° aprile 2011 il Consiglio di Amministrazione della Cassa, considerando il decremento degli onorari di repertorio e costatata l'ulteriore contrazione dell'onorario medio nazionale 2010 rispetto al 2009, ha confermato nella percentuale massima consentita dal Regolamento (40%) la quota da applicare sulla media nazionale, stabilendo il massimale per la concessione dell'assegno di integrazione in euro 30.724,39.

I sussidi ordinari e straordinari consistono in assegni per l'assistenza infermieristica e assegni straordinari a notai (in esercizio o in pensione o, in mancanza, ai loro congiunti aventi diritto a pensione) in condizioni di necessità. La tabella n. 14 mostra che la spesa sostenuta dall'ente a tale titolo è rimasta costante nel 2011 per effetto dello stesso numero dei beneficiari (rivolta ad un unico soggetto).

La spesa relativa ai sussidi scolastici, per la frequenza di corsi ordinari o universitari, consistenti in assegni a favore dei figli dei notai in esercizio o cessati, mostra un decremento nell'esercizio 2011 del 22,47% (pari a circa 51 mila euro), in ragione del minor numero dei beneficiari.

Quanto alla spesa sostenuta per i sussidi di "impianto studio" si evidenzia, nell'esercizio 2011, una notevole crescita per effetto del maggior numero di richieste pervenute alla Cassa (43 beneficiari). Tali sussidi comprendono contributi di importo fisso, erogati a favore dei notai di prima nomina per le spese sostenute e documentate per l'apertura e l'organizzazione dello studio. I notai di prima nomina devono tuttavia dimostrare di non aver conseguito, nell'anno precedente l'iscrizione a ruolo, un reddito superiore ai due terzi della quota di onorari stabilita per tale anno come assegno di integrazione. L'Ente concorre, in virtù dell'art. 1 dell'apposito Regolamento, alle spese

<sup>28</sup> Si segnala che nel mese di dicembre 2009, i Ministeri vigilanti hanno approvato le modifiche all'articolo 4 del Regolamento per l'attività di previdenza e solidarietà. Le nuove norme riguardano l'obbligo della residenza anagrafica in un comune del distretto notarile di appartenenza per il periodo di riferimento, le modalità di determinazione della provvidenza in caso di associazioni e la perdita del diritto dell'assegno di integrazione dopo dieci anni non consecutivi di percezione dello stesso.

<sup>29</sup> In merito ai criteri di stima relativi a questo fondo, si rimanda al paragrafo 6. *Il conto economico*, di questa relazione.

sostenute dai notai di nuova nomina per l'apertura e l'organizzazione dello studio. La domanda del contributo viene inoltrata, dagli aventi diritto, alla Cassa entro il termine perentorio di un anno dall'iscrizione al ruolo. La dinamica di tale spesa è strettamente legata alla frequenza dell'ingresso di notai di nuova nomina. L'andamento del 2011, è fortemente condizionato, quindi, dall'ingresso di 300 notai di nuova nomina.

Con delibera n. 7 del 15 gennaio 2010, il Comitato esecutivo aveva elevato l'importo massimo del contributo per l'impianto studio al notaio di prima nomina da 5.000 a 6.000 euro e tale importo è rimasto invariato nel 2011, mentre, per il 2012, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato il ridimensionamento dell'importo predetto a 3.000 euro.

La Cassa eroga ai consigli notarili e ad altri organi istituzionali o rappresentativi del notariato contributi per il pagamento del canone di locazione degli immobili destinati alla loro sede<sup>30</sup>. Il contributo viene erogato sotto forma di riduzione del canone (pari attualmente al 25%), nel caso di immobili di proprietà della Cassa, o di concorso nel suo pagamento (pari attualmente al 12,75% del canone annuo), nel caso di immobili di proprietà di terzi. L'onere sostenuto dalla Cassa per la concessione di tali facilitazioni subisce un decremento nell'esercizio 2011 pari a 40.444 euro, destinati ai Consigli notarili di Aosta, Cuneo, Lecce, Macerata, Milano, Pavia, Sondrio, Trento e Venezia. La Cassa eroga anche una forma di assistenza sanitaria mediante le prestazioni derivanti da due polizze assicurative (una per i notai in esercizio e una per i notai in pensione). L'onere di competenza dell'esercizio 2011 è cresciuto di circa 798 mila euro (+6,71%) imputabile principalmente ai cambiamenti introdotti nell'ambito della nuova polizza. Dal mese di luglio 2010 il Consiglio di Amministrazione, con l'intento di garantire una copertura assicurativa sanitaria migliore e, contemporaneamente, far fronte alla disdetta del precedente contratto, ha affidato ad altra compagnia di assicurazioni la gestione della tutela sanitaria. Dal primo semestre 2012 l'Ente ha proceduto ad una nuova gara, in considerazione della scadenza della nuova polizza.

Con delibera n. 132 del 2009, il Consiglio d'amministrazione ha stabilito di concedere contributi straordinari per la riapertura degli studi notarili che risultassero inagibili dopo il sisma che ha colpito l'Abruzzo nel mese di aprile 2009. Il contributo erogato, nel 2011, è pari a 3.000 euro è stato erogato a favore del Consiglio Notarile de l'Aquila quale rimborso di un anno di canone di locazione.

<sup>30</sup> Tale contributo di spesa è devoluto dalla Cassa in base all'applicazione dell'art. 5, lettera e), dello Statuto e del relativo regolamento di attuazione.

#### 4.4 Contributi, prestazioni e indice di copertura

La tabella n. 15 mette a raffronto gli oneri complessivi dei trattamenti pensionistici erogati dalla Cassa con le correlate entrate contributive.

**Tabella n. 15: Contributi previdenziali, prestazioni e indice di copertura**

(in euro)

	2010	2011
<b>(A) Contributi previdenziali (1)</b>	<b>204.077.497</b>	<b>196.698.854</b>
Variazione %	2,70%	-3,62%
<b>(B) Prestazioni correnti (2)</b>	<b>191.775.464</b>	<b>194.168.243</b>
Variazione %	2,50%	1,25%
<b>Saldi gestione corrente</b>	<b>12.302.033</b>	<b>2.530.611</b>
Variazione %	6,00%	-79,43%
<b>Indici di copertura (A/B)</b>	<b>1,06</b>	<b>1,01</b>

(1) Contributi da Archivi notarili, Contributi notarili Amministratori Enti Locali (DM 25/05/01), Contributi dall'Agenzia delle Entrate – Uffici del Registro, Contributi previdenziali da ricongiunzione (L. 5/03/90, n. 45), Contributi previdenziali – riscatti.

(2) Pensioni agli iscritti, assegni di integrazione, sussidi ordinari e straordinari, sussidi scolastici, sussidi impianto studio, contributo fitti sedi consigli notarili, polizza sanitaria e responsabilità civile. Non comprende l'indennità di cessazione, la cui spesa è considerata, piuttosto che, un elemento previdenziale, un onere correlato all'accantonamento negli anni la cui relativa copertura economico-finanziaria è strettamente legata alle rendite derivanti dai contributi capitalizzati rivenienti dalla gestione patrimoniale.

I contributi correnti sono costituiti per euro 195.735.668 dai contributi da Archivi Notarili, che rappresentano il 99,5% del flusso contributivo totale destinato alla copertura delle prestazioni correnti. Le altre voci che formano tale categoria di entrata sono i "Contributi notarili Amministratori Enti Locali" (3.080 euro), i "Contributi ex Uffici del Registro" (364.561 euro), i "Contributi previdenziali da ricongiunzione" (68.442 euro) e i "Contributi previdenziali-riscatti" (527.103 euro).

I dati esposti evidenziano una situazione in peggioramento nel 2011 rispetto al pregresso esercizio, in quanto il gettito pervenuto è stato di 196.698.854 euro, il 3,62% inferiore di quello ottenuto nel 2010.

Esaminando la spesa sostenuta nell'anno 2011 per erogare le prestazioni correnti spettanti agli aventi diritto, la Cassa ha impegnato 194.168.243 euro.

Rispetto al precedente esercizio si rileva un incremento del valore complessivo delle prestazioni pari a 2,4 milioni di euro corrispondente ad una variazione percentuale dell'1,25%. Tale variazione è in prevalenza attribuibile all'andamento della spesa relativa alle "Pensioni agli iscritti", che rappresentano il 92,48% del volume delle prestazioni correnti. Si evidenziano aumenti per la "Polizza sanitaria" (0,8 milioni di euro), mentre per la spesa riferita agli "Assegni di integrazione" si registra un risparmio di oltre un milione di euro.

L' indice di copertura mostra un decremento rispetto al precedente esercizio: dall'1,06% del 2010 si passa all'1,01% del 2011.

#### 4.5 Gli indicatori di equilibrio finanziario

Nelle tabelle che seguono sono riportate le informazioni generali sulla base assicurativa (tabella n. 16), ossia sulle componenti che concorrono a determinare le entrate contributive e la spesa per pensioni, e i principali indicatori che consentono di valutare il peso dei fattori demografici (tabella n. 17) e l'effetto congiunto dei fattori demografici e del quadro normativo-istituzionale sull'equilibrio finanziario della gestione (tabelle n. 18 e n. 19).

**Tabella n. 16: Base assicurativa**

	Numero assicurati			Numero pensioni			Entrate contributive (in migliaia di euro)	Spesa per pensioni (in migliaia di euro)
	Cessati nell'anno	Nuovi assicurati nell'anno	Numero assicurati al 31/12	Cessate nell'anno	Nuove pensioni nell'anno	Numero pensioni al 31/12		
	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)(*)	(F)	(G)	(H)
<b>2008</b>	112	196	4.675	122	151	2.409	209.755	166.918
<b>2009</b>	99	0	4.576	137	142	2.414	198.769	172.754
<b>2010</b>	103	0	4.473	154	135	2.395	204.077	177.020
<b>2011</b>	133	321	4.661	136	164	2.422	196.699	179.567

(\*)=Colonna E: il dato è comprensivo di una pensione deliberata nel 2011 e pagata a partire dal 2012.

**Tabella n. 17: Indicatori di equilibrio finanziario: a)**

	<u>N. assicurati</u>	<u>N. assicurati cessati</u>	<u>N. pensioni cessate</u>	<u>N. nuovi assicurati</u>
	<u>N. pensioni</u>	<u>N. nuovi assicurati</u>	<u>N. nuove pensioni</u>	<u>N. nuove pensioni</u>
	(C)/(F)	(A/B)	(D/E)	(B/E)
<b>2008</b>	1,94	0,57	0,81	1,30
<b>2009</b>	1,90	0	0,96	0
<b>2010</b>	1,88	0	1,14	0
<b>2011</b>	1,92	0,41	0,83	1,96

Il rapporto *assicurati cessati/nuovi assicurati* nell'esercizio 2011 è caratterizzato dalla prevalenza di nuovi assicurati (+321 unità rispetto al 2010) sugli assicurati cessati (+30 unità rispetto al 2010), che ha portato ad un incremento complessivo di 188 unità del numero dei notai assicurati al 31/12/2011.

Il rapporto tra *numero delle pensioni cessate e numero delle nuove pensioni* assume, rispetto al precedente esercizio, un valore decrescente che supera l'unità, esplicando, di conseguenza, effetti negativi sull'equilibrio finanziario della Cassa.

L'effetto di questi due ultimi indicatori sull'andamento complessivo della gestione finanziaria è sintetizzato nel rapporto *nuovi assicurati/nuove prestazioni* che assume un valore pari all'1,96% per i motivi sopra esposti, esplicando complessivamente effetti positivi sull'equilibrio finanziario<sup>31</sup>.

Il rapporto tra *numero totale di assicurati e prestazioni totali* (prima colonna della tabella n. 17) presenta valori crescenti, con effetti positivi sulla sostenibilità finanziaria del sistema. L'effetto combinato dei fattori demografici e normativo-istituzionali si riflette sugli equilibri finanziari della gestione, in particolare sull'andamento del rapporto tra pensione media e repertorio medio (tabella n. 18) e sulle aliquote di equilibrio previdenziale (tabella n. 19).

Il rapporto tra *pensione media e repertorio medio*<sup>32</sup> presenta un andamento crescente, attestandosi intorno al 66,10% nel 2011 per l'effetto congiunto dell'incremento della pensione media e della riduzione del repertorio medio. Tale andamento, nel medio-lungo termine, fino a quando non verranno rivisti i sistemi attuali di calcolo della pensione<sup>33</sup>, tenderà – evidentemente – ad avere effetti negativi sulla stabilità della gestione.

Le *aliquote di equilibrio previdenziale*, calcolate sia con il sistema finanziario a ripartizione pura<sup>34</sup>, sia con il sistema finanziario misto<sup>35</sup> (che individuano rispettivamente la quota degli onorari di repertorio in grado di coprire ogni anno la spesa per pensioni e la spesa totale per le prestazioni aumentata dei costi di gestione

<sup>31</sup> Vedi, peraltro, quanto affermato nella "Relazione sull'attività della Cassa Nazionale del Notariato (nov. 2011-ott. 2012) nella nota n. 5.

<sup>32</sup> Tale rapporto misura la capacità del sistema pensionistico di garantire ai propri assicurati un livello di reddito comparabile a quello ottenuto dalla popolazione attiva.

<sup>33</sup> Si ricorda – come accennato nel paragrafo 1 – che i trattamenti pensionistici erogati sono sganciati da qualsiasi proporzionalità con l'ammontare dei contributi versati, variando solo in rapporto all'anzianità di esercizio e in rapporto all'andamento dell'inflazione.

<sup>34</sup> Il sistema finanziario a ripartizione pura prevede che l'aliquote di equilibrio previdenziale sia calcolata secondo la seguente formula: (pensioni + prestazioni assistenziali + indennità di cessazione)/onorari di repertorio.

<sup>35</sup> Il sistema finanziario misto prevede che l'aliquote di equilibrio previdenziale sia calcolata secondo la seguente formula: (pensioni + prestazioni assistenziali + indennità di cessazione + spese di gestione – rendimenti patrimoniali)/onorari di repertorio.

e diminuita dei rendimenti patrimoniali), mostrano entrambe valori in crescita rispetto ai precedenti esercizi; in particolare, l'aliquota di equilibrio calcolata secondo il sistema finanziario a ripartizione pura (che non considera le spese di gestione e i rendimenti patrimoniali) mostra valori superiori all'aliquota legale in vigore (tabella n. 19).

Tabella n. 18: Indicatori di equilibrio finanziario: b)

repertorio medio <sup>1</sup>	repertorio totale <sup>2</sup>	pensione media <sup>3</sup>	pensione media repertorio medio	spesa prestaz. prev. e ass.	spese di gestione	rendimenti patrimoniali
(in migliaia)	(in migliaia)	(in migliaia)				
(I)	(L)	M= (H/F)	N= (M/I)	(O)	(P)	(Q)
2008	139,1	739.100	69,29	49,80%	209.546	7.052
2009	116,8	675.142	71,56	61,30%	213.051	7.147
2010	116,4	672.562	73,91	63,50%	218.072	6.816
2011	112,1	647.731	74,14	66,10%	228.753	7.358
						52.693

(1) (2) I valori di repertorio totale e medio sono stati forniti dalla Cassa. In particolare, il repertorio medio è stato calcolato come rapporto tra repertorio totale e numero dei posti in tabella in vigore (n. 5.779). Ciò al fine di valutare appieno i potenziali effetti, sull'equilibrio previdenziale della Cassa, della massima presenza di assicurati. Come infatti ipotizzato nei documenti attuariali, il graduale raggiungimento di tale numero genera per la Cassa il certo incremento delle prestazioni assistenziali e previdenziali ma non del repertorio notarile e, quindi, dell'entrata contributiva.

(3) Calcolata come rapporto tra totale della spesa per pensioni e numero delle pensioni.

Tabella n. 19: Indicatori di equilibrio finanziario: c)

aliquota legale	aliquota di equilibrio sistema finanziario a ripartizione pura	aliquota di equilibrio sistema finanziario misto
		$S_1=(O/L)$
2008	28%	28,40%
2009	30%	31,60%
2010	30%	32,40%
2011	30%	35,30%
		22,90%
		23,20%
		26,90%
		28,30%

#### 4.6 L'efficienza operativa e produttiva dell'ente

L'efficienza operativa dell'ente è misurata dall'andamento degli indici di costo amministrativo.

**Tabella n. 20: Indici di costo amministrativo**

	Costi lordi di gestione in migliaia di euro				Unità di personale in servizio	Indici di costo amministrativo		
	personale in servizio	funzionamento uffici	organi ente	TOTALE		spese gestione n° assicurati e pensionati	spese gestione spese per prestazioni	spese gestione entrate contributive
<b>2008</b>	4.338	1.173	1.541	7.052	63	1.232,44	4,00%	3,40%
<b>2009</b>	4.038	1.601	1.508	7.147	63	1.264,51	3,80%	3,60%
<b>2010</b>	4.189	1.346	1.280	6.816	60	1.223,51	3,60%	3,30%
<b>2011</b>	4.308	1.345	1.706	7.358	61	1.268,48	3,80%	3,70%

La tabella n. 20 mette in evidenza un incremento dei costi totali di gestione nel periodo considerato; in particolare si rileva l'aumento del costo del personale (+219 migliaia di euro) e quello dei costi per gli organi dell'ente (+426 migliaia di euro) e dalla pressocchè invariata misura dei costi per il funzionamento degli uffici<sup>37</sup> (-10 migliaia di euro).

In termini relativi, le spese di gestione della Cassa sono pari, nel 2011, a circa 1.268 euro per ciascun assicurato e pensionato, mentre i costi di gestione assorbono, nel 2011, circa il 3,70% delle entrate contributive.

Le spese di gestione rappresentano, nel 2011, il 3,80% in rapporto alle spese per prestazioni pensionistiche.

<sup>37</sup> Tali costi comprendono consulenze, spese legali e notarili, prestazioni amministrative, tecniche e contabili, studi, indagini, perizie rilevazioni attuariali e consulenze.

## 5. La gestione patrimoniale

### 5.1 Premessa

La tabella n. 21 mostra la composizione del patrimonio mobiliare e immobiliare della Cassa del notariato secondo i valori contabili.

**Tabella n. 21: Struttura del patrimonio della Cassa del notariato**

(in migliaia di euro)

		2009	2010	2011
Patrimonio immobiliare <sup>1</sup>	Valore assoluto	496.087	542.580	608.711
	incidenza %	38,20%	41,10%	44,78%
Patrimonio mobiliare <sup>2</sup>	Valore assoluto	802.254	777.439	750.590
	incidenza %	61,80%	58,90%	55,22%
<b>TOTALE</b>		<b>1.298.342</b>	<b>1.320.019</b>	<b>1.359.300</b>

- 1) Comprende i fabbricati e gli immobili strumentali al netto dei fondi di ammortamento e i fondi di investimento immobiliare.
- 2) Comprende azioni, obbligazioni, titoli di Stato, certificati di assicurazione, fondi di investimento mobiliari e gestioni mobiliari, PCT, liquidità.

Il patrimonio della Cassa ammonta complessivamente a 1.359 milioni di euro nel 2011, in aumento di circa 39,3 milioni rispetto all’anno precedente. Il 44,78% è costituito da immobili e fondi comuni di investimento immobiliare, mentre la parte restante, costituita da investimenti mobiliari, è ammontata, nel 2011, a 750,6 milioni di euro (-26,8 milioni di euro circa rispetto al precedente esercizio 2010).

### 5.2 La gestione del patrimonio immobiliare

Nel corso del 2011 è proseguita la politica di razionalizzazione del patrimonio immobiliare, già avviata nei precedenti esercizi, attuata sia mediante la sostituzione o esclusione dall’asset di stabili vetusti e poco redditizi, sia attraverso operazioni di conferimento di alcune unità immobiliari in fondi dedicati. L’insieme di tali operazioni ha contribuito a determinare la riduzione, oltre che delle spese dirette di gestione, anche di quelle legate al contenzioso, come conseguenza diretta del minor numero di contratti registrati.

La voce “Fabbricati”, già dal 2010, era stata suddivisa in “Fabbricati strumentali” e “Fabbricati uso investimento”, decidendo di annoverare gli immobili – ad esclusione della Sede – quali beni detenuti a scopo di investimenti, per ricavarne proventi o

dall'affitto o dall'incremento di valore o da entrambi, non suscettibili di alcun ammortamento, così come evidenziato dal Principio contabile n.16<sup>38</sup>.

Nella tabella n. 22 è riportato il dettaglio della movimentazione nell'esercizio della voce "Fabbricati uso investimento".

Nel 2011 il patrimonio immobiliare complessivo ha registrato un incremento di circa il 3,2%, attribuibile agli investimenti effettuati nei fondi comuni di investimento immobiliare (24,2% di cui oltre il 21% è costituito dai fondi dedicati), che fa salire la percentuale totale al 47,2% rispetto al 44% del precedente esercizio.

Ciò nonostante, il comparto immobiliare gestito direttamente dalla Cassa ha evidenziato una decrescita di 50,9 milioni di euro per effetto dei conferimenti nei fondi immobiliari Theta e Flaminia.

Tali fondi risultano iscritti nell'ambito della categoria delle immobilizzazioni finanziarie dell'attivo dello stato patrimoniale.

Per quanto concerne il segmento degli immobili, la tabella n. 22 mostra che, nell'esercizio 2011, il valore del patrimonio immobiliare della Cassa ha registrato una flessione in valore assoluto di circa 42 milioni di euro (-13,68%).

In dettaglio, si sottolinea il disallineamento tra l'importo relativo alla consistenza finale del 2010 della giacenza patrimoniale pari a 385.740 migliaia di euro e quello della consistenza iniziale del 2011, aumentato dell'eredità Monari per un valore di 458 migliaia di euro, raggiungendo il valore di 386.196 migliaia di euro al 1/1/2011, dovuto ad una riclassificazione delle poste contabili operata da parte dell'Ente.

I decrementi, per un totale di circa 1 milione di euro, riguardano gli immobili di Torino, Palermo, Roma e Perugia; l'incremento, invece, si registra per l'immobile sito in Sondrio, per un valore di 552 migliaia di euro.

Nel conto economico, nei proventi straordinari, è inserita la voce "eccedenze da alienazione di immobili" (64.255.278 euro), che rappresenta l'eccedenza contabile relativa alle alienazioni di unità immobiliari avvenute nel 2011; in particolare le operazioni di conferimento hanno generato plusvalenze per un importo pari a 63.241.863 euro, mentre le vendite dirette hanno prodotto eccedenze contabili per 1.013.415 euro (666.824 derivanti da dismissioni di immobili siti in Roma e 346.591 euro derivanti da dismissioni di stabili fuori Roma).

<sup>38</sup> Principio Contabile n.16: "...i fabbricati civili rappresentanti un'altra forma di investimento possono non essere ammortizzati...".

Tabella n. 22: Variazione complessiva delle proprietà immobiliari<sup>1</sup>

(in migliaia di euro)

		2008	2009	2010	2011
Situazione iniziale		valore lordo iniziale	461.907	404.480	376.126
Variazioni dell'esercizio		acquisti e manutenzioni straordinarie	385	420	28.373
		vendite	-10.190	-9.319	-1.493
		conferimento a fondi	-47.623	-19.455	-17.266
Situazione finale		valore lordo finale	404.480	376.126	385.740
		fondo ammortamento	-80.725	-85.966	-78.585
		valore netto finale	323.754	290.159	307.155
					265.128

- 1) La tabella riguarda i fabbricati e gli *immobili strumentali*, corrispondenti alla voce "Fabbricati" del raggruppamento "Immobilizzazioni materiali" dello stato patrimoniale, e non comprende i fondi di investimento immobiliare.
- 2) Dall'anno 2010 nella giacenza finale sono state comprese anche le eredità Monari per un valore di 458 migliaia di euro. Tale riclassificazione è alla base della differenza tra il valore lordo finale del 2010 (385.740 migliaia di euro) e quello iniziale del 2011 (386.196 migliaia di euro).

L'art. 8, comma 15, d.l. 31 maggio 2010, n. 78 (convertito dalla l. n. 122/2010), recante "Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica", dispone che le operazioni di acquisto e vendita di immobili da parte degli enti (non solo pubblici, ma anche privati) che gestiscono forme obbligatorie di assistenza e previdenza "sono subordinate alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica", si illustra nella tabella n. 23 il rendimento complessivo del patrimonio immobiliare.

Tabella n. 23: Redditività del patrimonio immobiliare

(in euro)

Anno	Patrimonio immobiliare <sup>(1)</sup>	Rendite lorde <sup>(2)</sup>	Rendimenti lordi	Rendite nette <sup>(3)</sup>	Rendimenti netti
2008	433.739.471	73.123.634	16,90%	61.876.194	14,30%
2009	385.768.976	43.737.709	11,30%	33.232.071	8,60%
2010	372.097.949	26.896.464	7,20%	17.968.750	4,80%
2011	362.597.403	81.011.860	22,34%	71.357.396	19,68%

(1) Giacenza media.

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

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

Si nota che, nel 2011, le rendite lorde e nette hanno subito un incremento rilevante, che ha modificato quello del precedente esercizio. Tale situazione è stata determinata dalla politica gestionale degli immobili della Cassa, che è proseguita con la riqualificazione del patrimonio immobiliare, in particolare attraverso l'ipotesi di

alienazione dei cespiti non sufficientemente remunerativi e la conseguente acquisizione di immobili maggiormente redditizi.

La Cassa ha, quindi, predisposto un piano triennale di investimenti ai sensi del regolamento attuativo, D.M. del 10 novembre 2010 del MEF, da sottoporre ai Ministeri competenti. Tale piano per il periodo 2012/2014 è stato inviato in data 25 novembre 2011 e il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 22 giugno 2012 ha deliberato di apportare delle variazioni comunicate in data 28 giugno 2012. Il relativo decreto di approvazione è pervenuto dal MEF in data 19 settembre 2012. Il predetto decreto prevede che le disposizioni di cui all'art.8 comma 15 del citato D.L. 31 maggio 2010, n. 78, non si applicano alle procedure di vendita e acquisto in corso o avviate in forza di previgenti norme o per effetto di delibere adottate entro il 31 maggio 2010 con le quali erano stati individuati esattamente i compendi immobiliari oggetto delle operazioni. Per tale casistica, ai sensi dell'art. 2 comma 5 del D.M. 10 novembre 2010, la Cassa ha inviato in data 1° febbraio 2011 una comunicazione indicante i flussi per procedure di vendita avviate alla data del 31 maggio 2011, per 2.368.500 euro, unitamente a procedure di acquisto per 1.405.000 euro. Al riguardo le operazioni immobiliari si sono perfezionate con l'alienazione di sei unità ad uso abitativo mentre le operazioni d'acquisto si sono completate.

Come disposto nel piano triennale del 25 novembre 2011, la Cassa ha provveduto ad effettuare conferimenti immobiliari. Con atto del 27 dicembre 2011 i complessi immobiliari siti in Perugia, San Donato Milanese e Roma, sono stati conferiti nel fondo immobiliare Flaminia della Sator SGR. Con atto del 29 novembre 2011 i complessi immobiliari siti in Roma (Via Pasquale II e Via Pellettier) sono stati conferiti nel fondo Theta di Idea Fimit SGR. Questi fondi sono entrambi dedicati alla Cassa. Il Consiglio di amministrazione, sempre nell'ottica della riqualificazione degli immobili, ha deliberato tutti gli interventi necessari a garantire la conservazione e la funzionalità del patrimonio. Gli organi deliberanti, inoltre, hanno stabilito di appaltare i lavori di ristrutturazione dell'immobile sito in Roma in via Manfredi, mediante gara di appalto in osservanza del Codice degli Appalti del 12 aprile 2006, n. 163 e S.M.I.

Il Consiglio di amministrazione, infine, ha approvato il regolamento delle vendite ed ha disciplinato altresì le procedure per le locazioni degli immobili.

Nel rispetto della funzione sociale della Cassa e nell'ambito del mercato abitativo, gli immobili sono offerti in vendita prioritariamente al locatario (e/o coniuge o figli); gli immobili non acquistati dai locatari nei termini indicati nel relativo regolamento sono offerti in vendita a terzi mediante pubblicazione sul sito web della Cassa.

### 5.3 I crediti immobiliari

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

Infatti, la Cassa, a partire dall'esercizio 2006, ha posto in essere un'ingente opera di depurazione dal bilancio delle morosità fittizie, conseguenti alla discrasia derivante dal travaso in via informatica di dati dalla contabilità pubblica a quella di tipo privatistico, e delle morosità irrecuperabili derivanti dalla presenza di numerosi crediti di piccolo importo, di crediti ormai prescritti o, infine, di crediti per i quali non è risultato conveniente l'esperimento di azioni legali.

La tabella n. 24 mostra che, dal 2009 e con conferma nel 2010, dopo le riduzioni osservate nei due esercizi precedenti a seguito delle operazioni sopra accennate, si registra nuovamente un incremento dei crediti immobiliari, al lordo del fondo svalutazione crediti, pari a circa 116 migliaia di euro in valore assoluto (+2,02% rispetto all'esercizio precedente).

Nel 2011 l'aumento del fondo di svalutazione dei crediti incide negativamente sul risultato netto dei crediti, che registrano una flessione (-2,31%) pari a 84 migliaia di euro in valore assoluto.

**Tabella n. 24: Crediti verso locatari**

(in migliaia di euro)

	2008	2009	2010	2011
Crediti verso locatari	4.461	5.756	5.873	6.894
Fondo svalutazione crediti	1.782	2.402	2.241	3.346
<b>Valore netto</b>	<b>2.679</b>	<b>3.354</b>	<b>3.632</b>	<b>3.548</b>

Nella tabella n. 25 viene indicato il tempo medio di incasso dei crediti che, a causa della generale e contingente crisi economica, conferma nuovamente la dilatazione iniziata a partire dal 2009, raggiungendo i 150 giorni (+23 giorni rispetto all'esercizio precedente).

**Tabella n. 25: Tempo medio di incasso dei crediti verso locatari***(in migliaia di euro)*

	2008	2009	2010	2011
Crediti vs locatari al lordo fondo svalutazione	4.461	5.756	5.873	6.894
Canoni di locazione	21.333	18.716	16.859	16.693
Tasso di crescita crediti	-24,00%	29,00%	2,02%	17,38%
Tasso di crescita dei canoni di locazione	-2,70%	-12,30%	-9,90%	-0,98%
<b>Tempo medio di incasso crediti<sup>1</sup></b>	<b>76,3 gg.</b>	<b>112,3 gg.</b>	<b>127,15 gg.</b>	<b>150,74 gg</b>

(1) Il tempo medio di incasso dei crediti è calcolato come rapporto tra i crediti, al lordo del fondo svalutazione e dei canoni di locazione, moltiplicato per 365.

L'analisi delle movimentazioni del fondo svalutazioni crediti, illustrata nella tabella n. 26, evidenzia che, nel corso dell'esercizio 2011, è stato effettuato un accantonamento pari a 1.105 migliaia di euro a fronte di una cifra corrispondente di soli 38 mila euro nel 2010<sup>39</sup>, con un utilizzo pari a zero.

**Tabella n. 26: Movimentazione del fondo svalutazione crediti verso locatari (in migliaia di euro)**

	2008	2009	2010	2011
Consistenza iniziale fondo	1.782	1.782	2.402	2.241
Accantonamenti dell'esercizio	0	620	38	1.105
Utilizzi	0	0	199	0
Consistenza finale fondo	1.782	2.402	2.241	3.346

L'accantonamento è stato determinato analizzando le singole posizioni creditizie di importo superiore a 2.500 euro e calcolando per ciascuna una percentuale di accantonamento congrua a fronte del rischio di insolvenza. Per le altre poste è stata, invece, accantonata una percentuale differente a seconda della classe di rischio: 25% per un rischio basso, il 50% per uno medio, il 75% per quello alto. Sono stati, infine, svalutati al 100 per cento alcuni piccoli crediti, ormai prescritti, per un totale di 65.064 euro, così come nel precedente esercizio, mentre per le residue poste si è proceduto ad accantonare una percentuale differente a seconda dell'anno di formazione del credito.

<sup>39</sup> Gli utilizzi si riferiscono alla cancellazione dei crediti a seguito della accertata loro inesigibilità, mentre gli accantonamenti dell'esercizio vengono stimati in modo prudente, tenendo conto del valore di presumibile realizzo, ai sensi dell'art. 2426 cod. civ.

La determinazione del fondo ha considerato, ulteriormente, i crediti verso gli inquilini, calcolati d'ufficio in sede di chiusura di bilancio, derivanti dalla differenza tra ciò che l'Ente ha incassato per la gestione degli oneri ripetibili riferita ai conduttori e quanto la stessa ha speso per conto degli inquilini.

Perdurando negli anni una situazione a credito per la Cassa riferita alla gestione degli oneri accessori ripetibili, prudenzialmente è stato accantonato al "Fondo svalutazione crediti" anche il 50% della media dei conguagli positivi verso gli inquilini, rilevata negli ultimi cinque anni (2007/2011) e quantificata in 226.079 euro.

In complesso, la consistenza finale del fondo svalutazione crediti verso locatari evidenzia un assestamento del Fondo esistente per un importo di 1.105 migliaia di euro che ha portato, nel 2011, il suddetto fondo ad un valore pari a 3.346 migliaia di euro.

L'entità di tale fondo, così calcolata, risulta congrua rispetto alla quantificazione dei crediti rilevati in bilancio.

#### 5.4 La gestione del patrimonio mobiliare

##### 5.4.1 Consistenza e struttura del patrimonio mobiliare

La tabella n. 27 sintetizza il patrimonio mobiliare della Cassa, distinto per tipologia di titoli.

Rispetto al precedente esercizio, si registrano riduzioni nei seguenti segmenti: Titoli di Stato (-71,2 milioni di euro), obbligazionario (-28,2 milioni di euro), PCT (-25,8 milioni di euro), mentre la liquidità si incrementa notevolmente (+78,7 milioni di euro) unitamente alle azioni (+11,4 milioni di euro).

**Tabella n. 27: Composizione del patrimonio mobiliare**

(in migliaia di euro)

	2009	2010	2011
Azioni	127.199	146.778	158.188
Fondi di investimento e gestioni mobiliari	70.519	70.241	77.434
Titoli di stato	271.149	259.797	188.640
Obbligazioni convertibili, a capitale garantito ed altre	233.566	199.120	170.936
Certificati di assicurazione	46.217	54.901	56.705
PCT	30.297	25.897	0
Liquidità	23.307	19.966	98.687
<b>TOTALE</b>	<b>802.254</b>	<b>776.699</b>	<b>750.590</b>