

RELAZIONE  
DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PAGINA BIANCA

---

*Relazione del Consiglio di Amministrazione al Bilancio Consolidato***1) PREMESSE**

La Cassa Italiana di Previdenza e Assistenza dei Geometri Liberi Professionisti è un Ente di diritto privato a base associativa gestore di forme di previdenza obbligatorie.

La C.I.P.A.G. fu privatizzata, ai sensi del Dlgs n. 509/1994, con delibera del Comitato dei Delegati del 17 novembre 1994, approvata e vigente dal dicembre 1995, data della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del relativo Decreto ministeriale di approvazione.

Lo Statuto ed il Regolamento di attuazione stabiliscono che "ai fini della trasparenza nella gestione", la C.I.P.A.G. procede alla redazione del bilancio consolidato delle controllate (art. 10.5 del Regolamento di Attuazione).

Si evidenzia che, come per il precedente esercizio, in applicazione al principio contabile nazionale dei dottori commercialisti n. 17 (O.I.C.) e dell'art. 28 del D.Lgs 127/91, è stata esclusa dall'area di consolidamento la controllata diretta Inarchek S.p.A. (85%), in quanto i valori del totale dell'attivo, del patrimonio netto e del totale dei ricavi caratteristici della predetta controllata sono irrilevanti ai fini della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria e del risultato economico del Gruppo.

Le partecipazioni nella collegata Polaris Real Estate SGR S.p.A., acquistata nel corso del 2012, e nelle altre partecipate Polaris Investment SA e F2i SGR S.p.A. sono iscritte al costo di acquisizione.

Si evidenzia, inoltre, che rispetto allo scorso esercizio la società Gromasistema S.r.l. è stata incorporata a seguito di fusione dalla controllante Groma S.r.l..

Detto documento viene redatto stante la facoltà concessa dallo Statuto di acquisire e detenere dette partecipazioni (art. 1.5 del Regolamento di Attuazione).

**2) ANDAMENTO DELLA GESTIONE**

Il risultato di esercizio del Bilancio Consolidato, che mostra un avanzo economico di milioni di 87,8 milioni di euro, risulta influenzato dagli andamenti della gestione economico-patrimoniale di due distinti comparti operativi del Gruppo (C.I.P.A.G. e la controllata al 100% del capitale GROMA S.r.l.): gestione previdenziale; gestione degli impieghi patrimoniali (immobiliari e mobiliari-finanziari).

**Andamento della gestione previdenziale**

In merito alla gestione previdenziale, in cui opera unicamente la capogruppo C.I.P.A.G., si rimanda al commento contenuto nella relazione di gestione 2012.

*Bilancio Consolidato Esercizio 2012***Andamento della gestione del comparto degli investimenti patrimoniali e degli impieghi finanziari**

L'attività di gestione del patrimonio finanziario e immobiliare, in cui operano sia la C.I.P.A.G. sia la controllata GROMA S.r.l., ha registrato un risultato lordo di gestione consolidata positivo di 110,8 milioni dovuto sia alla gestione degli impieghi mobiliari sia a quella degli impieghi immobiliari. Quest'ultima evidenzia una redditività complessiva al lordo delle imposte di 27,1 milioni, e risente della plusvalenza di 21 milioni per gli ulteriori apporti di quattro stabili della C.I.P.A.G. al Fondo Immobiliare Polaris, come esposto nella nota esplicativa 2012.

Nell'ambito dell'attivo circolante si evidenziano "Disponibilità liquide" per complessivi 43,9 milioni.

Con l'esercizio conclusosi al 31/12/2012 Groma non assolve più in via principale al mandato di Procuratrice ed Amministratrice del patrimonio immobiliare C.I.P.A.G..

A seguito del ridimensionamento del portafoglio immobiliare diretto la società si è rivolta al mercato del Property e Facility management ottenendo positivi riscontri e ha promosso progetti per lo sviluppo di nuove iniziative, prima fra tutte Abitantonline (AOL).

Nei primi mesi dell'anno 2013 Groma ha acquistato da C.I.P.A.G. l'80% del capitale di Inarcheck. L'operazione costituisce un primo passo verso il riassetto delle società partecipate della capogruppo che una volta completato consentirà una netta separazione tra le attività svolte da Groma rivolte al mercato e quelle strumentali al perseguimento delle attività istituzionali di C.I.P.A.G. (in house).

Nella tabella seguente si riporta una specifica dei ricavi del gruppo C.I.P.A.G. – GROMA

(importi in migliaia di euro)	Ricavi totali	Ricavi da gruppo	%	Ricavi da terzi	%
C.I.P.A.G.	34.697	<b>179</b>	0,5%	<b>34.518</b>	99,5%
GROMA	4.912	<b>1.727</b>	35,2%	<b>3.185</b>	64,8%
<b>Totali</b>	<b>39.609</b>	<b>1.906</b>		<b>37.703</b>	

---

*Relazione del Consiglio di Amministrazione al Bilancio Consolidato*

• • • • •

Premesso quanto precede, il Consiglio di Amministrazione sottopone all'approvazione del Comitato dei delegati della C.I.P.A.G. il presente bilancio consolidato al 31 dicembre 2012, nelle sue componenti : situazione patrimoniale consolidata, conto economico consolidato, nota integrativa e relazione sulla gestione del Consiglio di Amministrazione.

*Per il Consiglio di Amministrazione*

**IL PRESIDENTE**

*(Geom. Fausto Amadasi)*

PAGINA BIANCA

# **RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI SINDACI AL BILANCIO CONSUNTIVO ESERCIZIO 2012**



PAGINA BIANCA

---

*Relazione del Collegio dei Sindaci al Bilancio Consuntivo 2012*

Signori Delegati,

Il conto consuntivo dell'esercizio chiuso al 31.12.2012, sottoposto dal Consiglio di Amministrazione alla Vostra approvazione, è stato redatto e strutturato sulla base dei principi contenuti nel vigente Regolamento di amministrazione e contabilità come integrato dalle disposizioni del codice civile di cui agli artt. 2423 e seguenti.

Detto conto è, pertanto, composto da:

- rendiconto finanziario;
- stato patrimoniale;
- conto economico;
- nota esplicativa e relazione sulla gestione.

Il Bilancio, inoltre, è sottoposto a revisione contabile ed a certificazione ai sensi dell'art. 2, comma tre, del decreto legislativo n. 509/1994.

L'impostazione generale di redazione del bilancio è stata finalizzata al rispetto dei principi di chiarezza, veridicità, correttezza e prudenza nella valutazione delle singole voci, tenendo nella dovuta considerazione le funzioni pur sempre pubbliche della Cassa, ancorché svolte in ambito privatistico.

Corre tuttavia l'obbligo di richiamare che il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 26/09/2012 con delibera n. 136/2012, si era determinato per accantonare l'importo esposto in bilancio in euro 187.101,76 di cui all'art. 8 comma 3 del D.L. 95/2012 convertito dalla L. 135/2012 sopraspedendo alla corresponsione alle casse del Ministero dell'Economia e delle Finanze dell'importo.

Al riguardo, pur tenendo conto delle considerazioni esposte nella richiamata delibera, che hanno indotto per tale orientamento, questo Collegio non ha potuto esimersi dal rilevare come la fattispecie contemplata dal citato articolo si integri con la corresponsione.

Anche a seguito di tale puntualizzazione il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 15/05/2013, ha rivisto il proprio assunto deliberando per il versamento di che trattasi.

I criteri di valutazione, relativi ai cespiti patrimoniali, sono stati adottati secondo le prescrizioni di cui all'art. 19 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità come integrati da quelli del codice civile.

\*\*\*

Il bilancio evidenzia un avanzo economico pari a € 87.806.113,69.

I prospetti che seguono, sono rappresentativi in sintesi dello stato patrimoniale e del conto economico in relazione alle cui poste, si forniscono osservazioni nell'immediato seguito.

*Bilancio Consuntivo Esercizio 2012*

STATO PATRIMONIALE			
ATTIVITA'		PASSIVITA'	
Immobilizzazioni immateriali	322.664,25	Fondo per rischi e oneri	93.318,30
Immobilizzazioni materiali	212.584.442,61	Fondo trattamento fine rapporto	2.231.352,10
Immobilizzazioni finanziarie	1.376.847.090,33	Debiti	65.836.736,67
Crediti	437.292.252,61	Ratei e risconti passivi	0,00
Rimanenze	0,00		
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	139.035.015,37		
Disponibilità liquide	38.700.255,52		
Ratei e risconti attivi	3.254.208,65		
		Totale passività	68.161.407,07
		PATRIMONIO NETTO:	2.139.874.522,27
		Riserva legale	1.945.453.309,41
		Riserva per rivalutazione immobili ex D.Lvo 509/1994	106.615.099,17
		Risultato d'esercizio	87.806.113,69
Totale attività	2.208.035.929,34	Totale passività e patrimonio netto	2.208.035.929,34
CONTI D' ORDINE	86.699.316,56	CONTI D' ORDINE	86.699.316,56

*Relazione del Collegio dei Sindaci al Bilancio Consuntivo 2012*

CONTO ECONOMICO			
COSTI		RICAVI	
Prestazioni previdenziali	431.400.165,85	Contributi	437.855.663,21
Costi e perdite della gestione degli impieghi patrimoniali:		Ricavi della gestione degli impieghi patrimoniali:	
- della gestione immobiliare	10.939.501,37	- della gestione immobiliare	34.697.558,61
- della gestione mobiliare	5.186.606,98	- della gestione mobiliare	88.883.747,90
Costi di amministrazione:		Altri ricavi	3.136.983,30
- Organi di amministrazione e controllo	3.685.772,34		
- Personale	9.379.432,55		
- Acquisto beni di consumo, servizi ed oneri diversi	6.192.876,91		
- Ammortamento beni strumentali e accantonamenti diversi	774.768,36		
Spese e oneri diversi	5.608.646,97		
Imposte sui redditi imponibili	3.600.068,00		
<b>Totale costi</b>	<b>476.767.839,33</b>		
Utile d'esercizio	87.806.113,69		
<b>Totale a pareggio</b>	<b>564.573.953,02</b>	<b>Totale ricavi</b>	<b>564.573.953,02</b>

---

*Bilancio Consuntivo Esercizio 2012*

---

Per quanto riguarda lo stato patrimoniale, con specifico riferimento alle immobilizzazioni finanziarie, va precisato che, come nell'esercizio precedente, il pacchetto titoli è composto essenzialmente da Fondi comuni di investimento.

Trattasi, infatti, per l'Ente di investimenti duraturi nel tempo, costituente quindi capitale immobilizzato che risulta iscritto in bilancio al costo, secondo il prudente apprezzamento da parte del Consiglio di Amministrazione, come previsto dalle vigenti norme regolamentari, e in aderenza ai principi del codice civile. Una parte di detti investimenti è esposta al minore importo tra il costo ed il valore di realizzo nell'attivo circolante dell'Ente, in quanto dismessa nella prima parte dell'esercizio 2013.

Altrettanto dicasi per una data parte delle azioni possedute dalla Cassa (Inarcheck) per € 800.000,00 anche esse esposte nell'attivo circolante in previsione della loro dismissione.

E' comunque da ricordare che a seguito della svalutazione operata in via prudenziale già nei precedenti esercizi nei confronti delle azioni Inarcheck sia la quota inerente alle immobilizzazioni finanziarie che quella oggetto di trasferimento, trovano contropartita rettificativa nel fondo oscillazione valori mobiliari.

Relativamente al conto economico, esso evidenzia per quanto riguarda la gestione previdenziale, contributi per 437,8 milioni di euro e prestazioni per 431,4 milioni di euro con un saldo attivo quindi di 6,4 milioni di euro.

Quanto agli investimenti patrimoniali, si evidenziano proventi immobiliari per complessivi 34,7 milioni di euro a fronte di oneri per 10,9 milioni di euro per un saldo attivo di 23,8 milioni di euro.

L'importo dei proventi è comprensivo di 21 milioni di euro relativi alle plusvalenze realizzate per effetto di ulteriori conferimenti rispetto a quelli effettuati nell'esercizio precedente, di alcuni immobili dell'ente al fondo immobiliare Polaris previa cessione, ai valori di mercato, e contemporanea acquisizione di quote di partecipazione.

Gli investimenti mobiliari cifrano un ricavo complessivo di 88,9 milioni di euro costituito da 82,7 milioni di euro da redditi e proventi e da 6,2 milioni di euro da prelievi dal fondo oscillazioni valori mobiliari a fronte di oneri per complessivi 5,2 milioni di euro.

Per quanto riguarda le spese per gli Organi di Amministrazione, le stesse cifrano un importo di 3,7 milioni di euro, importo che sconta rispetto all'esercizio precedente un decremento di € 422.669,08 conseguente alla delibera del Comitato dei Delegati n. 11 del 24 novembre 2011 che ha ridotto del 15% gli emolumenti di carica dei componenti degli Organi Istituzionali per il biennio 2012-2013.

Il Consiglio di Amministrazione, nella sua relazione, ha ampiamente riferito sull'andamento della gestione 2012. Sotto l'aspetto più strettamente contabile, nella nota esplicativa sono stati esposti i criteri di formulazione del bilancio e i contenuti delle varie voci che lo compongono.

Il Collegio dà atto che la Cassa ha correttamente adempiuto a quanto prescritto dall'art. 1, comma quattro, lettera C, del decreto legislativo n. 509/1994 e successive modificazioni ed integrazioni in merito alla previsione della riserva legale che deve essere in misura non inferiore a cinque annualità dell'importo delle pensioni corrisposte nel 1994, con l'apposito accantonamento di € 1.945.453.309,41.

*Relazione del Collegio dei Sindaci al Bilancio Consuntivo 2012*

L'indice di copertura della riserva legale ex D.Lvo n. 509/1994 è di ampia capienza perché di circa 31,68 annualità se rapportato agli importi pensionistici del 1994.

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2012 è pari a € 2.139.874.522,27 e l'indice di copertura dello stesso è pari a circa 5,19 annualità se riferito al monte pensioni afferente all'esercizio in esame.

Dei rappresentati fenomeni economici dianzi illustrati dà, peraltro, conto la tabella che anche per l'anno in esame, conferma positivi risultati.

RISULTATI ECONOMICO - PATRIMONIALI							
(Importi in migliaia di euro)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Risultato economico di esercizio	109.197	72.375	19.311	77.855	68.683	196.329	87.806
Situazione patrimoniale netta	1.617.515	1.689.890	1.709.201	1.787.056	1.855.739	2.052.068	2.139.874

Con riferimento alla gestione previdenziale dell'Ente, come per le relazioni ai precedenti esercizi, si fornisce nel prospetto che segue, per il periodo 2006/2012, la serie storica dei flussi finanziari di entrata (contributi) e di spesa (pensioni), nonché del numero degli iscritti e dei pensionati, con indicazione dei relativi rapporti.

(Importi in migliaia di euro)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Contributi (dato finanziario)	332.111	375.643	400.371	400.842	408.977	443.708	412.319
Pensioni (dato finanziario)	266.116	302.672	335.102	353.269	378.931	398.312	422.190
Saldo	65.995	72.971	65.269	47.573	30.046	45.396	-9.871
Rapporto contributi - prestazioni	1,248	1,241	1,195	1,135	1,079	1,114	0,977*
Iscritti Cassa	92.779	93.487	94.486	95.036	95.490	95.419	94.951
Pensionati	22.219	23.800	24.865	25.583	26.296	27.102	27.863
Rapporto iscritti - pensionati	4,176	3,928	3,800	3,715	3,631	3,521	3,408

(\*)Tale coefficiente considerando le poste economico-patrimoniali è pari a 1,00.

La diversità dei coefficienti risiede nel diverso criterio di competenza che soprassiede ai calcoli.

*Bilancio Consuntivo Esercizio 2012*

Il costante andamento decrescente tra attivi e pensionati induce a curare un attento monitoraggio della gestione previdenziale, atteso che con effetto dall'anno 2012 il rapporto tra contributi e prestazioni è sostanzialmente unitario. Si dà comunque atto delle intervenute modifiche normative regolamentari adottate in data 29/05/2012 in osservanza della verifica straordinaria, ai fini della sostenibilità cinquantennale, prescritta dall'articolo 24 comma 24 del D.L. 201/2011 convertito dalla legge N. 214/2011, conclusa con esito positivo.

Le spese per il funzionamento dei servizi ammontano a complessivi 16,4 milioni di euro a fronte di 17,4 milioni di euro del 2011 e si riferiscono ai costi del personale, servizi e oneri diversi e all'ammortamento dei beni strumentali.

Per una maggiore analisi dei costi di acquisto di beni di consumo e servizi, si riporta nel prospetto che segue una specifica per gruppi omogenei di tali spese relativa al periodo 2007-2012.

ACQUISTO BENI DI CONSUMO, SERVIZI E ONERI DIVERSI (Importi in migliaia di euro)	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Oneri per la riscossione dei contributi e l'erogazione delle prestazioni	2.679	2.322	2.146	2.389	2.819	2.125
Spese per la Sede (locazione, pulizia e vigilanza, manutenzione e adattamento locali e relativi impianti)	650	697	906	988	973	1.003
Spese per incarichi, perizie e consulenze	119	167	216	167	164	146
Spese per liti, arbitraggi risarcimenti e accessori	1.000	1.077	988	1.006	873	905
Oneri amministrativi diversi	1.017	859	605	586	598	581
Spese diverse per il funzionamento degli uffici	2.747	2.640	2.575	1.962	1.814	1.433
Spese per i servizi automatizzati	1.030	1.007	812	247	138	154
Manutenzione e riparazione macchine, mobili e attrezzature d'ufficio	43	24	84	28	60	29
Spese postali, telegrafiche e telefoniche	488	416	601	548	560	419
Acquisizione temporanea di risorse	468	383	307	324	248	175
Acqua, illuminazione, forza motrice e riscaldamento	170	222	172	171	188	181
Cancelleria, stampati e materiali vari di consumo	141	144	112	126	92	73
Altre spese per il funzionamento degli uffici	407	444	487	518	528	402
<b>Totale spese di acquisto beni di consumo, servizi e oneri diversi</b>	<b>8.212</b>	<b>7.762</b>	<b>7.436</b>	<b>7.098</b>	<b>7.241</b>	<b>6.193</b>

*Relazione del Collegio dei Sindaci al Bilancio Consuntivo 2012*

Per quanto riguarda gli oneri per la riscossione dei contributi ed erogazione delle prestazioni, il dato dell'anno 2012 presenta una riduzione di € 693.713,25 conseguenti anche alla razionalizzazione nel servizio riscossione (sostituzione dei MAV con gli F24).

Tuttavia l'importo comprende € 33.556,48 relativo alle cosiddette spese di funzionamento del Fondo Pensione Futura. In proposito questo Collegio non condivide l'imputazione di esse ad una fase di avviamento così come assunto nella Relazione del Consiglio di Amministrazione e per tale titolo posto a carico della Cassa.

Trattasi di spese quali ad esempio quelle sostenute per i compensi al responsabile del Fondo Pensione Futura, che per definizione attengono al funzionamento del fondo pensione complementare. Questo Collegio tiene tuttavia conto della delicata fase iniziale avendo suggerito che proprio relativamente a tale fase possa procedersi alla corresponsione in funzione anticipatoria da parte della Cassa delle spese di cui trattasi, tuttavia con carico di restituzione. Sul tema comunque questo Collegio prende atto che del problema è già stata investita la COVIP.

Nel prospetto seguente si evidenziano le entrate e le spese del rendiconto finanziario.

RENDICONTO FINANZIARIO			
	2012	2011	DIFFERENZA
<b>ENTRATE</b>			
- Entrate contributive	412.319.215,45	443.708.091,77	-31.388.876,32
- Altre Entrate	23.657.502,89	49.593.975,02	-25.936.472,13
<b>Totale Entrate Correnti</b>	<b>435.976.718,34</b>	<b>493.302.066,79</b>	<b>-57.325.348,45</b>
- Entrate per alienazione beni patrimoniali e riscossione crediti	542.691.299,84	316.436.237,09	226.255.062,75
- Accensione di prestiti	234.123,22	286.854,75	-52.731,53
- Partite di giro	114.131.411,67	101.155.291,69	12.976.119,98
<b>Totale Entrate</b>	<b>1.093.033.553,07</b>	<b>911.180.450,32</b>	<b>181.853.102,75</b>
<b>SPESE</b>			
- Spese Correnti	469.119.591,05	448.088.826,34	21.030.764,71
- Spese in conto capitale	510.351.174,59	240.808.594,44	269.542.580,15
- Estinzione mutui e anticipazioni	167.027,33	1.414.655,22	-1.247.627,89
- Partite di giro	114.131.411,67	101.155.291,69	12.976.119,98
<b>Totale Spese</b>	<b>1.093.769.204,64</b>	<b>791.467.367,69</b>	<b>302.301.836,95</b>
<b>Risultato finanziario complessivo</b>	<b>-735.651,57</b>	<b>119.713.082,63</b>	<b>-120.448.734,20</b>

*Bilancio Consuntivo Esercizio 2012***COMPETENZA**

Le entrate accertate sono state complessivamente di € 1.093.033.553,07 e le spese impegnate di € 1.093.769.204,64. Pertanto il rendiconto finanziario evidenzia un disavanzo di competenza di € 735.651,57 costituito da un disavanzo di parte corrente di € 33.142.872,71 e da un'eccedenza delle entrate in conto capitale sulle spese € 32.407.221,14. Il disavanzo di parte corrente consegue essenzialmente all'effetto della capitalizzazione dei proventi della gestione mobiliare (87,7 milioni di euro) che ove algebricamente sommati alla risultanza esposta in bilancio (-33,1) espone ai fini della valutazione una eccedenza di 54,6 milioni.

Le entrate riscosse sono state di € 1.012.018.270,92 e quelle rimaste da riscuotere di € 81.015.282,15.

Le spese pagate sono state pari a € 1.058.013.463,96 mentre quelle rimaste da pagare ammontano a € 35.755.740,68.

**RESIDUI**

La situazione dei residui è la seguente:

**Residui attivi**

residui attivi esercizio 2012	€ 81.015.282,15
residui attivi alla fine del 2012 provenienti da esercizi precedenti	€ 320.480.573,98
Totale residui attivi	€ 401.495.856,13

**Residui passivi**

residui passivi esercizio 2012	€ 35.755.740,68
residui passivi alla fine del 2012 provenienti da esercizi precedenti	€ 11.006.777,27
Totale residui passivi	€ 46.762.517,95

Per quanto concerne i residui attivi relativi alle partite contributive, sanzioni e interessi inerenti agli esercizi 2012 e precedenti essi sono pari a € 372.449.755,99.

Al rischio dell'inesigibilità il bilancio fronteggia con un apposito appostamento di garanzia ammontante al 31/12/2012 a € 25.929.841,29.

Si dà peraltro conto che i residui sono depurati da inesigibilità in conseguenza di apposite deliberazioni assunte dal Consiglio di Amministrazione (delibere n. 30/2013; n. 55/2013;) e per le quali il Collegio ha espresso parere di congruità.