

Tabella n. 12: Indennità di cessazione

(in migliaia di euro)

	2010		2011		2012	
	N°	Importo	N°	Importo	N°	Importo
Notai	85	23.501	110	31.035	108	28.649
Mortis causa	13	2.796	17	3.550	13	2.800
Totale	98	26.297	127	34.585	121	31.449
Variazione %		1,60%		31,50%		9,20%

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)

	2010	2011	2012
Indennità di cessazione	26.297	34.585	31.450
Interessi passivi	395	117	58
Accantonamenti	302	0	0
Totale spesa	26.994	34.702	31.508

La tabella mostra nell'esercizio 2012 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 31.450 migliaia di euro, che ha riguardato le 121 indennità deliberate (di cui solo una rateizzata) oltre agli interessi passivi erogati per indennità di cessazione rateizzate (58 migliaia di euro).

4.3.4 Le prestazioni assistenziali

Oltre alle prestazioni previdenziali di base (pensioni dirette, indirette e ai congiunti), 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 incremento di 2.588 mila euro (+17,72%) 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	2012	2010	2011	2012
Assegni di integrazione	2.588	1.439	1.266	177	110	131
Sussidi ordinari e straordinari	6	5	0	1	1	0
Sussidi scolastici	227	176	214	343	289	331
Sussidi impianto studio	9	257	777	2	43	140
Contributo fitti sedi notarili	36	40	38	8	11	7
Polizza sanitaria (*)	11.883	12.681	14.894	Iscritti + familiari	Iscritti + familiari	Iscritti + familiari
Polizza Responsabilità civile	0	0	0	0	0	0
Contributi terremoto Abruzzo	6	3	0	1	1	0
TOTALE	14.756	14.601	17.189			
Variazione assoluta spesa	348	-155	2.588			
Variazione % spesa	2,40%	-1,05%	17,72%			

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

Nel 2012 sono stati deliberati 131 assegni di integrazione degli onorari di repertorio²⁵, per un importo pari a 1.266 migliaia di euro. L'integrazione si riferisce,

²⁵ 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 registratasi nel 2007. Infine, anche per il 2009, a causa

per la quasi totalità delle posizioni osservate, agli onorari dell'anno 2011 e registra una diminuzione rispetto al precedente esercizio (1.439 migliaia di euro nel 2011) nonostante nel periodo confrontato si sia assistita ad una ulteriore flessione dei repertori medi e nazionale e alla conseguente crescita della percentuale dei potenziali beneficiari della prestazione in esame, a causa dell'ampliamento dei requisiti, più stringenti, previsti dal Regolamento per l'ottenimento delle prestazioni a partire dall'esercizio 2010²⁶, limitando così il numero degli aventi diritto e, quindi, il livello della spesa istituzionale per l'anno 2012.

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 2012)²⁷. Anche per il 2012, considerando il decremento degli onorari di repertorio e constatata l'ulteriore contrazione dell'onorario medio nazionale 2011 rispetto al 2010, 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 29.590.

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 incremento nell'esercizio 2012 del 21,59% (pari a circa 38 mila euro), in ragione del maggior numero dei beneficiari (331 vs 289 sussidi nel 2011).

Quanto alla spesa sostenuta per i sussidi di "impianto studio" si evidenzia, nell'esercizio 2012, una notevole crescita per effetto del maggior numero di richieste pervenute alla Cassa (140 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 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

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).

²⁶ 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.

²⁷ In merito ai criteri di stima relativi a questo fondo, si rimanda al paragrafo 6. *Il conto economico*, di questa relazione.

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.

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 euro²⁸.

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 sede²⁹. 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 18,125% 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 2012 pari a 38.402 euro, destinati ai 7 Consigli.

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 2012 è cresciuto di circa 2.213 mila euro (+17,45%) imputabile principalmente ai cambiamenti introdotti nell'ambito della nuova polizza.

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.

²⁸ Nella seduta del 07/03/2014, il CdA della Cassa de Notariato ha deliberato di sospendere, con decorrenza 1° gennaio 2014, la concessione dei contributi per l'impianto dello studio ai notai di prima nomina di cui all'art.5, lett.a), dello Statuto e all'art.1 del Regolamento per la concessione di contributi per l'impianto dello studio al notaio di prima nomina, nonché di sospendere, a partire da quelli relativi all'anno scolastico e accademico 2014/2015, la corresponsione degli assegni scolastici di profitto a favore dei figli del notaio in esercizio o cessato, di cui all'art.5, lett.b), dello Statuto e all'art.2 del Regolamento per la concessione di assegni di studio a favore dei figli del notaio in esercizio o cessato.

²⁹ 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.

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

(in euro)

	2010	2011	2012
(A) Contributi previdenziali (1)	204.077.497	196.698.854	196.533.104
Variazione %	2,70%	-3,62%	-0,08%
(B) Prestazioni correnti (2)	191.775.464	194.168.243	201.193.407
Variazione %	2,50%	1,25%	3,6%
Saldi gestione corrente	12.302.033	2.530.611	-4.660.303
Variazione %	6,00%	-79,43%	-284%
Indici di copertura (A/B)	1,06	1,01	0,97

(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 195.499.563 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" (1.000 euro), i "Contributi ex Uffici del Registro" (340.277 euro), i "Contributi previdenziali da ricongiunzione" (214.638 euro) e i "Contributi previdenziali-riscatti" (477.626 euro).

I dati esposti evidenziano una situazione in peggioramento nel 2012 rispetto al pregresso esercizio, in quanto il gettito pervenuto è stato di 196.533.104 euro, leggermente inferiore (-0.08%) a quello ottenuto nel 2011.

La spesa sostenuta nell'anno 2012 per erogare le prestazioni correnti spettanti agli aventi diritto, è aumentata a 201.193.407 euro.

Rispetto al precedente esercizio si rileva un incremento del valore complessivo delle prestazioni pari a 7,0 milioni di euro corrispondente ad una variazione percentuale del 3,6%. Tale variazione è in prevalenza attribuibile all'andamento della spesa relativa alle "Pensioni agli iscritti", che rappresentano il 91,46% del volume delle prestazioni correnti. Si evidenziano aumenti per la "Polizza sanitaria" (2,2 milioni di euro), mentre per la spesa riferita agli "Assegni di integrazione" si registra un risparmio di quasi duecento mila di euro.

L'indice di copertura mostra un decremento rispetto al precedente esercizio: dall'1,01% del 2011 si passa allo 0,97% del 2012.

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	Spesa per pensioni
	Cessati nell'anno	Nuovi assicurati nell'anno	Numero assicurati al 31/12	Cessate nell'anno	Nuove pensioni nell'anno	Numero pensioni al 31/12	(in migliaia di euro)	(in migliaia di euro)
	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)(*)	(F)	(G)	(H)
2010	103	0	4.473	154	135	2.395	204.077	177.020
2011	133	321	4.661	136	164	2.422	196.699	179.567
2012	134	214	4.741	137	177	2.462	196.533	184.003

(*)=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> N. pensioni	<u>N. assicurati cessati</u> N. nuovi assicurati	<u>N. pensioni cessate</u> N. nuove pensioni	<u>N. nuovi assicurati</u> N. nuove pensioni
	(C)/(F)	(A/B)	(D/E)	(B/E)
2010	1,88	0	1,14	0
2011	1,92	0,41	0,83	1,96
2012	1,93	0,63	0,77	1,21

Il rapporto *assicurati cessati/nuovi assicurati* nell'esercizio 2012 è caratterizzato dalla prevalenza di nuovi assicurati, anche se inferiori rispetto all'anno precedente (-107 unità rispetto al 2011) sugli assicurati cessati (+1 unità rispetto al 2011), che ha portato ad un incremento complessivo di 80 unità del numero dei notai assicurati al 31/12/2012.

Il rapporto tra *numero delle pensioni cessate e numero delle nuove pensioni* assume, rispetto al precedente esercizio, un valore decrescente inferiore all'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'1,21% per i motivi sopra esposti, esplicando complessivamente effetti positivi sull'equilibrio finanziario.

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).

Il *rapporto tra pensione media e repertorio medio*³⁰ presenta un andamento crescente, attestandosi intorno al 88,10% nel 2012 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 pensione³¹, tenderà - evidentemente - ad avere effetti negativi sulla stabilità della gestione (tabella n. 18).

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

	repertorio medio ¹	repertorio totale ²	pensione media ³	<u>pensione media</u> <u>repertorio medio</u>	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)
2010	116,4	672.562	73,91	63,50%	218.072	6.816	44.089
2011	112,1	647.731	74,14	66,10%	228.753	7.358	52.693
2012	84,8	532.587	74,73	88,10%	232.643	7.509	56.806

(1) (2) I valori di repertorio totale e medio (al lordo dei contributi Cassa e Consiglio) 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. 6279). Ciò al fine di valutare appieno i potenziali effetti, sull'equilibrio previdenziale della Cassa, della massima presenza di assicurati. Come infatti ipotizzato nei documenti attuariale, il graduale raggiungimento di tale numero genera per la Cassa un 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.

³⁰ Tale rapporto misura la capacità del sistema pensionistico di garantire ai propri assicurati un livello di reddito comparabile a quello ottenuto dalla popolazione attiva.

³¹ 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.

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. 19: 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
2010	4.189	1.346	1.280	6.816	60	1.223,51	3,60%	3,30%
2011	4.308	1.345	1.706	7.358	61	1.268,48	3,80%	3,70%
2012	4.313	1.406	1.790	7.509	60	1.266,24	3,70%	3,80%

(*) Tale indice è calcolato considerando al denominatore i soli pensionati notai (circa 1.200 diretti) anziché tutti i pensionamenti (ossia anche indiretti e superstiti) che nel 2012 raggiungono le 2.462 unità. Tale indice, considerando gli attivi pari a 4.741 e i 2.462, appena evocati, sarebbe pari a 1.042 euro.

La tabella n. 19 mette in evidenza un incremento dei costi totali di gestione nel periodo considerato; in particolare si rileva un lieve aumento del costo del personale (+0,5 migliaia di euro), quello dei costi per gli organi dell'ente (+84 migliaia di euro) e quello dei costi per il funzionamento degli uffici³² (+61 migliaia di euro).

In termini relativi, le spese di gestione della Cassa sono pari, nel 2012, a circa 1.266 euro per ciascun assicurato e pensionato, mentre i costi di gestione assorbono, nel 2012, circa il 3,80% delle entrate contributive.

Le spese di gestione rappresentano, nel 2012, il 3,70% in rapporto alle spese per prestazioni pensionistiche.

³² 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. 20 mostra la composizione del patrimonio mobiliare e immobiliare della Cassa del notariato secondo i valori contabili e l'incidenza sul valore assoluto.

Tabella n. 20: Struttura del patrimonio della Cassa del notariato

(in migliaia di euro)

		2010	2011	2012
Patrimonio immobiliare ¹	Valore assoluto	542.580	608.711	662.762
	incidenza %	41,10%	44,78%	48,93%
Patrimonio mobiliare ²	Valore assoluto	777.439	750.590	691.745
	incidenza %	58,90%	55,22%	51,07%
TOTALE		1.320.019	1.359.300	1.354.507

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 1.355 milioni di euro nel 2012, in diminuzione di circa 4,8 milioni rispetto all'anno precedente. Il 48,93% è costituito da immobili e fondi comuni di investimento immobiliare, mentre la parte restante, costituita da investimenti mobiliari, è ammontata, nel 2012, a 691,7 milioni di euro (-58,8 milioni di euro circa rispetto al precedente esercizio 2011).

5.2 La gestione del patrimonio immobiliare

Nel corso del 2012 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.16³³.

Nella tabella n. 21 è riportato il dettaglio della movimentazione nell'esercizio della voce "Fabbricati uso investimento".

Nel 2012 si è registrato un aumento dell'incidenza sul totale di circa il 4,1%, attribuibile agli investimenti effettuati nei fondi comuni di investimento immobiliare (27,8% di cui oltre il 25% è costituito dai fondi dedicati), che fa salire la percentuale totale al 51,3% rispetto al 47,2% del precedente esercizio.

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

La tabella n. 21 mostra che, nell'esercizio 2012, il valore del patrimonio immobiliare della Cassa ha registrato un aumento in valore assoluto di circa 3,4 milioni di euro (+1,27%).

Nel conto economico, nei proventi straordinari, è inserita la voce "eccedenze da alienazione di immobili" (37.850.799 euro), che rappresenta l'eccedenza contabile relativa alle alienazioni di unità immobiliari avvenute nel 2012; in particolare le operazioni di conferimento hanno generato plusvalenze per un importo pari a 37.209.787 euro³⁴, mentre le vendite dirette hanno prodotto eccedenze contabili per 641.012 euro (524.121 derivanti da dismissioni di immobili siti in Roma e 116.891 euro derivanti da dismissioni di stabili fuori Roma).

Tabella n. 21: Variazione complessiva delle proprietà immobiliari¹

(in migliaia di euro)

		2010	2011	2012
Situazione iniziale	valore lordo iniziale	376.126	386.196 ⁽²⁾	334.752
	acquisti e manutenzioni straordinarie	28.373	552	16.707
Variazioni dell'esercizio	vendite	-1.493	-1.021	-625
	conferimento a fondi	-17.266	-50.975	-16.500
	valore lordo finale	385.740	334.752	334.334
Situazione finale	fondo ammortamento	-78.585	-69.624	-65.833
	valore netto finale	307.155	265.128	268.500

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).

³³ Principio Contabile n.16: "...i fabbricati civili rappresentanti un'altra forma di investimento possono non essere ammortizzati...".

³⁴ Nello specifico è stato realizzato un conferimento a favore del Fondo Flaminia per un controvalore di apporto totale (a prezzi di mercato) pari a 49,75 milioni di euro e una plusvalenza generata iscritta a bilancio di 37,21 milioni, come dettagliatamente descritto nel paragrafo 5.4.3.

Si illustra nella tabella n. 22 il rendimento complessivo del patrimonio immobiliare.

Tabella n. 22: Redditività del patrimonio immobiliare

(in euro)

Anno	Patrimonio immobiliare ⁽¹⁾	Rendite lorde ⁽²⁾	Rendimenti lordi	Rendite nette ⁽³⁾	Rendimenti netti
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%
2012	331.731.203	52.364.301	15,79%	43.099.754	12,99%

(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 2012, le rendite lorde e nette hanno subito un decremento 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 il piano triennale di investimenti ai sensi del 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, ed ha inviato in data 25 novembre 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. Nel periodo compreso tra il 30/10/2011 e 30/10/2012 la Cassa ha perfezionato vendite per nove unità immobiliari ubicate a Roma, Perugia e Torino riguardanti alcuni stabili, già in corso di alienazione. Nello stesso periodo sono

state acquistate le nuove sedi dei Consigli Notarili della Città di Lecce, Potenza e Belluno.

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 dicembre 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. 23 mostra che, dal 2009 e con conferma nel 2012, 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 610 migliaia di euro in valore assoluto (+8,83%

rispetto all'esercizio precedente) principalmente attribuibile ad un credito, pari a 2,701 milioni di euro, vantato nei confronti di una società per il cui recupero è in corso un'azione legale.

Nel 2012 l'aumento del fondo di svalutazione dei crediti incide negativamente sul risultato netto dei crediti, che registrano una flessione (-25,15%) pari a 896 migliaia di euro in valore assoluto.

Tabella n. 23: Crediti verso locatari*(in migliaia di euro)*

	2010	2011	2012
Crediti verso locatari	5.873	6.908	7.518
Fondo svalutazione crediti	2.241	3.346	4.852
Valore netto	3.632	3.562	2.666

L'analisi delle movimentazioni del fondo svalutazioni crediti, illustrata nella tabella n. 24, evidenzia che, nel corso dell'esercizio 2012, è stato effettuato un accantonamento pari a 1.728 migliaia di euro a fronte di una cifra corrispondente di 1.105 mila euro nel 2011³⁵, con un utilizzo pari a 223 migliaia di euro.

Tabella n. 24: Movimentazione del fondo svalutazione crediti verso locatari*(in migliaia di euro)*

	2010	2011	2012
Consistenza iniziale fondo	2.402	2.241	3.346
Accantonamenti dell'esercizio	38	1.105	1.728
Utilizzi	199	0	223
Consistenza finale fondo	2.241	3.346	4.852

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 crediti, ormai prescritti al 30/09/2011, per un totale

³⁵ Gli utilizzi si riferiscono alla cancellazione dei crediti a seguito della accertata loro inesigibilità, mentre gli accantonamenti dell'esercizio vengono stimati in modo prudenziale, tenendo conto del valore di presumibile realizzo, ai sensi dell'art. 2426 cod. civ.

di 222.613 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.

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 (2008/2012) e quantificata in 224.346 euro.

In complesso, la consistenza finale del fondo svalutazione crediti verso locatari evidenzia un assestamento del Fondo esistente per un importo di 1.728 migliaia di euro che ha portato, nel 2012, il suddetto fondo ad un valore pari a 4.852 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

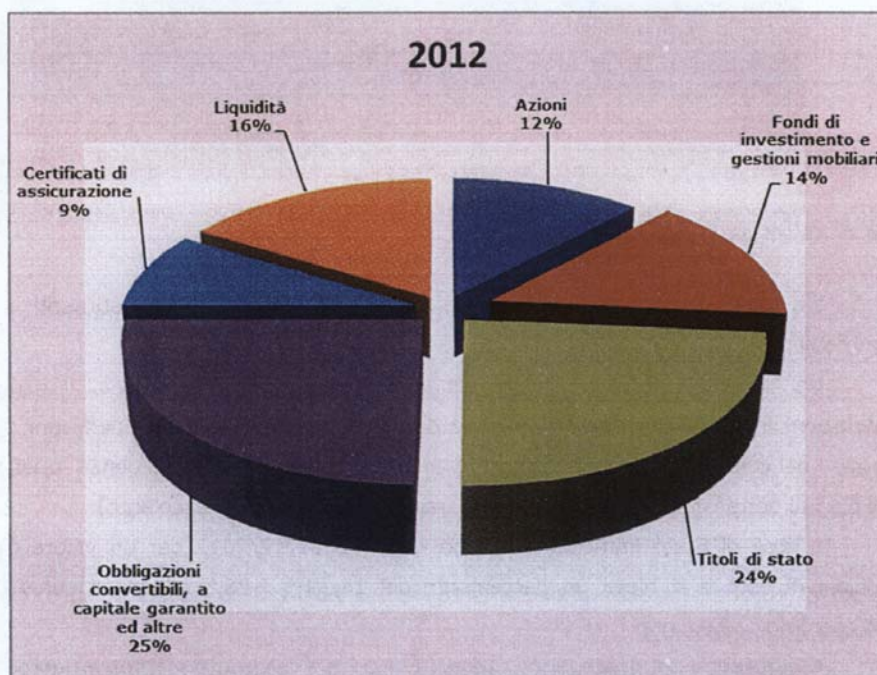
5.4.1 Consistenza e struttura del patrimonio mobiliare

La tabella n.25 sintetizza il patrimonio mobiliare della Cassa, distinto per tipologia di titoli.

Rispetto al precedente esercizio, si registrano riduzioni nei seguenti segmenti: Azioni (-75,3 milioni di euro), Titoli di Stato (-24,2 milioni di euro), obbligazionario (-0,9 milioni di euro), mentre la liquidità si incrementa ancora (+12,8 milioni di euro) nel comparto dei fondi di investimento (+18 milioni di euro).

Tabella n. 25: Composizione del patrimonio mobiliare*(in migliaia di euro)*

	2010	2011	2012
Azioni	146.778	158.188	82.854
Fondi di investimento e gestioni mobiliari	70.241	81.485	99.527
Titoli di stato	259.797	188.640	164.424
Obbligazioni convertibili, a capitale garantito ed altre	199.120	170.936	170.846
Certificati di assicurazione	54.901	56.705	60.600
PCT	25.897	0	0
Liquidità	19.966	98.687	111.514
TOTALE	776.699	754.641	689.765

Grafico n.1: Composizione del patrimonio mobiliare nel 2012

In termini percentuali, come evidenziato nel grafico, nel 2012 il 24% del patrimonio mobiliare risulta investito in titoli di stato, il 25% in obbligazioni, il 12% in

azioni, il 16% in liquidità, il 14% in fondi comuni di investimento mobiliari e il restante 9% in certificati di assicurazione.

5.4.2 Analisi dei titoli e delle partecipazioni immobilizzate

La tabella n. 26 illustra in dettaglio le variazioni dei titoli e delle partecipazioni iscritte nell'ambito della categoria delle immobilizzazioni finanziarie e la consistenza finale al termine dell'esercizio 2012.

Tabella n. 26: Variazioni annue dei titoli immobilizzati

(in euro)

	2010	2011	2012
CONSISTENZE INIZIALI	490.883.363	656.340.711	855.371.735
AUMENTI	217.484.381	237.443.520	150.807.284
Acquisti	161.214.682	157.228.550	147.583.317
Rivalutazioni ⁽¹⁾	2.214.915	3.068.292	3.223.967
Trasferimenti dal portafoglio non immobilizzato	54.054.784	77.146.678	0
DIMINUZIONI	-52.027.033	-38.412.496	-129.666.412
Vendite	-44.470.505	-30.382.968	-128.883.880
Rimborsi di titoli a scadenza	-7.546.312	-5.019.214	-776.804
Trasferimenti al portafoglio non immobilizzato	0	-3.003.908	0
Svalutazioni ⁽²⁾	-10.216	-6.406	-5.728
CONSISTENZE FINALI	656.340.711	855.371.735	876.512.606

(1) Le rivalutazioni si riferiscono interamente alla rivalutazione annuale delle polizze assicurative a capitalizzazione (il ricavo è compreso nella voce "Proventi certificati di assicurazione") e dei Titoli di Stato (il ricavo è compreso nella voce "Interessi attivi su titoli").

(2) Le svalutazioni sono costituite dagli scarti di emissione sui titoli obbligazionari e sono contabilizzate nella voce "perdita da negoziazione titoli e altri strumenti finanziari".

La tabella evidenzia, nel 2012, un incremento degli investimenti in titoli immobilizzati pari a 21,1 milioni di euro.

Nel dettaglio, il valore finale dei titoli immobilizzati è, tuttavia, il risultato di variazioni in aumento e in diminuzione derivanti dall'insieme delle operazioni poste in essere nel corso dell'esercizio (acquisti, vendite, rimborsi di titoli a scadenza, trasferimenti di titoli al portafoglio non immobilizzato, trasferimenti di titoli al circolante).

I Titoli di Stato immobilizzati sono iscritti al 31/12/2012 per un valore di 157,4 milioni di euro e si rileva un decremento del 14,39% (-26,5 milioni di euro) rispetto all'esercizio precedente.

A differenza del precedente esercizio in cui era avvenuto lo spostamento di circa 77,1 milioni di euro dall'attivo circolante all'immobilizzato, la Cassa, nel corso del 2012, non ha effettuato spostamenti, in linea con quanto raccomandato dal D.L.