

politiche di fine febbraio in Italia ha riportato sui nostri mercati le preoccupazioni per un nuovo "effetto contagio" inducendo l'agenzia di rating Fitch a ribassare il rating sovrano del Paese all'inizio dell'anno.

Ottima la performance dei **mercati emergenti** (l'indicatore "MSCI Emerging Market" ha guadagnato il 15,2% nel corso dell'anno). In Asia l'indice Nikkei (Giappone) ha guadagnato il 22,9%, lo Hang Seng (Hong Kong) il 23,18%, il CSI 300 (Shanghai) il 7,86% e in India si è registrato un +27,6%.

In Brasile la performance dell'indice Bovespa è stata del +7,40% mentre la Russia ha fatto registrare un 5,56%.

Negli **Stati Uniti** gli indici hanno ben performato grazie alla minore volatilità ed ai generali segnali di ripresa dell'economia. Il Dow Jones ha registrato un trend positivo del 7,3% (attestandosi alla fine dell'anno al livello di 13.104 punti), l'indice S&P 500 ha registrato un trend positivo del 13,4% attestandosi al livello di 1.426 punti e il Nasdaq ha registrato un trend positivo del 15,9% attestandosi in chiusura di esercizio al livello di 3.020 punti.

L'**indice Vix**, che misura la volatilità implicita a breve termine delle opzioni "at the money" sull'indice S&P 500 quotate sul mercato delle opzioni del Chicago Board of Trade (CBOT), in genere fluttuante su livelli del 20-30%, dopo aver toccato nel novembre del 2008 un picco dell'80,86%, ha successivamente ritracciato e a fine 2012 ha segnato un livello di 22,72%.

In **Europa** l'Eurostoxx 50 ha fatto registrare una performance positiva del +13,79% seppur con forti oscillazioni e forte volatilità toccando una punta minima ad inizio giugno di 2.068 punti ed una punta massima a fine anno di 2.660 punti a causa del forte impatto del comparto bancario e, più in generale, finanziario.

Più nello specifico le performance del 2012 sono state le seguenti: il **Ftse di Londra** +5,84% (-5,6% nel 2011), lo **Xetra Dax di Francoforte** +29,06% (-14,7% nel 2011), il **Cac di Parigi** +15,23% (-17,0% nel 2011), l'**Ibex di Madrid** -4,66% (-13,11% nel 2011), lo **Smi di Zurigo** +14,93% (-8,59% nel 2011). La **Borsa Italiana** ha riportato un rialzo dell'indice **FTSE Mib** del +7,84% (-25,2% nel 2011).

Per quanto riguarda il comparto del **risparmio gestito** e dei **fondi comuni di investimento**, secondo i dati di Assogestioni¹, la raccolta netta dell'anno torna positiva per 1,2 miliardi di euro (contro il dato negativo di 33,3 miliardi di euro del 2011) contemperando l'andamento contrapposto fra i fondi di diritto estero (+15,0 miliardi, contro i +1,2 miliardi del 2011), ormai rappresentativi del 69% (64% il dato dello scorso anno) del patrimonio gestito, e i fondi di diritto italiani (-13,8 miliardi, contro i -34,5 miliardi del 2011). La raccolta netta è stata caratterizzata dal forte recupero dei fondi obbligazionari (+23 miliardi) a fronte di una sostanziale stabilità dei fondi flessibili (+0,4 miliardi) e di contrazioni per le altre categorie di prodotti: fondi di liquidità (-12,6 miliardi), fondi azionari (-7,1 miliardi), fondi hedge (-2,5 miliardi) e fondi bilanciati (-1,3 miliardi). A fine anno, grazie anche al miglioramento delle quotazioni, il patrimonio in gestione risulta aumentato del 14,4 % passando dai 421,7 miliardi di fine 2011 ai 482,2 miliardi di fine 2012, evidenziando un ribilanciamento a favore dei fondi obbligazionari (dal 43,3% al 51,6%) a fronte di una riduzione della quota nei fondi di liquidità (dall'11,6% al 6,7%) e nei fondi azionari (dal 22,3% al 20,6%).

Il Consiglio di Amministrazione della Cassa, nell'ambito dello scenario nazionale e internazionale sopra descritto, ha amministrato e gestito al meglio il patrimonio dell'Associazione mantenendo come obiettivo la minimizzazione del rischio complessivo di portafoglio oltre che la massima diversificazione dell'asset allocation generale, nel rispetto delle norme procedurali adottate per la gestione del patrimonio oltre che delle indicazioni dell'"Asset Liability Management".

¹ Assogestioni. Mappa del Risparmio Gestito (gestione collettiva e di portafoglio - 4° trimestre 2012)

LA GESTIONE DELLA CASSA NAZIONALE DEL NOTARIATO**IL CONTO ECONOMICO**

Il Bilancio Consuntivo 2012 della Cassa Nazionale del Notariato si chiude con un avanzo economico di 10,2 milioni di euro quale contrapposizione dei ricavi (293 milioni di euro) e dei costi (282,8 milioni di euro) dell'esercizio e con la corrispondente crescita delle riserve patrimoniali.

I risultati positivi e di sintesi sopra richiamati, che confermano il rispetto dei principi di equilibrio e d'adeguatezza richiamati dal legislatore nel decreto legislativo n. 509 del 1994, evidenziano il forte impegno profuso dall'Amministrazione per il loro raggiungimento. Come da alcuni anni a questa parte, infatti, l'esercizio conclusosi si è rilevato complesso e fortemente condizionato dalla contestuale situazione economica e finanziaria del Paese. Ancora una volta il Consiglio di Amministrazione della Cassa ha dovuto affrontare la tematica del persistente calo dell'attività notarile che, proprio nel 2012, ha evidenziato il suo apice massimo.

La domanda del servizio notarile del 2012 si è, infatti, contratta rispetto al precedente esercizio, di circa 18 punti percentuali evidenziando, in termini di valore, un calo di oltre 115 milioni di euro di Repertorio.

La continua discesa che la base imponibile contributiva evidenzia dall'anno 2006, anno in cui il Repertorio nazionale sfiorava il valore del miliardo di euro, è ormai giunta a percentuali vicine a 50 punti; il Repertorio Nazionale dell'anno 2012, infatti, supera appena il valore di 530 milioni di euro.

L'emorragia contributiva verificatasi nell'ultimo esercizio ha portato l'Amministrazione a porre in atto, in tempi brevissimi, una politica di difesa dell'equilibrio dell'Ente. I principali provvedimenti adottati hanno interessato in particolar modo l'attività caratteristica della Cassa messa in pericolo proprio dalla potenziale flessione contributiva che avrebbe inesorabilmente seguito quella degli onorari. La modifica dell'aliquota contributiva dal 33% al 40% con effetto 1 luglio 2012 e il blocco dell'aggiornamento degli importi pensionistici a partire dalla stessa data sono, senza dubbio, le più importanti azioni di tutela poste in atto dal Consiglio. Grazie alla prima si sono ottenuti livelli contributivi inalterati rispetto all'anno 2011 e di poco superiori a 195 milioni di euro mentre con la seconda si è voluto raffreddare la crescita delle prestazioni pensionistiche già sospinte al rialzo da pressioni demografiche. Le prestazioni previdenziali correnti sono, infatti, aumentate di oltre 4 milioni di euro al pari delle prestazioni correnti assistenziali elevatesi di circa 3 milioni di euro. Per contro si registra un risparmio sia per le indennità di maternità (0,3 milioni di euro) che per le indennità di cessazione (circa 3,2 milioni di euro).

Queste ultime trovano la copertura finanziaria nelle rendite legate alla gestione delle riserve patrimoniali che si originano, nel tempo, dai surplus contributivi e dagli avanzi di gestione.

I ricavi lordi patrimoniali registrano una diminuzione a causa della contrazione dei ricavi straordinari legati alla dismissione di unità immobiliari. Le eccedenze immobiliari sono, infatti, diminuite di oltre 26 milioni di euro. Le rendite mobiliari evidenziano una crescita, invece, di 5,5 milioni di euro.

Con riferimento al patrimonio dell'Associazione si registra anche una lieve diminuzione dei costi di gestione. Le spese pertinenti il patrimonio immobiliare passano da 7,7 milioni di euro (anno 2011) a 7,2 milioni di euro (anno 2012) mentre evidenziano una sostanziale stabilità le spese di gestione del comparto mobiliare (in entrambi gli esercizi le spese in questione raggiungono il valore di 10,8 milioni di euro).

In ultimo si rileva la diminuzione degli altri costi in seguito al contrarsi delle voci relative agli accantonamenti e alle rettifiche di valore. In particolare l'allineamento del valore dei titoli compresi nel circolante e il prudente accantonamento al fondo rischi diversi hanno rispettivamente richiesto una registrazione contabile di 0,2 e 12,4 milioni di euro in luogo di 12 e 26,3 milioni di euro del precedente esercizio.

Nelle seguenti tabelle vengono riportate, per categoria, le voci del consuntivo 2012 confrontate con i valori definitivi dell'esercizio precedente (prospetto scalare):

RICAVI (prospetto scalare)	31-12-2011	31-12-2012	Variazioni %
Contributi previdenziali	196.698.854	196.533.104	-0,08
Maternità	1.108.750	1.154.500	4,13
Ricavi lordi gestione patrimonio:			
- settore immobiliare	81.011.860	52.364.301	-35,36
- settore mobiliare	30.456.344	35.947.129	18,03
Altri ricavi	5.459.733	7.039.119	28,93
TOTALE RICAVI	314.735.541	293.038.153	-6,89

COSTI (Prospetto scalare)	31-12-2011	31-12-2012	Variazioni %
Prestazioni correnti previdenziali	181.006.079	185.269.432	2,36
Prestazioni correnti assistenziali	13.162.164	15.923.975	20,98
Maternità	1.041.387	750.071	-27,97
Costi gestione patrimonio immobiliare	7.667.435	7.196.198	-6,15
Costi gestione patrimonio mobiliare	10.791.860	10.782.995	-0,08
Indennità di cessazione	34.701.480	31.507.855	-9,20
Altri costi:			
- Organi amministrativi e di controllo	1.705.638	1.790.150	4,95
- Compensi professionali e lavoro autonomo	847.222	786.810	-7,13
- Personale	4.307.984	4.313.133	0,12
- Pensioni ex dipendenti	218.264	223.158	2,24
- Materiale sussidiario e di consumo	34.181	43.267	26,58
- Utenze varie	113.749	107.187	-5,77
- Servizi vari	131.451	178.686	35,93
- Spese pubblicazione periodico e tipografia	38.376	23.492	-38,78
- Oneri tributari	254.660	233.751	-8,21
- Oneri finanziari	3.573	12.013	236,22
- Altri costi	213.073	273.415	28,32
- Spese pluriennali immobili	1.545.639	2.439.854	57,85
- Accantonamenti, ammortamenti e svalutazioni	34.051.821	16.634.802	-51,15
- Oneri straordinari	232.869	161.135	-30,80
- Rettifica di valori	12.047.324	243.854	-97,98
- Rettifiche di ricavi	3.940.833	3.940.086	-0,02
TOTALE COSTI	308.057.062	282.835.289	-8,19

LA GESTIONE CORRENTE

La gestione corrente risulta essere certamente la più significativa per l'Ente poiché ingloba la "gestione corrente previdenziale" che esprime, in estrema sintesi, la capacità dei contributi notarili di finanziare, in un'ottica di pura ripartizione, le pensioni e gli assegni di integrazione. Indica, nondimeno, la stessa propensione dell'Associazione a rinviare importanti risorse alle riserve patrimoniali, obbligatorie o facoltative, affinché siano stabilmente adeguate agli impegni assunti.

Come da alcuni anni a questa parte, il risultato dell'area previdenziale è stato negativamente influenzato dall'andamento dell'attività notarile. L'eccezionale calo dei repertori, inferiori di circa il 18% di quelli registrati nel precedente esercizio, ha obbligato il Consiglio di Amministrazione della Cassa a porre in atto una strenua politica difensiva finalizzata a mantenere inalterati i livelli contributivi del 2011 e concretizzatasi con una variazione di aliquota contributiva (dal 33% al 40% con effetto 1 luglio 2012).

Nell'anno 2012, grazie all'adozione di tale provvedimento, l'entrata contributiva corrente è stata in linea con quella del 2011 e pari a 196.533.104 euro in luogo di 196.698.854 euro.

La modifica dell'aliquota contributiva a partire dal 1° luglio 2012 (40% del Repertorio Notarile) è stata accompagnata dal congelamento del meccanismo di aggiornamento automatico delle pensioni 2012 al fine di contenere gli effetti negativi legati alla perdita di risorse contributive. Tali mancanze, oltre a interessare l'attività di gestione dell'Ente nell'immediato, avrebbero sicuramente moltiplicato i propri effetti negativi nel medio e lungo periodo.

Nonostante la crescita delle prestazioni previdenziali, il saldo della gestione corrente previdenziale è stato positivo e si è attestato ad un valore pari a 11,3 milioni di euro nel rispetto dell'art. 24 del Decreto Salva Italia.

La crescita delle prestazioni correnti assistenziali è dovuta, invece, fondamentalmente alle complessità procedurali relative all'affidamento del servizio di assistenza sanitaria da effettuarsi nel rispetto del codice degli appalti, divenuto obbligatorio per le Casse di previdenza da luglio 2011, che ha generato la necessità di richiedere una proroga temporale del contratto in corso.

La spesa complessivamente sostenuta per corrispondere agli iscritti le prestazioni in questione è stata infatti di 15,9 milioni di euro in luogo di 13,2 milioni di euro del precedente esercizio.

Il risultato della gestione previdenziale, sommato alle spese di natura assistenziale, mostra pertanto un risultato generale della gestione corrente negativo per 4,7 milioni di euro.

Il risultato, di per sé negativo, deve però esser valutato tenendo conto dell'eccezionalità dei fenomeni che ne hanno dato l'origine. Ovviamente il calo improvviso e robusto quale quello subito dall'attività notarile (circa 18 punti percentuali) non poteva non influenzare l'area in esame e dare immediata evidenza dell'inidoneità sopraggiunta dell'aliquota contributiva in vigore dal primo gennaio 2012 (33% sul Repertorio). La nuova aliquota al 40% del Repertorio diviene, su base annua, la nuova aliquota di equilibrio dell'Associazione. Le nuove proiezioni attuariali, contenute nel bilancio tecnico straordinariamente redatto per dimostrare ai sensi della legge 6 dicembre 2011, n. 201 la sostenibilità cinquantennale dei conti della Cassa, hanno evidenziato che grazie a tale nuova misura l'Associazione registrerà nei prossimi cinquanta anni saldi previdenziali e di gestione sempre positivi ed il proprio patrimonio salirà costantemente, assicurando la piena sostenibilità.

Nel momento in cui si redige tale documento contabile si rileva che sono già al vaglio del Consiglio gli effetti positivi sui flussi di entrata che l'aggiornamento dei parametri che concorrono alla formazione delle base imponibile contributiva subiranno con la prossima entrata in vigore del decreto ministeriale n. 265 del 27 novembre 2012. L'innalzamento di tale parametro lascerà margine di intervento al Consiglio di Amministrazione della Cassa per ridurre l'aliquota previdenziale. La misura della nuova aliquota media tuttavia potrà essere fissata solo con il supporto di un'adeguata analisi attuariale, l'unica in grado di valutare in un orizzonte cinquantennale le conseguenze sui conti dell'Associazione di una siffatta rivalutazione.

PREVIDENZA E ASSISTENZA	31-12-2011	31-12-2012	Variazioni %
Contributi previdenziali	196.698.854	196.533.104	-0,08
Prestazioni correnti previdenziali	-181.006.079	-185.269.432	2,36
SALDO DELLA GESTIONE CORRENTE PREVIDENZIALE	15.692.775	11.263.672	-28,22
Prestazioni correnti assistenziali	-13.162.164	-15.923.975	20,98
SALDO GENERALE DELLA GESTIONE CORRENTE	2.530.611	-4.660.303	-284,16

CONTRIBUTI PREVIDENZIALI

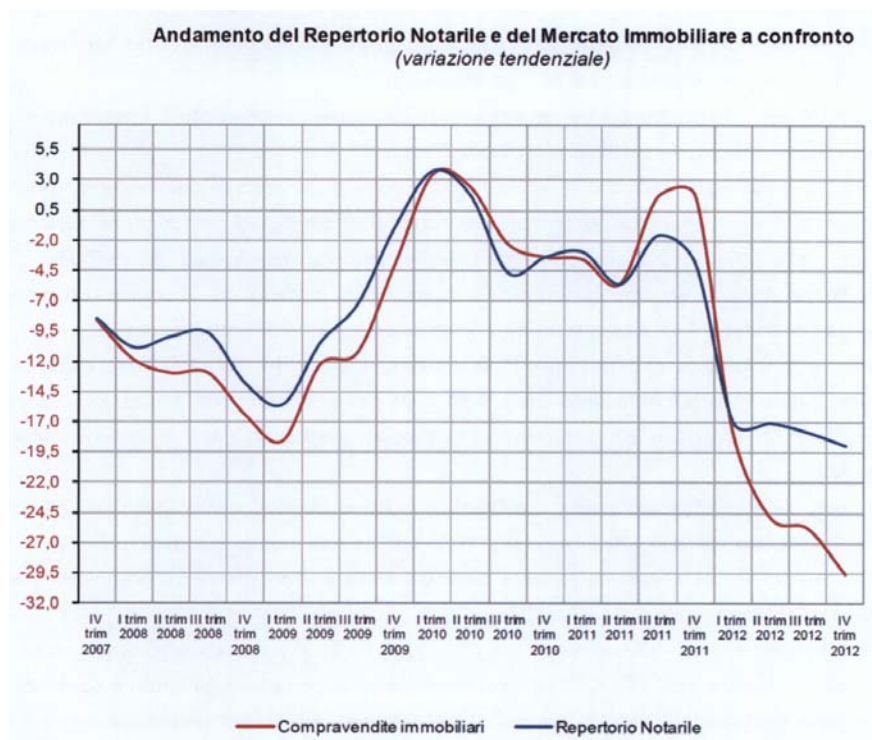
Come già rilevato l'attività notarile dell'anno 2012 ha fatto registrare una dinamica negativa eccezionale, vicina a 18 punti percentuali.

A livello nazionale ed in termini di valore, il volume dei repertori è scivolato dai 648 milioni di euro del 2011 ad un valore di poco superiore a 532 milioni del 2012, pari ad una contrazione assoluta di oltre 115 milioni di euro. Le ragioni di tale forte calo riflettono quelle delle compravendite immobiliari, che rappresentano gran parte del paniere reddituale del notaio. Come evidenziato dall'Agenzia del Territorio in un recente outlook, nell'anno 2012 si sono registrati oltre 320 mila compravendite immobiliari in meno rispetto al 2011 mentre il numero di mutui è sceso di 100 mila unità. Gli atti relativi ai passaggi di proprietà immobiliari scendono, in termini percentuali, del 25% circa e le compravendite di abitazioni realizzate nel 2012, avvalendosi di un mutuo con iscrizione di ipoteca sugli immobili acquistati a garanzia del credito, mostrano un tasso di variazione fortemente negativo rispetto al 2011 pari al -38%.

La reticenza delle banche ad aprire i canali del credito per finanziare gli acquisti immobiliari è una delle primarie cause del calo della domanda di abitazioni. Il capitale erogato dagli istituti di credito si è ridotto nel 2012 a 19,6 miliardi di euro dai 34,3 miliardi di euro del 2011. Il tasso di interesse medio applicato è salito, invece, dal 3,4% al 4,3%.

Tra le ragioni che inducono gli istituti di credito a mantenersi su tali posizioni incide il timore della potenziale crescita delle insolvenze dei mutui in essere, quale riflesso alla perdita del potere d'acquisto delle famiglie italiane (dati Istat confermano che nel 2012 tale potere è crollato del 5%) e, soprattutto, dell'incalzare della disoccupazione nazionale.

Dalla lettura del grafico sottostante si rileva l'elevata correlazione tra l'andamento del repertorio notarile e delle compravendite immobiliari. Nell'anno 2012, tuttavia, si registra la formazione di una forbice e di un allontanamento delle curve sinora mai verificatosi. Nell'anno in esame la dinamica negativa delle compravendite immobiliari è risultata più netta rispetto a quella del repertorio in quanto il dato dell'Agenzia del Territorio non comprende i trasferimenti immobiliari a titolo gratuito che, proprio nell'anno 2012, hanno registrato una forte crescita e contenuto la variazione negativa dei repertori.



Al di là dell'analisi relativa al settore dell'edilizia, si rileva che il numero degli atti complessivamente stipulati dalla categoria è sceso rispetto al precedente esercizio del 13%.

L'erosione della base imponibile contributiva si è proporzionalmente ripetuta sulla grandezza dell'entrata caratteristica della Cassa sin dai primi mesi dell'anno 2012 lasciando presagire da subito l'inadeguatezza della aliquota contributiva nella misura del 33%. Come supportato da elaborazioni attuariali l'aliquota di equilibrio di lungo termine si è elevata al 40% proprio a causa del forte abbattimento della base imponibile repertoriale.

L'applicazione, nei due diversi semestri dell'anno, delle due aliquote contributive già richiamate ha garantito la formazione di una entrata contributiva complessiva di 195.499.563 euro, di poco inferiore a quella osservata nel precedente esercizio e pari a 195.735.668 euro; il mantenimento dei flussi di entrata, nella misura di quelli originatesi nel 2011 con un'aliquota del 30%, comprova l'intento del Consiglio di annullare completamente attraverso le variazioni di aliquota gli effetti restrittivi del forte calo repertoriale.

PRESTAZIONI CORRENTI PREVIDENZIALI

Il montante contributivo incassato è prima di tutto diretto alla copertura finanziaria delle prestazioni correnti previdenziali.

Tali spese sono costituite dalle pensioni agli iscritti, dalle eventuali liquidazioni in capitale e dagli assegni di integrazione. Nel corso del 2012 tali spese hanno generato un esborso economico di 185,3 milioni di euro pari ad un incremento percentuale, rispetto al 2011, di oltre due punti.

Tale variazione è interamente attribuibile all'andamento della spesa relativa alle "Pensioni agli iscritti" che cresce, nell'anno in chiusura, del 2,47% (oltre 4 milioni di euro).

L'aumento della spesa pensionistica si è verificata nonostante il Consiglio di Amministrazione della Cassa avesse deliberato di escludere l'applicazione del meccanismo automatico di perequazione automatica delle pensioni. La scelta effettuata dall'Organo deliberante risponde all'esigenza di difendere l'equilibrio economico-finanziario dell'Associazione messo a dura prova nell'esercizio corrente dall'ennesima e preoccupante contrazione dei flussi contributivi in riflesso all'andamento dell'attività notarile.

L'evoluzione del costo delle pensioni dell'anno 2012 è, quindi, interamente attribuibile alla crescita del numero delle pensioni dirette e all'aumento della vita media della popolazione in quiescenza. Rispetto al dato di stock osservato al 31 dicembre 2011, le pensioni corrisposte direttamente al notaio sono aumentate di cinquanta unità.

Nella categoria delle prestazioni correnti previdenziali risulta in diminuzione la spesa per gli "assegni di integrazione". Nel corso dell'anno 2012 sono stati deliberati assegni, per un valore complessivo di 1.266.345 euro, necessari a integrare i repertori prodotti di alcuni Notai risultati inferiori al parametro stabilito dal Consiglio di Amministrazione.

La spesa, che fa riferimento ai repertori notarili dell'anno 2011, registra una diminuzione rispetto al precedente esercizio (in cui l'onere era stato di 1.438.934 euro) nonostante nel periodo confrontato si sia assistito ad una ulteriore flessione dei repertori medi e nazionali. L'ampliamento dei requisiti previsti dal Regolamento per l'ottenimento della prestazione in esame, più stringenti a partire dall'esercizio 2010, possono aver concorso a determinare l'ulteriore abbassamento del livello generale della spesa istituzionale per l'anno 2012.

Si ricorda che il Consiglio di Amministrazione della Cassa ad aprile 2012 ha deliberato la media nazionale repertoriale per il 2011 nella misura di 73.975,20 euro (contro 76.810,98 dell'esercizio precedente) e di mantenere la massima aliquota prevista dal Regolamento (40% dell'onorario medio nazionale) per il computo degli assegni di integrazione; il massimale integrabile così calcolato è risultato pari ad euro 29.590,08.

PRESTAZIONI CORRENTI ASSISTENZIALI

La tutela sanitaria costituisce il principale compito istituzionale della Cassa in ambito assistenziale.

Attraverso la stipula di una polizza sanitaria la Cassa garantisce ai propri assicurati e relativi nuclei familiari la tutela di un diritto costituzionalmente riconosciuto quale, appunto, quello della tutela della salute.

L'onere di competenza dell'esercizio 2012 è stato 14.893.775 euro e presenta, rispetto al precedente esercizio, una crescita di 17 punti percentuali.

L'ascesa della spesa in esame è imputabile quasi esclusivamente ai riflessi economici delle proroghe concesse dalla Compagnia Fondiaria SAI, titolare del servizio in esame fino alla data del 30 giugno 2012, e richieste dalla Cassa del Notariato per la durata necessaria alla conclusione dei procedimenti di gara volti alla stipula di un nuovo contratto di copertura assicurativa.

Sin dalle ore 24.00 del 31/10/2012 e con durata biennale il nuovo servizio di copertura sanitaria a favore degli iscritti, notai in esercizio e titolari di pensione e rispettivi nuclei familiari (coniuge e figli infra 26enni fiscalmente a carico) è stata affidata alla UNISALUTE S.p.A. in coassicurazione con la FONDARIA-SAI S.p.A.

LA GESTIONE MATERNITA'

Il saldo della gestione maternità anche per il 2012 risulta positivo e viene quantificato in 404.429 euro.

Il gettito contributivo della gestione maternità per il 2012 è stato determinato in 1,155 milioni di euro. L'entrata contributiva in argomento è legata al numero dei professionisti in esercizio al 1° gennaio e all'ammontare del contributo unitario; tale contributo, dall'anno 2009, è stato determinato nella misura di 250 euro, in luogo dei precedenti 129,11 euro.

Le indennità di maternità deliberate nell'anno 2012 hanno comportato un costo di bilancio pari a 0,750 milioni di euro per n. 43 beneficiarie, contro 1,041 milioni di euro per n. 53 beneficiarie rilevato nel consuntivo 2011.

Per il 2012 l'importo massimo erogabile per ogni indennità ai sensi del decreto legislativo 26 marzo 2001, n. 151, è stato determinato in 23.767,50 euro, contro 23.134,80 del 2011.

GESTIONE MATERNITA'	31-12-2011	31-12-2012	Variazioni %
Contributi indennità di maternità riscossi	1.108.750	1.154.500	4,31
Indennità di maternità erogate	-1.041.387	-750.071	-27,97
SALDO DELLA GESTIONE MATERNITA'	67.363	404.429	500,37

LA GESTIONE PATRIMONIALE

I ricavi patrimoniali lordi, quantificati in 88.311.430 euro (comprese le eccedenze da alienazione immobili), al netto dei relativi costi (costi immobiliari per 7.196.168 euro e mobiliari per 10.782.995 euro) hanno consentito, anche per il 2012, la copertura delle spese relative alle indennità di cessazione, il cui costo viene calcolato in 31.449.361 euro e degli interessi ad essa collegati (58.494 euro).

GESTIONE PATRIMONIALE	31-12-2011	31-12-2012	Variazioni %
Ricavi lordi della gestione immobiliare	81.011.860	52.364.301	-35,36
Ricavi lordi della gestione mobiliare	30.456.344	35.947.129	18,03
Totale ricavi lordi gestione immobiliare e mobiliare	111.468.204	88.311.430	-20,77
Costi gestione immobiliare	-7.667.435	-7.196.168	-6,15
Costi gestione mobiliare	-10.791.860	-10.782.995	-0,08
Indennità di cessazione	-34.701.480	-31.507.855	-9,20
Totale costi gestione immobiliare e mobiliare	-53.160.775	-49.487.018	-6,91
SALDO DELLA GESTIONE PATRIMONIALE	58.307.429	38.824.412	-33,41

La spesa per indennità di cessazione viene considerata come onere strettamente correlato agli anni di contribuzione e di esercizio professionale del Notaio e trova, pertanto, la sua naturale copertura finanziaria nelle rendite rivenienti dalla gestione patrimoniale; analogo trattamento viene riconosciuto alla voce "Interessi su indennità di cessazione rateizzata".

SETTORE IMMOBILIARE

Il patrimonio immobiliare dell'Associazione ad "uso investimento" è passato dai 324,1 milioni di euro, rilevati al 1° gennaio, ai 323,7 milioni di euro presenti al 31 dicembre 2012, con una redditività lorda del 4,25% (rapporto tra la voce "Affitti di immobili" e "Fabbricati uso investimento" (prima del conferimento immobiliare di dicembre 2012).

Per l'esercizio 2012 si rilevano entrate lorde inerenti il patrimonio immobiliare in diminuzione di 28,648 milioni di euro (-35,36% rispetto al consuntivo 2011), influenzate dall'importante decremento della voce "Eccedenze da alienazione patrimonio immobiliare" (-26,404 milioni di euro). Tale differenza è riconducibile al fatto che nel 2011 sono stati perfezionati due consistenti conferimenti immobiliari a favore dei fondi dedicati Theta e Flaminia per un controvalore di apporto totale (a prezzi di mercato) pari a 101,983 milioni di euro ed una plusvalenza generata di 63,242 milioni di euro; nel 2012 è stato realizzato un solo conferimento a favore del Fondo Flaminia (stabile di Roma, Via Aurelia Antica) per un controvalore di apporto totale (a prezzi di mercato) pari a 49,75 milioni di euro ed una plusvalenza generata iscritta a bilancio di 37,21 milioni di euro.

I redditi patrimoniali ordinari rivenienti dal settore immobiliare, relativi alla voce "Affitti di immobili", vengono quantificati nel 2012 in 14,471 milioni di euro, facendo rilevare un decremento del 13,32% rispetto al consuntivo dell'esercizio precedente (16,693 milioni di euro); tale andamento sconta naturalmente la minor entrata relativa ai canoni degli stabili oggetto dei conferimenti effettuati a fine 2011 a favore del Fondo Theta e del Fondo Flaminia, prima menzionati.

Le voci facenti parte della categoria "Costi gestione immobiliare", iscritta per un totale di 7,196 milioni di euro (2,54% dei costi 2012), comprendono anche il carico fiscale dell'Associazione derivante dal patrimonio e dalle rendite del comparto immobiliare.

Il costo della categoria per il 2012 fa rilevare un decremento del 6,15% in virtù soprattutto della forte contrazione della voce "Tasse e tributi vari" che nello scorso esercizio evidenziava un onere pari a 1,316 milioni di euro, di cui 1,179 milioni di euro legate all'operazione di conferimento immobiliare a favore del Fondo Flaminia perfezionata a fine 2011 (somme recuperate tuttavia nel 2012).

La quantificazione dei "Costi gestione immobiliare" si riconduce anche all'introduzione dell'I.M.U. (Imposta municipale sugli immobili), in sostituzione dell'I.C.I. (Imposta comunale sugli immobili). L'I.M.U. viene rilevata nel consuntivo 2012 in 2,417 milioni di euro registrando, infatti, un considerevole incremento (+90,42%) rispetto all'I.C.I. 2011, considerando anche la riduzione degli immobili avvenuta nell'ultimo biennio; il passaggio alla nuova imposta ha determinato infatti la maggiorazione della base imponibile (pari al massimo al 160% della rendita catastale rivalutata) nonché l'aumento delle aliquote di imposta da applicare.

L'"I.R.E.S." (Imposta sul reddito delle società) viene calcolata nella misura di 3,951 milioni di euro in considerazione dell'attuale quadro fiscale di riferimento, dell'aliquota d'imposta fissata al 27,50% e dei risultati gestionali di alcuni ricavi che ne rappresentano la base imponibile (es. affitti di immobili); la diminuzione dell'onere I.R.E.S. nel 2012, rispetto al 2011 (-7,43%), è da correlare al decremento degli affitti causato dai conferimenti immobiliari effettuati nel 2011 e, inoltre, alla minor eccedenza rilevata nel 2012 riconducibile all'atto di transazione verso l'Amministrazione Provinciale di Catanzaro (1.066.180 euro nel 2011 e 333.820 euro nel 2012).

Le "Spese pluriennali immobili" sono iscritte a consuntivo 2012 per 2,440 milioni di euro (contro 1,546 milioni di euro del 2011) e riguardano, per 1,323 milioni di euro, contributi in c/lavori riconosciuti a tre importanti conduttori per opere eseguite nelle rispettive unità occupate.

SETTORE MOBILIARE

Nel corso del 2012, in mancanza di segnali di stabilizzazione delle grandezze macroeconomiche, si è operato con estrema prudenza e attenzione, seguendo gli spunti operativi offerti dai mercati nei vari momenti dell'anno, soprattutto in relazione al comparto obbligazionario, influenzato dalle oscillazioni dello spread BTP-Bund.

Si è quindi provveduto, in diverse occasioni, a disinvestire quei titoli che presentavano congrui apprezzamenti in conto capitale, con rientri nel comparto solo parziali, in quanto parte delle risorse liberate è stata lasciata in giacenza su conti liquidi approfittando degli interessanti tassi di remunerazione (tra il 3,5% e il 6%) offerti da varie controparti bancarie. Gli acquisti dell'anno hanno riguardato sia titoli di Stato o di organismi sovranazionali che titoli "corporate" di emittenti primari, curando la diversificazione sia dei rendimenti (cedole fisse o variabili, legate a tassi di interesse, inflazione o alle performance di alcuni indici azionari) sia valutaria, con l'acquisto di obbligazioni denominate in valuta estera (sterline inglesi, franchi svizzeri, dollari canadesi, corone norvegesi).

Anche il comparto equity ha subito un decremento, soprattutto per effetto della dismissione della partecipazione immobilizzata in UBI Banca con il contestuale reinvestimento del ricavato in titoli governativi italiani, effettuata nel momento di massima ampiezza dello spread, attraverso una nota emessa da una primaria controparte internazionale. Durante l'anno, oltre ad una moderata e controllata attività di trading, si è continuato ad operare a termine su alcuni titoli in portafoglio, ancorché con volumi contenuti, in linea con le indicazioni del Consiglio di Amministrazione.

Il comparto mobiliare fa registrare per il 2012 un risultato economico positivo, evidenziando eccedenze nette per circa 25,164 milioni di euro (i ricavi lordi del comparto ammontano infatti a 35,947 milioni e gli oneri sono pari a circa 10,783 milioni comprensivi delle minusvalenze da negoziazione).

Rispetto al precedente esercizio, il risultato conseguito nel 2012 fa rilevare un incremento del 27,97% (+5,450 milioni di euro). Tale miglioramento è sostanzialmente imputabile da una parte alle eccedenze realizzate dal disinvestimento di diverse posizioni obbligazionarie, come detto sopra, dall'altra alla buona performance realizzata dal comparto delle gestioni esterne, che nel 2011 aveva impattato negativamente sul risultato economico a causa delle perdite registrate nella componente azionaria.

Complessivamente si registra un importante incremento nelle "Eccedenze da operazioni su titoli" (+5,944 milioni di euro), mentre risultano in calo i dividendi incassati sui titoli azionari (-1,521 milioni) per la forte diminuzione degli utili distribuiti dalle società maggiormente rappresentate nel nostro portafoglio.

Anche gli "interessi su titoli" subiscono una lieve diminuzione (-0,400 milioni di euro) a causa di un ridimensionamento del patrimonio obbligazionario. Sono invece in forte aumento, per quanto spiegato in precedenza, gli "interessi bancari e postali", che passano da 1,055 milioni di euro a 3,171 milioni.

Nell'ambito dei costi si evidenzia una sostanziale riduzione delle perdite da negoziazione, che passano da 7,282 milioni di euro del 2011 a 5,631 milioni del 2012 e sono imputabili in massima parte alla chiusura di posizioni a termine. Si registra anche una leggera riduzione delle "spese e commissioni bancarie" (-5,13%) mentre sono in aumento le ritenute fiscali su interessi e dividendi, poiché l'aliquota applicata sui proventi derivanti dagli strumenti finanziari diversi dai Titoli di Stato è passata, dal 1° gennaio 2012, dal 12,50% al 20%.

ALTRI RICAVI

Le categorie residuali "Altri ricavi", "Proventi straordinari", "Rettifiche di valori" e "Rettifiche di costi" sono rilevate per un totale di 7,039 milioni di euro, corrispondente al 2,40% del totale dei ricavi assunti nel 2012.

Nella categoria relativa ai "Proventi Straordinari" si segnala la voce "Sopravvenienze attive", quantificata in 4,050 milioni di euro. In tale conto sono stati evidenziati, oltre ad importi di minore entità riferiti a ricavi imputabili ad esercizi precedenti, anche somme riguardanti l'annullamento o il ridimensionamento di fondi iscritti nel passivo (1,906 milioni di euro totali), nonché il recupero delle imposte di bollo, di registro, ipotecarie e catastali (1,179 milioni di euro) relative all'operazione di conferimento immobiliare a favore del Fondo Flaminia perfezionata a fine 2011 e la seconda ed ultima tranche delle somme rivenienti dalla transazione con la Provincia di Catanzaro derivante dall'occupazione "sine titolo" dell'immobile sito in Viale Pio X a Catanzaro per il periodo dal 1° luglio 1992 al 12 dicembre 2005 (pari ad euro 0,334 milioni di euro).

Nella categoria "Rettifiche di costi" risulta iscritta, per un controvalore pari a 1,266 milioni di euro, la voce "Utilizzo fondo assegni di integrazione", necessaria alla gestione "indiretta" del "Fondo Assegni di integrazione", in relazione alle prestazioni effettivamente deliberate nel 2012 e ricomprese nella categoria "Prestazioni Correnti".

ALTRI COSTI

La categoria relativa agli "Organi amministrativi e di controllo" viene rilevata nell'esercizio 2012 in 1,79 milioni di euro facendo registrare un incremento del 4,95% rispetto agli oneri contabilizzati nell'esercizio precedente.

Si ricorda che la circolare INPS n. 5 del 13 gennaio 2011 ha ricompreso gli emolumenti e i gettoni corrisposti agli Amministratori tra i redditi di natura professionale e pertanto soggetti a fatturazione ed applicazione dell'I.V.A. (l'I.V.A. sui compensi e sui gettoni ha comportato un aggravio di costi per circa 154 mila euro); le erogazioni a favore dei notai in pensione continuano ad essere, invece, equiparate a redditi di collaborazione coordinata e continuativa, con il conseguente obbligo di contribuzione alla gestione separata Inps.

I costi, per spostamenti, pernottamenti, vitto e oneri accessori, strettamente correlati alle riunioni di Consiglio di Amministrazione, di Comitato Esecutivo e delle Commissioni (euro 529.747) e i costi per i gettoni di presenza dovuti per la partecipazione alle riunioni (euro 638.230), sono ricompresi nel conto "Rimborso spese e gettoni di presenza", iscritto a consuntivo per un totale di 1.202.631 euro.

Per i "Compensi professionali e lavoro autonomo" si segnala una diminuzione dell'onere globale di categoria del 7,13%, passando da un valore di 847.222 euro nel 2011 a 786.810 euro nel 2012.

Le "Consulenze, spese legali e notarili" e le "Prestazioni amministrativo-tecnico-contabili" vengono quantificate rispettivamente in 307.138 euro (+32,90%) e 159.802 euro (-58,03%); quest'ultima posta comprende tutte le prestazioni professionali necessarie per il perfezionamento delle alienazioni immobiliari deliberate dagli Organi della Cassa e i servizi richiesti ad Ingegneri ed Architetti finalizzati agli interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio immobiliare dell'Ente (coordinamento sicurezza e direzione lavori, aggiornamenti e regolarizzazioni catastali, certificazioni energetiche etc.).

Nella voce "Consulenze, spese legali e notarili", oltre alle spese notarili per il conferimento immobiliare effettuato a favore del Fondo Flaminia e ad altre spese relative al patrocinio legale della Cassa in giudizio effettuato da diversi professionisti, è compreso il corrispettivo dello Studio BDL per la complessa attività di

consulenza nella redazione del contratto preliminare di acquisto e di locazione dello stabile di Via Colonna Antonina, 28 (Cassa Nazionale del Notariato/Istituto Turistico Italiano). L'onere 2012 delle "Consulenze, spese legali e notarili", iscritto come già accennato per 307.138 euro, non considera, tuttavia, alcune rettifiche (per circa euro 80.000) che non è stato possibile contabilizzare a causa della mancata ricezione della documentazione amministrativa; considerando queste ultime il costo 2012 risulterebbe inferiore rispetto allo scorso esercizio (-1,71%).

Il conto "Studi, indagini, perizie, rilevazioni attuariali e consulenze" rileva nel 2012 un onere pari a 319.870 euro in luogo di 235.352 euro del precedente esercizio (+35,91%). Sono comprese in tale categoria economica le spese per la certificazione annuale del bilancio dell'Associazione (34.366 euro), gli oneri per il bilancio tecnico straordinario al 31/12/2011 redatto dall'attuario della Cassa (48.134 euro), nonché i costi per l'attività di analisi di "Asset & Liability Management" finalizzata alla rivisitazione e ottimizzazione dell'asset allocation della Cassa (51.909 euro). Nella spesa dell'esercizio 2012 sono inclusi anche incarichi professionali per pareri su tematiche previdenziali, consulenze di natura immobiliare, nonché consulenza tecnica per la corretta applicazione della normativa relativa al Codice degli Appalti, di cui al D.Lgs. 163/2006.

Al 31/12/2012 l'organico della Cassa è composto dal Direttore Generale, da 4 Dirigenti e da 55 dipendenti con contratto a tempo indeterminato. Il costo per la gestione del personale nel 2012 (euro 4,313 milioni di euro) riscontra una sostanziale stabilità rispetto all'esercizio 2011 (+0,12%) riconducibile ai vincoli in materia di trattamento economico del personale imposti dal decreto legge n. 78/2010, convertito dalla legge n. 122/2010, ai quali le Casse sono state costrette ad adeguarsi alla luce della sentenza del Consiglio di Stato del novembre 2012.

Si evidenzia inoltre che la Cassa, in ottemperanza alle disposizioni sulla spending review, ha rimodulato il valore dei buoni pasto portandolo a 7,00 euro (art. 5 comma 7 decreto legge 6/7/2012 n. 95, convertito dalla legge n. 135/2012).

Le categorie di spesa relative a "Materiale sussidiario e di consumo", "Utenze varie", "Servizi vari" e "Spese di tipografia" sono iscritte nel 2012 per un totale di 352.632 euro contro 317.757 euro rilevati a consuntivo 2011, con un aumento del 10,98% (+34.875 euro). L'incremento degli oneri totali per le categorie menzionate può essere ricondotto essenzialmente al conto "Servizi pubblicitari" iscritto nel 2012 per 21.379 euro (contro nessun esborso nel 2011), in virtù dei nuovi adempimenti pubblicitari prescritti nell'ambito del "Codice degli appalti" (D.Lgs. 163/2006) che prevedono, per la scelta del contraente e la successiva aggiudicazione dei contratti (a seconda dell'oggetto del contratto e dell'importo dello stesso), forme ben precise di pubblicità.

Gli altri oneri di funzionamento, inseriti nella categoria "Altri costi", sono iscritti per un totale di 273.415 euro contro 213.073 euro iscritti nel 2011; l'incremento è attribuibile principalmente sia agli oneri sostenuti per la partecipazione all'organizzazione del XLVII Congresso Nazionale del Notariato (tenutosi a Napoli nei giorni 15-17 novembre 2012) sia alla spesa per "Manutenzione, riparazione, adattamento locali/mobili/impianti", rilevata in 63.930 euro (corrispondente ad un + 84,29% rispetto al consuntivo 2011) che comprende, tra l'altro, un importante intervento alla centrale termica dello stabile sede degli Uffici dell'Ente (sostituzione 2 bruciatori e 2 caldaie) per un importo pari ad euro 27.830.

Per ciò che concerne in generale le spese di gestione dell'Ente è comunque doveroso puntualizzare che gli Organi della Cassa hanno continuato ad attuare, anche nel 2012, la politica di contenimento e razionalizzazione dei costi di funzionamento, avviata già negli scorsi esercizi; sono state adottate infatti alcune iniziative come ad esempio l'invio telematico del "Bollettino della Cassa Nazionale del Notariato" ai notai in

attività (che ha permesso di economizzare sulle spese di spedizione e di stampa) e l'adesione alla convenzione CON.S.I.P. per la telefonia (che ha consentito di realizzare un consistente risparmio sulle spese telefoniche), che hanno controbilanciato gli aumenti tariffari di alcuni servizi e altre spese improrogabili legate all'approvvigionamento di beni e servizi, funzionali alla regolare attività dell'Ente.

La categoria "Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni" è iscritta nel consuntivo 2012 per 16,635 milioni di euro contro 34,052 milioni di euro del 2011.

Gli "Ammortamenti immobilizzazioni materiali" sono stati calcolati in 0,418 milioni di euro e comprendono la quota di pertinenza 2012 dell'ammortamento al 3% della sede dell'Associazione (Roma - Via Flaminia, 160), considerata come bene strumentale, funzionale all'attività dell'Ente.

La volatilità che ha caratterizzato i mercati mobiliari nell'ultimo anno e la profonda crisi economica internazionale, hanno reso necessario un ulteriore accantonamento al "Fondo rischi diversi" per un importo pari a circa 12,367 milioni di euro.

Al 31/12/2012 è stato inoltre costituito il "Fondo rischi operazioni a termine" con un accantonamento pari a 0,524 milioni di euro; tale accantonamento, che garantisce la copertura dei rischi derivanti dalla sottoscrizione di contratti a termine scadenti in anni successivi, è relativo ad una posizione con scadenza marzo 2013; tale posizione a scadenza è stata abbandonata con conseguente imputazione a conto economico del premio pagato al netto del Fondo accantonato.

Si rilevano, inoltre, accantonamenti effettuati nell'anno a integrazione del "Fondo svalutazione crediti", del "Fondo spese manutenzione immobili", del "Fondo spese legati" e del "Fondo assegni di integrazione" per un totale di 3,261 milioni di euro (contro 4,291 milioni di euro del 2011).

La categoria "Oneri straordinari" comprende il conto "Sopravvenienze passive", imputato per 101.218 euro per la rilevazione di oneri di competenza ante 2012. Nell'ambito della posta contabile annoveriamo, in particolare, le quote associative (anni 2009 e 2010) e gli oneri per l'attività di supporto nella realizzazione della gara per l'assegnazione della Polizza Sanitaria negli anni passati dovuti all'E.M.A.P.I. (50.014 euro totali) nonché un ulteriore versamento effettuato nei confronti del Comitato Esecutivo per il XLVI Congresso Nazionale del Notariato Torino anno 2011 (20.000 euro).

Nell'ambito della categoria in esame si segnala, ulteriormente, la nuova voce di costo "Versamento art. 8, comma 3 D.L. 6/7/2012 n. 95 (Legge n. 135/12)", quantificata in 59.917 euro, rappresentante il 5% dei "Consumi intermedi" calcolati su base 2010 e versati a febbraio 2013 su uno specifico capitolo del bilancio dello Stato.

Per le valutazioni degli strumenti finanziari compendiate nella categoria "Attività Finanziarie", in conformità all'art. 2426 C.C., si segnala al 31/12 un "Saldo negativo da valutazione patrimonio mobiliare" pari a 243.854 euro, derivante dalla differenza tra i costi di acquisto delle attività iscritte in bilancio ed il rispettivo valore di mercato al 31/12/2012, e recuperi di valore, inseriti nella voce di ricavo "Saldo positivo da valutazione patrimonio mobiliare", per 1.152.661 euro, derivanti da recuperi di valore per minusvalenze rilevate in esercizi pregressi.

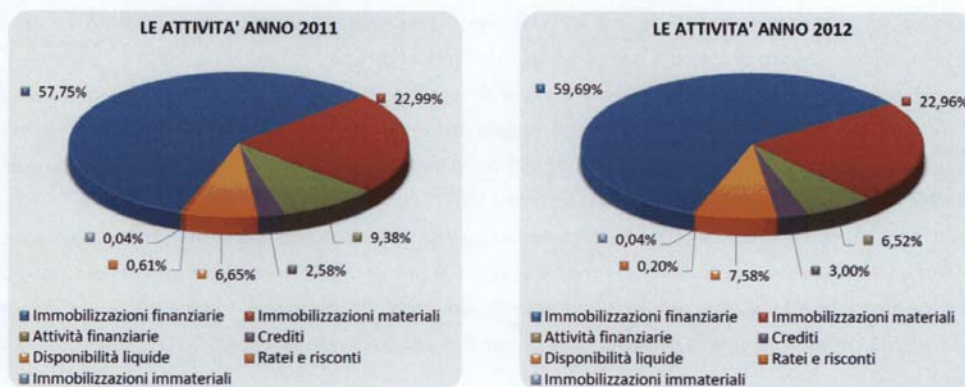
Le "Rettifiche dei ricavi" sono quasi totalmente determinate dai valori relativi all'aggio di riscossione calcolato nella misura del 2% e trattenuto dagli Archivi Notarili per la riscossione della contribuzione previdenziale. L'onere totale della categoria per il 2012 è stato determinato nella misura di 3,940 milioni di euro totali.

LO STATO PATRIMONIALE

Lo stato patrimoniale accoglie le poste attive e passive che concorrono alla formazione del patrimonio della Cassa.

LE ATTIVITA'

Le variazioni intervenute nell'attivo patrimoniale della Cassa sono rappresentate nei grafici che seguono.



Gli Organi dell'Associazione, al fine di continuare il processo di riqualificazione del patrimonio immobiliare teso al raggiungimento di più elevati livelli di efficienza patrimoniale ed economica, hanno deciso di continuare con operazioni di apporti in natura a favore di Fondi immobiliari, perfezionando nel 2012 un conferimento che ha determinato una riduzione delle "Immobilizzazioni materiali" a favore delle "Immobilizzazioni finanziarie".

Entrando nel dettaglio si riscontra infatti una diminuzione delle "Attività Finanziarie" (95,999 milioni di euro nel 2012 contro 139,164 milioni di euro nel 2011) e delle "Immobilizzazioni materiali" (337,923 milioni di euro nel 2012 contro 341,078 milioni di euro nel 2011) a fronte di una crescita delle "Immobilizzazioni finanziarie" (856,984 milioni di euro nel 2011 contro 878,493 milioni di euro nel 2011) ed in particolare della voce "Fondi comuni di investimento immobiliare". Queste ultime risultano incrementate rispetto all'esercizio precedente in virtù soprattutto della sottoscrizione di ulteriori 186,733 quote del "Fondo Flaminia", derivanti dal conferimento del 95 per cento circa dello stabile in Roma, Via Aurelia Antica, effettuato ad un valore di apporto di 49,75 milioni di euro; per completezza si precisa che l'operazione di apporto, così come per le precedenti, è stata conclusa a normali condizioni di mercato.

Nell'ambito della categoria "Altri titoli (azioni immobilizzate)" si segnala, invece, la dismissione totale della partecipazione in UBI Banca (per un controvalore patrimoniale di 48,281 milioni di euro), sostituita da una nota emessa da una primaria controparte internazionale, con sottostante titoli governativi italiani, acquistati nel momento di massima ampiezza dello spread BTP-Bund.

Per quanto riguarda il comparto immobiliare si evidenzia l'importante acquisto relativo alla parte rimanente dell'Hotel Colonna Palace di Roma, Via della Colonna Antonina, 28 (per un controvalore di bilancio pari a 11,469 milioni di euro) e l'azzeramento della voce relativa ai fabbricati in corso di acquisizione (iscritta nel 2011 per 2,768 milioni di euro) per l'avvenuto perfezionamento degli atti di acquisto della nuova sede del Consiglio Notarile di Palermo, Via Bandiera e del Consiglio Notarile di Potenza, Via Cavour.

La categoria "Crediti", iscritta per un totale di 44,165 milioni di euro, rileva un aumento rispetto all'esercizio 2011 (38,251 milioni di euro).

I "Crediti v/Banche e altri Istituti" sono quantificati in 4,289 milioni di euro (contro 1,73 milioni di euro del 2011) mentre i "Crediti verso l'Erario" sono iscritti per 6,245 milioni di euro (contro 4,58 milioni di euro del 2011). Il consistente incremento dei "Crediti v/Banche e altri Istituti" (2,559 milioni di euro), rispetto al consuntivo dell'esercizio precedente, è da correlare ad un aumento delle liquidità giacenti presso le Gestioni Patrimoniali (1,599 milioni di euro nel 2012 contro 0,949 milioni di euro nel 2011) e al rimborso di una obbligazione convertibile in scadenza il 31/12, le cui somme sono state rese disponibili presso l'istituto di credito successivamente alla data di chiusura dell'esercizio (1,547 milioni di euro).

Come già accennato i "Crediti verso l'Erario" sono iscritti in bilancio per 6,245 milioni di euro e fanno rilevare un incremento del 36,36% (+1,665 milioni di euro) rispetto al consuntivo 2011; nel 2012, oltre agli acconti versati per le imposte IRES e IRAP (5,007 milioni di euro totali) viene rilevato il credito per imposta sostitutiva su capital gain (0,983 milioni di euro), non presente nel consuntivo 2011.

I "Crediti per contributi", pari a 24,705 milioni di euro, riguardano per la quasi totalità le somme da incassare dagli Archivi Notarili relative agli ultimi due mesi dell'anno, e pervenute nei mesi di gennaio e febbraio 2013; rispetto all'esercizio 2011 si rileva un lieve incremento dei crediti in questione, circa l'1,86%, da correlare principalmente alla diversa misura dell'aliquota contributiva (30 per cento in vigore al 31/12/2011 contro il 40 per cento al 31/12/2012).

I crediti nei confronti dei locatari ammontano al termine dell'esercizio a 7,518 milioni di euro, con un incremento dell'8,83% (euro 610.154) rispetto al valore dell'esercizio precedente (6,908 milioni di euro); l'incremento della posta di bilancio è da attribuire essenzialmente al credito vantato nei confronti della società Vesuvio Express S.r.l. (2,701 milioni di euro nel 2012 contro 1,369 milioni di euro nel 2011), conduttore dell'immobile acquistato nel 2010 in Roma, Via Cavour 185, per il cui recupero è in corso un'azione legale.

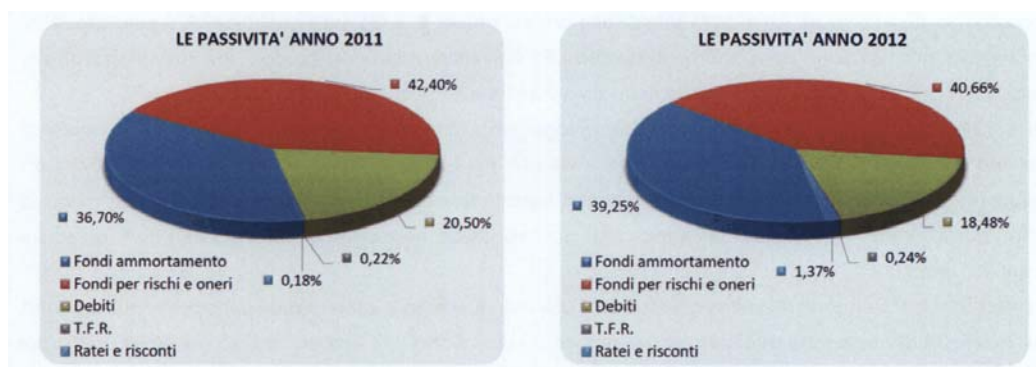
La categoria delle "Disponibilità liquide" viene quantificata complessivamente al 31/12/2012 in 111,514 milioni di euro contro 98,687 milioni di euro dell'esercizio 2011. Rispetto all'esercizio precedente i "Depositi bancari", già notevolmente consistenti al 31/12/2011, risultano ulteriormente incrementati nel 2012 (+7,589 milioni di euro) poiché parte delle risorse liberate dalla gestione del comparto mobiliare nel corso dell'anno non è stata immediatamente reinvestita in strumenti finanziari, ma lasciata in giacenza su conti liquidi presso varie controparti bancarie, con interessanti tassi di remunerazione (tra il 3,5% e il 6%), in attesa di segnali di stabilizzazione dei mercati finanziari.

Il saldo contabile della posta "Ratei e Risconti attivi" è pari a 2,977 milioni di euro contro 9,122 milioni di euro del 2011. Nella voce "Ratei Attivi", iscritta nel 2012 per 2,908 milioni di euro, è compresa la quota di competenza dell'anno 2012 di cedole e interessi su Titoli di Stato, Certificati di assicurazione e Titoli obbligazionari maturati dall'inizio del periodo fino al 31/12/2012, che avranno manifestazione monetaria solo nel 2013.

L'importo dei costi pagati nel corso del 2012, la cui competenza riguarda l'esercizio successivo, ammonta a complessivi 69,141 euro; la medesima voce era iscritta nel consuntivo 2011 per 5,581 milioni di euro. Il sostanziale decremento è da correlare al fatto che nel 2011 tale voce comprendeva il risconto della Polizza Sanitaria per il II° semestre, annualità 2011/2012, pagato alla compagnia assicurativa Fondiaria-Sai a fine dicembre 2011 (euro 5,495 milioni di euro).

LE PASSIVITA'

Le passività dell'esercizio 2012 evidenziano una diminuzione di circa 22,390 milioni di euro in ragione, soprattutto, del decremento della categoria "Fondi per rischi ed oneri" (72,276 milioni di euro nel 2012 in luogo di 84,862 milioni di euro nel 2011) e dei "Debiti" (32,851 milioni di euro nel 2012 rispetto a 41,028 milioni di euro nel precedente esercizio).



La categoria relativa ai "Fondi per rischi ed oneri" (40,66% del totale passivo) risulta inferiore di 12,586 milioni di euro circa rispetto alla consistenza dell'esercizio precedente (42,40% del totale passivo 2011).

Orientandosi con la consueta prudenza, come tutti gli anni, sono state verificate e aggiornate le consistenze di tutti i fondi e adeguate alle correnti esigenze dell'Associazione; i decrementi più rilevanti riguardano il "Fondo rischi diversi" e il "Fondo rischi operazioni a termine" (diminuiti complessivamente per 12,951 milioni di euro).

Il "Fondo svalutazione crediti" (istituito al fine della copertura del rischio di perdita su alcuni crediti) mostra al contrario un aumento passando da 3,346 milioni di euro nel 2011 a 4,852 milioni di euro nel 2012, parallelamente all'incremento dei "crediti v/inquilini" iscritti nell'attivo. L'Ufficio Gestione Patrimonio immobiliare in collaborazione con l'Ufficio Legale ha analizzato singolarmente i crediti con importi superiori ai 2.500,00 euro determinando 4 fasce di rischio con diverse percentuali di svalutazione. Per i crediti di importo inferiore ai 2.500,00 euro la svalutazione è stata inizialmente calcolata in base all'anno d'insorgenza del credito stesso, salvo rettifiche attuate sulla base di puntuali approfondimenti per i casi specifici.

La determinazione del Fondo in questione ha ulteriormente considerato la svalutazione al 100% di alcuni crediti ormai prescritti e il 50% della media dei conguagli a credito della Cassa per oneri accessori, calcolati d'ufficio negli ultimi cinque anni, derivanti dalla gestione diretta degli oneri ripetibili attuata dall'Ente per conto dei conduttori.

Il "Fondo rischi diversi", costituito inizialmente nel 2008 per fini prudenziali, al termine dell'esercizio 2012 risulta pari ad euro 40,883 milioni di euro ed è sufficiente a coprire le diminuzioni di valore dell'immobilizzato finanziario della Cassa. Nel particolare il Fondo è stato utilizzato nell'esercizio in esame per 22,859 milioni di euro (a seguito dell'operazione di sostituzione della partecipazione immobilizzata in UBI banca), ed è stato reintegrato mediante accantonamenti per un totale di 12,367 milioni di euro, in relazione alla partecipazione immobilizzata Generali (6,139 milioni di euro) e ai Fondi Immobiliari Theta, Immobilium e Delta (6,228 milioni di euro totali).