

In relazione alla consistenza di queste poste di bilancio e per dare più chiara lettura delle stesse, si procederà nell'analisi delle singole entità al 31/12/2012, con tutte le modifiche intervenute.

FONDI PER RISCHI E ONERI	31/12/2011	Utilizzi e rettifiche	Integrazioni	31/12/2012
F.do imposte e tasse	0,00	0,00	982.598,97	982.598,97
F.do svalutazione crediti	3.346.412,74	- 222.612,94	1.728.122,88	4.851.922,68
F.do rischi diversi	51.374.666,17	- 22.858.672,69	12.366.969,58	40.882.963,06
F.do rischi operazioni a termine	2.983.588,00	- 2.983.588,00	524.000,00	524.000,00
Totale	57.704.666,91	-26.064.873,63	15.601.691,43	47.241.484,71
Fondo oneri diversi:				
F.do oscillazione cambi	13.997,34	0,00	6.183,36	20.180,70
F.do liquidazione interessi su depositi cauzionali	87.169,71	- 4.310,82	4.470,99	87.329,88
F.do copertura polizza sanitaria	568.585,00	- 568.585,00	557.375,00	557.375,00
F.do interventi manutentivi immobili	227.391,83	- 116.917,78	84.997,90	195.471,95
F.do spese legali	1.065.262,87	- 340.626,98	55.915,49	780.551,38
F.do spese amministratori stabili fuori Roma	31.919,69	- 16.065,13	0,00	15.854,56
F.do copertura indennità di cessazione	22.708.988,00	- 800.334,00	0,00	21.908.654,00
F.do assegni di integrazione	2.372.265,00	- 2.372.265,00	1.391.657,00	1.391.657,00
F.do oneri condominiali e riscaldamento locali Ufficio	81.800,00	- 44.800,00	40.000,00	77.000,00
Totale	27.157.379,44	- 4.263.904,71	2.140.599,74	25.034.074,47
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	84.862.046,35	- 30.328.778,34	17.742.291,17	72.275.559,18

Nell'esercizio 2012 gli accantonamenti e le integrazioni ai "Fondi per rischi ed oneri" sono stati pari a 17.742.291,17 euro. Di seguito si analizzano nel dettaglio tutte le movimentazioni avvenute su detti Fondi.

Fondo imposte e tasse

Il Fondo imposte e tasse, iscritto al 31/12/2012 per euro 982.599, rappresenta la contropartita del credito per imposta sostitutiva su capital gain iscritto nell'attivo patrimoniale. Tale imposta si applica nella misura del 20% sulle plusvalenze fiscali derivanti dalla cessione di partecipazioni azionarie ed obbligazioni; il credito risultante al termine del 2012 per le minusvalenze fiscali rilevate, potrà essere utilizzato per diminuire l'onere fiscale che maturerà sulle plusvalenze dei prossimi esercizi.

Fondo svalutazione crediti

Il "Fondo svalutazione crediti", destinato alla copertura del rischio di insolvenza dei crediti iscritti nell'attivo, viene rilevato al 31/12/2012 in 4.851.923 euro.

In particolare, considerando certa la riscossione dei crediti verso gli Archivi Notarili, verso le Banche e verso l'Erario, il Fondo viene destinato prevalentemente alla copertura dei crediti verso gli inquilini, iscritti in bilancio per 7.518.205 euro.

Così come avvenuto negli esercizi passati, anche nel 2012 tali crediti sono stati oggetto di un'attenta e minuziosa analisi da parte dell' Ufficio Gestione Patrimonio Immobiliare e dell'Ufficio Legale; tale esame ha visto l'analisi delle singole posizioni creditizie di importo superiore a 2.500,00 euro al fine di attribuire a ciascuna una valutazione che attestasse in modo congruo il rischio di insolvenza (a seconda della classe di rischio si è accantonato il 25% a rischio basso, il 50% a rischio medio, il 75% a rischio alto e il 100% per quelli

probabilmente irrecuperabili). Per le residue poste si è invece proceduto ad accantonare una percentuale differente a seconda dell'anno di formazione del credito, salvo rettifiche attuate sulla base di puntuali approfondimenti per i casi specifici.

Entrando nel dettaglio, si segnala che un accantonamento significativo (pari a circa 2.026 milioni di euro) è stato effettuato relativamente al credito vantato nei confronti della società Vesuvio Express S.r.l., per il quale l'Ufficio Legale ha rilevato un alto rischio di insolvenza (75 per cento).

La determinazione del "Fondo svalutazione crediti" ha considerato, ulteriormente, i crediti v/inquinato per oneri accessori - calcolati d'ufficio in sede di chiusura di bilancio - derivanti dalla differenza tra ciò che la 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 a tale gestione, prudenzialmente, si è accantonato al "Fondo svalutazione crediti" anche il 50% della media dei conguagli positivi v/inquilini per oneri accessori rilevata negli ultimi cinque anni (2008/2012) e quantificata in 224.346 euro.

Durante l'esercizio 2012, inoltre, il Consiglio di Amministrazione della Cassa, ha proceduto alla cancellazione di alcuni crediti ritenuti inesigibili (222.613 euro) per i quali la prescrizione è maturata il 30/09/2011.

A valle di tutte le valutazioni e delle operazioni dettagliatamente riportate, si è resa necessaria una integrazione del Fondo esistente di 1.728.123 euro che ha portato lo stesso al valore di 4.851.923 euro.

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

Fondo rischi diversi

Il "Fondo rischi diversi", costituito inizialmente nel 2008 per fini prudenziali, al termine dell'esercizio 2012 risulta pari ad euro 40.882.963 ed è necessario a coprire prudenzialmente le diminuzioni di valore dell'immobilizzato finanziario della Cassa. Nel particolare il Fondo è stato utilizzato nell'esercizio in esame per 22.858.673 euro, a seguito dell'operazione di sostituzione della partecipazione immobilizzata in UBI banca.

Il Fondo è stato reintegrato nel 2012 per euro 12.366.970 totali: euro 6.138.940, per la copertura della differenza negativa rilevata tra il valore di carico della partecipazione immobilizzata Generali e la quotazione massima raggiunta dal titolo nell'anno 2012; euro 2.968.508, per la copertura del 65%, dello scostamento tra il valore di bilancio del Fondo Immobiliare Theta e la media ponderata dei NAV annuali dalla sottoscrizione al 31/12/2012; euro 1.004.061 e 2.255.461, per la copertura del 65% dello scostamento tra il valore di bilancio e il valore di borsa rispettivamente del Fondo immobiliare Immobilium e del Fondo immobiliare Delta.

Le variazioni negative derivanti dalla valutazione degli strumenti finanziari compresi nella categoria "Attività finanziarie", come già ampiamente specificato, sono state portate al 31/12 in diretta diminuzione del valore dei titoli a cui si riferiscono.

Fondo Rischi diversi	
▪ Fondo rischi diversi all'1/1/2012	51.374.666,17
▪ Utilizzo 2012 per disinvestimento 4.146.656 UBI	- 22.858.672,69
▪ Integrazione Fondo per azioni Generali (immobilizzate)	6.138.940,38
▪ Integrazione Fondo per Fondo Theta (immobiliare immobilizzato)	2.968.507,75
▪ Integrazione Fondo per Fondo Immobilium (immobiliare immobilizzato)	1.004.060,45
▪ Integrazione Fondo per Fondo Delta (immobiliare immobilizzato)	2.255.461,00
TOTALE AL 31/12/2012	40.882.963,06

Fondo rischi operazioni a termine

Tale Fondo viene costituito al fine di garantire la copertura dei rischi derivanti dalla sottoscrizione di contratti a termine effettuati dalla Cassa nel corso del 2012 e scadenti in anni successivi.

L'importo di euro 524.000, iscritto in questa voce per il 2012, è relativo ad una posizione con scadenza marzo 2013 per la quale si è accantonato l'eventuale costo che si sarebbe registrato in caso di chiusura anticipata, tenendo conto dell'importo pagato all'apertura della posizione.

Fondo copertura polizza sanitaria

Il "Fondo copertura polizza sanitaria" è iscritto per 557.375 euro ed è relativo alla stima delle diarie di non autosufficienza non erogate nell'esercizio in esame a tutto il 31 ottobre 2012, periodo in cui è cessata la polizza con la vecchia compagnia Fondiaria Sai.

Si ricorda che il nuovo contratto di polizza è stato aggiudicato tramite gara europea a fine 2012 (più precisamente a far data dal 1° novembre) alla compagnia Unisalute Spa in coassicurazione con la compagnia Fondiaria Sai Spa e che il premio stabilito (1.669,50 euro ad assicurato), oltre alla copertura delle spese medico-sanitarie, comprende anche una garanzia di carattere rimborsuale, per un massimo di 550,00 euro mensili, a sostegno della condizione di non autosufficienza.

Fondo interventi manutentivi immobili

Il "Fondo interventi manutentivi immobili" considera la stima dei lavori e delle prestazioni professionali commissionati dall'Ente riferibili all'esercizio in chiusura ma dei quali non si è ricevuta fattura al 31/12; tali interventi sono necessari al mantenimento e alla riqualificazione del patrimonio immobiliare dell'Associazione.

Al termine dell'esercizio tale fondo è iscritto per 195.472 euro ed è stato calcolato considerando la media degli ultimi due anni delle fatture pervenute per lavori riferibili a esercizi precedenti.

Fondo spese legali

Il "Fondo spese legali" è destinato alla copertura di possibili esborsi futuri che l'Ente potrebbe essere chiamato a pagare in seguito alla definizione di vertenze in atto. La consistenza del Fondo al 31/12/2012, pari a 780.551 euro considera la media degli ultimi cinque anni degli oneri sostenuti dalla Cassa per spese legali (376.373 euro) maggiorata, per la gran parte (337.500 euro), dell'accantonamento derivante da un contenzioso innanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Roma, nel quale l'Ente risulta in qualità di coobbligato in solido; tale contenzioso ha ad oggetto un avviso di liquidazione e rettifica relativo ad un immobile sito in Roma - Viale Marx (Corpo A) generato dall'operazione di compravendita immobiliare avvenuta nel 2007.

Sono state ancora accantonate 66.678 euro (25 % valore della causa) in relazione alla citazione dell'Ente innanzi al Tribunale di Roma da parte della Cassa di Risparmio di S. Miniato che chiede il risarcimento di presunti danni per un'asserita responsabilità della Cassa in un pignoramento promosso dalla predetta Banca nel 2001.

Inoltre si segnala che con sentenza del 24 ottobre 2012 la Commissione Tributaria Provinciale di Roma ha integralmente accolto il ricorso del Centro Lesing SpA e della Cassa avverso l'avviso di rettifica e liquidazione con il quale era stato richiesto l'importo complessivo di 1.685.256 euro per maggiori imposte relative alla compravendita dell'immobile sito in Roma - Via Tuscolana 1782; per tale posizione lo scorso esercizio erano

stati accantonati al "Fondo spese legali" euro 170.000, pari al 10% del valore della causa, prevedendo un basso rischio di soccombenza.

E' stato possibile inoltre definire in via amichevole il giudizio promosso nel 2008 contro la Cassa dalla Emmelle Immobiliare S.r.l. per la richiesta di risarcimento danni causati ai beni di detta società da infiltrazioni verificatesi nell'immobile di proprietà della Cassa in Lecce, Via dei Templari; la somma pagata dalla Cassa per la transazione è stata di 40.000 euro, oltre spese legali di 7.079 euro, che hanno trovato ampia copertura nel relativo "Fondo spese legali", ove era stato effettuato un precedente accantonamento quantificato in 96.750 euro (pari al 25% dei danni richiesti). Si evidenzia, inoltre, che a fronte della transazione l'Ente ha recuperato dalle Generali un importo pari ad euro 25.883 quale risarcimento per il danno suindicato.

Fondo copertura indennità di cessazione

E' un Fondo che consente la copertura dei potenziali maggiori oneri finanziari derivanti dalle indennità di cessazione da erogare ai Notai che hanno acquisito la facoltà di andare in quiescenza a decorrere dal 2013. La determinazione di tale onere è stata effettuata osservando i notai che alla data del 31 dicembre 2012 hanno già compiuto il sessantottesimo anno di età e che, nell'arco temporale di sette anni, riceveranno l'indennità di cessazione. Tale maggior onere è stato valutato tenendo conto di un rappresentativo tasso d'interesse sul valore finanziario del debito (3,25% come per il 2011).

Le analisi effettuate a fine esercizio hanno valutato un maggior onere presunto pari a 21.908.654 euro; tale stima ha comportato un ridimensionamento del fondo preesistente (22.708.988 euro nel 2011) mediante l'imputazione di 800.334 euro nel conto "Sopravvenienze attive".

Fondo assegni di integrazione

Tale Fondo accoglie l'onere potenziale inerente gli assegni di integrazione relativi ai redditi di Repertorio prodotti nel 2012 la cui richiesta è ritenuta probabile nel 2013.

Il forte calo dei repertori medi notarili registrato da alcuni anni a questa parte ha determinato l'aumento del numero di notai che produce un onorario inferiore al "massimale integrabile" (quota dell'onorario medio nazionale). Tale tendenza ha portato ad una progressiva crescita della spesa istituzionale in argomento sino al 2011, anno dal quale, probabilmente per l'ampliarsi dei requisiti necessari per ottenere la prestazione, si è registrata un'inversione di tendenza.

Osservando il Repertorio 2012 e le singole posizioni che potrebbero generare la formazione della spesa in esame si presuppone che l'onere di competenza possa attestarsi su un valore pari a 1.391.657 euro. L'ampliamento del numero dei requisiti ed i più ampi vincoli previsti nell'ambito del Regolamento per l'ottenimento della prestazione, potrebbero ulteriormente far contrarre il numero delle istanze da accogliere e determinare, come per l'anno in chiusura, lo scostamento tra il valore accantonato e quello effettivamente speso. Gli eventuali possibili scostamenti tra i valori in questione verranno regolati contabilmente attraverso l'utilizzo dei conti di sopravvenienza.

Fondo T.F.R. personale dipendente

L'importo del "Fondo T.F.R." è formato dagli accantonamenti effettuati sino alla data del 31/12/1999, oltre alle relative rivalutazioni annuali intervenute, al netto degli importi dei TFR successivamente erogati sino alla data del 31/12/2012.

Secondo quanto stabilito dall'accordo collettivo aziendale, siglato dagli Organi deliberanti, avendo tutti i dipendenti aderito ad un Fondo di previdenza complementare, dal 1° gennaio 2000 l'importo dei TFR maturati successivamente a tale data è versato mensilmente al Fondo Previgen Valore (Generali). La quota TFR versata al Fondo è integrale ed è determinata nella misura di 1/13,5 delle competenze corrisposte in via continuativa ai dipendenti.

Le movimentazioni del Fondo TFR del personale, nel corso dell'esercizio 2012, possono essere riassunte nel seguente prospetto:

Fondo T.F.R. personale all'1/1/2012	298.343,12
▪ Rivalutazione T.F.R. anno 2012 (coeff. 3,302885 %)	9.560,36
▪ T.F.R. erogati nel 2012	-3.608,32
▪ Imposta sostitutiva su rivalutazione T.F.R.	- 1.051,64
Fondo T.F.R. personale al 31/12/2012	303.243,52

L'importo dei TFR accantonati è rivalutato annualmente nella misura del 75% dell'aumento del costo della vita pubblicato dall'Istat, maggiorato di un tasso fisso pari all'1,5%. Ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. n. 47/2000, con decorrenza 2001, sugli importi di rivalutazione dei trattamenti di fine rapporto è applicata un'imposta sostitutiva nella misura dell'11%, da imputare direttamente a riduzione dell'importo dei TFR accantonati.

Fondo T.F.R. portieri stabili Cassa

Il Fondo per il T.F.R. dei portieri rileva il valore di quanto spetta ai portieri a titolo di indennità di fine rapporto. Si evidenzia l'entità e la suddivisione del Fondo in questione nei due anni messi a confronto.

Fondo T.F.R. portieri	2011	2012
▪ Fondo T.F.R. portieri stabili in Roma	129.355,55	102.967,42
▪ Fondo T.F.R. stabili fuori Roma	20.811,57	21.087,06
Totale	150.167,12	124.054,48

In particolare si segnala che il calo del Fondo T.F.R. stabili in Roma (da 129.356 euro nel 2011 a 102.967 euro nel 2012) è principalmente attribuibile al trasferimento a favore del Condominio del fondo T.F.R. (21.557 euro) del portiere di Roma, Via Roccatagliata, stabile che, ricordiamo, è stato oggetto dell'apporto al Fondo Flaminia a fine 2011; sempre nel 2012 è stato erogato un anticipo sul T.F.R. maturato dal portiere di Roma, Via Mancinelli (8.000 euro).

All'inizio del 2013 sono stati trasferiti ai rispettivi Condomini anche i T.F.R. dei portieri di Roma, Via Pasquale II e Largo Pelletier, stabili conferiti al Fondo Theta a fine 2011 (10.581 euro totali); nel corso del 2013 sarà trasferito presumibilmente anche il T.F.R. del portiere dello stabile di Roma, Via Aurelia Antica, conferito al Fondo Flaminia a fine 2012.

Il T.F.R. portieri fuori Roma (stabile di Napoli, Via Ferraris) risulta incrementato per la rivalutazione di legge.

Si ricorda che dal 1° gennaio 2007 è entrata in vigore la riforma della previdenza complementare disposta dal D.Lgs. 252/2005 e che, tale riforma, ha riguardato anche i portieri degli stabili della Cassa che hanno potuto scegliere se versare le quote di trattamento di fine rapporto maturato dall'anno 2007 ad un Ente gestore di

forme pensionistiche complementari o all'Inps; attualmente tutti i portieri in carico presso l'Ente sono iscritti al fondo di previdenza integrativa Previgen Global presso le Assicurazioni Generali.

DEBITI

Iscritti al valore nominale rappresentano gli obblighi assunti dalla Cassa e non ancora saldati nei confronti di assistiti, imprese, fisco ecc.

L'ammontare dei debiti al 31/12/2012 è di 32.850.900 euro, mentre alla data del 31/12/2011 tale ammontare era di 41.027.530 euro.

DEBITI	31-12-2011	31-12-2012
Debiti v/Banche e altri istituti	8.174.731	4.583
Acconti	25.000	170.800
Debiti v/ fornitori	3.418.865	2.772.976
Debiti tributari	17.106.088	17.855.303
Debiti v/Enti previdenziali	301.347	310.987
Debiti v/personale dipendente	678.781	668.754
Debiti v/iscritti	7.894.844	8.033.809
Altri debiti:		
- Debiti per depositi cauzionali	714.987	479.810
- Debiti v/inquilini	486.926	632.664
- Debiti immobiliari	0	0
- Debiti diversi	2.225.961	1.921.214
Totale	41.027.530	32.850.900

Debiti v/Banche e altri istituti

I "Debiti v/Banche ed altri istituti" sono rilevati per complessivi 4.583 euro e riguardano essenzialmente debiti per recupero commissioni di competenza 2012. Si rileva una sostanziale diminuzione della voce in argomento rispetto al 2011 (8.174.731 euro). In particolare il debito 2011 comprendeva 2.158.875 euro per premi incassati/pagati dall'Ente per operazioni a termine in essere al 31/12/2011 e euro 6.000.000 imputabili al disallineamento contabile tra data registrazione e data valuta relativamente ad una operazione di impiego di liquidità su un deposito a tempo presso il Monte dei Paschi di Siena.

Acconti

Riguardano gli acconti riscossi (euro 170.800) per le vendite non ancora perfezionate delle unità immobiliari alla data del 31/12/2012; la specifica degli acconti esistenti a fine esercizio, comparata a quella dell'esercizio precedente, viene esposta nella seguente tabella:

Acconti	31-12-2011	31-12-2012
▪ Acconto vendita in corso Roma – Olgiata is. 52/59	15.000,00	15.000,00
▪ Acconto vendita in corso Roma – Via Valbondione	0,00	2.800,00
▪ Acconto vendita in corso Roma – Via Igea	10.000,00	14.800,00
▪ Acconto vendita in corso Palermo – Via Nicastro	0,00	60.000,00
▪ Acconto vendita in corso Roma – Via Cisberto Vecchi	0,00	18.900,00
▪ Acconto vendita in corso Roma – Via dei Saverelli	0,00	59.300,00
Totale acconti	25.000,00	170.800,00

Durante l'esercizio 2013, alla data di stesura del presente elaborato, sono stati perfezionati i trasferimenti delle porzioni immobiliari in Roma Via dei Savorelli e di una delle due unità in fase di alienazione in Roma, Via Igea; tali vendite hanno fatto rilevare eccedenze rispetto ai valori di bilancio per 553.583 euro.

Debiti v/fornitori

I "Debiti v/fornitori" sono iscritti per 2.772.976 euro e comprendono importi di diversa natura per le prestazioni e i servizi richiesti dall'Associazione: euro 1.306.069, riguardano debiti sorti per la gestione del patrimonio immobiliare (nel 2011 erano quantificati in 1.903.882 euro); euro 388.265, debiti del servizio economato e altre prestazioni professionali (es. valutazioni, pareri e consulenze tecniche/amministrative); euro 549.976, riguardano il debito nei confronti della Fondiaria Sai per gli assegni di non autosufficienza a tutto agosto 2012; euro 195.809 ed euro 332.857, sono relativi rispettivamente a debiti di natura legale (iscritti questi ultimi al lordo di alcune rivisitazioni di costo pari a 80 mila euro circa per le quali non si è in possesso della relativa documentazione amministrativa) e a debiti nei confronti dei componenti gli Organi Amministrativi per indennità, rimborsi e compensi di competenza 2012, non erogati entro la chiusura dell'esercizio.

Il decremento complessivo di questa posta di bilancio può essere ricondotto, oltre che alla diminuzione del debito nei confronti della Fondiaria Sai rispetto al 2011 (nel 2011 tale debito era iscritto per 811.786 euro contro 549.976 euro del 2012), anche alla velocizzazione dei pagamenti dovuta alla definizione dei nuovi processi lavorativi finalizzati alle acquisizioni dei documenti prescritti dalla normativa vigente sulla "tracciabilità dei flussi finanziari".

Debiti tributari

I debiti tributari, iscritti per 17.855.303 euro rilevano principalmente le ritenute erariali operate in qualità di sostituto d'imposta nel mese di dicembre 2012 e versate, nei termini di legge, entro il 16 gennaio 2013 (10.899.760 euro), nonché il debito verso l'erario per imposte Ires e Irap di competenza 2012 (4.187.187 euro); quest'ultimo è quantificato al lordo degli acconti versati nel corso dell'esercizio che risultano essere iscritti tra i crediti.

Viene compreso in questa categoria anche il debito per imposta sostitutiva su capital gain (434.702 euro) addebitata a gennaio 2013 dalla gestione Generali sul risultato economico positivo conseguito nel 2012 e il debito relativo a somme accantonate per ritenute fiscali pertinenti il comparto mobiliare (sui proventi già maturati), che saranno pagate nei prossimi esercizi (2.307.771 euro totali).

Debiti v/iscritti

I debiti v/iscritti vengono rilevati in complessivi 8.033.809 euro e sono formati principalmente da debiti per indennità di cessazione rateizzata (2.046.326 euro contro 3.161.151 euro del 2011), debiti per indennità di cessazione non rateizzata (4.759.194 euro contro 3.902.737 euro del 2011) e da altre prestazioni istituzionali (indennità di maternità, assegni di profitto, assegni di integrazioni) deliberate nell'esercizio 2012 e pagate, per la quasi totalità, a gennaio 2013. L'aumento dei debiti per indennità di cessazione non rateizzata è dovuto esclusivamente al maggior numero di indennità deliberate entro il mese di dicembre 2012 (rispetto al 2011) il cui pagamento è stato però effettuato nell'esercizio successivo.

Debiti v/ iscritti esercizi 2011 e 2012	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2012
▪ Beneficiari c/pensioni	0,00	0,00
▪ Beneficiari c/indennità di cessazione rateizzata	3.161.151,22	2.046.325,82
▪ Beneficiari c/indennità di cessazione	3.902.737,28	4.759.194,02
▪ Beneficiari c/indennità di maternità	25.597,63	90.316,50
▪ Beneficiari c/impianto studio	118.520,00	47.836,00
▪ Beneficiari c/impianto studio prestiti d'onore	2.375,00	1.875,00
▪ Beneficiari c/integrazioni	33.841,84	365.941,70
▪ Beneficiari c/assegni di profitto	62.825,00	71.685,00
▪ Beneficiari c/eredità Carvelli	740,76	952,71
▪ Beneficiari c/pignoramenti	291.095,47	319.141,10
▪ Debiti per conguagli ratei eredi da pagare	258.542,31	258.542,31
▪ Altro	37.417,81	71.998,97
TOTALE	7.894.844,32	8.033.809,13

Al 31/12/2012 sono aperte n. 27 posizioni per indennità di cessazione da erogare in forma rateizzata, contro n. 38 posizioni registrate al 31/12/2011.

Altri debiti:

I debiti totali rilevati in tale categoria residuale ammontano a euro 3.033.688.

Sono formati dai "Debiti per depositi cauzionali" (euro 479.810 nel 2012 contro euro 714.987 nel 2011) rilevati nei confronti degli inquilini per le somme versate a titolo di cauzione, dai "Debiti verso gli inquilini" (euro 632.664 nel 2012) per importi incassati ed in attesa di imputazione e/o restituzione, infine, dai "Debiti diversi" (euro 1.921.214); questi ultimi sono costituiti per l'86,76% dalle somme incassate per conto del Consiglio Nazionale del Notariato nel mese di dicembre 2012 (euro 1.666.887). Nei "Debiti diversi" sono incluse anche le somme incassate dall'Ente, ma di competenza del Fondo immobiliare Theta e del Fondo immobiliare Flaminia (189.275 euro totali), relative agli stabili ceduti nel 2011 e nel 2012 e il debito, saldato 1° febbraio 2013, relativo al 5% dei "Consumi intermedi" (59.917 euro) calcolati nel 2010 (art. 8, comma 3 D.L. 6/7/2012 n. 95, Legge n. 135/12).

La diminuzione dei "Debiti per depositi cauzionali" è da correlare ai trasferimenti delle garanzie avvenuti nel corso dell'esercizio 2012 in seguito ai conferimenti immobiliari perfezionati, mentre l'incremento dei "Debiti verso gli inquilini" è legato essenzialmente ad un aumento delle somme incassate rispetto al 31/12/2011 rimaste in attesa di corretta imputazione contabile (291.353 euro nel 2011 contro 438.624 euro nel 2012).

FONDI AMMORTAMENTO

In deroga a quanto dettato dalla normativa vigente, che prevede che le poste rettificative siano portate in diretta diminuzione delle corrispondenti voci attive, i "Fondi ammortamento" relativi alle immobilizzazioni materiali e immateriali sono esposti nello Stato Patrimoniale in base alle linee guida fornite dalla Ragioneria Generale dello Stato.

Per i criteri di ammortamento e i coefficienti specifici applicati si rimanda alla "Nota Integrativa".

Le movimentazioni intervenute nell'anno nei "Fondi ammortamento" vengono riportate nella seguente tabella:

FONDI AMMORTAMENTO	31-12-2011	INCREMENTI	DECREMENTI	31-12-2012
Immobilizzazioni immateriali	419.064,77	19.129,97	0,00	438.194,74
Totale Fondo immobilizzazioni immateriali	419.064,77	19.129,97	0,00	438.194,74
Immobilizzazioni materiali:				
Fondo ammortamento impianti, attrezzature e macchinari	886.405,08	633,61	0,00	887.038,69
Fondo ammortamento macchine elettroniche	707.351,28	21.243,05	0,00	728.594,33
Fondo ammortamento mobili e macchine d'ufficio	1.811.231,04	76.466,27	0,00	1.887.697,31
Fondo ammortamento automezzi	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo ammortamento immobili strumentali	3.517.545,94	319.483,53	0,00	3.837.029,47
Fondo ammortamento immobili uso investimento	66.106.290,15	0,00	- 4.110.085,48	61.996.204,67
Totale Fondo immobilizzazioni materiali	73.028.823,49	417.826,46	- 4.110.085,48	69.336.564,47
TOTALE FONDI AMMORTAMENTO	73.447.888,26	436.956,43	- 4.110.085,48	69.774.759,21

I Fondi in argomento sono stati incrementati per le quote di ammortamento di competenza a carico dell'esercizio 2012. I decrementi, quantificati in euro 4.110.085, si riferiscono esclusivamente alle quote di "Fondo ammortamento immobili" stornate in occasione del conferimento perfezionato a fine 2012 e delle vendite frazionate del comparto immobiliare avvenute durante l'esercizio.

Il "Fondo ammortamento immobili" è stato incrementato esclusivamente per la parte relativa agli immobili strumentali con un ammortamento pari a 319.484 euro.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei passivi sono iscritti per 2.435.390 euro.

Il costo più rilevante, imputabile all'esercizio in chiusura ma di cui al 31/12/2012 non si è avuto un riscontro monetario, è quello riguardante la polizza sanitaria sottoscritta con la compagnia Unisalute S.p.A. (in coassicurazione con la Fondiaria-Sai S.p.A.), per i mesi novembre e dicembre 2012 (2.026.328 euro).

Compongono ancora la voce dei ratei passivi le ritenute erariali sui ratei di interessi attivi dei titoli con cedola a tasso fisso o variabile per euro 376.766 e altre imputazioni di oneri gestionali di competenza 2012 per 6.787 euro.

Nel 2012, inoltre, è stato addebitato il rateo di interesse passivo sul monte indennità di cessazione rateizzata al 31/12/2012 di competenza dell'esercizio (25.509 euro).

Nell'esercizio 2012 non sono stati imputati risconti passivi.

RATEI E RISCONTI PASSIVI	31-12-2011	31-12-2012
Ratei passivi	368.218	2.435.390
Risconti passivi	0	0
Totale	368.218	2.435.390

IL PATRIMONIO NETTO

Nel 2012 l'avanzo economico dell'esercizio precedente per euro 6.678.479 è stato portato in aumento dei contributi capitalizzati che ammontano così ad euro 846.406.260. La differenza tra ricavi (euro 293.038.153) e costi (euro 282.835.289) di competenza 2012, oltre che il risultato dell'esercizio (euro 10.202.864) espresso nel conto economico, rappresenta naturalmente anche l'incremento del patrimonio netto (+ 0,79%) il cui totale al 31/12/2012 è pari ad euro 1.293.899.239.

PATRIMONIO NETTO	31-12-2011	31-12-2012
Riserva legale (D.Lgs. 509/94)	416.315.882	416.315.882
Riserva straordinaria	20.962.871	20.962.871
Altre riserve (Eredità Carvelli)	11.362	11.362
Contributi capitalizzati	839.727.781	846.406.260
Avanzo economico	6.678.479	10.202.864
Riserva di arrotondamento	0	0
Totale	1.283.696.375	1.293.899.239

Il patrimonio netto al 31/12/2012 equivale a 7,03 volte il costo indicato in bilancio per le pensioni nell'esercizio in esame.

Di seguito si evidenziano le movimentazioni avute nell'ambito del patrimonio netto dell'Associazione negli ultimi cinque anni.

PATRIMONIO NETTO	2008	2009	2010	2011	2012
Riserva legale (D.Lgs. 509/94)	416.315.882	416.315.882	416.315.882	416.315.882	416.315.882
Riserva straordinaria	20.962.871	20.962.871	20.962.871	20.962.871	20.962.871
Altre riserve (Eredità Carvelli)	11.362	11.362	11.362	11.362	11.362
Contributi capitalizzati	774.902.567	794.677.764	819.709.794	839.727.781	846.406.260
Avanzo economico	19.775.197	25.032.030	20.017.986	6.678.479	10.202.864
Riserva di arrotondamento	0	1	1	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	1.231.967.879	1.256.999.910	1.277.017.896	1.283.696.375	1.293.899.239

Nel periodo considerato il patrimonio dell'Associazione risulta incrementato di euro 61.931.360 rispetto all'esercizio 2008 corrispondente ad una percentuale del 5,03.

I CONTI D'ORDINE

Lo stato patrimoniale si chiude con i conti d'ordine ossia con l'esposizione, sia nelle attività che nelle passività per lo stesso ammontare, di voci che rappresentano gli impegni assunti e le garanzie ricevute o prestate direttamente o indirettamente, distinte tra fidejussioni, avalli e altre garanzie per rischi diversi.

CONTI D'ORDINE	31-12-2011	31-12-2012
Fidejussioni inquilini per depositi cauzionali	6.922.927	3.801.382
Libretti al portatore da inquilini per depositi cauzionali	635.650	3.111
Altre fidejussioni	39.105	45.570
Fidejussioni c/Cassa Nazionale del Notariato	15.558	15.558
Fondi Private – quote da sottoscrivere	16.038.603	19.681.341
Totale	23.651.843	23.546.962

Le prime tre voci rappresentano garanzie ricevute da terzi di cui la Cassa Nazionale del Notariato risulta beneficiaria. Al termine dell'esercizio si rileva un consistente decremento (-3,122 milioni di euro) delle "Fidejussioni inquilini per depositi cauzionali" dovuto sia al trasferimento delle garanzie ai Fondi immobiliari, conseguentemente ai conferimenti del 2011, sia all'escussione delle garanzie fideiussorie rilasciate a copertura di alcuni contratti di locazione.

Nell'ambito di questo gruppo si segnala, inoltre, il consistente ridimensionamento dell'importo iscritto per i libretti al portatore rilasciati come garanzie dai conduttori quale diretta conseguenza delle norme antiriciclaggio e delle misure per la stabilizzazione finanziaria in vigore.

La voce "Fondi Private – quote da sottoscrivere", rilevata dall'Area Finanza, riguarda gli impegni futuri assunti dalla Cassa per la sottoscrizione di quote di Fondi Private Equity, il cui dettaglio si riporta nel seguente schema:

Fondi Private – quote da sottoscrivere	2011	2012
▪ Fondo italiano per le infrastrutture	8.966.001,01	6.581.016,38
▪ Vertis Capital	1.275.000,00	1.140.000,00
▪ Perennius Global Value	817.315,21	549.315,21
▪ Principia II	2.500.651,00	1.667.319,27
▪ Idea Capital II	2.479.635,33	2.002.302,22
▪ Perennius Global Value 2010	0,00	3.184.388,37
▪ Idea EESS	0,00	4.557.000,00
Totale impegni	16.038.602,55	19.681.341,45

L'incremento, rispetto all'esercizio precedente, è dovuto alle nuove sottoscrizioni avvenute in corso d'anno, al netto dei versamenti perfezionati a favore dei diversi fondi già sottoscritti.

PAGINA BIANCA

COMMENTO AL CONTO ECONOMICO

PAGINA BIANCA

LA GESTIONE ECONOMICA

L'anno 2012 si è chiuso con un avanzo economico superiore a 10 milioni di euro e con la corrispondente crescita del Patrimonio Netto che, così, diviene prossimo ad un valore di 1,3 miliardi di euro.

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 dell'Italia. Ancora una volta il Consiglio di Amministrazione della Cassa ha dovuto coesistere con il 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 per lasciare perduti, in termini di valore, oltre 115 milioni di euro di Repertorio.

La continua discesa che la base imponibile contributiva percorre 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 il cui svolgimento avrebbe risentito negativamente della potenziale flessione contributiva, direttamente correlata a 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).

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.

RICAVI	31-12-2011	31-12-2012	Variazioni assolute	Variazioni %
Contributi previdenziali	196.698.854	196.533.104	-165.750	-0,08
Maternità	1.108.750	1.154.500	45.750	4,13
Ricavi lordi di gestione immobiliare	81.011.860	52.364.301	-28.647.559	-35,36
Ricavi lordi di gestione mobiliare	30.456.344	35.947.129	5.490.785	18,03
Altri ricavi	5.459.733	7.039.119	1.579.386	28,93
TOTALE RICAVI	314.735.541	293.038.153	-21.697.388	-6,89

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 non rilevano alcuna variazione aumentativa 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 prudentiale 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.

Maggiori approfondimenti verranno forniti nel prosieguo del documento nel quale viene riportata un'analisi qualitativa e quantitativa delle voci che compongono il conto economico della Cassa seguendo l'ordine dello schema "scalare" che rimane il più idoneo a rappresentare i vari risultati parziali corrispondenti alle diverse gestioni della Cassa.

COSTI	31-12-2011	31-12-2012	Variazioni assolute	Variazioni %
Prestazioni correnti previdenziali	-181.006.079	-185.269.432	4.263.353	2,36
Prestazioni correnti assistenziali	-13.162.164	-15.923.975	2.761.811	20,98
Maternità	-1.041.387	-750.071	-291.316	-27,97
Costi relativi alla gestione immobiliare	-7.667.435	-7.196.168	-471.267	-6,15
Costi relativi alla gestione mobiliare	-10.791.860	-10.782.995	-8.865	-0,08
Indennità di cessazione	-34.701.480	-31.507.855	-3.193.625	-9,20
Altri costi	-59.686.657	-31.404.793	-28.281.864	-47,38
TOTALE COSTI	-308.057.062	-282.835.289	-25.221.773	-8,19

LA GESTIONE CORRENTE

La gestione corrente risulta essere certamente la più significativa per l'Ente poiché ingloba la gestione 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 l'assegnazione di 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, hanno 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