

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
<b>SALDO DELLA GESTIONE CORRENTE PREVIDENZIALE</b>	<b>15.692.775</b>	<b>11.263.672</b>	<b>-28,22</b>
Prestazioni correnti assistenziali	-13.162.164	-15.923.975	20,98
<b>SALDO GENERALE DELLA GESTIONE CORRENTE</b>	<b>2.530.611</b>	<b>-4.660.303</b>	<b>-284,16</b>

#### CONTRIBUTI

I contributi correnti sono prevalentemente costituiti dai Contributi da Archivi Notarili che con 195.499.563 euro rappresentano il 99,5% del flusso contributivo totale destinato alla copertura delle prestazioni correnti.

Le altre voci che formano tale categoria di entrata sono i "Contributi Notarili Amministratori Enti locali (1.000 euro), i "Contributi ex Uffici del Registro" (340.227 euro), i "Contributi previdenziali da ricongiunzione" (214.638 euro) e i "Contributi previdenziali-riscatti" (477.626 euro).

Complessivamente nell'anno 2012 il gettito pervenuto è di 196.533.104 euro, pressoché in linea con il precedente esercizio.

CONTRIBUTI	31-12-2011	31-12-2012	Variazioni %
Contributi da Archivi Notarili	195.735.668	195.499.563	-0,12
Contributi Notarili Amministratori Enti Locali (D.M. 25/5/01)	3.080	1.000	-67,53
Contributi da Uffici del Registro (Agenzia delle Entrate)	364.561	340.277	-6,66
Contributi previdenziali da ricongiunzione (Legge 5/3/1990, n.45)	68.442	214.638	213,61
Contributi previdenziali - riscatti	527.103	477.626	-9,39
<b>Totale</b>	<b>196.698.854</b>	<b>196.533.104</b>	<b>-0,08</b>

#### **Contributi da Archivi Notarili**

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

Il calo si è registrato, seppur con variazioni differenti, sull'intero territorio nazionale. Le regioni Lazio e Lombardia, che insieme raccolgono quasi un terzo dei flussi contributivi totali, hanno rispettivamente registrato contrazioni del 17,9% e del 19,5%. L'Emilia Romagna che ha sofferto anche le conseguenze di un grave terremoto ha prodotto un Repertorio 2012 inferiore del 21% rispetto all'anno precedente.

Le flessioni minori si sono osservate in alcune regioni del Sud d'Italia (Calabria -8,9%, Campania -10,2%, Basilicata -10,3% e Abruzzo -14,4%).

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 e pari al -38%.

La reticenza delle banche ad aprire i canali del credito per finanziarie gli acquisti immobiliari sono una delle primarie cause del calo della domanda di abitazioni. Il capitale erogato dagli istituti di credito a tal fine è stato nel 2012 di 19,6 miliardi di euro in luogo di 34,3 miliardi di euro del 2011. I tassi di interesse medio applicato è salito, invece, dal 3,4% al 4,3%. Entrambi i dati confermano il delicato momento del mercato immobiliare.

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.

#### **Altri contributi**

La contribuzione corrente è formata, oltre che dai contributi pervenuti dagli archivi notarili, da altre entrate minori: "Contributi Notarili Amministratori Enti Locali (D.M. 25/5/01)", "Contributi da Uffici del Registro (Agenzia delle Entrate)", "Contributi previdenziali da ricongiunzione (Legge 5/3/1990, n. 45)" e "Contributi previdenziali – riscatti". Il gettito dell'anno 2012 generato da tale residuale categoria contributiva è stato di 1.034 milioni di euro.

I "Contributi Notarili Amministratori Enti Locali (D.M. 25/5/01)" sono i contributi versati dagli Enti locali e relativi a quote previdenziali a favore di Notai che svolgono la funzione di amministratore locale. Nel corso dell'esercizio 2012 sono stati incassati a tale titolo 1.000 euro relativi alla posizione di un professionista.

I "Contributi da Uffici del Registro (Agenzia delle Entrate)" sono i contributi versati da Equitalia SpA per effetto degli accertamenti promossi dalle agenzie delle entrate. Le somme pervenute nell'esercizio 2012 sono pari a 340.277 euro in luogo di 364.561 euro incassati nell'anno precedente.

I "Contributi previdenziali da ricongiunzione (Legge 5/3/1990, n. 45)" sono i contributi maturati da professionisti presso altre gestioni e rigirati alla Cassa al fine di poter ricongiungere la posizione previdenziale. Nel corso dell'esercizio 2012 l'entrata di competenza è stata di 214.638 euro in luogo di 68.442 euro del precedente esercizio. L'incremento del ricavo è legato al numero delle richieste pervenute ed evase e alla dimensione dei montanti contributivi maturati dai richiedenti presso gli altri Istituti Previdenziali e riversati alla Cassa.

I "Contributi previdenziali – riscatti" sono i contributi pervenuti alla Cassa da parte dei Notai che hanno esercitato il diritto del riscatto (corso legale di laurea, pratica notarile o il servizio militare di leva). Nell'anno 2012 tale voce di entrata ha raggiunto l'importo di 477.626 euro, rimanendo pressoché in linea con il ricavo rilevato lo scorso esercizio (527.103 euro).

#### **PRESTAZIONI CORRENTI**

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 185.269.432 euro.

Rispetto al precedente esercizio si registra un incremento delle spese in questione del 2,36%.

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

PRESTAZIONI CORRENTI PREVIDENZIALI	31-12-2011	31-12-2012	Variazioni %
Pensioni agli iscritti	-179.567.145	-184.003.087	2,47
Liquidazione in capitale	0	0	0,00
Assegni di integrazione	-1.438.934	-1.266.345	-11,99
<b>Totale</b>	<b>-181.006.079</b>	<b>-185.269.432</b>	<b>2,36</b>

**Pensioni agli iscritti**

La spesa sostenuta dalla Cassa nell'anno 2012 a titolo di pensione è stata di 184.003.087 euro.

Con riferimento ai valori di spesa del precedente esercizio si registra una crescita dell'onere del 2,47% corrispondente, in valore assoluto, a 4,4 milioni di euro.

Si ricorda che con riferimento all'anno 2012 il Consiglio di Amministrazione della Cassa ha deliberato di escludere l'applicazione del meccanismo 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. Nell'ultimo quinquennio (2008-2012) il numero delle pensioni dirette è aumentato mediamente di circa 40 unità l'anno, quasi il doppio di quanto osservato nei cinque anni antecedenti (19 unità nel periodo 2003-2007).

Per ultimo si rileva che il numero dei nuovi trattamenti deliberati nell'anno 2012, comprensivo delle pensioni ai coniugi e ai familiari, è cresciuto di 9 punti percentuali rispetto al precedente esercizio.

**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 da 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 e alla conseguente crescita della percentuale dei potenziali beneficiari della prestazione in esame. 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.

Confermando l'operato del precedente esercizio si è provveduto a stanziare, in sede di assestamento, uno specifico fondo il cui proposito è quello di registrare l'effettiva competenza della spesa in esame (osservando quindi i repertori notarili del 2012). In merito ai criteri di stima relativi al suddetto fondo si rimanda al paragrafo "Accantonamento assegni d'integrazione".

PRESTAZIONI CORRENTI ASSISTENZIALI	31-12-2011	31-12-2012	Variazioni %
Sussidi straordinari	-5.000	0	-100,00
Assegni di profitto	-176.140	-214.330	21,68
Sussidi impianto studio	-256.520	-777.468	203,08
Contributo fitti sedi Consigli Notarili	-40.444	-38.402	-5,05
Polizza sanitaria	-12.681.060	-14.893.775	17,45
Contributi riapertura studi notarili e altri sussidi terremoto Abruzzo	-3.000	0	-100,00
<b>Totali</b>	<b>-13.162.164</b>	<b>-15.923.975</b>	<b>20,98</b>

**Sussidi straordinari**

I "Sussidi straordinari" sono rappresentati da sostegni economici concessi in caso di reale e accertata necessità a Notai in esercizio o in pensione o, in mancanza, ai loro congiunti aventi diritto a pensione.

Nel 2011 erano stati erogati 5.000 euro ad un unico soggetto, mentre non si rilevano costi nel 2012.

**Assegni di profitto**

In base all'apposito regolamento la Cassa può erogare a favore dei figli dei Notai assegni di studio a parziale copertura delle spese sostenute per la frequenza a corsi scolastici e universitari.

Nel 2012 gli assegni di profitto concessi hanno comportato una spesa di 214.330 euro, superiore a quella sostenuta dall'Associazione nel corso del precedente esercizio (176.140 euro); l'andamento della spesa è riconducibile al maggior numero di assegni deliberati nei due esercizi messi a confronto (331 sussidi complessivi nel 2012 contro 289 del 2011).

**Sussidi impianto studio**

L'Ente può provvedere annualmente, in virtù dell'articolo n. 1 dell'apposito regolamento, a concedere contributi per le spese sostenute dai Notai di nuova nomina per l'apertura e l'organizzazione dello studio. La domanda del contributo può essere inoltrata alla Cassa entro il termine perentorio di un anno dall'iscrizione a ruolo.

La dinamica che tale spesa assume nel tempo è condizionata dalla frequenza dell'ingresso di notai di nuova nomina e dall'entità del contributo massimo erogabile. La spesa deliberata nel 2012 (777.468 euro per n. 140 beneficiari) ha infatti registrato una consistente crescita rispetto al precedente esercizio (256.520 euro per n. 43 beneficiari) proprio per effetto dei nuovi ingressi alla professione avvenuti tra il 2011 e il 2012. Si ricorda che il limite del contributo ottenibile a tale titolo dal notaio di prima nomina è stato fissato dal Consiglio di Amministrazione nel mese di febbraio 2012 nella misura massima di 3.000 euro (precedentemente il massimo contributo erogabile era fissato in 6.000 euro); per la quantificazione del contributo da erogare è stata presa a riferimento la data di iscrizione a ruolo dei professionisti.

**Contributo fitti sedi Consigli Notarili**

Rappresenta il contributo che la Cassa devolve ai Consigli Notarili per sostenere il pagamento di fitti passivi per locali non di proprietà dell'Ente, in applicazione dell'art.5 lettera e) dello Statuto e del relativo regolamento di attuazione.

Si ricorda che il Consiglio di Amministrazione nel mese di febbraio 2012 ha confermato la riduzione del 25% del canone stabilito dalla Commissione di Valutazione Tecnica per le sedi di proprietà della Cassa ed il contributo del 18,125% del canone dovuto per le sedi di proprietà di terzi.

Nell'anno 2012 sono stati erogati contributi per 38.402 euro destinati ai Consigli Notarili di Aosta, Cuneo, Macerata, Milano, Sondrio, Trento e Venezia.

#### **Polizza sanitaria**

In ambito assistenziale la tutela sanitaria costituisce il principale compito istituzionale della Cassa.

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 infra26enni fiscalmente a carico) è stata affidata alla UNISALUTE S.p.A. in coassicurazione con la FONDIARIA-SAI S.p.A.

#### **LA GESTIONE MATERNITÀ'**

Il risultato della gestione maternità dell'anno 2012 è stato positivo per 404.429 euro.

La contribuzione pervenuta a tale titolo ha raggiunto il valore di 1.154.500 euro e finanziato interamente le prestazioni corrisposte alle aventi diritto il cui onere dell'anno è stato di 750.071 euro.

Rispetto al precedente esercizio, in cui la spesa aveva raggiunto il valore di 1.041.387 euro, si denota un decremento dei costi dell'area come diretta conseguenza della diminuzione del numero delle beneficiarie (53 nel 2011 contro 43 nel 2012) e delle indennità medie a queste pagate (19.649 euro nel 2011 contro 17.444 nel 2012).

La diminuzione dei costi dell'area, unito ad un leggero incremento contributivo, spiegano l'aumento del saldo della gestione maternità rilevato nell'anno 2012. L'indice di equilibrio della gestione si accresce dall'1,06 del precedente esercizio all'1,54.

L'aumento dei contributi è legato all'incremento del numero dei notai in esercizio presenti alla data del 1º gennaio conseguenza dei nuovi ingressi avvenuti nel corso del 2011.

GESTIONE MATERNITÀ'	31-12-2011	31-12-2012	Variazioni %
Maternità (D.Lgs. 26/03/2001 n. 151):			
Contributi indennità di maternità	1.108.750	1.154.500	4,31
Indennità di maternità erogate	-1.041.387	-750.071	-27,97
<b>SALDO DELLA GESTIONE MATERNITÀ'</b>	<b>67.363</b>	<b>404.429</b>	<b>500,37</b>

**LA GESTIONE PATRIMONIALE**

La gestione patrimoniale fa registrare per l'anno 2012 un saldo positivo di 38.824.412 euro. Tale risultato scaturisce dalla contrapposizione dei ricavi lordi della gestione con i relativi costi ed evidenzia quindi il risultato economico netto delle operazioni immobiliari e mobiliari effettuate nell'esercizio fornendo, al tempo stesso, un'immediata valutazione della redditività del patrimonio dell'Ente. Naturalmente il risultato di tale comparto è stato influenzato sia dall'andamento ondivago dei mercati finanziari sia dalla profonda crisi economica in atto.

I ricavi patrimoniali lordi, pari a 88.311.430 euro (comprese le eccedenze da alienazione immobili), al netto dei relativi costi (immobiliari per 7.196.168 euro e mobiliari per 10.782.995 euro), hanno consentito la copertura delle spese relative alla indennità di cessazione e garantito il risultato positivo sopra menzionato.

La spesa sostenuta per le indennità di cessazione è difatti considerata, più che un elemento previdenziale corrente, un onere correlato all'accantonamento nel tempo (connesso agli anni di esercizio professionale del Notaio), la cui relativa copertura economico-finanziaria è strettamente legata alle rendite derivanti dai contributi capitalizzati. L'onere 2012, pari a 31.449.361 euro, ha riguardato n. 121 indennità deliberate (di cui 1 rateizzata) oltre agli interessi erogati per indennità di cessazione rateizzate (58.494 euro).

Si riporta di seguito un riepilogo dei ricavi e dei costi di competenza di tale gestione che hanno dato luogo al risultato dell'anno, con un confronto rispetto l'esercizio passato.

GESTIONE PATRIMONIALE	31-12-2011	31-12-2012	Variazioni %
Ricavi lordi di gestione immobiliare	81.011.860	52.364.301	-35,36
Ricavi lordi di gestione mobiliare	30.456.344	35.947.129	18,03
Costi relativi alla gestione immobiliare	-7.667.435	-7.196.168	-6,15
Costi relativi alla gestione mobiliare	-10.791.860	-10.782.995	-0,08
Costi indennità di cessazione	-34.701.480	-31.507.855	-9,20
<b>SALDO DELLA GESTIONE PATRIMONIALE</b>	<b>58.307.429</b>	<b>38.824.412</b>	<b>-33,41</b>

**RICAVI LORDI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE E MOBILIARE**

Nell'esercizio 2012 i ricavi patrimoniali ammontano complessivamente a 88.311.430 euro.

RICAVI LORDI DI GESTIONE IMMOBILIARE E MOBILIARE	31-12-2011	31-12-2012	Variazioni %
<b>Ricavi lordi di gestione immobiliare:</b>			
Affitti di immobili	16.693.435	14.470.633	-13,32
Interessi moratori su affitti attivi	63.147	42.869	-32,11
Eccedenze da alienazione immobili	64.255.278	37.850.799	-41,09
<b>Totale gestione immobiliare</b>	<b>81.011.860</b>	<b>52.364.301</b>	<b>-35,36</b>

RICAVI LORDI DI GESTIONE IMMOBILIARE E MOBILIARE	31-12-2011	31-12-2012	Variazioni %
<b>Ricavi lordi di gestione mobiliare:</b>			
Interessi attivi su titoli	12.416.140	12.016.040	-3,22
Interessi bancari e postali	1.054.961	3.171.136	200,59
Interessi attivi da mutui e prestiti ai dipendenti	30.575	38.831	27,00
Interessi da ricongiunzioni e riscatti rateizzati	6.526	2.462	-62,27
Dividendi e proventi su azioni e partecipazioni	3.117.890	1.596.943	-48,78
Eccedenze da operazioni su titoli e vendita diritti	7.177.594	13.121.132	82,81
Dividendi e proventi da fondi d'investimento e gestioni patrimoniali	4.095.826	4.005.776	-2,20
Utile su cambi	13.243	9.253	-30,13
Altri proventi (PCT)	650.152	0,00	-100,00
Proventi Certificati di Assicurazione	1.893.437	1.985.556	4,87
Interessi attivi area finanza	0,00	0,00	*/*
<b>Totale gestione mobiliare</b>	<b>30.456.344</b>	<b>35.947.129</b>	<b>18,03</b>
<b>TOTALI RICAVI LORDI DI GESTIONE IMMOBILIARE E MOBILIARE</b>	<b>111.468.204</b>	<b>88.311.430</b>	<b>-20,77</b>

#### RICAVI LORDI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE

##### Affitti di immobili

La voce accoglie i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili di proprietà dell'Ente (14.470.633 euro). Gli affitti di immobili hanno prodotto un rendimento lordo, rispetto al patrimonio immobiliare dell'Ente, pari al 4,25% (considerando anche l'immobile conferito nel 2012 che ha prodotto reddito quasi per l'intero esercizio) contro il 4,45% del 2011.

I rendimenti sono naturalmente calcolati sul patrimonio immobiliare iscritto in bilancio ad uso investimento e pertanto decurtato dell'immobile uso ufficio di Via Flaminia, 160 il cui valore patrimoniale è pari a 10.649.451 euro.

Gli "Affitti di immobili" registrano un importante calo rispetto al ricavo 2011 (-13,32%); tale diminuzione è da correlare alle alienazioni frazionate avvenute negli ultimi due anni ma, soprattutto, ai due conferimenti immobiliari perfezionati a fine 2011 a favore del Fondo Theta e del Fondo Flaminia (Roma, Via Pasquale II, Largo Pelletier, Via Roccatagliata, 13 e 35, Perugia, Via Colle Maggio e Milano, S. Donato Milanese, Via XXV Aprile).

Al 31 dicembre 2012 si registra un patrimonio immobiliare in lieve diminuzione rispetto all'inizio dell'esercizio (-418 mila euro) in conseguenza del proseguimento di alcune dismissioni frazionate degli stabili siti in Roma (Via dei Savorelli, Via Igea e Via Cisberto Vecchi) e fuori Roma (Perugia, Via Magellano e Torino, C.so Traiano/Via Gualà), dell'ulteriore operazione di apporto al Fondo Flaminia (riconducibile allo stabile sito in Roma, Via Aurelia Antica, 200) e dell'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).

Si riporta di seguito un riepilogo delle movimentazioni avvenute nell'anno nell'ambito del patrimonio immobiliare della Cassa.

FABBRICATI USO INVESTIMENTO 01/01/2012		324.102.549,82
<b>Incrementi:</b>		
■ 2012 – ROMA – Via della Colonna Antonina, 28 (comprensivo di oneri accessori)	11.469.160,08	
■ 2012 – LECCE – Viale Aldo Moro (comprensivo di oneri accessori) .....	751.086,48	
■ 2012 – PALERMO – Via Bandiera, 11 (comprensivo di oneri accessori) .....	3.804.574,78	
■ 2012 – POTENZA – Via Cavour (comprensivo di oneri accessori) .....	458.125,00	
■ 2012 – BELLUNO – Via Jacopo Tasso, 3 (comprensivo di oneri accessori)	224.131,61	<b>16.707.077,95</b>
<b>Decrementi frazionari:</b>		
■ 2012 – TORINO – C.so Traiano/Via Guala .....	- 73.806,88	
■ 2012 – ROMA - Via dei Savorelli.....	- 208.458,79	
■ 2012 – ROMA - Via Igea, 35.....	- 57.000,00	
■ 2012 – ROMA - Via Cisberto Vecchi, 11.....	- 92.027,00	
■ 2012 – PERUGIA - Via Magellano .....	- 193.783,98	<b>-625.076,65</b>
<b>Conferimento Fondo Flaminia:</b>		
■ 2012 – ROMA – Via Aurelia Antica, 200 .....	- 16.500.279,52	<b>-16.500.279,52</b>
<b>FABBRICATI USO INVESTIMENTO AL 31/12/2012</b>		<b>323.684.271,60</b>

I canoni complessivi del 2012 derivano da contratti ad uso abitativo e accessorio (20,44%) e da contratti ad uso diverso - uffici e commerciale (79,56%); inoltre il 50,82% dei canoni deriva dai fabbricati siti in Roma, il 34,95% è prodotto dagli immobili del nord, il 14,23% dal patrimonio immobiliare del sud e centro Italia.

#### Eccedenze da alienazioni immobili

La voce mostra un valore di 37.850.799 euro e rappresenta l'eccedenza contabile relativa alle alienazioni di unità immobiliari avvenute nel 2012.

L'operazione di apporto al Fondo Flaminia ha generato eccedenze pari a 37.209.787 euro che costituiscono null'altro che la manifestazione economica dei rendimenti capitalizzati nel tempo, al pari delle plusvalenze generate in sede di vendita dei valori mobiliari. Le vendite dirette hanno prodotto eccedenze contabili per 641.012 euro (524.121 euro derivanti da dismissioni di immobili in Roma e 116.891 euro derivanti da dismissioni di stabili fuori Roma).

#### RICAVI LORDI DELLA GESTIONE MOBILIARE

##### - La gestione del comparto mobiliare

I ricavi lordi del comparto mobiliare hanno raggiunto, nel corso del 2012, la somma complessiva di euro 35.947.129 (+18,03% rispetto al 2011), con oneri di gestione pari ad euro 10.782.995 (-0,08%) e rettifiche di valore nette per un totale di euro 908.807; pertanto il risultato complessivo è stato pari ad euro 26.072.941.

Nel corso dell'esercizio la Cassa, tenuto conto dei propri fini istituzionali, e in considerazione del perdurare delle condizioni di incertezza sui mercati finanziari mondiali, ha continuato a mantenere una politica gestionale prudente diretta alla massima diversificazione, all'impiego in tipologie di investimento con rischio contenuto e controllabile ed in grado di garantire, nel tempo, una interessante redditività.

Il **comparto obbligazionario** ha subito una riduzione di 19.305 milioni di euro poiché durante l'anno, approfittando delle opportunità offerte in diversi momenti dal mercato, sono stati disinvestiti quei titoli che

presentavano significativi apprezzamenti in conto capitale; parte delle risorse liberate dai disinvestimenti effettuati non è stata immediatamente reinvestita ma lasciata in giacenza su conti liquidi presso varie controparti bancarie, con interessanti tassi di remunerazione (tra il 4% e il 6%), in attesa di rientrare nel comparto in presenza di segnali di stabilizzazione dei mercati finanziari.

Gli acquisti dell'anno sono stati pari, complessivamente, a 107,893 milioni di euro e hanno riguardato titoli di Stato (10,053 milioni di euro) o di Organismi sovranazionali (10,788 milioni) e titoli "corporate" di emittenti primari (complessivamente 87,053 milioni), 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) per 14,586 milioni di euro.

Il segmento obbligazionario ha contribuito al risultato economico della gestione mobiliare per 14.714.112 euro, di cui 10,075 milioni di euro per interessi e 4.639 milioni di euro per eccedenze in conto capitale.

**Il settore azionario** nell'esercizio 2012 ha subito un decremento di 75,333 milioni di euro (-47,62%), imputabile soprattutto alla riduzione nella partecipazione UBI Banca immobilizzata, sostituita (in un momento di massima ampiezza dello spread BTP-Bund) da una nota emessa da una primaria controparte internazionale, con sottostante titoli governativi italiani.

Sono state invece mantenute le azioni UBI inserite tra le attività finanziarie (2,717 milioni di euro) unitamente ad una piccola partecipazione in Bonifiche Ferraresi (0,237 milioni) mentre tutte le altre posizioni dell'attivo circolante sono state disinvestite.

Anche per il corrente esercizio, visto il perdurare sui mercati finanziari di condizioni di incertezza e forte volatilità, il comparto è stato movimentato soprattutto con l'operatività a termine, oltre che con una ponderata attività di trading, sui titoli maggiormente rappresentativi del nostro portafoglio.

Complessivamente il settore azionario ha fatto rilevare un risultato positivo di 4.570.471 euro, formato da eccedenze, al netto delle perdite, per 2,974 milioni di euro (di cui 0,961 derivanti dall'operatività a termine) e dividendi incassati per 1,597 milioni di euro.

Nel settore dei **Fondi Comuni di Investimento mobiliari** si registra la sottoscrizione di sei nuovi prodotti: 5 milioni di euro sono stati investiti in un comparto di SICAV azionario globale che investe in aziende leader di vari settori e varie aree geografiche, 8 milioni in due fondi obbligazionari (di cui versati 4,250 milioni), e altri due milioni in un fondo bilanciato; inoltre sono stati effettuati un commitment di 5 milioni in un fondo di Private Equity dedicato all'efficienza energetica (al momento sono stati richiamati 443 mila euro) e un ulteriore commitment di 5 milioni (di cui versati 1,781 milioni) in un Fondo di Fondi di Private Equity di tipo globale.

Il segmento del **Private Equity** si è incrementato anche per effetto dei richiami effettuati in corso d'anno dai diversi fondi sottoscritti nei precedenti esercizi, richiami pari complessivamente a 4.153 milioni di euro.

Nel comparto dei **Fondi Comuni di Investimento Immobiliari** si segnala un importante conferimento in natura al Fondo "dedicato" Flaminia (SATOR Immobiliare) per 49,750 milioni di euro, oltre al versamento dell'ultima tranne (1,400 milioni di euro su 7 milioni sottoscritti) al fondo immobiliare Optimum II.

Complessivamente, il settore delle Gestioni e dei Fondi Comuni di Investimento ha realizzato, nel corso del 2012, un risultato economico positivo di 3.705.127 euro, derivanti da eccedenze nette da disinvestimenti (prevolentemente in seno alle gestioni esterne) per 2.567 milioni e incasso di dividendi (in massima parte dai fondi immobiliari) per 1.138 milioni di euro.

Gli utili ascrivibili al comparto dei **certificati assicurativi** ammontano a circa 1.785.100 euro e sono dovuti in parte a cedole incassate, in parte alla contabilizzazione dei proventi maturati per le polizze a capitalizzazione. Gli investimenti nel segmento considerato sono cresciuti di un nozionale pari a 2.500.000 euro, in seguito alla sottoscrizione di una polizza scadente a 5 anni e con rendimento legato ad una gestione separata a carattere prevalentemente obbligazionario (rendimento minimo 2% annuo).

Nel periodo 2008-2012 i rendimenti della gestione mobiliare, al netto dei relativi oneri, hanno raggiunto una media annua di circa 20.719 milioni di euro che, rapportati al patrimonio della Cassa senza considerare gli immobili, esprimono un rendimento netto del 2,30%.

La tabella che segue illustra la redditività media del patrimonio mobiliare vista in un'ottica di medio periodo (cinque anni), sterilizzando quindi, in una certa misura, le componenti congiunturali dei singoli esercizi.

ANALISI DELLE RENDITE DEL COMPARTO MOBILIARE ANNI 2008/2012 (migliaia di euro)	2008	2009	2010	2011	2012	TOTALI
<b>RENDITE PATRIMONIO MOBILIARE</b>						
Interessi attivi su depositi di c/c	1.442	624	426	1.092	3.212	6.796
Interessi attivi su titoli	16.799	14.713	11.819	12.416	12.016	67.763
Dividendi e proventi su azioni e partecipazioni	6.385	4.942	2.835	3.118	1.597	18.877
Eccedenze da operazioni titoli e vendita diritti	8.839	16.698	11.092	7.178	13.121	56.928
Dividendi/proventi fondi d'investimento/gestioni	1.530	12.818	9.049	4.096	4.006	31.499
Proventi da PCT	2.699	873	352	650	0	4.574
Utile su cambi	179	7	77	13	9	285
Proventi Certificati di Assicurazione	172	1.392	1.782	1.893	1.986	7.225
<b>RICAVI LORDI GESTIONE MOBILIARE</b>	<b>38.044</b>	<b>52.067</b>	<b>37.432</b>	<b>30.456</b>	<b>35.947</b>	<b>193.947</b>
<b>PATRIMONIO NETTO (escluso immobili)</b>	<b>826.655</b>	<b>878.226</b>	<b>888.173</b>	<b>946.176</b>	<b>964.277</b>	<b>4.900.701</b>
<i>Media patrimonio netto (escluso immobili)</i>						
<b>ONERI DI PRODUZIONE</b>						
Perdita negoziazione titoli ed altri strumenti	-14.188	-3.778	-1.030	-7.282	-5.631	-31.909
Spese e commissioni bancarie	-1.183	-2.013	-931	-1.550	-1.470	-7.147
Ritenute su depositi di c/c	-377	-155	-104	-285	-669	-1.590
Ritenute alla fonte su titoli	-2.145	-2.078	-1.865	-1.625	-2.362	-10.075
Tasse e tributi vari gestione patrimonio mobiliare	-4	-3	-3	-4	-13	-27
Imposta sostitutiva su capital gain	-48	-781	-702	-46	-638	-2.215
<b>TOTALE</b>	<b>-17.945</b>	<b>-8.808</b>	<b>-4.635</b>	<b>-10.792</b>	<b>-10.783</b>	<b>-52.963</b>
<b>RIVALUTAZIONE E SVALUTAZIONE PATRIMONIO</b>						
Saldo positivo da rivalutazione patrimonio	0	455	74	17	1.153	1.699
Saldo negativo da rivalutazione patrimonio	-20.325	-1.868	-4.601	-12.047	-244	-39.085
<b>TOTALE</b>	<b>-20.325</b>	<b>-1.413</b>	<b>-4.527</b>	<b>-12.030</b>	<b>909</b>	<b>-37.386</b>
<b>RENDIMENTO NETTO GESTIONE MOBILIARE</b>	<b>-226</b>	<b>41.846</b>	<b>28.270</b>	<b>7.634</b>	<b>26.073</b>	<b>103.597</b>
<i>Media rendimenti netti</i>						
<b>20.719</b>						

#### Interessi attivi su titoli

Le cedole lorde relative a interessi maturati sui titoli di Stato e obbligazioni in portafoglio ammontano ad euro 12.016.040, con una diminuzione del 3,22% rispetto al consuntivo 2011 a causa del ridimensionamento del patrimonio obbligazionario.

Gli interessi percepiti sono stati assoggettati ad una ritenuta alla fonte che a partire dal 2012, in applicazione della L. 148/2011, è del 12,50% per i Titoli di Stato e del 20,00% per le obbligazioni; a fronte di questa voce di ricavo è quindi iscritto tra i costi un importo di euro 1.905.991 (compreso nelle "ritenute alla fonte su titoli a reddito fisso").

**Interessi bancari e postali**

In questo conto affluiscono tutti gli interessi attivi di competenza della Cassa, derivanti dai conti bancari e postali in essere. L'ammontare degli interessi bancari, che rappresentano la quasi totalità di questa voce, dipende naturalmente sia dalla giacenza media sui conti correnti che dai tassi di remunerazione corrisposti. A tale proposito si sottolinea che per tutto il 2012, in considerazione della forte volatilità dei mercati, la liquidità sui conti correnti è stata utilizzata come precisa scelta di investimento, caratterizzata da basso rischio e rendimenti premianti, visti gli ottimi tassi contrattati con diversi istituti (3,5% - 6%).

Anche con la Banca cassiera (Monte dei Paschi di Siena), che per convenzione remunerava le giacenze all'euribor media mese più 1,25%, a partire dal mese di agosto sono stati negoziati tassi di interesse superiori al 4%.

Per l'esercizio 2012 tale voce risulta quindi fortemente in aumento rispetto all'anno precedente, essendo pari ad euro 3.171.136 contro euro 1.054.961 del 2011. Di tale importo, euro 520.782 sono relativi al conto di tesoreria presso Monte dei Paschi di Siena.

Nella seguente tabella, che pone a confronto i dati relativi al solo conto di tesoreria per gli ultimi due esercizi, si evince una diminuzione della giacenza (a causa della maggiore diversificazione dei depositi) e l'aumento del tasso medio di remunerazione:

C/C TESORERIA	Esercizio		Variazioni	Diff. %
	2011	2012		
■ Giacenza media	25.912.550	16.447.203	-9.465.347	-36,53%
■ Interessi	647.556	520.782	-126.774	-19,58%
■ Tasso	2,499%	3,166%	0,647%	26,69%

Gli interessi di conto corrente sono gravati da ritenute fiscali con un'aliquota che, a partire dal 1° gennaio 2012, è passata dal 27,00% al 20,00%. Nell'esercizio in esame le ritenute sono state pari ad euro 669.210.

**Dividendi e proventi su azioni e partecipazioni**

I dividendi incassati sulle partecipazioni azionarie in portafoglio, pari a euro 1.596.943, risultano in diminuzione del 48,78% rispetto al dato dell'esercizio precedente, a causa soprattutto della forte riduzione degli utili distribuiti da Generali e UBI Banca (le due più consistenti partecipazioni del nostro portafoglio) che risultano più che dimezzati in confronto ai dividendi del 2011.

Il rendimento rispetto alla consistenza azionaria in essere all'1/01/2012 (euro 158.188.067) è stato pari all' 1,01%.

**Eccedenze da operazioni su titoli e vendita diritti**

Richiamando quanto già detto, le eccedenze derivanti dalle operazioni compiute nei vari comparti della gestione mobiliare diretta sono pari, al 31/12/2012, ad euro 13.121.132; tali eccedenze sono state realizzate per 8.464 milioni di euro nel settore azionario (compresa l'operatività a termine) e per 4.658 milioni nell'ambito del segmento obbligazionario.

**Dividendi e proventi da fondi d'investimento e gestioni patrimoniali**

L'importo iscritto in questa voce, pari ad euro 4.005.776, è costituito in parte (euro 1.358.730) dai dividendi distribuiti da Fondi in portafoglio e in parte (euro 2.647.046) dai ricavi conseguiti sulle operazioni svolte in corso d'anno soprattutto nell'ambito delle gestioni esterne.

**Proventi certificati di assicurazione**

Questa posta accoglie sia la rivalutazione annuale delle polizze assicurative a capitalizzazione sia i rendimenti corrisposti dai certificati che staccano cedole annuali. L'importo rilevato nel corso del 2012, comprensivo dei ratei maturati fino al 31/12, è di euro 1.985.556, contro 1.893.437 euro del 2011 (+ 4,87%); l'incremento è da imputare sia alla sottoscrizione di un nuovo certificato sia all'accrescimento del montante delle polizze in essere, dovuto al meccanismo della capitalizzazione composta dei proventi realizzati anno per anno.

**COSTI RELATIVI ALLA GESTIONE IMMOBILIARE**

I costi dell'anno 2012 relativi alla gestione del patrimonio immobiliare fanno registrare una diminuzione rispetto alla spesa 2011 (-6,15%), passando da 7.667.435 euro a 7.196.168 euro. Di seguito si propone un dettaglio di tali oneri.

COSTI RELATIVI ALLA GESTIONE IMMOBILIARE	31-12-2011	31-12-2012	Variazioni %
I.M.U. (ex I.C.I.)	-1.269.526	-2.417.450	90,42
IRES	-4.267.883	-3.950.798	-7,43
Emolumenti amministratori stabili fuori Roma	-77.143	-63.205	-18,07
Spese portierato (10% carico Cassa)	-45.316	-40.428	-10,79
Assicurazione stabili proprietà Cassa	-81.910	-86.291	5,35
Spese carico Cassa ordinaria manutenzione immobili	-61.103	-21.335	-65,08
Indennità e rimborso spese missioni gestioni immobili	-35.712	-22.741	-36,32
Spese registrazione contratti	-139.941	-151.405	8,19
Spese consortili e varie	-361.090	-347.494	-3,77
Indennità di avviamento	0,00	-20.557	*/*
Accantonamento T.F.R. portieri	-2.217	-1.534	-30,81
Tasse e tributi vari gestione immobiliare	-1.315.692	-64.121	-95,13
Interessi passivi su depositi cauzionali	-2.876	-4.471	55,46
Spese e commissioni bancarie gestione immobiliare	-7.026	-4.338	-38,26
Minusvalenze	0	0	-
<b>Totali</b>	<b>-7.667.435</b>	<b>-7.196.168</b>	<b>-6,15</b>

**I.M.U. (ex I.C.I.)**

Come è noto, l'articolo 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011 n. 201, convertito in Legge 22 dicembre 2011 n. 214 e successive modificazioni, ha anticipato all'anno 2012 la decorrenza dell'I.M.U., imposta municipale unica, istituita dall'art. 8 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, che ha sostituito l'I.C.I..

L'I.M.U. viene rilevata nel consuntivo 2012 in 2.417.450 euro, registrando 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 infatti ha determinato la maggiorazione della base imponibile (pari al massimo al 160% della rendita catastale rivalutata) nonché l'aumento delle aliquote di imposta da applicare.

Relativamente agli immobili di interesse storico/artistico, è stata poi abrogata la norma agevolativa di cui al comma 2 dell'art. 11 della legge n. 413/91; tuttavia ai fini I.M.U. tali fabbricati beneficiano della riduzione del 50% della base imponibile, introdotta dal comma 3, art. 13 del D.L. n. 201/2011.

#### I.R.E.S.

L'I.R.E.S., l'imposta sul reddito delle società, viene rilevata in 3.950.798 euro (contro 4.267.883 euro del 2011) ed è calcolata su un imponibile fiscale pari a 14.366.540 euro (l'esercizio 2011 denunciava un imponibile fiscale di 15.519.559 euro), derivante sostanzialmente dalle rendite immobiliari dell'Associazione. Gli acconti versati a norma di legge a giugno e novembre 2012, in complessivi 4.752.081 euro, determinano un saldo I.R.E.S. a credito per l'anno 2012 pari a 801.283 euro.

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).

Tale decremento è stato in parte, tuttavia, controbilanciato dagli effetti dell'abrogazione della norma agevolativa, di cui al comma 2 dell'art. 11 della legge n. 413/91, avvenuta ai sensi dell'art. 4, comma 5-quater, del D.L. 2 marzo 2012, n. 16, convertito dalla legge 26 aprile 2012, n. 44, che ha comportato, a decorrere già dall'anno 2012, l'applicazione di un metodo di calcolo, degli imponibili per gli immobili di interesse storico/artistico, meno favorevole.

L'Ires rappresenta il 54,90% del totale dei costi relativi alla gestione immobiliare.

#### Emolumenti amministratori stabili fuori Roma

I fabbricati di proprietà dell'Ente situati fuori Roma e gestiti da amministratori in loco legittimano questa voce di costo che accoglie la spesa relativa alle parcelle degli amministratori stessi, determinate applicando le tariffe professionali previste nel mandato conferito, calcolate in base agli affitti riscossi.

L'esercizio 2012 registra un onere di competenza di 63.205 euro. Rispetto al dato 2011 si rileva un decremento del 18,07% attribuibile sia al conferimento al Fondo Flaminia, avvenuto a fine 2011, dello stabile in Perugia, via Magellano, gestito da un amministratore esterno, sia ad una rivisitazione dei compensi spettanti all'amministratore degli stabili di Genova.

#### Spese portierato (10% carico Cassa)

L'Associazione possiede alcuni fabbricati per i quali esiste un servizio di portierato il cui costo a carico dell'Ente è pari al 10% (il restante 90% è a carico degli inquilini).

Nel 2012 la spesa sostenuta dall'Ente per tale servizio è stata di 40.428 euro (-10,79% rispetto al dato dello scorso esercizio). L'economia è diretta conseguenza dei conferimenti immobiliari perfezionati.

**Assicurazione stabili proprietà Cassa**

Si riferisce alla copertura assicurativa degli stabili di proprietà dell'Ente ed è rappresentata da una polizza assicurativa globale (incendio, responsabilità civile e danni). La spesa rilevata nel 2012 è pari a 86.291 euro, contro un costo dell'anno precedente di 81.910 euro.

Si ricorda che nel 2012 gli Organi della Cassa hanno proceduto ad una ridefinizione del programma assicurativo globale degli stabili posseduti attraverso una procedura di gara che consentirà un miglioramento qualitativo e quantitativo delle garanzie attualmente in essere.

**Spese carico Cassa ordinaria manutenzione immobili / Indennità e rimborso spese missioni gestioni immobili**

Sono compresi in questa voce le riparazioni e i piccoli interventi agli immobili di proprietà dell'Ente effettuati in via "ordinaria" (interventi idraulici, elettrici, termici ecc. a carico della proprietà). La spesa di competenza del 2012 è di 21.335 euro; rispetto l'esercizio precedente (61.103 euro) si registra un decremento attribuibile ai minori interventi effettuati nell'anno.

Le "Indennità e rimborso spese missioni gestione immobili", erogati a favore dei collaboratori che si occupano della manutenzione ordinaria e pluriennale, ammontano a 22.741 euro (contro 35.712 euro del 2011, corrispondente al -36,32%).

**Spese registrazione contratti**

Questo onere scaturisce dalla registrazione dei contratti di locazione; è a carico della proprietà nella misura del 100% per i contratti stipulati con lo Stato e nella misura del 50% per i contratti stipulati con i privati. Nel 2012 si è rilevata una spesa di 151.405 euro (+8,19% rispetto al consuntivo 2011).

**Spese consortili e varie**

Rilevano la spesa a carico dell'Associazione per oneri condominiali, oneri consortili, sfitti e altro. Il costo competente l'esercizio 2012 è di 347.494 euro; rispetto alla spesa dell'anno 2011 si evidenzia una diminuzione del 3,77% attribuibile principalmente alla contrazione degli oneri condominiali; gli oneri per locali sfitti, al contrario, registrano un aumento rispetto ai valori rilevati nel consuntivo 2011.

**Tasse e tributi vari gestione immobiliare**

La spesa 2012 (64.121 euro) è attribuibile principalmente alla tariffa gestione rifiuti urbani per la sede dell'Associazione di Via Flaminia, 160 (45.548 euro), alla Cosap (euro 2.639) e ad altre tasse di minore entità.

Il costo dello scorso esercizio, pari a 1.315.692 euro, comprendeva le imposte di bollo, di registro, ipotecarie e catastali (euro 1.181.500), relative all'operazione di conferimento immobiliare a favore del Fondo Flaminia perfezionata a fine 2011; per opportuna memoria, si ricorda che tali imposte sono state recuperate nel corso del 2012 per euro 1.179.187 e imputate al conto di ricavo "Sopravvenienze attive".

**GESTIONE PATRIMONIO MOBILIARE**

Gli oneri e le perdite relativi alla gestione del patrimonio mobiliare, pari ad euro 10.782.995, restano praticamente invariati rispetto all'esercizio precedente (-0,08%).

COSTI RELATIVI ALLA GESTIONE MOBILIARE	31-12-2011	31-12-2012	Variazioni %
Perdita negoziazione titoli ed altri strumenti finanziari	- 7.282.197	- 5.630.704	- 22,68
Spese e commissioni bancarie	- 1.549.577	- 1.470.109	- 5,13
Ritenute alla fonte su titoli a reddito fisso	- 1.623.921	- 2.141.265	31,86
Ritenute su dividendi	- 1.628	- 220.656	13.453,81
Ritenute alla fonte su interessi di c/c vari	- 284.778	- 669.210	134,99
Tasse e tributi vari	- 4.114	- 12.851	212,37
Imposta sostitutiva su Capital Gain	- 45.645	- 638.200	1.298,18
<b>Totale</b>	<b>-10.791.860</b>	<b>-10.782.995</b>	<b>-0,08</b>

**Perdita negoziazione titoli ed altri strumenti finanziari**

Questa posta, che accoglie le perdite registrate sulla negoziazione di valori mobiliari, ammonta a 5.630.704 e risulta in diminuzione del 22,68% rispetto al passato esercizio. Per il 2012 le perdite sono state realizzate in massima parte nell'ambito del settore più movimentato, quello delle operazioni a termine, dove a fronte di perdite per 5.243 milioni di euro sono stati realizzati utili per 6.204 milioni.

**Spese e commissioni bancarie gestione finanziaria**

Tale voce riepiloga le commissioni di intermediazione relative alla gestione del comparto mobiliare (azionario, obbligazionario, gestioni esterne), oltre alle consuete spese sui c/c intrattenuti con le varie banche.

Tenendo in debita considerazione il fatto che la Cassa, in tale settore, lavora sempre con commissioni minime, per il 2012 rileviamo un decremento del 5,13% rispetto al 2011; l'importo più rilevante è relativo all'operatività a termine, a causa dell'elevato numero di operazioni effettuate.

La spesa totale, di euro 1.470.109, risulta così suddivisa:

- commissioni per negoziazione di titoli azionari **pari ad euro 169.507**;
- commissioni per negoziazione di titoli obbligazionari **pari ad euro 14.509**;
- commissioni su operazioni a termine **pari ad euro 1.077.000**;
- commissioni e spese per tenuta c/c bancari **pari ad euro 3.501**;
- commissioni e spese per gestioni patrimoniali e FCI **pari ad euro 170.088**;
- altre commissioni e spese, **pari ad euro 35.504**; sono da imputare in misura prevalente al recupero di spese per custodia titoli.

**Imposta sostitutiva su Capital Gain**

L'imposta sostitutiva su capital gain si applica nella misura del 20,00% sulle eccedenze fiscali derivanti dalla cessione di strumenti finanziari. L'importo iscritto per il 2012, pari ad euro 638.200, è costituito per 512.067 euro dall'imposta addebitata dalle gestioni esterne sul risultato economico dell'esercizio, e per la rimanente parte da imposte su operazioni effettuate nell'ambito del regime fiscale amministrato con diverse controparti bancarie.