

## **A.II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

### **A.II.1 Immobili**

Per la determinazione del valore di bilancio degli immobili si sono seguiti i seguenti criteri:

- Gli immobili posseduti al momento della trasformazione della Cassa da Ente pubblico ad Ente di diritto privato a base associativa, ai sensi del decreto legislativo n. 509/1994, sono stati all'epoca rivalutati considerando un valore medio tra quello catastale e quello di mercato; nel caso di costo di acquisto superiore a tale valore medio, ma sempre inferiore al valore di mercato, si è mantenuto il costo di acquisto;
- Gli acquisti immobiliari successivi sono esposti al prezzo sostenuto maggiorato degli oneri accessori di diretta imputazione;
- Per gli immobili acquisiti dalla Società controllata Groma, a seguito della cessione del ramo d'azienda intervenuta con atto del 31 marzo 1999, ai sensi del 1° comma dell'art. 9 del D.Lgs. 460/1997, come modificato dall'art. 5, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 422/1998, si è riportato in bilancio il valore contabile – al netto dell'ammortamento applicato – risultante dalle scritture della suindicata Società al momento della cessione;
- Il valore dei fabbricati è inoltre incrementato dei costi delle migliorie apportate e delle spese di manutenzione straordinaria che determinano il prolungamento della vita utile del bene, e ridotto degli ammortamenti effettuati. L'aliquota di ammortamento è pari all'1%;
- Nell'anno 2013 non ci sono stati acquisti di nuovi stabili. Sono stati capitalizzati i lavori di manutenzione per lo stabile sito in Milano Via Negri per euro 337.398,83. Si è inoltre appurato che la CIPAG risulta erroneamente cointestataria di un terreno sito nel comune di Zungri (Vibo Valentia) e si è provveduto a formalizzare l'incarico per ogni adempimento necessario alla regolarizzazione dell'immobile di cui trattasi sia presso i registri immobiliari della conservatoria competente che presso il catasto; ai fini della rappresentazione patrimoniale il terreno è stato iscritto al valore catastale.

Si rappresenta che le operazioni della gestione immobiliare (diretta e indiretta) sono in aderenza con il piano triennale 2013-2015 redatto ai sensi dell'art 8 comma 15 del DL 78/2010 convertito con modificazioni nella L.122/2010 e ai sensi del DM 10 novembre 2010.

Nello schema seguente si evidenzia la consistenza complessiva degli immobili, per il biennio 2013-2012, al lordo e al netto delle rispettive quote ammortizzate. Nel prospetto immediatamente successivo si riporta un dettaglio degli stabili di proprietà della Cassa, con indicazione delle variazioni intervenute nell'esercizio per acquisti, costi capitalizzati e dismissioni.

	Situazione al 31.12.2013	Situazione al 31.12.2012	Variazioni
Immobili :			
- Importo lordo	251.514.206,03	251.176.376,88	337.829,15
- Fondo ammortamento	41.714.333,43	39.204.173,10	2.510.160,33
Saldo	209.799.872,60	211.972.203,78	-2.172.331,18

BENI IMMOBILI ESERCIZIO 2013		Importo lordo al 1° gennaio	Variazioni dell'anno
Località	Indirizzo		
<b>Stabili da reddito :</b>			
1	Alessandria Via S. Baudolino- Via Asti	623.957,41	
2	Ancona Corso Garibaldi 92/A	1.088.667,20	
3	Ascoli Piceno Via Costantino Rozzi ed F/2	573.521,26	
4	Bari Via Amendola 170	395.791,91	
5	Bari Via Amendola 116/122	25.755.238,78	
6	Benevento Via M. Pacifico s.n.c.	542.615,00	
7	Belluno Via Feltre 53	591.145,87	
8	Bologna Viale Barozzi 8	13.818.700,22	
9	Bologna Via della Beverara	1.933.375,84	
10	Brescia Via Della Valle 42	3.904.618,61	
11	Brescia Via Cesare Battisti 12	599.055,33	
12	Campobasso Piazza Molise 25-27	574.170,00	
13	Catania Piazza della Repubblica 32	720.185,15	
14	Catanzaro Viale dei Normanni 45	259.630,37	
15	Chieti Via B. Spaventa n. 16/B	276.850,90	
16	Como Via Recchi - Via Petrololo	625.869,58	
17	Crotone Via Cutro	322.963,06	
18	Ferrara Corso Porta Reno	687.903,76	
19	Firenze Via Masaccio 235	529.246,95	
20	Foggia Viale S. Alfonso Maria De Liguori 155 bis	246.724,37	
21	Genova Viale Brigata Bisagno 8	1.169.505,79	
22	Gorizia Via Duca D'Aosta 91	154.390,79	
23	Grosseto Via Ximenes - Via Gramsci 2D	345.256,60	
24	L'Aquila Via Vittorio Veneto 6	136.049,60	
25	La Spezia Via Aulo Flacco Persio 27-35	1.617.728,07	
26	Lecco Via Aspromonte 13	542.426,93	
27	Livorno Via Fiume, 30	437.211,92	
28	Lucca Via delle Tagliate, 78	658.706,12	
29	Macerata Via Ancona 51	292.789,72	
30	Mantova Viale Risorgimento	568.102,59	
31	Massa Viale Roma 149	123.049,49	
32	Messina Via Luciano Manara 54	571.169,41	
33	Mestre Via Ancona 19	2.416.249,06	
34	Milano Via Negri 8/10	38.858.348,06	337.398,83
35	Milano - Lacchiarella Palazzo Marco Polo lotto 23	20.209.789,33	
36	Milano - Lacchiarella Il Girasole (lotti 3/7); Canova Raffaello (lotti 2/12)	26.408.687,96	
37	Modena Via Scaglia Est 144	357.499,21	
38	Nuoro Piazza Veneto 5	305.165,64	
39	Oristano Via Aristana 37- Via Gialetto	309.852,46	
40	Padova Galleria Spagna	14.187.650,95	
41	Padova Via Fornace Morandi	1.338.741,60	
42	Palermo Passaggio dei Poeti n. 22	444.717,86	

Importo lordo al 31 dicembre	FONDO AMMORTAMENTO			Importo netto di bilancio	
	Situazione al 1° gennaio	Variazioni dell'anno	Situazione al 31 dicembre		
623.957,41	74.560,52	6.239,57	80.800,09	543.157,32	1
1.088.667,20	37.223,49	10.886,67	48.110,16	1.040.557,04	2
573.521,26	32.038,61	5.735,21	37.773,82	535.747,44	3
395.791,91	86.020,16	3.957,92	89.978,08	305.813,83	4
25.755.238,78	5.032.976,70	257.552,40	5.290.529,10	20.464.709,68	5
542.615,00	21.704,60	5.426,15	27.130,75	515.484,25	6
591.145,87	49.762,85	5.911,46	55.674,31	535.471,56	7
13.818.700,22	2.946.780,84	138.187,01	3.084.967,85	10.733.732,37	8
1.933.375,84	90.277,06	19.333,76	109.610,82	1.823.765,02	9
3.904.618,61	256.033,26	39.046,18	295.079,44	3.609.539,17	10
599.055,33	100.913,75	5.990,55	106.904,30	492.151,03	11
574.170,00	33.962,56	5.741,70	39.704,26	534.465,74	12
720.185,15	71.406,85	7.201,85	78.608,70	641.576,45	13
259.630,37	29.083,43	2.596,30	31.679,73	227.950,64	14
276.850,90	19.379,57	2.768,51	22.148,08	254.702,82	15
625.869,58	54.880,04	6.258,70	61.138,74	564.730,84	16
322.963,06	29.066,67	3.229,63	32.296,30	290.666,76	17
687.903,76	91.093,23	6.879,04	97.972,27	589.931,49	18
529.246,95	72.771,46	5.292,47	78.063,93	451.183,02	19
246.724,37	33.924,56	2.467,24	36.391,80	210.332,57	20
1.169.505,79	134.486,18	11.695,06	146.181,24	1.023.324,55	21
154.390,79	21.228,76	1.543,91	22.772,67	131.618,12	22
345.256,60	38.841,41	3.452,57	42.293,98	302.962,62	23
136.049,60	11.452,73	1.360,50	12.813,23	123.236,37	24
1.617.728,07	41.839,30	16.177,28	58.016,58	1.559.711,49	25
542.426,93	60.492,67	5.424,27	65.916,94	476.509,99	26
437.211,92	44.072,85	4.372,12	48.444,97	388.766,95	27
658.706,12	63.319,49	6.587,06	69.906,55	588.799,57	28
292.789,72	38.936,49	2.927,90	41.864,39	250.925,33	29
568.102,59	74.326,80	5.681,03	80.007,83	488.094,76	30
123.049,49	26.737,62	1.230,50	27.968,12	95.081,37	31
571.169,41	53.799,43	5.711,69	59.511,12	511.658,29	32
2.416.249,06	118.765,89	24.162,49	142.928,38	2.273.320,68	33
39.195.746,89	5.339.047,61	390.284,34	5.729.331,95	33.466.414,94	34
20.209.789,33	2.778.846,00	202.097,89	2.980.943,89	17.228.845,44	35
26.408.687,96	5.413.230,30	264.086,88	5.677.317,18	20.731.370,78	36
357.499,21	49.156,12	3.574,99	52.731,11	304.768,10	37
305.165,64	29.764,14	3.051,66	32.815,80	272.349,84	38
309.852,46	26.599,87	3.098,52	29.698,39	280.154,07	39
14.187.650,95	1.950.802,01	141.876,51	2.092.678,52	12.094.972,43	40
1.338.741,60	34.623,88	13.387,42	48.011,30	1.290.730,30	41
444.717,86	5.568,09	4.447,18	10.015,27	434.702,59	42

BENI IMMOBILI ESERCIZIO 2013		Importo lordo al 1° gennaio	Variazioni dell'anno
Località	Indirizzo		
<b>segue stabili da reddito:</b>			
43	Parma Via Rondani 4	801.470,64	
44	Pavia Via C. Battisti 7	882.785,33	
45	Perugia Via Campo di marte	441.146,43	
46	Pesaro Via Almerico da Ventura 2	604.186,95	
47	Piacenza Via XX Settembre 67 - Via Frasi	3.674.540,25	
48	Piacenza Via Farnesiana	958.391,67	
49	Pisa Via Pietro Nenni 30	884.516,89	
50	Pordenone Via Fratelli Bandiera 3	169.772,34	
51	Ragusa Via Perlasca 24	357.573,91	
52	Reggio Emilia Via Makallè - Via Isonzo	994.320,02	
53	Roma Via di S. Costanza - Corso Trieste	7.528.438,88	
54	Roma Via Cavour 179a/181	7.326.258,81	
55	Roma Via Del Tritone 87	4.905.073,82	
56	Roma Piazza Colonna 361	4.503.504,16	
57	Rovigo Corso del Popolo	335.109,40	
58	Sassari Via M. Zanfarino	535.261,09	
59	Siena Via delle Regioni	1.528.686,74	
60	Siracusa Via Mons. G. Carabelli 33	367.574,27	
61	Sondrio Piazza Bertacchi 55	329.262,09	
62	Taranto Via Gobetti n. 5	378.880,00	
63	Terni Via Guglielmi 29	469.809,26	
64	Torino Corso Stati Uniti - Via Sacchi	3.148.640,88	
65	Treviso Via Piave 15	369.034,28	
66	Udine Via Grazzano 5	1.273.465,03	
67	Varese Vicolo S. Michele 2/6	689.042,08	
68	Vibo Valentia Via Gian Palach 33 bis	172.970,83	
69	Vicenza Via Lanza 106	837.294,18	
70	Viterbo Loc. Murialde Via Monte S. Valentino 2	212.134,67	
	<b>Totale stabili da reddito</b>	<b>210.202.465,63</b>	<b>337.398,83</b>
<b>Terreni :</b>			
71	Bari Via Amendola	330.429,74	
72	Vibo Valentia Località Zungri		430,32
	<b>Totale immobili da reddito</b>	<b>210.532.895,37</b>	<b>337.829,15</b>
73	Sede CIPAG - Roma Lungotevere Arnaldo da Brescia n. 4	40.643.481,51	
	<b>Totale complessivo immobili</b>	<b>251.176.376,88</b>	<b>337.829,15</b>

Importo lordo al 31 dicembre	FONDO AMMORTAMENTO			Importo netto di bilancio	
	Situazione al 1° gennaio	Variazioni dell'anno	Situazione al 31 dicembre		
801.470,64	99.515,98	8.014,71	107.530,69	693.939,95	43
882.785,33	100.417,90	8.827,85	109.245,75	773.539,58	44
441.146,43	50.364,17	4.411,46	54.775,63	386.370,80	45
604.186,95	55.386,55	6.041,87	61.428,42	542.758,53	46
3.674.540,25	798.206,56	36.745,40	834.951,96	2.839.588,29	47
958.391,67	48.313,56	9.583,91	57.897,47	900.494,20	48
884.516,89	84.065,47	8.845,17	92.910,64	791.606,25	49
169.772,34	19.895,31	1.697,73	21.593,04	148.179,30	50
357.573,91	4.477,01	3.575,74	8.052,75	349.521,16	51
994.320,02	89.344,60	9.943,20	99.287,80	895.032,22	52
7.528.438,88	1.636.036,78	75.284,38	1.711.321,16	5.817.117,72	53
7.326.258,81	1.423.718,57	73.262,58	1.496.981,15	5.829.277,66	54
4.905.073,82	947.734,32	49.050,74	996.785,06	3.908.288,76	55
4.503.504,16	978.777,24	45.035,04	1.023.812,28	3.479.691,88	56
335.109,40	72.831,57	3.351,09	76.182,66	258.926,74	57
535.261,09	73.598,39	5.352,61	78.951,00	456.310,09	58
1.528.686,74	249.740,08	15.286,87	265.026,95	1.263.659,79	59
367.574,27	25.136,04	3.675,74	28.811,78	338.762,49	60
329.262,09	42.255,29	3.292,62	45.547,91	283.714,18	61
378.880,00	11.999,58	3.788,80	15.788,38	363.091,62	62
469.809,26	47.355,29	4.698,09	52.053,38	417.755,88	63
3.148.640,88	674.923,90	31.486,41	706.410,31	2.442.230,57	64
369.034,28	72.692,66	3.690,34	76.383,00	292.651,28	65
1.273.465,03	208.258,07	12.734,65	220.992,72	1.052.472,31	66
689.042,08	147.666,09	6.890,42	154.556,51	534.485,57	67
172.970,83	20.579,84	1.729,71	22.309,55	150.661,28	68
837.294,18	99.079,79	8.372,94	107.452,73	729.841,45	69
212.134,67	29.168,55	2.121,35	31.289,90	180.844,77	70
210.539.864,46	33.631.337,01	2.103.725,51	35.735.062,52	174.804.801,94	
330.429,74	-	-	-	330.429,74	71
430,32				430,32	72
210.870.724,52	33.631.337,01	2.103.725,51	35.735.062,52	175.135.662,00	
40.643.481,51	5.572.836,09	406.434,82	5.979.270,91	34.664.210,60	73
251.514.206,03	39.204.173,10	2.510.160,33	41.714.333,43	209.799.872,60	

**A.II.2 Mobili, impianti, macchinari e altri beni strumentali**

I beni in questione sono esposti in bilancio al costo di acquisto depurato delle relative quote ammortizzate. Le aliquote di ammortamento sono stabilite dalle vigenti disposizioni nella misura del 12% per mobili, arredi e macchine d'ufficio, del 20% per impianti, attrezzature e macchinari e del 25% per automezzi.

Nel prospetto che segue si evidenzia, per gruppi omogenei, la consistenza di tali immobilizzazioni per il biennio 2013-2012. I valori compresi sotto la voce "altri beni" non vengono ammortizzati in quanto attinenti ad opere d'arte.

	Situazione al 31.12.2013	Situazione al 31.12.2012	Variazioni
Mobili, arredi e macchine d'ufficio :	36.774,46	49.322,35	-12.547,89
- Importo lordo	1.073.481,58	1.071.506,87	1.974,71
- Fondo ammortamento	1.036.707,12	1.022.184,52	14.522,60
Impianti, attrezzature e macchinari :	404.422,85	389.703,13	14.719,72
- Importo lordo	3.090.829,85	2.893.305,68	197.524,17
- Fondo ammortamento	2.686.407,00	2.503.602,55	182.804,45
Automezzi	6.170,57	11.120,57	-4.950,00
- Importo lordo	63.800,00	63.800,00	0,00
- Fondo ammortamento	57.629,43	52.679,43	4.950,00
Altri beni	77.437,55	77.437,55	0,00
Immobilizzazioni tecniche in corso	1.191,94	84.655,23	-83.463,29
<b>Totale mobili, impianti, macchinari e altri beni strumentali</b>	<b>525.997,37</b>	<b>612.238,83</b>	<b>-86.241,46</b>

**A.II.3 Impieghi immobiliari in corso**

Al 31 dicembre 2013 risultano in corso di definizione impieghi immobiliari per complessivi € 845.543,16 relativi a lavori di restauro delle facciate di Palazzo Corrodi in Roma, avviati dopo l'aggiudicazione della relativa procedura negoziata.

### **A.III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

Riguardano le seguenti voci di bilancio precedute da numeri arabi: Partecipazioni, Titoli diversi in portafoglio, Fondi di investimento e investimenti in Fondi infrastrutture e Housing sociale, Fondo immobiliare ad apporto e Crediti finanziari diversi.

#### **A.III.1 Partecipazioni**

L'ammontare iscritto in bilancio al 31 dicembre 2013 (complessivi euro 16.297.986,64) riguarda la partecipazione Groma, la partecipazione azionaria Inarcheck, la partecipazione in F2i SGR S.p.A, la partecipazione azionaria in Quaestio Investments SA (già Polaris Investment SA), la partecipazione in Polaris Real Estate SGR (già Polaris Investment Italia SGR), la partecipazione azionaria in Arpinge e la partecipazione al Consorzio Fidi Professionisti.

Il valore della partecipazione Groma, di cui la Cassa possiede il 100% del capitale, è quantificato in bilancio in base al criterio del patrimonio netto - così come previsto dall'art. 19, punto 5, del vigente Regolamento di amministrazione e contabilità - e al 31 dicembre 2013 risulta determinato come segue:

Patrimonio netto Groma al 31.12.2013	9.243.867,00
Utile 2013 da destinare	- 32.862,00
Valore della partecipazione al 31.12.2013	<u>9.211.005,00</u>

La partecipazione azionaria Inarcheck ammonta a euro 51.509,00 pari all'ammontare della quota versata e corrispondente al 5,15% del capitale sociale. Come già reso noto nel precedente consuntivo, nel corso dei primi mesi dell'anno 2013 la società Inarcheck è stata interessata da un processo di riassetto che ha previsto l'acquisto da parte della società Groma di 800.000 azioni detenute da CIPAG. L'ingresso di Groma nella compagine sociale agevola sinergie operative tra i due soggetti e costituisce un primo passo verso un riassetto più sistematico delle partecipazioni CIPAG.

Il settore in cui opera la società (ispezione e controllo dei progetti di ingegneria ed architettura) è stato caratterizzato da una crisi economica e pertanto già nel corso dei precedenti esercizi si era iscritta in via prudenziale apposita corrispondente posta rettificativa nel fondo oscillazione valori mobiliari.

In un'ottica di rilancio societario ai fini della riconfigurazione del processo di creazione del valore e l'aumento del volume di affari, Inarcheck aveva predisposto un piano industriale per il periodo 2011-2015 aggiornato poi nell'ottobre del 2012.

Il predetto piano revisionato ha rideterminato le strategie commerciali al fine di incrementare il flusso dei ricavi anche attraverso una maggiore diversificazione dei servizi offerti. Sotto il profilo reddituale, il piano industriale aggiornato prevede che nel 2013 si manifestino gli effetti dei nuovi indirizzi strategici individuati nell'ottobre 2012 e che nel 2014, con l'entrata a regime delle politiche commerciali intraprese, la società raggiunga l'equilibrio economico.

Nonostante nel 2013 il risultato di esercizio sia stato negativo di 358 mila euro, *“nell’ultimo trimestre dell’esercizio la società ha conseguito un equilibrio economico tra valore e costi della produzione, fornendo un segnale concreto circa l’efficacia delle modifiche strategiche e strutturali apportate all’area commerciale”*.

L’andamento reddituale della società registrato nell’ultimo trimestre del 2013 ed il rinnovato impulso della struttura commerciale hanno indotto la società a redigere nuove e più coerenti previsioni per l’esercizio 2014, i cui risultati attesi non solo confermano il raggiungimento dell’equilibrio economico e finanziario ma consentiranno di recuperare lo scostamento negativo registrato nel 2013.

La partecipazione a F2i SGR S.p.A. è iscritta in bilancio per euro 797.142,06 pari all’ammontare della quota versata e corrispondente al 5,95% del capitale sociale. Dal bilancio approvato dall’Assemblea si rileva un utile di circa 1 milione.

La partecipazione a Quaestio Investments SA (già Polaris Investment SA) è iscritta per euro 681.164,00 pari alla quota versata per l’acquisto di n. 66.912 azioni corrispondenti al 18% del capitale sociale. Dal progetto di bilancio si rileva un utile di circa 252 mila euro.

La partecipazione a Polaris Real Estate SGR è rappresentata da n. 71.065 azioni pari ad una quota di partecipazione del 43,07% per euro 1.608.675,58 pari all’ammontare della quota versata. La CIPAG, unitamente agli altri soci della Polaris Real Estate SGR, si è impegnata a garantire l’adeguatezza del patrimonio di Vigilanza della stessa.

Nel corso del 2013 la CIPAG d’intesa con EPPi e INARCASSA ha costituito una società per azioni con partecipazione paritaria delle tre Casse denominata “Arpinge Spa”- società di investimento nel settore infrastrutture e nel settore edilizio immobiliare.

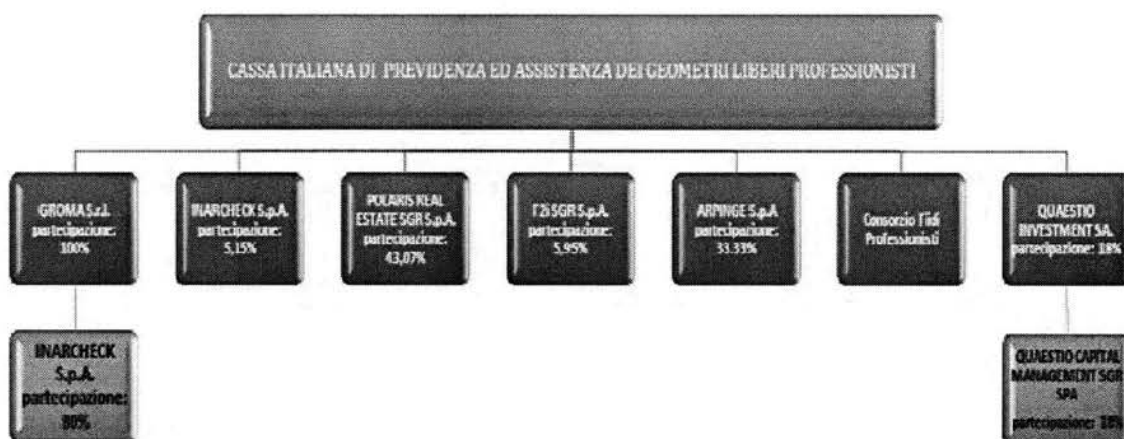
La finalità perseguita è quella di offrire opportunità di valorizzazione delle professionalità tecniche degli iscritti alle Casse. La decisione comune è stata quella di concentrarsi sugli interventi di investimento di tipo “green field”, vale a dire con una partecipazione attiva sin dalla fase della selezione dell’intervento/investimento e fino al momento della gestione con partner specializzati per adeguati ritorni dell’investimento.

La partecipazione al 31.12.2013 è iscritta per euro 3.999.600,00 pari alla quota versata e corrispondente al 33,33% del capitale sociale. Nei primi mesi dell’anno 2014 il Consiglio di Amministrazione di Arpinge ha deliberato un aumento di capitale da euro 12 milioni a 100 milioni, ai sensi dell’art 2443 del c.c. e dell’art. 5.2 dello Statuto della società mediante emissione di n. 88.000.000 di nuove azioni ordinarie di € 1,00 ciascuna, senza sovrapprezzo, riservate in opzione agli azionisti.

Nel corso del 2013 la CIPAG ha inoltre deliberato di aderire alla Convenzione con il “Consorzio Fidi professionisti” con la finalità di incentivare l’esercizio dell’attività professionale favorendo l’accesso al credito agli iscritti come previsto dall’art. 2 comma 2 bis dello Statuto.

La CIPAG ha sottoscritto una quota di partecipazione al patrimonio del Consorzio di 400,00 euro e una somma destinata al fondo rischi generico del Confidi pari a euro 600,00. Si è inoltre impegnato a costituire in favore di Confidi un fondo rischi dedicato per 1 milione di euro (come indicato anche nel successivo paragrafo di commento ai conti d’ordine) per garantire le operazioni dei geometri iscritti all’Ente.

A seguire un prospetto illustrativo delle partecipazioni detenute da CIPAG al 31.12.2013:



Nel successivo prospetto si dà evidenza dei relativi risultati di esercizio:

Società	Quote di Partecipazione	Partecipazione iscritta bilancio	Risultato d'esercizio	Patrimonio netto al 31/12/2013
GROMA S.r.l.	100,00%	9.211.005	32.861	9.243.867
POLARIS REAL ESTATE SGR S.p.A.	43,07%	1.608.676	-370.098	4.231.563
QUAESTIO INVESTMENTS S.A.	18,00%	681.164	251.769	5.877.372
F2I SGR S.p.A.	5,95%	797.142	1.029.122	18.053.042
INARCHECK S.p.A.	5,15%	51.509	-358.284	1.577.036
ARPINGE S.p.A (*)	33,33%	3.999.600		
CONSORZIO FIDI PROFESSIONISTI		400		
		16.349.495,64		
svalutazione partecipazione		-51.509,00		
		16.297.986,64		

(\*) il primo esercizio si chiuderà il 30 novembre 2014

### A.III.2 Titoli diversi in portafoglio

Nessun importo risulta iscritto in tale voce al 31 dicembre 2013.

### **A.III.3 Fondi di investimento**

Tale voce è costituita da investimenti in fondi mobiliari Polaris, fondi infrastrutture, housing sociale e fondi private equity.

Nel corso dell'anno la Cassa ha corrisposto complessivi 19,6 milioni di euro a fronte di richiami per quote sottoscritte di cui 1,5 milioni relativi a richiami per il "Fondo investimenti per l'Abitare" istituito e gestito da CDP Investimenti SGR S.p.A., 0,1 milioni relativi a richiami per il fondo private equity denominato "FOCUS IMPRESA II" gestito da Focus Gestioni SGR S.p.A., 15,7 milioni relativi al Fondo F2i e 2,3 milioni per il Secondo Fondo Italiano per le infrastrutture. Risultano inoltre rimborsati complessivi 1,2 milioni a titolo di capitale per le quote F2i e 0,8 mln a titolo non definitivo (potranno infatti essere nuovamente richiamate) per il Secondo Fondo F2i.

L'importo iscritto al 31 dicembre delle quote dei fondi di investimento è pari a complessivi 88,9 milioni così costituiti:

- 74,7 milioni relative al primo Fondo infrastrutturale F2i (80,2 quote liberate al netto dei rimborsi effettuati a tutto il 2013 per 5,5 mln);
- 6,9 milioni relative al Secondo Fondo F2i (i rimborsi effettuati nell'anno 2013 per 0,8 mln potranno essere richiamati);
- 4,5 milioni per il Fondo Immobiliare Lombardia (già Fondo Abitare sociale);
- 2,8 milioni per il Fondo investimenti per l'Abitare gestito da CDP ;
- 0,1 per il fondo private equity "FOCUS IMPRESA II".

Con specifico riferimento ai fondi mobiliari Polaris nel corso del 2013 si sono registrate le seguenti movimentazioni di capitale:

- un'operazione di switch di 29,8 milioni tra le componenti monetaria e azionaria per il riequilibrio dell'asset allocation;
- disinvestimenti per 130 milioni di euro confluiti nelle liquidità di gestione.

La valorizzazione della quota iscritta nelle immobilizzazioni è stata effettuata in ottemperanza ai criteri previsti dal codice civile ex art. 2426 e, pertanto, si è iscritto in bilancio il corrispondente importo di carico dei valori costituenti il patrimonio del fondo al 31 dicembre. Tale importo confrontato con il corrispondente valore di carico iniziale, e tenuto conto delle relative eventuali movimentazioni di capitale, determina il risultato effettivamente realizzato nell'esercizio per effetto della gestione del Fondo.

Rispetto al 31 dicembre del precedente esercizio la consistenza complessiva degli impieghi in fondi di investimento mobiliari Polaris presenta una flessione di 63 milioni costituiti dalla sommatoria algebrica dei 130 mln disinvestiti e i 67 milioni di utili capitalizzati.

L'importo complessivo del portafoglio mobiliare Polaris è pertanto pari a 975,6 milioni ed è iscritto tra le immobilizzazioni finanziarie per 902 milioni e per 73,6 milioni di euro nell'attivo circolante a fronte di quote dismesse nella prima parte dell'anno 2014.

Gli utili realizzati contabilizzati si riferiscono per 7,7 milioni a investimenti iscritti nell'attivo circolante e per 59,3 alle attività immobilizzate.

Nel prospetto immediatamente successivo si evidenziano per aggregati le diverse linee dei fondi di investimento mobiliari iscritti nelle immobilizzazioni:

FONDI D' INVESTIMENTO MOBILIARI		Situazione al 31.12.2013	Percentuale sul totale
Geo Liquidity III (Axa)	<i>(linea monetaria)</i>	114.122.541,28	12,65%
Geo Global Bond Total Return III (Pimco)	<i>(linea obbligazionaria)</i>	327.279.495,23	36,28%
Geo Balanced V (Pioneer)	<i>(linea bilanciata)</i>	134.803.711,73	14,94%
Geo Equity Global I (Franklin Templeton)	<i>(linea azionaria)</i>	73.476.094,00	8,15%
Geo Equity Global V (State Street Global Advisor)	<i>(linea azionaria)</i>	252.412.508,55	27,98%
Totale Fondi in attività		902.094.350,79	100,00%

#### A.III.4 Crediti finanziari diversi

Trattasi di diverse partite creditorie, iscritte al valore nominale, ammontanti a fine 2013 a complessivi euro 5.228.342,35. Le principali componenti sono rappresentate dal credito verso la società Inarcheck - a suo tempo erogato a titolo di versamento in conto futuro aumento di capitale a supporto del rilancio della società come più dettagliatamente illustrato al paragrafo A III 1 - dai prestiti al personale, dalle anticipazioni corrisposte all'amministratore Groma rimaste da regolarizzare a fine esercizio e dal credito vantato nei confronti dell'Inps per lo smobilizzo del TFR del personale, come rilevati dal prospetto che segue nel quale si evidenzia una sintesi per aggregati delle partite in questione.

	Situazione al 31.12.2013	Situazione al 31.12.2012	Variazioni
Mutui e prestiti al personale	482.208,36	460.457,56	21.750,80
Anticipazioni per amministrazione immobili e diverse	967.669,60	1.014.480,32	-46.810,72
Crediti verso Inarcheck in c/o futuro aumento capitale	2.000.000,00	2.000.000,00	0,00
Crediti verso Inps per Tfr personale	1.778.464,39	1.537.557,71	240.906,68
Totale crediti finanziari diversi	5.228.342,35	5.012.495,59	215.846,76

### **A.III.6 Fondo immobiliare ad apporto**

Nel biennio 2011-2012 la Cassa ha conferito in quattro tranches n.23 stabili al Fondo Immobiliare Enti Previdenziali gestito da Polaris Real Estate SGR (già Polaris Italia SGR) a fronte della sottoscrizione di 3.155,559 quote.

Alla data del 31.12.2013 il Fondo è iscritto in bilancio per un importo di euro 327.511.416,10 (euro 326.018.496,10 al 31.12.2012) determinato tenendo conto della valorizzazione al costo delle singole componenti patrimoniali del rendiconto del Fondo Polaris enti previdenziali, comprensivo pertanto degli utili effettivi di gestione pari a euro 1.492.920.

Il rendiconto del Fondo immobiliare al 31.12.2013 presenta un NAV pari a euro 319.686.871 inferiore al valore di costo iscritto in bilancio.

La differenza tra il valore al costo e il valore di mercato (Euro 7.824.545) è l'importo attribuibile alle fluttuazioni intervenute nel mercato immobiliare.

Ai fini della valorizzazione, in aderenza ai principi contabili, si è mantenuto il costo non ritenendo durevole la flessione del mercato immobiliare, che ha inciso sostanzialmente sulla quantificazione del NAV.

Il principio contabile OIC n.20 prevede infatti che *"non può essere considerato motivo di abbattimento del costo un improvviso e generalizzato ribasso del valore di mercato; questo può costituire solo elemento segnaletico di un'eventuale perdita durevole di valore. Il ribasso del mercato non costituisce perciò tout court obbligo di svalutazione"*.

L'andamento atteso del mercato è proiettato al miglioramento nel medio termine: tra gli studi del settore il "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" pubblicato da Banca d'Italia il 21 febbraio 2014 attesta infatti che *"migliorano le attese sull'andamento a breve termine del mercato di riferimento e, per il mercato nazionale, si consolidano le prospettive favorevoli in un orizzonte di medio termine (due anni)"*.

Pertanto, potendosi ritenere la flessione del mercato immobiliare un fenomeno temporaneo destinato ad evoluzioni positive in un orizzonte di medio termine, l'iscrizione nel bilancio consuntivo 2013 del Fondo Immobiliare ad apporto è pari a euro 327.511.416,10.

Si rappresenta inoltre che essendo la Cassa socio della SGR, trovano applicazione le cautele di cui all'art.12 - bis, quarto comma lettera d), del DM 24/05/1999 n.228 e, pertanto il 30% delle quote sottoscritte resta in un conto di deposito vincolato intestato a CIPAG presso la banca depositaria del Fondo per almeno due anni dalla data di sottoscrizione dell'atto di apporto.

**B ATTIVO CIRCOLANTE****B.II CREDITI****B.II.1 Crediti verso iscritti e terzi contribuenti**

Riguardano diverse partite di cui si fornisce una specifica nel prospetto che segue :

	Situazione al 31.12.2013	Situazione al 31.12.2012	Variazioni
Crediti per contributi, sanzioni, interessi e oneri accessori :			
- per contributi accertati nell'esercizio	94.022.661,51	65.836.230,06	28.186.431,45
- per contributi accertati in anni precedenti	298.347.992,51	265.303.065,64	33.044.926,87
- per sanzioni, interessi e oneri accessori accertati nell'esercizio	18.824.348,60	0,00	18.824.348,60
- per sanzioni, interessi e oneri accessori accertati in anni precedenti	39.462.185,19	41.310.460,29	-1.848.275,10
	<b>450.657.187,81</b>	<b>372.449.755,99</b>	<b>78.207.431,82</b>
Partite contributive in corso alla fine dell'esercizio	90.485.253,06	67.047.426,30	23.437.826,76
Totale partite creditorie	<b>541.142.440,87</b>	<b>439.497.182,29</b>	<b>101.645.258,58</b>
Fondo svalutazione crediti contributivi	31.943.994,91	25.929.841,29	6.014.153,62
Saldo netto	<b>509.198.445,96</b>	<b>413.567.341,00</b>	<b>95.631.104,96</b>

Come rilevasi dal prospetto che precede, la principale partita creditoria è rappresentata dai crediti per contributi e accessori ammontanti nel complesso al 31 dicembre 2013 a 450,7 milioni di euro. Per quanto riguarda i crediti accertati nell'esercizio per complessivi 94 milioni trattasi di contributi accertati e posti in riscossione nel 2013. L'ammontare di 298,3 milioni riguarda crediti contributivi relativi ad accertamenti di anni pregressi e per 58,3 milioni crediti per sanzioni, interessi e accessori di cui 18,8 milioni di euro accertati nell'anno e riferibili essenzialmente alle morosità derivanti dal ruolo accertato a fine esercizio e 39,4 milioni attinenti ad accertamenti di anni precedenti.

I crediti accertati nell'esercizio per complessivi 94 milioni riguardano per 77,8 milioni le inadempienze relative alla contribuzione ordinaria dei minimi per l'anno 2013 e per 16,2 milioni essenzialmente le morosità derivanti dal ruolo accertato a fine esercizio.

Le partite creditorie i cui accertamenti risalgono ad anni precedenti per complessivi 298,3 milioni riguardano inadempienze relative alla contribuzione dovuta dei minimi per il triennio 2010-2012 per 141,8 milioni e la restante parte essenzialmente inadempienze iscritte a ruoli di anni precedenti.

I crediti per sanzioni, interessi e oneri accessori sono partite connesse con l'emissione dei ruoli di cui sopra.

Le partite in corso al 31 dicembre 2013 (90,5 milioni) riguardano contributi di pertinenza dell'esercizio i cui accertamenti troveranno definizione nell'anno successivo e sono così costituiti:

- dai recuperi da iscrivere a ruolo nel successivo esercizio per complessivi 7,8 milioni di cui 5,4 a titolo di autoliquidazione soggettivo 2012;
- dalle autoliquidazioni 2013 non versate entro i termini previsti dagli interessati (nel complesso 13,7 milioni di euro);
- da importi da recuperare per autoliquidazioni anni precedenti iscritti nel ruolo emesso a febbraio 2014 correlato all'attività di "verifica finanza" per 13,2 milioni;
- da crediti relativi ad anni precedenti per 15,8 milioni rateizzati e per le quali è in corso il recupero secondo un piano predefinito;
- da partite creditorie diverse (5,6 milioni) tra cui rilevano i crediti per ricongiunzioni attive (4,2 milioni);
- da crediti per 4,7 milioni connessi con l'attività di contrasto all'evasione contributiva degli iscritti albo che hanno esercitato l'attività professionale pur non essendo iscritti alla Cassa, attività questa che sarà completata nel corso del 2014. La Cipag ha iscritto d'ufficio 394 soggetti di cui si è accertata la qualifica di geometri soci e/o amministratori di società di ingegneria e/o tecnico - ingegneristico e per i quali sono state avviate le procedure per il recupero delle morosità pregresse;
- da oneri accessori e sanzioni connessi con le morosità delle partite di cui sopra (complessivi 29,7 milioni).

Per quanto riguarda la "verifica finanza" tale attività amministrativa si sostanzia nel controllo incrociato tra le dichiarazioni fiscali prodotte dai geometri e le dichiarazioni degli stessi ai fini previdenziali per il periodo 2007-2009. Definita la fase amministrativa, è stato avviato per gli inadempienti il procedimento di recupero che ha dato luogo a febbraio 2014 all'emissione della cartella esattoriale.

Ai fini di una rappresentazione il più possibile aderente alla realtà, si è proceduto per i crediti di natura contributiva ad una analisi sullo stato dei recuperi al fine di valutare il loro grado di realizzabilità.

La Cassa già nel precedente esercizio aveva affrontato la problematica riconsiderandola sulla base degli elementi conoscitivi nel frattempo acquisiti.

Dall'analisi - effettuata attraverso un esame dei flussi dei versamenti provenienti dalle esattorie ed un controllo dei dati ad essi relativi - si confermava il tendenziale slittamento in avanti dei versamenti rispetto alle scadenze assegnate, evidenziando l'allungamento dei tempi per il recupero delle cartelle esattoriali.

Tenuto conto che Equitalia era stata richiamata al tempestivo adempimento delle obbligazioni assunte in relazione alla particolare natura dei crediti posti in riscossione e considerato inoltre che l'Ente ha provveduto - autonomamente e in aggiunta all'attività degli agenti della riscossione - ad inviare solleciti di pagamento degli importi iscritti a ruolo al fine di scongiurare ogni possibile rischio di prescrizione, si è ritenuto che i crediti in oggetto fossero realizzabili seppur in un arco temporale di un decennio.

Tuttavia ai fini della rappresentazione di bilancio prudenziale si era ritenuto opportuno procedere ad una graduale svalutazione degli stessi a partire già dal sesto anno con una percentuale di aliquote progressive in modo da assicurare al decimo anno la totale svalutazione.

L'analisi delle riscossioni dell'anno 2013 conferma la sofferenza registrata nei precedenti anni e le considerazioni addotte nel precedente esercizio trovano conferma. Le riscossioni risentono anche degli interventi di dilazione dei pagamenti introdotte dal legislatore volte ad agevolare i contribuenti in difficoltà, favorendo per essi l'accesso alla rateizzazione: il numero dei geometri che si è avvalso delle disposizioni normative introdotte dal decreto sulle semplificazioni tributarie è di circa 2.000 unità. Attesa comunque l'imponderabilità legata anche alla congiuntura economica generale la cui durata e portata sembrano destinate a prolungarsi ancora, pur confermando il criterio adottato nell'elaborazione del precedente esercizio, si ritiene opportuno in via prudenziale - tenuto conto della situazione degli incassi e delle percentuali di svalutazione previste e considerata la consistenza del fondo di accantonamento al 31 dicembre e le relative quote di ammortamento - effettuare per l'anno 2013 un ulteriore accantonamento pari a 8 milioni, rinviando ai mesi successivi una valutazione più ponderata.

Il fondo svalutazione crediti ha costituito contropartita per la copertura di riaccertamenti di residui relativi a partite contributive rideterminate dagli uffici amministrativi per insussistenza del credito (2 milioni). E' stato inoltre effettuato, come illustrato in precedenza, un accantonamento per 8 milioni per la copertura dei rischi connessi con il recupero delle somme iscritte nei ruoli. In relazione a tali movimentazioni, la consistenza del fondo svalutazione crediti contributivi al 31.12.2013 ammonta a 31,9 milioni.

L'attenzione della CIPAG negli ultimi anni si è focalizzata, oltre che sui crediti iscritti a ruolo, anche sul recupero di crediti per cui non è ancora stata emessa la relativa cartella esattoriale: sono state poste in essere delle iniziative che incentivano in tutti i modi il versamento spontaneo della contribuzione.

In questa direzione, è stata concessa una dilazione del credito per i pagamenti tramite il Portale dei Pagamenti. Tale servizio, introdotto dal 2011, è divenuto in poco tempo lo strumento privilegiato di pagamento che consente agli iscritti con immediatezza di visualizzare e sanare on-line la propria posizione contributiva usufruendo del regime sanzionatorio che incentiva con una sanzione più lieve la regolarizzazione spontanea.

Tutti gli iscritti possono scegliere - una volta sul Portale - se effettuare il pagamento in unica soluzione o secondo il piano di dilazione con importi e numero di rate già definiti. Nell'ipotesi di rateizzazione, viene creato un piano di ammortamento, con interesse nella misura del 4% calcolato sull'intero dovuto comprensivo degli oneri accessori. Il mancato pagamento di oltre tre rate comporta la decadenza dal beneficio. L'ammontare degli importi rateizzati dall'inizio del servizio a tutto il 31 dicembre 2013 è pari a circa 65 mln a fronte di incassi di 11 mln.