

**CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA
A FAVORE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI**

ESERCIZIO 2012

PAGINA BIANCA

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2012**RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULLA GESTIONE**

Colleghe e Colleghi Delegati,

la presente relazione sull'andamento della gestione viene redatta ai sensi dell'art. 2428 del codice civile e correda il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2012 che Vi è stato sottoposto per l'approvazione. Ove non diversamente indicato, si segnala che gli importi esposti nel seguito sono rappresentati in unità di euro.

Prima di passare all'esame dei dati maggiormente rappresentativi del bilancio, che chiude con un avanzo corrente di circa € 554 milioni, si sottopongono alla Vostra attenzione alcune considerazioni sui principali aspetti che hanno riguardato l'Ente nel corso dell'esercizio.

Aspetti previdenziali e istituzionali***Sistema previdenziale e servizi interattivi***

L'aliquota media di contribuzione, sulla base dei versamenti effettuati dai Colleghi nell'esercizio 2012, è risultata complessivamente pari al 11,58%, con un incremento di circa 1 punto rispetto al 2011 (nel quale l'aliquota risultò pari al 10,53%); ciò per effetto dell'applicazione della nuova aliquota minima (11,0%) in vigore dal 2012 (le misure sono state varate dall'Assemblea dei Delegati del 24 maggio 2011 ed approvate l'8 febbraio 2012 dai Ministeri vigilanti) sui redditi professionali netti prodotti nel 2011, fino al limite massimo di € 163.150. Tali misure prevedono, tra l'altro, l'eliminazione dell'aliquota massima del contributo soggettivo che, in precedenza, era fissata al 17,0% ed il riconoscimento *sine die* del contributo integrativo del 4,0%.

Nella tabella che segue viene rappresentata l'analisi con riferimento alle diverse categorie di soggetti interessati:

STATUS (*)	Aliquota (in %)
ISCRITTO	11,50
ISCRITTO < 35 agevolato	12,46
PENSIONANDO IN ATTIVITA'	11,25
PENSIONATO DI ANZIANITA' IN ATTIVITA'	11,49
PENSIONATO DI INVALIDITA' IN ATTIVITA'	12,00
PENSIONATO DI VECCH. ANTIC. IN ATTIVITA'	11,57
PENSIONATO DI VECCHIAIA IN ATTIVITA'	11,32
REISCRITTO CASSA	11,45
PENSIONATO UNICA CONTRIBUTIVA	11,00

(*) per i pensionati include sia quelli puri sia quelli in totalizzazione

Nella tabella seguente - che prende in esame il periodo dal 2000 - viene esposto, per taluni istituti rappresentativi, il numero delle prestazioni definite:

ISTITUTO	ANNUALITA'					Totale
	2000-2002	2003-2005	2006-2008	2009-2011	2012	
Anzianità/Vecch. antic.	60	683	169	401	190	1.503
Riscatti (laurea) (*)	1.447	1.841	2.060	2.706	325	8.379
Riscatti (militare) (*)	395	492	530	583	81	2.081
Ricongiunzioni (*) (in entrata)	794	932	897	1.221	210	4.054
Supplementi	498	856	172	1.520	202	3.248
Totalizzazione	-	-	202	253	29	484
Totale	3.194	4.804	4.030	6.684	1.037	19.749

(*) i dati esposti riguardano il numero delle lavorazioni (con esito sia positivo sia negativo)

Dal 2011 tutti i Dottori commercialisti iscritti all'Albo che abbiano esercitato la professione sono obbligati all'invio telematico della comunicazione dei dati reddituali, senza esclusione alcuna, da effettuare mediante il servizio SAT PCE (che prevede tre modalità di pagamento delle eccedenze contributive: carta di credito Dottori commercialisti, RID e bollettini bancari MAV pagabili anche con carta di credito).

Tale servizio, in termini generali, consente di migliorare l'efficienza interna, di ottemperare efficacemente agli adempimenti obbligatori eliminando la possibilità di errori o ritardi nei versamenti e nelle comunicazioni dei dati reddituali, di acquisire i dati in tempo reale con la possibilità di aggiornare e certificare velocemente gli status previdenziali e le posizioni contributive. I servizi interattivi hanno infatti integrato efficacemente le modalità di pagamento e di incasso dei contributi dovuti: i versamenti dei contributi minimi e delle eccedenze contributive vengono gestiti direttamente mediante modalità sia telematiche (RID) sia automatiche (carta di credito Dottori Commercialisti e MAV bancari, pagabili anche con carta di credito). La modalità di incasso a mezzo ruolo esattoriale viene invece utilizzata per il recupero dei crediti per contributi e maggiorazioni, relativi ad anni pregressi.

Nel corso del 2012, inoltre, è stata introdotta (con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 323 dell'8 giugno 2011 approvata dai Ministeri vigilanti) la possibilità di effettuare in 4 rate (la prima in scadenza il 17 dicembre 2012 e l'ultima il 30 settembre 2013) il pagamento delle eccedenze contributive, con interessi di dilazione applicabili dalla 2° rata ad un tasso pari a quello di rendimento utilizzato nell'ultimo bilancio tecnico antecedente l'apertura del SAT PCE. Tale opzione ha riscontrato una forte adesione, con 13.433 professionisti che l'hanno scelta per un controvalore rateizzabile - in linea capitale - di € 127,9 milioni. Nel 2013 è stata, inoltre, avviata una attività di invito agli Ordini professionali di trasmissione dei dati degli iscritti nei termini di legge con modalità telematica, al fine di agevolare la tempestiva definizione delle posizioni assicurative e contributive e consentire agli interessati di essere in regola sin dalla iscrizione all'albo con gli adempimenti contributivi.

In termini operativi, nel corso del 2012 sono state eseguite complessivamente 59.769 comunicazioni (contro 59.621 nel 2011), di cui 59.582 (99,7% contro il 99,6% nel 2011) a mezzo SAT PCE e 187 (0,3% contro lo 0,4% del 2011) con altra modalità (mediante servizio *online* per la regolarizzazione spontanea e con comunicazioni cartacee).

Nel corso dell'esercizio sono pervenute 1.609 domande di regolarizzazione spontanea (contro 1.801 nel 2011) e ne sono state definite 1.705 (rispetto a 2.248 nel 2011). Le domande pervenute hanno generato incassi per € 8,2 milioni (€ 7,9 ml nel 2011). Nel corso del 2012 è stato effettuato l'accertamento generalizzato delle inadempienze connesse agli obblighi di comunicazione dei dati reddituali e di versamento dei contributi in scadenza nel 2011, con invio di n. 6.528 richieste di regolarizzazione ai professionisti, valide anche ai fini interruttivi dei termini prescrizionali, per un dovuto di € 22,2 milioni (di cui € 5,2 ml già incassati).

Relativamente all'istituto della pre-iscrizione dei tirocinanti - introdotto con delibera assembleare approvata dai Ministeri vigilanti nel 2007 - è da evidenziare che tra il 2007 ed il 2012 sono pervenute 5.229 domande, di cui 4.862 deliberate entro il 31 dicembre 2012. I contributi fissi dovuti nel 2012 - nei tre possibili livelli a scelta dei tirocinanti iscritti - sono pari ad € 549, € 1.098 ed € 2.195. Anche i tirocinanti pre-isritti alla Cassa, dal 2013, potranno usufruire di una apposita area dedicata, resa disponibile sul sito della Cassa. Questo strumento è destinato a rappresentare sempre più il collegamento principale con gli associati, dando la possibilità di poter visualizzare la propria posizione contributiva, ottenere la certificazione dei versamenti effettuati, chiedere assistenza tecnica ed, in particolare, poter effettuare il pagamento dei contributi fissi con modalità Mav e non più mediante bonifico bancario, scegliendo l'importo da versare sia per l'anno in corso che per gli eventuali anni pregressi.

Si segnala, altresì, che nel 2013 sono state rese disponibili, nell'area dedicata del sito, le certificazioni dei versamenti eseguiti nel 2012, sia per i Dottori Commercialisti che per i tirocinanti, inclusi i versamenti effettuati agli Agenti competenti per la riscossione (sulla base dei dati in possesso della Cassa), per agevolare gli interessati negli adempimenti fiscali.

In termini aggregati, il reddito netto professionale complessivamente comunicato nel 2012 (con riferimento al 2011) è risultato pari ad € 3.578,6 milioni (contro € 3.411,3 ml nel 2011 riferito al 2010), mentre il volume d'affari è risultato pari ad € 6.253,7 milioni (contro € 5.986,0 ml nel 2011 riferito al 2010).

Sisma del maggio 2012

A seguito del sisma del 20 e 29 maggio 2012, che ha interessato le regioni Emilia Romagna, Lombardia e Veneto, il Consiglio di Amministrazione ha deciso la sospensione degli adempimenti contributivi in scadenza dal 20 maggio al 30 novembre 2012, per i soggetti residenti o aventi sede operativa nelle zone colpite, stabilendo al contempo nuovi termini per gli adempimenti sospesi (il 17 dicembre 2012 per la comunicazione dei dati reddituali ed il versamento dei contributi minimi in scadenza a maggio ed ottobre 2012 ed il 15 febbraio 2013 per il versamento delle eccedenze contributive).

Nel corso del 2012 sono state accolte 36 domande per interventi assistenziali conseguenti al sisma, per un controvalore di € 0,8 milioni.

Contributo di solidarietà

Come è noto, il Consiglio di Amministrazione ha disposto di procedere alla restituzione delle somme trattenute a tale titolo, per il periodo 2004-2008, sulle pensioni in essere al momento della entrata in vigore della modifica della legge 335/95, operata dall'art.1, comma 763, della legge finanziaria per il 2007, recependo il consolidato orientamento della Corte di Cassazione, mantenendo l'applicazione del contributo di solidarietà sulle pensioni con decorrenza dal 1° gennaio 2007.

La CNPADC ha altresì applicato il contributo di solidarietà per il quinquennio 2009-2013 su tutte le quote di pensione erogate a partire dal 1° gennaio 2009, deliberando tale rinnovo in vigore della modifica della legge 335/95, operata dal citato art. 1, comma 763.

Società tra Professionisti

Il D.M. 8 febbraio 2013, n. 34, (Regolamento in materia di società per l'esercizio di attività professionali regolamentate nel sistema ordinistico, ai sensi dell'articolo 10, comma 10, della legge 12 novembre 2011, n. 183) ha previsto, tra le altre cose, l'obbligo per le società tra professionisti di iscriversi all'albo professionale. Pertanto, tali soggetti, in quanto iscritti all'Albo, sono obbligati all'applicazione della contribuzione integrativa su tutti i corrispettivi rientranti nel volume di affari ai fini Iva e al suo versamento alla Cassa, ai sensi di quanto previsto dall'art. 11, comma 1, della L. 21/86.

Polizza sanitaria

Tale polizza, come è noto, assicura gli iscritti ed i pensionati attivi per i "grandi interventi chirurgici" e "i grandi eventi morbosi" e consente l'estensione della copertura ai familiari, con un costo diretto relativamente modesto. Il relativo contratto con la società REALE MUTUA Assicurazioni è stato definito, a seguito di gara pubblica europea, per il triennio 2011-2013, ed esteso nell'anno corrente a seguito dell'esercizio da parte della Cassa della facoltà ad essa riservata in gara di estendere tale periodo per un ulteriore triennio, ossia sino al 31.12.2016. Per l'esercizio 2012 il costo è pari ad € 5,8 milioni.

Gare

Come noto, per effetto di quanto disposto dall'art. 32, comma 12, della legge 111/2011, la Cassa è stata qualificata come organismo di diritto pubblico e, come tale, è tenuta al rispetto delle disposizioni del decreto legislativo 163/2006 e successive modifiche (Codice degli Appalti) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (decreto del Presidente della Repubblica 297/2010).

La verifica di sostenibilità e le ulteriori misure a garanzia della adeguatezza delle prestazioni

L'accertata sostenibilità dell'ente, certificata dai Bilanci Tecnici nel tempo elaborati, ha consentito alla Cassa di muoversi in maniera concreta verso l'adeguatezza dei trattamenti pensionistici futuri.

Il 2012 ha rappresentato l'anno di prima applicazione dei contenuti della deliberazione dell'Assemblea dei Delegati n. 2/11/AdD, adottata nella seduta del 24/5/2011, che ha modificato il *Regolamento di Disciplina del Regime Previdenziale* e lo *Statuto* con i provvedimenti di seguito riassunti:

- riconoscimento *sine die* del contributo integrativo del 4%;
- aumento dell'aliquota di contributo soggettivo, subordinato in chiave logica al riconoscimento dell'integrativo al 4%, nei seguenti termini:
 - a) aumento dell'aliquota minima dall'attuale 10% all'11% nei primi due anni e, successivamente, al 12%;
 - b) eliminazione dell'aliquota massima attualmente fissata al 17%.

Allo stesso modo hanno avuto effetto le delibere n. 322/11/OO.CC. e la n. 323/11/OO.CC., assunte dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 8 giugno 2011, sulla base del parere favorevole espresso dall'Assemblea dei Delegati all'ipotesi di innalzamento dell'aliquota di computo ed alla rateizzazione delle eccedenze contributive.

A riprova della bontà della sua condizione, sia attuale, sia attuariale, la CNPADC ha superato senza alcun affanno, come da comunicazioni del Ministero del Lavoro del 9 novembre 2012 e del 7 marzo 2013 il test imposto dal "Decreto Salva Italia" emanato dal Governo Monti, che con l'art. 24 c. 24 ha introdotto un nuovo orizzonte temporale di verifica di sostenibilità, ancorando la medesima all'analisi del c.d. "Saldo Previdenziale". In particolare viene previsto che *"in considerazione dell'esigenza di assicurare l'equilibrio finanziario delle rispettive gestioni in conformità alle disposizioni di cui al decreto legislativo 30 giugno 1994, n. 509, e al decreto legislativo 10 febbraio 1996, n. 103, gli enti e le forme gestorie di cui ai predetti decreti adottano, nell'esercizio della loro autonomia gestionale, entro e non oltre il 30 settembre 2012, misure volte ad assicurare l'equilibrio tra entrate contributive e spesa per prestazioni pensionistiche secondo bilanci tecnici riferiti ad un arco temporale di cinquanta anni. Le delibere in materia sono sottoposte all'approvazione dei Ministeri vigilanti secondo le disposizioni di cui ai predetti decreti, che si esprime in modo definitivo entro trenta giorni dalla ricezione di tali delibere. Decorso il termine del 30 settembre 2012 senza l'adozione dei previsti provvedimenti, ovvero nel caso di parere negativo dei Ministeri vigilanti, si applicano, con decorrenza dal 1° gennaio 2012: a) le disposizioni di cui al comma 2 del presente articolo sull'applicazione del pro-rata agli iscritti alle relative gestioni; b) un contributo di solidarietà, per gli anni 2012 e 2013, a carico dei pensionati nella misura dell'1 per cento."*

Con la medesima nota del 7 marzo 2013, i Ministeri hanno invitato le Casse in regime di calcolo contributivo ad attivarsi per aggiornare le basi sottostanti ai coefficienti di trasformazione del montante contributivo di cui alla Tabella A del Regolamento di disciplina del Regime Previdenziale, già autonomamente aggiornati dalla Cassa nel giugno 2008 con approvazione dei Ministeri Vigilanti, con effetto dal 1° maggio 2010.

Rapporti associativi

Nel corso dell'anno 2012 si è proseguito nella condivisione con gli altri enti aderenti all'AdEPP delle problematiche relative al mondo della previdenza privata, garantendo sempre la massima collaborazione e partecipazione agli eventi.

Con la conclusione del mandato di Presidente, il Dr. Walter Anedda ha ritenuto opportuno rassegnare le proprie dimissioni da componente il Direttivo dell'Associazione, che ha nominato in sua sostituzione l'Arch. Paola Muratorio, Presidente di Inarcassa.

Nel corso del 2013, con il concludersi del mandato triennale iniziato nel 2010, l'intero Direttivo dell'Adepp dovrà essere nominato, con scadenza 2016.

Attività di comunicazione

Nell'anno è stata consolidata l'attività di comunicazione con gli iscritti e di divulgazione della cultura previdenziale. In particolare, oltre a garantire la presenza della Cassa, in ambito locale e nazionale, in numerosissime iniziative di categoria e non, la stessa ha organizzato il "Forum 2012 in Previdenza" del 9 maggio 2012, dal titolo "Gli investimenti in Previdenza"; mentre non è stato inserito in calendario l'appuntamento con "Previdenza in Tour", dopo le positive esperienze di Torino 2010 e di Palermo 2011, in seguito al suo faticoso coordinamento con il momento di rinnovo dei componenti dell'Assemblea dei Delegati e del Consiglio di Amministrazione.

Nel corso dell'anno la *Newsletter*, nata come circolare informativa agli Associati, si è ulteriormente affermata come strumento di comunicazione con gli iscritti sempre più apprezzato; tanto da suggerirne la trasformazione in un periodico telematico - nell'ottica di continua evoluzione degli strumenti informativi - con la nomina a Direttore Responsabile, nel 2012, del Vice Presidente dell'Ente Luca Bicocchi.

Con l'insediamento del nuovo Consiglio di Amministrazione, l'incarico di Direttore Responsabile è stato successivamente assunto dal Presidente, Dott. Renzo Guffanti.

Organizzazione

Gli sforzi della Cassa - in tale ambito - si sono concentrati ormai da alcuni anni su una serie di attività, tra cui degna di nota è l'implementazione del nuovo assetto organizzativo, finalizzato al potenziamento ed alla diversificazione dei servizi resi agli Associati, anche mediante lo sfruttamento delle potenzialità dell'infrastruttura *hardware* e *software*, totalmente innovata.

Nell'anno 2012, come noto, è entrata pienamente a regime la nuova *Direzione Istituzionale* unica - che ha assorbito le precedenti *Direzioni Contribuzioni* e *Prestazioni* - alla quale fanno capo le tre nuove Divisioni, *Supporto e Controllo*, *Divisione Anagrafico-Contributiva* e *Previdenza e Assistenza*.

Tra le altre attività, dall'inizio del 2012, contestualmente al trasferimento nella nuova e più funzionale Sede di Via Mantova 1, ha preso avvio il nuovo servizio di *consulenza previdenziale, assistenziale e contributiva*, che nel corso dell'anno ha gestito oltre 80.000 richieste, presentate attraverso diversi canali (telefonico, mail/pec, fax, lettere, ricevimento in sede). Il significativo ampliamento dell'orario di ricezione al pubblico anche nel pomeriggio ha consentito, peraltro, di ricevere in Sede oltre 1.200 Associati.

Nel 2013 resta forte l'impegno dell'Ente nella prosecuzione del cammino verso la sua completa "digitalizzazione", volta ad ampliare ulteriormente l'interazione telematica tra la Cassa ed i suoi Associati.

Servizi online

Nel corso del 2013 la Cassa ha implementato una serie di servizi *online* che consentiranno anche di conseguire *sine die* riduzioni di costi per l'Ente.

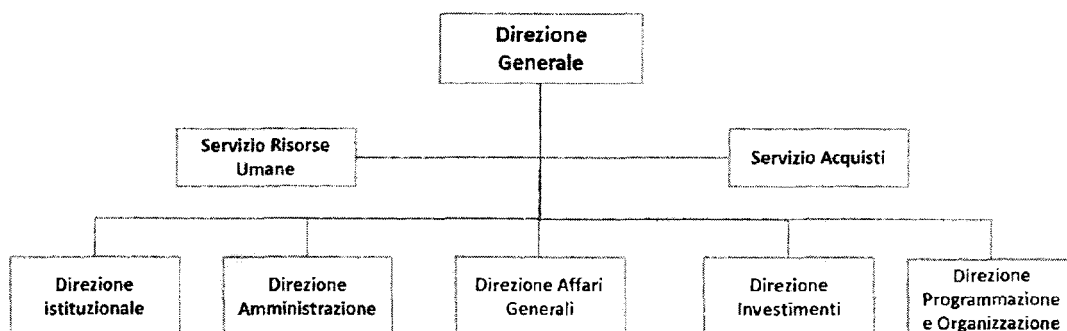
Nei primi mesi dell'anno sono stati messi a disposizione di tutti i pensionati che proseguono l'attività professionale, nell'area riservata del sito, i CUD 2013 e i cedolini mensili di pensione. Allo stesso tempo, è stata resa disponibile un'area dedicata ai tirocinanti pre-iscritti alla Cassa che consente, tra l'altro, di verificare il proprio estratto conto e di generare i bollettini MAV per il pagamento della contribuzione fissa annuale che contribuirà al citato contenimento dei costi.

E' stato, inoltre, implementato il servizio di simulazione della pensione (NPV), al fine di consentire agli Associati di avere una stima della propria prestazione futura alla luce delle novità in materia previdenziale introdotte nel 2012 e nel 2013 (aumento dell'aliquota di computo e retrocessione di quota parte della contribuzione integrativa sui montanti contributivi individuali).

Organizzazione interna e Processi

La Cassa ha completato nell'anno in corso la rivisitazione del suo assetto organizzativo, a seguito della revisione dei processi interni.

Le unità organizzative specificamente interessate nel 2012, sono state quella degli investimenti (con particolare riguardo a quelli immobiliari) e l'Amministrazione.



Contestualmente, si è completata la *reingegnerizzazione* dei processi e, dal 1.1.2013, l'implementazione dell'ERP (*Enterprise Resource Planning*) e del Servizio Acquisti.

Tale *reingegnerizzazione* ha già prodotto i primi tangibili risultati anche sul conto economico, tra cui ad esempio il risparmio di oltre il 60% rispetto al 2011 (circa € 153.000) sui costi postali, ottenuto grazie all'entrata a regime dei processi di utilizzo della PEC.

Da evidenziare, altresì, il completamento, nel primo semestre del 2013, del processo di *rasterizzazione* e *digitalizzazione* del pregresso patrimonio cartaceo della Cassa che, insieme al protocollo informatico, svincola in modo significativo l'operatività dell'Ente dall'utilizzo della carta.

Norme in materia di limiti di spesa, investimenti e spending review

Come è noto, la Cassa ha applicato sin dal 2011 - e dunque anche per gli esercizi 2012 e 2013 - quanto previsto ed applicabile dal decreto legge n. 78 del 31 maggio 2010 recante "Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica", convertito in legge n. 122 del 30 luglio 2010.

Tale prudentiale orientamento ha trovato conferma nella sentenza del Consiglio di Stato n. 6014 del 28 novembre 2012, di integrale riforma delle sentenze TAR del Lazio 224/2012 e n. 1938/2008 con le quali era stata disposta la cancellazione delle Casse di Previdenza dal cd. "Elenco ISTAT delle Amministrazioni Pubbliche".

La Cassa, inoltre, tiene conto delle disposizioni normative in materia di operazioni di acquisto e vendita di immobili e di utilizzo delle somme rivenienti dall'alienazione degli immobili o delle quote di fondi immobiliari (ex art. 8, comma 15, del citato decreto legge n. 78).

Deve, peraltro, essere considerato che il decreto legge 112/2008 e - più recentemente - l'art. 8, comma 15 bis del citato decreto legge 78/2010, hanno escluso l'applicabilità agli Enti di previdenza privatizzati di alcune specifiche disposizioni.

Vi sono poi da considerare gli effetti delle disposizioni introdotte dal decreto legge n. 95 del 6 luglio 2012 (convertito dalla legge n. 135 del 7 agosto 2012), in vigore dal 7 luglio 2012, in materia di *spending review*. L'articolo 8, comma 3, di tale decreto prevede, infatti, che gli Enti di previdenza siano interessati dalla riduzione, con effetto dall'esercizio 2012, di specifiche voci di "costi intermedi". Tale norma ha previsto, tra l'altro, in modo espresso che "gli enti e gli organismi anche costituiti in forma societaria, dotati di autonomia finanziaria, che non ricevono trasferimenti dal bilancio dello Stato adottano interventi di razionalizzazione per la riduzione della spesa per consumi intermedi in modo da assicurare risparmi corrispondenti alle misure indicate nel periodo precedente [5,0% nell'anno 2012 e 10,0% a decorrere dall'anno 2013 della spesa sostenuta per consumi intermedi nell'anno 2010]; le somme derivanti da tale riduzione sono versate annualmente ad apposito capitolo dell'entrata del bilancio dello Stato entro il 30 giugno di ciascun anno. Per l'anno 2012 il versamento avviene entro il 30 settembre".

La Cassa, utilizzando quale parametro per l'individuazione dei "consumi intermedi" rilevanti ai fini dell'applicazione della menzionata norma la circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 5 del 2

febbraio 2009 (in particolare l'allegato A), ha determinato in € 196.432 il 5,0% dei costi sostenuti per "consumi intermed" nel bilancio d'esercizio dell'anno 2010.

Ritenendo, tuttavia, che la disposizione in oggetto e le sue concrete modalità applicative si pongano in aperto contrasto con l'autonomia gestionale, organizzativa e contabile espressamente riconosciuta anche alla CNPADC dal d.lgs. 30 giugno 1994, n. 509, nonché, più in generale, con i principi di rilevanza costituzionale di proporzionalità e ragionevolezza, la Cassa ha impugnato nelle sedi competenti la Circolare n. 28 del 7/9/2012, emanata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato, Ispettorato Generale di Finanza e la Nota prot. n. 13406 del 21 settembre 2012, emanata dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, Direzione Generale per le Politiche Previdenziali, ed ogni altro atto avente lo stesso oggetto successivamente emanato, ivi incluse le circolari n. 31 del 2012 e n. 2 del 5 febbraio 2013, emanate dai medesimi Ministeri, ed ha effettuato in data 28 settembre 2012 il pagamento della somma sopra indicata - in *solvo et repete* - senza che ciò costituisca acquiescenza, e con riserva di agire in tutte le competenti sedi al fine di recuperare quanto indebitamente versato.

Si osserva, inoltre, come l'art. 1, co. 141 della L. n. 228/2012 preveda che "*ferme restando le misure di contenimento della spesa già previste dalle vigenti disposizioni ... le amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) ... non possono effettuare spese di ammontare superiore al 20 per cento della spesa sostenuta in media negli anni 2010 e 2011 per l'acquisto di mobili ed arredi ...*". Tale norma introduce una disposizione diretta a conseguire un risparmio di spesa ed è rivolta a tutti i soggetti contemplati dal c.d. "elenco ISTAT", ivi inclusa la CNPADC. L'art. 1, co. 142 della L. n. 228/2012, a sua volta, specifica che "*le somme derivanti dalle riduzioni di spesa di cui al comma 141 sono versate...dagli enti e dalle amministrazioni dotate di autonomia finanziaria ad apposito capitolo dell'entrata del bilancio dello Stato*". In virtù del diverso tenore letterale dell'art. 1, co. 142 della L. n. 228/2012 rispetto a quella contenuta nell'art. 8, co. 3, del decreto legge n. 95/2012, in cui sono espressamente contemplate anche le Associazioni privatizzate che non beneficiano di trasferimenti statali, la Cassa ha pertanto ritenuto di non essere assoggettata all'obbligo di versamento ivi contemplato.

La Cassa, infine, ha effettuato la riduzione del valore facciale del "*ticket restaurant*" per effetto dell'applicazione della normativa in materia di *spending review* (art. 5, comma 7, decreto legge 95/2012) che, con decorrenza dal 1° ottobre 2012, ha ridotto il valore nominale unitario dei buoni pasto da € 11,25 - previsto dall'*Accordo relativo alla Contrattazione Collettiva di Secondo Livello ed al Premio Aziendale di Risultato* - ad € 7,0.

Aspetti economici e patrimoniali

Si rileva preliminarmente, ai sensi dell'art. 2428 del codice civile, che nel 2012 e nei primi mesi del 2013 non sono state effettuate attività di ricerca e sviluppo, e che non sussistono imprese controllate e collegate né sedi secondarie.

Come in precedenza evidenziato l'esercizio 2012 chiude con un avanzo corrente di circa € 554 milioni (€ 357 ml nel 2011), superiore di circa € 100 milioni rispetto alla previsione di budget (€ 454 ml). Tale avanzo è stato assegnato alle riserve modificando le percentuali dei precedenti esercizi.

In linea con la maggior attenzione, e il maggior impulso, che caratterizzeranno l'attività della Cassa nel campo della Assistenza l'avanzo viene imputato nella misura del 98,00% alla riserva legale per le prestazioni previdenziali e per il 2,00%, a quella per le prestazioni assistenziali, spostando i valori alla soglia massima prevista dallo Statuto, che prevede una forchetta compresa tra lo 0,50% e il 2,00%. L'ammontare del patrimonio netto, risultante dalle predette riserve (€ 4.725,8 ml) e dalla riserva di rivalutazione monetaria degli immobili (€ 60,6 ml) ammonta a € 4.786,4 milioni e corrisponde a 22,5 volte (contro 20,9 nel 2011) l'ammontare del costo delle pensioni correnti (€ 213,1 ml); rispetto invece ai trattamenti riferibili al 1994 (€ 27,1 ml) il patrimonio netto corrisponde a circa 177 volte, contro il minimo di 5 previsto dal decreto legislativo 509/1994 (art.1), per quanto questa verifica suoni ormai assolutamente anacronistica.

Si riportano nella tabella che segue - redatta in migliaia di euro - i dati economici dei bilanci d'esercizio 2011-2012 e del budget 2012 (nella versione approvata in seconda revisione dall'Assemblea dei Delegati in data 27 novembre 2012), nonché l'evidenza delle variazioni del 2012 tra budget e bilancio, precisando che nella tabella stessa il segno delle variazioni percentuali è mantenuto uguale a quello delle variazioni assolute:

	CONTO ECONOMICO 2012 (a)	CONTO ECONOMICO 2011 (b)	BUDGET 2012 (c) (*)	VARIAZIONE 2012 (a-c)	VARIAZIONE d = 2012 (in %) e = d/c
VALORE DELLA PRODUZIONE	841.453	690.067	739.310	102.143	13,8
- Proventi contributivi a carico degli iscritti					
- contributi soggetti ed integrativi	600.215	549.718	582.877	17.338	3,0
- contributi da pre-iscrizione	1.862	1.803	2.250	(388)	(17,6)
- contributi di maternità	7.976	8.445	8.500	(524)	(6,2)
- contributi di riscatto	7.551	11.391	12.000	(4.449)	(37,1)
- contributi di ricongiunzione	11.222	19.686	15.000	(3.778)	(25,2)
- contributi di solidarietà	5.256	5.141	5.412	(156)	(2,9)
- Altri proventi					
- gestione immobiliare	18.216	14.573	16.911	1.305	7,7
- gestione mobiliare	151.287	78.393	94.868	56.419	59,5
- diversi	37.868	917	1.482	36.386	2.455,2
COSTI DELLA PRODUZIONE	(295.845)	(333.791)	(298.466)	2.621	0,9
- Per servizi					
- prestazioni istituzionali	(22.141,5)	(208.962)	(220.514)	(901)	(0,4)
- indennità di maternità	(7.976)	(8.445)	(8.500)	524	6,2
- altri	(10.098)	(10.865)	(13.119)	3.021	23,0
- Per il personale					
- salari e stipendi	(6.503)	(6.370)	(6.490)	(23)	(0,4)
- oneri sociali	(1.765)	(1.719)	(1.781)	16	0,9
- trattamento di fine rapporto	(516)	(525)	(503)	(13)	(2,6)
- trattamento di quiescenza e simili	(154)	(156)	(149)	(5)	(3,4)
- altri costi	(188)	(146)	(227)	39	17,2
- Ammortamenti e svalutazioni					
- ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	(363)	(287)	(354)	(9)	(2,5)
- ammortamento delle immobilizzazioni materiali	(5.269)	(4.031)	(5.321)	52	1,0
- altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-	-	-	-
- svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	(301)	(175)	(100)	(201)	(201,0)
- Accantonamenti per rischi					
- immobili	-	-	-	-	-
- titoli	-	(54.908)	-	-	-
- Altri accantonamenti					
- extra-rendimento	(10.186)	(12.918)	(10.397)	211	2,0
- pensioni maturate	(1.870)	(2.384)	(3.000)	1.130	37,7
- restituzione di contributi	(4.539)	(7.219)	(5.000)	461	9,2
- rischi contrattuali	-	(479)	-	-	-
- Oneri diversi di gestione	(24.702)	(14.202)	(23.021)	(1.681)	(7,3)
AVANZO OPERATIVO	545.608	356.276	440.844	104.764	23,8
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	22.309	12.208	23.074	(765)	(3,3)
- Altri proventi finanziari					
- da crediti iscritti nelle immobil. che non cost. partic.	-	-	-	-	-
- proventi diversi dai precedenti	25.852	14.220	24.726	1.126	4,6
- Altri oneri finanziari	(3.543)	(2.012)	(1.652)	(1.891)	(114,5)
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIV. FINANZ.					
- Svalutazioni					
- di titoli iscritti all'attivo circ. che non costituis. partic.	-	-	-	-	-
PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	(8.342)	(6.915)	(4.680)	(3.662)	78,2
- Proventi:					
- sanzioni, maggiorazioni e penalità	2.774	2.552	2.742	32	1,2
- imposte e tasse (anni precedenti)	124	151	-	124	-
- sopravvenienze attive diverse	1.436	193	8	1.428	17.850,0
- Oneri					
- restituzione di contributi	(11.423)	(9.207)	(7.000)	(4.423)	(63,2)
- restituzione del contributo di solidarietà	-	-	-	-	-
- minusvalenze da eliminazione beni materiali	-	-	-	-	-
- imposte e tasse (anni precedenti)	(22)	(62)	(22)	-	-
- sopravvenienze passive diverse	(1.231)	(542)	(408)	(823)	(201,7)
AVANZO LORDO	559.575	361.569	459.238	100.337	21,8
IMPOSTE DEL LEBERZO	(5.842)	(4.912)	(5.256)	(386)	(7,3)
AVANZO CORRENTE (ante trasf. a riserva)	553.933	356.657	453.982	99.951	22,0

(*) seconda revisione

Dal raffronto del conto economico dell'esercizio con la seconda revisione del budget 2012 emergono, in termini di maggiore significatività, gli aspetti di seguito evidenziati.

Il valore della produzione denota un incremento di € 102,1 milioni, dovuto sostanzialmente al contributo delle aree patrimoniali.

I ricavi per contributi, nel loro complesso, denotano infatti un incremento di € 8,0 milioni, per effetto della positiva dinamica dei contributi soggettivi ed integrativi che, rispetto alle previsioni di budget, risultano complessivamente maggiori per € 17,3 milioni, a fronte della contrazione delle altre forme di contribuzione (per un importo aggregato di € 9,3 ml scaturente per lo più dalla riduzione dei contributi per riscatti e ricongiunzioni).

Per converso, le aree patrimoniali hanno determinato maggiori proventi complessivi di € 94,1 milioni, riferibili totalmente alla gestione mobiliare, mentre la gestione immobiliare risulta invariata, tenuto conto della plusvalenza realizzata sulla dismissione dello stabile di Trento che, a budget, è rappresentata tra i proventi diversi, mentre a bilancio è esposta tra i proventi immobiliari).

Focalizzando dunque l'attenzione sull'area mobiliare, l'incremento (€ 94,2 ml) scaturisce sostanzialmente dal combinato effetto dei maggiori proventi realizzati (per € 56,4 ml, riferibili ai differenziali delle gestioni patrimoniali per € 28,2 ml ed alle plusvalenze su realizzazioni per € 26,5 ml) e dei proventi derivanti dall'assorbimento a conto economico (per € 37,8 ml) del fondo titoli risultato eccedente per la ripresa dei mercati finanziari.

I costi della produzione registrano un decremento di € 2,6 milioni, essenzialmente riferibile ai minori oneri per servizi (voce *Altri*) che denotano una riduzione di € 3,0 milioni, che deriva - in particolare - da minori costi per € 1,6 milioni ad interventi di manutenzione non effettuati sugli immobili a reddito, di cui € 0,7 milioni per interventi su un capannone industriale riposizionati al budget 2013; dallo slittamento al 2013 dell'attività della digitalizzazione della documentazione cartacea, ormai in corso di completamento (cd. *rasterizzazione* per € 0,3 ml riposizionata al budget 2013), ulteriori minori consulenze ed assistenze (per complessivi € 0,3 ml) inerenti essenzialmente l'area dei sistemi informativi ed immobiliare (in tal ultimo caso anche in relazione ai minori interventi manutentivi effettuati rispetto a quelli programmati), nonché minori canoni di assistenza sull'area dei sistemi informativi (per € 0,2 ml), da una riduzione di € 0,2 milioni per costi di formazione inerenti l'area del personale e di quelli riguardanti gli Organi Collegiali (€ 0,2 ml).

L'andamento del costo del lavoro è in linea con le previsioni di budget. Gli oneri diversi di gestione mostrano un incremento di € 1,7 milioni, scaturente dalle maggiori imposte sostitutive sulle plusvalenze realizzate per vendite/riposizionamenti di OICR. Gli stanziamenti ai fondi per rischi ed oneri evidenziano, nel loro complesso, un decremento di € 1,8 milioni rispetto al budget, di cui € 1,1 milioni a valere sul fondo pensioni.

La gestione straordinaria evidenzia, nel suo complesso, maggiori oneri per € 3,7 milioni riferibili sostanzialmente alle restituzioni di contributi. La gestione finanziaria denota un andamento in linea con le previsioni a budget, mentre la gestione fiscale evidenzia, rispetto al budget, maggiori oneri per € 0,4 milioni a titolo di IRES per maggiori dividendi e commissioni di retrocessione.

Nella tabella che segue viene, infine, rappresentato l'andamento dei dati economici e patrimoniali (periodo 2004-2012), riclassificati in un'ottica gestionale. Dalla sua analisi emerge, in particolare, che l'avanzo gestionale, al netto del contributo integrativo, si incrementa di € 173,0 milioni, passando da un negativo € 10,5 milioni nel 2011 ad un positivo € 162,5 milioni nel 2012 dovuto, in particolare, all'aumento dei proventi della gestione mobiliare (€ 72,9 ml), all'assorbimento del fondo titoli eccedente (€ 37,8 ml) ed alla positiva dinamica del saldo della gestione finanziaria (€ 10,1 ml).

I dati economici evidenziano che, nell'ambito dell'avanzo gestionale (€ 417,5 ml contro € 234,4 ml nel 2011) e della sua crescente incidenza sull'avanzo corrente (dal 65,7% del 2011 al 75,4% del 2012), il contributo delle componenti reddituali caratteristiche consente - dunque - un apprezzabile incremento rispetto a quello del precedente esercizio.

Segue la tabella, redatta in migliaia di euro:

XVII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI - DOC. XV, N. 215

VOCE										VARIAZIONE (2004-2012)
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
ATTIVO										
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	162	123	37	74	167	82	348	961	285	123
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	238.418	238.465	238.706	240.016	240.196	288.141	290.572	330.578	347.576	109.158
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	891.095	1.464.674	1.735.803	2.141.709	2.100.348	2.371.854	2.754.848	3.361.117	3.568.406	2.677.311
CREDITI	88.528	103.531	119.439	126.888	196.146	159.273	179.172	202.616	313.212	224.684
ATTIVITA' FINANZIARIE	346.051	5.224	436	75.645	136.870	49.904	64.890	-	-	(343.051)
DISPONIBILITA' LIQUIDE	343.467	354.470	421.732	302.518	518.518	717.584	763.310	609.447	811.211	487.744
RATB E RISCOINTI	7.022	8.856	13.059	21.570	34.938	35.326	21.162	29.733	32.069	26.067
	1.914.723	2.176.283	2.524.211	2.910.421	3.227.173	3.622.174	4.074.322	4.532.872	5.072.759	3.158.036
PASSIVO										
PATRIMONIO NETTO	1.760.569	2.057.794	2.409.156	2.765.758	2.889.976	3.416.766	3.875.819	4.232.472	4.786.405	3.005.836
FONDI RISCHI	55.918	23.918	23.708	40.575	228.947	74.162	78.544	149.834	116.534	62.616
TFR	1.347	1.561	1.685	1.784	1.919	2.102	2.305	2.509	2.734	1.387
DEBITI	33.020	36.323	36.920	41.772	42.579	64.229	51.339	75.633	86.583	53.563
FONDI AMMORTAMENTO	40.231	44.087	47.607	51.707	55.539	59.389	63.062	67.078	72.097	31.866
RATB E RISCOINTI	3.658	2.600	4.933	8.825	8.211	5.520	3.257	5.199	6.406	2.748
	1.914.723	2.176.283	2.524.211	2.910.421	3.227.173	3.622.174	4.074.322	4.532.872	5.072.759	3.158.036
AVANZO CORRENTE	200.983	287.225	341.364	356.600	124.220	526.788	459.049	356.657	553.933	353.250
PATRIMONIO NETTO PENSIONI (*)	18,9	16,3	16,8	18,1	17,7	19,3	20,3	20,9	22,5	5,6

(*) al netto del accantonamento al fondo pensioni

VOCE										VARIAZIONE (2004-2012)
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
CONTRIBUTI INTEGRATIVI	66.987	95.929	167.447	206.349	216.852	232.945	235.244	244.967	255.026	186.039
CONTRIBUTI DI MATERNITA'	6.138	6.958	7.011	7.449	7.386	8.010	8.227	8.445	7.976	1.838
PROVENTI DA GESTIONE IMMOBILIARE	14.966	15.181	15.606	15.094	14.912	15.335	15.106	14.573	18.216	3.250
PROVENTI DA GESTIONE MOBILIARE	33.511	67.360	78.399	75.920	(21.406)	48.188	119.578	78.393	151.287	117.776
PROVENTI DIVERSI	4.823	25.223	1.077	1.375	384	150.109	7.409	917	37.867	33.244
	126.225	210.651	289.540	306.185	218.128	454.587	385.562	347.295	470.372	344.147
INDENNITA' DI MATERNITA'	(6.118)	(6.958)	(7.011)	(7.448)	(7.386)	(8.010)	(8.227)	(8.445)	(7.976)	(1.838)
SERVI	(7.136)	(7.153)	(8.041)	(8.495)	(9.797)	(9.378)	(9.416)	(10.865)	(10.099)	(2.963)
PERSONALE	(6.064)	(7.035)	(7.609)	(8.149)	(8.509)	(8.637)	(9.140)	(8.916)	(9.125)	(3.061)
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	(4.169)	(4.325)	(13.749)	(4.194)	(4.058)	(3.977)	(4.306)	(4.494)	(5.933)	(1.764)
ACCANTONAMENTI PER RISCHI ED ONERI	(5.166)	(3.183)	(5.662)	(25.262)	(196.409)	(3.261)	(13.863)	(75.523)	(14.725)	(9.559)
ONERI DIVERSI DI GESTIONE	(5.219)	(5.757)	(6.912)	(10.640)	(10.612)	(11.616)	(14.317)	(14.202)	(24.702)	(19.483)
	(33.672)	(34.416)	(48.980)	(64.158)	(236.981)	(44.879)	(59.269)	(122.445)	(72.560)	(36.889)
DIFFERENZIALE	92.553	176.233	240.560	242.027	(18.653)	409.708	326.303	224.850	397.812	305.459
PROVENTI/ONERI FINANZIARI	7.281	7.235	11.458	15.598	16.033	13.539	11.438	12.209	22.309	15.028
RETIFICHE DI VALORE	-	-	-	-	(335)	-	-	-	-	-
PROVENTI/ONERI STRAORD. (ESCLUSA REST CONTRIB)	1.375	2.028	2.831	1.729	2.697	2.227	2.666	2.281	3.081	1.706
IMPOSTE SUL REDDITO	(4.243)	(5.064)	(5.446)	(5.416)	(4.647)	(4.876)	(4.832)	(4.913)	(5.642)	(1.399)
AVANZO GESTIONALE	99.796	180.432	249.403	253.936	(5.133)	420.588	335.573	234.437	417.560	320.794
AVANZO GESTIONALE (SENZA CONTRIBUTO INTEGRATIVO)	29.779	64.503	61.956	47.588	(221.987)	18.7653	100.329	(10.530)	162.534	132.755
COSTI/RICAVI (%)	26,8	16,3	16,9	21,0	108,6	9,9	15,4	35,3	15,4	
COSTI/RICAVI SENZA CONTRIBUTO INTEGRATIVO (%)	57,2	30,0	48,0	64,3	185,2,2	20,2	39,4	119,7	33,7	
COSTI/PROVENTI PATRIMONIALI (%)	69,9	41,7	52,1	70,5		70,7	44,0	131,7	42,8	
IMPOSTE/PROVENTI PATRIMONIALI (%)	8,6	6,1	5,8	6,0		7,7	3,6	5,3	3,3	
CONTRIBUTI SOGGETTI IV	191.341	214.430	222.458	242.540	264.886	280.555	289.769	306.564	347.052	155.711
RISCONTI	12.034	5.692	9.780	5.221	15.056	20.982	14.323	11.361	7.551	(4.483)
RICONGIUNZIONI	16.914	16.500	9.658	13.777	20.393	16.190	16.668	19.686	11.222	(5.692)
SOLIDARIETA'	3.710	4.542	4.264	4.937	4.620	4.749	5.065	5.142	5.256	1.546
PENSIONI (incluso accanti al fondo pensioni)	(116.236)	(130.927)	(149.291)	(156.116)	(165.114)	(180.448)	(193.935)	(204.462)	(215.020)	(98.784)
COLLETTA SANITARIA e PRESTAZIONI ASSISTENZIALI	(2.209)	(2.435)	(2.704)	(3.122)	(3.434)	(5.855)	(3.495)	(6.884)	(8.265)	(6.056)
RESTITUZIONE CONTRIBUTI	(1.637)	(1.009)	(2.214)	(4.582)	(7.054)	(29.983)	(7.257)	(9.207)	(11.423)	(9.786)
AVANZO CORRENTE	200.983	287.225	341.364	356.600	124.220	526.788	459.049	356.657	553.933	353.250
DIFFERENZA TRA AVANZO CORRENTE e GESTIONALE	103.917	106.793	91.961	102.664	129.355	106.190	123.476	122.220	136.373	32.456
NUMERO ISCRITTI (INCLUSI PENSIONATI ATTIVI)	41.483	42.583	46.353	47.322	49.759	51.859	54.134	56.611	58.503	17.080
NUMERO PENSIONATI	4.052	4.380	4.634	4.945	5.169	5.423	5.683	5.971	6.190	2.128
di cui vecchiaie e v. anticipata	2.150	2.488	2.688	2.884	3.040	3.244	3.463	3.666	3.832	1.582

Verifica ex art. 6, comma 4, del D.M. 29 novembre 2007

L'art. 6, comma 4, del decreto ministeriale del 29 novembre 2007 stabilisce che "gli enti sono tenuti a verificare annualmente che le risultanze del bilancio consuntivo siano in linea con quelle tecnico-finanziarie, fornendo chiarimenti sui motivi degli eventuali scostamenti registrati".

A tal fine, la tabella seguente - redatta in milioni di euro - riporta le risultanze della verifica effettuata tra le principali poste del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012 e quelle dell'ultimo bilancio tecnico redatto a settembre 2012 (proiezioni 2012-2061):

DESCRIZIONE	BILANCIO 31/12/2012	BILANCIO TECNICO (proiezione specifica)	BILANCIO TECNICO (proiezione standard)	SCOSTAMENTO in % rispetto a BT (proiez. specifico)	SCOSTAMENTO in % rispetto a BT (proiez. standard)
Contributo soggettivo	345,2	319,5	323,8	8,04	6,61
Contributo integrativo	255,0	237,1	217,2	7,55	17,40
Altri contributi (*)	24,0	18,2	18,2	31,87	31,87
Trattamenti pensionistici	213,1	209,2	209,2	1,86	1,86
Patrimonio netto (**)	4.915,1	4.849,2	4.833,5	1,36	1,69

(*) include ricongiunzioni, riscatti e solidarietà

(**) esposto al lordo del fondo ammortamento immobili e del fondo oscillazione titoli

Dall'esame della tabella non si evincono significativi scostamenti, considerando che la voce "Altri contributi", presenta una differenza percentualmente rilevante rispetto alla singola classe di entrate, ma di peso contenuto rispetto al totale dei valori in esame. Il valore del patrimonio netto al 31 dicembre 2012 rappresentato in tabella, per analogia con le assunzioni del bilancio tecnico, è al lordo del fondo ammortamento immobili (€ 65,3 ml) e del fondo oscillazione titoli (€ 63,4 ml) a tale data.

Tale ultimo fondo, nel bilancio civilistico, residua dall'accantonamento di € 191,7 milioni contabilizzato nel 2008 - in via meramente prudenziale stante la portata ed il perdurare della crisi dei mercati finanziari - e riveste carattere di stanziamento non ricorrente e transitorio. Nel bilancio civilistico al 31 dicembre 2012 tale fondo è stato assorbito a conto economico, in quanto eccedente, per un valore pari a € 37,8 milioni.

Il quadro macroeconomico, l'andamento e le prospettive dei mercati

Il settore immobiliare¹

Per gli investimenti immobiliari il rendimento netto, calcolato a valori di libro, è stato dell'1,45% nel 2012 (1,71% nel 2011).

Il deterioramento del contesto economico, le politiche di austerità fiscale associate alla selettività del sistema creditizio e alle diffuse attese di un riprezzamento più ampio rispetto a quello finora rilevato, rappresentano gli elementi che hanno confermato trend negativi anche nel 2012. Il calo delle compravendite registrato nell'anno rappresenta l'inevitabile conseguenza di un sistema che fatica a trovare una nuova posizione di equilibrio. I dati sui consumi e sul potere d'acquisto delle famiglie hanno avuto un impatto recessivo. Il peggioramento del contesto economico e finanziario ha frenato il mercato degli investimenti, ancora condizionati da una elevata percezione del rischio. I rendimenti dei titoli di Stato Italiani si sono mantenuti su livelli elevati e ciò non ha permesso alle banche di rendere il ricorso al credito meno oneroso. I mutui erogati hanno registrato un forte calo (oltre il quaranta per cento) e sono aumentate le "sofferenze" sull'immobiliare.

In Italia la crisi del settore sta assumendo sempre più i caratteri di una crisi di liquidità, aggravata dalla scarsa disponibilità delle banche a finanziare investimenti nell'immobiliare: dal residenziale ai grandi progetti di sviluppo.

¹Fonti principali: Scenari Immobiliari, Nomisma, Cushman&Wakefield.

Nel 2012 il settore residenziale è stato caratterizzato da riduzione delle compravendite e stagnazione dei valori immobiliari. Il comparto che ha sofferto maggiormente è stato quello delle nuove costruzioni di livello qualitativo medio-basso, realizzate nei comuni limitrofi ai capoluoghi di provincia.

Grave la situazione nel settore delle costruzioni che, nel corso del 2012, ha subito un ulteriore peggioramento. I dati Istat sugli investimenti in costruzioni registrano una flessione del 7,6 per cento in termini reali e le aspettative per il 2013 sono di un ulteriore calo del 3,8 per cento. Per l'Ance il settore si colloca sui livelli più bassi degli ultimi quaranta anni. La contrazione coinvolge tutti i comparti, ma in modo più grave la produzione di nuove abitazioni, che in sei anni (dal 2008 al 2013) avrà perso il 54,2 per cento degli investimenti. Solo il comparto della riqualificazione degli immobili residenziali mostra una tenuta dei livelli produttivi.

Dopo un leggero miglioramento nel 2011, torna negativo nel 2012 il trend del mercato degli uffici, influenzato dalla fase recessiva dell'economia italiana. Allo stesso modo la contrazione dei consumi delle famiglie si è riflessa sul mercato degli immobili commerciali, che ha mostrato un rallentamento nel 2012, con l'eccezione delle vie più importanti delle grandi città e dei centri commerciali più performanti.

I grandi investitori, istituzionali e privati, hanno focalizzato l'interesse sui prodotti considerati "primari", dal direzionale di qualità elevata nelle grandi città ai negozi di lusso nelle vie principali, ai centri commerciali ben avviati e ben posizionati, alle residenze esclusive.

Nel 2013 i mercati di Milano e Roma e le destinazioni d'uso uffici e commerciale continueranno ad essere le strategie degli investitori.

Nel 2012 tra gli investitori italiani ha prevalso un atteggiamento di attenzione e attesa. Gli investitori più "liquidi", che meno risentono della stretta creditizia, sono attivi nella selezione di occasioni che potrebbero presentarsi. In questa fase l'offerta è in aumento, anche se non ci sono state dismissioni di grandi patrimoni immobiliari. In generale si è accentuata la difficoltà di incontro tra domanda e offerta: chi vuole vendere attende la ripresa dei valori, mentre chi vuole investire spera in una correzione dei prezzi, data anche la scarsa crescita dei rendimenti immobiliari nei settori non residenziali (l'erosione dei prezzi è più lenta di quella dei canoni).

Un nodo cruciale è rappresentato dalle strategie che saranno messe in atto nei prossimi anni per gestire l'offerta che arriverà sul mercato immobiliare italiano dai fondi immobiliari in scadenza o in liquidazione, oltre ai patrimoni *distressed* delle banche e agli attesi immobili pubblici. Queste operazioni potrebbero costituire delle opportunità, ma il mercato interno non è in grado di assorbirle. Diventerà pertanto necessario attirare gli investitori esteri, incentivandoli attraverso normative chiare e politiche fiscali più vantaggiose.

Nonostante la situazione critica, e la scarsa costituzione di nuovi Fondi *Retail*, il comparto dei fondi immobiliari ha tenuto, chiudendo l'anno con un Nav di 37,2 miliardi di euro, il tre per cento in più rispetto all'anno precedente. Ciò pone questo comparto in linea con la media europea, che ha registrato un incremento del 3,3 per cento. Le previsioni per il 2013 indicano una crescita del sei per cento, senza considerare i fondi immobiliari pubblici.

In questo scenario, il fatturato del mercato immobiliare italiano ha chiuso il 2012 con un calo del 7,7 per cento rispetto al 2011, fermandosi a 114,5 miliardi di euro. Il mercato residenziale urbano si è fermato a 84,5 miliardi di euro (meno 8,7 per cento rispetto al 2011), a causa di un calo di circa il 19,3 per cento delle compravendite e un meno 2,3 per cento dei prezzi medi nominali. In calo i fatturati di quasi tutti gli altri comparti, con l'eccezione del settore alberghiero (più 6,3 per cento) e della logistica (più 5,3 per cento), sostenuta dal segmento della logistica nuova in attività, mentre il prodotto usato è ai minimi assoluti di scambio.

Il comparto industriale produttivo/artigianale scende ai livelli più bassi degli ultimi anni, segnando un meno 16,7 per cento rispetto al 2011.

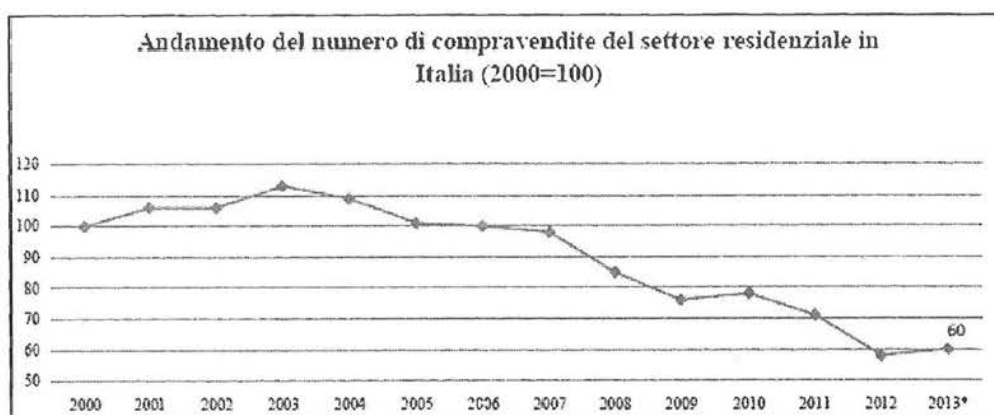
<i>Fatturato Immobiliare Italiano (Milioni di Euro)</i>		
<i>Settore</i>	<i>2012</i>	<i>Variazione % 2011 - 2012</i>
Residenziale Urbano	84.500	- 8.7
Alberghiero	1.700	6.3
Terziario/Uffici	6.500	-7.1
Industriale/Produttivo artigianale	500	-16.7
Industria Logistica	4.000	5.3
Commerciali gdo	5.100	-7.3
Commerciale retail	2.400	-4.0
Seconde case località turistiche	3.600	-6.5
Box/Posti Auto	6.200	-4.6
Totale	114.500	-7.7

Residenziale

Il 2012 è stato un anno nero per il mercato residenziale italiano. I segnali negativi sulle erogazioni di nuovi mutui si sono concretizzati nella seconda parte dell'anno in maniera sempre più accentuata, escludendo di fatto una quota considerevole di potenziali acquirenti dal mercato delle compravendite. Inoltre l'introduzione dell'IMU, oltre ad avere avuto un impatto reale sui bilanci delle famiglie, ha ridotto la propensione all'acquisto, soprattutto nelle fasce più deboli.

Gli acquisti di case sono calati del 19,3 per cento rispetto al 2011 (21,4 per cento se si conteggia in metri quadrati) e il fatturato ha segnato un meno 8,7 per cento in un anno. Complessivamente sono state realizzate circa 460 mila compravendite, 110 mila in meno rispetto al 2011. I mercati urbani delle principali aree metropolitane sono stati un po' più vivaci rispetto a quelli dei comuni della provincia. Lo spostamento della domanda all'interno delle grandi aree urbane è un fenomeno che ha già preso vita da almeno due anni. Rispetto agli anni del boom (2006-2007), la discesa media degli scambi nei comuni capoluogo è stata del quaranta per cento, mentre nei comuni della provincia la flessione media è stata vicina al cinquanta per cento.

Nel secondo semestre 2012 il gap fra i mercati delle grandi città e quelli della provincia non si è tuttavia allargato, soprattutto grazie al fatto che gli scambi in provincia hanno registrato una maggiore stabilità rispetto ai trimestri precedenti.



Diversamente da quanto accaduto sui mercati esteri, in Italia i prezzi non sono scesi in modo marcato e l'atteso *repricing* per aumento di offerta non si è verificato se non in modo marginale. I canoni medi nominali, in ribasso di 3,4 punti percentuali, hanno spinto i rendimenti al 3,5 per cento annuo, il livello più basso degli ultimi venti anni.