

GESTIONE CONTRIBUTI

RICAVI	Valore al 31.12.2013	Valore al 31.12.2012
Contributi:	1.507.911.795,69	1.471.123.818,08
<i>Contributi soggettivi</i>	914.213.890,51	870.894.734,52
Contributi soggettivi – eccedenze in autotassazione	465.749.450,50	446.245.258,00
Contributi soggettivi – minimi obbligatori	417.552.955,01	366.993.859,75
Contributo soggettivo modulare	30.911.485,00	57.655.616,77
<i>Contributi integrativi</i>	505.005.116,21	489.061.674,01
Contributi integrativi– eccedenze in autotassazione	408.785.220,00	400.335.258,51
Contributi integrativi – minimi obbligatori	96.219.896,21	88.726.415,50
<i>Contributi di maternità</i>	32.307.836,67	28.326.806,77
<i>Sanzioni amministrative</i>	14.849.398,41	43.330.651,85
<i>Contributi da Enti Previdenziali</i>	7.622.892,29	6.145.763,78
<i>Altri contributi</i>	33.912.661,60	33.364.187,15

COSTI	Valore al 31.12.2013	Valore al 31.12.2012
Spese di incasso:	1.821.288,14	1.837.893,30
Spese postali MAV	175.706,34	254.944,45
Spese bancarie MAV	963.361,14	969.831,52
Costi di formazione ruoli	442.433,97	366.495,19
IVA sui compensi dei concessionari	239.786,69	246.622,14

A decorrere dal 01/01/2013 è entrato in vigore il nuovo “Regolamento dei contributi” approvato dal Comitato dei Delegati nella seduta del 05/09/2012, così come ratificato dalla nota ministeriale del 09/11/2012 (pubblicata in G.U. il 05/12/2012), di cui si rilevano già nell'esercizio in chiusura i primi impatti economici.

Le modifiche più significative rispetto al quadro normativo in vigore fino al 31/12/2012 (“Regolamento dei contributi” approvato con nota ministeriale del 18/12/2009 – G.U. n. 303 del 31/12/2009) hanno riguardato:

- l'aumento di un punto percentuale dell'aliquota relativa al contributo soggettivo sul reddito professionale dichiarato ai fini Irpef che passa dal 13% al 14% (14,5% a decorrere dal 01/01/2017 ed al 15% a decorrere da 01/01/2021);
- l'aumento del contributo soggettivo a carico dei pensionati iscritti agli albi al 7% del reddito Irpef, entro il tetto (7,25% a decorrere dal 01/01/2017 e 7,50% a decorrere dal 01/01/2021);
- il contributo soggettivo modulare, dall'1% al 10% del reddito professionale netto dichiarato ai fini Irpef, completamente facoltativo;
- aliquota unica per il calcolo delle pensioni fissata all'1,40% e agganciata alle tavole di sopravvivenza specifiche di categoria;
- valorizzazione di tutti i redditi prodotti nel periodo di iscrizione ai fini del calcolo della pensione.

Si ricorda, inoltre, che il sistema contributivo attuale potrebbe essere modificato per effetto del nuovo Regolamento di Attuazione dell'art. 21, commi 8 e 9 della legge 247/12 (iscrizione obbligatoria alla Cassa Nazionale Forense obbligatoria per gli iscritti Albo), deliberato dal Comitato dei Delegati nella seduta del 31 gennaio 2014 e attualmente sottoposto ai Ministeri vigilanti per la prevista approvazione, il che implica l'assenza di qualsiasi impatto nel bilancio consuntivo 2013.

Contributi soggettivi ed integrativi – eccedenze

Descrizione	Valore al 31.12.2013	Valore al 31.12.2012
Contributi	874.534.670,50	846.580.516,51
Contributi soggettivi – eccedenze in autotassazione	465.749.450,50	446.245.258,00
Contributi integrativi – eccedenze in autotassazione	408.785.220,00	400.335.258,51

Gli importi iscritti in bilancio rappresentano la rilevazione per competenza dell'autotassazione relativa ad eccedenze per contributi ex art. 10 e 11 L. 576/80, così come quantificata dagli Uffici sulla base dei Mod5/2013 pervenuti. L'accertamento totale dell'importo è così suddiviso:

- Euro 465.749.450,50 riferito alle eccedenze ex art. 10 (con un incremento di circa il 4,4% rispetto al 2012);
- Euro 408.785.220,00 riferito alle eccedenze ex art. 11 (con un incremento del 2,1% rispetto al 2012).

La scelta adottata dalla Cassa (delibera del CdA del 09/04/2010) di prevedere l'invio del mod. 5 annuale obbligatoriamente in via telematica permette di acquisire pressoché in tempo reale i dati reddituali comunicati alla Cassa con la conseguenza di avere una situazione continuamente aggiornata

con riferimento all'andamento dei redditi prodotti dai professionisti nonché dell'entità dei contributi dovuti in autoliquidazione dagli stessi.

Per quanto riguarda il mod. 5/2013, si segnala che i modelli 5 telematici pervenuti entro il 31/12 sono stati 215.015 a fronte dei 222.363 complessivamente acquisiti entro la medesima data.

Il termine per la trasmissione del Mod5 per l'anno 2013 è stato fissato al 30 settembre 2013 e sono rimasti invariati anche i termini per i pagamenti delle due rate inerenti il 50% ed il saldo del contributo soggettivo di base, del soggettivo modulare e dell'integrativo rispettivamente al 31 luglio ed al 31 dicembre 2013 (a mezzo M.Av. elettronico interfacciato dalla Banca Popolare di Sondrio).

Contributi soggettivi e integrativi – minimi obbligatori

Descrizione	Valore 31.12.2013	Valore 31.12.2012
Contributi soggettivi e integrativi - minimi	513.772.851,22	455.720.275,25
Contributi soggettivi – minimi obbligatori	417.552.955,01	366.993.859,75
Contributi integrativi – minimi obbligatori	96.219.896,21	88.726.415,50

Il valore complessivo, che ammonta a circa 514 milioni di Euro con un incremento di circa il 12,7% rispetto al 2012, rappresenta, in ottemperanza ai principi contabili di competenza, l'accertamento dell'anno dei contributi minimi dovuti dalla platea dei professionisti tenuti a tale obbligo in riferimento alla normativa vigente.

L'accertamento ad integrazione effettuato in chiusura di esercizio ha impattato sul conto economico per circa 81 milioni di Euro di cui:

- circa 66 milioni di Euro riferiti all'art. 10;
- circa 15 milioni di Euro riferiti all'art. 11.

Tale importo, insieme all'accertamento per integrazione dei contributi di maternità pari a circa 4 milioni di Euro, verrà posto in riscossione nel corso del 2014 ed è esposto nello Stato Patrimoniale alla voce “crediti verso iscritti per contributi minimi 2013” .

Per una migliore intelligibilità dei dati, si evidenzia di seguito l'importo dei contributi minimi fissati per l'esercizio 2013 comparati con i valori stabiliti dal Consiglio di Amministrazione per l'anno precedente:

Contributi minimi annui	2013	2012
Contributo soggettivo	2.700,00	2.440,00
Contributo integrativo	680,00	660,00

Contributo modulare

Descrizione	Valore al 31.12.2013	Valore al 31.12.2012
Contributo soggettivo modulare	30.911.485,00	57.655.616,77
Contributo soggettivo modulare	27.846.649,00	54.627.680,77
Contributo soggettivo modulare facoltativo	3.064.836,00	3.027.936,00

Come già in precedenza specificato, il nuovo Regolamento dei Contributi approvato dal Comitato dei Delegati nella seduta del 5/9/2012, ha mantenuto, a partire dall'01/01/2013, soltanto il contributo modulare nella forma volontaria. Al 31/12/2013 l'importo indicato per contributi soggettivi modulare è costituito da:

- “contributo soggettivo modulare obbligatorio” per circa 28 milioni di Euro riferito al solo contributo modulare obbligatorio 2012 accertato sulla base dei dati relativi al mod. 5/2013 (1% rispetto al reddito professionale prodotto ai fini Irpef);
- “contributo soggettivo modulare volontario” per circa 3 milioni di Euro eferente il contributo volontario 2012 versato in riferimento al Mod5/2013 (compreso tra l' 1% ed il 9% del reddito netto professionale prodotto ai fini Irpef).

L'accertamento ad integrazione effettuato sul modulare obbligatorio in chiusura di esercizio, pari a circa 6,7 milioni di Euro, verrà posto in riscossione (nelle modalità e tempistiche previste dalla normativa in vigore) nel corso del 2014 ed è esposto nello Stato Patrimoniale alla voce “crediti verso iscritti per contributo modulare”.

Si ricorda che, con delibera del 19.12.2013, il CdA ha stabilito l'appostamento del “Fondo accantonamento contributo modulare obbligatorio” tra le riserve del Patrimonio Netto (cui si rimanda per ulteriori dettagli).

Contributi di maternità

Descrizione	Valore al 31.12.2013	Valore al 31.12.2012
Contributi di maternità	32.307.836,67	28.326.806,77
Contributi di maternità – notifica diretta	23.516.130,00	20.075.076,62
Contributi di maternità – D.Lgs. 151/2001	8.791.706,67	8.251.730,15

Contributi di maternità – notifica diretta

A partire dall'esercizio 2009 il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto applicabili alla Cassa le norme relative ai benefici di fiscalizzazione degli oneri sociali previsti per il contributo di maternità dal D.Lgs. 151/2001 e, in particolare, le disposizioni dell'art. 78 che nei casi di tutela previdenziale

obbligatoria riconosce che parte della prestazione erogata per oneri di maternità sia posta a carico dello Stato. Per la determinazione dell'importo del contributo di maternità a carico degli iscritti si è quindi tenuto conto della suddetta normativa di riferimento che prevede il calcolo “sulla base di un procedimento che preliminarmente consideri una situazione di equilibrio tra contributi versati e prestazioni assicurate”. Il contributo di maternità a carico degli iscritti fissato per l'anno 2013 è stato quindi pari a Euro 132,00.

Contributi di maternità – D.Lgs. 151/2001 Integrazione a carico dello Stato

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 7 marzo 2008 ha disposto, a partire dall'esercizio 2009, di ricorrere ai benefici di fiscalizzazione degli oneri sociali previsti per il contributo di maternità dall'art. 78 del D.Lgs. 151/2001. Tale scelta pone a carico del bilancio dello Stato ogni singola indennità di maternità erogata dall'Ente fino a concorrenza dell'importo stabilito annualmente dall'INPS per prestazioni di maternità obbligatoria (per il 2013 Euro 2.059,43 - Circolare INPS n. 22 del 08.02.2013).

L'importo iscritto in bilancio di Euro 8.791.706,67 è relativo alla somma da richiedere al Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali sulla base delle prestazioni di maternità erogate nel 2013 pari a n. 4.269, così determinata dagli uffici competenti ed accertata in bilancio secondo il principio di competenza.

Sanzioni amministrative e civili

Descrizione	Valore al 31.12.2013	Valore al 31.12.2012
Sanzioni amministrative e civili	14.849.398,41	43.330.651,85
Sanzioni – iscrizione a ruolo	12.536.988,86	36.006.413,44
Sanzioni dirette	2.312.409,55	7.324.238,41

Il valore totale è riferito sia al recupero diretto di sanzioni in fase di conguagli contributivi eseguiti a vario titolo sulla base di presentazione da parte degli iscritti di domande di pensionamento, restituzione contributi etc, sia all'iscrizione a ruolo (per il ruolo 2013 circa 13 milioni di Euro) di importi legati all'attività di verifica contributiva e richieste di pagamento coattivo delle irregolarità contributive riscontrate dagli uffici preposti, così come previste dalla normativa in vigore.

Si sottolinea che l'andamento di tale voce presenta caratteristiche di discontinuità che ne rendono difficile il raffronto con periodi precedenti.

Contributi da Enti Previdenziali

Descrizione	Valore al 31.12.2013	Valore al 31.12.2012
Contributi da Enti Previdenziali	7.622.892,29	6.145.763,78

I “Contributi da Enti Previdenziali” rappresentano gli importi riconducibili all’istituto della “ricongiunzione”, a seguito di domande pervenute da parte degli iscritti per riunificare le varie posizioni contributive presso l’Ente, riferiti alle quote provenienti da altri istituti previdenziali (INPS, etc.).

Altri contributi

Descrizione	Valore al 31.12.2013	Valore al 31.12.2012
Altri contributi	33.912.661,60	33.364.187,15
Iscrizione anni precedenti	12.478.090,85	11.477.949,86
Ripristini contributivi	0	18.142,27
Riscatto e ricongiunzione	18.126.558,61	17.826.165,82
Insolvenze contributive	2.944.161,63	3.547.340,65
Depositi e spese cancelleria	8.690,96	7.099,14
Contributi normativa precedente	13.626,16	15.604,70
Contributi per condoni e sanatorie	0	31.075,62
Altri contributi	341.533,39	440.809,09

La voce “altri contributi” accoglie tutti quei contributi residui dovuti all’Ente a vario titolo da parte degli iscritti. Di seguito si commentano le sole voci di importo rilevante.

Iscrizione anni precedenti

Il valore totale comprende gli istituti relativi a:

- iscrizioni retroattive – art. 13 L. 141/92 per un importo di circa 6,8 milioni di Euro
- iscrizioni ultraquarantenni – art. 14 L. 141/92 per un importo di circa 489 mila Euro
- iscrizioni d’ufficio e tardive per un importo di circa 5,2 milioni di Euro.

Riscatto e ricongiunzione

L'importo è composto da:

- Euro 16.946.382,58 (- 0,1% circa rispetto al 2012) riferiti all'istituto del riscatto che prevede la facoltà per l'iscritto di coprire, a proprie spese, alcuni periodi espressamente previsti dalla legge (es. durata del corso legale di laurea) per i quali non esiste un obbligo assicurativo.
- Euro 1.180.176,03 (+ 38% circa rispetto al 2012) riferiti all'istituto della ricongiunzione, relativamente alla quota a carico del professionista, che prevede l'unificazione dei periodi di assicurazione maturati dall'iscritto in diversi settori di attività con lo scopo di ottenere un'unica pensione calcolata su tutti i contributi versati.

Insolvenze contributive

Il valore è da ricondurre all'attività di verifica effettuata dagli uffici preposti finalizzata al recupero diretto della contribuzione richiesta inizialmente con ruolo, ma non pagata dall'iscritto, nel momento in cui la Cassa è chiamata a corrispondere al professionista una qualsiasi prestazione (pensione, rimborso contributi, etc) e che genera contestualmente emissione di sgravio/discarico.

Contributi per condoni e sanatorie

Per l'anno 2013 non risultano versamenti di contributi. Si ricorda che la voce rappresenta le sole posizioni residuali definite eventualmente nell'esercizio in chiusura.

Altri contributi

Il dato esposto in bilancio è riferito a:

- contributi per rendita vitalizia (circa 151 mila Euro). Gli anni di iscrizione alla Cassa per i quali risulti accertata una omissione, anche parziale, nel pagamento di contributi che non possono più essere richiesti e versati per intervenuta prescrizione, sono considerati inefficaci sia ai fini del riconoscimento del diritto a pensione, sia ai fini del calcolo della stessa. I contributi soggettivi versati per gli anni considerati inefficaci sono, a richiesta, rimborsabili a norma dell'art. 22 della Legge 576/1980, salvo che l'interessato, nel caso di omissione contributiva parziale, si avvalga dell'istituto della rendita vitalizia calcolata sulla base della riserva matematica, secondo le indicazioni contenute nel D.M. 28 Luglio 1992 (e successive modificazioni).
- Rateazioni (circa 190 mila Euro). Vengono accordate sugli importi dovuti per procedure sanzionatorie, per iscrizioni d'ufficio, iscrizioni fuori termine e per contributi eccedenti non ancora richiesti a ruolo come delibera del CdA del 25/7/2012. Per tale tipologia di contributo la riscossione è prevista tramite apposito flusso M.Av. con scadenza 31 ottobre di ogni anno.

SPESE DI INCASSO CONTRIBUTI

Spese postali e bancarie MAV

I costi inerenti gli incassi di contributi a mezzo M.Av. ammontano per il 2013 a circa 1,8 milioni di Euro.

La modalità di incasso a mezzo bollettini M.Av. emessi dalla banca tesoriere dell'Ente è prevista, come da normativa vigente, per le seguenti tipologie di contributi:

- contributi minimi obbligatori dell'anno, posti in riscossione in quattro rate con scadenza 28 febbraio, 30 aprile, 30 giugno, 30 settembre (M.Av. ordinario);
- con scadenza 31 ottobre 2013 sono stati posti in riscossione, oltre ai contributi minimi di competenza dell'anno 2013, accertati come dovuti in epoca successiva alla predisposizione del MAV ordinario, anche i contributi minimi dovuti per anni precedenti, nonché le rateazioni già concesse per il pagamento della contribuzione minima e delle somme dovute per iscrizione retroattiva o beneficio ex art. 14 della L. 141/1992 (ultraquarantenni).

Per l'esercizio in chiusura i costi sono da rapportare a circa 1.194 milioni di Euro di incassi complessivi.

Si riporta di seguito il trend delle spese degli ultimi cinque anni:

	M.AV. 2009	M.AV. 2010	M.AV. 2011	M.AV. 2012	M.AV. 2013
SPESE POSTALI (spedizione ed affrancatura)	157.554,10	255.174,30	354.769,90	254.944,45	175.706,34
SPESE BANCARIE (servizio avvisi M.A.V.)	808.427,52	881.272,32	1.037.039,04	969.831,52	963.361,14
TOT COSTI	965.981,62	1.136.446,62	1.391.808,94	1.224.775,97	1.139.067,48

Costi di formazione ruoli

La Cassa per il recupero coattivo di somme non versate dai professionisti utilizza come modalità di riscossione il ruolo esattoriale.

Tale tipologia di incasso pone a carico dell'Ente costi di esazione che, dall'entrata in vigore della riforma sulla riscossione, hanno avuto una diversa tempistica nella loro manifestazione. Infatti, con il principio del solo riscosso gli importi riconosciuti ai Concessionari per il servizio reso si quantificano soltanto nel momento del versamento effettivo delle quote. A tale titolo sono stati iscritti in bilancio al 31.12.2013 costi per un totale di circa Euro 442 mila di cui:

- circa il 1,4% riferiti al ruolo 2000;
- circa lo 1,8% riferiti al ruolo 2001;
- circa il 3,0% riferiti al ruolo 2002;

- circa l' 1,7% riferiti al ruolo 2003;
- circa l' 1,1% riferiti al ruolo 2007;
- circa lo 0,1% riferiti al ruolo 2008;
- circa lo 0,3% riferiti al ruolo 2009;
- circa l' 1,2% riferiti al ruolo 2010
- circa il 4,5% riferiti al ruolo 2011;
- circa l' 84,9% riferiti al ruolo 2012

Per completezza di informativa, si precisa che tali costi sono da rapportare a circa 35 milioni di Euro di incassi per ruolo (comprensivi di interessi) nel corso dell'anno.

Si fornisce di seguito la ricostruzione, per gli ultimi cinque anni, dei suddetti costi (considerando anche l'importo dell'IVA) riferiti ai ruoli post riforma:

Costi per compensi e IVA	ANNO 2009	ANNO 2010	ANNO 2011	ANNO 2012	ANNO 2013	TOTALE COSTI
RUOLO 2000	125.046,27	60.114,97	27.552,04	26.696,47	9.333,04	248.742,79
RUOLO 2001	188.589,36	60.501,01	29.676,58	34.166,85	11.491,66	324.425,46
RUOLO 2002	185.891,27	72.203,78	29.463,02	46.116,32	17.247,70	350.922,09
RUOLO 2003	226.130,71	58.683,63	22.642,14	48.068,62	10.764,28	366.289,38
RUOLO 2007	51.779,88	39.294,28	24.215,35	13.100,87	6.863,77	135.254,15
RUOLO 2008	199.415,02	66.017,29	28.526,01	14.715,20	9.771,72	318.445,24
RUOLO 2009	132.788,92	284.816,24	61.617,83	25.934,13	12.654,48	517.811,60
RUOLO 2010			368.366,35	61.999,94	26.595,30	456.961,59
RUOLO 2011			312,38	342.249,41	55.124,42	397.686,21
RUOLO 2012				69,52	522.371,14	522.440,66
RUOLO 2013					3,15	3,15
TOTALE	1.109.641,43	641.631,20	592.371,70	613.117,33	682.220,66	3.638.982,32

Si precisa che nell'esercizio in chiusura sono stati iscritti in bilancio, alla voce Altri ricavi – Recuperi vari, circa Euro 23 mila derivanti da sentenze del tribunale per recuperi dai Concessionari a fronte di quote prescritte per loro responsabilità.

IVA sui compensi dei concessionari

A completamento del commento del costo relativo agli incassi inerenti i ruoli esattoriali, si precisa che quanto detto per i compensi ai Concessionari vale integralmente anche per il costo relativo all'IVA che al 31.12.2013 ammonta a circa Euro 240 mila così ripartiti:

- circa l' 1,2% riferiti al ruolo 2000;
- circa l' 1,5% riferiti al ruolo 2001;

- circa l' 1,7 % riferiti al ruolo 2002;
- circa l' 1,3% riferiti al ruolo 2003;
- circa lo 0,9% riferiti al ruolo 2007;
- circa il 3,9% riferiti al ruolo 2008;
- circa il 4,7% riferiti al ruolo 2009;
- circa l' 8,8% riferiti al ruolo 2010;
- circa il 14,8% riferiti al ruolo 2011;
- circa il 61,2% riferiti al ruolo 2012.

GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

RICAVI	Valore al 31.12.2013	Valore al 31.12.2012
Canoni di locazione e indennità di occupazione	23.334.001,04	22.881.388,84
Risarcimenti vari	0,00	231.757,24
Recupero spese portierato	619.155,52	611.318,60
TOTALE RICAVI	23.953.156,56	23.724.464,68

COSTI	Valore al 31.12.2013	Valore al 31.12.2012
Manutenzione ordinaria	1.033.148,90	831.887,63
Comp. Gestori e consegn. Immobili	54.347,46	54.111,22
Altre spese	340.328,86	288.133,07
Assicurazioni immobili	260.021,49	255.510,75
Spese portierato	730.810,78	742.011,14
Riparazione straordinaria	228.989,97	161.386,98
Oneri carico Cassa per sfittanza	342.134,10	336.863,01
Sopravv. Pass. manutenzione immobili	55.629,00	20.399,21
Insussistenze nell'attivo per crediti vs inquilini	512.391,72	319.511,72
TOTALE COSTI	3.557.802,28	3.009.814,73

RICAVI DI GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**Canoni di locazione e indennità di occupazione**

La voce, che accoglie i ricavi derivanti dalla locazione di immobili di proprietà della Cassa a gestione diretta articolata in canoni di locazione per un valore di Euro 22.698.155,59 e indennità di occupazione per Euro 635.845,45, registra un incremento rispetto al 2012 di circa il 2%. Il dato di bilancio è influenzato dal momento particolare del settore e dall'attuazione della spending review.

Passando ad un'analisi per stabile, si evidenziano gli scostamenti più significativi alla base della dinamica osservata:

- il canone di locazione di Via Magenta registra un incremento del 19% poiché l'anno 2013 dopo la scadenza delle franchigie (31/1/13 e 28/2/13) concesse per agevolare i nuovi conduttori nel

trasloco degli uffici è entrato a regime; si ricorda che nel corso del 2012 l'Aci aveva rilasciato due piani dello stabile, in seguito affittati ad Amnesty International, ed a Medici senza Frontiere;

- incremento dell'8% per i canoni di Via degli Ammiragli in seguito alla locazione dei locali rilasciati da Carpoint e rimasti sfitti per 7 mesi circa nel 2012 prima della successiva locazione a GDV;
- un incremento di circa il 6% per Via Valadier in seguito a nuova locazione iniziata nel corso del 2012 impattando per intero nel 2013;
- flessione del 8,5% circa per lo stabile di Via Cola di Rienzo in seguito a rinegoziazione con Associazione Trasporti;
- lo stabile di Tor Pagnotta, come nel 2012, rimane sfitto;
- incremento di circa il 12% per lo stabile di Via Fea per effetto di una scrittura privata che prevedeva una riduzione del canone nel corso del 2012 con un recupero a decorrere da febbraio 2013;
- il canone di Firenze registrava, si ricorda, una contrazione di oltre il 90% nel passato esercizio a causa della fine locazione dell'Università di Firenze, cui è subentrata in parte la società Giglio Assoservice del Gruppo Unipol Assicurazione; la franchigia concessa nel 2012 è scaduta il 30/06/2013 facendo registrare un incremento rispetto al dato 2012 di oltre il 100%; c'è stata nel corso del 2013 una nuova locazione a favore di Smile Firenze;
- flessione del 28% per lo stabile di Vicenza in seguito al rilascio del Comune;
- flessione del 23% circa per lo stabile di Sesto Fiorentino causa rilascio parziale locali da parte della ASL e successiva rinegoziazione;
- flessione dell'8% per lo stabile di Via Crescenzo per effetto del regime di spending review che ha operato per l'intero 2013 (a differenza del solo secondo semestre del 2012).

Come su accennato, l'attuazione del decreto della "spending review" ha previsto la riduzione dei costi delle locazioni passive degli immobili adibiti a funzioni pubbliche, pertanto è stato diminuito del 15% il canone di affitto degli immobili di Piazza Adriana locati all'Inps, così come non è stato applicato l'adeguamento Istat previsto nel periodo per gli stabili locati alla Prefettura di Bologna, al Tar di Bologna, al Comune di Vicenza, all'Asl di Sesto Fiorentino, alla Guardia di Finanza di Viterbo e di San Lazzaro di Savena.

Ragionando in termini di destinazione d'uso per l'esercizio 2013 si registra:

- un rendimento dell'8% degli immobili destinati all'abitativo;
- un rendimento degli immobili con destinazione d'uso non residenziale pari al 4,52%.

Il totale dei ricavi da canoni di locazione distribuito per destinazione d'uso proviene per il 38,43% dagli stabili a destinazione diversa dalla residenziale e per il 61,57% da quelli con destinazione abitativa.

Si rimanda agli allegati tecnici alla nota integrativa per la ripartizione del valore dei canoni per stabile in base ai centri di costo nonché ai relativi dettagli sul rendimento lordo per dislocazione geografica e destinazione d'uso.

COSTI DI GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Manutenzione ordinaria - Compensi gestori e consegnatari immobili - Altre spese

Le voci si riferiscono alle spese connesse alla ordinaria manutenzione degli immobili, ai compensi dei professionisti referenti di Cassa Forense per la gestione degli stabili siti al di fuori della regione Lazio e a tutte quelle tipologie di costo relative agli immobili da reddito non configurabili come interventi di manutenzione.

Per quanto riguarda la manutenzione ordinaria degli immobili, il dato 2013, registra un incremento del 24% circa; come già rilevato nei precedenti bilanci, comunque, la voce per natura si riferisce ad un insieme di interventi di normale manutenzione e di piccola entità, con la conseguente difficoltà di individuare una sola o poche cause specifiche a giustificazione del trend su evidenziato. Si ricorda, inoltre, che l'Ente, data la vetustà del portafoglio immobiliare che arriva a superare anche i 30 anni, è impegnato in una politica di manutenzione finalizzata al costante mantenimento della normale efficienza degli stabili. Per l'incidenza dei costi in analisi a livello di singolo stabile si rinvia all'analisi contenuta negli allegati tecnici.

La voce compensi ai gestori degli immobili è sostanzialmente allineata al dato del passato esercizio (incremento dello 0,4% circa); la variazione, essendo rimasti invariati i compensi, si deve esclusivamente alla variazione dell'aliquota Iva e al ritmo di fatturazione dei professionisti che impatta sul bilancio in relazione alla tempistica ante e post passaggio delle aliquote dal 21% al 22% .

Sotto la voce "altre spese" vengono registrate tutta una serie di spese afferenti la gestione del patrimonio immobiliare che non configurano la tipologia "manutenzione"; tra le più rilevanti si citano il reperimento dei conduttori, la pulizia e sgombero materiali nelle unità abitative, le visite periodiche agli impianti elevatori e di messa a terra prescritte da legge, la predisposizione degli avvisi MAV per la riscossione dei canoni e gli svincoli delle pratiche di rimborso inquilini per danni ad appartamenti. Il trend evidenziato da tale voce di spesa nel corso degli anni è sempre stato altalenante anche per effetto della cadenza temporale del sostenimento di alcune spese obbligatorie come le visite agli impianti elevatori. L'esercizio 2013 registra un incremento del 18% circa rispetto al 2012 imputabile principalmente alla sfittanza dello stabile di Firenze le cui spese condominiali (+17% circa) rimangono in carico all'Ente, al rimborso danni appartamenti a favore dei conduttori in forza dell'inserimento di una franchigia nella polizza assicurativa immobili che comporta che tutte le spese al di sotto della medesima ricadano in capo all'Ente (aumentato di oltre il 100%) e a tutte le spese diverse da quelle

ricadano in capo all'Ente (aumentato di oltre il 100%) e a tutte le spese diverse da quelle condominiali sostenute per gli immobili sfitti (principalmente vigilanza e utenze) per circa Euro 24.000,00.

Spese portierato

La voce, si ricorda, accoglie i costi per retribuzioni, oneri sociali e INAIL, accantonamento al TFR relativi ai portieri degli stabili, nonché, eventualmente, la quota di TFR maturata nell'anno relativa ai custodi che hanno cessato il servizio nel corso dell'esercizio. La spesa è recuperabile sugli inquilini nella misura del 90% o del 100% (per i contratti successivi al 1/2/99); tale quota è esposta tra i ricavi alla voce “recupero spese portierato”, con esclusione dei costi relativi a Collesalvetti in quanto avente natura strumentale. La voce registra complessivamente un decremento del 1,5% circa rispetto al passato esercizio.

Si ricorda che anche per i portieri vige il blocco derivante dall'art. 9 del D. L. 78/10 quindi il delta tra i due esercizi non è imputabile a dinamiche contrattuali, come per l'esercizio passato in cui avevano pesato per l'intero anno gli aumenti entrati in vigore nel corso del 2010.

Il delta è principalmente imputabile al decesso del portiere dello stabile di Bologna Strada Maggiore già in regime di aspettativa a decorrere dal febbraio 2012, e al pensionamento di un portiere e una pulitrice dello stabile di Via Marconi sostituiti con una sola unità. Per gli altri stabili non si osservano delta rilevanti, comunque riportati nella tabella con il dettaglio dei costi degli stabili contenuta nell'allegato tecnico.

Con riferimento a quanto sopra detto si fornisce, di seguito, la tabella che evidenzia la quota di costo soggetta a recupero sugli inquilini.

COSTO TOTALE PORTIERI	COSTO A CARICO CASSA	RECUPERO SU INQUILINI
730.810,78	111.655,26	619.155,52

Per ulteriori dettagli di tali spese si rimanda a quanto esposto nella voce “Personale”.

Assicurazioni immobili

La voce accoglie gli oneri sostenuti per la polizza assicurativa globale stipulata sugli immobili per incendio, responsabilità civile, danni, etc.. e registra un incremento del 2% circa rispetto all'esercizio passato. Per il primo semestre dell'anno, in attesa della definizione della procedura di gara europea avviata con delibera del 13 aprile 2012, sono state prorogate le polizze INA Assitalia tramite il broker Marsh; la gara, relativamente alla polizza globale fabbricati, è stata aggiudicata il 21 marzo 2013 con decorrenza 30 giugno alla compagnia INA-Assitalia (unica offerente) con cui è stato stipulato un contratto triennale.

Riparazione straordinaria

La voce accoglie tutti gli interventi sugli immobili effettuati in via straordinaria riferiti a lavori che non comportano un incremento del valore dello stabile e registra nel 2013 un incremento del 42% circa rispetto al 2012.

Analizzando nel dettaglio le tipologie di spesa che incidono su tale posta di bilancio si registra un decremento per gli interventi sugli impianti elevatori (-13% circa), sulle centrali termiche (-67% circa) e interventi di piccola entità (-85% circa) a fronte dell'incremento evidenziato per gli interventi di importanti dimensioni (+64% circa); all'interno di quest'ultima voce si segnalano il rifacimento dei terrazzi dello stabile di Via Albertario (circa 122.000 Euro), il rifacimento degli impianti elevatori di via Valadier (circa 53.500 Euro) e l'adeguamento della centrale termica del complesso di Via Crescenzo/piazza Adriana per il rilascio del certificato prevenzione incendi (circa 14.000 Euro).

Si ricorda, altresì, che con delibera del 26 aprile 2012 il CDA ha deciso di procedere alla locazione delle unità immobiliari ad uso abitativo nello stato di fatto in cui si trovano a seguito del rilascio; negli esercizi antecedenti al 2012 la tipologia di spesa di maggiore incidenza sulla voce in analisi era la ristrutturazione delle unità abitative riprese in consegna, consistente nell'adeguamento dell'impianto elettrico e nel rifacimento dei servizi igienici in ottemperanza alla politica di riqualificazione degli immobili avviata nel 2000 dal CDA (delibera del 14/1/2000).

Oneri carico cassa per sfittanza

La voce, comparsa per la prima volta nel bilancio di Cassa Forense nel passato esercizio a seguito del cambio della modalità di gestione delle spese da recuperare sugli inquilini indotto dal nuovo software gestionale in dotazione al servizio immobiliare, registra un lieve incremento dell'1,6%.

Gli stabili che evidenziano le situazioni più critiche sono gli stessi del passato esercizio: nel dettaglio si segnalano Modena, che incide per il 49% circa, Sesto Fiorentino, che aumenta del 68% circa rispetto al passato esercizio e incide per il 18% circa. I dati relativi agli altri stabili sono consultabili negli schemi dell'Allegato Tecnico quest'anno comprensivi anche della voce in esame in forza di uno storico di due anni.

Si ricorda che con l'adozione del nuovo Erp la gestione integrata delle notifiche e degli incassi produce scritture contabili automatiche su delle voci specifiche in base alle lavorazioni amministrative effettuate dal servizio immobiliare; in chiusura di esercizio il software prevede delle procedure di ribaltamento finalizzate alla chiusura automatica dei consuntivi condominiali, il che permette di evidenziare in tempo utile per il bilancio la quota "definitiva" di competenza dell'anno a conto economico che, per effetto di sfittanza è impossibile recuperare.

Insussistenze del passivo per crediti vs inquilini

La voce, registra un incremento del 60% circa e si riferisce per il 91% circa a franchigie concesse ai conduttori stabili con destinazione d'uso diversa dall'abitativa e per la restante parte all'annullamento di crediti avvenuto tramite delibere del CdA..

Per un'analisi maggiormente dettagliata delle spese sostenute a carico del singolo stabile si rimanda alla sezione tecnica degli allegati alla nota integrativa dove sarà possibile verificare la ripartizione in centri di costo così come comunicato in corso d'anno dal Servizio Immobiliare.