

5. LA GESTIONE PATRIMONIALE

5.1 Premessa

La tabella n. 19 mostra la composizione del patrimonio mobiliare e immobiliare della Cassa del notariato secondo i valori contabili e l'incidenza sul valore assoluto.

Tabella 19 Struttura del patrimonio della Cassa del notariato

(in migliaia)

		2013	2014	2015
Patrimonio immobiliare ¹	Valore assoluto	690.650	689.173	701.213
	incidenza %	50,83	50,45	48,90
Patrimonio mobiliare ²	Valore assoluto	668.163	676.760	732.882
	incidenza %	49,17	49,55	51,10
TOTALE		1.354.507	1.365.933	1.434.095

1) Comprende i fabbricati e gli immobili strumentali al netto dei fondi di ammortamento e i fondi di investimento immobiliare.

2) Comprende azioni, obbligazioni, titoli di Stato, certificati di assicurazione, fondi di investimento mobiliari e gestioni mobiliari, Pct, crediti immobilizzati liquidità.

Il patrimonio della Cassa ammonta complessivamente a 1.366 milioni di euro nel 2014 e a 1.434 milioni di euro, in aumento rispettivamente di circa 11 milioni e 68 milioni di euro, rispetto all'anno precedente. Il 50,45 per cento nel 2014 e il 48,90 per cento nel 2015 è costituito da immobili e fondi comuni di investimento immobiliare, mentre la parte restante, costituita da investimenti mobiliari, è ammontata, nel 2014, a 676,8 milioni di euro (+8,6 milioni di euro circa rispetto al precedente esercizio 2013) e a 732,9 milioni di euro (+56 milioni di euro rispetto all'esercizio precedente).

5.2 La gestione del patrimonio immobiliare

Nel corso del 2014 è proseguita la politica di razionalizzazione del patrimonio immobiliare, già avviata nei precedenti esercizi, attuata sia mediante la vendita di stabili vetusti e poco redditizi, sia attraverso operazioni di conferimento di alcune unità immobiliari in fondi dedicati. L'insieme di tali operazioni ha contribuito a determinare la riduzione, oltre che delle spese dirette di gestione, anche di quelle legate al contenzioso, come conseguenza diretta del minor numero di contratti di locazione registrati.

Nel corso del 2015 l'ufficio gestioni patrimonio ha inoltre avviato una serie di attività prevalentemente volte alla messa a reddito delle unità sfitte, al rinnovo dei contratti scaduti ed al monitoraggio degli incassi per canoni ed oneri accessori, senza trascurare ogni connessa attività in campo amministrativo, manutentivo, urbanistico e fiscale.

Infine in data 30 marzo 2015 è stato stipulato un nuovo apporto al Fondo Flaminia di due fabbricati cieloterra siti a Roma.

La voce “Fabbricati”, già dal 2010, era stata suddivisa in “Fabbricati strumentali” e “Fabbricati uso investimento”, annoverando gli immobili – ad esclusione della Sede – quali beni detenuti a scopo di investimenti, per ricavarne proventi o dall’affitto o dall’incremento di valore o da entrambi, non suscettibili di alcun ammortamento, così come evidenziato dal Principio contabile n.16.

Nella tabella n. 20 è riportato il dettaglio della movimentazione nell’esercizio della voce “Fabbricati uso investimento” e dei beni strumentali (sede della Cassa, di 10,6 milioni di euro). e mostra che, nell’esercizio 2014, il valore del patrimonio immobiliare della Cassa ha registrato un decremento in valore assoluto di 1,2 milioni di euro (-0,49%) e di 10,1 milioni di euro nel 2015 (-4,14%) conseguenza del conferimento degli immobili a favore del “Fondo Flaminia”.

Nel conto economico, nei ricavi lordi gestione immobiliare, è inserita la voce “eccedenze da alienazione di immobili” (906.916 euro nel 2014 e 16,7 milioni di euro nel 2015), che rappresenta l’eccedenza contabile relativa alle alienazioni di unità immobiliari avvenute negli esercizi in esame.

Tabella 20 Variazione complessiva delle proprietà immobiliari¹

(in migliaia)

		2012	2013	2014	2015
Situazione iniziale	valore lordo iniziale	334.752	334.334	303.173	302.010
Variazioni dell'esercizio	acquisti e manutenzioni straordinarie	16.707	882,5	0	330,1
	vendite	-625	-710,5	-1.163	-13.290
	conferimento a fondi	-16.500	-31.333	0	0
Situazione finale	valore lordo finale	334.334	303.173	302.010	289.050
	fondo ammortamento	-65.833	-58.462	-58.508	-55.638
	valore netto finale	268.500	244.711	243.502	233.413

1) La tabella riguarda i fabbricati e gli *immobili strumentali*, corrispondenti alla voce “Fabbricati” del raggruppamento “Immobilizzazioni materiali” dello stato patrimoniale, e non comprende i fondi di investimento immobiliare.

Si illustra nella tabella n. 21 il rendimento complessivo del patrimonio immobiliare secondo lo schema richiesto dalla Covip per le rilevazioni annuali.

Tabella 21 Redditività del patrimonio immobiliare

(in migliaia)

Anno	Patrimonio immobiliare (1)	Rendite complessive	Rendimenti complessivi lordi	Rendite complessive (al netto dei costi)	Rendimenti complessivi al netto dei costi	Rendite complessive (al netto dei costi e degli apporti)	Rendimenti complessivi al netto degli apporti
	A	B	B/A	C	C/A	D	D/A
2011	277.479	81.012	29,20%	69.440	25,03%	6.198	2,23%
2012	258.842	52.364	20,23%	40.511	15,65%	3.301	1,28%
2013	244.882	41.265	16,85%	20.906	8,54%	-6.811	-2,78%
2014	224.901	11.990	5,33%	-2.513	-1,12%	-2.513	-1,12%
2015	207.428	26.776	12,91%	-152	-0,07%	-16.852	-8,12%

(1) Giacenza media: calcolata al netto del fondo ammortamento e del fondo rischi diversi.

Negli esercizi in esame, le rendite lorde e quelle nette hanno subito un decremento rilevante nonostante una politica gestionale del patrimonio immobiliare della Cassa finalizzata all'alienazione dei cespiti non sufficientemente remunerativi e l'acquisizione di immobili maggiormente redditizi. La Cassa ha, predisposto il piano triennale di investimenti ai sensi del d.m. del 10 novembre 2010 del Mef, per il periodo 2013/2015.

5.3 I crediti verso i locatari

Una particolare attenzione merita l'esame della posizione creditoria della Cassa nei confronti dei locatari degli immobili.

La tabella n.22 mostra che, nel 2014, al lordo del fondo svalutazione crediti, i crediti verso locatori sono incrementati di 532 migliaia di euro in valore assoluto (+7,26% rispetto all'esercizio precedente). Tra i valori iscritti al 31 dicembre 2014 si segnala il credito attribuibile al Ministero della Giustizia e ad un altro conduttore, in fase di regolarizzazione.

Nel 2014 il fondo svalutazione crediti aumenta di 271 migliaia di euro.

Tabella 22 Crediti verso locatari

(in migliaia)

	2012	2013	2014	2015
Crediti verso locatari	7.518	7.311	7.843	7.311
Fondo svalutazione crediti	4.852	5.580	5.851	6.489
Valore netto	2.666	1.731	1.992	822

L’analisi delle movimentazioni del fondo svalutazioni crediti, illustrata nella tabella n. 23, evidenzia che, nel corso dell’esercizio 2014, è stato effettuato un accantonamento pari a 308 migliaia di euro a fronte di una cifra corrispondente di 848 migliaia di euro nel 2013¹⁵, con un utilizzo pari a 36 migliaia di euro. Nel 2015 si è resa una necessaria integrazione al Fondo di 1.084 migliaia di euro e un utilizzo di 446 migliaia di euro dovuto alla cancellazione di morosità identificate come “irrecuperabili”.

Tabella 23 Movimentazione del fondo svalutazione crediti verso locatari

(in migliaia)

	2012	2013	2014	2015
Consistenza iniziale fondo	3.346	4.852	5.580	5.851
Accantonamenti dell’esercizio	1.728	848	308	1.084
Utilizzi	223	121	36	446
Consistenza finale fondo		4.852	5.580	5.851
				6.489

5.4 La gestione del patrimonio mobiliare

La gestione del patrimonio mobiliare riguarda sia le attività finanziarie immobilizzate (compreensive dei fondi comuni mobiliari) sia quelle non immobilizzate.

Nel paragrafo che segue, in particolare, viene analizzata la consistenza del patrimonio mobiliare, al netto dei fondi comuni immobiliari, al fine di evidenziare lo spostamento degli investimenti dai titoli azionari ai fondi comuni di investimento.

¹⁵ Gli utilizzi si riferiscono alla cancellazione dei crediti a seguito della accertata loro inesigibilità, mentre gli accantonamenti dell’esercizio vengono stimati in modo prudentiale, tenendo conto del valore di presumibile realizzo, ai sensi dell’art. 2426 cod. civ.

5.4.1 Consistenza e struttura del patrimonio mobiliare

La tabella n. 24 sintetizza pertanto il patrimonio mobiliare della Cassa, distinto per tipologia di titoli, al netto dei fondi comuni immobiliari che sono illustrati nella successiva tabella 27.

Rispetto al precedente esercizio, si registrano riduzioni nei seguenti segmenti: azioni (-60,2 milioni di euro nel 2014 e -11,8 milioni di euro nel 2015), obbligazionario (-75,8 milioni di euro nel 2014 e -22,1 milioni di euro nel 2015), mentre la liquidità si incrementa ancora nel 2014 (+12,1 milioni di euro) e diminuisce nel 2015 (-6,5 milioni di euro); in notevole aumento il comparto dei fondi di investimento (+69,6 milioni di euro nel 2014 e +207,7 milioni di euro nel 2015); i titoli di stato (+93,2 milioni di euro nel 2014) nel 2015 diminuiscono del 47,4 per cento (-100,1 milioni di euro nel 2014).

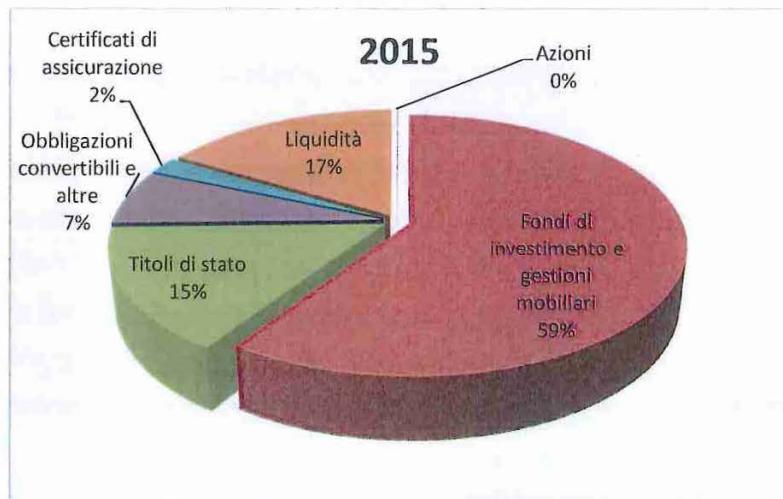
Tabella 24 Composizione del patrimonio mobiliare

(in migliaia)

	2012	2013	2014	2015
Azioni	82.854	72.349	12.184	377
Fondi di investimento e gestioni mobiliari	99.527	155.751	225.341	433.066
Titoli di stato	164.424	118.025	211.190	111.066
Obbligazioni convertibili, a capitale garantito ed altre	170.846	147.499	71.688	49.548
Certificati di assicurazione	60.600	57.332	26.686	15.476
PCT (Fronti Contro Termine)	0	0	0	0
Liquidità	111.514	115.265	127.320	120.810
TOTALE	689.765	667.771	674.409	730.343

In termini percentuali, come evidenziato nel grafico n. 1, nel 2015 le maggiori quantità sono costituite dai fondi comuni di investimento, dalle liquidità e dai titoli di Stato: il 15 per cento del patrimonio mobiliare risulta investito in titoli di Stato, il 7 per cento in obbligazioni, lo 0,05 per cento in azioni, il 17 per cento in liquidità, il 59 per cento in fondi comuni di investimento mobiliari e il restante 2 per cento in certificati di assicurazione.

Grafico 1 Composizione del patrimonio mobiliare nel 2015



5.4.2 Analisi dei titoli e delle partecipazioni immobilizzate

La tabella n. 25 illustra in dettaglio le variazioni dei titoli e delle partecipazioni iscritte nell'ambito della categoria delle immobilizzazioni finanziarie e la loro consistenza finale al termine dell'esercizio 2014 e 2015, comprensive dei fondi comuni immobiliari.

Tabella 25 Variazioni annue dei titoli immobilizzati

	2013	2014	2015
CONSISTENZE INIZIALI	876.512.606	912.245.814	814.048.528
AUMENTI	330.960.511	365.989.767	289.827.458
Acquisti	327.367.526	363.739.717	282.974.471
Rivalutazioni ⁽¹⁾	3.592.986	2.250.051	429.076
Trasferimenti dal portafoglio non immobilizzato	0	0	6.423.911
DIMINUZIONI	-295.227.303	-464.187.053	-202.517.974
Vendite	-289.516.082	-421.211.247	-169.766.180
Rimborsi di titoli a scadenza	-5.402.160	-42.856.857	-32.627.134
Trasferimenti al portafoglio non immobilizzato	0	0	0
Svalutazioni ⁽²⁾	-309.061	-118.949	-124.660
CONSISTENZE FINALI	912.245.814	814.048.528	901.358.012

(1) Le rivalutazioni si riferiscono interamente alla rivalutazione annuale delle polizze assicurative a capitalizzazione (il ricavo è compreso nella voce "Proventi certificati di assicurazione") e dei Titoli di Stato (il ricavo è compreso nella voce "Interessi attivi su titoli").

(2) Le svalutazioni sono costituite dagli scarti di emissione sui titoli obbligazionari e sono contabilizzate nella voce "perdita da negoziazione titoli e altri strumenti finanziari".

In particolare, la tabella evidenzia, nel 2014, un decremento degli investimenti in titoli immobilizzati pari a 98,2 milioni di euro ed un incremento nel 2015 pari a 87,3 milioni di euro.

Nel dettaglio, il valore finale dei titoli immobilizzati è, tuttavia, il risultato di variazioni in aumento e in diminuzione derivanti dall'insieme delle operazioni poste in essere nel corso dell'esercizio (acquisti, vendite, rimborsi di titoli a scadenza, trasferimenti di titoli al portafoglio non immobilizzato, trasferimenti di titoli al circolante).

I Titoli di Stato immobilizzati sono iscritti al 31 dicembre 2014 per un valore di 211,2 milioni di euro e si rileva un incremento del 21,1 per cento (+93,2 milioni di euro) rispetto all'esercizio precedente.

Nel 2015 sono iscritti per un valore pari a 111,1 milioni di euro, rilevando un decremento del 47,41 per cento (-100,1 milioni di euro).

Nel corso del 2014, sono stati liquidati a scadenza cinque certificati assicurativi sottoscritti (per un controvalore di 30,9 milioni di euro). Nel corso del 2015, sono stati liquidati a scadenza due certificati per un controvalore di 11,9 milioni di euro.

I due certificati immobilizzati rimanenti in portafoglio sono a capitalizzazione e sono stati rivalutati in base alle comunicazioni ricevute dagli emittenti nel corso dell'anno con l'integrazione del rateo calcolato al 31.12.2015 in relazione al rendimento minimo garantito (168.885 euro totali).

Al 31 dicembre 2015 il valore in bilancio dei certificati di assicurazione è stato di circa 6 milioni di euro.

Nel portafoglio immobilizzato sono ricomprese anche le partecipazioni, esposte nella tabella n. 26, in imprese collegate e in altre imprese possedute dalla Cassa.

Tabella 26 Partecipazioni

	Quota posseduta	2013	2014	2015
Notartel	10%	77.469	77.469	77.469
Sator	10%	300.000	300.000	300.000
TOTALE		377.469	377.469	377.469

Questa tipologia di investimento è costituita dalle quote detenute dalla Cassa nella Società Notartel (77.469 euro) e dal 2008, dalla Società Sator Sgr (300.000 euro di cui 200.000 versati nel 2009), sono inserite in bilancio sotto la voce “Altre imprese” in quanto si tratta di partecipazioni non significative rispetto al patrimonio totale delle società partecipate (10% di quota posseduta in ambedue i casi).

Nel comparto dei crediti delle Immobilizzazioni finanziarie, è iscritta la voce “Altri titoli”, che assorbe azioni immobilizzate per 11,8 milioni di euro, consistenza diminuita dell’83,38 per cento

rispetto al consuntivo del 2013 (71,1 milioni di euro) in seguito alla delibera del Cda del 28 novembre 2014 che ha deciso il totale disinvestimento della partecipazione Generali, unico titolo del comparto; le operazioni di vendita, avviate all'inizio di dicembre 2014, si sono concluse nella prima metà del mese di gennaio 2015.

I titoli azionari inseriti in questa voce sono relativi a investimenti considerati strategici per l'Ente; si tratta, infatti, di titoli da detenere in portafoglio come investimento duraturo e che, quindi, non saranno presumibilmente alienati nel breve-medio termine.

Il portafoglio immobilizzato azionario al 31 dicembre 2014, valutato come di consueto in base alla media dei prezzi a dicembre, evidenzia una minusvalenza totale di 2,9 milioni di euro rispetto ai valori di acquisto.

Il Fondo rischi diversi nello stato patrimoniale consente di coprire integralmente la minusvalenza rilevata al 31 dicembre 2014 e porta il valore unitario di carico delle azioni, al netto del fondo correttivo, al valore medio raggiunto dalla quotazione del titolo nel corso del mese di dicembre 2014. L'operazione di disinvestimento dell'intera partecipazione in Generali ha generato, tra il 2014 e il 2015, incassi netti per complessivi 53,9 milioni di euro, con la realizzazione di eccedenze contabili di 2,2 milioni di euro e lo storno del "Fondo rischi diversi patrimonio mobiliare" (per l'intera parte di competenza del comparto azionario) per 19,1 milioni di euro.

5.4.3 Analisi specifica dei fondi comuni immobiliari

Altra voce importante nelle Immobilizzazioni finanziarie è destinata ai Fondi comuni di investimento immobiliare, così come sintetizzato dalla tabella n. 27.

Tabella 27 Sintesi Fondi comuni immobiliari

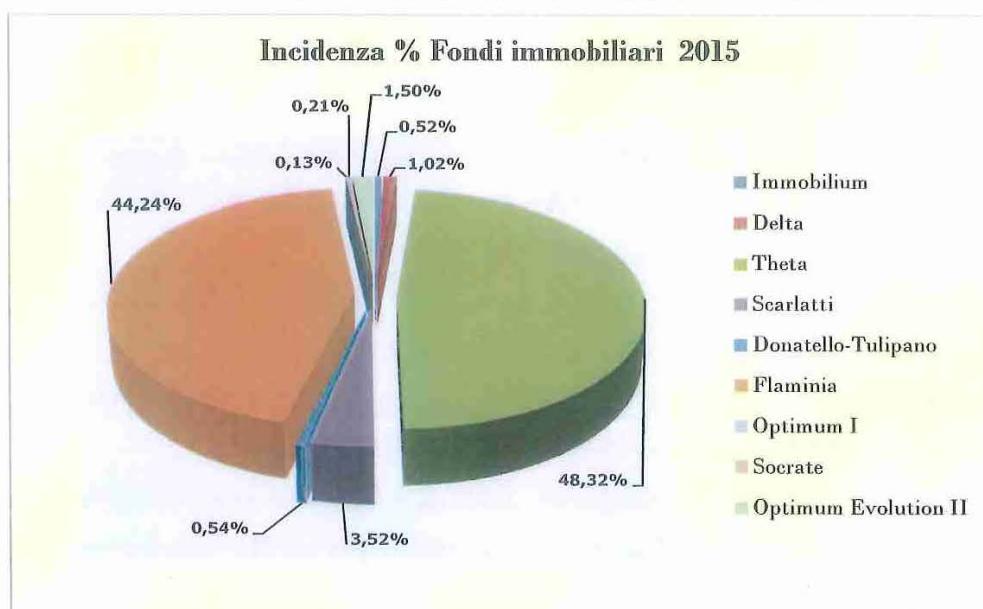
Fondo Immobiliare	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2015
Piramide Globale	0	0	0
Immobilium	2.461.628	2.417.302	2.417.302
Delta	5.000.000	4.775.000	4.775.000
Theta	226.042.382	226.042.382	226.042.382
Scarlatti	16.766.938	16.766.938	16.489.323
Donatello-Tulipano	2.505.330	2.505.330	2.505.330
Flaminia	180.167.439	180.167.439	206.967.439
Optimum I	5.000.000	5.000.000	621.482
Socrate	996.341	996.341	983.041
Optimum Evolution II	7.000.000	7.000.000	7.000.000
Totale	445.940.057	445.670.732	467.801.299

Tale comparto ha subito un lieve decremento nel corso del 2014 (-0,06% pari a 269.325 euro in valore assoluto), principalmente in virtù di rimborsi parziali effettuati da due fondi (Immobilium e Delta) Riferisce la Cassa come le minusvalenze siano riconducibili alla persistente crisi del mercato immobiliare ed in particolare delle conduzioni locative che influenzano negativamente le valorizzazioni degli immobili presenti nei vari Fondi (il metodo di valutazione utilizzato è, infatti, generalmente correlato alla redditività attesa).

Nel 2015 invece il comparto ha subito un sensibile incremento nel corso del 2015 (+4,97% pari a 22,1 milioni di euro) a causa del conferimento immobiliare perfezionato il 30 marzo 2015 a favore del fondo Flaminia (gestito dalla Sator Immobiliare Sgr) il cui conferimento è stato effettuato valutando gli immobili a prezzi di mercato per un controvalore totale di 26,8 milioni di euro, contro un valore netto di bilancio pari a 10,1 milioni di euro (il fondo ammortamento era pari a 3,2 milioni di euro).

Il grafico n. 2 sintetizza l'incidenza percentuale di tutti i fondi presenti in bilancio nel 2015.

Grafico 2 Incidenza % 2015 – Fondi comuni immobiliari Cassa Nazionale del Notariato



Altri investimenti immobilizzati riguardano i Fondi di *private equity* per un valore complessivo di 31.543.090 euro nel 2014 e 29.442.219 nel 2015 e altri Fondi comuni di investimento mobiliari per 28.957.446 euro nel 2014 e 241.757.468 nel 2015.

Tale crescita, pari a 3.149.173 euro, nel 2014 è motivata da richiami effettuati nell'anno dai diversi fondi sottoscritti.

Si segnala che nel corso dell'esercizio 2014 sono stati sottoscritti due nuovi fondi (Ambienta II e Global Value 2014).

Si registra inoltre nel 2014 un importante disinvestimento per un valore di bilancio di 43.247.000 euro, nel comparto "Equity Internazionale" (fondi sottoscritti nel 2013) e un incremento di altre due posizioni già in portafoglio per 27.999.975 euro. L'operazione di disinvestimento ha generato eccedenze (al netto di euro 284.095 di perdite) per 1.734.697 euro, imputate a conto economico.

Nel 2015 invece si registra un importante incremento netto del comparto, pari ad euro 206.376.112 riferito all'acquisto di 50 nuovi fondi obbligazionari, effettuato reimpiegando le risorse resesi disponibili in seguito al ridimensionamento del comparto dei titoli governativi.

5.4.4 Analisi delle attività finanziarie non immobilizzate

Nella voce attività finauziaria sono iscritti tutti gli investimenti che esulano dalla categoria delle immobilizzazioni, sia per la scadenza a breve termine sia per la loro destinazione ad una movimentazione corrente qualora si presentassero positive condizioni di mercato. Tali poste sono iscritte in bilancio al minor valore tra quello di acquisto e quello di mercato; questa valutazione ha comportato al 31 dicembre degli esercizi in esame delle rettifiche di valore, contabilizzate nella voce "Saldo negativo da valutazione patrimonio mobiliare", per circa 444,6 migliaia di euro nel 2014 e 2.753 migliaia di euro nel 2015 e nella voce "Saldo positivo da valutazione patrimonio mobiliare" per circa 3,8 milioni di euro nel 2014 e nessuna rettifica nel 2015.

La tabella n. 28 illustra in dettaglio le variazioni dei titoli del circolante e la consistenza finale al termine degli esercizi in esame con un aumento del 107,2 per cento, al termine dell'esercizio 2014, delle consistenze finali relative al comparto delle attività finanziarie non immobilizzate (+90.628.853 euro) e una diminuzione del 2,8 per cento nel 2015 (-4.975.717 euro).

Si evidenzia una diminuzione delle svalutazioni che, nel 2014, si sono assestate a 449 migliaia di euro (rispetto a circa 749 migliaia di euro del precedente esercizio) mentre nel 2015 sono aumentate fino a raggiungere i 2.759 migliaia di euro.

Tabella 28 Movimentazioni delle attività finanziarie non immobilizzate

	2013	2014	2015
CONSISTENZE INIZIALI	95.999.075	84.570.197	175.199.049
AUMENTI	147.577.784	240.459.474	315.078.194
Acquisti	147.282.915	240.167.697	314.830.943
Rivalutazioni ⁽¹⁾	303.365	291.777	247.251
Trasferimenti dal portafoglio immobilizzato		0	0
DIMINUZIONI	159.006.662	-149.830.622	-320.053.910
Vendite	-158.275.196	-149.381.087	-309.865.675
Rimborsi di titoli a scadenza	0	0	-1.005.000
Trasferimenti al portafoglio immobilizzato	0	0	-6.423.911
Svalutazioni ⁽²⁾	-739.962	-449.535	-2.759.325
CONSISTENZE FINALI	84.570.197	175.199.049	170.223.332

(1) Le rivalutazioni si riferiscono alla rivalutazione annuale delle polizze assicurative a capitalizzazione (il ricavo è compreso nella voce “Proventi certificati di assicurazione”).

(2) Le svalutazioni si riferiscono in parte dagli scarti di negoziazione sui titoli obbligazionari (e sono contabilizzate nella voce “perdita da negoziazione titoli e altri strumenti finanziari”) e in parte a svalutazioni dovute al confronto col prezzo di mercato (e sono contabilizzate nella voce “saldo negativo da rivalutazione patrimonio mobiliare”).

5.4.5 Gli indicatori di redditività del patrimonio mobiliare

La tabella n. 29 illustra il rendimento complessivo del patrimonio mobiliare secondo quanto richiesto dalla Covip per le rilevazioni annuali.

Tabella 29 Redditività del patrimonio mobiliare

(in migliaia)

Anno	Patrimonio mobiliare ⁽¹⁾	Rendite lorde ⁽²⁾	Rendimenti lordini	Rendite nette	Rendimento complessivo netto	
					A	B
2011	1.015.387	30.473	3,00%	-5.527		-0,54%
2012	1.044.292	37.100	3,55%	13.780		1,32%
2013	1.062.427	43.708	4,11%	33.554		3,15%
2014	1.094.505	35.288	3,22%	21.460		1,96%
2015	1.141.829	52.996	4,64%	33.981		2,98%

(1) Giacenza media: calcolata al netto del fondo ammortamento e del fondo rischi diversi.

(2) Affitti di immobili, interessi moratori su affitti attivi, interessi attivi, escluse plusvalenze/minusvalenze da alienazione immobili.

(3) Al netto dei costi diretti, di gestione (compensi amministratori, personale, etc.), imposte e tasse e quota ammortamento.

(4) Rendimento corrente netto comprensivo delle eccedenze da alienazione (minusvalenze/plusvalenze).

Il rendimento netto è diminuito nel 2014 rispetto all'esercizio precedente e aumentato nel 2015.

6. IL BILANCIO

6.1 Premessa

Nella predisposizione del bilancio consuntivo sono stati adottati i criteri di valutazione dettati dall'art. 2426 cod. civ. integrati dai principi contabili nazionali emanati dall'OIC e dalle norme di settore, rispettando il principio di continuità adottato in ciascun esercizio.

Il bilancio relativo all'esercizio 2014 è stato approvato dall'Assemblea dei rappresentanti della Cassa, ai sensi dell'art. 17, comma 1, lett. c), dello Statuto, con delibera n. 1 adottata nella seduta del 23 maggio 2015.

Il bilancio relativo all'esercizio 2015 è stato approvato dall'Assemblea dei rappresentanti della Cassa, ai sensi dell'art. 17, comma 1, lett. c), dello Statuto, con delibera n. 1 adottata nella seduta del 22 aprile 2016.

Le delibere di approvazione sono state trasmesse ai Ministeri vigilanti ai sensi dell'art. 3, comma 3, del d.lgs. n. 509/1994, i quali hanno espresso parere favorevole¹⁶.

Quanto alle norme di contenimento della spesa pubblica, la Cassa ha proceduto al versamento al bilancio dello Stato di 119.839 euro per il 2014 e 179.757 euro per il 2015, quali risparmi per consumi intermedi di cui all'art.8, co.3, del decreto-legge n.95/2012, convertito dalla legge n.135/2012, oltre ad avere adottato le misure finalizzate al rispetto di quanto previsto dall'art.5, co.2.

La Cassa ha inoltre assicurato il rispetto dei vincoli in materia di spesa del personale, recati dal decreto-legge n. 95/2012, convertito dalla legge n. 135/2012 e dal decreto legge n. 78/2010, convertito dalla legge n. 122/2010.

Il consuntivo, ai sensi dell'art. 2, comma 3, del d.lgs. 509/1994, è stato sottoposto a certificazione da parte di una società di revisione.

¹⁶ Esercizio 2014: Ministero dell'economia e delle finanze - prot. n° 72568 del 23 settembre 2015. Ministero del lavoro e della previdenza sociale, prot. n° 0016185 del 29 ottobre 2015.

Esercizio 2015: Ministero dell'economia e delle finanze - prot. n° 73940 del 21 settembre 2016. Ministero del lavoro e della previdenza sociale, prot. n° 0013024 del 10 ottobre 2016.

6.2 Lo stato patrimoniale

La tabella n. 30, relativa alle attività patrimoniali della Cassa mostra, nel 2014, un incremento dell'1,50 per cento (corrispondenti a 22,1 milioni di euro in valore assoluto). Tale incremento è da ricondurre all'aumento delle attività finanziarie (in particolare quelle non immobilizzate) e delle disponibilità liquide controbilanciato dal decremento delle voci immobilizzazioni materiali e finanziarie.

Le passività registrano un incremento di 5,3 milioni di euro (+3,23%), attribuibile, per l'esercizio 2014, ai debiti (+8,16%, corrispondenti a 33,3 milioni di euro nel 2014 contro i 30,8 milioni di euro del 2013) e all'aumento dei fondi per rischi e oneri (costituzione di un nuovo fondo integrativo previdenziale pari a 8.952.040 euro che nel 2013 non esisteva).

Per quanto riguarda il 2015, le attività patrimoniali si incrementano del 4,50 per cento (corrispondenti a 74,8 milioni di euro in valore assoluto). Tale incremento è da ricondurre alle attività finanziarie immobilizzate.

Le passività registrano un incremento di 34,8 milioni di euro (+20,32%), attribuibile, per l'esercizio 2015, all'aumento dei fondi per rischi e oneri (integrazione del fondo rischi diversi patrimonio immobiliare di 18,8 milioni di euro) e dall'aumento del fondo integrativo previdenziale di 30,0 milioni di euro.

Tabella 30 Stato patrimoniale

(in migliaia)

ATTIVO	2013	2014	Var. % 2014/2013	Var. assoluta	2015	Var. % 2015/2014	Var. assoluta
Immobilizzazioni	1.221.783	1.122.846	-8,10	-98.937	1.197.640	6,66	74.794
Immobilizzazioni immateriali	698	740	6,01	42	777	4,93	34
Immobilizzazioni materiali	306.816	305.707	-0,36	-1.109	292.968	-4,17	-12.740
Immobilizzazioni finanziarie	914.269	816.398	-10,70	-97.870	903.896	10,72	87.497
Attivo circolante	243.787	369.339	51,50	125.552	362.994	-1,72	-6.345
Crediti	43.952	66.819	52,03	22.868	71.961	7,69	5.141
Attività finanziarie non immobilizzate	84.570	175.199	107,16	90.629	170.223	-2,84	-4.976
Disponibilità liquide	115.265	127.320	10,46	12.056	120.810	-5,11	-6.510
Ratei e risconti	7.164	2.616	-63,49	-4.549	1.382	-47,16	-1.234
TOTALE ATTIVITÀ	1.472.734	1.494.801	1,50	22.066	1.562.016	4,50	67.216
PASSIVO	2013	2014	Var. % 2014/2013	Var. assoluta	2015	Var. % 2015/2014	Var. assoluta
Patrimonio netto	1.306.952	1.323.671	1,28	16.719	1.356.108	2,45	32.437
Fondo per rischi ed oneri	71.661	74.178	3,51	2.517	115.581	55,82	41.403
Trattamento di fine rapporto	309	214	-30,80	-95	199	-7,07	-15
Debiti	30.836	33.353	8,16	2.516	29.722	-10,88	-3.630
Ratei e risconti	486	765	57,52	279	540	-29,40	-225
Fondi ammortamento	62.490	62.620	0,21	130	59.866	-4,40	-2.754
TOTALE PASSIVITÀ	165.782	171.129	3,23	5.347.302	205.909	20,32	34.779
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	1.472.734	1.494.801	1,50	22.066.390	1.562.016	4,50	67.216
Conti d'ordine	15.548	24.343	56,56	8.794.746	19.647	-19,29	-4.696

Tabella 31 Fondi per rischi ed oneri

	2013	2014	2015
Fondo imposte e tasse	1.718.069	1.829.149	1.828.709
Fondo svalutazione crediti	5.579.696	5.851.155	6.489.070
Fondo Rischi diversi patrimonio immobiliare	10.141.143	15.603.045	34.427.908
Fondo Rischi diversi patrimonio mobiliare	30.370.633	18.783.949	20.673.708
Fondo oscillazione cambi	442.156	295.793	320.258
Fondo liquidazione interessi su depositi cauzionali	89.186	87.257	88.067
Fondo interventi manutentivi immobili	83.000	0	0
Fondo spese legali cause in corso e studi attuariali	880.878	883.325	1.217.982
Fondo integrativo previdenziale	0	8.952.040	29.931.120
Fondo copertura indennità di cessazione ¹ (1)	20.624.448	20.317.785	18.950.290
Fondo per rinnovo CCNL	0	0	0
Fondo assegni di integrazione	1.620.421	1.417.024	1.386.609
Fondo oneri condominiali e riscaldamento uffici	111.000	157.447	267.455
TOTALE	71.660.630	74.177.970	115.581.176

(1) Il fondo per indennità di cessazione, accoglie gli accantonamenti effettuati in ciascun esercizio per far fronte alle indennità di cessazione che dovranno essere corrisposte ai notai che hanno acquisito la facoltà di andare in quiescenza a partire dall'esercizio 2015. La quantificazione è stata effettuata osservando l'universo degli iscritti che alla data del 31/12/2014 hanno già compiuto il 68° anno di età e che nell'arco temporale di 7 anni riceveranno l'indennità di cessazione. Tale maggior onere è stato valutato tenendo conto di un rappresentativo tasso di interesse sul valore finanziario del debito (3,25% come per il 2013).

Quanto sopra riportato è stato effettuato anche per il 2015 con il risultato di un ridimensionamento del fondo preesistente e l'imputazione di 1,4 milioni di euro come sopravvenienze attive.

I Fondi per rischi e oneri, come sopra descritto, registrano un aumento nel 2014 (+3,51%) pari a 2,5 milioni di euro, dovuto principalmente alla costituzione di un nuovo fondo integrativo previdenziale che consentisse la copertura del potenziale disavanzo della gestione patrimoniale a causa della contrazione delle rendite patrimoniali nette.

Per il 2015 l'ulteriore aumento del fondo pari a 41,4 milioni di euro (+55,82%), è dovuto non solo all'incremento del fondo integrativo previdenziale ma anche all'incremento del fondo rischi diversi patrimonio immobiliare.

Le tabelle n. 32 e 33 sintetizzano le movimentazioni del Fondo rischi diversi suddiviso tra il patrimonio mobiliare, costituito inizialmente nel 2008 a fini prudenziali, al termine dell'esercizio 2014 pari a 18,8 milioni di euro destinato a controbilanciare le diminuzioni di valore dell'immobilizzato finanziario della Cassa, e patrimonio immobiliare che garantisce la copertura di valore delle immobilizzazioni materiali (fabbricati ad uso investimento e ad uso strumentale) pari a 15,6 milioni di euro.

Al termine dell'esercizio 2015 tale fondo è pari a 34,4 milioni di euro.

Tabella 32 Fondi per rischi diversi esercizio 2014

FONDO RISCHI DIVERSI	01/01/2014	Utilizzi 2014	Storni per adeguamento	Integrazioni per adeguamento	31/12/2014
Generali	19.322.319	-16.210.950	-227.050	0	2.884.318
Fondo Immobiliare Theta	7.817.494	0	0	3.566.424	11.383.918
Fondo Immobiliare Immobilium	1.006.845	0	-46.943	0	959.902
Fondo Immobiliare Delta	2.223.975	0	-278.987	0	1.944.989
Fondo Flaminia	0	0	0	1.610.823	1.610.823
FONDO RISCHI IMMOBILIZZATO FINANZIARIO	30.370.633	-16.210.950	-552.980	5.177.247	18.783.949
FONDO RISCHI IMMOBILIZZATO MATERIALE	10.141.143	0	0	5.461.902	15.603.045
TOTALE	40.511.776	-16.210.950	-552.980	10.639.149	34.386.994

Il “Fondo svalutazione crediti”¹⁷, destinato alla copertura del rischio di insolvenza dei crediti iscritti nell’attivo, al 31 dicembre 2014 registra un dato pari a 5,8 milioni di euro mentre raggiunge i 6.489.070 euro al 31 dicembre 2015 ed è destinato prevalentemente alla copertura dei crediti verso gli inquilini (iscritti in bilancio per 7,8 milioni di euro).

Le analisi effettuate a fine esercizio sul “Fondo di copertura indennità di cessazione” hanno valutato un maggior onere presunto pari a 20,3 milioni di euro nel 2014 e pari a 19,0 milioni di euro nel 2015. Tale stima ha comportato un ridimensionamento del fondo preesistente (20,6 milioni di euro nel 2013) mediante l’imputazione di 306.663 euro di enro nel conto “sopravvenienze attive” nel 2014 e 1.367.495 euro nel 2015.

Tabella 33 Fondi per rischi diversi esercizio 2015

FONDO RISCHI DIVERSI	01/01/2015	Utilizzi 2015	Storni per adeguamento	Integrazioni per adeguamento	31/12/2015
Generali	2.884.318	-2.884.318	0	0	0
Fondo Immobiliare Theta	11.383.918	0	0	3.551.306	14.935.224
Fondo Immobiliare Immobilium	959.902	0	-140.764	0	819.139
Fondo Immobiliare Delta	1.944.989	0	-181.002	0	1.763.986
Fondo Flaminia	1.610.823	0	0	1.357.718	2.968.541
Fondo Immobiliare Scarlatti	0	0	0	186.819	186.819
FONDO RISCHI IMMOBILIZZATO FINANZIARIO	18.783.949	-2.884.318	-321.766	5.095.843	20.673.708
FONDO RISCHI IMMOBILIZZATO MATERIALE	15.603.045	0	0	18.824.863	34.427.908
TOTALE	34.386.994	-2.884.318	-321.766	36.920.706	55.101.616

¹⁷ Il dettaglio è descritto al punto 5.3 della presente relazione.