



TIPO DOMANDA	Pervenute 2013 (incluse quelle avviate d'ufficio)	Definite 2013 (accolte/respinte)
Iscrizioni e pre-iscrizioni	3.508	3.590
Esoneri	373	363
Cancellazioni	921	1.012
Discarichi ruoli	973	973
Rimborso	435	483
Regolarizzazioni spontanee	1.508	1.585
Restituzioni	636	648
Ricongiunzioni	190	314
Riscatti	537	721
Ripristini	11	10
Treatamenti pensionistici (*)	638	834
Treatamenti assistenziali (incluse le maternità)	1.568	1.665
<b>TOTALE</b>	<b>11.298</b>	<b>12.198</b>

(\*) le pensioni includono tutte le prestazioni decorrenti ante 2014

Inoltre, l'Ente:

- ha inviato 3.930 richieste di regolarizzazione della posizione assicurativa a coloro che risultavano essere iscritti all'Ordine di categoria (ODCEC) ma non avevano definito la propria posizione assicurativa con la Cassa;
- ha sollecitato gli ODCEC territoriali ai fini dell'aggiornamento tempestivo e telematico dei dati degli iscritti;
- ha verificato oltre 1.300 posizioni con ricongiunzione di periodi contributivi maturati in altri enti, anche sollecitando gli stessi enti a trasferire le somme dovute a favore dei Dottori Commercialisti o a fornire i dati necessari alla quantificazione dell'onere della ricongiunzione richiesta dagli Associati.

Nel 2013 l'attività di recupero crediti è stata implementata con l'utilizzo dei dati (redditi professionali e volumi di affari IVA) messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, come previsto dalla Convenzione stipulata l'8 marzo 2012.

Nell'ambito delle attività di richiesta generalizzata della contribuzione dovuta, effettuata nella seconda metà dell'anno, sono state accertate le somme per tutte le annualità non prescritte.

L'accertamento ha riguardato per la prima volta anche coloro che avevano una posizione assicurativa non definita, per la sola contribuzione integrativa, nonché i firocinanti per le somme dovute nei periodi di pre-iscrizione.

Le somme complessivamente accertate (contributi e maggiorazioni) sono pari a € 33,2 milioni (di cui € 21,7 ml riconducibili all'acquisizione dei dati dall'Agenzia delle Entrate) riferibili a 8.473 Dottori Commercialisti (di cui € 4,7 milioni già incassati) e a € 0,7 milioni riferibili a 1.837 Pre-Iscritti (di cui € 0,3 ml già incassati).

Le domande di regolarizzazione spontanea sono state 1.508 e hanno generato incassi per € 6,9 milioni.

21

BILANCIO CIVILISTICO 2013  
relazione degli amministratori sulla gestione



Nel 2013 è stata firmata una convenzione con l'INAIL per la verifica dello stato invalidante/inabilitante che consentirà alla Cassa, già a partire dall'esercizio 2014, un risparmio sul fronte dei costi per l'attività dei medici incaricati.

Sempre in un'ottica di semplificazione del rapporto con i professionisti, dal 2013 l'Ente procede ad acquisire telematicamente i dati di variazione delle posizioni dei pensionati (decessi/modifica dello stato civile) direttamente dal Casellario dei Pensionati, evitando così di richiedere agli interessati le autocertificazioni di esistenza in vita o quelle per variazioni di stato civile.

L'attività di efficientamento del *core business*, che ha interessato e sta interessando trasversalmente tutta la Direzione Istituzionale (*front end, back office, audit e liquidazione delle prestazioni*) ha consentito all'Ente di ridurre, a partire dall'aprile 2014, i tempi massimi dei principali procedimenti amministrativi (mediamente del 25%) e il numero delle risorse assegnate alla Direzione (che sono scese dalle iniziali 83 alle attuali 77).

Con l'obiettivo di potenziare i servizi di *welfare* offerti agli Associati, la Cassa ha integrato nel corso dell'anno la polizza sanitaria base per consentire l'accesso degli iscritti e del loro nucleo familiare - a tariffe convenzionate - alla rete odontoiatrica di *Blue Assistance*, presente su tutto il territorio nazionale. Sulla base del gradimento riscontrato dagli Associati, la Cassa ha replicato tale servizio anche per l'anno 2014.

## 22

BILANCIO CIVILISTICO 2013  
relazione degli amministratori sulla gestione

### Dati reddituali e contributi 2013

Conseguentemente all'aumento del numero degli iscritti, sono aumentate anche le adesioni al servizio SAT 2013 PCE (autodichiarazione e pagamento delle eccedenze contributive) pari quest'anno a 61.092 (lo scorso anno sono state 59.575), a cui vanno aggiunte 111 dichiarazioni effettuate con altre modalità (mediante servizio online per la regolarizzazione spontanea e comunicazioni cartacee).

Nell'ambito del SAT 2013 PCE si è assistito ad un incremento degli Associati che hanno utilizzato la rateizzazione delle eccedenze contributive - istituto che da quest'anno è stato reso ancor più flessibile grazie alla possibilità di scegliere un numero di rate da 2 a 4 in luogo delle 4 rate fisse - passati da 13.433 a 16.798 (+25% rispetto al 2012) per un controvalore rateizzabile, in linea capitale, di € 158,9 milioni (€ 127,9 ml nel 2012).

L'aliquota media di contribuzione è risultata complessivamente pari all'11,56%, sostanzialmente in linea con l'11,58% dell'anno precedente. L'ammontare della contribuzione riferibile al 2013 è di € 616,0 milioni (+4,5% rispetto a € 589,6 milioni del 2012), di cui € 355,7 milioni a titolo di contribuzione soggettiva, € 259,3 milioni di contribuzione integrativa (€ 252,5 milioni nel 2012).

In termini aggregati, il reddito netto professionale comunicato nel 2013 è risultato pari ad € 3.679,7 milioni (contro € 3.578,6 ml dichiarato per l'anno 2012, ossia produzione 2011), mentre il volume d'affari è risultato pari ad € 6.423,7 milioni (contro € 6.253,7 ml dichiarato con riferimento al 2012, ossia produzione 2011). Il reddito medio degli iscritti alla Cassa (inclusi i pensionati attivi) è pari a circa € 63.000 (€ 63.400 nel 2012) mentre il volume di affari iva medio è pari a circa € 110.500 (€ 110.700 nel 2012).



## Servizi online

Dal 2013 i servizi online sono stati arricchiti con una specifica sezione per i tirocinanti pre-iscritti all'Ente che possono usufruire di diversi servizi quali: PCT (che consente di generare i M.Av. per il versamento dei contributi fissi, scegliendo l'importo da versare sia per l'anno in corso che per gli eventuali anni pregressi), ECO (per verificare il proprio Estratto Conto Contributivo), PIN (per la sostituzione del proprio codice PIN), VDA (per la variazione dei dati anagrafici), PAT (per esporre un proprio quesito e richiedere una consulenza telefonica o via mail in materia previdenziale, assistenziale e contributiva), l'accesso alla sezione "documenti", per reperire tutta la documentazione - tra cui la certificazione dei versamenti - che la Cassa mette nel tempo a loro disposizione.

Sempre nel corso del 2013 l'Ente, nella sezione "documenti" dell'area riservata ha messo a disposizione:

- i *cod online* dei pensionati e i cedolini mensili di pensione, mantenendo la modalità cartacea esclusivamente per i pensionati non più in attività e per i titolari di pensione indiretta o di reversibilità;
- le certificazioni dei versamenti eseguiti nel 2012, 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 sia per i Dottori Commercialisti che per i tirocinanti;
- i prospetti di calcolo delle pensioni dirette deliberate a partire dal mese di giugno 2013;
- i bollettini M.Av. per il pagamento delle rate residue dei piani di ammortamento per riscatti e ricongiunzioni.

## Contributo di solidarietà

La Cassa, con delibera dell'Assemblea dei Delegati del 27/6/13, approvata dai Ministeri Vigilanti il 21/10/13, ha rinnovato il contributo di solidarietà anche per il quinquennio 2014-2018. Si tratta del secondo dei tre rinnovi quinquennali previsti dall'art. 22 del Regolamento di disciplina del regime previdenziale introdotto a partire dal 1.1.2004 con l'art. 22 del Regolamento di disciplina del regime previdenziale. Su questo fronte, va segnalato che l'art. 1, comma 488, della L. 147/2013 (legge di stabilità 2014) ha rafforzato la legittimità e l'efficacia delle misure adottate dalla Cassa in sede di riforma.

## Società tra Professionisti

La Cassa, in virtù delle disposizioni riguardanti le Società tra Professionisti (art. 10, c. 10, della L. 183/2011 e relativo D.M. 34/2013) ha avviato con i Ministeri Vigilanti le interlocuzioni necessarie alla definizione, per i soci delle società tra professionisti, degli obblighi previdenziali compatibili con le attuali disposizioni valide per tutti i Dottori Commercialisti così come disciplinate dalle leggi, dallo Statuto e dai Regolamenti dell'Ente.

Già lo scorso anno la Cassa aveva evidenziato, in virtù della necessità per le società tra professionisti di iscriversi all'albo professionale, l'obbligo dell'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.

**23**BILANCIO CIVILISTICO 2013  
relazione degli amministratori sulla gestione



## Polizza sanitaria

La polizza sanitaria 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 contratto con la REALE MUTUA Assicurazioni è stato definito, a seguito di gara pubblica europea, inizialmente per il triennio 2011-2013 ed è stato esteso, a seguito dell'esercizio da parte della Cassa della facoltà ad essa riservata in fase di gara, per un ulteriore triennio, ossia sino al 31.12.2016. Per l'esercizio 2013 il costo è stato pari ad € 6,1 milioni.

## Misure a garanzia della sostenibilità e dell'adeguatezza delle prestazioni

Il 2013 ha visto rafforzarsi l'impegno della Cassa sul fronte dell'adeguatezza delle prestazioni grazie all'approvazione, intervenuta il 7 marzo, della delibera CdA assunta il 4 luglio 2012 (conformemente al parere favorevole espresso dall'Assemblea dei Delegati il 26 giugno 2012) finalizzata a retrocedere, per il periodo 2013-2022, sui montanti contributivi individuali un importo pari all'1% del volume di affari iva. Anche per questa misura, come per il riconoscimento della maggiore aliquota di computo introdotto nel 2012, la Cassa ha adottato il "coefficiente di equità intergenerazionale" che assicura una premialità piena agli iscritti in regime contributivo e la riduce progressivamente al crescere delle annualità maturate in regime reddituale.

Considerato che la Cassa nel perseguire una sempre maggiore adeguatezza delle prestazioni non può discostarsi dal solco della sostenibilità finanziaria tracciato con la riforma del 2004, in applicazione di quanto previsto dall'art. 10 del Regolamento di disciplina del regime previdenziale, ha aggiornato i coefficienti di trasformazione per il calcolo dei ratei di pensione determinati con il metodo contributivo, facendo seguito anche a quanto richiesto dai Ministeri Vigilanti con nota del 7 marzo 2013. Detto aggiornamento, deliberato dal CdA il 10 luglio 2013 (a seguito del parere favorevole dell'Assemblea dei Delegati espresso il 27 giugno 2013), è entrato in vigore per i trattamenti pensionistici decorrenti dal dicembre 2013, a seguito dell'approvazione ministeriale dell'8 novembre 2013 ed è funzionale ad evitare di accumulare deficit implicito a danno delle future generazioni.

## Rapporti associativi

Nel corso dell'anno 2013 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 il concludersi del mandato triennale iniziato nel 2010, è stato nominato nel 2013 il nuovo Direttivo dell'Adepp, con scadenza 2016. Ne fa parte il Presidente della Cassa, dottor Guffanti.

## Attività di comunicazione

Nell'anno 2013 la Cassa ha continuato 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 anche con il supporto del Personale dell'Ente per assicurare un

24

BILANCIO CIVILISTICO 2013  
relazione degli amministratori sulla gestione



servizio di consulenza diretto sul territorio, in numerosissime iniziative di categoria e non, ha organizzato il "Forum 2013 in Previdenza" del 9 maggio 2013, dal titolo "L'Autonomia delle Casse, tra enunciazioni e contraddizioni".

L'evento – oltre ad essere stato l'occasione per brindare al 50° compleanno della nostra Cassa – si è incentrato sull'importanza di definire più chiaramente i confini dell'autonomia riconosciuta alle Casse con il D.Lgs. 509/94 e sempre più messa in discussione a seguito della continua attrazione nel sistema pubblico delle Casse di previdenza dei liberi professionisti. Il 18 ottobre 2013 si è tenuto a Napoli il "Previdenza in Tour 2013" terza tappa itinerante che quest'anno è stata dedicata al tema dell'equità (intesa non solo nei rapporti tra le diverse generazioni di iscritti ma anche nei rapporti tra le Casse e lo Stato).

Nel corso dell'anno sono state pubblicate n. 5 Newsletter, sempre più strumento di comunicazione a favore degli Associati, unitamente al sito istituzionale, e di diffusione dei temi previdenziali e assistenziali di interesse della Categoria.

## GARE

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 207/2010).

Come più avanti meglio evidenziato, dal 1° gennaio 2013 la Cassa si è dotata - a seguito di specifica attività di formazione, riqualificazione ed organizzazione delle Risorse e dei processi - del Servizio Acquisti, un'unità organizzativa dedicata, con una funzione legale al suo interno specializzata in gare e appalti, che ha centralizzato tutti gli acquisti della Cassa, anche grazie a nuovi e potenti strumenti informatici (ERP - Enterprise Resource Planning).

## ORGANIZZAZIONE E PROCESSI



25

BILANCIO CIVILISTICO 2013  
relazione degli amministratori sulla gestione



Anche nel 2013 l'Ente ha rivolto particolare attenzione ed impegno nel riassetto organizzativo e nella revisione dei processi, volti al perseguimento di un continuo miglioramento dei servizi resi agli Associati ed all'economicità.

Nel 2013 è entrata pienamente a regime la nuova *Direzione Amministrazione*, alla quale fanno capo i servizi di *Contabilità e Bilancio, Fiscale e Budget e Conduzione Immobiliare*.

Il progetto di riorganizzazione della Direzione Amministrazione ha visto la completa re-ingegnerizzazione dei processi amministrativi e di gestione del patrimonio immobiliare con l'introduzione dei nuovi e moderni *software* gestionali. Tale progetto aveva tra i suoi obiettivi principali quello di digitalizzare e dematerializzare i processi di gestione amministrativa e di gestione del patrimonio immobiliare che, unitamente alla dematerializzazione dei processi previdenziali - già a suo tempo integralmente completata - hanno concluso il programma pluriennale di digitalizzazione e dematerializzazione dei processi della CNPADC.

A titolo esemplificativo, la centralizzazione degli acquisti dell'Ente assegnati ora ad un'unica unità organizzativa dedicata, ha consentito la trasformazione di un processo totalmente "cartaceo" in uno totalmente "digitale", con importanti benefici in termini di efficienza ed efficacia organizzativa, oltre, ovviamente, ad una più marcata *segregation of duties*.

Nei primi mesi del 2014 è divenuto operativo, inoltre, anche l'importante servizio di *Disaster Recovery*, che garantisce all'Ente la possibilità di ripristinare i servizi ritenuti vitali, attraverso un sistema di replica dei dati e dell'infrastruttura tecnologica presso il sito remoto di Settimo Milanese.

In merito a tale servizio - di durata per ora quinquennale - giova sottolineare il significativo risparmio nei costi di gestione ottenuto rispetto a quelli a suo tempo stimati - consentito dal rinnovamento integrale delle infrastrutture tecnologiche e dagli investimenti effettuati dall'Ente negli ultimi anni - ridotti da una stima annuale iniziale per il servizio di circa € 250.000 ad un costo effettivo annuale di € 78.000.

Anche nel 2013, infine, è rimasto immutato il forte impegno dell'Ente verso il costante miglioramento dei servizi offerti agli Associati, sia in termini di loro diversificazione sia di qualità, tema di primaria importanza, rispetto al quale l'Ente sta investendo da molti anni, giungendo nel corrente esercizio ad intraprendere l'ambizioso percorso di **Certificazione di Qualità UNI ISO 9001:2008**, per il momento sui processi di Previdenza ed Assistenza.

Da evidenziare da ultimo, la costituzione nell'anno in corso del "*Centro Studi CNPADC*", che si prefigge l'obiettivo di supportare tutta la Cassa - dagli Organi alle singole Direzioni - centralizzando il costante e complesso aggiornamento normativo richiesto in tutti gli ambiti giuridici specialistici, non solamente previdenziali.

26

BILANCIO CIVILISTICO 2013  
relazione degli amministratori sulla gestione



## IL QUADRO MACROECONOMICO, L'ANDAMENTO E LE PROSPETTIVE DEI MERCATI

### IL SETTORE IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare italiano<sup>1</sup> nel corso del 2013 ha assistito ad una attenuazione della fase negativa che lo caratterizzava ormai da anni, anche se ha continuato a subire l'influenza di fattori sfavorevoli che hanno portato a una contrazione in tutti i comparti, sebbene in misura meno marcata rispetto all'anno precedente. Nonostante la complessità del quadro sociopolitico ed economico, si è assistito ad un ritorno dell'interesse per il mercato immobiliare italiano da parte degli investitori esteri favorito da una generalizzata diminuzione del valore degli immobili ed un aumento medio dei rendimenti.

La contrazione del comparto residenziale, alimentata principalmente dalle difficoltà di accesso al credito, nonostante sia stata più morbida rispetto al crollo del 2012, ha influito pesantemente sull'andamento negativo del mercato immobiliare in generale.

Si avvertono, tuttavia, segnali di risveglio, principalmente nelle grandi città, mentre i piccoli centri mostrano ancora pesanti debolezze. Si tratta di spiragli positivi che riguardano soprattutto il prodotto usato, le nuove costruzioni invece manifestano ancora un'elevata sofferenza. La domanda presente è quella di sostituzione, mentre è quasi inesistente quella per investimento. Sono maggiormente attive le famiglie di fascia media, desiderose di acquistare una casa per cogliere le opportunità proposte a quotazioni vantaggiose. L'offerta è abbondante, le nuove costruzioni rimangono a lungo sul mercato in seguito ai costi elevati di realizzazione e per i quali è difficile concedere ulteriori sconti.

Fra tutti i mercati il terziario/uffici è quello che ha subito le contrazioni più elevate. È un settore che risente maggiormente della situazione economica ed è strettamente legato al tipo di prodotto. La domanda continua ad essere depressa, le aziende sono orientate principalmente alla riorganizzazione degli spazi e al contenimento dei costi, anziché al miglioramento della propria sede o allo spostamento in sedi più ampie. La ripresa di questo settore sarà legata quasi esclusivamente all'immobile di qualità elevata.

Anche per l'immobiliare commerciale le contrazioni nel 2013 sono state consistenti. Tuttavia, si è avvertito e continua ancora un forte interesse per gli asset di prestigio con posizioni *prime* per i quali si sono registrate importanti acquisizioni da parte di investitori esteri.

Anche per il comparto industriale l'andamento è stato negativo. Il riferimento di mercato è quasi esclusivamente per gli immobili logistici, in quanto quelli produttivi subiscono da tempo una profonda crisi con transazioni esigue e offerta elevatissima. Per la logistica il 2013 è stato un anno di contrazione, sia nei volumi scambiati che nei livelli delle quotazioni. Tuttavia la domanda di servizi logistici continua ad essere attiva ed è alimentata sia dalla crescita dell'e-commerce che dall'interesse da parte di aziende industriali internazionali di creare sulla penisola una porta d'ingresso delle merci via mare, per poi essere trasportate verso i mercati di sbocco nel nord Europa. Fanno ben sperare in una ripresa del mercato importanti recenti operazioni, quali la creazione di un fondo dedicato e l'acquisizione di un ampio pacchetto di immobili da parte di importanti investitori esteri.

Unico comparto ad aver registrato un andamento positivo è stato quello alberghiero, alimentato principalmente dal turismo straniero e dalle prospettive di crescita in occasione di Expo 2015. Particolare interesse sul settore è stato mostrato dagli investitori internazionali che hanno effettuato acquisizioni di asset di prestigio, in un'ottica di diversificazione del portafoglio.

<sup>1</sup> Fonti principali: Scenari Immobiliari, Nomisma, Cushman&Wakefield.

**27**

BILANCIO CIVILISTICO 2013  
relazione degli amministratori sulla gestione



Ruolo importante sul mercato nazionale è quello rappresentato dai fondi immobiliari che, nonostante la doppia crisi immobiliare ed economica, hanno registrato un incremento di patrimonio netto del 3,5%. Nel 2014 si dovrebbe superare l'obiettivo dei cinquanta miliardi di patrimonio, anche per l'annuncio dell'arrivo di fondi pubblici.

Resta un tema importante per il 2014 quello della scadenza di molti fondi che, se non posticipata del periodo c.d. "di grazia", potrebbe portare su un debole mercato immobiliare una grande offerta di immobili ad uso non residenziale e una cospicua perdita in capo di fondi in scadenza.

Riassumendo, nel 2013 il fatturato del mercato immobiliare italiano ha chiuso con un ammontare complessivo di 106,15 miliardi di euro, registrando una contrazione del 5,9%, rispetto al valore dell'anno precedente.

Le aspettative per il 2014 sono di moderata crescita, con un aumento previsto dello 0,7%, per un fatturato che dovrebbe raggiungere quota 106,85 miliardi di euro, segnando variazioni positive per quasi tutti i comparti, in particolare per il residenziale, mentre resterà ancora negativo il settore del terziario/uffici.

#### Fatturato immobiliare italiano - nuova serie (milioni di euro)

SETTORE	2013	VAR % 2013/2012	2014*	VAR % 2014/2013
<b>Residenziale</b>	<b>80.000</b>	<b>-5,3</b>	<b>81.000</b>	<b>1,3</b>
<b>Alberghiero</b>	<b>1.750</b>	<b>2,9</b>	<b>1.850</b>	<b>5,7</b>
<b>Terziario/uffici</b>	<b>5.900</b>	<b>-9,2</b>	<b>5.800</b>	<b>-1,7</b>
<b>Industriale</b>	<b>3.900</b>	<b>-13,3</b>	<b>3.900</b>	<b>0,0</b>
di cui produttivo/artigianale	100	-80	50	-50,0
di cui logistica	3.800	-5	3.850	1,3
<b>Commerciale</b>	<b>7.200</b>	<b>-4</b>	<b>7.100</b>	<b>-1,4</b>
di cui GDO	5.000	-2	5.000	0,0
di cui retail	2.200	-8,3	2.100	-4,5
<b>Fatturato</b>	<b>98.750</b>	<b>-5,8</b>	<b>99.650</b>	<b>0,9</b>
<b>ALTRI MERCATI</b>				
<b>Seconde case località turistiche</b>	<b>3.200</b>	<b>-11,1</b>	<b>3.100</b>	<b>-3,1</b>
<b>Box/posti auto</b>	<b>4.200</b>	<b>-6,7</b>	<b>4.100</b>	<b>-2,4</b>
<b>Fatturato totale</b>	<b>106.150</b>	<b>-5,9</b>	<b>106.850</b>	<b>0,7</b>

(\*) Previsioni. Fonte: Scenari Immobiliari

### Residenziale

Il 2013 registra un altro anno negativo per il mercato residenziale italiano, ma la caduta è stata più morbida rispetto al crollo registrato nel 2012. Gli acquisti di case sono calati del 10,9% rispetto al 2012 (corrispondente a una flessione del 16% se si conteggiano i metri quadrati scambiati) e il fatturato ha segnato un meno 5,3%, attestandosi a 80 miliardi di euro.

Complessivamente sono state realizzate circa 410 mila compravendite, 50 mila in meno rispetto al 2012, ma il dato può essere letto in un'ottica positiva se si pensa che l'anno precedente il calo era stato maggiore. Da notare invece il dato in controtendenza di Milano, dove il numero di compravendite è aumentato già nel corso del 2013.

# 28

BILANCIO CIVILISTICO 2013  
relazione degli amministratori sulla gestione



Uno dei principali fattori di freno del mercato immobiliare rimane l'accesso al credito, con i dati relativi ai mutui ipotecari per l'acquisto di abitazioni che nel 2013 restano negativi, con un calo del 7,7% rispetto all'anno precedente, come evidenziato dalla nota dell'Osservatorio mercato immobiliare, segnale che evidenzia le difficoltà delle famiglie di soddisfare i requisiti richiesti dai vari istituti.

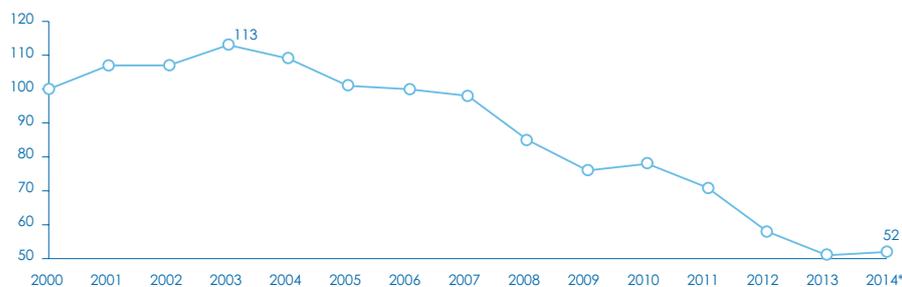
Sul fronte della fiscalità, acquisita l'abolizione dell'Imu sulla prima casa, le scelte delle famiglie rimangono difficili anche a causa delle incertezze che permangono in merito alle imposte sull'abitazione, sia sul lato della proprietà che su quello delle locazioni.

In questo quadro, le previsioni per il settore residenziale sono di una leggera ripresa delle compravendite nel 2014 (più 1,2%), che va di pari passo con un ritorno al segno positivo dell'andamento del fatturato (più 1,3%), mentre le quotazioni faranno registrare ancora un'evoluzione negativa, scendendo ai livelli di oltre quindici anni fa. Anche per i canoni di locazione è previsto un ulteriore calo nel corso dell'anno.

La domanda prevalente è quella di sostituzione, rappresentata in gran parte da famiglie di fascia media che vorrebbe passare ad un'abitazione più grande, approfittando delle quotazioni vantaggiose. Il prodotto richiesto è costituito principalmente da abitazioni di qualità, con tagli variabili dai tre ai quattro locali. L'offerta di nuove abitazioni è ancora abbondante, con unità che rimangono a lungo sul mercato. Risulta sempre più debole e marginale la domanda per investimento.

I mercati più vivaci saranno ancora una volta quelli delle grandi città, su tutte Milano e Roma dove si prevedono i miglioramenti più marcati, in particolare nelle zone meglio collegate al sistema di trasporto pubblico e con la migliore offerta di servizi.

Numero di compravendite - settore residenziale in Italia (2000=100)



\*Previsione. Fonte: Scenari Immobiliari

I prezzi hanno proseguito la discesa iniziata nel 2008, arrivando a perdere in media il 25% in sei anni. La flessione media è stata del 2% (valori nominali) nel corso del 2013, con cali più marcati nelle piccole città, dove in media le abitazioni hanno perso il 3,5% del loro valore, rispetto alle grandi città, dove i cali sono stati nell'ordine dell'1%. Si prevede che tale *repricing* possa proseguire ancora nel corso del 2014, seppure in misura meno marcata, avvicinandosi al punto di possibile inversione di tendenza che potrebbe avvenire nel corso del 2015, almeno per quanto riguarda i centri urbani più attivi.

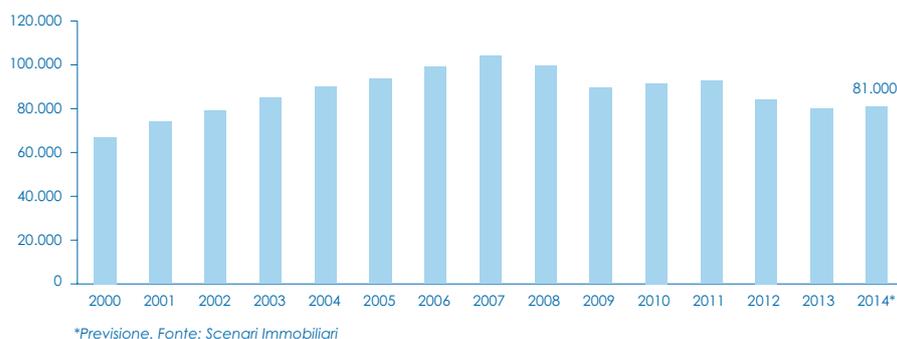
Tra le città, che più hanno limitato la caduta dei prezzi, ci sono Venezia, Roma, Bologna, Milano e Firenze, vale a dire i centri principali del centro nord, le grandi città con maggiore dinamismo e attrattività.

29

BILANCIO CIVILISTICO 2013  
relazione degli amministratori sulla gestione



Andamento del fatturato del settore residenziale in Italia (milioni di Euro)

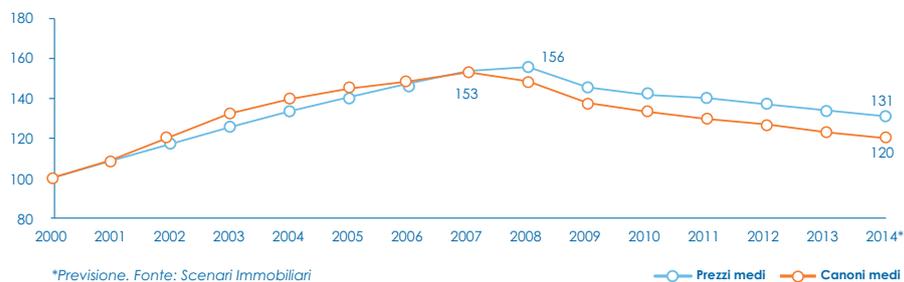


L'offerta di nuovo risulta in continuo calo, come si evince anche dai dati relativi al rilascio di permessi di costruire per nuove abitazioni, con una flessione del 37% nel primo semestre del 2013 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (fonte Istat), scendendo sotto la soglia delle 15 mila nuove abitazioni a trimestre.

30

BILANCIO CIVILISTICO 2013  
relazione degli amministratori sulla gestione

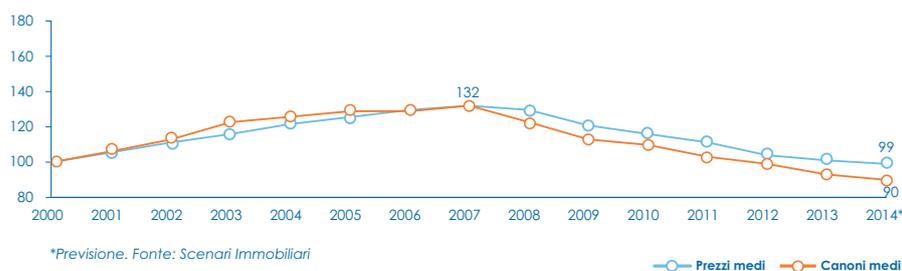
Prezzi medi e canoni medi nominali settore residenziale in Italia (2000=100)



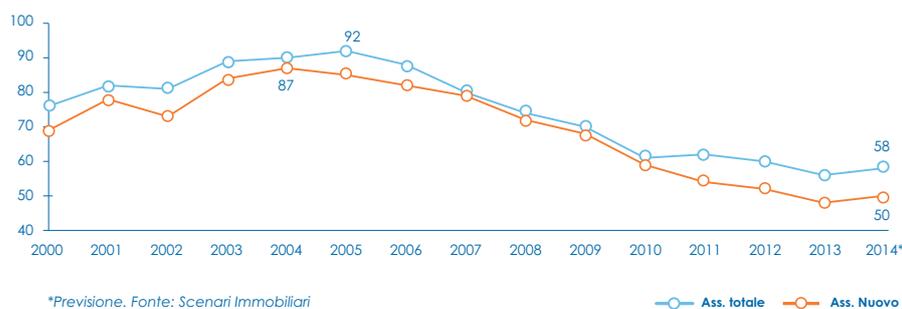
Il tasso di assorbimento degli immobili residenziali ha subito un calo importante a partire dal 2005, anno in cui raggiungeva il picco positivo del 92% di assorbimento totale (abitazioni nuove e usate), fino al 2013, anno in cui si è arrivati al 56%, scendendo sotto quota 50% per le abitazioni nuove. Nel 2014 si prevede una ripresa dell'assorbimento, sia per il nuovo che per l'usato.



Prezzi e canoni medi reali del settore residenziale in Italia (2000=100)



Assorbimento (%) - settore residenziale in Italia



## Terziario e Uffici

Il mercato immobiliare degli uffici è strettamente legato alla situazione economica e risulta quindi tra quelli che più soffrono il lungo periodo di recessione che ha colpito il Paese. Nonostante il perdurare di una situazione difficile per le imprese e per le famiglie, la seconda parte del 2013 ha visto qualche segnale positivo, con un ritorno di interesse per l'Italia da parte anche di investitori internazionali.

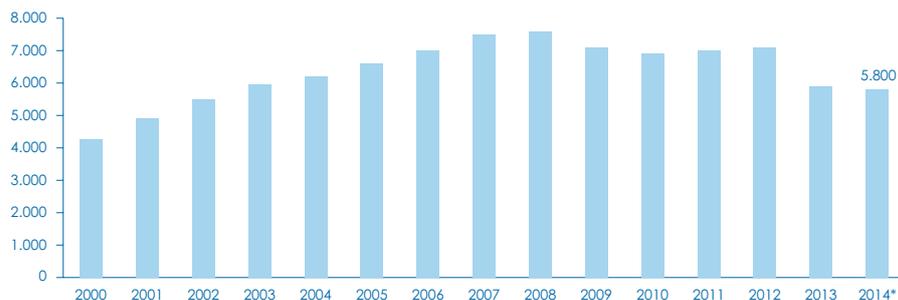
È proseguita anche lo scorso anno la tendenza alla riorganizzazione e alla razionalizzazione degli spazi occupati dalle imprese, alla ricerca di un contenimento dei costi generali di manutenzione e di un risparmio dei costi energetici. Così come prosegue la tendenza alla rinegoziazione dei canoni di affitto, con i proprietari che tendono a concedere sconti importanti per trattenere un inquilino sicuro.

31

BILANCIO CIVILISTICO 2013  
relazione degli amministratori sulla gestione



Andamento del fatturato del settore terziario in Italia (milioni di Euro)



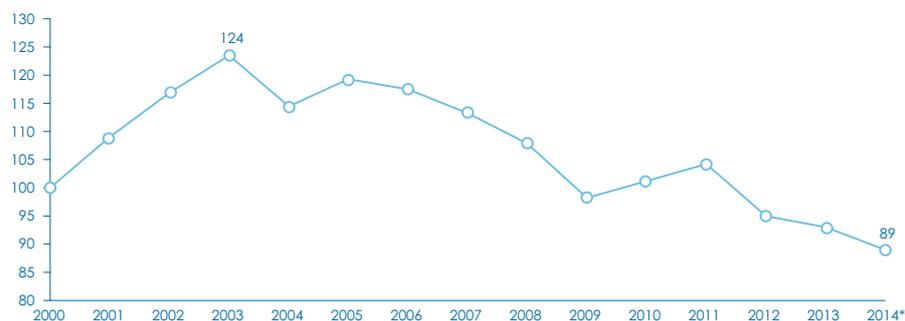
\*Previsione. Fonte: Scenari Immobiliari

Nel 2013 si è registrata un'ulteriore discesa delle quotazioni degli uffici nelle principali città italiane, con un calo del 3% dei valori medi nominali e un calo del 3,6% dei canoni, con una stabilità dei rendimenti medi al 6,1%.

Analizzando più nel dettaglio l'andamento dei prezzi nei capoluoghi di provincia, si osserva che solo Milano e Roma non hanno visto il segno meno nelle variazioni annuali, con un più 0,1% per il capoluogo lombardo e una stabilità delle quotazioni per la capitale.

I canoni medi al metro quadrato annuo nei centri urbani di maggior interesse per il mercato terziario a livello nazionale variano, per le zone più pregiate, tra i 200 e i 350 euro, mentre nelle aree più depresse si trovano canoni medi che variano tra 70 e 120 euro. Le punte maggiori, oltre i cinquecento euro, si rilevano esclusivamente nelle zone top di Roma, Milano e Venezia. Così come i prezzi di vendita, gli affitti nelle grandi città sono scesi meno della media nazionale, con una flessione media del 2,4%, mentre nelle piccole città il calo medio è stato del 4,5%.

Andamento dei metri quadrati scambiati nel settore terziario/uffici in Italia (2000=100)



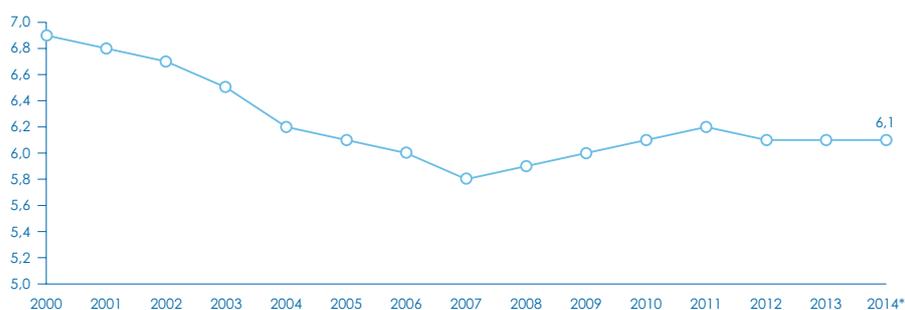
\*Previsione. Fonte: Scenari Immobiliari

32

BILANCIO CIVILISTICO 2013  
relazione degli amministratori sulla gestione



Andamento dei rendimenti (%) del settore Uffici in Italia

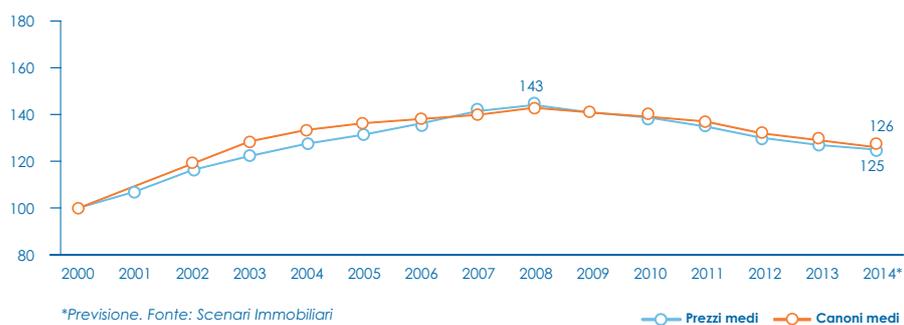


\*Previsione. Fonte: Scenari Immobiliari

Le previsioni per il 2014 non sono positive per il mercato degli uffici, i cui risultati sono strettamente legati alla ripresa economica e occupazionale del Paese. I primi segnali positivi potrebbero arrivare nella seconda parte dell'anno e in modo più consistente solo nel 2015 anche grazie ad un ritorno di interesse da parte degli investitori stranieri, grazie anche a un possibile miglioramento dell'economia e a una maggiore stabilità politica.

Gli investimenti privilegiati riguarderanno la fascia alta del mercato, ovvero gli immobili di elevata qualità, in nuovi complessi direzionali e con una buona accessibilità. Milano rimane la città che attrae la maggior quantità di investimenti, seguita da Roma che però ha un mercato limitato in relazione alle dimensioni della città e con uno stock prevalentemente costituito da immobili datati.

Andamento dei prezzi medi nominali e dei canoni medi nominali del settore terziario/uffici in Italia (2000=100)



\*Previsione. Fonte: Scenari Immobiliari

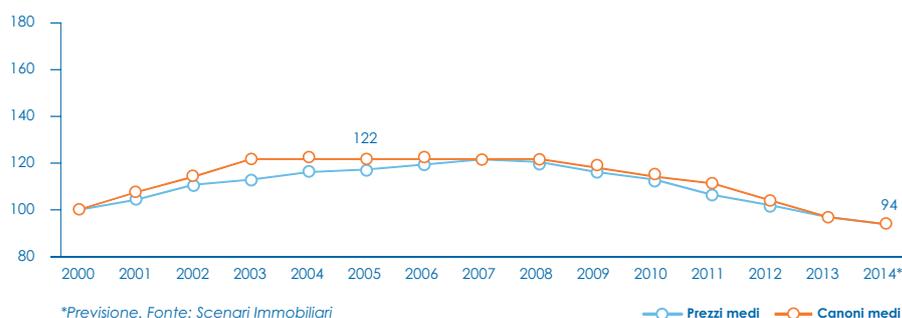
—○— Prezzi medi —○— Canoni medi

33

BILANCIO CIVILISTICO 2013  
relazione degli amministratori sulla gestione



#### Andamento dei prezzi medi reali e dei canoni medi reali del settore terziario/uffici in Italia (2000=100)

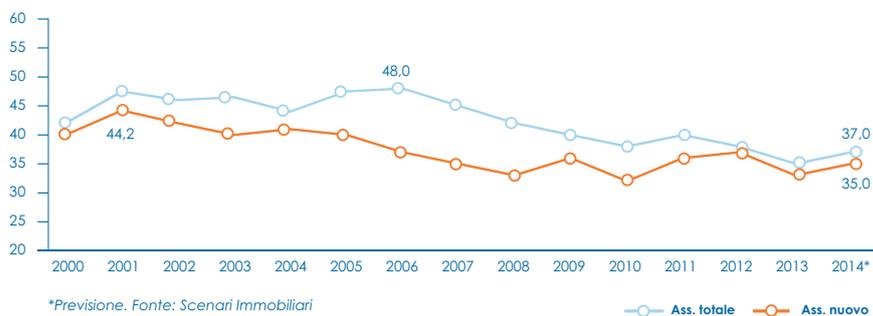


I rendimenti medi sono rimasti costanti nel 2013, pari al 6,1%, e si prevede una stabilità anche per l'anno in corso. Il tasso di assorbimento medio degli uffici ha toccato la quota più bassa degli ultimi anni, pari al 35% totale e al 33% per il nuovo, ma le previsioni per il 2014 sono di una leggera ripresa.

## 34

BILANCIO CIVILISTICO 2013  
relazione degli amministratori sulla gestione

#### Andamento dell'assorbimento (%) del settore terziario/uffici in Italia



### Commerciale

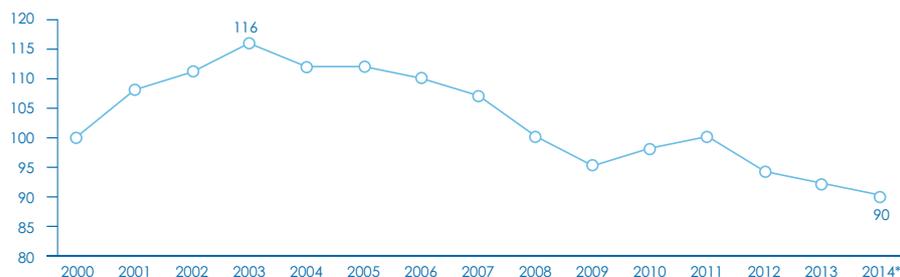
L'andamento del mercato immobiliare commerciale ha rispecchiato a tutto campo le dinamiche economiche negative che hanno contraddistinto il 2013, seguendo la scia decrescente dei principali indicatori, protrattasi quasi per l'intero anno con un'attenuazione dei fenomeni solo nell'ultimo trimestre.

Il comparto continua ad essere fortemente penalizzato dal persistere della riduzione dei consumi, che risentono a sua volta della contrazione del reddito disponibile (calato di oltre tre punti percentuali dal 2010 ad oggi) e dalle problematiche occupazionali in costante aumento (con un tasso di disoccupazione arrivato al 12,9%).

Gli acquisti si realizzano, da un lato, nei centri commerciali di grandi dimensioni, in grado di offrire esperienze, dove la frequenza è occasionale (in media una volta al mese), dall'altro, si comprano i beni nei negozi di prossimità con un'assiduità molto più elevata.



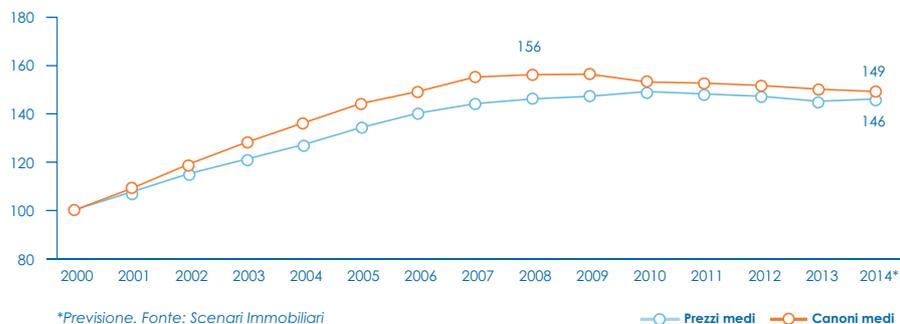
Andamento del numero di compravendita nel settore commerciale (piccola distribuzione) in Italia (2000=100)



\*Previsione. Fonte: Scenari Immobiliari

Il mercato immobiliare commerciale è caratterizzato dalla stessa polarizzazione che contraddistingue i consumi, discretamente attivo nelle zone *prime* delle aree urbane e nei centri commerciali performanti, quasi fermo nelle aree secondarie o periferiche e nelle strutture meno competitive. Tuttavia, nella seconda parte del 2013 si è registrato un crescente interesse da parte degli investitori internazionali, che hanno indirizzato le proprie scelte verso il *real estate* commerciale. L'elevata liquidità disponibile a livello globale ha trovato attrattività nel prodotto *retail* di qualità superiore. Lo dimostrano le transazioni effettuate nel corso del 2013, fatte da investitori internazionali su centri commerciali importanti.

Andamento dei prezzi medi nominali e dei canoni medi nominali del settore commerciale (piccola distribuzione) in Italia (2000=100)



\*Previsione. Fonte: Scenari Immobiliari

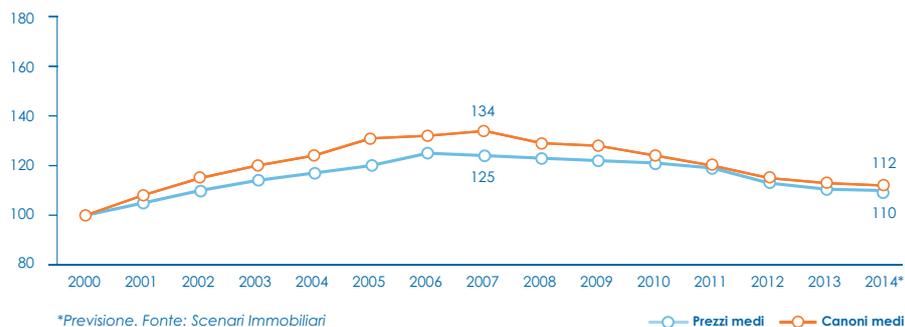
—○— Prezzi medi —○— Canoni medi

35

BILANCIO CIVILISTICO 2013  
relazione degli amministratori sulla gestione



Andamento dei prezzi medi reali e dei canoni medi reali del settore commerciale (piccola distribuzione) in Italia (2000=100)

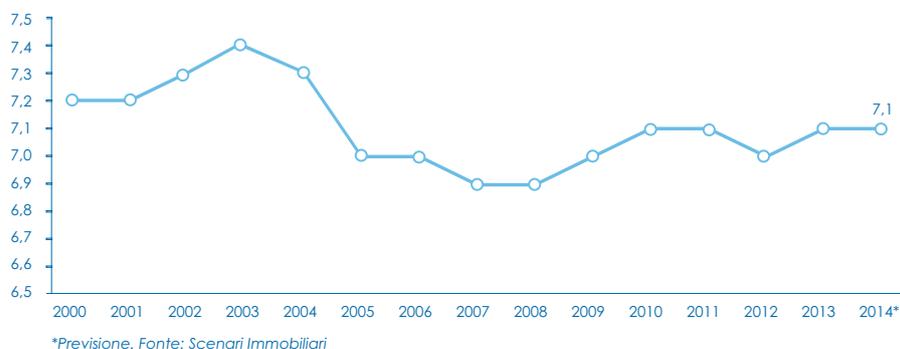


Ad incrementare l'attrattività del mercato in generale sono state, da un lato, le contrazioni delle quotazioni degli immobili verificatesi negli ultimi due anni ed i livelli di rendimenti attraenti, unito ad una prospettiva di maggiore stabilità politica ed ad una riduzione del rischio Paese. Dall'altro, la richiesta costante del prodotto italiano a livello internazionale (dall'abbigliamento, all'oggetto di design o al prodotto alimentare) che colloca il *made in Italy* nei desiderata dei consumatori, sia nei principali mercati emergenti che in quelli consolidati, ha incrementato attrattività alla rete commerciale e alle sue potenzialità di crescita.

36

BILANCIO CIVILISTICO 2013  
relazione degli amministratori sulla gestione

Andamento dei rendimenti (%) del settore commerciale (piccola distribuzione) in Italia



L'andamento del mercato immobiliare commerciale nel 2013 è stato mediamente più vivace in termini di fatturato, più calmierato in relazione ai metri quadrati. Questo principalmente perché sono stati oggetto di transazioni importanti asset con valori di mercato elevati. Nel complesso il fatturato del comparto ha registrato una contrazione del 4%, rispetto al valore dell'anno precedente, raggiungendo quota 7,2 miliardi di euro.

Per fine 2014 si attende un rallentamento della discesa, con un fatturato atteso sostanzialmente stabile per la grande distribuzione, in leggera diminuzione per la piccola distribuzione (meno 2,2%) dovuto ad un'ulteriore diminuzione delle transazioni delle piccole metrature.