



CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI CONTABILI

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione. Gli importi sono esposti al netto delle quote di ammortamento, che sono state calcolate in funzione della loro prevista utilità futura.

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

La voce contiene software acquisiti a titolo di godimento in licenza d'uso (con durata illimitata o triennale), ammortizzati con un'aliquota pari ad un terzo.

Immobilizzazioni in corso e acconti

La voce rappresenta attività in corso che, alla data di bilancio, sono in attesa del collaudo finale. Tali attività non sono state pertanto oggetto di ammortamento, in quanto a tale data non ancora utilizzabili.

Altri oneri pluriennali

La voce riguarda costi che, in ragione della loro utilità pluriennale, sono ammortizzati per un periodo di 5 anni.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e delle manutenzioni aventi natura incrementativa. Gli ammortamenti imputati al conto economico sono stati calcolati in modo sistematico e costante, sulla base di aliquote ritenute rappresentative della vita utile dei cespiti. Le immobilizzazioni, ove destinate alla dismissione per vendita o obsolescenza, sono riclassificate nell'attivo circolante.

Terreni e fabbricati

Sono esposti al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori e delle spese di manutenzione di natura incrementativa. Nel 1994, in relazione alla privatizzazione della Cassa, il valore degli immobili è stato indicato ai maggiori valori ICI per quelli di costo inferiore e al prezzo di acquisto in caso di costo superiore, con l'istituzione di un'apposita riserva di rivalutazione volontaria di € 60.620.604.

79

BILANCIO CIVILISTICO 2016
Nota integrativa



I fabbricati ad uso residenziale e commerciale, in presenza di un valore netto alla data di bilancio superiore al valore stimato residuo, sono ammortizzati con un'aliquota dell'1,0% e quelli ad uso industriale con un'aliquota del 3,0%.

In ossequio al principio contabile OIC n. 16 il valore dei terreni non viene ammortizzato.

I costi di manutenzione straordinaria sono capitalizzati ad incremento del valore del fabbricato qualora il maggior valore che ne derivi sia comunque inferiore al valore di mercato del fabbricato ultimo disponibile.

Alla data di riferimento del bilancio viene effettuata una valutazione per determinare la presenza di eventuali perdite di valore dei terreni e fabbricati.

Per questa analisi l'Ente, in ottica di trasparenza, si avvale di una perizia redatta da un esperto indipendente, selezionato tramite apposita procedura di gara, che determina il valore di mercato ed il valore d'uso dei singoli terreni e fabbricati.

Qualora, confrontando il valore contabile con i valori peritati, si rilevino delle minusvalenze implicite, le stesse vengono considerate alla luce della strategia di detenzione dell'immobile. Per le unità non rientranti in una strategia di detenzione a lungo termine, viene accantonato nel passivo un apposito Fondo rischi immobili. Ciò in quanto, ancorché non vi siano decisioni prese in merito alla dismissione di tali immobili, si ritiene necessario determinare con la massima prudenza le consistenze patrimoniali in essere, tenuto conto delle specifiche finalità e vincoli di gestione dell'Ente e della circostanza che il patrimonio netto contabile rappresenta la prima garanzia di sostenibilità nel tempo delle funzioni previdenziali ed assistenziali precipue della Cassa.

80

BILANCIO CIVILISTICO 2016
Nota integrativa

Impianti e macchinario

Tale voce accoglie gli investimenti effettuati al valore di costo, comprensivo degli oneri accessori e dei costi incrementativi. Gli ammortamenti vengono effettuati sistematicamente con l'aliquota del 12,5%, ridotta alla metà nel primo esercizio per tenere conto del loro effettivo grado di utilizzo.

Altri beni

Sono costituiti da mobili, arredi, macchine d'ufficio, apparecchiature elettroniche, iscritti al valore di costo, comprensivo degli oneri accessori e delle spese incrementative. I mobili, gli arredi e le macchine d'ufficio sono ammortizzati al 12,0%, mentre le apparecchiature elettroniche vengono ammortizzate in 3 anni per tenere conto della loro maggiore obsolescenza tecnica. Tali aliquote vengono ridotte alla metà per gli acquisti dell'esercizio, per tenere conto del loro effettivo grado di utilizzo.

Immobilizzazioni in corso e acconti

La voce rappresenta attività in corso che, alla data di bilancio, sono in attesa del collaudo finale. Tali attività non sono state pertanto oggetto di ammortamento, in quanto a tale data non ancora utilizzabili.



IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie accolgono investimenti effettuati in strumenti mobiliari acquistati nel presupposto di una permanenza durevole nel patrimonio dell'Ente.

Il valore di iscrizione delle Obbligazioni e Titoli di Stato è calcolato, in ossequio al principio contabile OIC n. 20, con il metodo del costo ammortizzato, per gli effetti del quale, in fase di prima applicazione nel presente bilancio, si rimanda all'apposita sezione "Effetti sul bilancio di esercizio della riforma ex D. Lgs. 139/2015".

Le restanti categorie di strumenti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie, in mancanza del presupposto della determinabilità dei flussi di cassa futuri, sono iscritte al valore di sottoscrizione o di conferimento.

Le immobilizzazioni finanziarie non sono state assoggettate a rettifiche dirette di valore, non prevedendo la sussistenza di perdite durevoli. Tuttavia, prudenzialmente, in presenza di indicatori di possibile presenza di minusvalenze implicite, determinate sulla base dei valori di mercato scelti a riferimento per un congruo periodo di osservazione, si provvede ad accantonare nel passivo un apposito Fondo oscillazione titoli. Ciò in quanto, ancorché non vi siano decisioni prese in merito alla dismissione di tali titoli, si ritiene necessario poter determinare con la massima prudenza le consistenze patrimoniali in essere, tenuto conto delle specifiche finalità e vincoli di gestione dell'Ente e della circostanza che il patrimonio netto contabile rappresenta la prima garanzia di sostenibilità nel tempo delle funzioni previdenziali ed assistenziali precipue della Cassa.

Le plusvalenze implicite derivanti da un maggior valore di mercato rispetto al valore d'iscrizione in bilancio non producono effetti.

Partecipazioni

Sono iscritte al costo di acquisizione. Ai fini della redazione del bilancio viene effettuata una valutazione del valore recuperabile della partecipazione basata sulle condizioni economiche e finanziarie della partecipata.

Altri titoli

Sono costituiti da strumenti finanziari di proprietà, gestiti direttamente ovvero attraverso un mandato affidato a terzi e sono iscritti al costo di acquisto o di conferimento ovvero al costo ammortizzato ove previsto, in quanto normalmente destinati a rimanere investiti fino alla loro naturale scadenza.

Il costo degli investimenti in gestioni patrimoniali viene rettificato dai differenziali economici realizzati nell'esercizio e dalle commissioni pagate alla Banca depositaria.

Ove sussistano trasferimenti del portafoglio in gestione, i titoli sono iscritti al corrispondente valore di mercato all'atto del trasferimento.

Crediti

Le immobilizzazioni finanziarie costituite da crediti sono iscritte al valore nominale rettificato indirettamente per tenere conto dei loro presumibili valori di realizzo.

81

BILANCIO CIVILISTICO 2016
Nota integrativa



RIMANENZE

Sono rappresentate dai cespiti che non saranno più utilizzati nel ciclo produttivo in quanto destinati all'alienazione o alla dismissione.

La voce accoglie altresì gli immobili inclusi nel bando, alla data di redazione, in attesa di conferimento al nuovo Fondo Immobiliare denominato "secondo RE". Gli stessi sono valutati al minimo fra il costo ed il valore di conferimento determinato da due *diligence* di stima da parte di primario esperto indipendente.

CREDITI

I crediti dell'attivo circolante sono iscritti al valore nominale, rettificati indirettamente per tenere conto dei loro presumibili valori di realizzo. I crediti della gestione immobiliare, in particolare, sono rettificati per coprire le morosità emerse nei confronti dei conduttori.

82BILANCIO CIVILISTICO 2016
Nota integrativa

ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

Sono costituite da titoli destinati alla vendita o in corso di accreditamento. Tali attività, qualora presenti alla data di bilancio, sono iscritte al minore tra il valore di carico, eventualmente valutato con il costo ammortizzato, e il valore di mercato di fine esercizio.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità bancarie e postali, nonché il denaro, gli assegni ed i valori in cassa, vengono esposti al loro valore numerario.

PATRIMONIO NETTO

È formato dalle riserve legali per prestazioni previdenziali e per prestazioni assistenziali (art. 24 della legge 21/1986 e art. 1 del D. Lgs. 509/1994), nelle quali affluiscono, rispettivamente, al minimo il 98,0% ed al massimo il 2,0% dell'avanzo di gestione (art. 31 dello Statuto dell'Ente), per effetto delle decisioni adottate dall'Assemblea dei Delegati in data 27 giugno 2001, così come approvate dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali in data 4 ottobre 2001.

La voce accoglie altresì, come rilevato alla precedente voce Immobilizzazioni materiali, la Riserva di rivalutazione degli immobili.

Il patrimonio netto include inoltre gli effetti dei cambiamenti dei principi contabili che, come richiesto dalla normativa ex D. Lgs. 139/2015, sono contabilizzati retrospettivamente.

In ultimo si osserva che la riserva extra-rendimento, imputata al 31 dicembre 2015, è stata destinata, per effetto dell'intervenuta approvazione ministeriale in data 14 settembre 2016, a Riserva legale per le prestazioni previdenziali.



FONDI RISCHI ED ONERI

Sono costituiti da accantonamenti effettuati per coprire oneri e rischi di natura determinata e di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia, alla chiusura dell'esercizio, sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione e tengono conto dei rischi delle perdite di cui si è venuti a conoscenza anche dopo la chiusura dell'esercizio. In presenza di riprese di valore, rispetto all'esercizio precedente, i fondi vengono corrispondentemente ridotti ed i relativi effetti confluiscono a conto economico. In particolare, a partire dal presente bilancio, la voce Fondo imposte differite accoglie gli effetti fiscali afferenti alle differenze temporanee imponibili ad imposta sostitutiva (al 12,5% o 26%) relative al portafoglio investito in Titoli di Stato ed Obbligazioni.

TRATTAMENTO FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Riflette il debito per indennità di anzianità maturato nei confronti dei dipendenti in forza alla data di bilancio, in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti. E' esposto al netto delle anticipazioni erogate ai sensi di legge, dell'imposta sostitutiva sulle rivalutazioni maturate e delle quote trasferite, per i dipendenti aderenti al fondo di previdenza complementare previsto dal contratto di categoria.

DEBITI

I debiti sono esposti al loro valore nominale. In particolare, i debiti per imposte correnti (IRES ed IRAP) riflettono, al netto degli acconti versati, quanto dovuto nell'esercizio sui redditi fondiari, di capitale e diversi, tenuto conto che la Cassa è un Ente non commerciale.

RATEI E RISCONTI

Sono calcolati secondo il principio della competenza economico-temporale, correlando costi e ricavi in ragione d'esercizio.

COSTI E RICAVI

I costi e i ricavi sono rilevati secondo i principi della prudenza e della competenza. I costi sono iscritti al lordo dell'IVA, non essendo tale imposta detraibile per la Cassa. Le prestazioni previdenziali ed assistenziali vengono imputate a conto economico nell'esercizio in cui matura il diritto alla prestazione a favore degli iscritti. I contributi vengono rilevati quando certi. I contributi minimi soggettivi ed integrativi e il contributo fisso di maternità vengono imputati a ricavi nell'esercizio in cui si accertano. I contributi soggettivi ed integrativi eccedenti i minimi dovuti, vengono imputati a ricavo nell'anno in cui vengono acquisiti i dati reddituali degli iscritti sia in autodichiarazione che per il tramite dell'Agenzia delle Entrate. I costi e ricavi di entità o incidenza eccezionali, ove presenti, sono adeguatamente indicati nei paragrafi della nota integrativa relativi alle voci che li includono.

83

BILANCIO CIVILISTICO 2016
Nota integrativa



NOTE ESPLICATIVE SULLO STATO PATRIMONIALE

Prima di passare alla descrizione delle singole voci si precisa che gli importi di seguito indicati sono espressi in unità di euro, ove non diversamente indicato. L'ordine di esposizione delle poste segue lo schema di Stato Patrimoniale.

ATTIVO

B - IMMOBILIZZAZIONI

B-I IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

B-I-4 CONCESSIONI, LICENZE, MARCHI E DIRITTI SIMILI

La voce, pari ad € 0,5 milioni evidenzia un decremento - in termini assoluti - di € 0,7 milioni rispetto al precedente esercizio e risulta così costituita.

DESCRIZIONE CATEGORIA	31/12/2015	VARIAZIONI	AMMORTAMENTI	31/12/2016
Licenze per sistemi operativi e direzionali	53.255	40.289	(51.858)	41.686
Licenze per la progettazione e lo sviluppo di applicazioni web	17.464		(17.464)	-
Licenze per la sicurezza del traffico internet e dei dati aziendali	30.422	30.333	(25.319)	35.436
Licenze per lo sviluppo di processi aziendali	57.880	95.707	(73.673)	79.914
Piattaforma Business Class Commercialisti Digital	989.473	(184.680)	(508.290)	296.503
TOTALE	1.148.494	(18.351)	(676.604)	453.539

Gli investimenti dell'esercizio ammontano ad € 166.329 e riguardano licenze di durata illimitata, riferibili allo sviluppo dei processi aziendali, ai sistemi operativi ed alla protezione del Data Center.

Con riferimento all'investimento relativo alle licenze di accesso al portale dedicato "Business Class Commercialisti Digital", si fa presente che la Legge di Stabilità 2016 ha ridotto l'aliquota per i servizi di tale genere al 4% (dal 22%), a decorrere dalle operazioni effettuate dal 1° gennaio 2016. Pertanto, il valore di carico dello stesso è stato diminuito, ed il piano di ammortamento è stato ricalcolato avendo riguardo al nuovo valore contabile del cespite e tenuto conto della sua residua vita utile.

L'ammortamento delle licenze avviene prudenzialmente in tre anni. L'importo residuo degli investimenti (€ 0,5 ml) è da ritenere recuperabile, attraverso il loro utilizzo, nel restante periodo di ammortamento.

84

BILANCIO CIVILISTICO 2016
Nota integrativa



B-I-6 IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO E ACCONTI

Ammontano ad € 434.449 e la tabella seguente ne illustra la composizione.

DESCRIZIONE CATEGORIA	31/12/2015	INVESTIMENTI	RICLASSIFICHE	31/12/2016
Reingegnerizzazione delle componenti base dati del sistema informativo	110.507	245.022		355.529
Modello di organizzazione, gestione e controllo ex D.Lgs. 231/2001	58.588	82.463	(141.051)	-
Rasterizzazione patrimonio documentale relativo agli immobili	-	66.000		66.000
Rinnovo sito web	-	12.920		12.920
TOTALE	169.095	406.405	(141.051)	434.449

Nel corso dell'esercizio si è conclusa l'attività relativa all'adeguamento volontario al disposto normativo in materia di responsabilità amministrativa degli Enti per illeciti da reato, con l'adozione del *Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo* (MOG) di cui al D. Lgs. 231/2001, con un ulteriore investimento pari ad € 82.463.

Il relativo importo (€ 141.051) è stato portato ad incremento della voce B-I-7 Altre, di seguito commentata.

B-I-7 ALTRE

Ammontano ad € 615.065 e sono così analizzabili.

DESCRIZIONE CATEGORIA	31/12/2015	INVESTIMENTI	AMMORTAMENTI	31/12/2016
Rasterizzazione patrimonio documentale	235.656		(98.064)	137.592
Certificazione di qualità UNI ISO 9001:2008	45.787		(13.798)	31.989
Business Intelligence - Monitoraggio investimenti mobiliari	323.769		(80.942)	242.827
Business Intelligence - Monitoraggio procedimenti istituzionali	119.755		(29.939)	89.816
Modello di organizzazione, gestione e controllo ex D.Lgs. 231/2001		141.051	(28.210)	112.841
TOTALE	724.967	141.051	(250.953)	615.065

Gli investimenti dell'esercizio ammontano complessivamente ad € 141.051 e sono relativi al completamento del progetto di verifica della *compliance* normativa dell'Ente al D. Lgs. 231/2001 ed alla relativa redazione del Codice Etico e Comportamentale e successiva elaborazione del *Modello di Organizzazione, gestione e controllo* (MOG).

L'ammortamento di tali beni avviene prudenzialmente in cinque anni e l'importo residuo degli investimenti è da ritenere recuperabile nel restante periodo di ammortamento.

85

BIANCIO CIVILISTICO 2016
Nota integrativa



B-II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

B-II-1 TERRENI E FABBRICATI

La voce ammonta ad € 327,0 milioni ed evidenzia un incremento netto (in termini assoluti) di € 17,8 milioni rispetto al precedente esercizio.

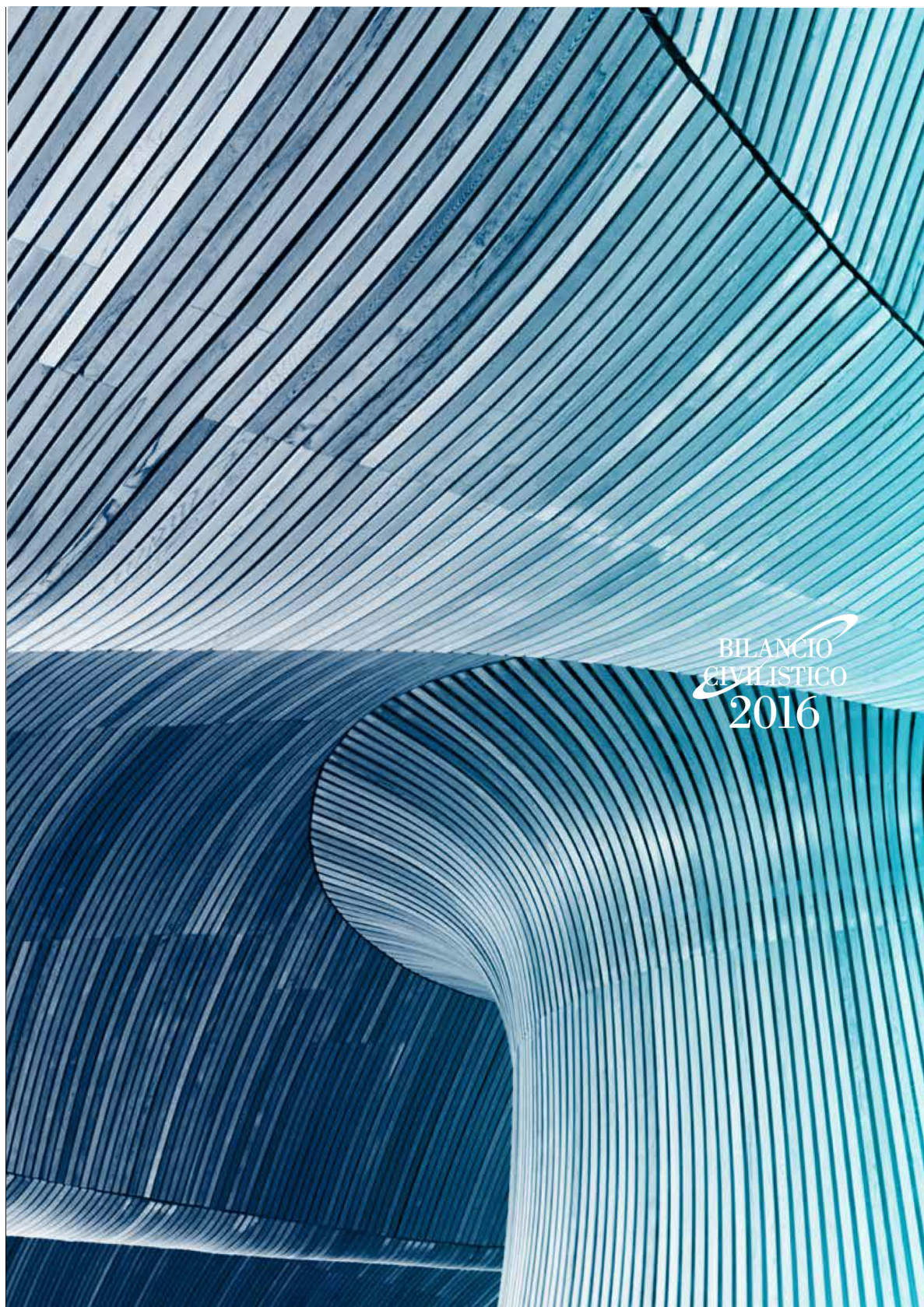
Le tabelle che seguono rappresentano l'analisi rispettivamente sintetica e di dettaglio del portafoglio immobiliare.

USO	CATEGORIA	ALIQUOTA DI AMMORT. (%)	31/12/2015	INVESTIMENTI	COSTI INCREMENT. (*)	AMMORTAMENTI	31/12/2016
Commerciale	FABBRICATI	1,0%	89.918.771	11.539.764		(1.106.172)	100.352.363
	TERRENI		163.769.674	7.990.847			171.760.521
	SUBTOTALE		253.688.445	19.530.611		(1.106.172)	272.112.884
Industriale	FABBRICATI	3,0%	13.363.389		480.721	(991.470)	12.852.640
	TERRENI		17.057.602				17.057.602
	SUBTOTALE		30.420.991		480.721	(991.470)	29.910.242
Abitativo	FABBRICATI	1,0%	7.532.974			(97.890)	7.435.084
	TERRENI		17.531.015				17.531.015
	SUBTOTALE		25.063.989			(97.890)	24.966.099
TOTALE	FABBRICATI		110.815.134	11.539.764	480.721	(2.195.532)	120.640.087
	TERRENI		198.358.291	7.990.847			206.349.138
	TERRENI E FABBRICATI		309.173.425	19.530.611	480.721	(2.195.532)	326.989.225

(*) La voce accoglie le migliorie apportate agli immobili inclusive delle attività progettuali.

86

BILANCIO CIVILISTICO 2016
Nota integrativa





IL PATRIMONIO IMMOBILIARE

DATA STIPULA	UBICAZIONE		USO (*)	31 DICEMBRE 2015			
				FABBRICATI			TERRENI
				VALORE LORDO	FONDO	RESIDUO DA AMMORTIZZARE	COSTO STORICO
04/09/1967	ROMA	Via della Purificazione, 31	C	1.795.705	369.444	1.426.261	3.579.128
27/12/1969	TORINO	Via Bligny, 11	A	1.586.349	319.713	1.266.636	1.496.071
29/12/1969	ROMA	Via Ramperti, 22 - Via Angeli, 95	A	2.714.430	543.408	2.171.022	6.178.412
30/12/1969	MILANO	C.so Europa, 11	C	2.280.351	504.342	1.776.009	4.719.952
30/12/1970	MILANO	Via del Passero, 6	A	1.587.359	372.711	1.214.648	2.543.878
21/07/1971	NAPOLI	Via S. Giacomo dei Capri, 129	A	1.131.376	259.014	872.362	2.825.843
21/12/1971	ROMA	Via R. Venuti, 20	A	960.031	225.154	734.877	2.775.817
21/05/1974- 30/09/1975	LAINATE I-II (MI)	Via Cremona	I	11.370.413	6.767.329	4.603.084	9.399.356
18/12/1975	RONCADELLE (BS)	Via Violino di Sotto	I	1.484.471	900.169	584.302	647.627
29/09/1976	S. GIUL. MILANESE	Via Po	I	3.844.157	2.450.875	1.393.282	1.263.179
22/12/1977	TORINO	C.so U. Sovietica, 121	C	1.448.197	389.562	1.058.635	692.541
28/02/1980	CASTELMELLA (BS)	Via Colonne	I	1.609.725	1.065.477	544.248	656.230
29/06/1983	ROMA	Via Marghera, 51	C	700.798	204.394	496.404	1.519.967
31/07/1983	LECCE	Via L. Ariosto, 65 A	A	1.085.021	318.761	766.260	430.778
06/12/1983	LECCE	Via L. Ariosto, 65 - B.C.D.	C	1.177.805	366.773	811.032	363.819
21/12/1984	MONZA	Via Velleia, 5	I	1.284.033	551.277	732.756	476.056
28/12/1985	BRESCIA	Via Solferino, 61/63	A	724.528	217.358	507.170	1.280.216
29/11/1987	GENOVA	L.go S. Giuseppe, 18	C	2.595.238	624.580	1.970.658	2.132.779
12/07/1988	FIRENZE	Via T. Alderotti, 26	C	2.728.467	756.486	1.971.981	4.183.355
24/11/1989	MODENA	Via Emilia Est, 27	C	5.207.629	1.405.729	3.801.900	3.456.778
15/06/1990	BOLOGNA	Via Altabella, 10	C	1.330.863	346.025	984.838	2.681.648
06/07/1990	CREMONA	Via Dante, 136	C	9.245.759	2.403.898	6.841.861	4.049.185
29/05/1991	MONZA	Via Ticino, 26	C	3.679.428	916.863	2.762.565	1.665.896
14/10/1991	VICENZA	Via S. Lazzaro	C	5.608.660	1.399.280	4.209.380	3.082.779
03/02/1993	NAPOLI	Via F. Lauria, 4	C	10.449.942	2.403.146	8.046.796	5.939.727
30/03/1993	ROMA (Sede)	Via Mantova 1	C	14.553.520	2.687.670	11.865.850	24.596.723
01/12/1995	MILANO	Via Melchiorre Gioia, 124	C	10.389.122	2.181.715	8.207.407	8.060.127
23/12/1997	SETTALA	Via Enrico Fermi, 7	I	12.034.355	6.528.638	5.505.717	4.615.154
27/11/1999	TORINO	Via Carlo Alberto, 59	C	610.572	103.797	506.775	845.838
25/05/2000	PERUGIA	Via G.B. Pontani, 3b	C	369.777	59.164	310.613	191.467
22/12/2009	ROMA	Via Mantova, 24	C	15.483.943	617.147	14.866.796	33.695.450
22/12/2011	ROMA	Via Torino, 43-48	C	5.577.764	223.111	5.354.653	25.728.654
04/12/2012	ROMA	Via dell'Aeronautica, 122	C	4.604.866	141.679	4.463.187	12.266.167
17/12/2014	ROMA	Via S. Mercadante, 16/18	C	8.270.712	85.543	8.185.169	20.317.694
04/04/2016	PADOVA	Via G. Gozzi, 2	C	-	-	-	-
03/11/2016	ROMA	Via dei Villini 2	C	-	-	-	-
TOTALE				149.525.366	38.710.232	110.815.134	198.358.291

(*) Uso prevalente: A - Abitativo C - Commerciale I - Industriale

88

BILANCIO CIVILISTICO 2016
Nota integrativa



MOVIMENTAZIONI 2016			31 DICEMBRE 2016			31 DICEMBRE 2016	CANONI DI LOCAZIONE
FABBRICATI		TERRENI	FABBRICATI			TERRENI	
INVESTIMENTI/ COSTI INCREMENT.	AMMORTAMENTI	INVESTIMENTI	VALORE LORDO	FONDO	RESIDUO DA AMMORTIZZARE	COSTO STORICO	
	17.957		1.795.705	387.401	1.408.304	3.579.128	32.808
	15.863		1.586.349	335.576	1.250.773	1.496.071	112.669
	27.144		2.714.430	570.552	2.143.878	6.178.412	742.972
	22.804		2.280.351	527.146	1.753.205	4.719.952	473.601
	15.874		1.587.359	388.585	1.198.774	2.543.878	388.403
	11.314		1.131.376	270.328	861.048	2.825.843	372.360
	9.600		960.031	234.754	725.277	2.775.817	291.765
	341.112		11.370.413	7.108.441	4.261.972	9.399.356	1.044.468
	44.534		1.484.471	944.703	539.768	647.627	88.441
	115.325		3.844.157	2.566.200	1.277.957	1.263.179	355.000
	14.482		1.448.197	404.044	1.044.153	692.541	-
480.721	90.947		2.090.446	1.156.424	934.022	656.230	216.000
	7.008		700.798	211.402	489.396	1.519.967	249.269
	10.850		1.085.021	329.611	755.410	430.778	93.643
	11.778		1.177.805	378.551	799.254	363.819	75.171
	38.521		1.284.033	589.798	694.235	476.056	144.000
	7.245		724.528	224.603	499.925	1.280.216	175.864
	25.952		2.595.238	650.532	1.944.706	2.132.779	245.537
	27.285		2.728.467	783.771	1.944.696	4.183.355	736.174
	52.076		5.207.629	1.457.805	3.749.824	3.456.778	190.987
	13.309		1.330.863	359.334	971.529	2.681.648	246.213
	92.458		9.245.759	2.496.356	6.749.403	4.049.185	323.164
	36.794		3.679.428	953.657	2.725.771	1.665.896	405.830
	56.087		5.608.660	1.455.367	4.153.293	3.082.779	284.760
	104.499		10.449.942	2.507.645	7.942.297	5.939.727	264.202
	145.535		14.553.520	2.833.205	11.720.315	24.596.723	190.548
	103.891		10.389.122	2.285.606	8.103.516	8.060.127	-
	361.031		12.034.355	6.889.669	5.144.686	4.615.154	1.400.000
	6.106		610.572	109.903	500.669	845.838	80.100
	3.698		369.777	62.862	306.915	191.467	24.156
	154.839		15.483.943	771.986	14.711.957	33.695.450	2.198.549
	55.778		5.577.764	278.889	5.298.875	25.728.654	808.352
	46.049		4.604.866	187.728	4.417.138	12.266.167	787.548
	82.707		8.270.712	168.250	8.102.462	20.317.694	1.250.000
1.002.220	7.517	668.147	1.002.220	7.517	994.703	668.147	51.545
10.537.544	17.563	7.322.700	10.537.544	17.563	10.519.981	7.322.700	80.601
12.020.485	2.195.532	7.990.847	161.545.851	40.905.764	120.640.087	206.349.138	14.424.700

89

BILANCIO CIVILISTICO 2016
Nota integrativa



90

BILANCIO CIVILISTICO 2016
Nota integrativa

Il patrimonio immobiliare dell'Ente, iscritto nelle immobilizzazioni materiali, è costituito da 36 immobili, al netto dei 7 immobili in via di conferimento al nuovo Fondo Immobiliare riservato chiuso secondo RE, iscritti nell'attivo circolante. La consistenza complessiva è pari ad una superficie lorda di circa 257.000 metri quadrati (di cui circa 8.000 riferiti alla sede di via Mantova 1). La dislocazione geografica vede una prevalenza nel centro-nord Italia.

I fabbricati non sono gravati da ipoteche o altre garanzie reali. Sul patrimonio immobiliare sono state apportate nel 1994 rivalutazioni volontarie per complessivi € 60.620.604, esposte nella relativa riserva di patrimonio netto. I fabbricati vengono sistematicamente ammortizzati sulla base delle aliquote sopra evidenziate e, al 31 dicembre 2016, il loro grado di ammortamento è complessivamente pari ad oltre il 25%. In data 4 aprile 2016 è stato formalizzato l'acquisto di un immobile sito in Padova (via Gaspare Gozzi n. 2 G), locato ad un canone corrente annuo complessivo di € 69.500 per una durata di anni sei rinnovabili ed avente una superficie complessiva lorda di circa 500 metri quadrati. L'investimento, nel suo complesso, ammonta ad € 1.670.367 di cui € 1.320.000 a titolo di prezzo ed il restante quale oneri fiscali e costi notarili.

Per l'esercizio corrente lo stabile è stato ammortizzato in base al periodo effettivo di proprietà (9 mesi).

In data 3 novembre 2016 è stato altresì stipulato un contratto di compravendita sottoposto a condizione sospensiva (ex D. Lgs. 42/2004) per l'acquisto di un immobile sito in Roma (Via dei Villini n. 2) avente una superficie complessiva lorda di circa 1.950 mq ad uso dell'Ambasciata della Repubblica di Corea che lo conduce in locazione. In data 18 gennaio 2017 si è provveduto a formalizzare l'atto di accertamento di verifica della condizione sospensiva con corresponsione del prezzo e relativa retrodatazione degli effetti utili ed onerosi della vendita. L'importo complessivo sostenuto è pari ad € 17.860.244 di cui € 15.650.000 a titolo di prezzo, € 2.191.200 per oneri fiscali (€ 1.565.000 per IVA al 10% ed € 626.200 per imposte ipotecarie, catastali e di registro) ed infine € 19.044 per oneri notarili. Il canone annuo è pari ad € 800.000.

Sono stati, inoltre, capitalizzati costi incrementativi per € 0,5 milioni, relativi ad interventi di bonifica delle coperture in amianto del capannone sito in Castelmella.

Il totale dei contratti di locazione attivi al 31 dicembre 2016 è pari a 416 ed evidenzia un aumento netto di 21 contratti rispetto al 31 dicembre 2015. Nel corso dell'esercizio sono stati stipulati 55 nuovi contratti: 34 ad uso abitativo, 4 ad uso commerciale nonché 17 box-posti auto/garage e depositi. Sono stati inoltre rinnovati 2 preesistenti contratti del comparto industriale.

Al fine di stimarne il valore di mercato, nell'esercizio in esame, così come per i precedenti, gli immobili sono stati oggetto di valutazione da parte di una primaria multinazionale indipendente del settore REAG S.p.A., selezionata mediante apposita procedura di gara.

Sulla base di tale stima, il valore di mercato dei terreni e fabbricati iscritti fra le immobilizzazioni al 31 dicembre 2016 risulta pari ad € 351,1 milioni (€ 329,0 ml al 31 dicembre 2015). Il dato, netto degli acquisti avvenuti nel 2016, dopo un biennio di deciso calo, risulta stabile e riflette una sostanziale tenuta del mercato immobiliare nell'ultimo anno, analizzata nell'apposita sezione della Relazione sulla Gestione alla quale si rimanda.

Va altresì osservato che sugli investimenti immobiliari diretti effettuati dalle Casse di Previdenza, l'indetraibilità delle imposte indirette grava in modo molto significativo, costituendo, di fatto, un vero e proprio "handicap competitivo". Nello specifico, la valutazione effettuata dall'esperto indipendente è "al netto della fiscalità e degli oneri di trasferimento", oneri che vengono invece capitalizzati dalla Cassa anche nel caso delle imposte indirette, come detto, indetraibili.

La Cassa ha, altresì, deciso nel 2013, al fine di affiancare alla gestione diretta degli immobili quella indiretta effettuata da parte di operatori professionali, di costituire il suo primo Fondo Immobiliare, denominato "primo RE", selezionando mediante procedura ad evidenza pubbli-



ca la società di gestione del risparmio (SGR) deputata alla costituzione e gestione del Fondo. Sulla scorta dei positivi risultati conseguiti e della provata efficienza nella valorizzazione del patrimonio immobiliare gestito, dal nuovo veicolo di gestione, per la cui analisi si rimanda all'apposita sezione della Relazione sulla Gestione, il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 27 ottobre 2015, ha indetto la gara aperta per la selezione di una società di Gestione del Risparmio deputata alla costituzione e gestione del nuovo Fondo immobiliare chiuso, ad apporto misto, denominato "secondo RE".

Tenendo in considerazione gli aggiornati valori di mercato peritati degli immobili detenuti in gestione diretta emergono:

- ▶ plusvalenze implicite per complessivi € 81,8 milioni (€ 76 ml al 31 dicembre 2015) che scaturiscono dal differenziale tra i maggiori valori di mercato e i valori di costo storico (inclusivo degli oneri di trasferimento per spese notarili, imposte di registro e catastali e IVA indetraibile) al netto del fondo ammortamento;
- ▶ minusvalenze teoriche per € 57,7 milioni (€ 56,2 ml al 31 dicembre 2015) ove il valore di mercato risulti inferiore a quello di libro.

Sulla base del principio della prudenza, le plusvalenze non sono state contabilizzate in quanto non realizzate.

Per quanto attiene le minusvalenze, è opportuno segnalare che le stesse sono dovute per € 25,5 milioni dall'IVA corrisposta al momento dell'acquisto che, in regime di indetraibilità, grava sul valore di carico oltre il prezzo corrisposto dall'Ente alla controparte venditrice.

Al fine di determinare la probabilità di effettivo realizzo di questi minusvalori latenti, si è determinato il "valore d'uso" basato su singoli *business plan* per ogni immobile sviluppati anche con l'assistenza di esperti del settore. Nella definizione delle ipotesi prospettiche si è presa in considerazione la strategia di detenzione prevista ed il tasso di rendimento *target* dell'Ente.

Doverosa premessa è data dalla considerazione che l'attuale composizione demografica della popolazione amministrata garantisce una prospettiva di accumulo patrimoniale pluridecennale, pertanto la gestione del patrimonio immobiliare può basarsi su una logica di carattere conservativo che esclude la necessità di autofinanziamento da disinvestimenti che possano forzare l'Ente al realizzo di perdite da alienazioni.

Tutto ciò premesso, per le sole minusvalenze latenti riferibili a quattro immobili non più rientranti nella strategia di detenzione a medio-lungo termine, si è deciso un prudentiale appostamento, per complessivi € 19,4 milioni, nell'apposito B-4-d Fondo per rischi su immobili, sulla base di quanto già illustrato nei "Criteri di valutazione", cui si rinvia.

Per i restanti immobili che presentano teoriche minusvalenze, si evidenzia che le stesse sono interamente dovute al carico fiscale dell'IVA e che comunque sono valutate come riassorbibili dalla capacità reddituale attesa nell'orizzonte temporale di detenzione.

Di seguito si analizza l'andamento del "tasso di sfittanza" e del "tasso di morosità".

Il tasso di sfittanza è calcolato con riferimento alla superficie locabile - che non tiene conto dello stabile utilizzato strumentalmente quale sede dell'Ente - rapportata al periodo di "sfittanza". Tale indice risulta complessivamente pari al 30,3%, contro il 30,4% relativo al 2015.

91

BILANCIO CIVILISTICO 2016
Nota integrativa



USO	TASSO DI SFITTANZA 2016 (%)	TASSO DI SFITTANZA 2015 (%)	VARIAZIONE (P. P.)
Industriale	13,7%	13,5%	0,2
Commerciale	13,7%	13,2%	0,5
Abitativo	2,9%	3,7%	(0,8)
TOTALE	30,3%	30,4%	(0,1)

La Cassa ha attivato sul territorio delle agenzie specializzate per la rilocalizzazione degli immobili sfitti. I risultati positivi di questa strategia sono testimoniati dal decremento del tasso di sfittanza sul comparto abitativo. Il risultato negativo dei settori industriale e commerciale rispecchia la generale condizione degli immobili del mercato italiano che, come evidenziato nell'apposita sezione della Relazione sulla gestione alla quale si rimanda, non ha dato cenni di ripresa nell'ultimo anno.

Si sottolinea che il dato di sfittanza è da leggersi anche come il risultato nell'immediato della strategia di medio termine con cui la Cassa ha selezionato nell'ultimo biennio i conduttori in base alla solvibilità finanziaria. Questa strategia continua a produrre dei notevoli frutti nella sensibile diminuzione del tasso di morosità (passato dal 6,3% del 2014 all'1,3% del 2016) più avanti commentato.

È opportuno rilevare che, alla data di approvazione del presente bilancio, sono in corso o già completati progetti di carattere straordinario, riguardanti oltre un terzo degli immobili sfitti, finalizzati alla loro messa a reddito a partire dall'esercizio successivo o al conferimento al Fondo immobiliare secondo RE.

Il tasso di morosità viene calcolato come rapporto tra canoni di locazione di periodo - scaduti e non pagati - e canoni maturati nell'anno, tenuto conto degli incassi successivi e dei relativi inoltri di pratiche al legale. Tale indice considera tutte le posizioni creditorie in essere (clienti pubblici, privati e le posizioni al legale).

In un'ottica maggiormente gestionale lo stesso viene calcolato considerando solo i crediti *in bonis* verso i conduttori "privati".

Il tasso di morosità relativo all'esercizio 2016 è pari all'1,33% (1,9% nel 2015) e denota un miglioramento rispetto alle evidenze del precedente esercizio, così come evidenziato nella tabella che segue.

USO	2016		2015		variazione 2016 vs 2015	
	CANONI DI LOCAZIONE (EURO)	TASSO MOROSITÀ (%)	CANONI DI LOCAZIONE (EURO)	TASSO MOROSITÀ (%)	CANONI DI LOCAZIONE (EURO)	TASSO MOROSITÀ (P.P.)
Commerciale	9.004.278	0,04%	9.021.774	0,40%	(17.496)	(0,36)
Industriale	3.247.907	0,11%	3.261.481	0,30%	(13.574)	(0,19)
Abitativo	2.214.026	1,18%	2.145.520	1,20%	68.506	(0,02)
TOTALE	14.466.211	1,33%	14.428.775	1,90%	37.436	(0,57)

Prendendo in considerazione solo i crediti c.d. "vivi" ovvero riferiti a contratti in essere che non sono oggetto di recupero da parte del legale ed escludendo le Pubbliche Amministrazioni per le quali si suppone il recupero dei crediti anche se differito, il tasso di morosità c.d. "gestionale" si attesta allo 0,24% (0,34% nel 2015).

92

BILANCIO CIVILISTICO 2016
Nota integrativa



B-II-2 IMPIANTI E MACCHINARIO

La voce è relativa all'impiantistica a servizio dei fabbricati locati (o locabili) a terzi e dell'immobile di Roma adibito a sede. Gli investimenti cumulati al 31 dicembre 2016 ammontano ad € 8,5 milioni (di cui € 3,8 ml riferibili alla sede) e sono ammortizzati per € 5,5 milioni (circa il 64%), con l'aliquota del 12,5% ridotta alla metà nel primo esercizio in quanto ritenuto equo.

Il valore residuo della voce ammonta ad € 3,0 milioni, come evidenziato nella tabella che segue.

DESCRIZIONE CATEGORIE	31/12/2015			Variazioni (*)		RETTIFICHE		31/12/2016		
	COSTO STORICO	FONDO AMM.TO	RESIDUO	INVESTIMENTI /DISINVEST.	AMMORT.II (UTILIZZI)	COSTO STORICO	FONDO AMM.TO	COSTO STORICO	FONDO AMM.TO	RESIDUO
CLIMATIZZAZIONE TERMICI E CALDAIE	3.534.331	(2.240.164)	1.294.167	357.686	(306.910)	14.768	(14.768)	3.906.785	(2.561.842)	1.344.943
GRUPPO ELETTR. DI CONTINUITÀ	200.120	(193.909)	6.211	4.509	24.557			204.629	(169.352)	35.277
SPURGO FOGNARIO	37.560	(37.560)	-	-	-			37.560	(37.560)	-
ANTINCENDIO ED ARCHIVIO	712.196	(351.469)	360.727	-	(66.249)			712.196	(417.718)	294.478
ELEVATORI	242.423	(151.226)	91.197	-	(23.372)	31.728	(31.728)	274.151	(206.326)	67.825
ACCESSI, CITOFONICI E VIDEOCONTROLLO	373.585	(184.174)	189.411	26.083	(43.030)			399.668	(227.204)	172.464
TELEFONICI	147.522	(82.340)	65.182	-	(18.440)			147.522	(100.780)	46.742
TRASMISSIONE DATI	196.116	(87.542)	108.574	-	(24.514)			196.116	(112.056)	84.060
ELETTRICI	2.543.992	(1.294.704)	1.249.288	-	(318.000)			2.543.992	(1.612.704)	931.288
AUDIO E VIDEO	79.861	(28.283)	51.578	-	(9.982)			79.861	(38.265)	41.596
TOTALE	8.067.706	(4.651.371)	3.416.335	388.278	(785.940)	46.496	(46.496)	8.502.480	(5.483.807)	3.018.673

(*) Esposte al netto di disinvestimenti per € 51.120, ed utilizzo del fondo ammortamento per € 46.641.

Gli investimenti di periodo ammontano, nel loro complesso, ad € 439.398 e riguardano per € 71.886 implementazioni della sede di Roma per la sostituzione di n. 2 gruppi di continuità (€ 37.628) e il rifacimento di un impianto di condizionamento (€ 34.258).

L'importo residuo pari ad € 367.512 si riferisce agli investimenti sugli stabili a reddito e riguardano:

- ▶ lavori di sostituzione gruppo frigo sui fabbricati di Cremona e Roma (V.le dell'Aeronautica) per complessivi € 172.997 (di cui € 99.701 da lavori in corso a fine 2015);
- ▶ lavori di adeguamento della centrale termica sui fabbricati di Genova e Firenze per complessivi € 129.647 (di cui € 62.980 in essere a fine 2015);
- ▶ impianti di condizionamento e caldaie (per € 18.922 a Bologna e per € 19.862 a Modena);
- ▶ impianti citofonici (per € 11.709 a Roma e Napoli e per € 14.375 a Modena).

Nel corso dell'esercizio sono state eseguite eliminazioni di impianti termici obsoleti (per € 51.120) che hanno generato minusvalenze per complessivi € 4.479.

La riclassifica di € 46.496 si riferisce ad impianti installati nello stabile di Roma (Via della Purificazione), originariamente destinati alla dismissione e opportunamente riclassificati nell'Attivo Circolante nell'esercizio precedente, che sono stati ripristinati e rimessi in servizio.

93

Nota integrativa
BILANCIO CIVILISTICO 2016



B-II-4 ALTRI BENI

Sono costituiti da apparecchiature elettroniche, mobili ed arredi, il cui valore residuo a fine 2016 è pari ad € 0,5 milioni, quale differenziale tra valore lordo (€ 2,5 ml) e fondo di ammortamento (€ 2,0 ml), con un tasso di ammortamento cumulato pari a circa l'81%.

La movimentazione di periodo è così dettagliata.

DESCRIZIONE CATEGORIE	ALiquota DI AMM.TO (%)	RESIDUO AL 31/12/2015	INVESTIMENTI	AMMORTAMENTI	RETTIFICHE		RESIDUO AL 31/12/2016
					COSTO STORICO	F.DO AMM.TO	
MOBILI, ARREDI e MACCHINE D'UFFICIO	12,0%	344.737	-	(83.339)	1.833	(1.833)	261.398
APPARECCHIATURE ELETTRONICHE	33,0%	274.949	46.897	(133.557)	3.982	(3.982)	188.289
QUADRI D'AUTORE	-	19.210	-	-	-	-	19.210
TOTALE		638.896	46.897	(216.896)	5.815	(5.815)	468.897

Gli investimenti in apparecchiature elettroniche (€ 46.897) si riferiscono all'acquisto di materiale hardware nell'ambito dell'aggiornamento degli strumenti informatici.

Nel corso dell'anno sono state completate le dismissioni dei beni non più utilizzati che nell'esercizio precedente furono riclassificati nell'Attivo Circolante. Tale attività ha fatto emergere delle differenze inventariali rappresentate nella sezione "rettifiche".

B-II-5 IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO E ACCONTI

Ammontano complessivamente ad € 5.014.992 e riguardano:

- ▶ lavori preliminari alla trasformazione dell'immobile in Roma, Via della Purificazione da adibire a struttura turistico ricettiva per € 114.943, propedeutici al cambio di destinazione d'uso;
- ▶ lavori di bonifica e rimozione amianto dai capannoni industriali siti in Lainate € 4.549.575;
- ▶ lavori di rifacimento dell'anello antincendio sul fabbricato in Lainate per € 350.474 (di cui € 298.013 in essere a fine 2015).

Si evidenzia, infine, che l'importo di € 162.681, riguardante lavori in corso a fine 2015, è stato girato nell'esercizio alle relative voci (impianto climatizzazione, termici e caldaie), commentato nel paragrafo relativo ad impianti e macchinari.

B-III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

B-III-1-d-bis PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE

Con determinazione del Consiglio di Amministrazione del 19 ottobre 2016 è stato deliberato l'acquisto di n. 3.000 quote (corrispondenti all'1% del capitale) della Banca d'Italia per un valore complessivo pari ad € 75,0 milioni. Si tratta di un investimento di lungo periodo di carattere strategico istituzionale.

L'importo residuo di € 5.000, invariato rispetto al 31 dicembre 2015, è relativo alla partecipazione nel Centro di assistenza fiscale Dottori Commercialisti S.p.A. di Torino (CAF Do.C. S.p.A.), esposta al costo storico e pari a circa lo 0,20% del capitale sociale.

94

BILANCIO CIVILISTICO 2016
Nota integrativa