

RELAZIONE SULLA GESTIONE

PAGINA BIANCA

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULLA GESTIONE

Gentili colleghe e colleghi delegati,

questa relazione sull'andamento della gestione correda il bilancio d'esercizio 2010 come previsto dall'articolo 2428 del codice civile.

Il bilancio d'esercizio che, ormai per il sesto anno viene redatto secondo le norme del nuovo regolamento di amministrazione, chiude con un utile di 2,5 milioni di euro.

Con riferimento alle due sezioni previdenziali che, a termini di Statuto e di Regolamento, godono di autonomia contabile e finanziaria, il risultato complessivo conseguito è così attribuibile:

- Una perdita di 15 milioni di euro della Sezione A del Fondo per la previdenza, essenzialmente dovuta al perdurare della crisi economica, che ha inciso negativamente sulla crescita dei volumi d'affari, sui quali viene determinato il contributo integrativo che alimenta la Sezione e alla contenuta redditività del patrimonio immobiliare, la cui operazione di valorizzazione, per le ragioni dette più avanti, è stata trasferita all'anno 2011;
- un utile di 17,5 milioni di euro della Sezione B del Fondo per la previdenza, in parte anche dovuto alla nuova contabilizzazione delle sanzioni, dettagliata in nota integrativa.

Il risultato complessivamente conseguito può essere considerato accettabile, in quanto anche il 2010 ha visto continuare la gravissima crisi economica e finanziaria iniziata a metà 2008 e una ripresa molto debole dei mercati finanziari. Il risultato deve essere valutato anche alla luce della circostanza che la Cassa, alla stregua delle Casse privatizzate ex D. Lgs n. 103/1996, ha scelto di accantonare sia l'intero gettito del contributo soggettivo - destinato alla creazione dei montanti individuali - per € 113,2 milioni sia la rivalutazione degli stessi montanti con l'indice della media mobile quinquennale del Pil nominale, per 9,9 milioni di euro.

Va inoltre ricordato che anche il gettito del contributo soggettivo supplementare, che alimenta il Fondo per le prestazioni di solidarietà e di assistenza, al netto degli utilizzi dell'anno, è completamente accantonato.

La tabella che segue mette chiaramente in evidenza gli effetti sul risultato d'esercizio conseguenti all'applicazione di tali scelte.

Anno	Risultato d'esercizio	Contributo soggettivo accantonato	Rivalutazione dei montanti accantonati	Risultato d'esercizio al lordo accantonamenti	Utile del Fondo di solidarietà accantonato	Risultato d'esercizio effettivo
2010	2,5	113,2	9,9	125,6	4,9	130,5
2009	2,9	114,0	14,3	131,2	9,8	141,0
2008	-6,4	112,3	14,9	120,8	15,4	136,2
2007	33,3	109,8	8,6	151,7	7,1	158,8
2006	16,5	105,7	5,9	128,1	6,9	135,0
2005	-21	106,1	3,3	88,4	7,1	95,5

La seguente tabella esprime, sinotticamente, quanto precede.

QUADRO DI RICLASSIFICAZIONE DEI RISULTATI ECONOMICI

	Preventivo 2010 asestato	%	Consuntivo 2010	%	Consuntivo 2009	%	Differenze 2010/2009
RICAVI							
Proventi e contributi	264.450.000	91,6	270.725.038	91,8	263.611.201	91,9	7.113.837
Altri proventi e contributi	2.832.000	1,0	3.298.291	1,1	2.196.196	0,8	1.102.095
Altri proventi	21.050.000	7,3	20.569.974	7,0	20.672.017	7,2	102.043
Diversi	279.000	0,1	273.840	0,1	286.000	0,1	12.160
TOTALE RICAVI DELLA PRODUZIONE "TIPICA"	288.611.000	100,0	294.867.143	100,0	286.765.414	100,0	8.101.729
COSTI							
Costi per prestazioni	176.230.000	61,1	177.372.258	60,2	164.077.087	57,2	13.295.171
- Prestazioni sezione A Fondo previdenza	163.829.500		167.532.580		157.097.287		10.435.293
- Prestazioni sezione B Fondo previdenza	3.682.000		3.207.113		2.196.196		1.010.917
- Prestazioni Fondo solidarietà e assistenza	6.718.500		6.632.565		4.783.604		1.848.961
Costi per servizi/beni di terzi	10.312.500	3,6	10.843.446	3,7	10.057.469	3,5	785.977
Costi per altri servizi	279.000	0,1	273.840	0,1	286.000	0,1	12.160
Costi del personale	5.579.000	1,9	5.505.107	1,9	5.554.080	1,9	48.973
Ammortamenti e svalutazioni	1.636.500	0,6	1.987.816	0,7	1.672.913	0,6	314.903
Accantonamenti	-	-	256.000	0,1	265.000	0,1	9.000
Oneri diversi	2.975.000	1,0	2.936.576	1,0	3.107.481	1,1	170.905
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE "TIPICA"	197.012.000	68,3	199.175.043	67,5	185.020.030	64,5	14.155.013
RISULTATO OPERATIVO	91.599.000	31,7	95.692.100	32,5	101.745.384	35,5	6.053.284
Proventi ed oneri finanziari	33.661.500		31.879.213		36.166.162		4.286.949
Rettifiche di valore di attività finanziarie	-		648.794		1.985.001		2.633.795
RISULTATO PRIMA DEI COMPONENTI STRAORDINARI E DELLE IMPOSTE	125.260.500		126.922.519		139.896.547		12.974.028
Proventi ed oneri straordinari	4.109.000		13.063.793		8.030.887		5.032.846
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	129.369.500		139.986.252		147.927.434		7.941.182
Imposte di esercizio	6.688.500		9.426.762		6.893.817		2.532.945
RISULTATO PRIMA ACCANTONAMENTI STATUTARI	122.681.000		130.559.490		141.033.617		10.474.127
accantonamenti statutari Fondo previdenza sez. B	123.000.000		123.109.001		128.287.143		5.178.142
accantonamenti statutari Fondo assistenza	-		4.963.122		9.801.112		4.837.990
AVANZO/PAREGGIO/DISAVANZO ECONOMICO DEL PERIODO	- 319.000		2.487.367		2.945.362		457.995
risultato F.do previdenza - sez. A	- 21.398.400		- 15.066.692		- 3.535.609		
risultato F.do previdenza - sez. B	13.147.900		17.554.059		6.480.971		
risultato F.do solidarietà e assistenza	7.931.500		0		0		

L'attività del 2010

Il 2010 è stato il primo anno di lavoro del nuovo Consiglio di amministrazione eletto il 24 novembre 2009 e insediatosi il 1° dicembre 2009.

E' stato un anno di intenso lavoro. Il Consiglio ha infatti operato attivamente su più fronti, perseguendo nuovi obiettivi nel campo degli investimenti mobiliari, della gestione del patrimonio immobiliare, nel recupero dei crediti contributivi, nella necessaria riforma della previdenza e nella definizione di nuove forme di assistenza.

I risultati di questo lavoro saranno evidenti nel corso dell'anno 2011.

Collegio sindacale

Nel corso dell'assemblea del Comitato dei delegati del 24 novembre 2009 erano stati eletti i sindaci in rappresentanza degli iscritti ma non si era potuto provvedere alla nomina del nuovo Collegio sindacale, a causa della mancata designazione del rappresentante del Ministero della giustizia.

Il 23 febbraio 2010 il Ministero del lavoro aveva invitato l'Associazione a provvedere comunque a costituire il nuovo Collegio dei sindaci, anche in assenza del rappresentante del Ministero della giustizia. Anche se i nostri legali avevano espresso serie riserve sulla possibilità di nominare il nuovo Collegio, in assenza di uno dei suoi componenti, era stata posta all'ordine del giorno dell'assemblea del Comitato dei delegati del 28 maggio 2010 la nomina del nuovo Collegio dei sindaci. Nel corso dell'assemblea era pervenuta la designazione del Sindaco effettivo e del Sindaco supplente in rappresentanza del Ministero della giustizia e l'assemblea aveva provveduto alla nomina.

Successivamente il Sindaco effettivo designato dal Ministero della giustizia aveva rinunciato all'incarico e in data 13 ottobre 2010 il Ministero aveva designato, quale Sindaco effettivo, il ragioniere Raffaele Giglio. Il Comitato ha quindi proceduto alla integrazione del Collegio nell'assemblea del 29-30 novembre 2010.

Il processo di unificazione

Le relazioni sulla gestione che hanno accompagnato i precedenti bilanci d'esercizio hanno illustrato le attività svolte dall'Associazione con la Cassa di previdenza dei dottori commercialisti e finalizzate alla redazione del progetto di unificazione previsto dall'articolo 4 della legge n. 34 del 2005.

Nel 2009 il Consiglio nazionale si era fatto promotore di una nuova iniziativa e aveva istituito, presso di sé, un "tavolo di ascolto". Il "tavolo" ha visto, nel corso dell'anno 2010, due momenti di particolare rilievo nel confronto fra le due Casse.

Il Presidente del Consiglio nazionale aveva impegnato le due Casse a intraprendere un cammino che consentisse di superare le difficoltà riscontrate in questi quattro anni di confronto. La relazione al bilancio d'esercizio dell'anno 2009 ha illustrato nel dettaglio quanto accaduto nel corso del primo dei due incontri, tenutosi il 7 aprile 2010, con, da un lato, la nostra costruttiva posizione e, dall'altro, la provocatoria operazione di Cassa dottori commercialisti, con l'illustrazione di un documento composto di alcuni grafici predisposti con una grossolana operazione di manipolazione, con l'obiettivo di capovolgere la realtà e di dimostrare un'insostenibilità di lungo periodo della Cassa ragionieri.

L'atteggiamento di Cassa dottori commercialisti ci ha imposto di replicare con un documento che abbiamo presentato al Comitato dei delegati del 28 maggio 2010 e abbiamo illustrato al Consiglio nazionale nel "tavolo" del 23 giugno 2010.

Il nostro documento contestava, punto per punto, quello del 7 aprile di Cassa dottori commercialisti ed esaminava alcuni aspetti dei bilanci tecnici di Cassa dottori commercialisti a dir poco incongrui. Con questo documento volevamo spostare il confronto sul piano tecnico, sempre rifiutato da Cassa dottori commercialisti. La replica di Cassa dottori commercialisti è costituita dallo scarno e povero documento datato 24 novembre 2010, che evita accuratamente le nostre osservazioni e le nostre domande.

A quest'ultimo documento abbiamo ritenuto opportuno non replicare. Riteniamo infatti che il nostro compito sia quello di amministrare la nostra Cassa di previdenza e non quello di diffondere sfiducia nei nostri colleghi anche se iscritti all'altra Cassa di previdenza della categoria.

Non abbiamo inoltre risposto perché, nel frattempo, le due Casse – e tutte le Casse di previdenza dei liberi professionisti – avevano approvato il loro bilancio tecnico al 31 dicembre 2009. I bilanci tecnici al 2009 delle due Casse evidenziano che le previsioni formulate solo due anni prima non si sono realizzate, a causa essenzialmente della stasi dell'economia e del perdurare della crisi finanziaria.

La Commissione parlamentare di controllo sull'attività degli enti gestori di forme obbligatorie di previdenza e assistenza sociale ha convocato entrambe le Casse a un'audizione che si è tenuta il 23 febbraio 2011. Ancora una volta, la nostra Cassa si è responsabilmente presentata con una proposta concreta e con la più ampia disponibilità al dialogo. E, ancora una volta, Cassa dottori commercialisti ha strumentalmente utilizzato l'audizione come tribuna per un attacco nei nostri confronti.

In quell'occasione Cassa dottori commercialisti ha abbandonato la strategia, perseguita in questi anni, del confronto fra la "cicala" Cassa ragionieri e la "formica" Cassa dottori commercialisti, per attribuirsi la missione di "vigilare" sui conti di Cassa ragionieri. La nuova strategia comunicativa è stata utilizzata nel documento datato 24 novembre 2010; nell'audizione del 23 febbraio 2011 e nel documento che Cassa dottori commercialisti ha in quell'occasione presentato; sulla stampa; in un confronto a Reggio di Calabria il 25 febbraio 2011 e al quale la stampa ha dato ampio risalto.

Preso atto dell'impossibilità di esaminare un progetto di unificazione, a causa del rifiuto di una delle due parti, rimane non risolto il problema dei nuovi iscritti, come attestato dal provvedimento del 29 settembre 2009 del Ministero del lavoro di reiezione di una delibera di Cassa dottori commercialisti, dove si ribadisce che *"a far tempo dal 1° gennaio 2008, è ravvisabile una lacuna normativa che ha l'effetto di rendere tecnicamente impossibile l'individuazione dell'ente di previdenza obbligatoria al quale devono iscriversi tutti i soggetti che confluiscono nell'Unico*

Ordine previsto dal decreto legislativo 28 giugno 2005, n. 139, non avendo potuto avere attuazione la delega (ormai scaduta) conferita al Governo dall'articolo 4 della legge 24 febbraio 2005, n. 34, per sostenere l'iniziativa di codesta Cassa e di quella dei ragionieri, volta alla fusione delle stesse" e che è "tecnicamente impossibile l'individuazione dell'ente di previdenza obbligatoria al quale devono iscriversi tutti i soggetti che confluiscono nell'Unico Ordine".

La vicenda Deodato

Le relazioni ai bilanci d'esercizio 2007, 2008 e 2009 hanno illustrato nel dettaglio tutte le attività avviate, in campo penale e in campo civile, a seguito dei reati perpetrati dall'avvocato Pietro Deodato ai danni della Cassa. In questa relazione vengono forniti gli aggiornamenti.

Per un'ampia esposizione di ciascuna vicenda processuale attivata dall'Associazione si rimanda alla relazione che ha accompagnato il bilancio d'esercizio 2009.

Fronte penale

Il 18 marzo 2010 il Tribunale di Roma aveva condannato l'avvocato Deodato alla pena di tre anni di reclusione per truffa pluriaggravata e di cinque anni per appropriazione indebita, per una pena complessiva di otto anni di reclusione e € 3.300 di multa; lo aveva interdetto in perpetuo dai pubblici uffici e per cinque anni dalla professione di avvocato; lo aveva condannato al pagamento di una provvisoria in favore della Cassa di € 300.000 e in favore dell'ex Presidente della Cassa di € 35.000.

L'avvocato Deodato ha proposto ricorso contro la sentenza di primo grado. L'avvio del dibattimento di appello verrà fissato, prevedibilmente, entro la fine del 2011.

Fronte civile

Azione Risarcimento c/ Studio DMP e Deodato. In data 14 gennaio 2008 si è tenuta la prima udienza di comparizione della causa per il risarcimento dei danni subiti dalla Cassa nei confronti dell'Avv. Deodato e dello Studio Legale DMP (Tribunale civile di Roma, Sez. 11, Dott. Martinelli). L'azione ha lo scopo di accertare, oltre la responsabilità personale del Deodato, anche la responsabilità dello Studio legale, con cui la Cassa aveva un contratto di consulenza e che non ha fatto nulla per impedire a Deodato di operare per la Cassa, pur sapendo della circostanza della

sua cancellazione dall'Albo degli Avvocati. All'udienza si è costituito lo Studio DMP, difesa dallo stesso Avv. Bontempo. Deodato è invece rimasto contumace e all'udienza del 9 marzo 2009, lo Studio DMP ha chiesto la sospensione del Giudizio in considerazione della pendenza del Giudizio penale, e la Cassa ha insistito per l'ammissione dei mezzi istruttori richiesti. La causa risulta tuttora in riserva.

Pignoramento presso terzi c/ Credito Bergamasco. Il procedimento di pignoramento presso terzi avverso il Credito Bergamasco è pendente dinanzi al Tribunale delle esecuzioni, dott. Argan, n.r.g. 12822/10. La Banca ha dichiarato di avere un debito di circa 400 € ed all'udienza del 30 marzo 2011, ove il giudice ha chiesto di depositare il titolo ed il precetto, abbiamo provveduto ed il Giudice si è riservato per provvedere all'assegnazione della somma.

Azione di Risarcimento c/ Pietro Deodato per truffa nel Giudizio Mele Cavatorta. E' stato instaurato un nuovo giudizio per il risarcimento del danno nei confronti di Pietro Deodato, per aver sottratto illecitamente la somma di € 275.288,77, nell'ambito del giudizio della Cassa contro Mele e Cavatorta da lui allora seguito. Il Giudizio contro Deodato è attualmente pendente dinanzi al Tribunale civile di Roma, Sez. 11, Dott.ssa Bordo.

Esposto. Nel mese di febbraio 2010 e' stato proposto un nuovo esposto all'Ordine degli Avvocati di Roma contro l'Avv. Deodato.

Cassa c/Deodato c/Congregazione. La causa adita dinanzi al Tribunale di Viterbo, Giudice Ghedini Ferri, r.g. 1446/10, verte attorno all'azione della Cassa diretta alla richiesta di risarcimento danni per i reati commessi dal Deodato nell'esecuzione di un mandato conferitogli, nonché per la sottrazione di € 6.000.000,00 e versate alla Congregazione. Nell'udienza del 18 maggio 2011 per l'ammissione delle prove, il giudice si è riservato la decisione.

Cassa c/ Deodato: pignoramento immobiliare. Il pignoramento degli immobili di Deodato siti ad Enna è stato notificato il 12 aprile 2011.

Azione nei confronti dell'Istituto cassiere Banca Popolare di Sondrio

Con atto di citazione del 30 gennaio 2008, l'Associazione aveva citato in giudizio la Banca al fine di accertare la responsabilità della Banca nell'esecuzione dell'ordine di pagamento impartito il 29 marzo 2007 e nell'esecuzione della convenzione per la

gestione del servizio di cassa, e condannare la Banca a risarcire i danni subiti da CNPR a causa dell'inadempimento di essa Banca quantificati in Euro 7.500.000. Si è costituita in giudizio la Banca chiedendo il rigetto delle nostre pretese chiedendo al Giudice altresì di chiamare in causa l'avvocato Pietro Deodato al fine di accertare la responsabilità di quest'ultimo in ordine ai danni subiti dalla Cassa. Stante la mancata costituzione in Giudizio dell'avvocato Deodato, quest'ultimo è stato dichiarato contumace. La prossima udienza è fissata al 28 settembre 2011 per la precisazione delle conclusioni.

Vicenda acquisto Albergo Malpensa

Con atto di citazione l'Associazione aveva chiesto al Tribunale di Roma di: (i) accertare che ALMA si era resa inadempiente alle obbligazioni contrattuali assunte con la conclusione del contratto preliminare sottoscritto in data 14 febbraio 2007 con l'Associazione, come modificato dalla scrittura privata sottoscritta tra le stesse parti il 4 aprile 2007, (ii) accertare la legittimità del recesso ex art. 1385 II c.c. operato dall'Associazione dal contratto preliminare sottoscritto in data 14 febbraio 2007 da quest'ultima con la Alberghi Malpensa S.r.l., come modificato dalla scrittura privata sottoscritta tra le stesse parti il 4 aprile 2007 e per l'effetto, (iii) condannare ALMA al pagamento, ex art. 1385 II comma c.c., in favore dell'Associazione della somma complessiva di euro 5.800.000,00, pari al doppio della caparra confirmatoria consegnata dalla CNPR a favore di ALMA in data 14 febbraio 2007, il tutto con interessi e rivalutazione monetaria.

Si è costituita in giudizio ALMA contestando le pretese dell'Associazione e avanzando domanda riconvenzionale volta: (i) ad accertare un presunto inadempimento contrattuale dell'Associazione al contratto preliminare siglato tra le parti in data 14 febbraio 2007, (ii) accertare la legittimità del recesso ex art. 1385 II comma c.c. dal suddetto contratto preliminare, (iii) accertare che ALMA ha legittimamente trattenuto la caparra versata pari ad Euro 1.900.000, (iv) condannarsi l'Associazione a consegnare al ALMA la parte residua di caparra pari ad Euro 1.000.000,00. Il prossimo 20 settembre 2011 si terrà l'udienza per l'escussione dei testi di CNPR.

Recupero dei crediti contributivi

Nel corso del 2010 l'attività di recupero dei crediti contributivi è stata ulteriormente rafforzata, e sono state intraprese nuove iniziative, da un lato per consentire agli iscritti in difficoltà un ragionevole piano di rientro del debito contributivo, dall'altro con l'avvio delle iniziative legali nei confronti degli iscritti che hanno continuato a ignorare i ripetuti inviti a pagare i contributi. La relazione sulla gestione illustra nel dettaglio le iniziative adottate e i risultati.

Polizza sanitaria

La polizza sanitaria stipulata dalla Cassa nel 2009 con Unisalute S.p.a. a copertura dei Grandi Interventi Chirurgici, Gravi Eventi Morbosi e Long Term Care, ha iniziato a operare dal 1° gennaio 2010.

La polizza prevede una copertura base a carico della Cassa per gli iscritti non pensionati e consente, con premio a carico dell'aderente:

- l'adesione anche ai pensionati ancora iscritti. Le adesioni dei pensionati nel 2010 sono state 161;
- l'estensione ai familiari. Le estensioni ai familiari nel 2010 sono state 1.120;
- la sottoscrizione di un piano integrativo che prevede un ampliamento delle garanzie. Le adesioni all'ampliamento sono state 93.

Tutte le informazioni sulla polizza sono disponibili sul sito web della Cassa.

I rapporti con gli iscritti

Nel corso del 2010 la Cassa è stata impegnata su tutto il territorio nazionale in numerosi incontri organizzati di concerto con i delegati della Cassa ed in collaborazione con gli Ordini territoriali.

Il progetto ha avuto come scopo principale quello di avvicinare la Cassa ai propri iscritti attraverso incontri con il Presidente e i Consiglieri, di volta in volta coinvolti, che hanno illustrato le principali attività della Cassa, le opportunità e le strategie per il futuro.

Gli eventi organizzati nel 2010 sono stati più di 40 su tutto il territorio nazionale e a quasi tutti gli incontri sono stati presenti anche funzionari dell'Ente, a disposizione dei partecipanti, per fornire informazioni previdenziali personalizzate,

simulazioni sulla propria posizione pensionistica e consulenze sulle scelte da effettuare.

In considerazione dei numerosi feedback positivi che l'iniziativa ha avuto, per il 2011 si prevede di intensificare gli incontri con gli iscritti sul territorio.

Dismissione del patrimonio immobiliare residenziale

Il bilancio di previsione per l'anno 2011 ha anticipato alcuni dei temi che hanno impegnato l'Amministrazione dalla seconda metà dell'anno 2010 in poi e che si sono concretizzati fra la fine dell'anno 2010 e la primavera dell'anno 2011, e dei quali diamo conto in questa relazione.

In data 14 febbraio 2011 l'associazione ha inviato ai Ministeri il "Piano triennale di investimento" previsto dall'articolo 2 del decreto 10 novembre 2010 recante *"Disciplina delle operazioni di acquisto e vendita di immobili, nonché delle operazioni di utilizzo delle somme rivenienti dall'alienazione degli immobili o delle quote di fondi immobiliari da parte degli enti previdenziali pubblici e privati"*, emanato in applicazione dell'articolo 8, comma 15, della legge 30 luglio 2010, n. 122. Il piano, che deve essere approvato con decreto ministeriale, prevede per il triennio 2011-2013, le seguenti operazioni:

- acquisto di immobili indiretti (attraverso fondi immobiliari): 25 milioni di euro per ciascun anno;
- vendita di immobili per 12 milioni di euro nell'anno 2011, per 22,5 milioni di euro nell'anno 2012 e 15 milioni di euro nell'anno 2013.

Il piano non evidenzia le seguenti operazioni, in quanto non rientranti nelle disposizioni dell'articolo 8, comma 15, della legge n. 122 del 2010, come precisato nel decreto di attuazione:

- l'apporto del patrimonio a destinazione residenziale a un fondo con finalità di dismissione del patrimonio stesso;
- l'apporto di alcuni immobili a destinazione non residenziale a un fondo per la loro valorizzazione.

In data 10 febbraio 2011 il Consiglio di amministrazione ha deliberato di conferire l'intero patrimonio immobiliare residenziale dell'Associazione a un fondo

immobiliare, con la finalità di dismettere il patrimonio stesso attraverso lo strumento del fondo immobiliare. Si tratta di un'attività molto complessa. Il conferimento a un fondo immobiliare consiste nella cessione degli immobili in cambio delle quote del fondo. All'atto del conferimento l'Associazione realizza come plusvalenza la differenza fra il valore di apporto che viene assegnato agli immobili conferiti e il loro valore di iscrizione a bilancio.

Il valore di apporto verrà stimato da un esperto indipendente: di norma consiste nel valore di mercato, tenuto conto della situazione locativa di fatto, ridotto di una percentuale (il cosiddetto sconto di apporto) convenzionalmente prevista per gli apporti di massa di immobili.

Poiché la finalità dell'operazione è la valorizzazione del patrimonio mediante la sua dismissione, verrà selezionato un fondo con un business plan che preveda la dismissione dell'intero patrimonio nell'arco di 5 anni.

L'operazione è delicata, poiché riguarda una parte consistente del patrimonio accumulato dall'Associazione; la parte divenuta, nel tempo, sempre meno redditiva, ma che deve generare, con questa operazione, il massimo rendimento.

L'operazione prevede la selezione di una Sgr alla quale affidare il servizio di istituire, costituire e gestire il fondo immobiliare mediante una gara aperta in ambito europeo. Selezionata la Sgr sarà necessario:

- valutare il valore del patrimonio, operazione che verrà affidata a un esperto indipendente;
- predisporre il Regolamento del fondo (se si tratterà di un nuovo fondo) o le modifiche al regolamento (se si tratterà di un fondo già istituito) e sottoporle all'approvazione di Banca d'Italia;
- predisporre il contratto di gestione;
- conferire gli immobili al fondo;
- determinare il valore delle quote del fondo.

Nel frattempo stiamo organizzando le attività collaterali, necessarie per il conferimento e/o la successiva operazione di vendita da parte del fondo:

- verifica, certificazione della regolarità catastale e regolarizzazione catastale delle unità immobiliari e delle relative pertinenze. L'articolo 19, comma 14, della

legge 30 luglio 2010, n. 122 ha infatti disposto che *“Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale”*;

- redazione degli Attestati di certificazione Energetica, secondo le diverse normative vigenti nelle diverse Regioni, da allegare agli atti di compravendita;
- affidamento dell'incarico dei servizi necessari per la valutazione del rischio e per il controllo dei materiali contenenti amianto presenti nelle strutture edilizie degli immobili;
- organizzazione del passaggio di proprietà fra l'Associazione e il fondo che garantisca la continuità della gestione degli immobili (contratti relativi all'impiantistica, di portierato, con gli amministratori in loco, di manutenzione, ecc.).

Ciascun servizio viene affidato a seguito dell'esperimento di gara secondo la normativa del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante *“Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE”*.

Le diverse attività devono essere coordinate fra di loro e rispetto all'operazione complessiva per garantire insieme efficienza e contenimento dei costi e stanno fortemente impegnando il Consiglio di amministrazione e la struttura.

Nell'operazione l'Associazione è assistita da uno dei primari studi legali italiani per gli aspetti legali, compresi quelli di diritto amministrativo, e da uno dei più importanti consulenti per l'advisoring finanziario. Entrambi i consulenti sono stati selezionati mediante procedure competitive.