



COMMENTO AL CONTO ECONOMICO

AL 31 DICEMBRE 2011

PAGINA BIANCA

LA GESTIONE ECONOMICA

L'anno 2011 è stato per la Cassa Nazionale del Notariato un periodo complesso, fortemente condizionato dalla contestuale situazione economica e finanziaria del Paese. Le stesse manovre di politica economica messe in atto dal Governo ed aventi l'obiettivo di arginare la crescita inarrestabile del differenziale tra i BTP e i Bund tedeschi decennali, hanno purtroppo amplificato nel breve termine gli effetti della crisi e allungato i tempi di recupero e di inversione di tendenza del ciclo economico.

La Cassa Nazionale del Notariato subisce tale avversa congiuntura soprattutto attraverso l'attività notarile che registra, anche nel 2011, una importante battuta d'arresto. La domanda di servizio notarile si è, infatti, ulteriormente contratta di circa quattro punti percentuali arrivando così a segnare, rispetto a cinque anni fa, una contrazione cumulata di portata storicamente unica e superiore a 31 punti percentuali.

I conti della Cassa hanno, quindi, nuovamente sofferto della inadeguatezza dei flussi contributivi pervenuti come dimostrano il calo del saldo della gestione previdenziale (gestione corrente), nel 2011 di appena 2,5 milioni di euro, e dell'avanzo finale di gestione pari a 6,7 milioni di euro (oltre 13 milioni in meno del precedente esercizio).

Il persistere delle incertezze nei mercati non potevano non condizionare anche la formazione dei ricavi relativi alla gestione del patrimonio dell'Associazione. Al pari delle entrate contributive anche le rendite patrimoniali ordinarie hanno evidenziato una flessione. I ricavi lordi della gestione mobiliare sono passati da 37,4 milioni di euro del 2010 a 30,5 milioni di euro del 2011 mentre è stata molto più contenuta la flessione dei ricavi tipici della gestione immobiliare (17 milioni di euro del 2010 e 16,8 milioni di euro del 2011).

La gestione immobiliare ha, tuttavia, beneficiato del maggior apporto dei ricavi straordinari derivanti dalle contingenti dismissioni patrimoniali e, soprattutto, dai nuovi conferimenti nei Fondi immobiliari dedicati Flaminia e Theta. Le eccedenze immobiliari sono, infatti, cresciute da un valore di 9,9 milioni di euro del 2010 a oltre 64 milioni di euro del 2011.

RICAVI	31-12-2010	31-12-2011	Variazioni assolute	Variazioni %
Contributi	204.077.497	196.698.854	-7.378.643	-3,62
Maternità	1.133.646	1.108.750	-24.896	-2,20
Ricavi lordi di gestione immobiliare	26.896.464	81.011.860	54.115.396	201,20
Ricavi lordi di gestione mobiliare	37.431.803	30.456.344	-6.975.459	-18,64
Altri ricavi	4.141.262	5.459.733	1.318.471	31,84
TOTALE RICAVI	273.680.672	314.735.541	41.054.869	15,00

La condizione economica della Cassa ha, inoltre, subito la crescita delle spese istituzionali. Le prestazioni correnti sono, infatti, aumentate di 2,4 milioni di euro, le indennità di maternità di 0,3 milioni di euro mentre le indennità di cessazione hanno fatto registrare un aumento improvviso di circa 8 milioni di euro.

Le spese sostenute dalla Cassa per le prestazioni previdenziali e assistenziali sono, quindi, complessivamente cresciute di circa 11 milioni di euro.

Si registrano incrementi di spesa anche nell'ambito della gestione del patrimonio dell'Associazione. I costi relativi alla gestione immobiliare passano da 6,9 milioni di euro (anno 2010) a 7,7 milioni di euro (anno 2011) a causa soprattutto delle maggiori spese tributarie sostenute. Più evidente la variazione delle spese relative alla

gestione del patrimonio mobiliare pari a 6,2 milioni di euro. L'ascesa di tale onere è legata, soprattutto, alle perdite da negoziazione titoli ed altri strumenti finanziari pari a 7,3 milioni di euro in luogo di 1 milione di euro del precedente esercizio.

In ultimo si rileva la crescita degli altri costi in seguito all'incremento delle voci relative agli accantonamenti e alle rettifiche di valore. In particolare l'allineamento del valore dei titoli compresi nel circolante e il prudentiale accantonamento al fondo rischi diversi hanno rispettivamente richiesto una registrazione contabile di 12 e 26,3 milioni di euro.

Maggiori approfondimenti verranno forniti nel prosieguo del documento nel quale viene riportata un'analisi qualitativa e quantitativa delle voci che compongono il conto economico della Cassa seguendo l'ordine dello schema "scalare" che rimane più idoneo a rappresentare i vari risultati parziali corrispondenti alle diverse gestioni della Cassa.

COSTI	31-12-2010	31-12-2011	Variazioni assolute	Variazioni %
Prestazioni correnti	-191.775.464	-194.168.243	-2.392.779	1,25
Maternità	-760.103	-1.041.387	-281.284	37,01
Costi relativi alla gestione immobiliare	-6.894.614	-7.667.435	-772.821	11,21
Costi relativi alla gestione mobiliare	-4.635.103	-10.791.860	-6.156.757	132,83
Indennità di cessazione	-26.692.262	-34.701.480	-8.009.218	30,01
Altri costi	-22.905.140	-59.686.657	-36.781.517	160,58
TOTALE COSTI	-253.662.686	-308.057.062	-54.394.376	21,44

LA GESTIONE CORRENTE

La "Gestione corrente" rappresenta le gestione caratteristica della Cassa.

Il risultato dell'area in esame è un fondamentale indicatore di salute dell'esercizio della Cassa poiché misura, in sintesi, sia la capacità dei contributi notarili di finanziare, in un ottica di pura ripartizione, le pensioni e le altre prestazioni istituzionali correnti sia la propensione dell'Associazione a rinviare importanti risorse alle riserve patrimoniali, obbligatorie o facoltative, affinché siano stabilmente adeguate agli impegni assunti.

Ancora una volta il risultato dell'area è stato fortemente penalizzato dall'andamento negativo dell'entrata contributiva e dalla contestuale crescita della spesa sostenuta per le prestazioni correnti.

I contributi notarili correnti, di riflesso all'andamento dell'attività notarile, sono risultati in calo rispetto all'esercizio 2010 del 3,62% pari, in valore assoluto, ad un minor gettito di circa 7,4 milioni di euro (l'entrata è scesa a 196.698.854 euro da 204.077.497 euro del 2010) mentre la spesa sostenuta per corrispondere agli iscritti le prestazioni spettanti è cresciuta nell'anno in esame di 2,4 milioni di euro (194.168.243 euro in luogo di 191.775.464 euro del 2010).

L'effetto combinato di tale variazioni è all'origine della diminuzione di circa 10 milioni di euro del saldo della gestione corrente che passa, così, da 12,3 milioni di euro del 2010 ad appena 2,5 milioni di euro del 2011. L'indice di equilibrio della gestione corrente rimane, quindi, positivo ma si riduce dall'1,06 del 2010 all'1,01 del 2011.

Tale peggioramento, ampiamente preannunciato nella primissima parte dell'anno 2011 dalla negativa tendenza dei contributi, ha spinto il Consiglio di Amministrazione della Cassa a mettere in atto l'ennesima azione in difesa dell'equilibrio previdenziale della Cassa con l'adozione di mirati provvedimenti.

La modifica dell'aliquota contributiva a partire dall'anno 2012 (33% del Repertorio Notarile) ed il congelamento del meccanismo di aggiornamento automatico delle pensioni 2011 sono le più significative risposte del Consiglio di Amministrazione alle contingenti difficoltà della Cassa legate alla perdita di risorse contributive. Tali mancanze, oltre a interessare l'attività di gestione dell'Ente nell'immediato, avrebbero sicuramente moltiplicato i propri effetti negativi nel medio e lungo periodo.

Le nuove proiezioni attuariali evidenziano, invece, che grazie al nuovo quadro normativo la Cassa registrerà nei prossimi cinquanta anni saldi previdenziali e di gestione sempre positivi ed il proprio patrimonio salirà costantemente, assicurando la piena sostenibilità.

PREVIDENZA E ASSISTENZA	31-12-2010	31-12-2011	Variazioni %
Contributi	204.077.497	196.698.854	-3,62
Prestazioni correnti	-191.775.464	-194.168.243	1,25
SALDO DELLA GESTIONE CORRENTE	12.302.033	2.530.611	-79,43

CONTRIBUTI

I contributi correnti sono prevalentemente costituiti dai Contributi da Archivi Notarili che con 195.735.668 euro rappresentano il 99,5% del flusso contributivo totale destinato alla copertura delle prestazioni correnti.

Le altre voci che formano tale categoria di entrata sono i "Contributi Notarili Amministratori Enti locali" (3.080 euro), i "Contributi ex Uffici del Registro" (364.561 euro), i "Contributi previdenziali da ricongiunzione" (68.442 euro) e i "Contributi previdenziali-riscatti" (527.103 euro).

Complessivamente nell'anno 2011 il gettito pervenuto è di 196.698.854 euro, il 3,62% in meno del precedente esercizio.

CONTRIBUTI	31-12-2010	31-12-2011	Variazioni %
Contributi da Archivi Notarili	203.015.280	195.735.668	-3,59
Contributi Notarili Amministratori Enti Locali (D.M. 25/5/01)	1.047	3.080	194,17
Contributi da Uffici del Registro (Agenzia delle Entrate)	384.847	364.561	-5,27
Contributi previdenziali da ricongiunzione (Legge 5/3/1990, n.45)	505.325	68.442	-86,46
Contributi previdenziali - riscatti	170.998	527.103	208,25
Totale	204.077.497	196.698.854	-3,62

Contributi da Archivi Notarili

L'attività notarile, nel corso dell'anno 2011, ha continuato a evidenziare una dinamica negativa.

Il volume dei repertori è scivolato ad un valore inferiore ai 650 milioni di euro e registrato, rispetto al precedente esercizio, una contrazione di circa 25 milioni di euro corrispondente a oltre 3,6 punti percentuali.

A determinare l'ennesima e preoccupante battuta d'arresto dell'attività è stata, senza dubbio, la contingente situazione economica e finanziaria del Paese. Il Prodotto Interno Lordo ai prezzi di mercato

registra nel 2011 una variazione positiva (seppur minima e pari allo 0,4%) ma molte delle sue componenti presentano dinamiche inverse. I consumi nazionali sono fermi rispetto al precedente esercizio, le spese delle Amministrazioni pubbliche in calo dello 0,9% mentre gli investimenti fissi in costruzioni registrano una variazione negativa del 2,8%.

Con un quadro macroeconomico così critico era quasi inevitabile che il numero degli atti stipulato dalla categoria subisse una nuova flessione. Trainati al ribasso dalla contemporanea contrazione del numero delle compravendite immobiliari il numero totale degli atti è, infatti, diminuito di 168 mila unità (-3,7% rispetto al 2010).

L'erosione della base imponibile contributiva si è proporzionalmente ripetuta sulla grandezza dell'entrata caratteristica della Cassa. I contributi riscossi dagli Archivi Notarili hanno raggiunto il valore di 195,7 milioni di euro, il 3,59% in meno del precedente esercizio (203 milioni di euro).

Il calo si è registrato, seppur con variazioni differenti, sull'intero territorio nazionale. Le regioni Lazio e Lombardia, che insieme raccolgono quasi un terzo dei flussi contributivi totali, hanno rispettivamente registrato contrazioni dell'1,9% e del 3,3%. In lieve territorio positivo solo il Trentino Alto Adige (+0,38%) e il Molise (+0,04%) mentre contrazioni ben superiori alla media si sono osservate in Toscana (-9,1%), nel Friuli Venezia Giulia (-6,9%), nelle Marche (-6,1%), nell'Emilia Romagna (-5,7%) e nel Veneto (-5,3%).

Altri contributi

La contribuzione corrente è formata, oltre che dai contributi pervenuti dagli archivi notarili, da altre entrate minori: "Contributi Notarili Amministratori Enti Locali (D.M. 25/5/01)", "Contributi da Uffici del Registro (Agenzia delle Entrate)", "Contributi previdenziali da ricongiunzione (Legge 5/3/1990, n. 45)" e "Contributi previdenziali – riscatti". Il gettito dell'anno 2011 generato da tale residuale categoria contributiva è stato di circa 1 milione di euro.

I "Contributi Notarili Amministratori Enti Locali (D.M. 25/5/01)" sono i contributi versati dagli Enti locali e relativi a quote previdenziali a favore di Notai che svolgono la funzione di amministratore locale. Nel corso dell'esercizio 2011 sono stati incassati a tale titolo 3.080 euro relativi alla posizione di due professionisti.

I "Contributi da Uffici del Registro (Agenzia delle Entrate)" sono i contributi versati da Equitalia SpA per effetto degli accertamenti promossi dalle agenzie delle entrate. Le somme pervenute nell'esercizio 2011 sono pari a 364.561 euro in luogo di 384.847 euro incassati nell'anno precedente.

I "Contributi previdenziali da ricongiunzione (Legge 5/3/1990, n. 45)" sono i contributi maturati da professionisti presso altre gestioni e rigirati alla Cassa al fine di poter ricongiungere la posizione previdenziale. Nel corso dell'esercizio 2011 l'entrata di competenza è stata di 68.442 euro in luogo di 505.325 euro del precedente esercizio. La netta diminuzione del ricavo è legata al numero delle richieste pervenute ed evase e dalla dimensione dei montanti contributivi maturati dai richiedenti presso gli altri Istituti Previdenziali e riversati alla Cassa.

I "Contributi previdenziali – riscatti" sono i contributi pervenuti alla Cassa da parte dei Notai che hanno esercitato il diritto del riscatto (corso legale di laurea, pratica notarile o il servizio militare di leva). Nell'anno 2011 tale voce di ricavo ha raggiunto l'importo di 527.103 euro. Rispetto alla contribuzione pervenuta nel 2010, pari a euro 170.998 euro, si registra un aumento del ricavo per effetto del maggior numero di richiedenti.

PRESTAZIONI CORRENTI

La spesa sostenuta nell'anno 2011 dalla Cassa per erogare le prestazioni correnti spettanti agli eventi diritto è stata di 194.168.243 euro.

Rispetto al precedente esercizio si rileva un aumento di valore complessivo delle prestazioni pari a 2,4 milioni di euro corrispondente a 1,25 punti percentuali. Tale variazione è in prevalenza attribuibile all'andamento della spesa relativa alle "Pensioni agli iscritti" che rappresentano oltre il 92% del volume delle prestazioni correnti.

Si evidenziano aumenti anche per la "Polizza sanitaria" (0,8 milioni di euro) mentre per la spesa relativa agli "Assegni di integrazione" si registra un risparmio di oltre 1 milione di euro.

PRESTAZIONI CORRENTI	31-12-2010	31-12-2011	Variazioni %
Pensioni agli iscritti	-177.019.933	-179.567.145	1,44
Assegni di integrazione	-2.587.527	-1.438.934	-44,39
Sussidi straordinari	-6.000	-5.000	-16,67
Assegni di profitto	-227.255	-176.140	-22,49
Sussidi impianto studio	-9.545	-256.520	2587,48
Contributo fitti sedi Consigli Notarili	-35.696	-40.444	13,30
Polizza sanitaria	-11.883.508	-12.681.060	6,71
Contributi riapertura studi notarili e altri sussidi terremoto Abruzzo	-6.000	-3.000	-50,00
Totale	-191.775.464	-194.168.243	1,25

Pensioni agli iscritti

La spesa sostenuta dalla Cassa nell'anno 2011 a titolo di pensione è stata di 179.567.145 euro.

Con riferimento ai valori di spesa del precedente esercizio si registra una crescita dell'onere dell'1,44% corrispondente, in valore assoluto, a 2,5 milioni di euro.

L'evoluzione del costo delle pensioni dell'anno 2011 è legata prevalentemente alla crescita del numero delle pensioni dirette. Rispetto al dato di stock osservato al 31 dicembre 2010, le pensioni corrisposte direttamente al notaio sono aumentate di oltre cinquanta unità. Il numero dei nuovi trattamenti deliberati nell'anno 2011, comprensivo delle pensioni ai coniugi e ai familiari, è cresciuto di 20 punti percentuali rispetto ai valori medi registrati negli ultimi esercizi.

Nella formazione della spesa finale ha, inoltre, concorso l'aggiornamento economico delle rate di pensione accordato a partire dalla mensilità di luglio 2010 (stabilito nella misura dello 0,7%). Gli effetti di tale aggiornamento si sono, infatti, propagati nell'intero esercizio 2011.

Relativamente all'anno 2011 il Consiglio di Amministrazione della Cassa ha deliberato di escludere l'applicazione del meccanismo di perequazione automatica delle pensioni. La scelta effettuata dall'Organo deliberante risponde all'esigenza di difendere l'equilibrio economico-finanziario dell'Associazione messo a dura prova nell'esercizio corrente dalla ennesima e preoccupante contrazione dei flussi contributivi in riflesso all'andamento dell'attività notarile.

Assegni di integrazione

Nel corso dell'anno 2011 sono stati deliberati assegni, per un valore complessivo di 1.438.934 euro, necessari a integrare i repertori prodotti di alcuni Notai risultati inferiori al parametro stabilito dal Consiglio di Amministrazione.

La spesa, che fa riferimento ai repertori notarili dell'anno 2010, registra un netto ridimensionamento rispetto al precedente esercizio (in cui l'onere era stato di 2.587.527 euro) nonostante nel periodo confrontato (biennio 2009-2010) si sia assistito ad una sostanziale staticità dei repertori medi e nazionali e della percentuale dei potenziali beneficiari della prestazione in esame. L'ampliamento dei requisiti previsti dal Regolamento per l'ottenimento della prestazione in esame, sempre più stringenti, possono aver concorso a limitare il livello generale della spesa istituzionale per l'anno 2011.

Confermando l'operato del precedente esercizio si è provveduto a stanziare, in sede di assestamento, uno specifico fondo il cui proposito è quello di registrare l'effettiva competenza della spesa in esame (osservando quindi i repertori notarili del 2011). In merito ai criteri di stima relativi al suddetto fondo si rimanda al paragrafo "Accantonamento assegni d'integrazione".

Sussidi straordinari

La spesa sostenuta dall'Ente nel corso 2011 per concedere, in caso di reale e accertata necessità, sostegni economici (assegni per assistenza infermieristica, assegni straordinari ecc.) a Notai in esercizio o in pensione o, in mancanza, ai loro congiunti aventi diritto a pensione è stata di 5.000 euro (corrisposto ad un unico soggetto).

Rispetto al costo sostenuto nel corso dell'esercizio precedente l'onere ha evidenziato una lieve contrazione.

Assegni di profitto

In base all'apposito regolamento, la Cassa può erogare a favore dei figli dei Notai assegni di studio a parziale copertura delle spese sostenute per la frequenza a corsi scolastici e universitari.

Nel 2011 gli assegni di profitto concessi hanno comportato una spesa di 176.140 euro, inferiore a quella sostenuta dall'Associazione nel corso del precedente esercizio (227.255 euro).

Sussidi impianto studio

L'Ente concorre, in virtù dell'articolo n.1 dell'apposito regolamento, alle spese sostenute dai Notai di nuova nomina per l'apertura e organizzazione dello studio. La domanda del contributo può essere inoltrata alla Cassa entro il termine perentorio di un anno dall'iscrizione a ruolo.

La dinamica che tale spesa assume nel tempo è condizionata dalla frequenza dell'ingresso di notai di nuova nomina. La spesa deliberata nel 2011 (256.520 euro) ha infatti registrato una consistente crescita rispetto al precedente esercizio (9.545 euro relativa a soli due notai) proprio per effetto del contemporaneo ingresso di oltre 300 notai di nuova nomina. Il limite massimo del contributo ottenibile a tale titolo dal notaio di prima nomina è stato, anche per l'anno 2011, di 6.000,00 euro. A partire dall'esercizio 2012 tale limite è stato portato a 3.000,00 euro come deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Cassa.

Contributo fitti sedi Consigli Notarili

Rappresenta il contributo che la Cassa devolve ai Consigli Notarili per sostenere il pagamento di fitti passivi per locali non di proprietà dell'Ente, in applicazione dell'art.5 lettera e) dello Statuto e del relativo regolamento di attuazione.

Nell'anno 2011 sono stati erogati contributi per 40.444 euro destinati ai Consigli Notarili di Aosta, Cuneo, Lecce, Macerata, Milano, Pavia, Sondrio, Trento e Venezia.

Polizza sanitaria

In ambito assistenziale la tutela sanitaria costituisce il principale compito istituzionale della Cassa.

Attraverso la stipula di una polizza sanitaria la Cassa garantisce ai propri assicurati e relativi nuclei familiari la tutela di un diritto costituzionalmente riconosciuto quale, appunto, quello della tutela della salute.

L'onere di competenza dell'esercizio 2011 è cresciuto di circa 800 mila euro passando da un valore di 11.883.508 euro del 2010 a 12.681.060 euro del 2011. La variazione, pari al 6,71%, è principalmente imputabile ai cambiamenti introdotti nell'ambito della nuova polizza le cui garanzie assicurative si sono estese, nel corso del 2011, per l'intera annualità.

Si ricorda infatti che sin dal mese di luglio 2010 il Consiglio di Amministrazione con l'intento di garantire una copertura assicurativa sanitaria sempre migliore e, contemporaneamente, far fronte alla disdetta formale del contratto in essere della società Unipol-Unisalute, ha affidato alla compagnia di assicurazioni Fondiaria-SAI la gestione della tutela sanitaria.

Si segnala, inoltre, che nel primo semestre del 2012 saranno stati posti in essere tutti gli atti formalmente necessari per procedere ad una nuova gara, considerando che la Polizza in esame risulta essere in scadenza.

LA GESTIONE MATERNITA'

Il risultato della gestione maternità dell'anno 2011 è stato positivo per 67.363 euro.

La contribuzione pervenuta a tale titolo ha raggiunto il valore di 1.108.750 euro e finanziato interamente le prestazioni corrisposte alle aventi diritto il cui onere dell'anno è stato di 1.041.387 euro.

Rispetto al precedente esercizio, in cui la spesa aveva raggiunto il valore di 760.103 euro, si denota un incremento dei costi dell'area come diretta conseguenza dell'ascesa del numero delle beneficiarie e delle indennità medie a queste pagate.

L'ascesa dei costi dell'area in presenza di una leggera flessione contributiva spiegano il ridimensionamento che il risultato della gestione in esame ha registrato nell'anno 2011. L'indice di equilibrio della gestione scende dall'1,49 del precedente esercizio all'1,06.

La flessione dei contributi è, invece, legata alla transitoria riduzione del numero dei notai in esercizio presenti alla data del 1° gennaio. L'ingresso di oltre trecento notai, concretizzatosi a partire dal mese di giugno ultimo scorso, darà impulso alla contribuzione in esame solo a partire dall'anno 2012.

GESTIONE MATERNITA'	31-12-2010	31-12-2011	Variazioni %
Maternità (D.Lgs. 26/03/2001 n. 151):			
Contributi indennità di maternità	1.133.646	1.108.750	-2,20
Indennità di maternità erogate	-760.103	-1.041.387	37,01
SALDO DELLA GESTIONE MATERNITA'	373.543	67.363	-81,97

LA GESTIONE PATRIMONIALE

La gestione patrimoniale fa registrare per l'anno 2011 un saldo positivo di 58.307.429 euro. Tale risultato scaturisce dalla contrapposizione dei ricavi lordi della gestione con i relativi costi ed evidenzia quindi il risultato economico netto delle operazioni immobiliari e mobiliari effettuate nell'esercizio fornendo, al tempo stesso, un'immediata valutazione della redditività del patrimonio dell'Ente. Naturalmente il risultato di tale comparto è stato influenzato sia dall'andamento ondivago dei mercati finanziari sia dalla crisi economica che ha colpito i Paesi negli ultimi anni.

I ricavi patrimoniali lordi, pari a 111.468.204 euro (comprese le eccedenze da alienazione immobili), al netto dei relativi costi (immobiliari per 7.667.435 euro e mobiliari per 10.791.860 euro), hanno consentito la copertura delle spese relative alla indennità di cessazione e garantito il risultato positivo sopra menzionato.

La spesa sostenuta per le indennità di cessazione è difatti considerata, più che un elemento previdenziale corrente, un onere correlato all'accantonamento nel tempo (connesso agli anni di esercizio professionale del Notaio), la cui relativa copertura economico-finanziaria è strettamente legata alle rendite derivanti dai contributi capitalizzati. L'onere 2011, pari a 34.584.810 euro, ha riguardato n. 127 indennità deliberate (di cui 2 rateizzate) oltre agli interessi erogati per indennità di cessazione rateizzate (116.670 euro).

Si riporta di seguito un riepilogo dei ricavi e dei costi di competenza di tale gestione che hanno dato luogo al risultato dell'anno, con un confronto rispetto l'esercizio passato.

GESTIONE PATRIMONIALE	31-12-2010	31-12-2011	Variazioni %
Ricavi lordi di gestione immobiliare	26.896.464	81.011.860	201,20
Ricavi lordi di gestione mobiliare	37.431.803	30.456.344	-18,64
Costi relativi alla gestione immobiliare	-6.894.614	-7.667.435	11,21
Costi relativi alla gestione mobiliare	-4.635.103	-10.791.860	132,83
Costi indennità di cessazione	-26.692.262	-34.701.480	30,01
SALDO DELLA GESTIONE PATRIMONIALE	26.106.288	58.307.429	123,35

RICAVI LORDI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE E MOBILIARE

Nell'esercizio 2011 i ricavi patrimoniali ammontano complessivamente a 111.468.204 euro.

RICAVI LORDI DI GESTIONE IMMOBILIARE E MOBILIARE	31-12-2010	31-12-2011	Variazioni %
Ricavi lordi di gestione immobiliare:			
Affitti di immobili	16.858.679	16.693.435	-0,98
Interessi moratori su affitti attivi	102.320	63.147	-38,28
Eccedenze da alienazione immobili	9.935.465	64.255.278	546,73
Totale gestione immobiliare	26.896.464	81.011.860	201,20
Ricavi lordi di gestione mobiliare:			
Interessi attivi su titoli	11.818.876	12.416.140	5,05
Interessi bancari e postali	386.810	1.054.961	172,73
Interessi attivi da mutui e prestiti ai dipendenti	24.806	30.575	23,26

RICAVI LORDI DI GESTIONE IMMOBILIARE E MOBILIARE	31-12-2010	31-12-2011	Variazioni %
Interessi da ricongiunzioni e riscatti rateizzati	12.632	6.526	-48,34
Dividendi e proventi su azioni e partecipazioni	2.835.089	3.117.890	9,98
Eccedenze da operazioni su titoli e vendita diritti	11.091.578	7.177.594	-35,29
Dividendi e proventi da fondi d'investimento e gestioni patrimoniali	9.048.722	4.095.826	-54,74
Utile su cambi	77.091	13.243	-82,82
Altri proventi (PCT)	351.781	650.152	84,82
Proventi Certificati di Assicurazione	1.782.358	1.893.437	6,23
Interessi attivi area finanza	2.060	0,00	-100,00
Totale gestione mobiliare	37.431.803	30.456.344	-18,64
TOTALI RICAVI LORDI DI GESTIONE IMMOBILIARE E MOBILIARE	64.328.267	111.468.204	73,28

RICAVI LORDI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE

Affitti di immobili

La voce accoglie i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili di proprietà dell'Ente (16.693.435 euro). Gli affitti di immobili hanno prodotto un rendimento lordo, rispetto al patrimonio immobiliare dell'Ente, pari al 4,45% (considerando anche gli immobili conferiti che hanno prodotto reddito per l'intero esercizio) contro il 4,49% del 2010.

I rendimenti sono naturalmente calcolati sul patrimonio immobiliare iscritto in bilancio ad uso investimento e pertanto decurtato dell'immobile uso ufficio di Via Flaminia, 160 il cui valore patrimoniale è pari a 10.649.451 euro.

Gli "Affitti di immobili" registrano un lieve calo rispetto al ricavo 2010 (-0,98%) in presenza di un patrimonio immobiliare che nell'arco del 2011 è diminuito sia per il proseguimento delle dismissioni frazionate degli stabili siti in Roma e fuori Roma (Perugia, Palermo e Torino), sia per l'ulteriore operazione di apporto ai fondi dedicati Theta (28.666.973 euro) e Flaminia (22.308.356 euro). Le operazioni suindicate hanno generato "Eccedenze da alienazioni immobili" pari a 64.255.278 euro che costituiscono null'altro che la manifestazione economica dei rendimenti capitalizzati nel tempo, al pari delle plusvalenze generate in sede di vendita dei valori mobiliari.

Si riporta di seguito un riepilogo delle movimentazioni avvenute nell'anno nell'ambito del patrimonio immobiliare della Cassa.

FABBRICATI USO INVESTIMENTO 01/01/2011	375.547.203,35
Incrementi:	
■ 2011 – SONDRIO – Via Piazzai snc (comprensivo di oneri accessori).....	551.839,36
Decrementi frazionati:	
■ 2011 – TORINO – C.so Traiano/Via Guala.....	- 224.391,23
■ 2011 – PALERMO - Via Nicastro	- 139.087,96
■ 2011 – ROMA - Via Igea, 35.....	- 365.634,00
■ 2011 – ROMA - Via Cisberto Vecchi, 11.....	- 103.676,00
■ 2011 – PERUGIA - Via Magellano	- 188.374,70
Conferimento Fondo Theta:	
■ 2011 – ROMA - Via Pasquale II.....	- 10.215.517,00
■ 2011 – ROMA – Largo S.E. Pelletier 15/22	- 18.451.456,00
	-28.666.973,00

FABBRICATI USO INVESTIMENTO 01/01/2011	375.547.203,35
Conferimento Fondo Flaminia:	
■ 2011 – ROMA - Via Roccatagliata 13/35.....	- 8.532.901,00
■ 2011 – PERUGIA - Via Collemaggio 91/93-99/103.....	- 4.329.458,00
■ 2011 – MILANO – S.Donato Milanese – Via XXV Aprile, 15.....	- 9.445.997,00
FABBRICATI USO INVESTIMENTO AL 31/12/2011	324.102.549,82

I canoni complessivi del 2011 derivano da contratti ad uso abitativo e accessorio (28,16%) e da contratti ad uso diverso - uffici e commerciale (71,84%); inoltre il 53,38% dei canoni deriva dai fabbricati siti in Roma, il 31,41% è prodotto dagli immobili del nord, il 15,21% dal patrimonio immobiliare del Sud e Centro Italia.

Eccedenze da alienazioni immobili

La voce "Eccedenze da alienazioni immobili" mostra un valore di 64.255.278 euro.

Rappresenta l'eccedenza contabile relativa alle alienazioni di unità immobiliari avvenute nel 2011; in particolare le operazioni di conferimento hanno generato plusvalenze per un importo pari a 63.241.863 euro, mentre le vendite dirette hanno prodotto eccedenze contabili per 1.013.415 euro (666.824 euro derivanti da dismissioni di immobili in Roma e 346.591 euro derivanti da dismissioni di stabili fuori Roma).

RICAVI LORDI DELLA GESTIONE MOBILIARE

- La gestione del comparto mobiliare

I ricavi lordi del comparto mobiliare hanno raggiunto, nel corso del 2011, la somma complessiva di euro 30.456.344 (-18,64% rispetto al 2010), con oneri di gestione pari a euro 10.791.860 (+132,83%) e rettifiche di valore nette per un totale di euro - 12.030.265; pertanto il risultato complessivo è stato pari ad euro 7.634.219.

Nel corso dell'esercizio la Cassa, tenuto conto dei propri fini istituzionali e in considerazione del perdurare delle forti incertezze che hanno caratterizzato i mercati finanziari mondiali, ha continuato a mantenere una politica gestionale prudente diretta all'impiego in tipologie di investimento con rischio contenuto e in grado di garantire, nel tempo, una interessante redditività.

Da un punto di vista operativo si è provveduto ad impiegare la liquidità di volta in volta resasi disponibile in operazioni di Pronti Contro Termine (complessivamente circa 89,697 milioni di euro contro i 100,103 milioni del 2010, ad un tasso di remunerazione medio che è andato dal 2,18 netto nel primo semestre al 2,88% netto negli ultimi mesi dell'anno) e nel **comparto obbligazionario**; in particolare, circa 20,362 milioni di euro sono stati investiti in titoli di Stato (BTP e CCT) e circa 29,262 milioni di euro in altre obbligazioni di emittenti prevalentemente bancari. Nella prima parte dell'anno il comparto è stato movimentato principalmente con acquisti e disinvestimenti di titoli di Stato e/o di emittenti primari, dando preferenza alle emissioni con tasso variabile, o legate all'inflazione o alle performance di alcuni indici azionari.

Nel periodo estivo, i continui attacchi speculativi nei confronti del nostro Paese da un lato e la perdurante discesa della contribuzione notarile hanno indotto il Consiglio di Amministrazione a procedere al disinvestimento di alcuni titoli di stato ed obbligazioni sovranazionali, per un controvalore di circa 50 milioni di euro, con la realizzazione di eccedenze nette complessive pari a 726 mila euro circa. A metà novembre, poi, nel momento di massima ampiezza dello spread BTP – Bund, la Cassa, contestualmente agli altri enti di previdenza, ha acquistato 22 milioni di euro di valore nominale in Titoli di Stato, per un costo di circa 10 milioni.

Complessivamente la consistenza del settore obbligazionario ha subito una contrazione pari a 99,342 milioni di euro rispetto al 2010 (-21,65%) poiché parte delle risorse liberate dai disinvestimenti effettuati in corso d'anno non è stata immediatamente reinvestita ma lasciata in giacenza su conti liquidi presso varie controparti bancarie, con interessanti tassi di remunerazione (tra il 4% e il 6%), in attesa di rientrare nel comparto in presenza di segnali di stabilizzazione dei mercati finanziari.

Il segmento obbligazionario ha contribuito al risultato economico della gestione mobiliare per 12.124.292 euro (di cui 11,024 milioni di euro per interessi e 1,100 milioni di euro per eccedenze in conto capitale) mentre le svalutazioni effettuate sui titoli del circolante sono state pari a 2.681.658 euro.

Il **settore azionario** nell'esercizio 2011 ha subito un incremento (al netto delle svalutazioni effettuate) di 11,410 milioni di euro. Nel comparto energetico si registra un significativo aumento della partecipazione ENI (+ 9,707 milioni di euro) mentre è stato ridimensionato il peso delle ENEL (- 3,345 milioni di euro) ed è stata completamente disinvestita la partecipazione Edison (-731 mila euro). Nel settore bancario il movimento più rilevante ha riguardato il titolo UBI Banca (+ 8,192 milioni di euro) per il quale il Consiglio di Amministrazione, dopo un attento ed accurato esame, ha deliberato di aderire all'aumento di capitale. Si è partecipato inoltre all'Offerta Pubblica di Sottoscrizione presentata da Intesa-San Paolo, presente in portafoglio alla data odierna per 3,644 milioni di euro. Da registrare anche il decremento delle azioni Generali (-3,206 milioni di euro) e de "Il Sole 24Ore" (-1,207 milioni di euro); le azioni residue giacenti in portafoglio de "Il Sole 24 Ore", considerate non più strategiche, sono state riclassificate al 31/12 nell'attivo circolante.

Anche per il corrente esercizio, visto il perdurare sui mercati finanziari di condizioni di incertezza e forte volatilità, il comparto è stato movimentato soprattutto con l'operatività a termine, oltre che con una ponderata attività di trading, sui titoli presenti nel nostro portafoglio.

Complessivamente il settore azionario ha fatto rilevare un risultato positivo di 7.167.736 euro, formato da eccedenze, al netto delle perdite, per 4,050 milioni di euro (di cui 1,295 derivanti dall'operatività a termine) e dividendi incassati per 3,118 milioni di euro.

Nel settore delle **Gestioni esterne** è da segnalare il conferimento di 5 milioni di euro alla Banca Leonardo, con un mandato a gestire nel comparto delle obbligazioni "Lower Tier 2" (obbligazioni subordinate a basso grado di rischio), mentre nel campo dei **Fondi Comuni di Investimento mobiliari** si registra la sottoscrizione di due fondi per un milione di euro ciascuno, uno dei quali investe in obbligazioni convertibili e l'altro specializzato nell'azionario dell'area Euro. Anche il segmento del Private Equity si è incrementato per circa 6,640 milioni di euro a causa dei richiami effettuati in corso d'anno dai diversi fondi sottoscritti nei precedenti esercizi.

Nel comparto dei **Fondi Comuni di Investimento Immobiliari** si segnalano due importanti conferimenti in natura ai Fondi "dedicati": per 39,317 milioni di euro al Fondo Flaminia (SATOR Immobiliare) e per 62,666 milioni al Fondo THETA (FIMIT), oltre alla sottoscrizione del fondo immobiliare Optimum II (con specializzazione sulla città di Berlino, analogamente al Fondo Optimum I già sottoscritto nel 2010) per 7 milioni di euro, di cui al 31/12/11 richiamati 5.600.000 euro.

Complessivamente, il settore delle Gestioni e dei Fondi Comuni di Investimento ha realizzato, nel corso del 2011, un risultato economico negativo di -1.145.387 euro, derivanti da eccedenze da disinvestimenti per 1,923 milioni, perdite per 5,240 milioni e incasso di dividendi (in massima parte dai fondi immobiliari) per 2,171 milioni di euro.

Gli utili ascrivibili al comparto dei **certificati assicurativi** ammontano a circa 1.661.429 euro. Gli investimenti nel segmento considerato sono cresciuti di un nozionale pari a 1 milione di euro, in seguito alla sostituzione di una

polizza della RAS, scaduta a fine anno per 2 milioni di euro, con una polizza legata alla medesima gestione separata di tipo obbligazionario (visti i buoni rendimenti conseguiti) per 3 milioni di euro.

Nel periodo 2007-2011 i rendimenti della gestione mobiliare, al netto dei relativi oneri, hanno raggiunto una media annua di circa 22,807 milioni di euro che, rapportati al patrimonio della Cassa senza considerare gli immobili, esprimono un rendimento netto del 2,66%.

La tabella che segue illustra la redditività media del patrimonio mobiliare vista in un'ottica di medio periodo (cinque anni), sterilizzando quindi, in una certa misura, le componenti congiunturali dei singoli esercizi.

ANALISI DELLE RENDITE DEL COMPARTO MOBILIARE ANNI 2007/2011 (migliaia di euro)	2007	2008	2009	2010	2011	TOTALI
RENDITE PATRIMONIO MOBILIARE						
Interessi attivi su depositi di c/c	1.206	1.442	624	426	1.092	4.790
Interessi attivi su titoli	14.737	16.799	14.713	11.819	12.416	70.484
Dividendi e proventi su azioni e partecipazioni	7.514	6.385	4.942	2.835	3.118	24.794
Eccedenze da operazioni titoli e vendita diritti	27.135	8.839	16.698	11.092	7.178	70.942
Dividendi e proventi da fondi d'investimento e gestioni	4.156	1.530	12.818	9.049	4.096	31.649
Proventi da PCT	796	2.699	873	352	650	5.370
Utile su cambi	0	179	7	77	13	276
Proventi Certificati di Assicurazione	148	172	1.392	1.782	1.893	5.387
RICAVI LORDI GESTIONE MOBILIARE	55.692	38.044	52.067	37.432	30.456	213.691
PATRIMONIO NETTO (escluso immobili)	750.286	826.655	878.226	888.173	946.176	
Media patrimonio netto (escluso immobili)						857.903
ONERI DI PRODUZIONE						
Perdita negoziazione titoli ed altri strumenti finanziari	-13.102	-14.188	-3.778	-1.030	-7.282	-39.380
Spese e commissioni bancarie	-1.028	-1.183	-2.013	-931	-1.550	-6.705
Ritenute su depositi di c/c	-317	-377	-155	-104	-285	-1.238
Ritenute alla fonte su titoli	-2.252	-2.145	-2.078	-1.865	-1.625	-9.965
Tasse e tributi vari gestione patrimonio mobiliare	-50	-4	-3	-3	-4	-64
Imposta sostitutiva su capital gain	-395	-48	-781	-702	-46	-1.972
TOTALE	-17.144	-17.945	-8.808	-4.635	-10.792	-59.324
RIVALUTAZIONE E SVALUTAZIONE PATRIMONIO MOBILIARE						
Saldo positivo da rivalutazione patrimonio mobiliare	28	0	455	74	17	574
Saldo negativo da rivalutazione patrimonio mobiliare	-2.067	-20.325	-1.868	-4.601	-12.047	-40.908
TOTALE	-2.039	-20.325	-1.413	-4.527	-12.030	-40.334
RENDIMENTO NETTO GESTIONE MOBILIARE	36.509	-226	41.846	28.270	7.634	114.033
Media rendimenti netti						22.807

Interessi attivi su titoli

Le cedole lorde relative a interessi maturati sui titoli di Stato e obbligazionari in portafoglio ammontano ad euro 12.416.140, con un aumento del 5,05% rispetto al consuntivo 2010. L'incremento degli interessi contabilizzati, pur in presenza di un ridimensionamento del patrimonio obbligazionario, è stato determinato dall'andamento crescente dei tassi di interesse, che ha favorito i numerosi titoli con cedola variabile presenti in portafoglio.

Gli interessi percepiti sui titoli obbligazionari sono stati assoggettati ad una ritenuta alla fonte del 12,50%; a fronte di questa voce di ricavo è quindi iscritto tra i costi un importo di euro 1.391.913 (compreso nelle "ritenute alla fonte su titoli a reddito fisso"). A tale proposito si segnala che a partire dal 1° gennaio del 2012, a seguito dell'unificazione dell'aliquota di tassazione su tutte le rendite finanziarie, questa imposta sostitutiva passerà dal 12,50% al 20% (D.L. 138/2011 convertito con mod. nella L. 148/2011).

Interessi bancari e postali

In questo conto affluiscono tutti gli interessi attivi di competenza della Cassa, derivanti dai conti bancari e postali in essere. L'ammontare degli interessi bancari, che rappresentano la quasi totalità di questa voce, dipende naturalmente sia dalla giacenza media sui conti correnti che dal tasso di remunerazione corrisposto (dal mese di febbraio 2011 il Monte dei Paschi di Siena - nuova Banca cassiera - ha applicato l'euribor media mese più l'1,25%).

Per l'esercizio 2011 tale voce è stata pari a euro 1.054.961 (di cui euro 647.556 relativi al conto di tesoreria presso Monte dei Paschi di Siena) contro euro 386.810 dell'esercizio precedente. Il forte incremento è dovuto sia all'aumento della giacenza media sui diversi conti correnti sia all'innalzamento dei tassi di remunerazione dei conti stessi.

La seguente tabella pone a confronto i dati relativi al solo conto di tesoreria per gli ultimi due esercizi:

C/C TESORERIA	Esercizio		Variazioni	Diff. %
	2010	2011		
■ Giacenza media	20.385.277	25.912.550	5.527.273	27,11%
■ Interessi	341.453	647.556	306.103	89,65%
■ Tasso	1,675%	2,499%	0,824%	49,19%

Gli interessi di conto corrente sono gravati da ritenute fiscali per euro 284.778, corrispondenti al 27% dei ricavi; tale aliquota diventerà il 20% a partire dal 1° gennaio 2012.

Dividendi e proventi su azioni e partecipazioni

I dividendi incassati sulle partecipazioni azionarie in portafoglio sono stati pari a euro 3.117.890, con un incremento rispetto al dato dell'esercizio precedente del 9,98%, dovuto all'aumentato volume delle partecipazioni detenute mediamente durante l'anno.

Il rendimento rispetto alla consistenza azionaria in essere all'1/01/2011 (euro 146.777.820) è stato pari al 2,12%.

Eccedenze da operazioni su titoli e vendita diritti

Richiamando quanto già detto, le eccedenze derivanti dalle operazioni compiute nei vari comparti della gestione mobiliare diretta sono pari, al 31/12/2011, ad euro 7.177.594; tali eccedenze sono state realizzate per 5,304 milioni di euro nel settore azionario e per 1,873 milioni nell'ambito del segmento obbligazionario.

Dividendi e proventi da fondi d'investimento e gestioni patrimoniali

L'importo iscritto in questa voce, pari ad euro 4.095.826, è costituito in parte (euro 2.172.895) dai dividendi distribuiti da Fondi in portafoglio e in parte (euro 1.922.931) dai ricavi conseguiti sulle operazioni svolte in corso d'anno nell'ambito dei Fondi Comuni e delle gestioni esterne, come descritto in precedenza.

Proventi certificati di assicurazione

Questa posta accoglie sia la rivalutazione annuale delle polizze assicurative a capitalizzazione sia i rendimenti corrisposti dai certificati che staccano cedole annuali. L'importo rilevato nel corso del 2011, comprensivo dei ratei maturati fino al 31/12, è di euro 1.893.437, contro 1.782.358 euro del 2010 (+ 6,23%); l'incremento è da

imputare all'accrescimento del montante delle polizze in essere, dovuto al meccanismo della capitalizzazione composta dei proventi realizzati anno per anno.

Anche su questi proventi è imputata per il 2011 una ritenuta del 12,50% (euro 232.008, compresa nella voce "Ritenute alla fonte su titoli a reddito fisso"), aliquota che passerà al 20% a partire dal 2012.

COSTI RELATIVI ALLA GESTIONE IMMOBILIARE

I costi dell'anno 2011 relativi alla gestione del patrimonio immobiliare fanno registrare una crescita rispetto alla spesa 2010 (11,21%), passando da 6.894.614 euro a 7.667.435 euro. Di seguito si propone un dettaglio di tali oneri.

COSTI RELATIVI ALLA GESTIONE IMMOBILIARE	31-12-2010	31-12-2011	Variazioni %
I.C.I.	-1.254.914	-1.269.526	1,16
IRES	-4.033.500	-4.267.883	5,81
Emolumenti amministratori stabili fuori Roma	-98.766	-77.143	-21,89
Spese portierato (10% carico Cassa)	-53.496	-45.316	-15,29
Assicurazione stabili proprietà Cassa	-81.292	-81.910	0,76
Spese carico Cassa ordinaria manutenzione immobili	-38.165	-61.103	60,10
Indennità e rimborso spese missioni gestioni immobili	-37.706	-35.712	-5,29
Spese registrazione contratti	-154.503	-139.941	-9,43
Spese consortili e varie	-330.272	-361.090	9,33
Indennità di avviamento	-43.419	0,00	-100,00
Accantonamento T.F.R. portieri	-2.223	-2.217	-0,27
Tasse e tributi vari gestione immobiliare	-752.736	-1.315.692	74,79
Interessi passivi su depositi cauzionali	-1.952	-2.876	47,34
Spese e commissioni bancarie gestione immobiliare	-11.670	-7.026	-39,79
Minusvalenze	0	0	-
Totale	-6.894.614	-7.667.435	11,21

I.C.I.

Riguarda l'imposta comunale sugli immobili di proprietà dell'Ente.

Nell'esercizio 2011 la spesa è stata di 1.269.526 euro mostrando una sostanziale stabilità rispetto alla spesa 2010.

Come è noto a decorrere dall'esercizio corrente l'ICI verrà sostituita dalla nuova IMU (Imposta Municipale Unica), così come previsto dall'articolo 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011 n. 201, convertito in Legge 22 dicembre 2011 n. 214 e successive modificazioni. Si prevede che il passaggio alla nuova imposta comporterà un significativo incremento dell'onere complessivo del tributo, dovuto sia alla maggiorazione della base imponibile, pari al 160% della rendita catastale rivalutata, nonché alle previste maggiori aliquote d'imposta.

IRES

L'IRES, l'imposta sul reddito delle società, ammonta a 4.267.883 euro ed è calcolata su un imponibile fiscale pari a 15.519.573 euro (l'esercizio 2010 denunciava un imponibile fiscale di 14.621.649 euro) derivante sostanzialmente dalle rendite immobiliari dell'Associazione. Gli acconti versati a norma di legge a giugno e