

# Bilancio Consuntivo 2020

## I NUMERI DELLA CASSA AL TEMPO DEL COVID

di **Danilo Lombardi**

(Direttore Generale della Cassa Nazionale del Notariato)

### Il Conto economico

Il bilancio consuntivo della Cassa Nazionale del Notariato nel 2020 presenta un avanzo economico di 38,209 milioni di euro. Tale risultato scaturisce dalla contrapposizione di ricavi, quantificati al 31/12 in 347,088 milioni di euro, e costi, il cui ammontare complessivo viene fissato in 308,879 milioni di euro; rapportate al consuntivo dello scorso esercizio, si evidenzia un decremento del 3,68% delle entrate ed un incremento del 2,99% delle uscite.

<b>RICAVI (prospetto scalare)</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>Variazioni %</b>
Contributi previdenziali	267.624.898	296.275.786	-9,67
Maternità	1.158.609	983.746	17,78
Ricavi lordi gestione patrimonio:			
- settore immobiliare	10.224.213	10.799.489	-5,33
- settore mobiliare	54.410.652	49.621.060	9,65
Altri ricavi	13.669.234	2.686.550	*/*
<b>Totale Ricavi</b>	<b>347.087.606</b>	<b>360.366.631</b>	<b>-3,68</b>

<b>COSTI (Prospetto scalare)</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>Variazioni %</b>
Prestazioni correnti previdenziali	215.781.106	212.238.412	1,67
Prestazioni correnti assistenziali	5.813.882	3.155.792	84,23
Maternità	1.440.477	1.100.848	30,85
Costi gestione patrimonio immobiliare	4.416.054	5.644.134	-21,76
Costi gestione patrimonio mobiliare	17.648.997	7.968.046	121,50
Indennità di cessazione	42.139.876	37.686.810	11,82
Altri costi	21.638.606	32.110.588	-32,61
<b>Totale Costi</b>	<b>308.878.998</b>	<b>299.904.630</b>	<b>2,99</b>

<b>AVANZO ECONOMICO</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>Variazioni assolute</b>	<b>Variazioni %</b>
<b>Avanzo economico</b>	<b>38.208.608</b>	<b>60.462.001</b>	<b>-22.253.393</b>	<b>-36,81</b>

Le riserve patrimoniali a fine dell'esercizio, in seguito alla capitalizzazione dell'avanzo conseguito, risultano incrementate del 2,52% rispetto all'esercizio precedente, raggiungendo l'importo di 1,552 miliardi di euro, idoneo alla copertura di 7,25 volte il costo sostenuto per l'erogazione delle pensioni nel 2020 (e quindi oltre il limite fissato dal decreto legislativo 509/1994 nelle cinque annualità).

## INDICI DI COPERTURA PATRIMONIO NETTO/PENSIONI



Si rileva che il conto economico 2020 è stato ampiamente condizionato dall'andamento del volume dell'entrata previdenziale concernente la contribuzione notarile, la cui entità ha subito una notevole riduzione nell'esercizio in esame a causa della diffusione pandemica da Covid 19. Il propagarsi dell'epidemia, e tutte le misure governative decise per limitarne la diffusione, hanno avuto, e stanno continuando ad avere, un impatto profondo sia sulle abitudini della popolazione, incidendo sulla quotidianità familiare e lavorativa, sia sul contesto economico/sociale e di conseguenza produttivo.

Il *lockdown* della scorsa primavera, esteso non solo a tutto il Paese ma all'intero sistema mondiale, con il blocco totale dei movimenti personali ritenuti non indispensabili, la chiusura della maggior parte delle attività commerciali e imprenditoriali, e la conseguente forte limitazione delle attività degli studi professionali, ha inciso pesantemente sull'andamento del PIL italiano e conseguentemente sui contributi notarili.

### La gestione corrente

Il risultato dell'area previdenziale, per effetto della pandemia da Covid 19, ha registrato una evidente diminuzione rispetto al precedente esercizio derivante dall'incremento delle prestazioni previdenziali (3,543 milioni di euro in più rispetto al 2019) contrapposto ad una marcata diminuzione delle entrate contributive (ridottesi in valore assoluto di circa 28,651 milioni di euro).

Il saldo della gestione corrente previdenziale è quantificato pertanto nel 2020 in 51,844 milioni di euro contro gli 84,037 milioni di euro dell'esercizio precedente (-38,31%).

Al netto delle prestazioni assistenziali, il cui costo dell'anno è stato pari a 5,814 milioni di euro (3,156 milioni di euro nel 2019), l'avanzo dell'area caratteristica della Cassa è rilevato in 46,030 milioni di euro, in luogo degli 80,882 milioni di euro dello scorso esercizio (-43,09%).

<b>GESTIONE CORRENTE</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>Variazioni %</b>
Contributi previdenziali	267.624.898	296.275.786	-9,67
Prestazioni correnti previdenziali	-215.781.106	-212.238.412	1,67
<b>Saldo della Gestione Corrente Previdenziale</b>	<b>51.843.792</b>	<b>84.037.374</b>	<b>-38,31</b>
Prestazioni correnti assistenziali	-5.813.882	-3.155.792	84,23
<b>Saldo della Gestione Corrente</b>	<b>46.029.910</b>	<b>80.881.582</b>	<b>-43,09</b>

I volumi repertoriali generati dalla professione notarile, dopo un quinquennio di sostanziale crescita: + 3,66% (2015/2014), + 9,56% (2016/2015), - 0,71%, (2017/2016), + 1,18% (2018/2017) e + 0,48%, (2019/2018), ha subito nel corso del 2020 un evidente ridimensionamento a causa degli effetti sull'economia reale della pandemia da Covid 19 che, come già cennato, ha generato, e sta ancora generando, blocchi dei settori economici, dapprima generalizzati (nella scorsa primavera) ed ora in zone specifiche (anche se in tendenziale aumento). Nel particolare i repertori 2020 sono stati quantificati in 691,140 milioni di euro, per un numero di atti stipulati pari a 3.317.503 (contro un repertorio 2019 di 762,917 milioni di euro, per 3.783.213 atti stipulati), con riflesso sulle correlate entrate contributive (-9,09% rispetto al 2019).

L'andamento dell'attività notarile, che ha consentito la formazione di un'entrata contributiva generale pari a 267,625 milioni di euro (contro, ricordiamo, i 296,276 milioni di euro del 2019), è stato accompagnato dalla crescita delle prestazioni per quiescenza, iscritte per un totale di 214,012 milioni di euro con un incremento rispetto all'esercizio precedente dell'1,40%, incremento già rilevato negli scorsi esercizi ancorché in rallentamento negli anni 2015-

2018 (si consideri inoltre che dal 2010 ad oggi il costo delle pensioni ha subito un aumento del 20,90%, passando da 177,020 a 214,012 milioni di euro).

In merito al computo del costo di competenza delle pensioni dell'esercizio 2020, si segnala che il Consiglio di Amministrazione della Cassa nella seduta dell'8 maggio 2020, in applicazione dell'art. 22, comma 5, del Regolamento per l'Attività di Previdenza e Solidarietà, ha deliberato di escludere l'applicazione del meccanismo di perequazione delle pensioni per l'esercizio in corso, nonostante la determinazione dell'indice ISTAT al 31/12/2019

	<b>Repertori (milioni di euro)</b>	<b>Diff.%</b>	<b>Contributi (milioni di euro)</b>	<b>Diff.%</b>	<b>Numero atti</b>	<b>Numero attivi</b>
2014	665,468	-	251,818	-	3.482.197	4.756
2015	689,856	3,66	263,411	4,60	3.605.033	4.749
2016	755,824	9,56	290,825	10,41	3.860.907	4.849
2017	750,435	-0,71	288,850	-0,68	3.830.803	4.938
2018	759,293	1,18	292,773	1,36	3.851.438	4.881
2019	762,917	0,48	293,904	0,39	3.783.213	5.148
2020	691,140	-9,41	267,176	-9,09	3.317.503	5.133

<b>PRESTAZIONI CORRENTI PREVIDENZIALI</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>Variazioni %</b>
Pensioni agli iscritti	-214.012.343	-211.057.397	1,40
Assegni di integrazione	-1.768.763	-1.181.015	49,77
<b>Totale</b>	<b>-215.781.106</b>	<b>-212.238.412</b>	<b>1,67</b>

(+0,5%) e la variazione della media individuale dei contributi versati alla Cassa nel biennio 2018/2019 (+0,4%, 46.694 euro nel 2018 e 46.875 euro nel 2019). La decisione assunta dal Consiglio di Amministrazione della Cassa è correlata naturalmente al notevole e significativo impatto della crisi economica sull'attività notarile, dovuta all'eccezionale emergenza sanitaria per il diffondersi dell'epidemia da Covid 19, e alla prioritaria esigenza del mantenimento dell'equilibrio di bilancio e della sostenibilità finanziaria della Cassa nel lungo periodo.

L'evoluzione del costo delle pensioni dell'anno 2020 è attribuibile, pertanto, esclusivamente all'adeguamento deliberato nell'esercizio precedente (+1,1% a far data dal 1° luglio 2019, delibera Consiglio di Amministrazione del 4 aprile 2019) e alla crescita del numero delle pensioni dirette determinata principalmente dall'aumento della vita media della popolazione in quiescenza.

## PENSIONATI AL 31.12.2020



Rispetto al dato di *stock* osservato al 31 dicembre, il numero dei trattamenti di quiescenza è diminuito complessivamente di 11 unità, passando dai 2654 del 2019 ai 2643 del 2020, con un incremento del 2,17% delle prestazioni erogate direttamente al Notaio, contro una contrazione del 3,96% delle prestazioni indirette; sono in aumento anche le prestazioni erogate ai congiunti. Nella categoria delle prestazioni correnti previdenziali risulta in aumento la spesa per gli "Assegni di integrazione". Nel corso dell'anno 2020 sono stati deliberati assegni per un valore complessivo di 1,769 milioni di euro, necessari a integrare i repertori prodotti da alcuni Notai risultati inferiori al parametro stabilito dal Consiglio di Amministrazione.

Il costo rilevato nell'esercizio, che fa riferimento per la totalità a prestazioni deliberate nel 2020, registra un incremento del 49,77% rispetto al precedente 2019 (in cui l'onere era stato di 1,181 milioni di euro), andamento correlato fondamentalmente alle domande di integrazione pervenute alla Cassa dai Notai di nuova nomina iscritti nel 2019 (decreto 29 maggio 2019, G.U. 31 maggio 2019, n. 419 nuovi Notai).

Si segnala inoltre che il Consiglio di Amministrazione della Cassa, nella seduta del 3 aprile 2020, ha deliberato la media nazionale repertoriale per il 2019 nella misura di 73.400,08 euro (contro 73.013,45 euro dell'esercizio precedente) e di mantenere la massima aliquota prevista dal Regolamento (40% dell'onorario medio nazionale) per

il computo degli assegni di integrazione; il massimale integrabile così calcolato è risultato pari ad euro 29.360,03 (contro 29.205,38 dell'esercizio precedente).

ASSEGNI DI INTEGRAZIONE	Repertorio netto (*)	Posti in tabella	OMN	Aliquota	Massimale Integrabile	Beneficiari	Costo di Bilancio
2019 rep. 2018	457.794.319,96	6270	73.013,45	40%	29.205,38	78	1.181.015,27
2020 rep. 2019	460.218.507,56	6270	73.400,08	40%	29.360,03	168	1.768.763,07

(\*) Repertorio al netto dei contributi previdenziali Cassa e Consiglio Nazionale del Notariato.

Le prestazioni correnti assistenziali sono iscritte per un totale di 5,814 milioni di euro, contro 3,156 milioni di euro del 2019 e fanno rilevare un incremento dell'84,23% rispetto all'esercizio precedente, incremento legato fondamentalmente all'andamento del costo della "Polizza sanitaria".

PRESTAZIONI CORRENTI ASSISTENZIALI	31-12-2020	31-12-2019	Variazioni %
Polizza sanitaria	-5.530.850	-2.965.604	86,50
Altre prestazioni assistenziali	-283.032	-190.188	48,82
<b>Totale</b>	<b>-5.813.882</b>	<b>-3.155.792</b>	<b>84,23</b>

Si ricorda, a tal riguardo, che nel mese di settembre 2019 è stata aggiudicata la gara europea per la copertura del servizio sanitario integrativo a favore dei Notai in esercizio e titolari di pensione (pensione diretta, indiretta e di reversibilità) alla Compagnia Reale Mutua assicurazioni (periodo 1° novembre 2019/31 ottobre 2022) che ha partecipato in RTI con Poste Assicura S.p.A. Il meccanismo di gara, aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (ex art. 95 comma 2 del D.Lgs 50/2016), ha consentito di apportare tramite l'offerta tecnica ulteriori migliorie ai piani sanitari preesistenti; l'aggiudicazione della copertura è avvenuta con delibera adottata nella seduta del 12 settembre 2019 ai seguenti importi annuali: euro 697,50 per la copertura base (a carico Cassa, contro i 320,01 euro del premio di polizza precedente), euro 1.292,70 per la copertura integrativa "single" (a carico dell'aderente); euro 2.222,70 per la copertura integrativa "family" (a carico dell'aderente); euro 995,10 per la copertura del figlio ultratrentenne convivente ma non fiscalmente a carico (sempre naturalmente a carico dell'aderente).

In riferimento alla situazione emergenziale pandemica in atto, preme sottolineare che la Cassa si è adoperata, di concerto con la Reale Mutua, per porre in essere delle misure di sostegno economico a favore della categoria.

Alle misure sopra indicate, con la delibera 134 del 30 ottobre 2020, successivamente modificata dalla delibera 148 del 17 dicembre 2020, il Consiglio d'Amministrazione della Cassa ha istituito, mediante l'assegnazione di un *plafond* di 1 milione di euro, un'ulteriore misura di sostegno a favore del Notaio colpito da Covid 19 nella misura massima di euro 3.000 per richiedente, da affiancarsi al contributo erogato dalla Reale Mutua. Anche tale contributo, per disposizione legislativa nazionale, rientra tra

quelli esenti da imposizione fiscale.

Per sostenere gli iscritti il Consiglio di Amministrazione della Cassa si è, inoltre, attivato per garantire una nuova linea di finanziamento chirografario con la UBI Banca ed ha ampliato la gamma delle offerte dei servizi resi, anche tramite convenzioni con importanti Istituti di Credito, idonei a sostenere le esigenze di liquidità degli studi notarili per gestire al meglio l'operatività.

Di seguito si rappresenta graficamente l'indice di equilibrio registrato dalla "gestione corrente" e della "gestione previdenziale" dal 2006 al 2020.

## INDICI DI EQUILIBRIO DELLA GESTIONE CORRENTE E DELLA GESTIONE PREVIDENZIALE



### La gestione maternità

Il risultato della gestione maternità dell'anno 2020 è stato pari a -281.868 euro, con un indice di copertura contributi/prestazioni di 0,80, contro 0,89 del 2019.

GESTIONE MATERNITÀ	31-12-2020	31-12-2019	Variazioni %
Maternità (D.Lgs. 26/03/2001 n. 151):			
Contributi indennità di maternità a carico degli iscritti	995.737	857.935	16,06
Contributi indennità di maternità a carico dello Stato	162.872	125.811	29,46
Indennità di maternità erogate	-1.440.477	-1.100.848	30,85
<b>Saldo Della Gestione Maternità</b>	<b>-281.868</b>	<b>- 117.102</b>	<b>140,70</b>

Nel corso degli esercizi passati la Cassa ha portato a termine l'iter di approvazione della necessaria modifica regolamentare utile a recepire le disposizioni contenute nel T.U. della maternità (articoli 78 e 83 del D. Lgs. 151/2001) e a ridurre gli oneri relativi all'indennità di maternità, ponendo a carico del bilancio dello Stato una parte della prestazione erogata (per tale ragione si è proceduto all'inserimento a consuntivo di una nuova posta di bilancio "Contributi di maternità a carico dello Stato" per 162.872 euro). Inoltre, la Cassa, con delibere del Consiglio di Amministrazione 150/2018 e

90/2020, ha modificato il mese di versamento del contributo a carico della categoria dal mese di maggio a quello di ottobre e ha ridefinito l'ammontare della quota da richiedere ai Notai in esercizio al 1° gennaio 2020 (quantificata in euro 194,00, in luogo dei precedenti euro 174,38), calcolata secondo le indicazioni contenute nella Circolare n. 11632/2013 del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali. La quota contributiva per la maternità a carico degli iscritti è stata rilevata a consuntivo 2020 per totali 0,996 milioni di euro, contro 0,858 milioni di euro del 2019.

Il costo delle indennità di maternità nel 2020 ammonta a complessivi 1,440 milioni di euro, in luogo dei 1,101 milioni di euro del 2019. Si registra un incremento del numero delle maternità deliberate (76 nel 2020 contro 59 del 2019) e dell'indennità media erogata (18.954 euro nel 2020 contro 18.658 nel 2019). La crescita del numero delle beneficiarie deriva potenzialmente in parte dal costante processo di femminilizzazione della categoria e, più in particolare, dall'ingresso di 240 nuove professioniste nell'ultimo biennio.

Per il 2020 l'importo massimo erogabile per ogni indennità, ai sensi del decreto legislativo 26 marzo 2001, n. 151, è stato determinato in 25.469,60 euro contro 25.344,80 euro del 2019.

### La gestione patrimoniale

I ricavi patrimoniali lordi, quantificati in 64,635 milioni di euro, al netto dei relativi costi (costi immobiliari per 4,416 milioni di euro e mobiliari per 17,649 milioni di euro) hanno consentito la copertura delle spese relative alle indennità di cessazione (indennità determinate ai sensi dell'articolo 26 del Regolamento per l'attività di Previdenza e di Solidarietà), il cui costo viene calcolato in 42,140 milioni di euro, comprensivo degli interessi ad essa collegati (0,448 milioni di euro), nonché delle somme riconducibili alle prestazioni deliberate negli anni pregressi.

GESTIONE PATRIMONIALE	31-12-2020	31-12-2019	Variazioni %
Ricavi lordi della gestione immobiliare	10.224.213	10.799.489	-5,33
Ricavi lordi della gestione mobiliare	54.410.652	49.621.060	9,65
<b>Totale ricavi lordi gestione immobiliare e mobiliare</b>	<b>64.634.865</b>	<b>60.420.549</b>	<b>6,97</b>
Costi gestione immobiliare	-4.416.054	-5.644.134	-21,76
Costi gestione mobiliare	-17.648.997	-7.968.046	121,50
Indennità di cessazione	-42.139.876	-37.686.810	11,82
<b>Totale costi gestione immobiliare e mobiliare</b>	<b>-64.204.927</b>	<b>-51.298.990</b>	<b>25,16</b>
<b>Saldo Della Gestione Patrimoniale</b>	<b>429.938</b>	<b>9.121.559</b>	<b>-95,29</b>

La spesa per indennità di cessazione viene considerata come onere strettamente correlato agli anni di contribuzione e di esercizio professionale del Notaio e trova, pertanto, la sua naturale copertura finanziaria nelle rendite rivenienti dalla gestione patrimoniale.

La gestione patrimoniale nel 2020 rileva un saldo positivo di 0,430 milioni di euro (contro il risultato positivo del 2019 pari a 9,122 milioni di euro), in virtù della riduzio-

ne dei ricavi patrimoniali netti (42,570 milioni di euro nel 2020 contro 46,808 milioni di euro del 2019, corrispondente ad un -9,06%) e dell'incremento dell'onere complessivo per le indennità di cessazione (42,140 milioni di euro nel 2020 contro 37,687 milioni di euro del 2019, corrispondente ad un +11,82%).

INDENNITÀ DI CESSAZIONE	31-12-2020	31-12-2019	Variazioni %
Spese per indennità di cessazione	-41.692.289	-37.382.545	11,53
Interessi passivi su indennità di cessazione	-447.587	-304.265	47,10
<b>Totale</b>	<b>-42.139.876</b>	<b>-37.686.810</b>	<b>11,82</b>

Per completezza si evidenzia che, per il computo degli interessi da erogare nel 2021, verrà utilizzato un tasso di rendimento pari al 2,71%.

Ha influenzato il risultato della gestione anche l'andamento dei costi diretti di produzione delle rendite patrimoniali, quantificati nel loro complesso in 22,065 milioni di euro nel 2020, contro 13,612 milioni di euro nel 2019 (+62,10%). L'andamento rilevato è da ricondursi principalmente agli oneri di produzione del settore mobiliare ed, in particolare, alla componente fiscale, aumentata in proporzione all'incremento dei correlati ricavi ed alla voce di costo "Perdita negoziazione titoli e altri strumenti finanziari", iscritta nel 2020 per 7,337 milioni di euro, contro 1,594 milioni di euro dell'esercizio precedente.

Di seguito si rappresenta graficamente l'indice della gestione patrimoniale dal 2006 al 2020.

#### INDICE DI EQUILIBRIO DELLA GESTIONE PATRIMONIALE



#### Altri ricavi

Gli "Altri ricavi di gestione" nel 2020 sono stati rilevati in totali 13.669.234 euro, contro 2.683.312 euro dell'esercizio precedente. Sono compresi in tale conto i ricavi derivanti dallo storno per adeguamento del "Fondo integrativo previdenziale" (11,342 milioni di euro), del "Fondo rischi patrimonio immobiliare" (88 mila euro), del "Fondo oneri condominiali, riscaldamento e sfitti c/cassa" (53 mila euro) e del "Fondo spese legali" (10 mila euro).

### Altri costi

Gli "Altri costi" dell'Associazione, quantificati nel 2020 in 21,638 milioni di euro contro 32,111 milioni di euro del 2019, fanno registrare un deciso decremento (-32,61%), correlato principalmente agli oneri iscritti nella categoria "Accantonamenti, ammortamenti e svalutazioni" (9,029 milioni di euro nel 2020 contro 16,967 milioni di euro del 2019) e nella categoria "Rettifiche di ricavi e altri costi" (5,377 milioni di euro nel 2020 contro 6,468 milioni di euro del 2019).

Le spese di funzionamento dell'Associazione hanno gravato sull'esercizio 2020 per 6,833 milioni di euro contro 7,385 milioni di euro del 2019, con un decremento del 7,47%.

ONERI DI FUNZIONAMENTO	31-12-2020	31-12-2019	Variazioni %
Organi amministrativi e di controllo	-1.299.178	-1.572.605	-17,39
Compensi professionali e lavoro autonomo	-250.498	-452.456	-44,64
Personale	-4.782.917	-4.491.361	6,49
Materiale sussidiario e di consumo	-20.333	-14.361	41,58
Utenze varie	-53.789	-67.121	-19,86
Servizi vari	-270.276	-258.637	4,50
Spese pubblicazione periodico e di tipografia	-6.262	-7.115	-11,99
Altri costi	-150.215	-521.497	-71,70
<b>Totale</b>	<b>-6.833.468</b>	<b>-7.385.153</b>	<b>-7,47</b>

### Lo stato patrimoniale

Il comparto immobiliare dell'Associazione è iscritto al 31/12/2020 per un totale di 250,672 milioni di euro, al lordo del "Fondo Ammortamento" (per 47,035 milioni di euro totali) e del "Fondo rischi patrimonio immobiliare" (33,220 milioni di euro), appostato quest'ultimo per garantire la copertura delle potenziali minusvalenze del comparto rispetto ai valori di mercato stimati al 31/12. Il valore di bilancio del comparto immobiliare (senza considerare i correlati Fondi) risulta diminuito di 0,933 milioni di euro rispetto al 2019, in virtù del perfezionamento di sei alienazioni di unità immobiliari in Torino, Trieste, Roma e Salerno.

Dall'analisi delle poste patrimoniali attive si riscontra un aumento nella categoria delle "Immobilizzazioni finanziarie" (+204,382 milioni di euro), che passano da 1.026,515 milioni di euro del 2019 a 1.230,897 milioni di euro del 2020 mentre la categoria

TERRENI E FABBRICATI	2020	2019
<b>Terreni</b>	<b>2.129.890</b>	<b>2.129.890</b>
<b>Fabbricati strumentali</b>	<b>3.405.243</b>	<b>3.660.730</b>
- Fabbricati strumentali	8.519.561	8.519.561
- Fondo ammortamento Fabbricati strumentali	-5.114.318	-4.858.731
<b>Fabbricati uso investimento</b>	<b>164.882.820</b>	<b>166.050.036</b>
- Fabbricati uso investimento	240.022.750	240.955.929
- Fondo ammortamento Fabbricati uso investimento	-41.920.227	-42.144.190
- Fondo rischi diversi patrimonio immobiliare	-33.219.703	-32.761.703
<b>TOTALE TERRENI E FABBRICATI</b>	<b>170.417.953</b>	<b>171.840.756</b>

delle "Attività finanziarie" registra una decisa diminuzione (-193,826 milioni di euro), passando da 203,471 milioni di euro del 2019 ai 9,646 milioni di euro del 2020.

	2020	2019
<b>IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>	<b>1.230.897.226</b>	<b>1.026.514.762</b>
- IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	1.244.064.111	1.034.442.007
- Fondo rischi diversi patrimonio mobiliare	-13.166.885	-7.927.245
<b>ATTIVITÀ FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>9.645.622</b>	<b>203.471.125</b>

Queste significative variazioni sono dovute essenzialmente alla chiusura al 30/06/2020 dei quattro mandati di gestione patrimoniale, che al 31/12/2019 erano iscritti nella categoria delle "Attività finanziarie", e al conseguente passaggio alla "gestione diretta" (nel comparto degli "Altri Fondi comuni di investimento immobilizzati") delle posizioni ancora esistenti nei diversi portafogli. Nelle "Immobilizzazioni finanziarie" si rileva ulteriormente

la diminuzione dei "Titoli di Stato" (da 90,861 a 35,279 milioni di euro) e delle obbligazioni corporate (da 38,164 a 29,394 milioni di euro). Si registra inoltre il decremento (al netto delle poste rettificative) della voce "Fondi comuni d'investimento immobiliari" per 5,316 milioni di euro; di questi, 5,240 milioni di euro costituiscono l'ulteriore accantonamento al "Fondo rischi patrimonio mobiliare" per la copertura di potenziali perdite di valore di due Fondi in portafoglio (Flaminia e Focus 1), mentre 0,077 milioni di euro si riferiscono a rimborsi di quote effettuati in corso d'esercizio. L'entità del "Fondo rischi patrimonio mobiliare" al 31/12/2020 è di 13,167 milioni di euro così dettagliata:

<b>FONDO RISCHI PATRIMONIO MOBILIARE</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
Fondo Donatello - Comparto Tulipano	1.046.672,65	1.046.672,65
Fondo Immobiliare Flaminia	6.425.533,00	3.398.416,50
Fondo Focus - Comparto Focus 1	5.694.679,50	3.482.155,50
<b>Totale</b>	<b>13.166.885,15</b>	<b>7.927.244,65</b>

Nell'ambito delle "Attività finanziarie", oltre l'azzeramento del comparto delle gestioni patrimoniali (193,013 milioni di euro nel 2019), si rileva fondamentalmente la diminuzione della voce "Altre obbligazioni non immobilizzate" per un milione di euro.

<b>ATTIVITÀ</b>	<b>2020</b>	<b>%</b>	<b>2019</b>	<b>%</b>
Fabbricati	240.022.750	14,36	240.955.929	14,72
Fondi immobiliari	378.443.633	22,64	378.520.463	23,12
Titoli di Stato	35.279.364	2,11	90.860.718	5,55
Azioni	377.469	0,02	377.469	0,02
Obbligazioni	31.879.281	1,91	41.648.747	2,54
Fondi mobiliari e Gestioni patrimoniali	790.672.153	47,30	720.784.148	44,03
Certificati di assicurazione	14.644.554	0,88	14.289.368	0,87
Liquidità	177.843.518	10,64	146.979.946	8,98
Altro	2.413.279	0,14	2.592.040	0,17
<b>TOTALE ASSET</b>	<b>1.671.576.001</b>	<b>100,00</b>	<b>1.637.008.828</b>	<b>100,00</b>

Il patrimonio immobiliare gestito direttamente dalla Cassa ad uso investimento costituisce il 14,36% dell'asset. Se si considerasse però anche gli investimenti effettuati nei Fondi comuni di investimento immobiliare, tale percentuale ammonterebbe al 37,00% (contro il 37,84% del 2019). Alla fine dell'esercizio il patrimonio mobiliare è costituito prevalentemente da Fondi comuni d'investimento (complessivamente il 47,30% dell'asset totale), seguiti dalla liquidità (10,64%) e dalle obbligazioni (che comprensive dei Titoli di Stato raggiungono il 4,90% del patrimonio complessivo).

La categoria “Crediti”, iscritta per un totale di 45,994 milioni di euro, rileva un decremento generale rispetto all’esercizio 2019 (-7,640 milioni di euro), andamento correlato soprattutto alla dinamica registrata nella voce “Crediti v/banche ed altri istituti” diminuita di 11,155 milioni di euro (per l’assenza al 31/12/2020 delle liquidità delle gestioni patrimoniali chiuse al 30/06/2020 e presenti al 31/12/2019), e a quella della voce “Crediti per contribuiti” e “Crediti v/inquilini”, aumentate rispettivamente di 2,072 e 0,819 milioni di euro.

	2020	2019	
<b>CREDITI</b>	<b>45.994.308</b>	<b>53.634.724</b>	<b>-7.640.416</b>

La categoria delle “Disponibilità liquide” nello Stato Patrimoniale viene quantificata complessivamente al 31/12/2020 in 177,844 milioni di euro contro 146,980 milioni di euro dell’esercizio 2019.

<b>DISPONIBILITÀ LIQUIDE</b>	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Disponibilità liquide	177.843.517,37	146.979.946,05
Liquidità gestioni patrimoniali (Crediti v/banche)	0,00	11.159.821,38
<b>TOTALE DISPONIBILITÀ LIQUIDE</b>	<b>177.843.517,37</b>	<b>158.139.767,43</b>

Dall’analisi del rendiconto finanziario si può rilevare che i flussi monetari della gestione dell’esercizio 2020 hanno generato, nella loro globalità, una variazione positiva della liquidità, pari a 19,704 milioni di euro: +2,578 milioni di euro generati dalla gestione ordinaria, +17,967 milioni di euro dall’attività di investimento e -0,841 milioni di euro da altri movimenti finanziari di partite di giro.

Il saldo contabile della posta “Ratei e Risconti attivi” è pari a 0,384 milioni di euro contro 0,912 milioni di euro del 2019. Nella voce “Ratei Attivi”, iscritta nel 2020 per 320.785 euro, è compresa la quota di competenza dell’anno 2020 di cedole e interessi su Titoli di Stato, Certificati di assicurazione e Titoli obbligazionari maturati dall’inizio del periodo fino al 31/12/2020, che avranno manifestazione finanziaria solo nel 2021.

L’importo dei costi imputati nel corso del 2020, la cui competenza riguarda l’esercizio successivo, ammonta a complessivi 63.530 euro, ed è relativo esclusivamente ad oneri di funzionamento.

<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>	2020	2019
Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale	2.577.908,20	46.184.581,29
Flussi finanziari derivanti dall’attività di investimento	17.967.072,53	-55.820.334,90
Flussi finanziari derivanti dall’attività di finanziamento	0,00	0,00
Altri flussi finanziari	-841.230,79	1.183.079,48
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide</b>	<b>19.703.749,94</b>	<b>-8.452.674,13</b>
Disponibilità al 1° gennaio	158.139.767,43	166.592.441,56
<b>Totale Disponibilità Liquide al 31 dicembre</b>	<b>177.843.517,37</b>	<b>158.139.767,43</b>

### Le passività

Le passività dell’esercizio 2020 sono iscritte per 83,196 milioni di euro ed evidenziano un decremento di circa 6,354 milioni di euro rispetto allo scorso 2019 (89,550

milioni di euro); il decremento del passivo è riconducibile fondamentalmente alla riduzione della categoria dei "Fondi rischi ed oneri" (-10,289 milioni di euro), contrapposta all'aumento della categoria dei "Debiti" (+4,000 milioni di euro).

Nel 2020 la categoria relativa ai "Fondi per rischi ed oneri" è iscritta per 54,304 milioni di euro e rappresenta il 65,27% del totale passivo, contro i 64,593 milioni di euro dell'esercizio precedente (nel 2019 la categoria rappresentava il 72,13% del totale passivo).

	2020	2019	
<b>FONDI RISCHI ED ONERI</b>	<b>54.304.146</b>	<b>64.593.053</b>	<b>-10.288.907</b>

Orientandosi con la consueta prudenza, come tutti gli anni, sono state verificate e aggiornate le consistenze di tutti i fondi e adeguate alle correnti esigenze dell'Associazione.

	2020	2019	
<b>DEBITI</b>	<b>27.715.526</b>	<b>23.715.598</b>	<b>3.999.928</b>

I "Debiti" dell'Associazione sono quantificati in complessivi 27,716 milioni di euro, contro 23,716 milioni di euro dell'esercizio precedente.

Nell'ambito della categoria "Debiti", aumentata nel complesso di circa 4 milioni di euro, si segnala l'andamento dei "Debiti v/iscritti", quantificati in 7,560 milioni di euro (+5,695 milioni di euro rispetto al 2019), e dei "Debiti tributari", quantificati in 15,021 milioni di euro (-1,744 milioni di euro rispetto al 2019).

La voce "Ratei passivi" è iscritta nel 2020 per 1,001 milioni di euro (contro 1,056 milioni di euro del 2019) e comprende le ritenute erariali di competenza dell'esercizio 2020 calcolate sui ratei di interessi attivi dei titoli con cedola a tasso fisso o variabile (70.504 euro nel 2020 contro 121.268 euro nel 2019) e la

quota di competenza 2020 (novembre e dicembre) del costo della polizza sanitaria stipulata con la Reale Mutua Assicurazioni SpA (0,930 milioni di euro nel 2020, contro 0,934 milioni di euro nel 2019).



<b>RATEI PASSIVI</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
• Ritenute su interessi attivi	70.504,39	121.267,94
• Polizza sanitaria	930.009,30	934.293,50
<b>Totale Ratei Passivi</b>	<b>1.000.513,69</b>	<b>1.055.561,44</b>