



BOLLETTINO

della Cassa del Notariato

N° 1/2013

ANALISI DEL TRIENNIO 2010-2012

Gestione
e considerazioni di sistema

EDITORIALE

Custodire e ... immaginare

GESTIONE MOBILIARE

Una politica assai prudente
con tipologie di investimento
a rischio contenuto

GESTIONE IMMOBILIARE

Analisi dell'operatività della Cassa
nel triennio 2010 - 2012

CASSA NAZIONALE DEL NOTARIATO

Nuovo Direttore Generale

REPERTORIO NETTO MEDIO NAZIONALE

Confronto tra i dati del 2006
e quelli del 2012

SOMMARIO

- 1. GESTIONE E CONSIDERAZIONI DI SISTEMA**
di Paolo Pedrazzoli
- 4. EDITORIALE CUSTODIRE E...IMMAGINARE**
di Alessandro de Donato
- 5. GLI ELETTI AL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA CASSA**
- 6. GLI ELETTI ALL'ASSEMBLEA DEI RAPPRESENTANTI**
- 7. CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO I CONSIGLIERI E I REVISORI DEI CONTI ELETTI**
- 8. GESTIONE MOBILIARE: UNA POLITICA ASSAI PRUDENTE CON TIPOLOGIE DI INVESTIMENTO A RISCHIO CONTENUTO**
di Stella Giovannoli
- 16. NUOVO DIRETTORE GENERALE: IL DOTTOR DANILO LOMBARDI SUCCEDE AL DOTTOR VALTER PAVAN**

INSERTO: RAFFRONTO
TRA IL REPERTORIO NETTO MEDIO
NAZIONALE DEL 2006 E QUELLO DEL 2012
- 22. GESTIONE IMMOBILIARE ANALISI DELL'OPERATIVITÀ DELLA CASSA NEL TRIENNIO 2010-2012**
di Anna Zurzolo
- 29. NEGLI STATI UNITI, I DANNI ECONOMICI E SOCIALI DI UN SISTEMA SENZA CONTROLLI**
di Eliana Morandi

- 35. CONVEGNO DELL'ABI SUL RISPARMIO IMMOBILIARE PRIVATO**



La Vignetta

di Toto la Rosa

Analisi del triennio 2010-2012

GESTIONE E CONSIDERAZIONI DI SISTEMA

di Paolo Pedrazzoli

(Presidente della Cassa Nazionale del Notariato)

La presentazione del bilancio consuntivo dell'esercizio 2012 al termine di un triennio di Amministrazione permette di fare un'analisi sulla gestione e alcune considerazioni di carattere politico e di sistema relative a questo periodo fortemente condizionato da novità normative e dalla crisi economica che ha raggiunto i livelli più alti dal suo avvio.

Ho già avuto modo di evidenziare l'introduzione di norme che prevedono nuovi organi di controllo: la COVIP, che ha sostituito il Nucleo di Valutazione della Spesa Previdenziale, sta organizzando la propria attività assumendo informazioni su patrimoni e gestione delle singole Casse.

Nuove procedure di controllo e la previsione di nuovi obblighi hanno sottoposto sia il Consiglio di Amministrazione sia la struttura ad un considerevole sforzo di adeguamento, sia sotto il profilo interpretativo, sia sotto il profilo organizzativo, al fine di dare risposte esaurienti e adempiere a tutte le nuove prescrizioni.

La norma che ha stabilito l'assoggettamento delle Casse di previdenza private alle procedure di contrattazione pubblica ha apportato elementi di rigidità con termini temporali fissi e inderogabili e clausole di capitolato per loro natura immodificabili che hanno impegnato la nostra struttura con un impatto di estrema difficoltà, immediatamente sperimentato nella polizza di assicurazione sanitaria; abbiamo fatto anche ricorso a consulenze esterne per valutare la disponibilità del mercato alla nostra proposta; ciò nonostante, la prima asta è andata deserta e la seconda ha avuto una sola offerta valida.

Il costo del premio è indubbiamente rilevante, ma il Consiglio ha fatto ogni sforzo per mantenere l'assicurazione sanitaria a carico della Cassa garantendo un alto livello di prestazione, nella consapevolezza della necessità di coprire il rischio malattia per il gruppo dei pensionati (che non sarebbe assicurabile in modo autonomo) e di evitare la spesa del premio per i pensionati, (incrementando in tal modo l'ammontare della pensione).

Ricordo altresì la introduzione del piano triennale di dismissione degli immobili e dei reimpieghi, tutte le misure di contenimento di spese dettate per le amministrazioni pubbliche e a noi applicate in funzione del nostro forzato inserimento nell'elenco ISTAT degli enti che partecipano alla formazione del bilancio consolidato della pubblica amministrazione, le limitazioni alle retribuzioni dei dipendenti, la riduzione di buoni pasto, il divieto di pagamento delle ferie non godute, e, soprattutto, il prelievo forzoso sui consumi intermedi nelle misure del 5% per il 2012 e del 10% per il 2013 rispetto al livello di spesa del 2010.

In particolare queste ultime norme hanno introdotto limitazioni alla nostra autonomia gestionale palesemente connotate da una volontà legislativa di assimilazione al pubblico che l'ADEPP ha cercato di contestare con ricorsi giurisdizionali che ci hanno visto soccombere di fronte al Consiglio di Stato, ma che tuttavia verrà nuovamente contestata dall'ADEPP di fronte alla Corte di Giustizia Europea.

Si sono così aggiunti altri aspetti di illegittimità costituzionale a quelli già in atto e relativi alla doppia tassazione (dei redditi del patrimonio e della pensione) e alla sperequazione nel trattamento fiscale rispetto ai fondi complementari di pensione.

Si sono volute applicare limitazioni da "patto di stabilità" rispetto ad un soggetto privato che non beneficia in alcun modo di finanziamenti pubblici e che deve rispondere della sua gestione solo ai suoi iscritti, che sono i suoi unici finanziatori.

Tutto ciò non ha nulla a che vedere con i controlli pubblici ai quali le Casse sono sottoposte nei limiti previsti dalla Legge 509 per valutare le loro idoneità per il raggiungimento degli obiettivi della funzione di previdenza a loro delegata, ma, come più volte ho evidenziato, occorre distinguere tra questi controlli e le limitazioni all'autonomia gestionale dettate da misure che estendono alle Casse norme applicabili solo a soggetti pubblici.



Il notaio Paolo Pedrazzoli

“Abbiamo subito limitazioni alla nostra autonomia gestionale, connotate da una volontà legislativa di assimilazione al pubblico, che l'ADEPP contesterà anche davanti alla Corte di Giustizia europea”



“Molto grave la norma dell'art. 9 del decreto *Cresci Italia* che, abolendo le tariffe professionali, ha creato un vuoto normativo per la contribuzione alla Cassa del Notariato (e anche al CNN).”

Un forte impatto è stato determinato dai provvedimenti contenuti nel comma 24 dell'art. 24 del Decreto *Salva Italia* e nell'art. 9 del Decreto *Cresci Italia*.

Il primo ha imposto alle Casse uno stress test di sostenibilità richiedendo la formazione di un bilancio attuariale per la verifica dei saldi previdenziali (rapporto tra contributi e pensioni) con proiezioni di cinquanta anni.

La nostra Cassa ha predisposto - per conseguire i saldi positivi su un periodo così lungo tenendo conto dei dati di partenza legati alla grave crisi economica - due misure straordinarie: l'aumento dell'aliquota contributiva dal 33% al 40% e il raffreddamento nella perequazione delle pensioni, stabilendo che in ogni caso la misura di rivalutazione della pensione sia costituita dal minore tra i due coefficienti di inflazione e di aumento dei contributi. Queste due misure a carico rispettivamente dei Notai in esercizio e dei pensionati hanno consentito di dare dimostrazione al Ministro del Lavoro della idoneità del nostro sistema previdenziale a superare un severo controllo di sostenibilità mantenendo il livello di adeguatezza delle pensioni.

Di notevole gravità è stato invece il contenuto normativo dell'art. 9 del decreto *Cresci Italia* che, abolendo le tariffe professionali, ha creato un vuoto normativo per la contribuzione alla Cassa del Notariato (e anche al Consiglio Nazionale), essendo - il nostro - l'unico sistema previdenziale che ha come base gli onorari (di repertorio), mentre per tutti gli altri ordini la base contributiva è rappresentata dal dichiarato fiscale.

Per un lungo periodo - dal gennaio 2012 sino ad oggi - i Notai hanno dimostrato un alto senso di responsabilità verso la loro istituzione e verso lo Stato: hanno versato volontariamente i contributi (e le tasse Archivio) sulla base della vecchia tariffa accettando l'invito rivolto da me e dal Presidente del Consiglio Nazionale.

L'entrata in vigore dei nuovi parametri contributivi, con la evidente sperequazione di rivalutazione tra i parametri sullo scaglione da 0 a 37.000,00 Euro rispetto agli scaglioni oltre i 37.000,00 Euro, ha spinto il Consiglio della Cassa, con il consenso della Direzione degli Archivi e del Ministro di Giustizia, ad applicare per la prima volta due aliquote differenziate, che sono state determinate sulla base dei dati repertoriali emersi da una consultazione alla quale hanno dato risposta più di tremila Notai.

Voglio evidenziare che il Consiglio di Amministrazione, nell'intento di rendere sempre più equa la distribuzione della contribuzione, si è proposto di riconsiderare la misura di dette aliquote entro pochi mesi, tenendo comunque conto dell'andamento dei repertori.

Questo impegno di risposta e di adattamento a nuove richieste dell'amministrazione si è svolto, come è a tutti evidente, in un contesto economico che è fonte per il Notariato di grave preoccupazione, perché la punta più profonda della crisi riguarda il mercato immobiliare e l'erogazione del credito, che costituiscono di gran lungo i settori principali della nostra attività.

Il Repertorio Nazionale, già in forte calo rispetto al 2006, ha registrato tra il 2009 e il 2012 un'ulteriore diminuzione da 675.172.448,00 milioni di Euro a 532.542.682 milioni di Euro, con una variazione rispetto al repertorio 2009 di - 21,1%.

Il Repertorio medio lordo da 116.381,00 è sceso di 84.829,00 Euro del 2012 (-27,4%).

Una prudente politica della misura delle aliquote di prelievo (30% per 2010 e 2011 - 33% fino al 30 Giugno 2012 e 40% dal 1° Luglio 2012) ha permesso, con la flessibilità che è un pregio del nostro sistema previdenziale, di mantenere i livelli contributivi che nei tre anni sono diminuiti da 197.730.535 a 195.499.563 milioni di Euro con una variazione rispetto al 2009 di - 1,1% garantendo la copertura della spesa delle pensioni, che è invece aumentata da Euro 172.754.044 del 2009 a Euro 184.003.087 del 2012.

La gestione del patrimonio mobiliare è stata ispirata da una attenta considerazione della forte volatilità manifestatasi nel periodo, con uno spostamento degli investimenti sul settore obbligazionario (sia di debito dello Stato sia di altri emittenti).

Per il patrimonio immobiliare, si è avviato, con l'apporto ai fondi di edifici risalenti agli anni '70, un processo di riqualificazione che ha consentito l'acquisizione di edifici con più alta

redditività anche sotto il profilo di una loro rivalutazione.

Si sono così acquistati in Roma un pregevole edificio sito in via G. B. Morgagni n. 13, destinato in locazione agli uffici di Infocamere, e un edificio in via Piemonte, dove vi è la sede legale della società Beni Stabili, destinato in locazione agli uffici di questa società. È stata poi acquistata, in proprietà diretta, la restante parte dell'Hotel Colonna Palace in piazza Montecitorio, che è ora di proprietà unica ed esclusiva della Cassa.

Permangono, peraltro, alcuni aspetti di difficoltà nella gestione derivanti dalla crisi del mercato immobiliare, soprattutto per quanto attiene alle locazioni: sta aumentando il numero degli alloggi sfitti.

Il patrimonio investito al 2009 ammontava a Euro 1.443.351.596 e, a fine 2012 ammonta a Euro 1.471.663.146.

Il patrimonio netto si è incrementato passando da 1.256.999.910 del 2009 a 1.293.899.238 del 2012, mantenendo un indice di copertura delle pensioni in essere pari a 7,03.

Sono stati fatti accantonamenti destinati alla copertura di minusvalenze (latenti) relative alle nostre immobilizzazioni finanziarie e si sono coperte le perdite derivanti da variazioni negative di mercato nelle attività finanziarie.

Vi è stato un naturale avvicendamento nella figura del Direttore Generale e al Dottor Valter Pavan e' succeduto il Dottor Danilo Lombardi. Al Dottor Pavan che lascia dopo venticinque anni una posizione di grande responsabilità dove ha dimostrato grandissima competenza, totale dedizione e fedeltà assoluta alla Cassa rappresentandola con prestigio e autorevolezza in numerose sedi, esprimo a nome di tutto il Consiglio d'Amministrazione i più sentiti ringraziamenti.

Abbiamo recentemente approvato un piano di ristrutturazione dei nostri uffici, che senza determinare aumenti di organico e di spese, attraverso una razionale distribuzione delle competenze dettata anche dalle necessità di adeguamento a nuovi compiti, migliorerà la funzionalità dei singoli settori e renderà più efficiente la gestione.

In questo ambito il Consiglio ha anche avviato una complessiva revisione delle norme procedurali applicabili alle attività dei singoli settori che daranno più ampie garanzie di controlli e contribuiranno ad una migliore informativa e ad una completa istruttoria delle deliberazioni sottoposte all'esame del Consiglio di Amministrazione.

Ritengo che si debba fare un ulteriore sforzo delineando più ampie competenze gestionali per il Comitato Esecutivo e mantenendo al Consiglio il ruolo fondamentale di organo di programmazione, di indirizzo, di cura dei rapporti istituzionali e, in questa fase storica, di tutela della nostra autonomia gestionale e normativa, temi sui quali costante è stato il nostro impegno e il nostro contributo nell'azione politica svolta dall'ADEPP.

Degna di rilievo in questo triennio è stata anche la complessa rivisitazione grafica e funzionale del Sito Web della Cassa Nazionale del Notariato. L'area *news* è regolarmente aggiornata e consente agli iscritti e ai terzi di conoscere in tempo reale tutte le novità previdenziali. È ormai a regime un gruppo di lavoro interno, coeso, partecipe, ben motivato, che assicura continuità e professionalità senza ulteriore spesa per l'Ente. Sono state anche avviate le aree ad accesso riservato per i Dirigenti, i Consiglieri, il Collegio Sindacale, i Delegati, finalizzate a facilitare la comunicazione interna e l'archiviazione di testi e dati.

In un contesto di grande difficoltà, la Cassa Nazionale del Notariato ha assolto i propri compiti con costante attenzione alla categoria e con la prudenza necessaria per continuare a svolgere la sua funzione in un futuro che ci auguriamo migliore.

Ringrazio il Consiglio di Amministrazione che, sia pure in un confronto interno animato da una forte dialettica, ha perseguito gli obiettivi di una gestione tesa ai risultati ottimali, il Collegio Sindacale, che accanto ad una vigilante funzione di controllo, ha svolto anche il compito di una preziosa consulenza, e, in particolare, l'Assemblea dei Delegati, espressione della rappresentanza e della partecipazione del Notariato ai problemi previdenziali, che ha contribuito a mantenere un rapporto di fiducia tra la categoria e la propria istituzione previdenziale.

Un cordiale saluto a tutti i colleghi.

“In un contesto di grande difficoltà, la Cassa ha assolto i propri compiti con costante attenzione alla categoria e con la prudenza necessaria per continuare a svolgere la sua funzione in un futuro che ci auguriamo migliore.”

Editoriale

CUSTODIRE E...IMMAGINARE

di **Alessandro de Donato**

(Direttore del Bollettino)



Il notaio Alessandro de Donato

“L’idea di fondo è stata quella di mettere in scena un pensiero comune facendo recitare, come nella scenografia di un teatro, autori e fatti in sintonia”

Alla conclusione di sei anni di direzione del Bollettino arriva inevitabilmente il momento di un bilancio; il rendere i conti del lavoro svolto è sempre un momento di comunicazione pura, sfrondata da proiezioni e possibilità future, e dimensionato solo sul “già fatto” e non sul “da farsi”.

Ciò che ci commuove e ci agita e ciò che ci attira sono le uniche garanzie che la scrittura non venga trascinata in un gorgo di parole; la conoscenza e l’informazione non possono essere diffuse con la magia, con la lampada di Aladino. Il lavoro quotidiano, replicato di numero in numero, declinato sempre al presente, si basa su dati, numeri e notizie elaborati ed analizzati solo per essere divulgati con trasparenza; essere sensibili all’informazione significa fornire ai lettori depositi di conoscenza collettiva in cui trovare i contenuti di cui hanno bisogno; la redazione diventa così un centro civico.

La tecnica deve coniugarsi con la creatività e questi due elementi, concettualmente diversi, cooperano e si contendono a vicenda spazio, come due trame distinte che poi si amalgamano in una traiettoria unitaria, in un prodotto omogeneo e pienamente contemporaneo.

Lasciata a sé stessa una notizia divora ogni risorsa e ricorda un edificio senza finestre, senza luce che provenga dall’esterno e senza capacità di comunicare cosa si sviluppa all’interno.

Il populismo e la ricerca di un facile consenso sono la rinuncia a cercare la verità e se non c’è la verità anche la direzione di un giornale diventa uno sterile esercizio di potere. Un pensiero orientato alla verità non resta impigliato nelle maglie di parole e numeri; la linea editoriale dettata parte dalla convinzione che la volontà di cambiare richieda l’esatta conoscenza di ciò che si vuole cambiare. Così il sogno si lega al suo autore e prende coscienza di un percorso. L’idea di fondo è stata quella di mettere in scena un pensiero comune facendo recitare, come nella scenografia di un teatro, autori e fatti in sintonia; la bellezza e l’energia del lavoro collettivo di un gruppo affiatato sostengono così un *télos*, un fine comune. Nessun direttore può sviluppare un progetto senza un’orchestra ed il merito non è ascrivibile a chi impugna la bacchetta ma ad ogni singolo orchestrale.

Non posso concludere senza una breve riflessione che giustifichi, in fondo, il titolo. Custodire con coscienza il nostro essere nella società come forza culturale omogenea, depositaria di valori specifici e permanenti, richiede oggi il coraggio di progettare il futuro, abbandonando la suggestione quasi primordiale di poter vantare diritti dal cielo.

Il nostro passato è tutto quello che abbiamo e tutto quello che conosciamo, ma il Notariato non può più rimanere fermo, come fosse sospeso nell’aria, con il rischio di assumere quasi un aspetto di irrealtà; bisogna progettare e plasmare il segmento finale del nostro tempo o, meglio, come mi auguro, il segmento di là dalla fine del nostro tempo attuale. Senza essere legati a quello che è stato e non potrà più tornare, è necessario sposare l’idea stessa del proprio nuovo futuro. Il cuore del Notariato non è dove si studia o si amministra, ma è dove si incontra la gente. Il modello di comportamento che la nostra tradizione ci ha consegnato è la capacità di ascoltare e mettere un sapere stratificato nel tempo a disposizione delle esigenze, dei bisogni e dei desideri di chi si rivolge a noi. Questa impronta culturale è un valore e quando evapora ci rende fragili e vulnerabili, in balia di oscure dinamiche, collocandoci alla periferia della società.

Un momento di passaggio, come ogni linea di confine da superare, comporta sempre un senso di smarrimento, ma, almeno per me, non di abbandono. Ci sono persone che, poi, se ne vanno, non ci sono, ma ci sono e lasciano il segno di un legame affettivo che resta inalterato.

La posta in palio di ogni mio gioco sono sempre stato io stesso; spero, almeno questa volta, di non aver perso.

CASSA NAZIONALE DEL NOTARIATO

RISULTATI DELLE ELEZIONI per il CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (triennio 2013/2015)

Paolo PEDRAZZOLI	Notaio in Novara	Zona I
Giuseppe MAMMI	Notaio in Genova	Zona II
Mario MISTRETTA	Notaio in Brescia	Zona III
Piero AVELLA	Notaio in Arco (TN)	Zona IV
Antonio CAPUTO	Notaio in Sorbolo (PR)	Zona V
Antonluigi Alessandro MAGI	Notaio in Siena	Zona VI
Giovanni GIULIANI	Notaio in Roma	Zona VII
Antonio GARAU	Notaio in Quartu Sant'Elena (CA)	Zona VIII
Pietro CASERTA	Notaio in S. Benedetto del Tronto (AP)	Zona IX
Tommaso GAETA	Notaio in Gragnano (NA)	Zona X
Marco DE BENEDITTIS	Notaio in Campobasso	Zona XI
Gustavo VASSALLI	Notaio in Foggia	Zona XII
Brunella CARRIERO	Notaio in Matera	Zona XIII
Rosanna ZUMBO	Notaio in Reggio Calabria	Zona XIV
Francesco Maria ATTAGUILE	Notaio in Catania	Zona XV

CASSA NAZIONALE DEL NOTARIATO

RISULTATI DELLE ELEZIONI per l'ASSEMBLEA DEI RAPPRESENTANTI (triennio 2013/2015)

ZONA I

Gustavo GILI	Notaio in Torino
Daniele BAZZONI	Notaio in Torino
Grazia PREVETE	Notaio in Torino
Guido MARCOZ	Notaio in Aosta
Ottavio PILOTTI	Notaio in Tortona (AL)
Domenico POLITO	Notaio in Borgomanero (NO)

ZONA II

Antonio INSOLIA	Notaio in Sanremo (IM)
Rocco Paolo INFANTINO	Notaio in Levanto (SP)
Stefano PARODI	Notaio in Alassio (SV)

ZONA III

Piercarlo MATTEA	Notaio in Lodi (LO)
Giuseppe CALAFIORI	Notaio in Milano
Simona GUERRA	Notaio in Cinisello Balsamo (MI)
Patrizia ANTOGNAZZA	Notaio in Milano
Nicoletta MORELLI	Notaio in Caravaggio (BG)
Pietro BARZIZA	Notaio in Desenzano del Garda (BS)
Carlo MUSSI	Notaio in Monza (MI)
Pierluigi CORRADINI	Notaio in Bormio (SO)
Luisa CELLERINO	Notaio in Vigevano (PV)
Enrico GIROLA	Notaio in Como (CO)
Tommaso GIANI'	Notaio in Crema (CR)

ZONA IV

Edoardo BERNINI	Notaio in Montebelluna (TV)
Anna Maria FIENGO	Notaio in Thiene (VI)
Pierluigi COMELLI	Notaio in Udine
Paolo CHIARUTTINI	Notaio in Venezia
Furio GELLETTI	Notaio in Trieste
Thomas WEGER	Notaio in Bolzano
Nicola CASSANO	Notaio in Padova

ZONA V

Giuseppe MONTALTI	Notaio in Bologna
Fabrizio FIGURELLI	Notaio in Cavezzo (MO)
Stefano CAMOZZI	Notaio in Reggio Emilia
Barbara CIACCI	Notaio in Rimini
Mariarosaria FIENGO	Notaio in Piacenza

ZONA VI

Antonino POMA	Notaio in Firenze
Alessandro BERETTA ANGUISSOLA	Notaio in Pescia (PT)
Francesco Paolo TAMMA	Notaio in Rosignano Marittimo (LI)
Claudio CALDERONI	Notaio in Pisa
Eugenio IDOLO	Notaio in San Giovanni Valdarno (AR)

ZONA VII

Antonio GERMANI	Notaio in Roma
Orazio CIARLO	Notaio in Roma
Angelo ZINZI	Notaio in Isola del Liri (FR)
Renato CARRAFFA	Notaio in Bracciano (RM)
Maria Cristina STIVALI	Notaio in Roma
Roberta MORI	Notaio in Roma
Lorenzo MOTTURA	Notaio in Viterbo

ZONA VIII

Maria GALLETTA	Notaio in Sassari
Roberto VACCA	Notaio in Cagliari

ZONA IX

Benedetto SCIAPICHETTI	Notaio in S. Severino Marche (MC)
Roberto MONTALI	Notaio in Chiaravalle (AN)
Antonio Felice DE ROSSI	Notaio in Amelia (TR)

ZONA X

Emilia SPEDALIERE	Notaio in Portici (NA)
Domenico MARTONE	Notaio in S. Giorgio La Molara (BN)
Luigi SORGENTI DEGLI UBERTI	Notaio in Mondragone (CE)
Luigi SOLIMENE	Notaio in Avellino

ZONA XI

Luigi DE GALITIIS	Notaio in Roseto degli Abruzzi (TE)
Federico MAGNANTE TRECCO	Notaio in L'Aquila

ZONA XII

Ferdinando FIANDACA	Notaio in Bari
Alessandro ARMENIO	Notaio in Locorotondo (BA)
Giulia FABBROCINI	Notaio in Corato (BA)
Aldo PERRONE	Notaio in Tricase (LE)

ZONA XIII

Fabrizio AMATO	Notaio in Cava de' Tirreni (SA)
Stefano SAVARESE	Notaio in Genzano di Lucania (PZ)

ZONA XIV

Franca IERACI	Notaio in Siderno (RC)
Riccardo PROTO	Notaio in Crotone

ZONA XV

Alberto CALI'	Notaio in Palermo
Enrica LUPO	Notaio in Monreale (PA)
Raffaele FATUZZO	Notaio in Catania
Filomena GRECO	Notaio in Enna
Gaetano CAMMARATA	Notaio in Caltagirone (CT)
Alfredo GRASSO	Notaio in Caltanissetta

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

RISULTATI DELLE ELEZIONI per il rinnovo dei componenti del CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO e del COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI (triennio 2013/2015)

CONSIGLIERI NAZIONALI:

Ivo GROSSO Roberto MARTINO	ZONA I	Piemonte e Valle d'Aosta
Franco AMADEO	ZONA II	Liguria
Domenico CAMBARERI Enrico Maria SIRONI	ZONA III	Lombardia
Gabriele NOTO Paolo PASQUALIS	ZONA IV	Veneto, Trentino-Alto Adige e Friuli-Venezia Giulia
Maria Luisa CENNI	ZONA V	Emilia-Romagna
Massimo PALAZZO	ZONA VI	Toscana
Giuseppe CELESTE Maurizio D'ERRICO	ZONA VII	Lazio
Enrico DOLIA	ZONA VIII	Sardegna
Albino FARINA	ZONA IX	Marche e Umbria
Michele NASTRI	ZONA X	Campania (con l'esclusione della corte di appello di Salerno)
Sergio SIDERI	ZONA XI	Abruzzo e Molise
Roberto BRACCIO	ZONA XII	Puglia
Aniello CALABRESE	ZONA XIII	Basilicata (con l'aggiunta della corte di appello di Salerno)
Giampiero MONTELEONE	ZONA XIV	Calabria
Salvatore LOMBARDO Melchiorre MACRI' PELLIZZERI	ZONA XV	Sicilia

REVISORI DEI CONTI:

Marco MARCHETTI	ZONA I	Friuli-Venezia Giulia, Liguria, Lombardia, Piemonte, Trentino-Alto Adige, Valle d'Aosta e Veneto
Andrea TETI	ZONA II	Abruzzo, Emilia-Romagna, Lazio, Marche, Molise, Sardegna, Toscana e Umbria
Francesco GIGLIO	ZONA III	Basilicata, Calabria, Campania, Puglia e Sicilia



Gestione Mobiliare

UNA POLITICA ASSAI PRUDENTE CON TIPOLOGIE DI INVESTIMENTO A RISCHIO CONTENUTO

di **Stella Giovannoli**

(Dirigente Ufficio Finanza - Gestione Patrimonio Mobiliare Cassa Nazionale del Notariato)

“La Commissione Patrimonio Mobiliare ha elaborato un testo di delega per permettere all’Ufficio di operare quotidianamente sui mercati con ratifica successiva del CDA ”

Nel triennio 2010-2012 la Commissione Patrimonio Mobiliare è stata affidata al Coordinatore Notaio Giovanni Giuliani. I componenti individuati dal Consiglio di Amministrazione sono stati, oltre al Notaio Giuliani, i Notai Paolo Biavati, Pietro Caserta, Antonluigi Antonio Magi, Paolo Pedrazzoli, Luigi Rogantini Picco e Gustavo Vassalli.

Ai lavori della Commissione hanno partecipato il Direttore Generale, Dr. Valter Pavan e la Dirigente dell’Ufficio Finanza-Gestione Patrimonio Mobiliare, D.ssa Stella Giovannoli.

In questi tre anni *l’input* della Commissione è stato quello di monitorare con attenzione il rischio complessivo di portafoglio, di migliorare *l’asset allocation* complessiva e la diversificazione puntando su di una maggiore esternalizzazione. L’obiettivo, visto l’andamento delle entrate contributive, è stato quello di concentrare gli sforzi al fine di conseguire la massima redditività sulla gestione del patrimonio mobiliare, pur contenendo il rischio complessivo di portafoglio.

Dall’insediamento (giugno 2010) ad oggi la Commissione si è riunita 29 volte, di preferenza il giorno precedente rispetto alla seduta di Consiglio di Amministrazione. Nello specifico la Commissione si è riunita 6 volte nel 2010, 12 volte nel 2011, 9 volte nel 2012 e 2 volte nel 2013.

La Commissione, con il supporto della struttura interna alla Cassa, ha elaborato già all’inizio della Consiliatura un testo di delega al fine di permettere all’Ufficio di operare quotidianamente sui mercati, con ratifica successiva del Consiglio di Amministrazione. Il testo di delega per l’operatività dell’Ufficio Patrimonio Mobiliare è stato approvato con delibera n. 122 del Consiglio di Amministrazione del 25 giugno 2010.

La delega alla struttura ha permesso (e permette a tutt’oggi) all’Ufficio di operare, scegliendo con cura il *timing* dell’operatività:



La Dottoressa Stella Giovannoli

- a pronti sul mercato azionario effettuando operazioni di *trading* in presenza di uno scostamento (al ribasso e/o al rialzo) del 2,00%;
- a termine sul mercato azionario monitorando l’andamento della volatilità e delle quotazioni al fine della “ristrutturazione” delle posizioni in essere e/o dell’apertura di nuove posizioni ed operando con vendita di *call* e *put* sulle partecipazioni in portafoglio;
- sul mercato obbligazionario mediante l’impiego di disponibilità (derivanti da scadenze di titoli a breve termine) in titoli obbligazionari (anche *corporate*), *rating* minimo AA+ (successivamente modificato a seguito della variazione del *rating* dell’Italia) ad eccezione dei titoli dello Stato Italiano, aventi scadenze sino a massimo 4/5 anni;

- sul mercato obbligazionario monitorando le decisioni di politica monetaria della Fed e della Bce e il conseguente impatto sulla curva dei rendimenti per individuare quei titoli obbligazionari in portafoglio che presentino congrue rivalutazioni in conto capitale al fine della loro vendita sul mercato, del conseguimento del relativo risultato reddituale e del reinvestimento in altri titoli con medesime caratteristiche dando preferenza ad emissioni a tasso variabile;
- sulla liquidità mediante l'impiego della liquidità disponibile (al netto degli impegni previdenziali) mixando operazioni di impiego a breve termine con rientro max a 90 giorni ed operazioni con scadenze sia a medio che a lungo termine (Titoli Statali e sovranazionali) alle migliori condizioni offerte dal mercato.

La Commissione Patrimonio Mobiliare, in data 24 giugno 2010, ha visionato una relazione predisposta dall'Ufficio sulla scorta delle indicazioni del Coordinatore. La nota, denominata "Prime osservazioni sulle metodologie di lavoro della commissione mobiliare e sulle proposte di ALM" includeva un importante ed interessante lavoro di riclassificazione del patrimonio della Cassa relativo al triennio 2007-2009.

L'Ufficio, per ognuno degli esercizi presi in esame, ha riaccorpato l'intero patrimonio della Cassa per macro-classi di investimento al fine di poter rivedere l'*asset allocation* del momento e di confrontare le scelte gestionali ed i risultati reddituali conseguiti con il mercato. In particolare ad ogni macro-area è stato assegnato un *benchmark* di mercato che è stato poi confrontato con il relativo risultato reddituale al fine di individuare gli eventuali scostamenti.

Tale raffronto ha determinato la bontà di molte scelte effettuate nel tempo quale, ad esempio, quella effettuata alla fine dell'esercizio 2007, anno in cui il CdA ha deliberato di ridurre sensibilmente il rischio di portafoglio sottopesando il comparto *equity* e procedendo ad un importante disinvestimento di titoli azionari per un controvalore di circa 100 milioni di euro. Tale politica prudenziale, con il graduale ulteriore alleggerimento della percentuale di *equity* in portafoglio, è poi proseguita nei due esercizi successivi (2008 e 2009). Il peso dell'*equity* nel nostro portafoglio è passato dal 15,50% (17,32% considerando anche le gestioni esterne) del novembre 2007 all'attuale 5,93% (9,03% considerando anche le gestioni esterne).

La bontà di tali scelte è stata evidenziata in una tabella riepilogativa con un grafico sintetico riportante l'andamento di due portafogli: il primo, denominato "ribilanciato", rappresentava la riproduzione del portafoglio effettivo Cassa, ottenuto con il ribilanciamento annuale del portafoglio (per individuarne i pesi) ed utilizzando gli indici di mercato (per valorizzarne i rendimenti); il secondo, denominato *buy and hold* proiettava nel tempo l'*asset allocation* del portafoglio a fine 2006 nell'ipotesi che i pesi fossero rimasti costanti nel tempo (assenza di ribilanciamento da parte della Cassa) e rappresentava l'evoluzione del portafoglio dell'Ente nel caso in cui non fossero state effettuate scelte diverse (es. uscita dall'azionario negli anni 2007, 2008 e 2009). Dal confronto tra le due linee è emerso chiaramente come le scelte di *asset allocation* tattica (sottopeso dell'azionario a favore dell'obbligazionario e del governativo) abbiano consentito al portafoglio di ridurre in maniera consistente l'impatto negativo della crisi finanziaria. Tale relazione è stata portata all'attenzione del CdA in data 23 luglio 2010.

Il Coordinatore della Commissione Patrimonio Mobiliare ha tuttavia sottolineato la necessità che la Cassa si dotasse al più presto dello strumento dell'ALM (*Asset Liability Management*) al fine di poter giungere alla determinazione di un rendimento-obiettivo parametrato alle passività future dell'Ente. Tale documento è divenuto successivamente sostanzialmente obbligatorio e necessario ai sensi:

“Le scelte di *asset allocation* di favorire il comparto obbligazionario e quello governativo hanno consentito di ridurre l'impatto negativo della crisi finanziaria”



“Il *funding ratio* rappresenta il grado di copertura del patrimonio rispetto agli impegni futuri. È indispensabile il confronto tra la consistenza patrimoniale a valori correnti e l'attualizzazione del debito previdenziale futuro ”

- della Direttiva del Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 10.02.2011, in ordine all'applicazione dell'art. 8, commi 4, 8, 9 e 15 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, nella legge 30 luglio 2010, n. 122, e relativa lettera di trasmissione del 24.03.2011;
- del Decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 5 giugno 2012, pubblicato in G.U. in data 31.10.2012. Tale decreto detta le modalità con cui la Covip (Commissione di Vigilanza sui Fondi Pensione) riferisce alle Amministrazioni competenti sui risultati del controllo conferite ai sensi dell'art. 14 del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111.

Ovviamente prima di procedere con tale analisi l'Ufficio, a seguito di attenta ricerca di mercato, ha individuato quali società (ed a quali costi) fossero in grado di effettuare tale lavoro. A seguito di attento esame e dopo un primo incontro con la società Prometeia, l'Ufficio ha individuato in questa società quella più affidabile sia per la competenza acquisita nel corso degli anni nel comparto dei fondi pensioni e delle Casse di Previdenza, sia in relazione al costo (in linea se non al di sotto di quello richiesto da altre società).

L'incarico per la stesura dell'ALM (*Asset Liability Management*) è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione con delibera n. 141 del 23 luglio 2010.

L'ALM, di origine anglosassone, viene adottato dai modelli previdenziali ed assicurativi che, per loro natura, accumulando risorse patrimoniali nel tempo, garantiscono in un tempo successivo e futuro una pensione agli iscritti. Il modello analizza i flussi di cassa attivi e passivi e fornisce uno strumento di gestione che supporta la struttura e il CdA nelle decisioni di investimento. Infatti, determinati gli impegni a scadenza, il modello fornisce una soglia di capitalizzazione ottimale ed un rendimento reale del portafoglio quale obiettivo da perseguire. In sostanza il modello resta in equilibrio laddove l'obiettivo reale di rendimento possa garantire nel lungo periodo l'equilibrio del fondo tenendo conto del rischio futuro derivante dagli impegni di tipo previdenziale nei confronti degli iscritti.

L'analisi determina il c.d. *funding ratio* derivante dal confronto tra la consistenza patrimoniale a valori correnti e l'attualizzazione del debito futuro, rappresentato dagli impegni futuri stimati in base ai dati attuariali sulla popolazione iscritta e sulla base dell'inflazione attesa dal mercato. Il *funding ratio* rappresenta, pertanto, il grado di copertura del patrimonio rispetto agli impegni futuri. Un indice pari ad uno indica un perfetto equilibrio mentre lo scostamento (in più o in meno) rispetto all'unità indica un *surplus* o un deficit patrimoniale.

Successivamente la Commissione, con il supporto della struttura, ha elaborato un testo riguardante le norme procedurali inerenti la gestione del patrimonio mobiliare che sono state approvate dal CdA con delibera n. 32 del 10 marzo 2011.

Riportiamo per esteso tali norme procedurali sottolineando che tutti i dati fanno riferimento alla data della delibera.

Il patrimonio della Cassa Nazionale del Notariato è composto da:

- 54,90% Componente Immobiliare;
- 45,10% Componente Mobiliare.

Nello specifico, la componente immobiliare è formata dalle seguenti classi (tra parentesi la quota sul patrimonio immobiliare ai prezzi correnti di mercato):

1. immobili a gestione diretta (73,03%);
2. immobili in fondi dedicati (22,58%);
3. quote di fondi immobiliari (4,37%).

La componente mobiliare è segmentabile nelle seguenti *asset class* (tra parentesi la quota sul patrimonio mobiliare ai prezzi correnti di mercato):

1. tesoreria (12,39%) – liquidità necessaria per il *matching* dei flussi di cassa, riserva per impegni futuri e per cogliere opportunità di mercato;
2. obbligazioni detenute direttamente (64,17%) – acquistate con approccio da “cassettista” in riferimento al loro rendimento reale o nominale a scadenza. Detenute anche per esporsi a mercati ritenuti interessanti per diversificare ed incrementare i rendimenti reali, limitando il rischio in conto capitale. In tale componente sono considerate anche le polizze di capitalizzazione e a specifica provvista degli attivi;
3. azioni detenute direttamente (12,53%) – attualmente Generali, UBI, Enel, Eni, Edison e Sole 24 Ore, oltre alle partecipazioni in Sator e Notartel;
4. strumenti gestiti detenuti direttamente (1,83%) – tutte le forme di organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR), fiscalmente armonizzati e conformi alle normative comunitarie (in particolare UCITS III e a tendere IV), ivi inclusi i fondi di private *equity*. Il termine UCITS è l'acronimo di “*Undertakings for Collective Investments in Transferable Securities*”, che si potrebbe tradurre con “Direttive per gli investimenti collettivi in titoli trasferibili”. Indica l'insieme dei dettami europei volti a regolamentare il settore dei fondi comuni, ovvero ad armonizzare la disciplina nei vari Paesi dell'UE;
5. gestioni patrimoniali in delega (9,07%) – stipula di specifiche convenzioni di gestione con SGR italiane e *asset managers* internazionali.

1. TESORERIA

Strumenti utilizzabili:

- conti corrente;
- certificati di depositi e depositi vincolati (massimo 12 mesi);
- pronti contro termine (durata massima 15 mesi);
- obbligazioni governative o sovranazionali con scadenza o vita residua inferiore ai 18 mesi;
- obbligazioni *corporate* con merito di credito *investment grade* e con scadenza o vita residua inferiore ai 18 mesi.

Fattori di rischio:

- basso rischio di tasso;
- basso rischio di credito / controparte;
- basso rischio di liquidità;
- nessun rischio di cambio (titoli in euro o totale copertura del cambio).

“Tra gli strumenti utilizzabili, obbligazioni *corporate* con merito di credito *investment grade* e con scadenza o vita residua inferiore a 18 mesi”



“L'Ufficio Gestione Patrimonio Mobiliare delegato a operare sul mercato delle obbligazioni governative e sovranazionali, nonché *corporate* con *rating* minimo AA+, può cogliere opportunità che non consentono processi decisionali articolati. »

Processo degli investimenti:

- l'Ufficio Gestione Patrimonio Mobiliare ha delega per operare sul mercato delle obbligazioni governative e sovranazionali, nonché *corporate* con *rating* minimo AA+, potendo così cogliere le opportunità di mercato che non consentono processi decisionali articolati. Ad ogni CdA l'Ufficio relaziona sull'operatività svolta e sui risultati ottenuti in termini di rendimento/rischio;
- per tutti gli altri strumenti utilizzabili, date le condizioni di mercato o le esigenze operative, per sua iniziativa o su delibera del CdA, l'Ufficio Gestione Patrimonio Mobiliare propone il confronto tra almeno tre strumenti dalle caratteristiche uguali o assimilabili, utilizzando sempre come parametro di riferimento i titoli di stato italiani e dell'area Euro di pari durata. L'investimento viene effettuato su delibera del CdA.

OBBLIGAZIONI DETENUTE DIRETTAMENTE

Strumenti utilizzabili:

- obbligazioni governative o sovranazionali con vita residua superiore a 18 mesi, prevalentemente indicizzate all'inflazione italiana o europea;
- obbligazioni *corporate* quotate e liquide con merito di credito *investment grade*;
- emissioni obbligazionarie dedicate, con merito di credito almeno pari a quello dello Stato italiano ed utili per consentire alla Cassa di prendere posizione sintetica su mercati ritenuti in grado di generare elevati rendimenti reali, mitigandone il rischio tramite una garanzia di capitale a scadenza;
- strumenti assicurativi (in primis rami I e V).

Fattori di rischio:

- medio - alto rischio di tasso, nominale e reale, sterilizzabile anche con l'opportuno ricorso all'immobilizzazione finanziaria;
- medio rischio di credito / controparte;
- medio - alto rischio di liquidità;
- basso rischio di cambio (titoli in euro o copertura del cambio almeno all'80%).

Processo degli investimenti:

- l'Ufficio Gestione Patrimonio Mobiliare ha delega per operare sul mercato delle obbligazioni governative e sovranazionali, nonché *corporate* con *rating* minimo AA+, potendo così cogliere le opportunità di mercato che non consentono processi decisionali articolati. Pur essendo in buona parte investimenti da "cassettista", è infatti utile poter rapidamente cogliere le occasioni di arbitraggio sulla curva dei rendimenti. Ad ogni CdA l'Ufficio relaziona sull'operatività svolta e sui risultati ottenuti in termini di rendimento/rischio;
- per gli altri investimenti obbligazionari e per gli strumenti assicurativi, date le condizioni di mercato o le esigenze operative, per sua iniziativa o su delibera del CdA l'Ufficio Gestione Patrimonio Mobiliare propone il confronto tra almeno tre strumenti dalle caratteristiche uguali o assimilabili, utilizzando sempre come parametro di riferimento i titoli di stato italiani e dell'area Euro di pari durata;
- per le emissioni obbligazionarie dedicate, vengono dapprima deliberati dal CdA i parametri (durata, sottostante, profilo cedolare, rischio controparte,...) ed eventualmente l'universo delle controparti da contattare, poi l'Ufficio Gestione Patrimonio Mobiliare da luogo ad un'asta o comunque ad una procedura competitiva con chiara e documentabile evidenza del vincitore. Il CdA delibera infine sull'investimento da effettuare.

3. AZIONI DETENUTE DIRETTAMENTE

Strumenti utilizzabili:

- partecipazioni dirette in società quotate sui mercati regolamentati.

Fattori di rischio:

- elevato e specifico rischio azionario per i titoli detenuti in portafoglio senza alcuna forma di copertura del rischio medesimo;
- elevato rischio per le opzioni a termine;
- medio - basso rischio di liquidità, sia per le attuali partecipazioni azionarie dirette che per eventuali operazioni di diversificazione;
- nessun rischio di cambio.

Processo degli investimenti:

- l'Ufficio Gestione Patrimonio Mobiliare ha delega per operare sulle partecipazioni nell'ambito di eventuali limiti quantitativi deliberati dal CdA (attualmente *trading* sulle posizioni azionarie in essere in presenza di uno scostamento – al rialzo o al ribasso- del 2,00%). Ad ogni CdA l'Ufficio relaziona sull'operatività svolta e sui risultati ottenuti, rispetto ad obiettivi e vincoli;
- nel caso siano attive operazioni di diversificazione e/o vendita a termine, viene richiesto almeno mensilmente il valore *mark to market* della posizione alla controparte, del quale poi viene dato conto al CdA;
- Gli acquisti di nuove partecipazioni e le vendite non conseguenti a operazioni di *option* vengono effettuati su specifica delibera del CdA.

4. STRUMENTI GESTITI DETENUTI DIRETTAMENTE

Strumenti utilizzabili:

- OICR armonizzati, UCITS *compliant*, utilizzati per incrementare la diversificazione e prendere posizioni anche di breve periodo su mercati per i quali ci sono attese di *performance* interessanti;
- oltre ai tradizionali comparti di investimento collettivi, possibilità di creare fondi dedicati, dei quali cioè la Cassa è l'unico sottoscrittore, potendo quindi personalizzarli ed evitando di subire gli effetti dei flussi in entrata o in uscita di altri investitori;
- certificati di investimento che replichino la *performance* di veicoli di investimento non armonizzati o non armonizzabili (ad esempio quelli che investono in *asset* reali o in *commodities*).

Fattori di rischio:

- tramite questa forma di investimento si può avere accesso ad un ampio *set* di fattori di rischio, specifici o aggregati;
- va quindi presa la decisione se privilegiare gestori specializzati in specifiche classi di attività oppure nell'*asset allocation*;
- in ogni caso è necessario dotarsi di una buona strumentazione di misurazione ed attribuzione della *performance* e del rischio.

“Oltre ai tradizionali comparti di investimento collettivi, possibilità di creare fondi dedicati, dei quali cioè la Cassa è l'unico sottoscrittore, personalizzandoli ed evitando di subire gli effetti dei flussi in entrata o in uscita di altri investitori.”

“La Commissione ha elaborato un testo di delega per permettere all’Ufficio di operare quotidianamente sui mercati con ratifica successiva del CDA”

Processo degli investimenti:

- per tutti gli investimenti in questa tipologia di strumenti, date le aspettative di mercato e la configurazione del momento dell'*asset allocation* della Cassa, per sua iniziativa o su delibera del CdA, l'Ufficio Gestione Patrimonio Mobiliare propone di attivare una selezione, coinvolgendo tra 3 e 5 controparti che offrano strumenti utili a coprire il mercato prescelto con una classe istituzionale, o comunque con una adeguata retrocessione commissionale;
- viene poi presentato al CdA il risultato della selezione, sia in termini di efficienza finanziaria che di condizioni economiche;
- al termine del processo di selezione, l'Ufficio, su delibera del CdA, si occupa di attivare la modalità di sottoscrizione più efficiente per la Cassa.

5. GESTIONI PATRIMONIALI IN DELEGA

Strumenti utilizzabili:

- Gestioni finanziarie mediante mandato a gestire ad un operatore del mercato.

Fattori di rischio:

- a scelta della Cassa, anche in termini di limiti e coperture;
- ancor più che per gli OICR, è necessario dotarsi di una buona strumentazione di misurazione ed attribuzione della *performance* e del rischio.

Processo degli investimenti:

- necessario stabilire *in primis* se e che tipo di gestori selezionare, sulla base dell'*asset allocation* target e del contenuto del mandato;
- va poi definito l'universo dei gestori selezionabili, valutando anche quelli che già lavorano per la Cassa per le *performance* ottenute e le rispettive competenze
- va quindi attivata una procedura ad inviti, che coinvolga almeno 5 controparti per ogni mandato da assegnare;
- l'Ufficio Gestione Patrimonio Mobiliare, con eventuali supporti consulenziali, gestirà il processo di selezione, fornendo al CdA periodici stati di avanzamento lavori;
- vengono poi svolte le audizioni, dei primi 2-3 candidati in *short list* per ogni mandato, per poi scegliere i vincitori e dedicarsi all'implementazione dei rapporti contrattuali e del *set-up* amministrativo, a seconda del modello gestionale prescelto; il CdA delibera sulla scelta del gestore (o dei gestori) e del modello gestionale;
- una volta attivi i mandati, viene esaminato dall'Ufficio la reportistica mensile e trimestrale prodotta dai gestori stessi e da un soggetto terzo esterno. Ogni tre mesi viene fatta una specifica relazione al CdA. Sempre ogni tre mesi, la struttura incontra i gestori, magari a rotazione o quelli per i quali si ritiene più necessario un colloquio.

La gestione del comparto mobiliare nel triennio

Nel periodo considerato, attraversato da una forte incertezza legata alla crisi dei mercati finanziari mondiali oltre che alle problematiche legate ai debiti sovrani dell'area Euro, la Cassa ha mantenuto una politica gestionale prudente diretta alla massima diversificazione del portafoglio ed all'impiego in tipologie di investimento con rischio contenuto ed in grado di garantire, nel tempo, una interessante redditività.

Esercizio 2010

I ricavi lordi del comparto mobiliare hanno raggiunto, nell'esercizio, la somma complessiva di euro 37.431.803 (-28,11% rispetto al 2009), con oneri di gestione pari a euro 4.635.103 (-47,38%) e rettifiche di valore nette per un totale di euro - 4.527.043; il risultato complessivo è stato pari ad euro 28.269.657.

L'esercizio è stato caratterizzato da tassi di rendimento molto bassi, ma la presenza di un *outlook* rialzista, ha indirizzato l'Ente allo spostamento dal tasso fisso al variabile (tramite la scelta di titoli legati all'inflazione) e all'inserimento di emissioni corporate e subordinate allo scopo di incrementare la redditività complessiva del portafoglio. Il comparto obbligazionario ha contribuito al risultato economico della gestione per 17.943.484 euro (di cui 10,119 milioni di euro per interessi e 7,825 milioni di euro per eccedenze in conto capitale). Il comparto azionario ha fatto rilevare un risultato positivo di 5,924 milioni di euro, formato da eccedenze per 3,090 milioni di euro (di cui 2,688 derivanti dall'operatività a termine) e dividendi incassati per 2,834 milioni di euro.

Esercizio 2011

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 periodo estivo, i continui attacchi speculativi nei confronti del nostro Paese da un lato e la perdurante discesa della contribuzione notarile hanno indotto il CdA a procedere al disinvestimento di alcuni titoli governativi ed obbligazioni sovrane, 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 ad altri enti di previdenza, ha acquistato nominali 22 milioni di euro di titoli governativi, per un costo di circa 10 milioni di euro. Il segmento obbligazionario ha contribuito al risultato economico della gestione mobiliare per euro 12.124.292 (di cui 11,024 milioni di euro per interessi e 1,100 milioni di euro per eccedenze in conto capitale).

Visto il perdurare sui mercati finanziari di condizioni di incertezza e di forte volatilità, il comparto azionario è stato movimentato soprattutto con l'operatività a termine, oltre che con una ponderata attività di trading, sui titoli in portafoglio.

Complessivamente il settore azionario ha fatto rilevare un risultato positivo di euro 7.167.736, 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.

“Visto il perdurare sui mercati finanziari di condizioni di incertezza e forte volatilità il comparto azionario è stato movimentato soprattutto con l'operatività a termine oltre che con una ponderata attività di trading”



“I ricavi lordi del comparto mobiliare hanno raggiunto nel 2012 la somma complessiva di € 35.947.129, con oneri di gestione pari a € 10.782.996”

Esercizio 2012

I ricavi lordi del comparto mobiliare hanno raggiunto, nel corso del 2012, la somma complessiva di euro 35.947.129 (+18,03% rispetto al 2011), con oneri di gestione pari a euro 10.782.996 (-0,08%) e rettifiche di valore nette per un totale di euro 908.807; pertanto il risultato complessivo è stato pari ad euro 26.072.940.

Il comparto obbligazionario ha subito una riduzione di 19,305 milioni di euro in quanto durante l'anno, approfittando delle opportunità offerte dal mercato, sono stati disinvestiti, in più riprese, quei titoli che presentavano interessanti apprezzamenti in conto capitale; parte delle risorse liberate dai disinvestimenti effettuati 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 euro 14.714.112, di cui 10,075 milioni di euro per interessi e 4,639 milioni di euro per eccedenze in conto capitale.

Il settore azionario ha subito un importante decremento (-47,62%), imputabile soprattutto ad un'operazione di ristrutturazione che ha riguardato la partecipazione Ubi Banca. Il CdA, a seguito di una proposta operativa dell'Ufficio, ha deciso di ridurre l'esposizione (ed il relativo rischio) sul comparto *equity* domestico (finanziario) spostando la stessa sul comparto governativo domestico, attraverso un veicolo

NUOVO DIRETTORE GENERALE



Dopo oltre 25 anni, il dr. Valter Pavan (foto a sinistra) ha lasciato la carica di Direttore Generale della Cassa.

Il nuovo Direttore Generale è il dr. Danilo Lombardi.

Il Consiglio di Amministrazione

ed il Comitato di Redazione del Bollettino

ringraziano il Direttore uscente per la gestione realizzata nel corso degli anni ed augurano al nuovo Direttore buon lavoro.

fornito da una primaria controparte di *standing* internazionale. Il veicolo ha dismesso gradualmente le azioni Ubi Banca (a seguito di conferimento) ed ha contestualmente reinvestito il ricavato in una nota con all'interno tre titoli governativi domestici con diverse scadenze e diversi flussi cedolari. La nota risulta oggi essersi apprezzata del 19,27% contro una crescita del titolo Ubi Banca del 10,39% (dati al 28.03.2013).

A causa del perdurare sui mercati finanziari di condizioni di incertezza e forte volatilità, il comparto *equity* è stato movimentato soprattutto con l'operatività a termine, oltre che con una ponderata attività di *trading*, sui titoli maggiormente rappresentativi del nostro portafoglio.

Complessivamente il settore azionario ha fatto rilevare un risultato positivo di 4.570.471 euro, formato da eccedenze, al netto delle perdite, per 2,974 milioni di euro (di cui 0,961 derivanti dall'operatività a termine) e dividendi incassati per 1,597 milioni di euro.

La gestione del comparto mobiliare nei primi tre mesi del 2013

L'andamento dei mercati nei primi mesi del 2013 è stato fortemente impattato dal perdurare della crisi riguardante l'area Euro e, più in particolare per l'Italia, dalla forte incertezza attribuibile prima all'attesa delle elezioni e successivamente all'esito delle stesse. Il perdurare dell'attuale situazione di ingovernabilità non lascia presagire una ripresa a breve dell'economia e dei mercati.

L'Ufficio, nei primi tre mesi del 2013, ha ridotto al minimo il rischio complessivo sul portafoglio. Nel comparto azionario, seguendo le indicazioni CdA sull'operatività a pronti si è continuato ad operare un moderato *trading* sui titoli in portafoglio mantenendo a livelli bassi l'operatività a termine. L'Ufficio ha continuato, inoltre, a rimanere fortemente in liquidità approfittando degli interessanti tassi di interesse che le varie controparti continuano ad offrire.

Il comparto azionario, sull'operatività a pronti, esprime oggi il conseguimento di eccedenze per euro 279.079,47 mentre, sull'operatività a termine, esprime plusvalenze nette per euro 135.446,00 (con pagamenti, al netto degli incassi, per euro 151.305,00 sulle posizioni ancora aperte e scadenti entro il primo semestre dell'esercizio).

Nel comparto obbligazionario a metà gennaio si sono dismesse quelle posizioni che risultavano in utile per circa 21,968 milioni di euro, conseguendo una plusvalenza di euro 603.567,42.

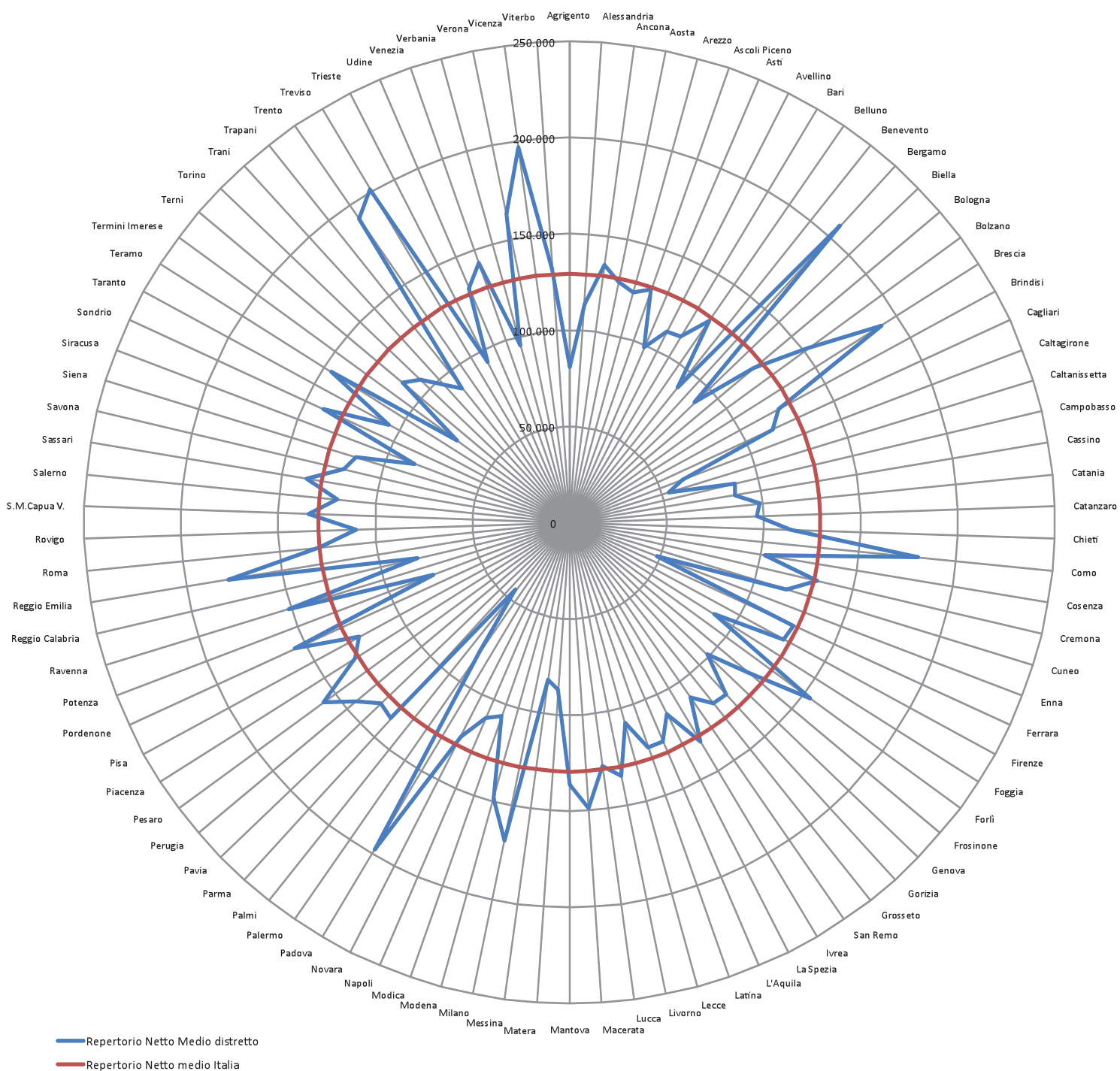
Il risultato complessivo del comparto, tuttavia, è stato impattato negativamente (euro 639.998,04) da una minusvalenza ad inizio anno sulla dismissione di alcune posizioni MPS subordinate che il CdA ha deliberato di vendere in concomitanza con l'uscita delle prime notizie relative allo scandalo dei derivati che ha interessato l'Istituto senese al fine di annullare il rischio del mancato rimborso del capitale investito alla scadenza.

L'Ufficio sta seguendo inoltre due importanti progetti riguardanti:

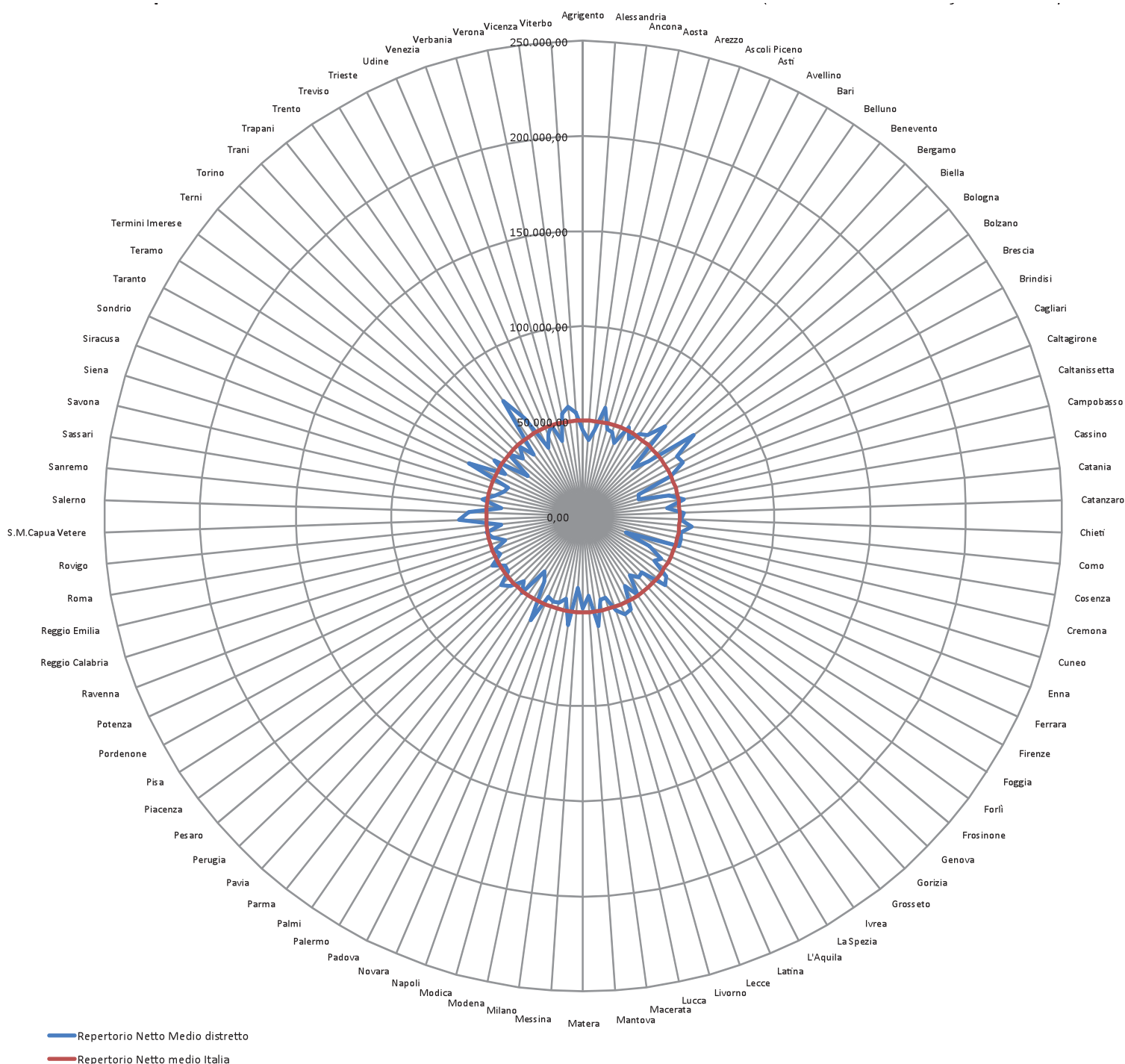
1. la scelta (mediante procedura aperta da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa) e l'impianto di un *software* applicativo integrato e flessibile per la gestione della tesoreria e del comparto mobiliare in grado di supportare e gestire in modo funzionale tutte le fasi fondamentali seguite dalla struttura;
2. l'implementazione e lo sviluppo di un modello di *risk management* interno che permetta di monitorare la gestione del rischio del portafoglio in un'ottica di gestione integrata e coerente tra le poste dell'attivo e del passivo sulla base delle indicazioni fornite dai ministeri vigilanti.



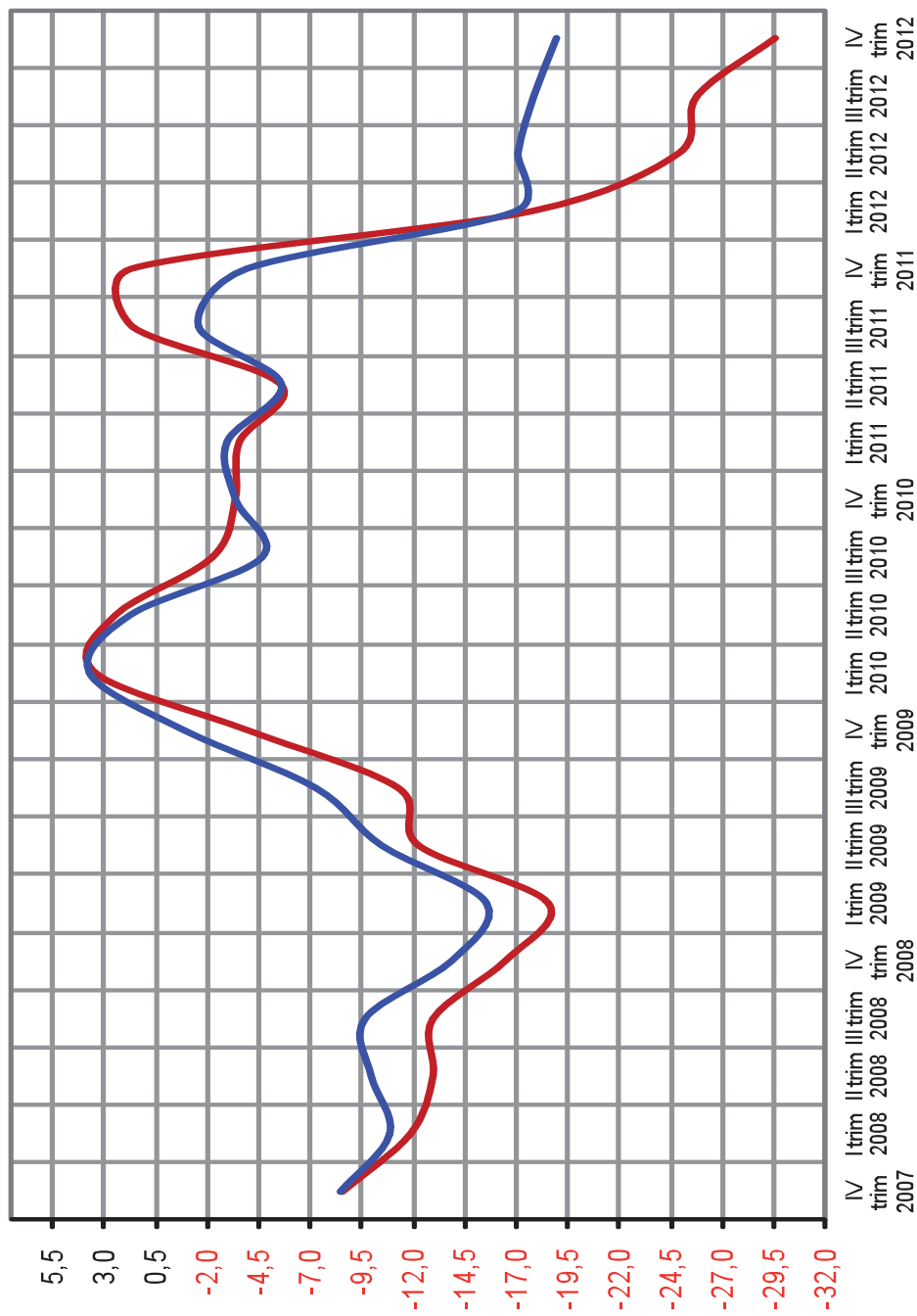
Repertorio Netto Medio Nazionale e distrettuale a confronto anno 2006 (medie determinate in funzione dei posti in tabella)



Repertorio Netto Medio Nazionale e distrettuale a confronto anno 2012 (medie determinate in funzione dei posti in tabella)

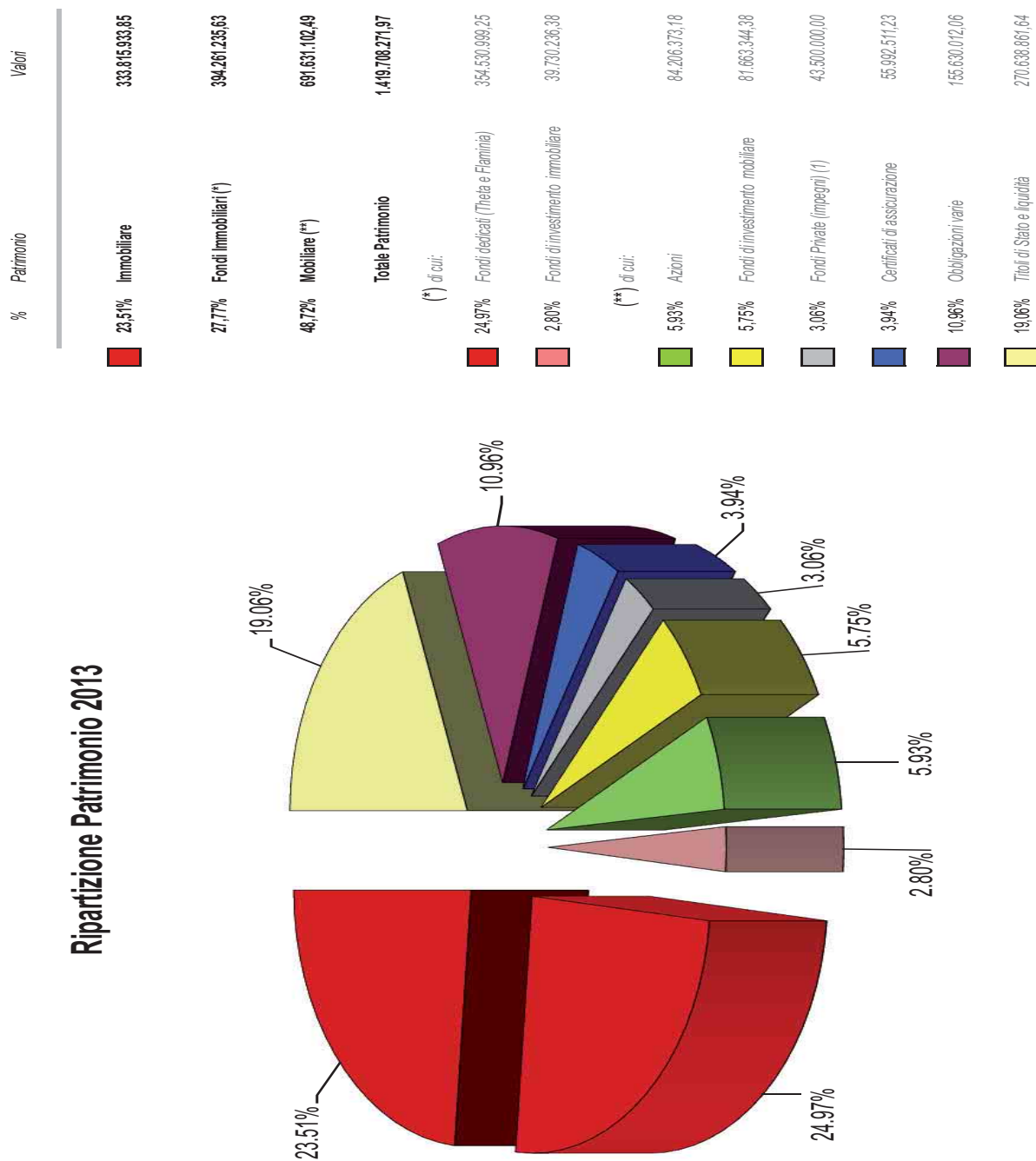


Andamento del Repertorio Notarile e del Mercato Immobiliare a confronto (variazione tendenziale)



— Compravendite immobiliari — Repertorio Notarile

Ripartizione Patrimonio 2013



(1) Tale asset entrerà effettivamente nel patrimonio della Cassa in concomitanza al richiamo degli impegni delle SGR.

Gestione Immobiliare

ANALISI DELL'OPERATIVITÀ DELLA CASSA NEL TRIENNIO 2010/2012



La Dottoressa Anna Zurzolo

“La Commissione Immobiliare ha predisposto il regolamento riguardante le vendite ed ha proposto al Consiglio di formalizzare o modificare alcune procedure o prassi operative”

Il Consiglio di Amministrazione, proseguendo l'attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente, ne ha continuato la gestione dinamica, mediante la movimentazione degli immobili dopo averli classificati per linee omogenee di redditività, localizzazione, tipologia e vetustà.

La Commissione Patrimonio Immobiliare, composta dai notai Antonio Caputo, Marco De Benedittis, Giuseppe Fanara, Antonio Garau, Carlo Iaccarino, Antonluigi Alessandro Magi, Cristina Sechi, Gustavo Vassalli, Rosanna Zumbo, coordinata dal notaio Alessandro de Donato, ha assunto nel triennio 2010 – 2012 un ruolo peculiare rispetto a quello delle precedenti Commissioni, avendole il Consiglio di Amministrazione con delibera n. 126 del 9 luglio 2010 attribuito le seguenti competenze:

- esame preliminare in materia di compravendita, comprese le ipotesi di acquisto di unità destinate a sedi dei Consigli Notarili;
- esame delle locazioni, compresi i rinnovi;
- manutenzione degli immobili;
- esame di tutti gli argomenti concernenti il patrimonio immobiliare prima di sottoporli all'attenzione del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Esecutivo.

Svolgendo anche una funzione operativa, la Commissione è entrata nel vivo delle varie problematiche e ha innanzitutto ritenuto necessario, con la collaborazione dell'Ufficio, predisporre gli strumenti organizzativi tesi ad una maggiore incisività dell'attività, confermando o modificando alcune prassi operative.

In tale ottica sono stati predisposti e sottoposti all'approvazione del Consiglio di Amministrazione il Regolamento riguardante le vendite nonché formalizzate o modificate alcune procedure o prassi operative già in essere relative alle locazioni, alle garanzie e alle morosità; in relazione a queste ultime la nuova procedura prevede che le morosità, al di sopra di certi importi, vengano comunicate al Consiglio.

Approvato il regolamento delle vendite, sono stati messi sul mercato, con pubblicazione sul sito della Cassa, gli immobili con caratteristiche di criticità per l'ente e di appetibilità da parte dei potenziali acquirenti. La stasi del mercato immobiliare ha reso difficile l'alienazione dei vari cespiti sia nell'ipotesi di offerta preferenziale agli inquilini sia nell'ipotesi di offerta generalizzata.

Per dare un'idea della mole di lavoro svolto è opportuno ricordare che la Commissione ha esaminato circa 110 pratiche di locazione e 90 pratiche relative alle manutenzioni.

Per quanto riguarda le linee strategiche, la Commissione ha confermato quelle già tracciate dalle precedenti consiliature, con un rinnovato impulso allo snellimento del patrimonio immobiliare attraverso la dismissione dei complessi più critici per riconvertirne il ricavato in acquisti possibilmente di fabbricati cielo-terra, situati in città di grande interesse storico – turistico – commerciale, onde garantire un valore patrimoniale nel tempo e ridurre contestualmente i costi gestionali nonché incrementare il rendimento anche in relazione alla pressione fiscale.

In tale quadro è proseguita l'alienazione di alcune unità residue in complessi immobiliari già in corso di vendita; in particolare le operazioni immobiliari sono state le seguenti:

CITTA'	INDIRIZZO	UNITA' IMMOBILIARE	PREZZO DI VENDITA	DATA DI STIPULA
ANNO 2010				
1	Roma	Via dei Savorelli n. 24	int. 15-18 + box	€ 790.000,00 17/05/2009
2	Perugia	Via Magellano	int. C/10A	€ 124.000,00 08/02/2010
3	Perugia	Via Magellano	int. C/4A	€ 70.000,00 24/03/2010
4	Perugia	Via Magellano	int. D/6B	€ 70.000,00 30/03/2010
5	Perugia	Via Magellano	int. B/3A	€ 100.000,00 30/03/2010
6	Perugia	Via Magellano	int. D/8	€ 101.500,00 31/03/2010
7	Perugia	Via Magellano	int. C/3B	€ 70.000,00 12/05/2010
8	Perugia	Via Magellano	BOX N.30	€ 7.500,00 12/05/2010
9	Perugia	Via Magellano	B/3B	€ 40.000,00 12/05/2010
10	Roma	Via Igea n. 35	int.9 + box	€ 397.000,00 02/03/2010
11	Roma	Via Valbondione n. 109	int. C/2	€ 210.000,00 22/01/2010
12	Palermo	Via Nicastro	int. A/3	€ 162.000,00 15/03/2010
13	Roma	Via Vecchi n. 11	B/int. A	€ 100.000,00 24/03/2010
14	Torino	Corso Traiano n. 48	int. 2S	€ 151.000,00 27/09/2010
			€ 2.393.000,00	
ANNO 2011				
1	Palermo	Via Nicastro n. 7	int. B/5-6	€ 235.000,00 02/03/2011
2	Torino	Via Guala n. 107	int. 2S + int. 6D	€ 330.000,00 07/03/2011
3	Roma	Via Igea n. 35	int. 4	€ 390.000,00 05/04/2011
4	Roma	Via Igea n. 35	int. 20	€ 455.500,00 23/06/2011
5	Roma	Via Vecchi n. 11	int. A/1	€ 178.000,00 14/07/2011
6	Perugia	Via Magellano nn. 53/55/57/59	int. D/12a + box	€ 95.000,00 20/12/2011
7	Perugia	Via Magellano nn. 53/55/57/59	int. D/12b	€ 40.000,00 20/12/2011
8	Perugia	Via Magellano nn. 53/55/57/59	int. D/6a	€ 66.000,00 20/12/2011
			€ 1.789.500,00	
ANNO 2012				
1	Perugia	Via Magellano	int. A/14/a + box 29	€ 67.000,00 19/01/2012
2	Perugia	Via Magellano	int. A/14/b	€ 81.000,00 22/02/2012
3	Perugia	Via Magellano	int. C/3/a	€ 51.000,00 22/02/2012
4	Torino	Via Guala n. 107	Negozio A	€ 116.000,00 06/09/2012
5	Roma	Via Pistelli n. 19	box cv 19	€ 66.200,00 26/09/2012
6	Roma	Via Pistelli n. 21	box cv 21	€ 71.510,00 26/09/2012
7	Roma	Via Vecchi	int. B/3	€ 173.000,00 23/11/2012
8	Roma	Via Pistelli cv. n. 33	Box civico 33	€ 56.100,00 06/12/2012
9	Roma	Via dei Savorelli n. 24	int. 21 + box C	€ 429.000,00 20/12/2012
			€ 1.110.810,00	
ANNO 2013				
1	Roma	Via dei Savorelli n. 24	int. 8	€ 593.000,00 29/01/2013
2	Roma	Via Igea n. 35	int. 5 + box cv 37	€ 273.010,00 23/02/2013
			€ 866.010,00	
Totale complessivo			€ 6.159.320,00	



Sono stati inoltre effettuati i seguenti conferimenti:

CITTA'	INDIRIZZO	UNITA' IMMOBILIARE	FONDO	PREZZO DI VENDITA	DATA DI STIPULA	
ANNO 2010 da giugno						
0	0	0		0	0	
ANNO 2011						
1	Roma Perugia S. Donato Mil. (MI)	Roma - Via Roccatagliata nn. 13/35 Perugia - Via Colle Maggio nn. 91/103 S. Donato Mil. - Via XXV Aprile 15	Intero complesso	Fondo Flaminia Sator Sgr	€ 39.317.438,85	27/12/2011
2	Roma	Roma - Via Pasquale II nn. 196/208 Roma - L.go Pelletier nn. 15/22	Intero complesso	Fondo Theta Ideafimit Sgr	€ 62.665.674,25	29/12/2011
				€ 101.983.113,10		
ANNO 2012						
1	Roma	Roma -Via Aurelia Antica n. 200	n. 4 palazzine	Fondo Flaminia Sator Sgr	€ 49.750.000,00 € 49.750.000,00	06/12/2012
				Totale	€ 151.733.113,10	

Relativamente all'atto di apporto del complesso residenziale sito a Roma in via Aurelia Antica n. 200 al fondo immobiliare Flaminia, si è verificata la necessità di affrontare la problematica relativa al vincolo di culturalità (D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) già imposto ad una parte del compendio, riguardante la fascia di rispetto alla via consolare. Tale situazione è stata approfondita con l'ausilio del notaio rogante nelle sedi competenti e conseguentemente si è reso possibile il perfezionamento dell'operazione programmata solo parzialmente, rinviando ad una fase successiva il completamento dell'apporto con la zona vincolata.

Per quanto riguarda gli investimenti, sono state esaminate circa 41 offerte. Alcune sono state preliminarmente scartate in sede di Commissione perché ritenute non in sintonia con gli obiettivi e le caratteristiche preventivamente determinate; altre sono state approfondite anche mediante sopralluoghi in loco; alcune infine sono state sottoposte all'attenzione del Consiglio che, comunque, ha sempre evitato di concentrare i propri investimenti su un solo immobile, lasciando così cadere le ipotesi di acquisto per valori troppo elevati.

La Cassa nel triennio ha acquistato alcune sedi di Consigli Notarili; inoltre dopo una lunga e complessa trattativa condotta personalmente dal Presidente, notaio Paolo Pedrazzoli, è stato possibile acquisire la residua porzione dell'albergo sito a Roma in piazza Montecitorio n. 12, completando l'operazione finalizzata all'acquisizione dell'intero immobile. Infatti nel 2002 la Cassa acquistò una parte del fabbricato, corpo A, locato all'ITI hotel e già di proprietà dell'INPDAl. Dopo una serie di contatti, incontri e trattative la Cassa è riuscita ad acquistare anche il corpo B ed a concordare nuove condizioni riferite ad un unico contratto di locazione alberghiera per entrambe le porzioni.

CITTA'	INDIRIZZO	UNITA' IMMOBILIARE	PREZZO DI VENDITA	DATA DI STIPULA
ANNO 2010 da giugno				
0	0	0	0	0
ANNO 2011				
1	Sondrio	Via Piazzai	Sede Consiglio Notarile	€ 480.000,00
				€ 480.000,00
ANNO 2012				
1	Lecce	Via Aldo Moro	Sede Consiglio Notarile	€ 600.000,00
2	Palermo	Via Bandiera Palazzo Moncada	Sede Consiglio Notarile + ufficio	€ 3.300.000,00
3	Potenza	P.zza Alcide De Gasperi n. 17 già Via Cavour	Sede Consiglio Notarile	€ 398.750,00
4	Belluno	Via Jacopo Tasso	Sede Consiglio Notarile	€ 215.000,00
5	Roma	Colonna Antonina n. 28 (P.zza Montecitorio)	Porzione Albergo ITI	€ 11.000.000,00
				€ 15.513.750,00
		Totale		€ 15.993.750,00

Infine il Fondo Immobiliare "dedicato" Flaminia ha acquisito due importanti cespiti ubicati a Roma:


- immobile cielo-terra ad uso ufficio in via Piemonte n. 38 per un controvalore di €. 40.550.000,00
- immobile in via Morgagni n. 13 per un controvalore di €. 11.500.000,00.

Alla data del 31 dicembre 2012, il patrimonio immobiliare della Cassa ha un valore di bilancio complessivo di €. 334.333.722,00, che rivalutato presenta un valore di €. 506.784.240,00.

L'operatività della Commissione e degli Uffici è stata "rallentata" da tutta una serie di norme e disposizioni intervenute nell'arco del triennio, che hanno interessato comunque anche gli Enti Previdenziali privati.

Si tratta in particolare delle disposizioni normative introdotte dal D.L. n. 78 del 31 maggio 2010 convertito, con modificazioni, nella Legge 30 luglio 2010 n. 122, che ha subordinato le operazioni di acquisto e vendita degli immobili da parte degli enti previdenziali privati alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica, che hanno comportato dal mese di giugno 2010 un temporaneo blocco delle compravendite (fatta eccezione per quelle già avviate in forza di delibere assunte precedentemente all'entrata in vigore della normativa) e la necessità di predisporre nei tempi previsti il piano triennale di impiego dei fondi disponibili.

Inoltre il D.L. 6 luglio 2011 n. 98, convertito nella Legge n. 111 del 15 luglio 2011, ha ricompreso le Casse privatizzate tra gli organismi tenuti ad applicare la normativa sugli appalti pubblici, contenuta nel Codice dei Contratti Pubblici relativo a lavori, servizi e forniture di cui al D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163, in attuazione delle direttive



“La procedura informatica della III Unità Organica è ormai obsoleta e non più adeguata ai tempi ed alle nuove dinamiche richieste oggi per la gestione immobiliare”

2004/17/CE e 2004/18/CE; il D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207, unitamente alla normativa sulla tracciabilità dei pagamenti di cui alla Legge 13 agosto 2011 n. 136 e alla determinazione n. 4 AVCP 4 luglio 2011, ha chiarito l'ambito di applicazione nonché i soggetti tenuti all'osservanza delle predette norme; la normativa in oggetto ha comportato la sospensione delle manutenzioni fin tanto che si predisponessero i necessari strumenti operativi, compresa la formazione del personale, per garantire la corretta applicazione delle nuove prescrizioni.

Successivamente si è quindi proceduto a bandire alcune gare pubbliche con procedura negoziata, tra le quali si citano per l'importanza della spesa risultante dallo sconto di gara i lavori di ristrutturazione edile ed impiantistica dell'immobile a Roma in via Manfredi n. 11 affidati rispettivamente per gli importi di €. 402.000,00 più IVA e €. 82.000,00 più IVA.

Sempre nell'ambito delle gare pubbliche è importante ricordare quella riguardante la polizza globale fabbricati, approfondita unitamente alla Commissione Assicurazioni. Ad un prima gara aperta andata deserta, è seguita una seconda gara con procedura negoziata che si è conclusa con l'aggiudicazione a favore delle Assicurazioni Generali per un importo complessivo di €. 187.964,00 per il biennio 2013/2014 (€. 93.982,00 annui).

Per interessamento della Commissione Patrimonio Immobiliare, d'intesa con l'Agenzia del Territorio di Roma, sono state acquisite in via informatica quasi tutte le planimetrie catastali degli immobili di proprietà della Cassa.

Tale documentazione va ad integrare la banca dati del *data base* della III Unità Organica.

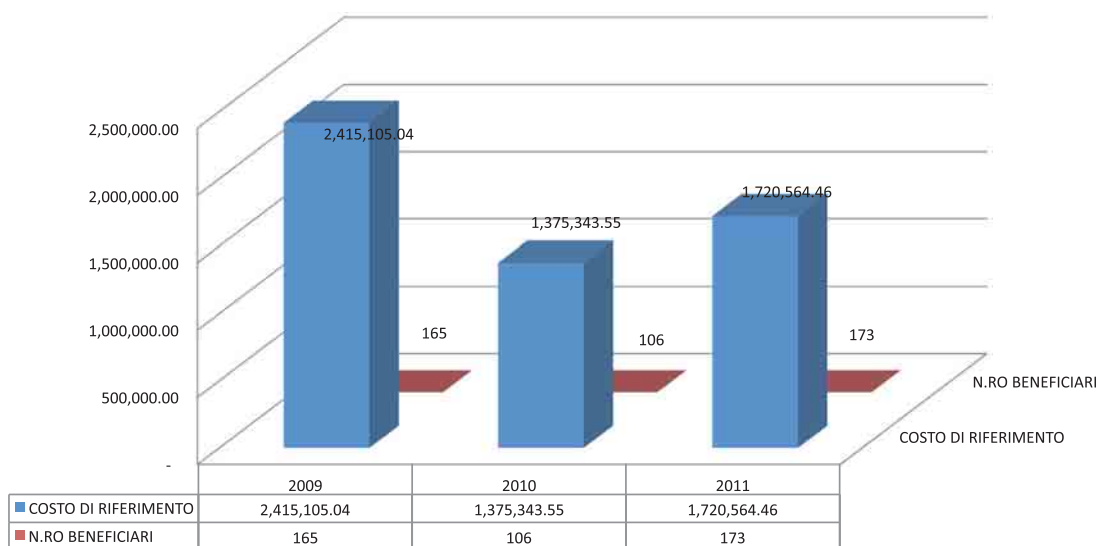
La procedura informatica della III Unità Organica è ormai obsoleta e non più adeguata ai tempi ed alle nuove dinamiche richieste oggi per la gestione immobiliare.

In prospettiva l'Ente, dopo aver proceduto ad un'analisi strutturata del proprio portafoglio immobiliare, deve disegnare strategie operative non tanto per il contenimento del rischio quanto per garantire una redditività del patrimonio competitiva con quella derivante dal debito pubblico.

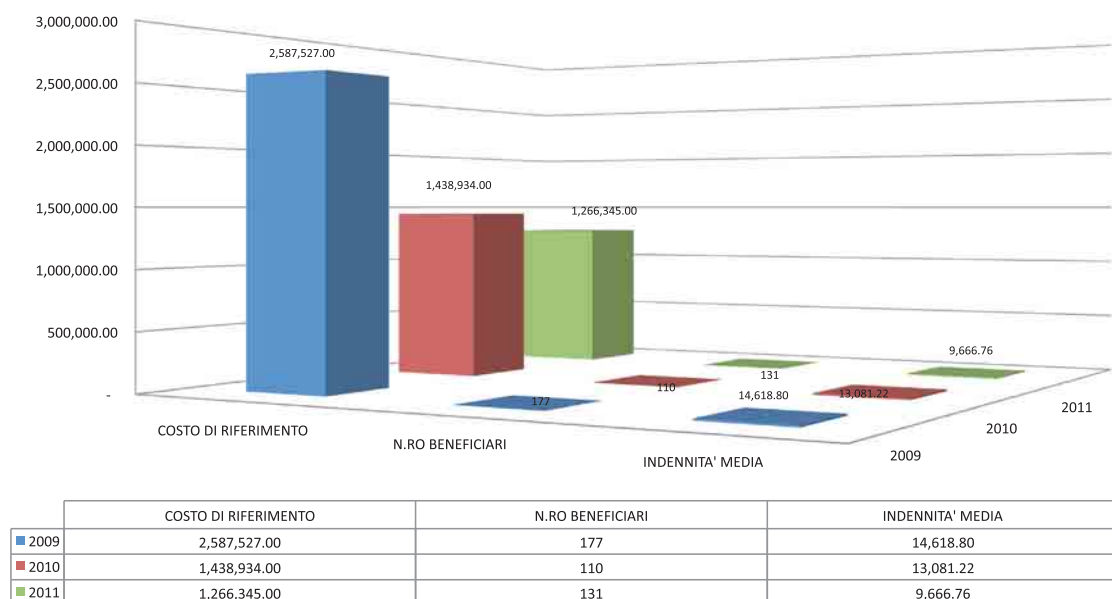
Nell'ambito di un approccio dinamico della gestione, è fondamentale fissare la quota del patrimonio generale da investire in beni immobili, determinando eventualmente anche le linee guida di diversificazione per destinazioni omogenee.

Andamento degli assegni integrativi degli onorari

INTEGRAZIONI LIQUIDATE SUDDIVISE PER ANNO DI REPERTORIO

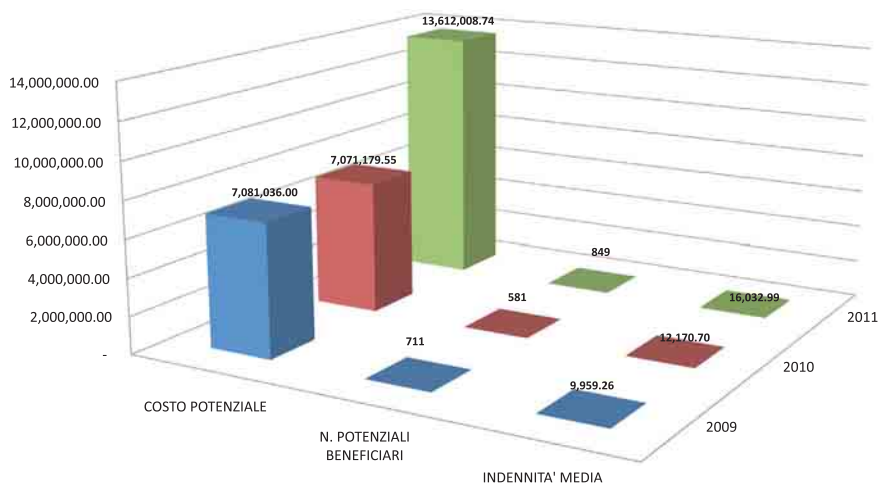


INTEGRAZIONI RISULTANTI DAL BILANCIO SUDDIVISE PER ANNO DI REPERTORIO



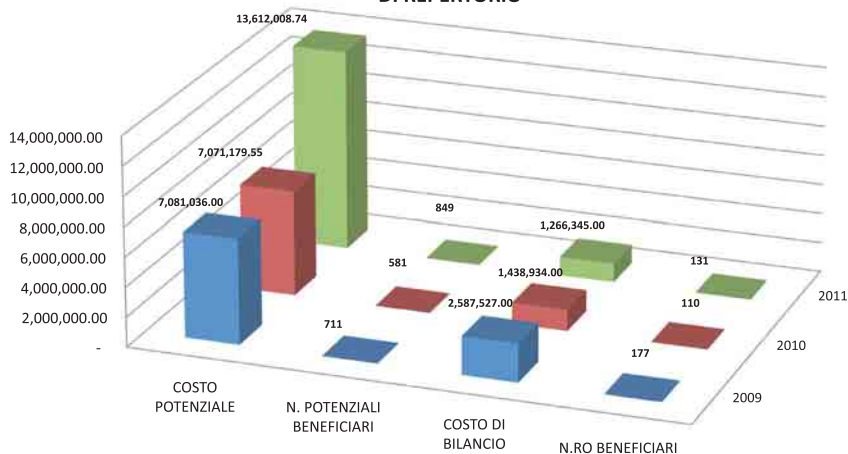


POTENZIALI RICHIEDENTI INTEGRAZIONE SUDDIVISI PER ANNO DI REPERTORIO



	COSTO POTENZIALE	N. POTENZIALI BENEFICIARI	INDENNITA' MEDIA
■ 2009	7,081,036.00	711	9,959.26
■ 2010	7,071,179.55	581	12,170.70
■ 2011	13,612,008.74	849	16,032.99

RAPPORTO TRA POTENZIALI RICHIEDENTI INTEGRAZIONE E DATI DI BILANCIO SUDDIVISI PER ANNO DI REPERTORIO



	COSTO POTENZIALE	N. POTENZIALI BENEFICIARI	COSTO DI BILANCIO	N.RO BENEFICIARI
■ 2009	7,081,036.00	711	2,587,527.00	177
■ 2010	7,071,179.55	581	1,438,934.00	110
■ 2011	13,612,008.74	849	1,266,345.00	131

Negli Stati Uniti

I DANNI ECONOMICI E SOCIALI DI UN SISTEMA SENZA CONTROLLI

di **Eliana Morandi** *

(Notaio in Rovereto, componente American Bar Association Id Management Task)

Miliardi di dollari 47.7 (equivalenti a circa il 2,2% del PIL italiano) tra febbraio 2012 e gennaio 2013: questa la somma pagata dalle banche americane, nel solo ultimo anno, a titolo di transazione per bloccare, almeno in parte, azioni civili e penali iniziate nei loro confronti da tutti i 50 Stati americani e dal Governo Federale per espropriazioni forzate illecitamente poste in essere in danno di mutuatari (asseritamente ma falsamente o erroneamente considerati) in *default*.

È una delle concrete conseguenze del c.d. “*foreclosure-gate*”, lo scandalo delle esecuzioni forzate illecite.

Ma partiamo dall’inizio. Nel corso del 2010 – ben dopo che si era ormai manifestata in tutte le sue disastrose conseguenze mondiali la crisi determinata dalle spregiudicate pratiche finanziarie delle banche americane, quella dei c.d. *subprime* – si è presentata sullo scenario USA un’ulteriore, disastrosa crisi: quella denominata “*foreclosure gate*”, relativa a vendite all’asta delle case di milioni di americani in modo illecito, perché erano stati falsificati o, al meglio, non verificati i presupposti per l’esecuzione forzata.

Lo scandalo ha coinvolto tutte le maggiori banche americane: *Bank of America, JP Morgan, Citigroup, Wells Fargo, Ally Financial, MetLife Bank, PNC Financial Services and Sovereign*.

A febbraio 2012 cinque di esse hanno concluso una transazione da 26 miliardi di dollari, a gennaio 2013 le stesse più altre cinque hanno concluso un’ ulteriore e diversa transazione da 8.5 miliardi di dollari; tutte insieme hanno pagato 1.5 miliardi di dollari per una “revisione indipendente”, ordinata dalla *Federal Reserve* e l’*Office of the Comptroller of Currency*, di tutte le procedure espropriative poste in essere tra il 2009 ed il 2012.

Bank of America da sola ha inoltre concluso una transazione da 11,7 miliardi di dollari con l’istituto finanziario (con copertura governativa) c.d. *Fannie Mae* ed una da 2.43 miliardi per chiudere una class action (secondo gli analisti, dall’inizio della crisi le banche hanno pagato circa 88 miliardi di dollari, di cui oltre 40 a carico di *Bank of America*).

È di pochi giorni fa, infine, la notizia che il Presidente Obama ha chiamato in causa *Standard & Poor’s* per danni di almeno 1 miliardo di dollari provocati sopravvalutando nel 2007 una trentina di titoli immobiliari che, appena venduti ai clienti, hanno perso tutto il loro valore; una sopravvalutazione che, a giudizio dell’Amministrazione, fu parte decisiva nell’innescare la crisi dei mutui *subprime*.

Conseguenze socio-economiche

Queste transazioni rappresentano le seconde più alte mai concluse dopo quelle memorabili del 1998 con le società produttrici di sigarette.

Danni rimossi, dunque? Non proprio.

Si calcola che siano quasi 4 milioni gli americani che potrebbero aver subito un’ingiusta procedura espropriativa, e che quindi si qualificano per richiedere una revisione delle pratiche.

In concreto, gli accordi prevedono risarcimenti da 250 fino a 125.000 dollari. Quest’ultima somma per coloro che hanno subito i maggiori danni dall’illegittima vendita all’asta della propria abitazione: che non riavranno più, si intende.



Il notaio Eliana Morandi

“La crisi delle vendite all’asta delle case di milioni di americani, in modo illecito, ha avuto conseguenze disastrose”

“In America il 40% circa dei mutuatari è debitore di una somma maggiore del valore reale della casa data in garanzia”

Anche a voler abbracciare la costruzione più rigida della teoria economica neo-classica (quella di Posner, ad esempio) difficilmente tali risarcimenti si potranno considerare “equivalenti” al danno subito dai singoli mutuatari.

Ma l’influenza negativa delle vendite all’asta illegittime si riversa ancora più ampiamente sul sistema economico e sociale.

Come noto, nelle zone in cui si verificano più vendite all’asta il valore medio degli immobili diminuisce fortemente, così peggiorando la situazione di altri mutuatari e delle stesse garanzie immobiliari delle banche; aumenta la delinquenza, a causa delle case abbandonate; peggiorano le condizioni scolastiche ed i bambini sono costretti a cambiare scuola; aumentano i casi di gravi depressioni, diminuisce il lavoro e quindi i consumi, ecc..

Ne consegue, inoltre, un ulteriore aspetto da non sottovalutare, cioè il danno allo sviluppo economico che è derivato dall’allargarsi della forbice nella distribuzione del benessere (un’ampia parte della fascia media ha notevolmente peggiorato la propria condizione economica e si stima che il 40% dei mutuatari sia debitrice di una somma maggiore del valore della casa data in garanzia, così aumentando il pericolo di *default*).

A livello globale, infatti, viene ormai apertamente riconosciuto che una squilibrata distribuzione della ricchezza di un Paese è una causa fondamentale di blocco dello sviluppo, dato che solo una società “equilibrata” e pacifica, in cui i vari protagonisti del mondo socio-economico possono sviluppare la giusta fiducia gli uni negli altri, consente di sviluppare le transazioni e, quindi, il benessere collettivo.

Basti pensare all’indice GINI, usato insieme a tutti gli altri indicatori significativi per la valutazione economica di un Paese; o agli indicatori di “Coesione sociale” usati dall’Unione Europea, che indicano la *Cohesion policy* come elemento essenziale per il raggiungimento degli obiettivi perseguiti dalla “strategia Europa 2020”, cioè per la promozione di una crescita intelligente, sostenibile ed inclusiva.

Come è potuto accadere?

Come già detto, sono circa 4 milioni gli americani che, secondo le stime della Federal Reserve, potrebbero aver subito illecitamente una procedura espropriativa.

Un numero enorme, quasi incredibile, di espropriazioni ingiustificate: nasce spontaneo chiedersi come è potuto accadere? E, soprattutto, potrebbe accadere anche da noi?

Oltre a molti altri fattori (il conflitto di interessi, l’azzardo morale etc) un ruolo “tecnicamente” essenziale, a detta di un crescente numero di autori e giudici, è stato svolto dal sistema MERS (*Mortgage Electronic Registration System*), la società privata costituita dalle banche che – praticamente senza dipendenti! - ha gestito e gestisce oltre 62 milioni (62.000.000) di mutui e le relative procedure espropriative.

Per comprenderne il ruolo bisogna sinteticamente ricordare come funziona il sistema anglo-americano di garanzia ipotecaria e di esecuzione forzata immobiliare (c.d. *foreclosure*).

Secondo la *common law* (legge formale) il debito viene contratto attraverso una *promissory note* e viene garantito da un *mortgage*, che comporta, nel sistema anglo-americano, il trasferimento della legittimazione a disporre del bene a favore del mutuante; tuttavia il mutuatario datore di ipoteca conserva il diritto (in equità) di “redimere” il bene, cioè di riacquisirne la proprietà pagando il debito. Se il mutuatario diventa inadempiente, il creditore può cercare di “riprendersi” (*repossess*) da solo il bene (da noi ci sarebbero due reati: furto e ragion fattasi), ma un Tribunale di *Equity* può assegnare al debitore il diritto (equitativo) di rivendicare il bene pagando il debi-

to entro un certo termine. Decorso inutilmente il termine, se non sono sopravvenute diversi accordi tra le parti, il creditore può esercitare il proprio diritto di *foreclosure*, cioè di dichiarare (o sentir dichiarare da un giudice) estinto il diritto di “rivendica” del mutuatario, e può quindi procedere alla vendita del bene. La procedura di espropriazione può essere “giudiziale”, cioè prevedere un intervento (molto blando) del giudice per affermare il *foreclosure* del creditore; oppure stragiudiziale, tramite un *power of sale* attribuito al creditore nell’originario *deed of trust*, e quindi la vendita all’asta viene effettuata direttamente dal creditore. La maggioranza degli Stati consente questa seconda forma di espropriazione, ovviamente più rapida ma naturalmente più esposta ad abusi, che, infatti, si sono ampiamente verificati.

Per passare alla *foreclosure*, quindi, è necessario che il creditore dimostri di essere il titolare del contratto di mutuo (dall’origine o per cessione), e della collegata ipoteca, dichiarare la sussistenza e l’entità del debito non pagato e l’inutile decorso del termine previsto (dal contratto o dal giudice) perché il debitore possa esercitare il proprio diritto di “rivendicazione” pagando il debito.

Nel caso di *foreclosure* stragiudiziale (la maggior parte), si tratta in sostanza di pure “auto-certificazioni” del creditore, che però deve esibire materialmente la *promissory note* ed il titolo di *mortgage*.

Anche in tutti gli Stati americani, inoltre, la cessione del credito nascente dal mutuo, con la correlata ipoteca, richiede una registrazione nei Registri delle varie Contee a nome del cessionario della *promissory note* e del *mortgage*.

L’enorme accelerazione della circolazione dei crediti da mutuo generata dallo sviluppo esponenziale del c.d. *secondary mortgage market* e della loro “cartolarizzazione”, facilitata dall’utilizzo di strumenti informatici, ha reso via via più complesso e costoso far registrare i successivi “passaggi” di titolarità e “far circolare” la *promissory note* (cioè cedere il credito, appunto), specie quando i crediti sono stati “impacchettati” in strumenti derivati (di cui sono ben note le problematiche emerse nella crisi finanziaria).

Per ovviarvi, nel 1993 venne costituita, tra varie Banche ed istituti di credito una società chiamata MERS (*Mortgage Electronic Registration System*), il cui duplice scopo era, dichiaratamente: quello di rendere più facile il trasferimento dei mutui e delle relative ipoteche, evitando di passare per le “noiose” procedure legali previste da tutti gli Stati; nonché quello di risparmiare (sic) i costi di registrazione (di trascrizione, diremmo noi) dei successivi cambiamenti nell’indicazione del creditore effettivo (cioè di eludere le tasse di trascrizione).

Per anni MERS è rimasto sullo sfondo. Ma negli ultimi tre anni un numero crescente di studiosi e di giudici lo ha posto sempre più criticamente in discussione e ne sta sempre più evidenziando i gravi difetti di legittimità, di violazione di norme di legge ed il ruolo importante che ha svolto nel facilitare l’attuazione di pratiche illegittime.

Ma cosa fa, in effetti, MERS? Praticamente nulla: il suo “valore” sta nel suo *database*, ovviamente privato, che costituisce un “registro privato delle ipoteche” (alternativo rispetto ai vari Registri Statali) dentro al quale si “nasconde” il vero titolare del credito mentre la società stessa si presta (dietro pagamento di una commissione) come “titolare nominale” delle ipoteche che garantiscono i crediti delle banche sue associate, crediti che possono così essere trasferiti un numero illimitato di volte senza che nulla emerga nei registri accessibili al pubblico; e senza che il mutuatario sappia chi è il suo effettivo creditore nè, quindi, possa difendersi in alcun modo. Essendo il titolare nominale del *Mortgage*, MERS può poi agire in *foreclosure* per espropriare i beni dei debitori in sofferenza.

“L’uso spregiudicato di un Registro Elettronico Privato (MERS) controllato dalle stesse banche, in conflitto di interessi, ha generato un numero enorme di espropriazione illegittime”

“Se fosse esclusa dalla giurisprudenza la legittimazione del MERS ad essere titolare delle ipoteche “senza credito”, sarebbe la catastrofe economica”

Naturalmente per controllare davvero che esistano tutti i requisiti legali per agire in *foreclosure* in relazione ai crediti appartenenti alle varie banche (di cui MERS non sa nulla) MERS dovrebbe avere migliaia di dipendenti, mentre ne ha pochissimi.

Però ha formalmente migliaia di suoi funzionari (vice-direttori o altro) sparsi in tutti gli USA, mai pagati da MERS, che non hanno mai visto un “vero” rappresentante di MERS, ma che sono in realtà dipendenti delle banche creditrici, nominati e qualificati da MERS per certificare che sussistono tutte le condizioni per procedere all’espropriazione.

Sono questi “vice-direttori” i c.d. *robo-signers*, robot che firmavano centinaia di documenti che provocavano le vendite forzate, avendo ricevuto ordini di “certificare” situazioni di insolvenza di cui non avevano verificato nulla, o di cui addirittura avevano falsificato i dati.

Era sembrato geniale. Oggi, dopo 47,7 miliardi di dollari di risarcimenti ed un nuovo durissimo colpo alla fiducia nel sistema bancario, forse un po’ meno.

L’uso spregiudicato e palesamente illegittimo di questo Registro Elettronico Privato, controllato dalle stesse banche che ne utilizzano i dati ed i servizi – in evidente conflitto di interessi - ha infatti generato la situazione che ha dapprima (autunno 2010) portato le banche ad auto-sospendere le procedure espropriative e l’uso di MERS, e poi nell’ultimo anno, al pagamento dei risarcimenti ricordati.

Tra l’altro, se la posizione di dottrina e giurisprudenza sempre più critica nei confronti di MERS dovesse prevalere, per la innegabile fondatezza delle critiche giuridiche che escludono la sua legittimazione ad essere considerata titolare delle ipoteche “senza credito”, le potenziali conseguenze sarebbero incontrollabili: oltre 60 milioni di mutui potrebbero di colpo trovarsi senza alcuna garanzia. Lo scenario che ne risulterebbe sarebbe catastrofico, e, ancora una volta, non solo per gli USA.

Nuovamente, dopo gli scandali “*Savings and Loans*” degli anni ’90, *Worldcom* ed *Enron* del 2001, *Subprime* del 2007 e *Foreclosure Gate* del 2010 – ciò che accade oltremare ci consente di svolgere alcune osservazioni: 1) che una situazione di conflitto di interessi incontrollato realizza sempre, in concreto, i danni che teoricamente le si possono imputare ed anzi li supera in ampiezza e conseguenze; 2) che il controllo non può mai scaturire “spontaneamente” da coloro che sono in conflitto di interessi, o, per dirla altrimenti, è una favola che il c.d. mercato sia capace di autoregolarsi e di imparare dai propri errori; 3) che l’informatizzazione (e la spersonalizzazione che la caratterizza), se da un lato offre infinite opportunità, dall’altro le offre anche – e forse soprattutto - a chi di esse approfitta a scapito dei più deboli, e, alla fine, di tutta la collettività.

Potrebbe succedere da noi?

No. Così com’è, il nostro sistema mostra di avere proprio le caratteristiche necessarie per prevenire fenomeni come quello dei *subprime* e delle espropriazioni forzate illegittime.

Da un lato le nostre banche sono assoggettate a norme molto più stringenti (alle quali il mondo americano sta tentando di avvicinarsi con le legislazioni post-subprime, quali la c.d. *Truth in Lending Act* (TILA) e la *Dodd-Frank Act*) ed a controlli ben più penetranti. I recenti fatti non fanno altro, a mio parere, che confermarlo. Chi pone in essere condotte scorrette è molto addentro al sistema, è sofisticato e spregiudicato ed usa meccanismi complessi e difficili da identificare. Ma vengono identificati e, soprattutto, non riguardano mai l’intero sistema, come accade ripetutamente, invece, negli Usa.

Ma, soprattutto, la maggior parte delle nostre banche sembra molto più consapevo-

le del significato reale della locuzione “fidelizzazione” del cliente, la cui radice sta nel termine *fides*, fiducia.

La crisi in atto sta alimentando in tutti la sfiducia e la paura: e proprio perciò oggi più che in passato sta nella qualità del “rapporto fiduciario” con i servizi che essa offre ai propri clienti (consulenze “tecniche” agli imprenditori, organizzazioni di conferenze ed attività di interesse dei clienti) che si crea quella “fidelizzazione” che consente di acquisire e conservare il cliente, facendogli sentire che si è comunque consapevoli dell’interdipendenza reciproca.

In secondo luogo, nel nostro sistema giuridico la registrazione delle ipoteche (così come della proprietà e di tutti i diritti reali concernenti gli immobili) è attuata in un Registro che è “Pubblico” nel senso che è gestito sotto la responsabilità ed il controllo dello Stato (mentre pubblico nel senso americano vuol dire solo che è accessibile da tutti).

L’immissione dei dati è effettuata solo da soggetti delegati dallo Stato, in forza di rapporto di “concessione” di esercizio di pubbliche funzioni, il cui numero programmato (come i magistrati) ne consente un pieno, immediato ed immediato controllo. Si tratta quindi di pubblici ufficiali indipendenti ed imparziali che sono pienamente responsabili della loro affidabilità e che quindi ne garantiscono il valore legale, senza che vi possa influire alcun conflitto di interessi.

La gestione è ormai integralmente informatizzata (*paperless*), con attuazione completa, per questo settore, dell’agenda digitale, con strumenti di verifica e controllo delle credenziali di chi vi accede altamente sofisticati, efficienti e sicuri, che sono realizzabili in quanto i soggetti autorizzati ad accedere ai Registri, modificandoli direttamente, sono in numero limitato (e quindi controllabili dallo Stato, loro *principal*) e le loro credenziali sono controllate garantite, verso lo Stato, da un’apposita Autorità di certificazione. Il nostro sistema ha così già concretizzato quel modello di autenticazione digitale che gli americani stanno cercando di realizzare e che indicano come *federated Identity management*.

L’importanza strategica, in termini di sviluppo delle transazioni ed attività digitali, di realizzare un sistema che consenta appunto, tramite un numero limitato di soggetti che garantiscano (con piena responsabilità) le identità e le credenziali di molto più numerosi soggetti che chiedono accesso a determinati servizi o banche dati è così sentita da aver fatto istituire nel 2009, su sollecitazione della Casa Bianca, un’apposita ABA *Identity Management Legal Task Force* (a cui partecipano molte Agenzie governative, avvocati di altissimo livello, società come *Boeing* e *Adobe* ed anche alcuni notai italiani), con lo scopo dichiarato di mettere a confronto la insoddisfacente normativa americana con la normativa europea e per analizzare i problemi che l’identificazione e verifica digitale comportano e trovare le soluzioni idonee ad evitarne i pericoli.

È significativo, per chi conosce il mondo americano, che l’ultimo meeting si sia svolto in Europa, il 10 ed 11 dicembre 2012.

In conclusione, il nostro sistema, per come è strutturato giuridicamente e caratterizzato culturalmente mostra di funzionare bene. Basta che non si tenti di scimmiettare acriticamente il sistema di *common law* che, a fronte di grandi asserzioni di superiorità, finora l’ha dimostrata solo nella capacità di creare catastrofiche crisi globali.

Da un lato un sistema bancario sottoposto a normative di salvaguardia dei clienti e del sistema, sulla cui attuazione vigilano diverse autorità specificamente competenti. Tutto è perfettibile, si sa, ma basta leggere le leggi Usa di recente emanazione per realizzare che siamo già molto più avanti.

Dall’altro un sistema di registrazione immobiliare le cui regole escludono in radice

“ Nel nostro Paese
la registrazione delle ipoteche
in un Registro Pubblico
rende impossibile
la crisi delle espropriazioni
illegittime ”



**“Il pensiero di Amartya Sen:
gli individui devono adottare
comportamenti non egoistici
che tengano conto
della natura interdipendente
reciproca
dei risultati voluti”**

che possano esservi immessi dati non verificati da parte di soggetti in totale ed incontrollabile conflitto di interessi. Un sistema trasparente, facile da consultare, accessibile via Internet, con alimentazione digitale dei dati e, soprattutto, pienamente affidabile perché controllato dallo Stato attraverso pubblici ufficiali indipendenti che rispondono pienamente della effettività e pieno valore legale dei dati immessi. Così si consentono enormi risparmi di costi transattivi di ricerca, controllo e circolazione della proprietà, delle ipoteche e di ogni altro diritto relativo ad immobili, e si evitano gli inevitabili costi di successive contestazioni giudiziali. Le crisi americane ci danno una buona idea di quanto alti tali costi potrebbero essere.

A monte di questo sistema sta la tradizione culturale italiana, che porta in sé, innatamente, la consapevolezza dell'importanza del "gruppo", della collettività. È il gruppo che garantisce a tutti i suoi membri la sopravvivenza se ognuno dei membri si preoccupa anche della sopravvivenza degli altri, superando un naturale - ma miope e suicida - egoismo, per realizzare quell'*altruismo economicamente efficiente* di cui parla Amartya Sen: *“Gli individui devono adottare comportamenti «non egoistici», che tengano conto della natura interdipendente reciproca dei risultati voluti . E devono adottare un senso d'identità «comune», anche se non in chiave deontica, come obbligazione di principio vigente per tutti, almeno a carattere strumentale e strategico”*.

Poiché però gli individui non sempre riescono a comprendere la saggezza dell'altruismo efficiente, sono le regole giuste a fare in modo che ciò si realizzi.

*Relazione svolta al convegno di presentazione del Rapporto dell'*International University College* di Torino, curato dal Prof. Ugo Mattei, pubblicato da *Bancaria Editrice*. Il libro, intitolato *Il Risparmio Immobiliare Privato - bene comune certezza*, è stato presentato a Roma il 12 marzo 2013, su iniziativa della Fondazione Italiana del Notariato e dell'ABI. La relazione del Direttore Generale dell'ABI, dott. Giovanni Sabatini, è stata illustrata da una serie di grafici (tre dei quali pubblichiamo a pag. 35 e 36).

Interessanti grafici

CONVEGNO DELL'ABI SUL RISPARMIO IMMOBILIARE PRIVATO

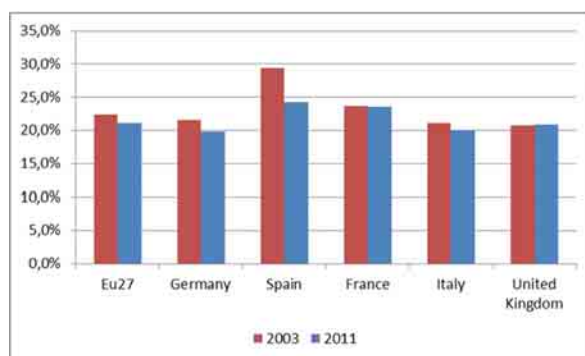


Il risparmio immobiliare privato

BENE COMUNE CERTEZZA

Giovanni Sabatini
Direttore Generale

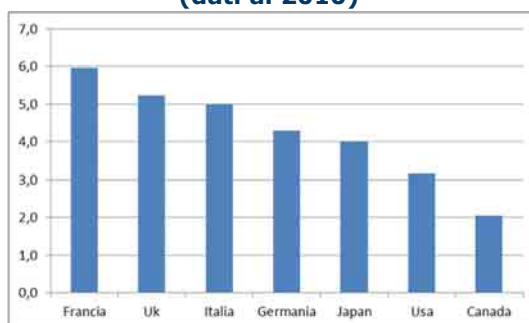
Incidenza del settore immobiliare sul Pil (incidenza a prezzi costanti)



Fonte: ns. elaborazioni su dati Eurostat



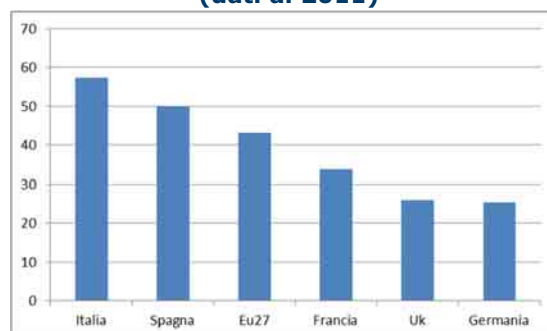
Incidenza del valore delle abitazioni sul reddito disponibile delle famiglie (dati al 2010)



Fonte: ns. elaborazioni su dati OCSE e Banca d'Italia

ABI Associazione Bancaria Italiana

Percentuale di possesso di casa non più gravata da mutuo (dati al 2011)



Fonte: ns. elaborazioni su dati Eurostat Eu-Silc

ABI Associazione Bancaria Italiana

Anno IX – n. 1 – maggio 2013

Via Flaminia, 160 – 00196 ROMA
Tel. 06.362021 – Fax 06.3201855
www.cassanotariato.it E-mail: cassa@cassanotariato.it

Direttore Responsabile
ALESSANDRO DE DONATO

Comitato di Redazione	
BRUNELLA CARRIERO	Capo Redattore
SALVATORE LA ROSA	Componente
GIUSEPPE MAMMI	Componente
DOMENICO ANTONIO ZOTTA	Componente
FRANCO ALBANESE	Consulente Editoriale

Consiglio di Amministrazione Cassa Nazionale del Notariato

Presidente
Paolo Pedrazzoli

Vice Presidente
Alessandro de Donato

Segretario
Antonino Pusateri

Consiglieri
Piero Avella, Antonio Caputo, Brunella Carriero, Pietro Caserta, Marco De Benedittis, Antonio Garau, Giovanni Giuliani, Virgilio La Cava, Antonluigi Alessandro Magi, Giuseppe Mammi, Ugo Salvatore, Cristina Sechi, Enrico Somma, Gustavo Vassalli, Rosanna Zumbo

<i>Collegio dei Sindaci</i>	
Maria Teresa Saragnano	Presidente
Maria Cristina Bianchi	Componente
Barbara Siclari	Componente
Alessandro Beretta Anguissola	Componente
Bianca Lopez	Componente

Gli articoli e le note, firmati, esprimono soltanto l'opinione dell'autore e non impegnano la Cassa Nazionale del Notariato, né la redazione del periodico.

Questa pubblicazione trimestrale è inviata a tutti gli iscritti e agli associati, stampata dalla Società Tipografica Italia a.r.l., Via Sesto Celere, 6 – 00152 ROMA – Tel. 06.5814649 - Fax 06.5816398 E-mail: info@grupposti.it

Progetto grafico: **Alessia Margiotta**

Finito di stampare nel mese il 2 maggio 2013.

Autorizzazione Tribunale di Roma n. 292 del 31 maggio 2005.

Iscrizione Registro Nazionale della Stampa n. 135 dell'11 aprile 2005.

Ai sensi dell'art. 10 della Legge 675/1996, informiamo i lettori che i loro dati sono conservati nel nostro archivio informatico e saranno utilizzati da questa redazione e da enti e società esterne collegati solo per l'invio della rivista "Bollettino della Cassa del Notariato" e di materiale promozionale relativo alla professione di Notaio. Informiamo inoltre che, ai sensi dell'art. 13 della succitata legge, i destinatari del "Bollettino della Cassa Nazionale del Notariato" hanno la facoltà di chiedere, oltre che l'aggiornamento dei propri dati, la cancellazione del proprio nominativo dall'elenco in nostro possesso, mediante comunicazione scritta a "Bollettino Cassa Nazionale del Notariato" presso Cassa Nazionale del Notariato, Via Flaminia n. 160 – 00196 ROMA.



La Vignetta
di Toto la Rosa

