



## FONDO PENSIONI C.C.R.V.E. PALERMO

www.fondoccrve.it - www.immobilifondoccrve.it  
pec: fondoccrve@pec.it

### NOTIZIARIO

riservato agli Iscritti  
n. 3 – Giugno 2015

#### BILANCIO DELL'ESERCIZIO 2014 - NOTA DI ACCOMPAGNAMENTO

Il bilancio relativo all'esercizio 2014 riporta sotto l'aspetto contabile, gli effetti di un ulteriore passo in avanti verso l'obiettivo della liquidazione del nostro Fondo.

In questo esercizio, infatti, sono state perfezionate ulteriori cessioni di immobili e cioè:

- 16 unità residenziali per un importo di € 2.409.900,00
- 2 unità non residenziali per un importo di € 1.494.000,00

per un totale quindi di 18 unità immobiliari e di € 3.903.900,00 e con il ricavato delle vendite, unito ad altre disponibilità liquide, è stato possibile procedere ad una seconda erogazione ai sensi dell'art. 39 dello Statuto.

Con tale seconda erogazione è stata azzerata la liquidità (Titoli e Depositi bancari) disponibile e cioè non soggetta a vincoli statutari o contabili, quali risultanti nel passivo dello Stato Patrimoniale.

Sotto questo profilo incide certamente in termini negativi la sussistenza nel fondo rischi passività potenziali di una parte rilevante (circa 2,4 milioni di euro) derivante dagli accantonamenti connessi agli accertamenti in materia di IVA su locazioni commerciali notificati nel 2013 relativamente all'esercizio 2007 e nel 2014 per gli esercizi 2005, 2006, 2008 e 2009, in relazione ai quali sono stati presentati cinque distinti ricorsi innanzi alla Commissione Tributaria di Palermo.

In particolare per il ricorso relativo all'esercizio 2007 non è stata ancora fissata la relativa udienza, mentre nelle prossime settimane dovrebbe conoscersi l'esito degli altri quattro ricorsi e, stando ad autorevoli precedenti giurisprudenziali (Commissione Tributaria del Lazio e Corte di Cassazione) concernenti un altro Fondo Pensioni, è ragionevole confidare in una pronuncia favorevole al Fondo Pensioni CCRVE.

Nelle more il percorso di dismissione del patrimonio immobiliare ha ricevuto un nuovo e significativo impulso dal C.d.A. insediatosi alla fine del 2014, che ha impostato una nuova ed articolata strategia di vendita. L'esito di tale strategia, sulla base dei primi risultati raggiunti ad inizio 2015, fa ben sperare in ordine alla possibilità di procedere, entro il corrente anno, ad una ulteriore erogazione ai sensi del predetto art.39 dello Statuto.

Grazie principalmente alla ulteriore significativa riduzione degli oneri per spesa previdenziale il bilancio 2014 registra, come quello dello scorso anno, un avanzo di gestione.

Su tale risultato hanno inciso pure: positivamente la riduzione delle componenti negative di reddito (un milione di euro meno dello scorso anno), ma negativamente la compressione dei proventi (oltre 7,5 milioni, di cui 5 per plusvalenze immobiliari e su titoli).

Sotto il profilo delle componenti negative di reddito si sottolinea la riduzione delle spese grazie anche al rilascio di una unità al Gruppo Unicredit; un ulteriore rilascio è previsto nel corso del 2015 e altri ne potranno seguire in funzione delle dismissioni di immobili e delle conseguenti riduzioni di attività per gli uffici.

Per quanto riguarda la riduzione dei proventi da gestione corrente rispetto al 2013, deve osservarsi che la stessa deriva principalmente dalla consistente diminuzione di liquidità media, connessa alle due erogazioni effettuate ai sensi dell'art.39 dello Statuto.

Marginalmente ha pure inciso la riduzione dei canoni conseguente alle vendite effettuate, sebbene continui a destare vive preoccupazioni il concorrere delle seguenti due circostanze:

- la sostanziale assenza di interesse del mercato verso gli immobili destinati ad uso terziario e commerciale, che costituiscono la parte preponderante del patrimonio immobiliare del Fondo (oltre il 70 % in termini di valore),
- la endemica morosità della Regione Sicilia e di due conduttori privati (locali uso ufficio), che al 31/12/2014 risultano esposti per complessivi 2,6 milioni rispetto a circa 3 milioni di morosità relativa a tutti i rapporti locativi in essere.

E' ovviamente auspicabile che la attesa ripresa economica a livello nazionale possa esplicare i suoi benefici effetti anche sull'economia siciliana e quindi sulla propensione del mercato all'investimento immobiliare, dalla quale soltanto può derivare una accelerazione verso la liquidazione del Fondo.

Palermo, 9 aprile 2015

Il Presidente Marcello Critelli

## STATO PATRIMONIALE

<b>ATTIVO</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>
FABBRICATI	120.819.936,85	119.118.033,73
BENI STRUMENTALI MATERIALI		
Immobili	621.078,67	621.078,67
Mobili, arredi ed attrezzature	305.522,50	307.162,80
- Fondo ammort. beni strument. Materiali	<u>-512.264,40</u>	<u>-536.216,04</u>
Totale	414.336,77	392.025,43
BENI STRUMENTALI IMMATERIALI		
Softwares	213.856,56	216.673,51
- Fondo ammort. beni strument.immateriali	<u>-206.299,69</u>	<u>-210.571,74</u>
Totale	7.556,87	6.101,77
TITOLI	20.146.630,32	2.508.990,42
CREDITI		
Finanziamenti ad iscritti	14.025.942,75	7.248.215,15
Crediti ex legge 29/1979	35.627,99	35.627,99
Crediti v/inquilini	5.495.334,35	5.195.711,21
Crediti v/erario	74.101,86	207.289,53
Crediti diversi	1.826.028,54	1.763.621,81
-Fondo svalutazione crediti	<u>-4.832.460,45</u>	<u>-4.266.622,55</u>
Totale	16.624.575,04	10.183.843,14
DISPONIBILITA' LIQUIDE		
Depositi bancari	18.708.039,14	24.000.602,84
Denaro e valori in cassa	<u>1.420,56</u>	<u>632,32</u>
Totale	18.709.459,70	24.001.235,16
RATEI E RISCOINTI ATTIVI	1.243.130,27	674.650,31
<b>TOTALE ATTIVO (A)</b>	<b>177.965.625,82</b>	<b>156.884.879,96</b>
CONTI D'ORDINE		
Depositi titoli presso terzi	20.082.280,00	2.582.280,00
Depositanti titoli a cauzione	100.532,20	100.532,20
Fideiussioni prestate da terzi	3.333.259,71	2.584.489,07
Fideiussioni prestate per locazioni	<u>612.358,70</u>	<u>304.400,00</u>
<b>TOTALE CONTI D'ORDINE (B)</b>	<b>24.128.430,61</b>	<b>5.571.701,27</b>
<b>TOTALE GENERALE (A + B)</b>	<b>202.094.056,43</b>	<b>162.456.581,23</b>
<b>PASSIVO</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>
PATRIMONIO NETTO		
Fondo riserva prestazioni statutarie	225.448.790,66	152.484.872,45
Applicazione art. 39	-75.366.571,58	-15.396.578,99
Avanzo di gestione	<u>2.402.653,37</u>	<u>2.678.024,11</u>
Totale	152.484.872,45	139.766.317,57
DEBITI GESTIONE PREVIDENZIALE	11.298.710,00	1.210.321,41
FONDO RISCHI ED ONERI	3.356.111,27	4.026.855,55
FONDO PER SPESE FUTURE	4.104.543,24	4.671.025,96
FONDO ART. 39 COMMA 3 LETTERA C	1.666.704,00	2.252.289,00
FONDO T.F.R.	223.393,76	254.932,57
DEBITI		
V/Inquilini per acconti	173.472,22	173.600,12
V/Fornitori	17.984,03	36.082,97
V/Depositanti a cauzione	1.150.465,41	1.059.677,23
Debiti tributari e previdenziali	79.475,18	5.626,12
Altri debiti	<u>3.053.418,29</u>	<u>3.077.690,94</u>
Totale	4.474.815,13	4.352.677,38
RATEI E RISCOINTI PASSIVI	356.475,97	350.460,52
<b>TOTALE PASSIVO E NETTO (A)</b>	<b>177.965.625,82</b>	<b>156.884.879,96</b>

CONTI D'ORDINE		
Depositi titoli presso terzi	20.082.280,00	2.582.280,00
Depositanti titoli a cauzione	100.532,20	100.532,20
Fideiussioni prestate da terzi	3.333.259,71	2.584.489,07
Fideiussioni prestate per locazioni	<u>612.358,70</u>	<u>304.400,00</u>
<b>TOTALE CONTI D'ORDINE (B)</b>	<b>24.128.430,61</b>	<b>5.571.701,27</b>
<b>TOTALE GENERALE (A + B)</b>	<b>202.094.056,43</b>	<b>162.456.581,23</b>

## CONTO ECONOMICO

	31/12/2013	31/12/2014
PROVENTI LORDI DEGLI INVESTIMENTI		
S/Immobili	9.278.577,11	9.154.583,47
S/Finanziamenti ad iscritti	274.110,13	99.678,31
S/Titoli	1.632.044,47	610.977,71
S/Depositi bancari	<u>1.304.142,63</u>	<u>329.603,96</u>
Totale	12.488.874,34	10.194.843,45
ALTRI PROVENTI		
Premi su garanzie prestiti ad iscritti	28.729,31	0,00
Riprese di valore	344.204,55	323.451,01
Proventi vari	<u>2.326,18</u>	<u>4.569,48</u>
Totale	375.260,04	328.020,49
PROVENTI LORDI STRAORDINARI		
Plusvalenze vendita immobili	6.569.737,59	2.201.996,88
Plusvalenze vendita titoli	1.021.444,69	234.668,13
Sopravvenienze attive per pensioni a.p.	0,00	121,00
Sopravvenienze attive varie	109.615,24	26.467,00
Altri proventi straordinari	<u>4.380,92</u>	<u>0,00</u>
Totale	7.705.178,44	2.463.253,01
<b>TOTALE PROVENTI (A)</b>	<b>20.569.312,82</b>	<b>12.986.116,95</b>
COSTI DEGLI INVESTIMENTI		
Imposta comunale sugli immobili	1.407.814,00	1.397.480,00
Interessi su depositi cauzionali	7.800,69	2.926,98
Imposte e tasse varie	60.360,97	66.187,35
Spese gestione immobili	<u>1.210.653,34</u>	<u>1.247.542,71</u>
Totale	2.686.629,00	2.714.137,04
SPESE GENERALI E DI AMMINISTRAZIONE		
	2.157.294,69	2.104.309,45
ACCANTONAMENTI, AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI		
Svalutazione crediti	553.590,32	393.899,30
Accantonamento per rischi ed oneri	1.580.025,82	1.274.847,46
Ammortamento beni strumentali	28.446,88	28.223,69
Accantonamento T.F.R.	36.501,57	34.004,80
Accantonamento art. 39 comma 3 lettera C	1.666.704,00	585.585,00
Accantonamento per spese future	<u>513.850,00</u>	<u>1.133.075,88</u>
Totale	4.379.118,59	3.449.636,13
ONERI STRAORDINARI		
Altri oneri straordinari	17.142,90	130.350,20
Minusvalenze vendita immobili	<u>173.849,99</u>	<u>0,00</u>
Totale	190.992,89	130.350,20
<b>TOTALE COSTI E SPESE (B)</b>	<b>9.414.035,17</b>	<b>8.398.432,82</b>
<b>DIFFERENZA TRA PROVENTI E COSTI (A-B=C)</b>	<b>11.155.277,65</b>	<b>4.587.684,13</b>

PROVENTI DELLA GESTIONE PREVIDENZIALE (D)		
Crediti riserva matematica ex legge 29/1979	0,00	0,00
Totale	0,00	0,00
ONERI PER PRESTAZIONI PREVIDENZIALI (E)		
Pensioni	8.740.627,45	1.906.711,44
Assegni per nucleo familiare	11.996,83	2.948,58
Regolarizzazione posizioni assicurative INPS	0,00	0,00
Totale	8.752.624,28	1.909.660,02
<b>RISULTATO TECNICO GEST. PREVIDENZIALE (D - E = F)</b>	- 8.752.624,28	-1.909.660,02
<b>AVANZO (disavanzo) ECONOMICO (C+F)</b>	2.402.653,37	2.678.024,11

Approvato all'unanimità dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 26/5/2015, con il parere favorevole del Collegio Sindacale. Quest'ultimo nella sua relazione del 22 maggio 2015 così si esprime:

*Il Collegio sindacale attesta:*

*-che nel corso dell'anno in esame sono state regolarmente eseguite le verifiche, con periodicità trimestrale, disposte dall'articolo 2403 del codice civile; in tal senso ha provveduto a controllare la corretta tenuta della contabilità attraverso l'esame del libro giornale, dei libri sociali, dei registri fiscalmente obbligatori e ha verificato la corretta rilevazione nelle scritture contabili dei fatti di gestione;*

*-che nel corso delle verifiche eseguite, ha proceduto al controllo dei valori di cassa, della consistenza dei titoli in portafoglio e dei valori posseduti dall'Ente; ha provveduto altresì a verificare l'avvenuto adempimento dei versamenti relativi alle ritenute fiscali, di quanto è stato dovuto all'erario, dei contributi imposti e versati ad Enti previdenziali ed alla presentazione di tutte le dichiarazioni fiscali;*

*-che ha partecipato a tutte le riunioni del Consiglio d'amministrazione, precedute da un accurato esame degli argomenti inseriti all'ordine del giorno e per le operazioni di maggior rilievo patrimoniale, economico e finanziario che sono state poste in essere, quando è stato necessario, sono stati richiesti ed ottenuti chiarimenti da parte della Direzione del Fondo, con la finalità di accertare che le iniziative proposte e attuate fossero conformi alla Legge, allo Statuto ed ai principi generali di sana e prudente gestione;*

*-che ha verificato e si è assicurato che le modalità con cui sono state assunte le delibere dal Consiglio di amministrazione e messe in atto fossero conformi alla legge, allo statuto del Fondo, regolari ed in linea con i principi amministrativi e che non fossero manifestamente imprudenti ed in potenziale conflitto d'interessi o in contrasto con le delibere assunte dal CdA; che i Consiglieri avessero attuato i processi decisionali dopo avere acquisito le necessarie informazioni, valutato i rischi, adottato le possibili precauzioni e le dovute verifiche preventive;*

*-che ha acquisito conoscenza ed ha vigilato, per quanto di sua competenza, sulla adeguatezza della struttura organizzativa e gestionale dell'Ente in relazione, anche, alla natura dell'oggetto sociale da perseguire e sul rispetto degli indirizzi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette e alla raccolta di informazioni da parte dei responsabili della funzione organizzativa;*

*-che ha valutato l'adeguatezza del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo-contabile, nonché, sulla affidabilità sostanziale di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, attraverso l'acquisizione e l'ottenimento dai responsabili delle funzioni interessate delle necessarie informazioni mediante l'esame dei documenti aziendali;*

*-che ha seguito l'evolversi della gestione secondo gli obiettivi strategici prefissati, dei mutamenti organizzativi e ha verificato la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni ricevute.*

#### **Note**

*Sul noto contenzioso con l'Agenzia delle Entrate relativo all'esercizio 2007 e sulla recente intervenuta discussione, dinanzi la Sez.II della Commissione Tributaria Provinciale di Palermo, delle controversie relative agli avvisi di accertamento per gli anni 2005,2006,2008 e 2009, scaturenti dall'attività ispettiva della Guardia di Finanza Nucleo di Polizia Tributaria di Palermo e poste in decisione dalla Commissione Tributaria, il Collegio sindacale ha precisato che segue con particolare attenzione l'evoluzione anche ai fini dei risvolti amministrativo-contabili. E' noto che il Fondo non ritiene fondata la pretesa impositiva e, tuttavia, in una "possibile passività", i sindaci hanno ritenuto di dovere raccomandare agli Organi gestori la trattazione delle tematiche emerse, facendo cenno nell'ambito della nota integrativa al bilancio.*

*Secondo il principio di prudenza, il Consiglio di Amministrazione in sede di formazione del bilancio al 31/12/2014, ha provveduto, in coerenza con gli orientamenti giurisprudenziali in materia e sulla base di autorevole consulenza, ad accantonare le somme sul "fondo rischi e oneri", in modo che la relativa quota di fondo passività potenziali sia pari a 1/3 delle imposte e degli interessi contestati per i 5 anni di cui sopra ( per un importo complessivo di € 2.389/mila).*

### Giudizio sul bilancio d'esercizio

Il Collegio Sindacale, a seguito dell'espletamento dei propri doveri e per quanto a conoscenza, può confermare:

-l'osservanza delle norme inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione;

-la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni a conoscenza;

-la corrispondenza delle risultanze del bilancio alla chiusura della contabilità generale, tenuta nel rispetto delle disposizioni di legge.

Il Collegio, atteso quanto sopra rappresentato, valutati i risultati delle proprie verifiche eseguite e considerate le risultanze emerse dell'ultimo bilancio tecnico-attuariale al 31 dicembre 2014 redatto dal prof. Sergio Maria Coppini, esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 così come predisposto dal Consiglio di Amministrazione.

Dott. Carmelo De Rose , presidente

Dott. Andrea Ingrassia , sindaco effettivo

Dott. Nunzio Pregadio , sindaco effettivo

Il testo integrale del bilancio è pubblicato sul sito del Fondo.

-----0000000-----

#### ➤ SITUAZIONE FINANZIARIA E DI LIQUIDITA' DISPONIBILE (in migliaia di euro)

<b>situazione contabile alla fine del mese di:</b>		<b>maggio 2015</b>
<b>LIQUIDITA' (titoli e c/c)</b>	<b>A</b>	<b>32.180</b>
RISERVA ATTUARIALE COPPINI 2014		9.726
PENSIONI EROGATE		557
<b>RISERVA ATTUARIALE RETTIFICATA</b>	<b>B</b>	<b>9.169</b>
<b>da PASSIVO di Stato Patrimoniale</b>		
- debiti gestione previdenziale		1.067
- fondo rischi ed oneri		3.796
- fondo spese future		3.433
- fondo art.39 c.3-lett.C-dato al 31/12/2014		2.252
- accantonamento art.39-lett.C 2015 (15% vendite effettuate)		635
- fondo TFR (al 31/12/2014)		255
- totale debiti		3.856
<b>SUB-TOTALE</b>	<b>C</b>	<b>15.294</b>
<b>ACCANTON.AMMORTAM.E SVALUT. (70% DI 1/12 DEL 2014) PER OGNI MESE - ACCANT. EX ART.39</b>	<b>D</b>	<b>853</b>
COSTI DEGLI INVESTIMENTI		425
SPESE DI AMMINISTRAZIONE		671
<b>DIFFERENZA (SE POSITIVA) FRA € 400,000 PER MESE (1/12 costi e spese 2014) ed il totale di COSTI + SPESE</b>	<b>E</b>	<b>904</b>
<b>LIQUIDITA' DISPONIBILE=A-B-C-D-E</b>		<b>5.960</b>

-----0000000-----

➤ **DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE** (al 5 giugno 2015)

Totale vendite all'asta	€ 9.232.000,00
Totale vendite post asta	€ 4.234.260,00
Totale vendite tramite intermediari al 28/2/2015	€ 4.403.000,00
Totale vendite perfezionate dal 1/3/2015	€ 1.641.000,00
Totale proposte di acquisto pervenute dal 1/3/2015 da rogitare	€ 6.986.000,00
	<b>€ 26.496.260,00</b>

Patrimonio disponibile

Tutto il patrimonio immobiliare, ad eccezione degli immobili cielo/terra, è stato affidato ad *Unicredit Subito Casa* con mandato in esclusiva per la durata di un anno (fino al 29 febbraio 2016). Pertanto, per ogni occorrenza, si può chiamare il numero verde 800 896 968.

L'elenco completo del patrimonio disponibile e in vendita è consultabile sul sito [www.immobilifondoccrve.it](http://www.immobilifondoccrve.it). Gli Iscritti che non dispongono di collegamento informatico possono chiedere detto elenco telefonando al numero 393 8912372 o scrivendo al Fondo – Ufficio Segreteria.

➤ **I NOSTRI CONTATTI**

**Direttore**

Mercadante Tommaso                      091 7498221                      338 6115226                      [t.mercadante@fondoccrve.it](mailto:t.mercadante@fondoccrve.it)

**Uffici** (Fax 091 7498241)

<u>Segreteria:</u>	Fedele Fabrizio	091 7498220	<a href="mailto:f.fedele@fondoccrve.it">f.fedele@fondoccrve.it</a>
<u>Pensioni:</u>	Bondi Alessandro (Coord.)	091 7498246	<a href="mailto:a.bondi@fondoccrve.it">a.bondi@fondoccrve.it</a>
	Vassallo Roberta	091 7498234	<a href="mailto:r.vassallo@fondoccrve.it">r.vassallo@fondoccrve.it</a>
<u>Amministrazione Immobili:</u>	Amoribello Salvatore (Coord.)	091 7498228	<a href="mailto:s.amoribello@fondoccrve.it">s.amoribello@fondoccrve.it</a>
	Anselmo Vito Maurizio	091 7498267	<a href="mailto:m.anselmo@fondoccrve.it">m.anselmo@fondoccrve.it</a>
	Bellina Salvatore	091 7498232	<a href="mailto:s.bellina@fondoccrve.it">s.bellina@fondoccrve.it</a>
	Costantino Giuseppe (Prestiti)	091 7498236	<a href="mailto:g.costantino@fondoccrve.it">g.costantino@fondoccrve.it</a>
	Zarcone Caterina	091 7498238	<a href="mailto:c.zarcone@fondoccrve.it">c.zarcone@fondoccrve.it</a>
<u>Tecnico:</u>	Bruno Sandro (Coord.)	091 7498226	<a href="mailto:s.bruno@fondoccrve.it">s.bruno@fondoccrve.it</a>
	Demana Roberto	091 7498264	<a href="mailto:r.demana@fondoccrve.it">r.demana@fondoccrve.it</a>
	Figlia Maria Valentina	091 7498265	<a href="mailto:mv.figlia@fondoccrve.it">mv.figlia@fondoccrve.it</a>
	Salerno Salvatore	091 7498256	<a href="mailto:s.salerno@fondoccrve.it">s.salerno@fondoccrve.it</a>
<u>Ragioneria – Contabilità:</u>	Di Giorgio Ferdinando (Coord.)	091 7498235	<a href="mailto:f.digiorgio@fondoccrve.it">f.digiorgio@fondoccrve.it</a>
	Bertini Fabrizio	091 7498231	<a href="mailto:f.bertini@fondoccrve.it">f.bertini@fondoccrve.it</a>
	Lo Sardo Vincenzo Davide	091 7498260	<a href="mailto:v.losardo@fondoccrve.it">v.losardo@fondoccrve.it</a>
<u>Legale:</u>	Alfieri Rosanna (Coord.)	091 7498225	<a href="mailto:r.alfieri@fondoccrve.it">r.alfieri@fondoccrve.it</a>

**AVVISI**

Il presente Notiziario è inviato a n. 120 Iscritti via email. Agli altri, invece, che finora non hanno segnalato un proprio indirizzo email, è inviato con il tradizionale e meno tempestivo mezzo postale. Chi dispone di un indirizzo di posta elettronica è invitato a segnalarlo alla seguente mail: **[notiziario@fondoccrve.it](mailto:notiziario@fondoccrve.it)**.

Invitiamo a visitare il sito internet del Fondo e ad accreditarsi per accedere all'**area riservata**. Si avrà modo di essere informati tempestivamente sulle novità e, tramite il "forum", di formulare proposte, porre quesiti e trattare argomenti di comune interesse.