



Commissione Organizzazione – Valutazione acquisto sede prime  
riflessioni

2 luglio 2024

## Risposta quesito COVIP dell'Aprile 2011 relativa all'acquisto della sede

Valutazioni da effettuare sotto il profilo dell'economicità e dell'efficienza della gestione amministrativa:

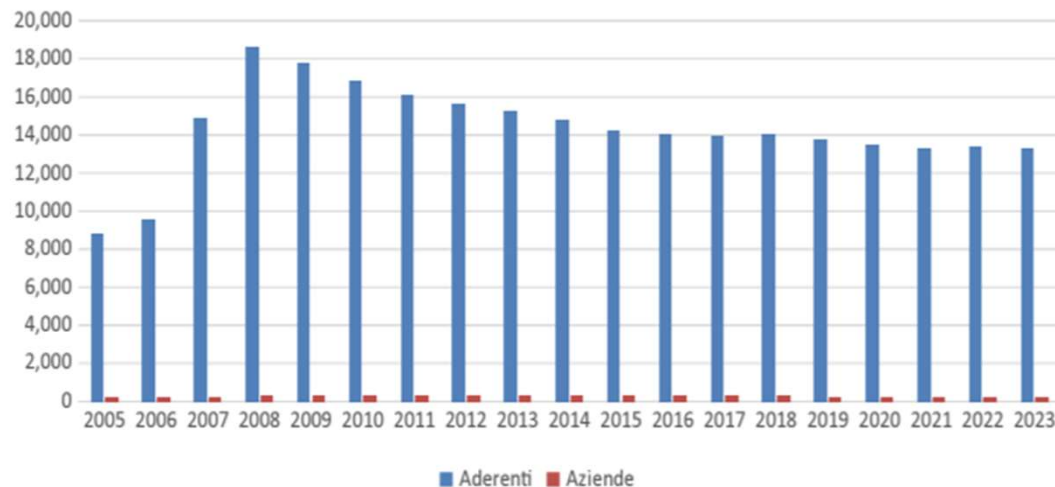
1. in primo luogo, trattandosi di un bene destinato ad essere utilizzato durevolmente nel tempo, l'acquisto viene ad essere subordinato a valutazioni di lungo periodo in ordine alla capacità dell'iniziativa previdenziale di durare per un tempo significativo (1.A) e alle esigenze prospettiche del Fondo in termini organizzativi (1.B);

2. in secondo luogo, la scelta dell'acquisto deve essere ponderata rispetto alle alternative a disposizione, ad esempio contratto di locazione. Al riguardo, va valutata l'opportunità per il Fondo di sopportare i maggiori oneri e rischi che fanno capo al proprietario rispetto al locatore, oltre le imposte e spese notarili da sostenere al momento dell'acquisto: tasse gravanti sulla proprietà, oneri per le spese di straordinaria manutenzione, rischio del perimento e della svalutazione del valore di mercato dell'immobile, la responsabilità per danni a cose o persone;

3. l'immobilizzazione deve essere proporzionata non solo alle necessità organizzative, ma anche al patrimonio complessivo del fondo (3.A); andrà altresì tenuto conto dell'esigenza di liquidità collegata alle dinamiche dei trasferimenti, riscatti e prestazioni, valutata anche in prospettiva (3.B);

## 1.A Valutazioni di lungo periodo durabilità dell'iniziativa previdenziale: Prime riflessioni

Al fine delle prime riflessioni in merito alle valutazioni di lungo periodo in ordine alla capacità dell'iniziativa previdenziale di durare per un tempo significativo, si riporta di seguito l'andamento delle adesioni negli ultimi anni:



Anno	Aderenti	Aziende
2005	8.785	180
2006	9.496	177
2007	14.837	216
2008	18.560	284
2009	17.730	304
2010	16.843	309
2011	16.114	305
2012	15.632	302
2013	15.231	306
2014	14.734	306
2015	14.174	307
2016	14.048	310
2017	13.915	316
2018	13.994	312
2019	13.704	198
2020	13.450	199
2021	13.300	199
2022	13.334	216
2023	13.228	214

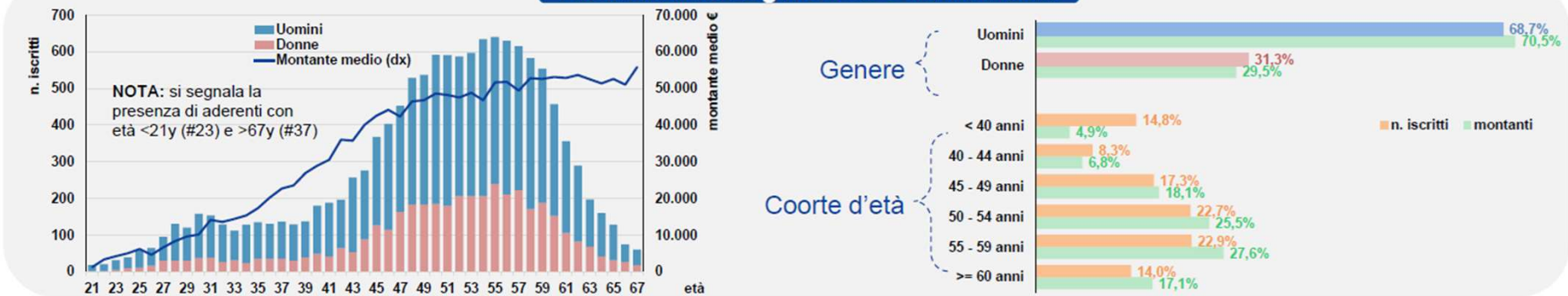
A fine 2023 risultano iscritti al Fondo n. 13.328 lavoratori, su una popolazione stimata di ca. 23.000 addetti del settore, con un tasso di adesione di ca. il 58%. Il Numero di iscritti risulta seppur in lieve calo, sostanzialmente negli ultimi anni.

# 1.A Valutazioni di lungo periodo durabilità dell'iniziativa previdenziale: Prime riflessioni

Al fine delle prime riflessioni in merito alle valutazioni di lungo periodo in ordine alla capacità dell'iniziativa previdenziale di durare per un tempo significativo, si riporta di seguito l'analisi della popolazione aggiornata (dati a fine febbraio 2024) svolta con l'ausilio di Prometeia:

Popolazione (dati al 29.02.24)		Numero	%	Montante (Mln €)	%	età media (anni)	anz. media FP (anni)	Montante medio	Contrib. medio - 12m (€)	Aliquota contrib media	Aliquota TFR	Aliquota datore	Aliquota lavoratore
Genere	Uomini	9.073	68,7%	399	70,5%	49,7	13,5	43.951	3.538	7,6%	5,0%	1,4%	1,2%
	Donne	4.131	31,3%	167	29,5%	50,8	15,0	40.324	2.917	7,3%	4,6%	1,5%	1,2%
Fasce d'età	< 40 anni	1.948	14,8%	28	4,9%	31,8	4,4	14.300	3.328	8,5%	6,0%	1,3%	1,2%
	40 - 44 anni	1.097	8,3%	38	6,8%	42,2	11,5	34.894	3.522	8,5%	5,9%	1,5%	1,2%
	45 - 49 anni	2.290	17,3%	102	18,1%	47,2	13,9	44.707	3.701	8,6%	5,8%	1,6%	1,2%
	50 - 54 anni	3.002	22,7%	144	25,5%	52,0	15,7	47.989	3.522	7,8%	4,9%	1,6%	1,3%
	55 - 59 anni	3.023	22,9%	156	27,6%	56,9	17,0	51.607	3.377	7,1%	4,3%	1,6%	1,2%
	>= 60 anni	1.844	14,0%	97	17,1%	62,7	18,1	52.470	2.467	4,7%	2,7%	1,1%	0,9%
Comparto	Garantito	1.408	10,7%	37	6,5%	48,6	10,1	25.965	2.977	7,6%	5,3%	1,3%	1,1%
	- di cui taciti	145	1,1%	3	0,5%	49,8	14,5	19.963	1.574	4,9%	4,0%	1,0%	0,0%
	Bilanciato	10.790	81,7%	493	87,3%	50,9	15,0	45.732	3.332	7,4%	4,7%	1,5%	1,2%
	Dinamico	1.006	7,6%	35	6,3%	42,5	8,4	35.126	3.989	8,5%	5,9%	1,4%	1,3%
<b>Totale</b>		<b>13.204</b>	<b>100,0%</b>	<b>565</b>	<b>100,0%</b>	<b>50,0</b>	<b>14,0</b>	<b>42.816</b>	<b>3.344</b>	<b>7,5%</b>	<b>4,9%</b>	<b>1,5%</b>	<b>1,2%</b>

**Distribuzione degli iscritti e dei montanti**



## 1.A Valutazioni di lungo periodo durabilità dell'iniziativa previdenziale: Prime riflessioni

ALM strategico per comparto a 10 anni:

ALM strategico Bilanciato: dettaglio

Anno	feb.24	feb.25	feb.26	feb.27	feb.28	feb.29	feb.30	feb.31	feb.32	feb.33	feb.34
Aderenti (nr)	10.790	10.670	10.588	10.508	10.414	10.315	10.201	10.071	9.954	9.812	9.702
Contributi		36,7	36,9	36,6	36,4	36,1	35,9	35,7	35,8	35,8	36,2
Decessi		-0,7	-0,8	-0,9	-0,9	-1,0	-1,0	-1,1	-1,1	-1,2	-1,2
Pensionamenti		-12,2	-6,5	-7,6	-9,9	-14,9	-17,9	-24,8	-23,6	-33,8	-26,4
Riscatti tot. / Trasf.		-12,5	-12,9	-13,5	-14,0	-14,5	-14,9	-15,2	-15,3	-15,4	-15,4
Anticip. / Riscatti parz. <> Prepens.		-8,6	-9,1	-9,5	-9,9	-10,2	-10,4	-10,5	-10,6	-10,6	-10,6
Imposta sostitutiva		-3,8	-3,0	-3,3	-4,2	-4,3	-4,0	-4,0	-4,4	-4,0	-4,4
Saldo prev. ann. netto		-1,2	4,5	1,9	-2,5	-8,8	-12,3	-19,8	-19,1	-29,1	-21,8
Saldo prev. cum. netto		-1,2	3,3	5,2	2,8	-6,0	-18,4	-38,2	-57,3	-86,5	-108,3
Saldo fin. annuo		23,8	17,0	20,3	23,7	25,1	25,3	25,1	25,3	25,5	26,6
Saldo fin. cum.		23,8	40,9	61,2	84,8	110,0	135,3	160,3	185,6	211,2	237,7
Patrimonio	493	516	538	560	581	597	610	616	622	618	623
Saldo tot. cum. / Patr. medio (%)		4,5%	8,6%	12,6%	16,3%	19,0%	21,0%	21,7%	22,5%	21,7%	22,3%

## 1.A Valutazioni di lungo periodo durabilità dell'iniziativa previdenziale: Prime riflessioni

ALM strategico per comparto a 10 anni :

ALM strategico Dinamico: dettaglio

Anno	feb.23	feb.25	feb.26	feb.27	feb.28	feb.29	feb.30	feb.31	feb.32	feb.33	feb.34
Aderenti (nr)	1.006	1.085	1.140	1.198	1.258	1.326	1.403	1.487	1.566	1.657	1.729
Contributi		5,4	6,0	6,3	6,8	7,1	7,7	8,2	8,8	9,4	10,1
Decessi		0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Pensionamenti		-0,1	0,0	-0,2	-0,4	-0,5	-0,4	-1,5	-0,8	-1,9	-1,6
Riscatti tot. / Trasf.		-1,0	-1,1	-1,2	-1,4	-1,5	-1,7	-1,9	-2,0	-2,2	-2,4
Anticip. / Riscatti parz. <> Prepens.		-0,6	-0,7	-0,8	-0,9	-1,0	-1,1	-1,2	-1,4	-1,5	-1,6
Imposta sostitutiva		-0,3	-0,3	-0,3	-0,4	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,6	-0,7
Saldo prev. ann. netto		3,4	3,8	3,7	3,5	3,5	3,9	3,0	4,0	3,2	3,8
Saldo prev. cum. netto		3,4	7,2	10,9	14,5	17,9	21,8	24,8	28,8	32,0	35,8
Saldo fin. annuo		1,6	1,7	1,9	2,4	3,2	2,8	3,0	3,2	3,4	3,8
Saldo fin. cum.		1,6	3,3	5,2	7,6	10,8	13,6	16,5	19,7	23,1	27,0
Patrimonio	35	40	46	51	57	64	71	77	84	90	98
Saldo tot. cum. / Patr. medio (%)		13,2%	25,8%	37,3%	47,9%	58,5%	67,8%	74,9%	83,1%	89,5%	96,7%

## 1.A. Valutazioni di lungo periodo durabilità dell'iniziativa previdenziale: Prime riflessioni

ALM strategico per comparto a 10 anni :

ALM strategico Garantito: dettaglio

Anno	ott.23	feb.25	feb.26	feb.27	feb.28	feb.29	feb.30	feb.31	feb.32	feb.33	feb.34
Aderenti (nr)	1.408	1.449	1.476	1.498	1.532	1.562	1.600	1.647	1.684	1.735	1.773
Contributi		4,7	4,9	5,1	5,2	5,4	5,5	5,7	6,0	6,2	6,6
Decessi		-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Pensionamenti		-0,8	-0,3	-0,8	-0,8	-1,6	-1,3	-1,8	-1,8	-2,2	-2,1
Riscatti tot. / Trasf.		-1,0	-1,0	-1,1	-1,2	-1,3	-1,4	-1,5	-1,6	-1,7	-1,7
Anticip. / Riscatti parz. <> Prepens.		-0,6	-0,7	-0,8	-0,8	-0,9	-0,9	-1,0	-1,1	-1,1	-1,2
Imposta sostitutiva		-0,3	-0,1	-0,2	-0,2	-0,3	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,5
Saldo prev. ann. netto		2,0	2,7	2,1	2,0	1,2	1,4	1,0	1,1	0,7	1,0
Saldo prev. cum. netto		2,0	4,7	6,8	8,8	10,0	11,4	12,4	13,5	14,2	15,2
Saldo fin. annuo		1,6	0,4	1,2	1,5	1,9	2,4	2,5	2,6	2,8	2,9
Saldo fin. cum.		1,6	2,0	3,1	4,6	6,5	9,0	11,4	14,0	16,8	19,7
Patrimonio	37	40	43	46	50	53	57	60	64	68	71
Saldo tot. cum. / Patr. medio (%)		9,3%	16,6%	23,9%	31,1%	36,8%	43,6%	49,3%	55,0%	59,8%	65,1%

## 1.A. Valutazioni di lungo periodo durabilità dell'iniziativa previdenziale: Prime riflessioni

Spunti dalle analisi della popolazione:

1. L'evoluzione prevista del numero di aderenti rimane stabile a 10 anni, seppur con una differenziazione tra i comparti.
2. In termini di saldo previdenziale cumulato previsto risulta positivo a 10 anni per i comparti Garantito e Dinamico. Il Comparto Bilanciato, sul quale vi è la maggiore incidenza della popolazione, rimane positivo fino al 2028 per poi scendere;
3. L'evoluzione del Saldo Finanziario cumulato previsto a 10 anni risulta positivo per tutti e tre i comparti ed in grado di compensare anche eventuali saldi previdenziali negativi, previsti con l'invecchiamento della popolazione stante le ipotesi;
4. In termini di evoluzione stimata del patrimonio a 10 anni questa risulta dunque positiva, dalle analisi effettuate si stima infatti un patrimonio complessivo del Fondo pari a ca. euro 792 mln (rispetto ai 565 mln di febbraio 2024).



## 1.B. esigenze prospettiche del Fondo in termini organizzativi: Prime riflessioni (1/2)

A tal fine si ritiene opportuno rammentare gli elementi che possono incidere sulle esigenze prospettiche della struttura in termini organizzativi:

1. Sostanziale stabilità del numero degli aderenti;
2. Area riservata e suo maggior utilizzo per le operazioni del Fondo;
3. Funzioni esternalizzate/internalizzate;
4. Novità normative che possono richiedere adeguamenti organizzativi da parte del Fondo.

## 1.B. esigenze prospettiche del Fondo in termini organizzativi: Prime riflessioni (2/2)

Il Fondo attualmente conta 5 dipendenti, di cui un dirigente, un quadro e tre impiegati, di cui una risorsa assunta nel 2024 per rafforzare la struttura nell'ambito della Funzione Finanza. Punto di forza del Fondo è la territorialità e la disponibilità di uno sportello dedicato agli aderenti per richiedere informazioni. Pertanto va considerata la necessità di una reception/ufficio dedicato all'accoglienza ed alla consulenza degli aderenti. La dimensione degli uffici del Fondo, allo stato attuale di ca. 200 mq, in un'ottica di sviluppo prospettico, può essere stimata tra i 200 e i 350 mq.

Al fine di una prima ipotesi di organizzazione ottimale degli spazi di lavoro si ritiene che potrebbe seguire le seguenti previsioni:

- Una sala per le riunioni del Consiglio di amministrazione, delle Commissioni interne e del Collegio Sindacale;
- Un ufficio per il Direttore (congiuntamente per il Presidente);
- Un ufficio per il responsabile dell'area amministrativa;
- Un open space o uffici separati per almeno 4 postazioni lavorative;
- Una reception con possibilità di uno spazio chiuso per la consulenza agli iscritti che accedono ai servizi di sportello;
- Una piccola sala riunione per riunioni interne o per accogliere soggetti esterni;
- Archivio, sala server e stampanti, oltre a spazi comuni quali servizi igienici.
- Da valutare la possibilità di una sala conferenze in cui svolgere in particolare le assemblee, incontri con i referenti (anche eventualmente negli stessi locali adibiti a sala riunione per gli organi).

## 2. Valutazioni in merito alle alternative ed ai rischi connessi: Prime riflessioni

A tal fine si ritiene opportuno rammentare gli elementi da tenere in considerazione:

1. Costi e spese di affitto che incidono sulle spese amministrative del Fondo;
2. Costi e spese, valutazione rischi, nel caso di acquisto;
  1. In questo caso una prima valutazione va fatta individuando i costi di un eventuale acquisto (a riguardo è stata effettuata una ricerca preliminare – vedi pagine seguenti)

## 2. Valutazioni in merito alle alternative ed ai rischi connessi: Prime riflessioni

### PROPOSTA N.1 NUOVA COSTRUZIONE VIA ALESSANDRINI

#### UFFICIO

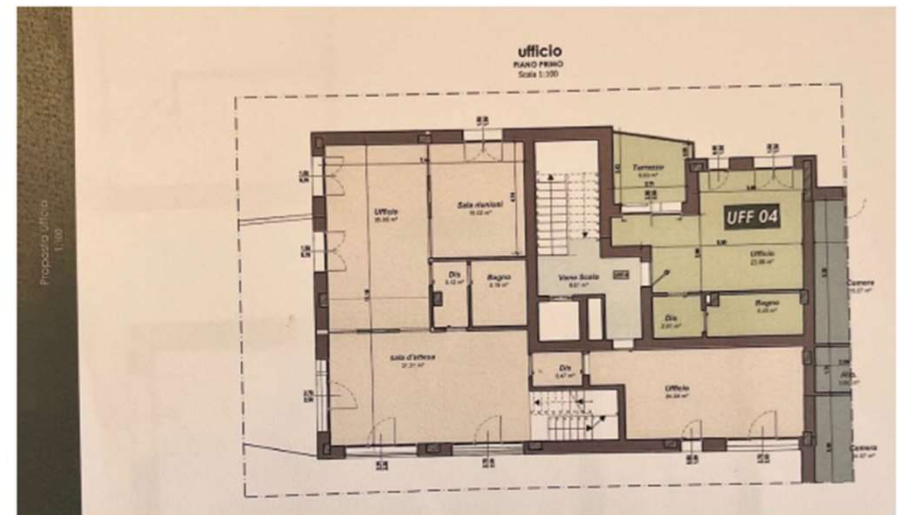
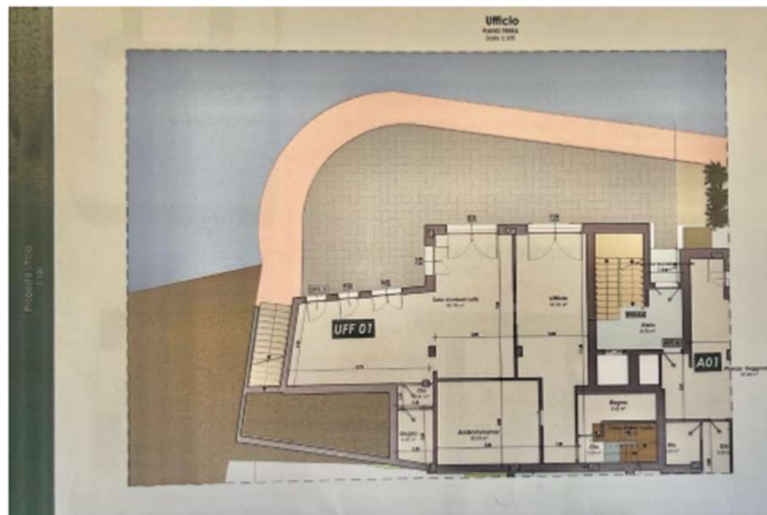
P. TERRA - 151,75 MQ

P. PRIMO - 135,99 MQ

**TOTALE MQ - 287,74**

**PREZZO AL MQ:  
2.300,00 EURO**

**TOTALE: 661.802 EURO**



## 2. Valutazioni in merito alle alternative ed ai rischi connessi: Prime riflessioni (1/2)

### PROPOSTA N.2 DA RISTRUTTURARE PIAZZA SALVO D'ACQUISTO

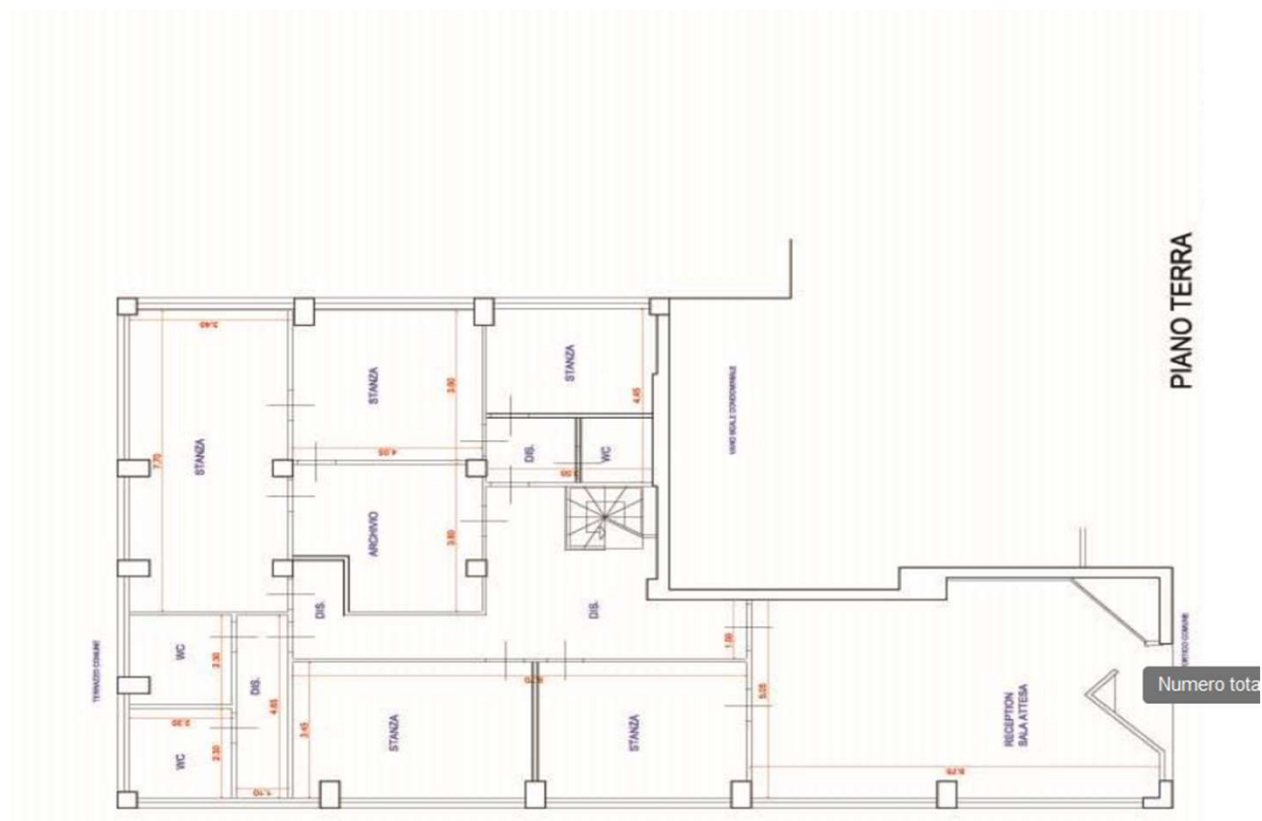
#### UFFICIO

P. TERRA - 204 MQ  
P. S. TERRATO 239,72 MQ

**TOTALE MQ COMMERCIALI 323,8**  
(P.S. TERRATO calcolato a 50%)

**PREZZO AL MQ:**  
**EURO 725**

**TOTALE: 235.000 EURO**



La seguente proposta necessita in particolare di una stima dei costi di ristrutturazione al fine di una valutazione effettiva.

### 3.A Valutazioni di proporzionalità alle necessità organizzative e patrimonio: Prime riflessioni

l'immobilizzazione deve essere proporzionata non solo alle necessità organizzative, ma anche al patrimonio complessivo del fondo:

- Al fine di una effettiva valutazione andrebbe individuato l'immobile target; come primo spunto di riflessione, rispetto alle ipotesi precedenti prendendo come parametro la prima opzione (più costosa), questa rappresenterebbe lo 0,12% del patrimonio attuale (a fine febbraio 2025);

### 3.B Valutazioni rispetto ad esigenze di liquidità: Prime riflessioni

andrà altresì tenuto conto dell'esigenza di liquidità collegata alle dinamiche dei trasferimenti, riscatti e prestazioni, valutata anche in prospettiva:

- L'evoluzione dei saldi stimati a 10 anni previdenziali è positiva per il comparto Garantito e Dinamico mentre. Il Comparto Bilanciato, sul quale vi è la maggiore incidenza della popolazione, rimane positivo fino al 2028 per poi scendere;
- L'evoluzione del Saldo Finanziario cumulato previsto a 10 anni risulta positivo per tutti e tre i comparti ed in grado di compensare anche eventuali saldi previdenziali negativi, previsti con l'invecchiamento della popolazione stante le ipotesi;
- In termini di evoluzione stimata del patrimonio a 10 anni questa risulta dunque positiva, dalle analisi effettuate si stima infatti un patrimonio complessivo del Fondo pari a ca. euro 792 mln (rispetto ai 565 mln di febbraio 2024).

## Somme da impiegare per l'acquisto sede: Prime riflessioni

Sempre nella summenzionata risposta a quesito dell'Aprile 2011 della Covip la stessa indica quanto segue :

«Per quanto riguarda le somme da impiegare per l'acquisto dell'immobile, si ritiene ammissibile la soluzione prospettata dal Fondo di utilizzare le quote associative e gli avanzi di bilancio disponibili»

e

«Non è tuttavia l'unica soluzione possibile; si ritiene infatti ammissibile anche utilizzare somme prelevate dal patrimonio»



A riguardo si rammenta che il Fondo ha iscritto a Bilancio 2023 una voce di Risconto pari ad euro 1.103.301