

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'articolo 26 dello Statuto

Agli Aderenti del
Fondo di Previdenza per il Personale della Cassa di Risparmio di Firenze

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio del Fondo di Previdenza per il Personale della Cassa di Risparmio di Firenze (di seguito, anche il "Fondo"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa che include anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio del Fondo di Previdenza per il Personale della Cassa di Risparmio di Firenze è redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità ai principi contabili e ai criteri descritti nella nota integrativa.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto al Fondo in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiami di informativa

Richiamiamo l'attenzione su quanto descritto dagli amministratori nel paragrafo "Informazioni Generali" della nota integrativa in relazione all'integrazione del Fondo di Previdenza per il Personale della Cassa di Risparmio di Firenze nel Fondo Pensione a Prestazione definita del Gruppo Intesa Sanpaolo con effetto dal 1° gennaio 2023.

Inoltre, richiamiamo l'attenzione su quanto illustrato dagli amministratori all'interno del medesimo paragrafo della nota integrativa in merito alle valutazioni tecnico-attuariali contenute nella relazione sul bilancio tecnico del Fondo al 31 dicembre 2022 ed alle modalità di ripianamento del disavanzo, pari ad Euro 23,7 milioni.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tali aspetti.

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale: **Milano** 20145 Piazza Tre Torri 2 Tel. 02 77851 Fax 02 7785240 Capitale Sociale Euro 6.890.000,00 i.v. C.F. e P.IVA e Reg. Imprese Milano Monza Brianza Lodi 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 071 2132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 080 5640211 - **Bergamo** 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035 229691 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 051 6186211 - **Brescia** 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 030 3697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 095 7532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 055 2482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 010 29041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 081 36181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049 873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521 275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 085 4545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06 570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011 556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461 237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422 696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 040 3480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 0432 25789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332 285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 045 8263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444 393311

Responsabilità degli amministratori e del collegio dei sindaci per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio in conformità ai principi contabili e ai criteri descritti nella nota integrativa e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Fondo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione del Fondo o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tale scelta.

Il collegio dei sindaci ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Fondo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che tuttavia non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Fondo;

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili e dei criteri utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Fondo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Fondo cessi di operare come un'entità in funzionamento.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Altre relazioni

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, sulla sua conformità ai criteri scelti dagli amministratori e descritti nella nota integrativa e dichiarazione su eventuali errori significativi

Gli amministratori del Fondo di Previdenza per il Personale della Cassa di Risparmio di Firenze sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del Fondo di Previdenza per il Personale della Cassa di Risparmio di Firenze al 31 dicembre 2022, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità ai criteri scelti dagli amministratori e descritti nella nota integrativa.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio del Fondo di Previdenza per il Personale della Cassa di Risparmio di Firenze al 31 dicembre 2022 e sulla conformità della stessa ai criteri scelti dagli amministratori e descritti nella nota integrativa, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio del Fondo di Previdenza per il Personale della Cassa di Risparmio di Firenze al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità ai criteri scelti dagli amministratori e descritti nella nota integrativa.



Con riferimento alla dichiarazione su eventuali errori significativi, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione del fondo e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Firenze, 13 aprile 2023

PricewaterhuoseCoopers SpA

Marco Mancini

Marco Mancini
(Revisore legale)

FONDO DI PREVIDENZA PER IL PERSONALE DELLA CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE
sede sociale in Via Carlo Magno 7 – 50127, Firenze
Albo Fondi Pensione n. 1520
Codice Fiscale 80000930489

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2022

Il Consiglio di Amministrazione ha predisposto il bilancio al 31 dicembre 2022, costituito dalla situazione patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa. Il bilancio è accompagnato dalla relazione del Consiglio sull'andamento della gestione.

Dal bilancio emergono i seguenti dati (come negli scorsi esercizi, nel prospetto che segue gli investimenti immobiliari, sia nello stato patrimoniale, che nel conto economico, sono stati ricompresi nella gestione amministrativa, onde mantenerli distinti da quelli finanziari):

Stato Patrimoniale

ATTIVITA'	31.12.2021	31.12.2022
Investimenti diretti mobiliari	5.000.002	-
Investimenti (finanziari) in gestione	319.504.024	1.362
Garanzie di risultato acquisite sulle posizioni individuali	-	-
Attività della gestione amministrativa	90.564.415	76.093.598
Crediti d'imposta	-	-
TOTALE ATTIVITA'	417.995.550	76.094.960
PASSIVITA'	31.12.2021	31.12.2022
Passività della gestione previdenziale	839.344	66.511.007
Passività della gestione finanziaria	1.716.256	-
Garanzie di risultato riconosciute sulle posizioni individuali	-	-
Passività della gestione amministrativa	995.552	777.288
Debiti d'imposta	-	-
TOTALE PASSIVITA'	3.551.152	67.288.295
Attivo netto destinato alle prestazioni	411.517.289	8.806.665
TOTALE PASSIVO	415.068.441	8.806.665
Conti d'ordine	355.640	496.116
Fidejussioni e assicurazioni di terzi a garanzia di fitti	355.640	496.116

Conto Economico

		31.12.2021		31.12.2022	
10	Saldo della gestione previdenziale		-16.843.896		-385.433.408
20	Risultato della gestione finanziaria diretta	227.161		231.922	
30	Risultato della gestione finanziaria indiretta	12.520.229		-24.022.153	
40	Oneri di gestione	-1.973.038		1.401.362	
60	Saldo della gestione amministrativa (comprensivo della gestione immobiliare)	1.588.373		5.111.653	
70	Variazione dell'attivo netto destinato alle prestazioni ante imposta sostitutiva (10)+(50)+(60)		-4.481.171		-402.710.624
80	Imposta sostitutiva				
	Variazione dell'attivo netto destinato alle prestazioni (70)+(80)		-4.481.171		-402.710.624

Si dà atto che il bilancio in commento è conforme allo schema COVIP e che lo stesso è stato oggetto di revisione da parte della società PricewaterhouseCoopers - PwC s.p.a.; ci è stato anticipato che la relazione non conterrà rilievi.

Il collegio sindacale nello svolgimento della propria attività di vigilanza ha avuto con i revisori incontri periodici in ordine alla tenuta della contabilità ed alla corretta rappresentazione dei fatti di gestione, senza evidenza di problematicità.

La relazione degli Amministratori al bilancio illustra con completezza l'attività svolta dal Fondo nel corso dell'esercizio, la composizione del patrimonio, i relativi rendimenti, nonché le entrate e gli impieghi.

La relazione illustra, altresì, con chiarezza e precisione, gli elementi patrimoniali e reddituali del Fondo, nonché i principi contabili ed i criteri di valutazione adottati nella redazione del bilancio. La stessa risulta inoltre puntualmente integrata con le informazioni richieste dalla normativa IORP, alla quale il Fondo si è adeguato a seguito dell'assunzione di opportune delibere del Consiglio.

Come è noto, durante l'esercizio in commento la Banca ha avanzato offerta di capitalizzazione agli iscritti in esecuzione dell'accordo siglato in data 9 giugno 2022, alla quale è stata data ampia adesione nei termini precisati dagli Amministratori.

I principali effetti che ne sono derivati sono costituiti da: (i) la cessazione del rapporto con il Fondo da parte della maggioranza degli iscritti (2.750 su 3.180); (ii) il disinvestimento dell'intero patrimonio finanziario, destinato al pagamento degli aderenti per gli importi oggetto dell'offerta (i c.d.

“zainetti”); (iii) il trasferimento dei restanti 430 iscritti non aderenti in apposito comparto del Fondo a Prestazione Definita del Gruppo Intesa Sanpaolo; (iv) il trasferimento del patrimonio residuo del Fondo CR Firenze, essenzialmente immobiliare, e delle passività residue al medesimo Fondo del Gruppo, che proseguirà nell'erogazione delle prestazioni previdenziali a favore dei restanti iscritti.

Le condizioni dell'offerta di capitalizzazione e l'andamento particolarmente negativo della gestione finanziaria nel corso dell'esercizio 2022 hanno comportato un disavanzo al 31 dicembre 2022 del patrimonio destinato alle prestazioni rispetto alla valutazione tecnico attuariale delle passività nette a carico del Fondo verso i residui iscritti. Tale disavanzo è stato stimato a tale data in circa 24 milioni di euro, tenuto conto che l'attivo netto destinato alle prestazioni risultante dal bilancio (e trasferito al Fondo di Gruppo) è pari a euro 8.806.665 a fronte di passività nette determinate dall'attuario in euro 32.738.583.

In ragione della garanzia solidale della Banca, confermata dai termini dell'accordo già richiamato, è previsto che Intesa Sanpaolo, a seguito dell'approvazione del bilancio in commento, provvederà a ripianare tale disavanzo reintegrando il patrimonio ex Fondo CR Firenze presso il Fondo a Prestazione Definita del Gruppo Intesa Sanpaolo fino alla totale sua copertura e così via negli esercizi futuri.

Il richiamato trasferimento è stato formalizzato con atto pubblico ai rogiti notaio Remo Morone di Torino del 21 dicembre 2022. Per effetto della descritta operazione straordinaria il Fondo CR Firenze è oggi dunque privo di elementi attivi e passivi e si avvia alla formale estinzione dopo l'approvazione da parte del Consiglio del presente bilancio mediante richiesta di cancellazione dall'albo tenuto da Covip.

Nel corso dell'anno abbiamo svolto verifiche periodiche effettuando il controllo sull'amministrazione del Fondo, sull'osservanza della legge e dello Statuto, sull'adeguatezza dell'assetto amministrativo, organizzativo e contabile e sul suo corretto funzionamento, approfondendo, in particolare, sia nel corso delle riunioni di Consiglio, che in occasione delle verifiche periodiche, il processo dell'offerta di capitalizzazione, di cui sopra si sono brevemente tratteggiati i termini essenziali, senza evidenziare criticità.

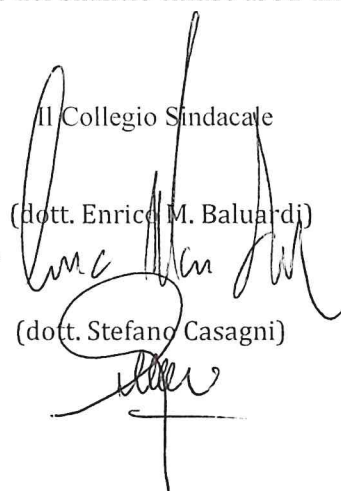
Nel corso dell'anno 2022 il Fondo ha ricevuto n. 4 reclami aventi tutti ad oggetto la richiesta di informazioni inerenti all'offerta di capitalizzazione. All'esito dell'esame le richieste risultano essere state accolte e la relativa documentazione fornita.

Il bilancio è accompagnato dalla relazione dello studio attuariale Olivieri e Associati, che, sulla base di appropriate valutazioni attuariali, le cui conclusioni sono confermate dal responsabile della funzione attuariale interna, ha certificato il disavanzo di cui si è già riferito in termini sostanzialmente corrispondenti.

In ragione di quanto sopra esposto, i sottoscritti sindaci dichiarano che nulla osta all'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2022.

Firenze 5 aprile 2023

Il Collegio Sindacale
(dott. Enrico M. Baluardi)
(dott. Stefano Casagni)



FONDO DI PREVIDENZA PER IL PERSONALE DELLA CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE

(ENTE MORALE RICONOSCIUTO CON D.P.R. 14-2-1963 N. 439)



BILANCIO

al 31 dicembre 2022

Sommario

SINTESI E STRUTTURA DEL FONDO DI PREVIDENZA	1
ORGANI DEL FONDO	1
GESTIONE PATRIMONIO	2
GESTIONE AMMINISTRATIVA	2
CONSULENZA E ADVISORING	2
REVISIONE CONTABILE	2
FUNZIONI FONDAMENTALI	3
ORGANISMO DI VIGILANZA D.LGS. 231/2001	3
DATA PROTECTION OFFICER	3
RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE	4
ATTIVITÀ SVOLTE	4
GOVERNANCE E MODELLO DI ORGANIZZAZIONE	5
ESITI OFFERTA DI CAPITALIZZAZIONE	6
GESTIONE DEL PATRIMONIO MOBILIARE	7
GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE	7
INFORMATIVA AGLI ISCRITTI	8
ANDAMENTO DELLA GESTIONE	9
ANDAMENTO DEI MERCATI FINANZIARI	9
ANALISI DELLA GESTIONE FINANZIARIA	12
ANALISI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	16
EVOLUZIONE DELLA NORMATIVA DI SETTORE	19
ASSETTO ORGANIZZATIVO	20
CONTENZIOSO LEGALE IN MATERIA PREVIDENZIALE	20
RECLAMI PERVENUTI	21
SITUAZIONE ISCRITTI	21
FATTI INTERVENUTI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	21
Integrazione del Fondo di Previdenza per il Personale della Cassa di Risparmio di Firenze nel Fondo Pensione a Prestazione definita del Gruppo Intesa Sanpaolo con effetto dal 1° gennaio 2023	21
Bilancio tecnico al 31/12/2022	21
Presentazione della domanda di pensione	22
LA GESTIONE DEI RISCHI	22
CONSIDERAZIONI FINALI	23
BILANCIO 2022	24
NOTA INTEGRATIVA	26
INFORMAZIONI GENERALI	26
Fonti istitutive	26
Scopo	26
Regime	26
Iscritti	26
Prestazioni	27
Struttura organizzativa del Fondo Pensione CRF	27
Integrazione del Fondo di Previdenza per il Personale della Cassa di Risparmio di Firenze nel Fondo Pensione a Prestazione definita del Gruppo Intesa Sanpaolo con effetto dal 1° gennaio 2023	27
Bilancio tecnico al 31/12/2022	28
CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI GENERALI DI REDAZIONE DEL BILANCIO	28
COMPENSI AGLI AMMINISTRATORI ED AI SINDACI	29
COMMENTO ALLE VOCI DI BILANCIO	30
Rendiconto 2022 – Stato Patrimoniale	30
Rendiconto 2022 – Conto Economico	32
ATTIVITÀ	33
PASSIVITÀ	37
CONTI D'ORDINE	39
CONTO ECONOMICO	40

ALLEGATI..... I

1. REDDITIVITÀ PATRIMONIO IMMOBILIARE

Sintesi e Struttura del Fondo di Previdenza

Organi del Fondo

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PRESIDENTE

Claudio Angelo Graziano

VICE PRESIDENTE

Fabrizio Falsetti

CONSIGLIERI

Riccardo Botta

Roberto Lucattelli (fino al 30 novembre 2022)

Paolo Christopher Giacomini (dal 1° dicembre 2022)

Giuseppe Martorano

Alessandro Sartorio

Idamo Giannini

Sandra Marsili

Maria Chiara Perini

Mara Pinelli

SEGRETARIO

Simone Ammogli

COLLEGIO DEI SINDACI

Enrico Maria Baluardi – Sindaco effettivo

Stefano Casagni – Sindaco effettivo

Francesca Tanini – Sindaco supplente

Maurizio Migliorini - Sindaco supplente

DIRETTORE

Francesco Vittimberga

Gestione Patrimonio

Si evidenzia che nel corso del 2022, a seguito della sottoscrizione in data 9 giugno dell'accordo per il trasferimento del Fondo di Previdenza per il Personale della Cassa di Risparmio di Firenze (di seguito, anche il "Fondo Pensione CRF") nel Fondo Pensione a Prestazione definita del Gruppo Intesa Sanpaolo (di seguito, anche il "Fondo Pensione a Prestazione definita ISP") e della contestuale offerta di capitalizzazione agli iscritti, meglio descritto nella relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione, il Fondo Pensione CRF ha dovuto attuare la dismissione dell'intero patrimonio **mobiliare**, revocando al 30 settembre i due mandati "multiasset" gestiti da Eurizon Capital sgr e Candriam Luxembourg sgr operativi dal 1° gennaio 2019 e liquidando le quote di Banca d'Italia a metà dicembre.

La funzione di Depositario è svolta da BNP Paribas Securities Services con sede a Milano, piazza Lina Bo Bardi, 3.

Il patrimonio **immobiliare** è gestito internamente e, a seguito del processo di dismissione, è rappresentato da 34 tra immobili o porzioni d'immobili siti in Toscana, con 2 edifici di esclusiva proprietà del Fondo Pensione CRF.

Gestione Amministrativa

La gestione amministrativa e contabile è svolta da Previnet S.p.A. con sede a Preganziol (TV) in via Forlanini 24.

La gestione tecnica degli immobili e quella amministrativa (compresi il supporto ai notai per la stipula dei rogiti e la gestione dei contratti di locazione) sono effettuate internamente, attraverso risorse di Intesa Sanpaolo S.p.A. distaccate funzionalmente presso il Fondo Pensione CRF.

All'Amministrazione del Personale - Polo Pensioni di Intesa Sanpaolo è affidato il compito della gestione delle domande di pensione integrativa e di liquidazione delle prestazioni.

Consulenza e advising

L'advisor finanziario, fino al 18 dicembre 2022, è stata la società European Investment Consulting con sede a Milano, piazza Duca d'Aosta 15 la quale ha fornito supporto agli organi decisionali del Fondo Pensione CRF nell'attività di analisi e nella definizione e manutenzione periodica dell'Asset Allocation Strategica, oltre all'attività di selezione dei Gestori esterni.

Per l'analisi del patrimonio immobiliare, il Fondo Pensione CRF si è avvalso, fino al 31 dicembre 2022, della società BNP Paribas Real Estate Advisory Italy S.p.A. con sede legale in Milano, piazza Lina Bo Bardi 3 alla quale è stato affidato l'incarico di advisor immobiliare.

Revisione Contabile

L'incarico di revisione legale dei conti del bilancio di esercizio è affidato a PriceWaterhouseCoopers S.p.A., ai sensi dell'art. 14 del Dlgs 39/10, nonché degli articoli 2409-bis e seguenti del Codice civile, sulla base di quanto previsto dall'art. 26 dello Statuto.

Funzioni fondamentali

In ottemperanza alla nuova normativa IORP II (D.lgs. 252/2005, come modificato dal D.lgs. 147/2018 di recepimento della Direttiva Europea 2341/2016 e Deliberazione Covip del 29 luglio 2020) e in continuità con l'esercizio 2021, le funzioni previste sono state assegnate a:

- Sig. Stefano Biagiotti in qualità di titolare della funzione di Revisione interna ai sensi degli articoli 5-bis e 5-quater del D.lgs. 252/2005;
- Sig. Massimiliano Pacciatti quale titolare della funzione di Gestione del rischio costituita ai sensi degli articoli 5-bis e 5-ter del D.lgs. 252/2005;
- Sig.ra Lucia Cassol titolare della funzione Attuariale ai sensi degli articoli 5-bis e 5-quinquies del D.lgs. 252/2005.

Le funzioni fondamentali di Gestione del rischio ed Attuariale riportano al Direttore generale, mentre la funzione fondamentale di Revisione interna riporta l'esito dei propri controlli al Consiglio di Amministrazione.

Organismo di Vigilanza D.lgs. 231/2001

Relativamente alla responsabilità amministrativa dell'ente prevista dal D.lgs. 231/2001, il Fondo Pensione CRF si è dotato di uno specifico "Modello di organizzazione, gestione e controllo" pienamente rispondente alle disposizioni del decreto sopra indicato.

Il Fondo Pensione CRF ha assegnato l'incarico, deliberato nel corso dell'anno 2019 e in essere anche per l'anno 2022, di membro monocratico dell'Organismo di Vigilanza D.lgs. 231 per il presidio del rispetto delle norme in materia di responsabilità amministrativa degli enti ai sensi del Decreto Legislativo n. 231/2001 a Stefano Biagiotti, iscritto all'Associazione Italiana Internal Auditors.

Data Protection Officer

L'incarico di DPO per l'anno 2022 ai sensi del regolamento europeo 2016/679 è affidato alla società Maulus S.r.l. con sede a Roma in Via Bertoloni, 37 della quale è amministratore unico il Dott. Stefano Castrignanò, professionista con consolidate esperienze in materia di previdenza complementare, selezionato in ambito Welfare del Gruppo Intesa Sanpaolo.

Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione

Signori iscritti,

di seguito si desidera riassumere brevemente quelle che sono state le attività principali completate o avviate nel corso del 2022.

Attività svolte

L'evento catalizzante che ha condizionato l'attività da giugno 2022 è stata l'attuazione di quanto previsto dall'accordo firmato per l'integrazione del Fondo Pensione CRF nel Fondo Pensione a Prestazione definita ISP tra Intesa Sanpaolo S.p.a. e Organizzazioni Sindacali. Nell'ambito del Gruppo Intesa Sanpaolo - che sta realizzando la razionalizzazione delle diverse forme di previdenza complementare presenti nel suo perimetro, in coerenza con gli orientamenti COVIP circa la concentrazione delle forme pensionistiche complementari - il **Fondo Pensione a Prestazione definita ISP** è stato individuato quale forma di previdenza complementare in regime di prestazione definita per il personale di Intesa Sanpaolo S.p.A. e delle società dell'omonimo gruppo. Le Fonti istitutive hanno raggiunto e sottoscritto il 9 giugno uno specifico accordo per il trasferimento del Fondo Pensione CRF nel Fondo Pensione a Prestazione definita ISP continuando ad assicurare agli iscritti il trattamento previdenziale a prestazione definita previsto dallo Statuto; nelle more dell'accordo è stata prevista la formulazione di un'offerta di capitalizzazione delle posizioni individuali ed il trasferimento delle posizioni degli iscritti che non avessero accettato l'offerta secondo le regole individuate dalle Fonti Istitutive, con totale salvaguardia dei diritti degli iscritti, nel pieno rispetto della normativa di Legge e dello Statuto del Fondo Pensione CRF, nonché dei diritti individuali in essere. Il Consiglio di amministrazione del Fondo Pensione CRF (di seguito, anche il "Consiglio"), analizzato il contenuto dell'accordo, nell'adunanza di luglio ha deliberato di procedere:

- alle offerte di trasformazione della prestazione nei confronti degli "Iscritti" al Fondo Pensione CRF alla data del 31 dicembre 2021;
- al trasferimento al Fondo Pensione a Prestazione definita ISP delle dotazioni relative agli "Iscritti" che non hanno accettato la già menzionata offerta o che non rientravano nella platea destinataria dell'offerta di capitalizzazione.

Risulta evidente come gran parte delle attività siano state finalizzate alla realizzazione di quanto previsto dall'accordo, dotandosi da ottobre della liquidità necessaria a far fronte agli impegni straordinari legati al pagamento delle offerte accettate e delle integrazioni ordinarie.

Nella gestione del patrimonio mobiliare, infatti, dopo un primo semestre particolarmente difficile a causa dell'andamento negativo dei mercati finanziari, il Consiglio ha deliberato un processo di derisking dettagliato nella sezione "Analisi Gestione Finanziaria".

A seguito dell'accordo sono poi state prese le seguenti iniziative organizzative.

Disdetta o decisione circa il mancato rinnovo dei seguenti contratti: Previnet quale service amministrativo, Moody's ESG Solution quale Advisor ESG, BNP Paribas SS quale depositario, PricewaterhouseCoopers quale società di revisione, BNP Paribas Real Estate quale advisor immobiliare, European Investment Consulting quale advisor finanziario.

Comunicazione, ai locatari interessati, del passaggio di proprietà degli immobili dal Fondo pensione CRF al Fondo Pensione a Prestazione definita ISP.

Gli effetti dell'applicazione dell'accordo sulla platea degli iscritti e sulla gestione del patrimonio sono dettagliati nell'apposita sezione "**Offerta di Capitalizzazione**".

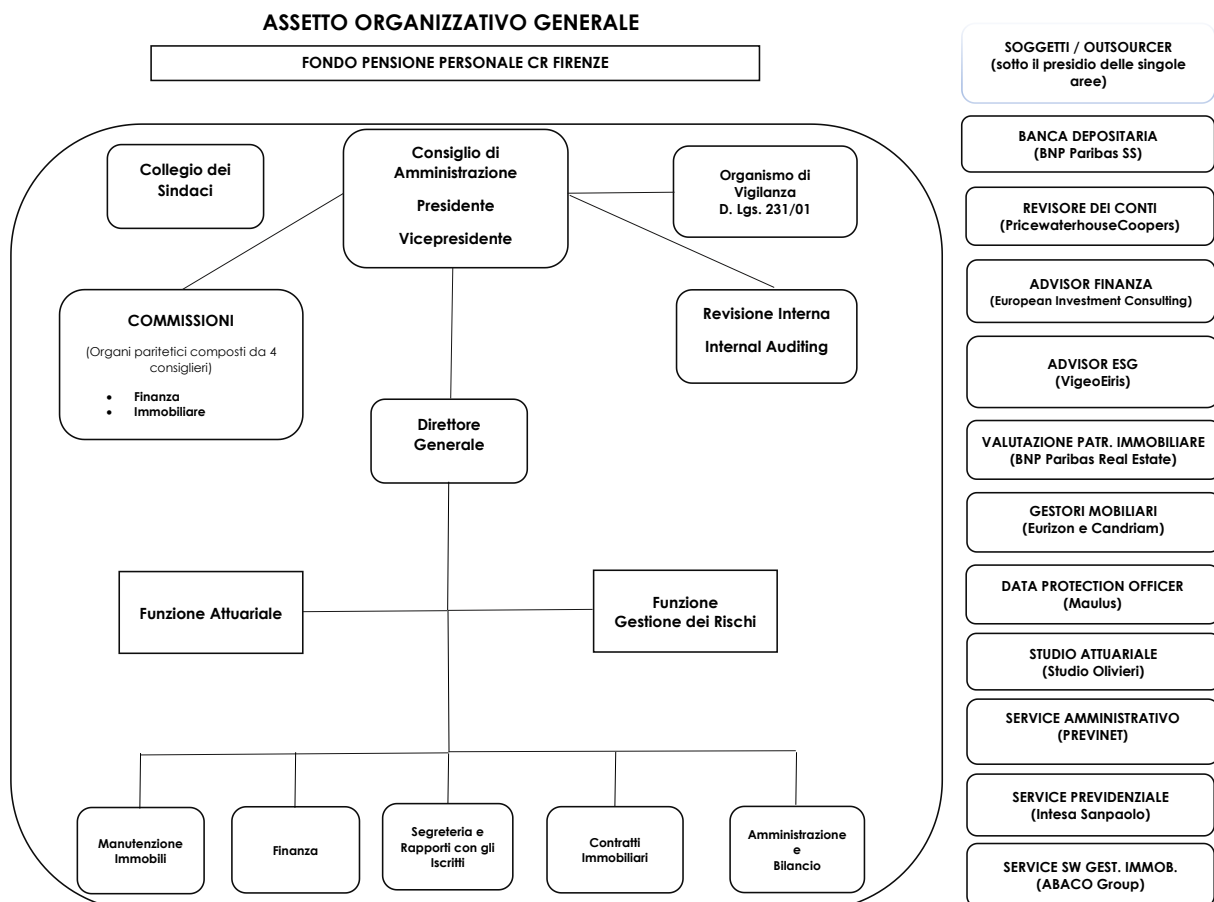
Le altre principali attività hanno riguardato:

- Ottemperando a quanto previsto dalla normativa europea e recepito da specifiche delibere dell'autorità di Vigilanza in tema di trasparenza, è stato inviato a febbraio a tutti gli iscritti specifico prospetto in funzione del loro status (se già percettori di integrazione o non ancora in pensione) come meglio dettagliato nella sezione "Informativa agli iscritti".
- Monitoraggio, anche tramite delega al Comitato Finanza, dei due mandati "multiasset con obiettivo di rendimento", per valutarne attentamente la rischiosità alla luce dell'evoluzione negativa dei mercati nel corso del 2022; durante il mese di giugno dopo la firma dell'accordo di integrazione e della relativa offerta di capitalizzazione il Consiglio ha deliberato un processo di derisking che a

settembre ha portato alla chiusura dell'operatività dei gestori; anche le analisi ESG, più strutturate in linea con quanto indicato nell'addendum alle convenzioni di gestione firmato a fine 2021 e deliberato nella politica d'impegno e nella politica di sostenibilità, si sono concluse a fine giugno, in quanto successivamente ha prevalso la sola attività di disinvestimento.

- Piano di dismissione immobiliare che è proseguito per ridurre quanto più possibile il peso degli immobili; a tal fine è stato anche deliberato di procedere alla vendita di appartamenti occupati dai locatari su Firenze visto l'elevato interesse del mercato (per maggiori dettagli si rinvia al capitolo relativo alla "Gestione del patrimonio mobiliare"); tenuto conto dell'operazione straordinaria di capitalizzazione della rendita, non è stato oggettivamente possibile rispettare il limite di legge del 20% del peso del patrimonio immobiliare rispetto all'attivo complessivo.
- Monitoraggio delle posizioni relative ai percettori di rimborso ai sensi della Legge 335/95, attraverso la richiesta agli interessati dei modelli OBIS-M per l'anno 2022 e l'elaborazione dei relativi conguagli (un quadro di dettaglio è disponibile nella nota integrativa).
- Supporto agli studi legali esterni per la gestione del contenzioso e ai notai per la stipula dei rogiti.
- In data 30 novembre 2022 il Consigliere di Amministrazione Roberto Lucattelli di nomina aziendale ha rassegnato le dimissioni dall'incarico con decorrenza 1° dicembre 2022.
- Intesa Sanpaolo ha comunicato la designazione del nuovo Consigliere indicando il nome di Paolo Christopher Giacomini i cui requisiti sono stati verificati nell'adunanza di Consiglio del 14 dicembre 2022.
- Riduzione canoni di locazioni a seguito eventi pandemici: pur in forte diminuzione rispetto al biennio 2020/2021 sono state accordate alcune riduzioni per le attività commerciali, a seguito della verifica del calo di fatturato; l'importo complessivo delle riduzioni operate su tali canoni, è indicato fra le sopravvenienze passive del Conto Economico

Governance e modello di organizzazione



Note:

BNP Paribas SS, European Investment Consulting, VigeoEiris, BNP Paribas Real Estate e Maulus hanno cessato i loro servizi al 31 dicembre 2022. Eurizon e Candriam hanno cessato le loro attività il 30 novembre 2022.

Il sistema dei controlli è basato su tre livelli di presidio: il primo presidiato direttamente dalle funzioni operative (o dai service esterni), il secondo svolto dalla funzione di Gestione del rischio, dalla funzione Attuariale e dalla Funzione Finanza ed il terzo dalla funzione di Revisione interna (o Internal Audit); le informazioni sul sistema dei controlli sono riportate nel Documento sul sistema di governo pubblicato unitamente al presente bilancio.

Esiti offerta di Capitalizzazione

L'offerta di capitalizzazione inviata agli iscritti, come previsto dall'accordo del 9 giugno 2022, ha avuto un riscontro molto positivo: alla data del 31 dicembre 2022, su una platea totale interessata di 3.181 iscritti sono pervenute 2.760 adesioni (86,8% in termini di numero di iscritti e 91,2% in termini di patrimonio).

Di seguito si presenta tabella di dettaglio con gli importi di adesione al lordo delle pensioni mensili erogate fino alla data di pagamento dell'offerta di capitalizzazione, evidenziando come la platea interessata non sia esaustiva del numero degli iscritti complessivo (non ricomprende infatti pensioni di reversibilità con decorrenza gennaio 2022 e le iscritte sostitutive).

PLATEA	NUMEROSITA'	RISERVA LORDA AL 30.09 CON MINIMO	N. ADESIONI	IMPORTO ADESIONI
ATTIVI	246	70.414.309	221	65.802.731,94
ESODATI	111	25.089.421	105	24.178.179,37
DIFFERITI	33	8.873.684	30	8.037.847,77
PENSIONATI	2.784	304.360.575	2404	274.998.688,07
DECEDUTI NEL PER. ADESIONE	7	311.956		
TOTALE	3.181	409.049.945	2.760	373.017.447

Dopo l'erogazione finale di dicembre 2022, sono stati accantonati i seguenti importi:

- Offerte di capitalizzazione accettate nel mese di dicembre ma erogate nel 2023 dal Fondo Pensione a Prestazione definita ISP per euro 919.607 (totale di n. 15 iscritti);
- Offerte di capitalizzazione in successione per decesso dell'iscritto dopo l'accettazione o soggette ad autorizzazione giudice tutelare per un importo di euro 464.765 (totale di n. 9 iscritti);

Come previsto dall'accordo sopracitato, con decorrenza 1° gennaio 2023 la dotazione patrimoniale riferita agli "Iscritti" che non hanno aderito all'offerta o che non rientravano nell'offerta, nonché le attività e le passività del Fondo Pensione CRF residue al 31 dicembre 2022 sono state trasferite nel patrimonio del Fondo pensione a Prestazione definita del gruppo Intesa Sanpaolo. Il trasferimento è stato formalizzato con un atto notarile stipulato il 21 dicembre a Torino presso lo studio del notaio Remo Morone, sulla base della situazione patrimoniale provvisoria al 30 novembre 2022 approvata nell'adunanza di Consiglio del 14 dicembre: in tale adunanza il Consiglio ha conferito mandato per la sottoscrizione dell'atto di trasferimento mediante concentrazione a titolo universale al Presidente e al Vicepresidente disgiuntamente.

Il dettaglio degli iscritti trasferiti al Fondo Pensione a Prestazione definita ISP è riportato nella sezione "Situazione Iscritti".

Dopo l'approvazione del presente bilancio, nel mese di maggio 2023 sarà sottoscritto apposito atto ricognitivo per verifica della consistenza patrimoniale al 31 dicembre 2022.

Gestione del patrimonio mobiliare

Il patrimonio mobiliare, gestito in prevalenza attraverso Gestori professionali abilitati, nel primo semestre ha registrato ribassi significativi nonostante l'impostazione prudentiale delle scelte di allocazione; per maggiori informazioni si rimanda alla sezione "Analisi gestione Finanziaria".

Da un punto di vista contabile, il Service Amministrativo Previnet S.p.A. ha curato la contabilizzazione delle operazioni svolte sul patrimonio mobiliare fino alla revoca dei mandati, la chiusura delle operazioni contabili e la redazione del Bilancio 2022.

In relazione ai contenuti della Politica d'impegno e all'impatto dei criteri ESG sulla gestione dei mandati, la loro applicazione effettiva è stata condizionata dalle attività di dismissione obbligate a seguito dell'offerta di capitalizzazione per cui di fatto anche l'impatto dei criteri ESG nell'attività di selezione degli strumenti finanziari è stato monitorato solo fino a giugno, senza evidenziare peraltro nessuna criticità significativa.

Il monitoraggio dei fattori ESG per tutti i titoli in portafoglio è stato realizzato a marzo e a giugno, al fine di verificare ogni implicazione connessa ai temi ambientali, sociali e di governance di tutte le società di cui il Fondo Pensione CRF è azionista o obbligazionista. La metodologia di analisi ESG degli emittenti e di attribuzione del punteggio è certificata dallo standard ISO 9001/2008 per il Sistema di Gestione della Qualità ed è stata incentrata sull'analisi del portafoglio che evidenzia gli investimenti in emittenti operanti in settori controversi o coinvolti in gravi violazioni sociali, ambientali e di governance - l'identificazione di eventuali emittenti in portafoglio coinvolti in gravi controversie - lo score medio ESG di portafoglio, anche disaggregato nelle principali asset class, e la sua evoluzione nel tempo.

Gestione del patrimonio immobiliare

Anche nel 2022 il piano di dismissioni ha raggiunto buoni risultati; l'attività di vendita è proseguita col criterio "*unit by unit*".

La gestione dell'attività di manutenzione straordinaria, tranne per i due immobili di esclusiva proprietà del Fondo Pensione CRF, risulta a carico degli amministratori dei condomini; la struttura del Fondo Pensione CRF monitora in maniera puntuale le attività svolte dagli amministratori di condominio, sia dal punto di vista contabile che operativo.

Informativa agli iscritti

Oltre ai due canali informativi ormai strutturali (sito internet del Fondo Pensione CRF e Portale del pensionato), nel 2022 è proseguito l'invio dei prospetti in applicazione della deliberazione della Commissione di Vigilanza del 22 dicembre 2020 in materia di trasparenza (disposizioni su tutti i profili relativi alla comunicazione al pubblico e alla trasparenza verso aderenti e beneficiari).

- **Prospetti informativi** - nel mese di febbraio sono stati inviati a tutti gli iscritti prospetti personalizzati, riepilogativi delle erogazioni integrative messe in pagamento nell'anno 2021 "cd. fase di erogazione" per i percettori di integrazione e solo informativi "cd. fase di accumulo" per chi ancora non ha maturato diritto a pensione. Seguendo le logiche già adottate per la Certificazione Unica dei redditi, gli iscritti che si sono registrati sul "Portale del Pensionato" hanno ricevuto e-mail che li ha informati della possibilità di visualizzare in autonomia il documento, mentre agli iscritti non registrati è stato inviato il documento cartaceo. A regime è prevista un'elaborazione annuale, con trasmissione entro 60 giorni dalla chiusura di ogni anno solare.

Il prospetto in fase di erogazione è distinto in tre sezioni; nella prima sono riepilogati mese per mese le principali voci del cedolino distinte tra integrazione lorda, eventuale rimborso trattenuta ex L.335/95 e trattenute fiscali, un box dedicato alla rivalutazione dell'integrazione e indicazioni sulle modalità di applicazione delle imposte applicate.

Il Prospetto in fase di accumulo si compone invece delle seguenti sezioni.

Dati dell'iscritto - chiarimenti sui diritti degli iscritti – Focus sugli aspetti fiscali – indicazioni su come trovare altre informazioni e indicazioni più specifiche per coloro che maturano il diritto alla pensione entro tre anni.

- **Sito internet** del Fondo Pensione CRF che consente di veicolare con trasparenza e velocità le informazioni; la sezione modulistica mette a disposizione la documentazione per richiedere l'integrazione e/o per variare i dati degli iscritti, le sezioni news e comunicazioni vengono alimentate con continuità, mentre la vetrina immobiliare continua ad avere un ruolo importante nel far conoscere al mercato le unità disponibili per la vendita;
- **Portale del Pensionato** (sito web) che permette agli iscritti titolari di integrazione di visualizzare i cedolini, la Certificazione Unica e tutte le comunicazioni sulla pensione integrativa (la Certificazione Unica dei Redditi è stata resa disponibile in modalità elettronica per chi si è registrato sul "Portale del pensionato", mentre per gli iscritti che non hanno completato la registrazione o che hanno espresso parere contrario è stata inviata in formato cartaceo tramite posta ordinaria). Il Portale ha ampliato le funzionalità con la visualizzazione del conteggio iniziale della pensione integrativa, elaborata secondo quanto previsto dallo Statuto vigente.

Andamento della gestione

Andamento dei mercati finanziari

Tenuto conto che dai primi di settembre i mandati di gestione sono stati progressivamente disinvestiti per arrivare a fine settembre all'azzeramento dell'esposizione in strumenti finanziari, la sintesi sull'andamento dei mercati si limita ai primi nove mesi del 2022 che hanno registrato andamenti decisamente negativi per tutte le asset class di riferimento nell'allocazione dei mandati.

Le motivazioni del forte ribasso generalizzato sono essenzialmente tre:

pressioni inflazionistiche globali molto intense, sostenute da shock energetico legato in primis all'invasione russa in Ucraina, ai rincari dei generi alimentari e alla trasmissione degli incrementi di costo ai prezzi di beni industriali e servizi. Negli Stati Uniti, l'inflazione è stata alimentata anche dall'aumento del costo del lavoro e da una domanda molto forte, conseguenza del marcato rallentamento per le restrizioni covid. La stabilizzazione dei prezzi energetici, difficile da prevedere alla luce della complessa situazione in Ucraina che continua a destabilizzare il quadro geopolitico, potrebbe portare al calo dei tassi di inflazione nel 2023, ma l'attuale picco si sta rivelando il peggiore dagli anni '80;

correzione della politica monetaria drasticamente accelerata negli Stati Uniti e in Europa. Negli Stati Uniti, i tassi ufficiali sono passati nel 2022 da 0,25% al 4% e potrebbero superare il 4,5% entro la metà del 2023; inoltre è già stata avviata la riduzione del portafoglio di titoli. In Europa, la BCE potrebbe alzare il tasso sui depositi a 1,75 - 2,00% entro la fine del 2022 anche in questo caso con un rialzo nell'anno di oltre il 2%; gli acquisti di titoli sono stati del tutto sospesi e non si esclude che la BCE possa iniziare a ridurre il suo portafoglio nel corso del 2023. Fra i paesi avanzati, soltanto in Giappone la politica monetaria resta ancora ferma;

rischio di recessione in aumento per il sommarsi di diverse pressioni negative quali la crisi energetica europea, la restrizione delle politiche monetarie, la difficoltà della Cina a sganciarsi dalla politica di covid zero e nel superare la crisi immobiliare. Al momento, però, il consenso è orientato a prevedere un rallentamento globale moderato, con recessioni poco profonde in Europa e Stati Uniti.

Le motivazioni sopra esposte hanno spinto al ribasso sia i mercati azionari che quelli obbligazionari. Il comparto azionario è stato penalizzato soprattutto dall'atteggiamento aggressivo delle banche centrali nel contrasto all'inflazione, con un ribasso generalizzato, ad eccezione del settore energy, avvenuto a dispetto di utili in rialzo e con valutazioni, espresse dai multipli prezzo su utili, scese a livelli storicamente interessanti. A condizionare le valutazioni è stata anche la stretta correlazione tra i modelli utilizzati per il comparto growth e il rialzo dei tassi; la forte discesa registrata non sembra dunque imputabile a fattori endogeni alle aziende e alle loro prospettive quanto al riprezzamento dei mercati obbligazionari, fortemente destabilizzati dall'inflazione. La stabilizzazione dei tassi obbligazionari appare quindi essenziale per le future valutazioni delle azioni.

Da inizio anno a metà settembre i settori che hanno registrato le performance peggiori sono information technology, industrial, consumer discretionary e communication services; in forte rialzo solo il settore energetico. A livello geografico invece, in un anno decisamente negativo, si segnala l'andamento positivo dell'America latina, la tenuta del mercato UK, del Giappone e Spagna.

Sul fronte obbligazioni, negli USA i bond a 2 anni a fine settembre hanno raggiunto il 4% quale rendimento a scadenza mentre il 10 anni è salito al 3,9% e, con curva invertita, inizia a scontare il fatto che probabilmente la manovra restrittiva non solo domerà l'inflazione, ma frenerà anche la crescita. Nella conformazione attuale, la curva USA risulta avere raggiunto il massimo grado di inversione dai primi anni '80.

Considerazioni simili valgono per la curva euro, con quella tedesca a fine settembre piatta dai 3 anni in poi intorno al 2% mentre il Bund a due anni si attesta intorno all'1,6% contro rendimenti negativi su entrambe le scadenze a inizio anno.

Il comparto non governativo in euro è stato ancora penalizzato dall'aumento dei tassi governativi e degli spread. Le obbligazioni corporate Investment Grade hanno visto rendimenti ancora in salita (mediamente sopra il 3%), tali da riportare interesse verso tali emissioni. Anche le obbligazioni corporate High Yield hanno registrato rendimenti in aumento (sopra l'8%), ma con rischi impliciti più elevati in quanto gli emittenti sono più esposti al rallentamento dell'economia.

In salita anche i rendimenti delle obbligazioni di Paesi emergenti (al 5,7% in euro, all'8,6% in dollari), con una migliore tenuta dei paesi che hanno tratto beneficio dall'aumento delle quotazioni delle materie prime e che, per il comparto in valuta locale, si sono avvantaggiate di un rafforzamento delle divise.

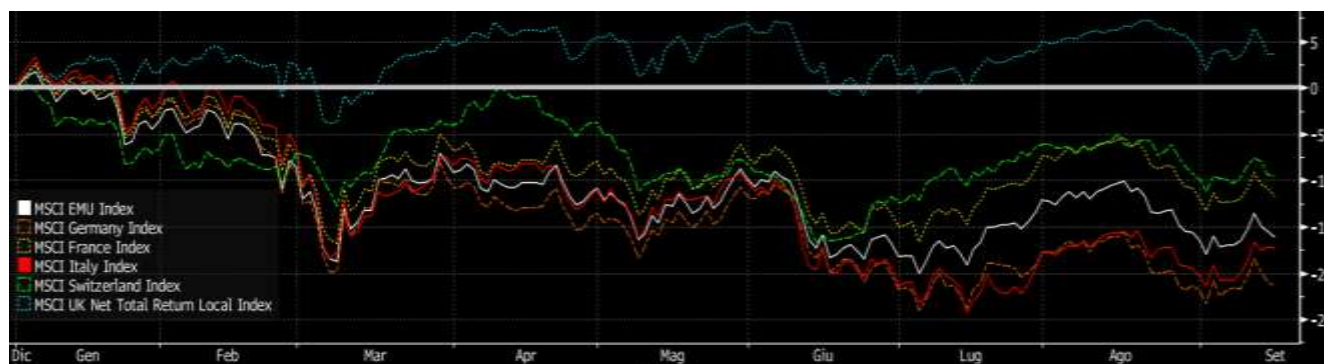
Nel 2022 occorre infine segnalare l'ulteriore marcato apprezzamento del dollaro USA che si è stabilizzato intorno ai massimi dell'anno contro euro. La principale motivazione è legata alla forte divaricazione del differenziale tra i tassi USA e quelli europei e giapponesi, alla luce della divergenza nelle politiche monetarie delle banche centrali.

Le principali dinamiche che hanno caratterizzato i mercati nel 2022 sono evidenziate nelle sezioni sottostanti che sintetizzano l'andamento dei principali indici azionari per aree geografiche - settori e dei mercati obbligazionari.

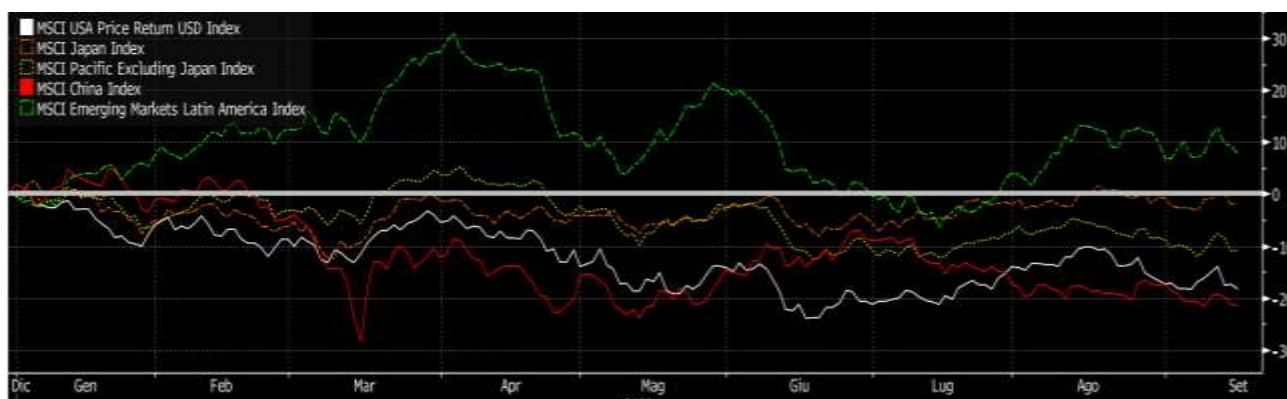
Mercati azionari periodo di osservazione 31/12 – 15/09

fonte Bloomberg

INDICI AZIONARI EUROPE	PERFORMANCE IN VALUTA LOCALE	PERFORMANCE IN EURO
MSCI EMU		-16,14%
MSCI FRANCIA		-11,71%
MSCI GERMANIA		-21,54%
MSCI ITALIA		-14,12%
MSCI SPAGNA		-2,35%
MSCI EUROPE ex EMU		-7,08%
MSCI SVIZZERA	-16,00%	-9,56%
MSCI UK	3,68%	-0,17%
MSCI SVEZIA	-21,31%	-24,79%



INDICI AZIONARI EX EUROPE	PERFORMANCE IN VALUTA LOCALE	PERFORMANCE IN EURO
MSCI USA	-18,33%	-7,64%
MSCI GIAPPONE	-1,74%	-10,82%
MSCI PACIFICO EX GIAPPONE	-10,88%	0,78%
MSCI LATIN AMERICA	7,71%	21,78%
MSCI CINA	-21,40%	-11,68%



INDICI AZIONARI SETTORIALI GLOBALI	PERFORMANCE IN USD	PERFORMANCE IN EURO
ENERGY	35,88%	53,66%
INDUSTRIALE	-18,98%	-8,38%
BENI VOLUTTUARI	-24,19%	-14,27%
BENI DI CONSUMO DI BASE	-10,27%	1,47%
SANITA'	-11,79%	-0,25%
FINANZA	-13,97%	-2,72%
TECNOLOGIE INFORMATICHE	-28,44%	-19,08%
SERVIZI DI COMUNICAZIONE	-31,84%	-22,92%
IMMOBILIARE	-20,74%	-10,37%

Mercati Obbligazionari

INDICI GLOBALI	PERFORMANCE IN VALUTA LOCALE
BLOOMBERG EURO AGG. 1-3 ANNI	-4,00%
BLOOMBERG EURO GOV. 7-10 ANNI	-15,16%
BLOOMBERG ITALY GOV. ALL MAT.	-13,66%
BLOOMBERG EMU GOV. INFL LK	-6,54%
BLOOMBERG US GOV. ALL MAT.	-11,27%
BLOOMBERG EURO CORPORATE IG	-12,72%
BLOOMBERG CORP. HIGH YIELD	-13,96%

L'evoluzione dei mercati sopra descritta ha influenzato le performance del patrimonio mobiliare del Fondo Pensione CRF, la cui analisi è sintetizzata nel prossimo paragrafo.

Analisi della Gestione Finanziaria

Di seguito si riassume l'andamento dei due mandati Multiasset la cui operatività si è conclusa a metà settembre quando si è concentrata l'attività di dismissione di tutti gli strumenti finanziari.

Per un'analisi di dettaglio sul contributo delle singole asset class alla performance complessiva si rimanda alla nota integrativa.

Le quote di Banca d'Italia (acquistate nel febbraio 2017 per un controvalore di 5.000.000 di euro), sono state cedute al Fondo Pensione a Contribuzione definita del Gruppo Intesa Sanpaolo all'interno dell'operazione di capitalizzazione quale pagamento parziale per l'accettazione delle offerte degli iscritti in servizio o in fondo di solidarietà; non avendo rilevato variazioni significative di prezzo, la cessione è avvenuta con valuta 12 dicembre 2022 alla valorizzazione di 25.000 euro per quota, valore identico a quello di acquisto. In continuità con gli anni precedenti significativo il contributo alla performance complessiva con la distribuzione di un dividendo netto di euro 226.191 accreditato nel mese di maggio (rendimento annuo del 4,53%).

Sono state restituite alla stessa società le azioni Mefop possedute, previo assenso del Ministero dell'Economia e Finanze.

Alla luce del difficile andamento dei mandati, condizionati già da gennaio dai forti ribassi registrati su tutte le asset class, il Consiglio di Amministrazione ha mantenuto costante l'attenzione sugli indicatori di performance e di rischio analizzando i report prodotti dalla funzione Finanza. Nonostante un'impostazione e scelte di gestione prudentiali, i due mandati al momento della firma dell'accordo di integrazione mostravano performance negative nell'ordine del -6,4% per Eurizon e -8,5% per Candriam; il Consiglio nell'adunanza di luglio, chiesto anche un parere all'Advisor European Investment Consulting, ha deliberato un processo di derisking con l'obiettivo di disporre tra ottobre e dicembre della liquidità necessaria a coprire i pagamenti ordinari e le offerte di capitalizzazione accettate, affidando la gestione del timing di vendita ai gestori con una revoca dei mandati fissata a fine novembre. Nonostante il parziale recupero dei mandati fino a metà agosto, grazie al miglioramento del sentiment degli investitori su aspettative di stabilizzazione dell'inflazione e dunque di un conseguente rallentamento nei rialzi dei tassi ufficiali da parte delle Banche centrali, i gestori non ne hanno tratto profitto e dunque a settembre il Consiglio ha deliberato di anticipare la chiusura al 30 settembre, con performance decisamente inferiori al target come evidenziato nella tabella sottostante.

Relativamente all'analisi sociale ed ambientale sui dati di portafoglio (E.S.G.), l'impostazione di un monitoraggio più articolato a marzo e a giugno non ha evidenziato criticità o aspetti da approfondire salvo esposizioni marginali in settori controversi ed un lieve peggioramento del rating complessivo sulla parte governativa a causa di un incremento dell'esposizione alle obbligazioni governative USA; con la delibera del derisking e della revoca dei mandati di gestione, il monitoraggio non è più stato effettuato.

L'andamento dei due mandati, a livello aggregato, ha risentito dell'andamento negativo delle principali asset class, senza poter beneficiare dell'impostazione prudentiale delle scelte gestionali in quanto l'obbligazionario ha mostrato un'elevata correlazione positiva con i mercati azionari perdendo nel 2022 quella caratteristica di investimento rifugio in fasi di ribasso. Dopo aver toccato un minimo a metà giugno intorno al -7,4%, i mandati a livello aggregato hanno recuperato parte delle perdite attestandosi a metà agosto al -4,5% per poi tornare a scendere in concomitanza con la nuova fase di sell-off chiudendo a -7,5%. Il confronto tra i due mandati, in virtù di un peso significativo della liquidità e di obbligazioni con duration inferiori a 1 anno nella gestione Eurizon, ha evidenziato un delta negativo di Candriam superiore al 2%.

Le performance riassunte nella tabella si riferiscono al periodo 1° gennaio – 30 settembre 2022:

Mandato	Performance 2021 con commissioni	Performance 2021 senza commissioni	Target annuo	nota
Candriam	-8,63%	-8,53%		<i>La differenza di performance è legata alla sterilizzazione o meno delle commissioni di gestione e Depositario.</i>
Eurizon	-6,49%	-6,41%	2,50% ¹	
Aggregato	-7,59%	-7,50%		

¹ Obiettivo annuo inserito in convenzione di gestione (euribor ininfluente in quanto negativo)

Si riepilogano le principali operazioni effettuate dai due gestori fino ad agosto, avendo già evidenziato come a settembre siano avvenuti solo disinvestimenti con l'obiettivo di liquidare i portafogli per fine mese.

Operatività CANDRIAM

Sul comparto azionario EMU, nel primo trimestre significativa riduzione dell'esposizione con disinvestimenti per complessivi 3,2 milioni di euro che hanno portato il peso di tale comparto dal 9,13% al 6,7%. Nei mesi successivi si segnalano solo ribilanciamenti.

Sull'azionario ex EMU invece nei primi due mesi incremento dell'esposizione per 2,3 milioni di euro (intorno al 17,8%) poi ridotta tra marzo e aprile di 3,2 milioni per scendere al 15,6% sull'allocazione complessiva; successivamente si segnalano solo ribilanciamenti non rilevanti in termini di variazioni di peso. Su entrambe le componenti significativa e sistematica la copertura tramite future e opzioni pari al 30% del peso in portafoglio tanto sullo S&P 500 che sull'EuroStoxx 50 che è risultata premiante e ha generato plusvalenze intorno ai 620 mila euro.

Sull'azionario emergenti, investito solo in OICR, si segnala un unico movimento di vendita per 530 mila euro ad aprile col peso del comparto intorno al 2,2% fino a fine agosto.

Tra le principali operazioni effettuate sul comparto Governativo ex EMU 1-5 si segnala l'inserimento ad aprile di un bond governativo Germania scadenza 2030 legato all'inflazione per 2,18 milioni mentre sui BTP incrementata esposizione e duration tra febbraio e marzo per 680 mila euro, ridotta per 1,47 milioni a novembre.

Sui governativi Norvegia aumentata esposizione a inizio anno per 630.000 euro, tra marzo e maggio per 3,8 milioni poi ridotta di 2,6 milioni tra settembre e ottobre; a marzo ridotta duration sui governativi USA con switch per 6,3 milioni di euro da scadenza 2029 verso 2024 la cui esposizione è stata ridotta a giugno per 4,06 milioni.

Sui governativi si evidenzia nei primi tre mesi un incremento importante dei governativi USA con duration intorno ai 10 anni per oltre 24 milioni di euro controbilanciato da una riduzione del peso dei governativi EMU in particolare Italia Francia e Spagna per 11 milioni. Azzerata durante l'anno l'esposizione ai governativi Messico sia in euro che in peso mentre a maggio inserito in portafoglio Gilt UK trading per 1,9 milioni di euro. Sul comparto governativo 1-5 EMU significativo incremento sui BTP con duration 2-3 anni a febbraio e sui governativi Francia a marzo mentre da aprile progressiva riduzione del peso a favore della liquidità; significativo il peso degli inflation linked con emissioni di Francia e Germania scadenza 2026.

Sul comparto High Yield durante tutto l'anno graduale riduzione del peso passato da 8,9% iniziale al 6% a fine giugno e al 4,9% a fine agosto prima dello smobilizzo totale.

Sul comparto Investment Grade, investito in misura prevalente in titoli, si evidenzia una marcata riduzione nei primi cinque mesi con disinvestimenti per 16,2 milioni di euro mentre tra giugno e agosto, approfittando di rendimenti a scadenza più interessanti, il gestore ha incrementato il peso per 10,2 milioni di euro.

In linea col 2021, penalizzante la copertura sistematica dell'esposizione in dollari USA tramite future che ha determinato importanti minusvalenze per oltre 6 milioni di euro mentre positiva la copertura dell'esposizione in yen e sterline inglesi.

Operatività EURIZON

Nel corso del 2022 il portafoglio ha mantenuto un approccio molto conservativo col peso della liquidità mediamente pari al 40% e con picchi intorno al 45% a fine marzo.

La componente governativa EMU 1-5 anni, investita esclusivamente in titoli Italia, è stata invece progressivamente ridotta fino ad aprile per oltre 20 milioni poi di nuovo incrementata da giugno per 30

milioni. Sui governativi ex EMU sono stati privilegiati governativi USA con scadenza 2028 – 2031 nel primo trimestre per poi concentrarsi da aprile sui governativi di Germania, Francia e Spagna.

Il segmento corporate è stato coperto esclusivamente tramite OICR specializzati, il cui peso medio è oscillato intorno al 6% sia per il comparto Investment Grade che High Yield.

Sull'azionario si sono verificati frequenti ribilanciamenti per cui si riporta una tabella utile sintetizzare i principali interventi mese per mese; mantenuto invece intorno all'1,3% il peso dell'az. emergente:

MESE	AZ EURO	AZ NO EURO
gennaio	1.350.415	3.867.439
febbraio	- 1.497.812	- 3.713.563
marzo	- 1.011.209	- 669.179
aprile	551.245	1.504.349
maggio	- 107.137	- 1.774.846
giugno	- 942.544	- 2.443.934
luglio	314.596	4.052.309
agosto	19.459	23.294

Positivo vendite, negativo acquisti

Performance contribution e indicatori di rischio

L'analisi di performance contribution evidenzia nel 2022 i seguenti punti d'attenzione:

- nel mandato CANDRIAM contributo decisamente negativo dei comparti azionari EMU ed ex EMU penalizzato anche dalla copertura sistematica del dollaro USA, in linea con gli indici di riferimento; premiante la scelta di coprire parte del portafoglio con future e opzioni. Migliore del trend negativo dei mercati corporate la performance assoluta seppure con contributo negativo per i comparti High Yield e Investment Grade; importante invece il contributo positivo del comparto governativo ex EMU nel quale il pesante calo delle quotazioni dei titoli a tasso fisso è stato controbilanciato dai bond legati all'inflazione e dall'esposizione corta sulla curva tedesca e in misura minore su quella USA e UK tramite future;
- nel mandato EURIZON negativo il contributo delle componenti azionarie mitigato in parte da un peso medio decisamente contenuto soprattutto su azionario EMU ed emergenti; anche su questo mandato la copertura sistematica del Dollaro USA tramite forward ha reso ancora più negativa la performance. In linea con la tendenza ribassista registrata sui mercati obbligazionari il contributo dei comparti corporate e governativi. Il contributo negativo della liquidità è legato al tasso negativo applicato dal Depositario sulla giacenza media fino ad agosto risultata decisamente elevata.

CANDRIAM

Asset class	Rendimento	Peso %	Perf Contribution	Effetto copertura
Azioni EMU	-21,3%	7,53%	-1,60%	
Azioni ex EMU	-7,38%	16,48%	-1,22%	-1,20%
Azioni emergenti	-16,44%	2,54%	-0,42%	
Governativo EMU 1-5Y	-0,80%	5,51%	-0,04%	
Governativo ex EMU 1-5Y	2,84%	20,62%	0,58%	-2,29%
Corporate IG	-6,46%	30,65%	-1,98%	-0,04%
Corporate HY	-4,54%	7,02%	-0,32%	
Copertura valute non euro			-3,52%	
Liquidità in c/c	-0,35%	4,14%	-0,01%	
Totale			-8,53%	

EURIZON

Asset class	Rendimento	Peso %	Perf Contribution	Effetto copertura
Azioni EMU	-26,2%	1,71%	-0,45%	
Azioni ex EMU	-8,25%	11,16%	-0,92%	-0,75%
Azioni emergenti	-9,86%	1,38%	-0,14%	
Governativo EMU 1-5Y	-1,76%	15,87%	-0,28%	
Governativo ex EMU 1-5Y	-5,86%	20,13%	-1,18%	-1,23%
Corporate IG	-8,96%	6,98%	-0,63%	
Corporate HY	-11,35%	6,27%	-0,71%	
Copertura dollaro USA			-1,98%	
Liquidità in c/c	-0,35%	36,42%	-0,12%	
Totale			-6,41%	

A livello di rischiosità, i mandati hanno mostrato nel corso del 2022 un incremento della volatilità pur mantenendosi entro i limiti fissati in convenzione e una riduzione dell'efficienza che ha determinato a giugno e a settembre un ribasso nella performance da inizio gestione rispetto al target del 2,5% annuo superiore al 3,5%.

Si rimanda alla nota integrativa per l'analisi di dettaglio delle singole voci che hanno contribuito al risultato di periodo.

Analisi della Gestione Immobiliare

Il patrimonio immobiliare del Fondo Pensione CRF, al netto dei rogiti stipulati nel 2022, si compone di 34 immobili, di cui 2 cielo terra, suddivisi per destinazione d'uso in:

- 38 abitazioni a uso residenziale di cui 10 oggetto di proposta
- 27 uffici, 42 negozi e 48 unità a diversa destinazione (filiali bancarie - turistico ricettivo - laboratori - magazzini).

La nuova valutazione dell'Advisor BNP Paribas Real Estate effettuata nei mesi di novembre e dicembre 2022, in un contesto in discreto recupero dopo i forti contraccolpi subiti dal settore non residenziale (commerciale e terziario), mostra un incremento pari a euro 2.798.600 euro, concentrato sulle unità commerciali del centro storico di Firenze che beneficiano della ripresa del turismo dopo i due anni di pandemia; permane l'ottima tenuta del comparto abitativo, soprattutto sulla piazza di Firenze che ha portato il valutatore ad aumentare i valori di taluni immobili.

Al netto dei rogiti e tenuto conto della nuova valutazione dell'Advisor, il valore del patrimonio immobiliare si attesta a euro 73.688.200.

La logica di vendita unit by unit ha consentito di massimizzare i ricavi e soddisfare anche l'interesse della maggior parte dei locatari, riuscendo a dismettere anche appartamenti locati. Nel 2022 sono state accettate proposte per un valore di bilancio di euro 9.411.000 per l'83,2% relative ad appartamenti e relative pertinenze (cantine, garage, posti auto); i rogiti stipulati nel corso del 2022 hanno raggiunto l'importo di euro 15.857.797 per un valore a bilancio di euro 15.164.400 con una plusvalenza del 4,57% (693.397 euro).

Di seguito si sintetizza l'attuale ripartizione a fine 2022, comprese le proposte accettate ma ancora in attesa di rogito:

Aggregato	rivalutazione 2022	Valutazione bilancio	%
Strategico	2.673.200	63.385.000	86,0%
Residenziali fuori Firenze liberi	-	1.347.000	1,8%
Non Residenziali liberi	(12.000)	503.000	0,7%
Garage - Posti auto liberi	-	357.000	0,5%
Residenziali Firenze locati – liberi	(600)	1.923.000	2,6%
Residenziali fuori Firenze locati	-	653.000	0,9%
Non residenziali occupati	(22.000)	2.482.000	3,4%
Proposte in attesa di rogito	160.000	3.038.000	4,1%
Totale	2.798.600	73.688.000	100%

Elenco unità con proposte di acquisto già accettate ma con rogito ancora da stipulare:

Città	Tipologia	Delibera	Bilancio	Plusvalenza
FIRENZE	6 appartamenti – 2 negozi – 7 posti auto – 2 cantine	2.205.751	2.168.000	1,7%
TERRANUOVA	1 appartamento	73.815	70.000	5,5%
EMPOLI	4 appartamenti	568.000	547.000	3,8%
CAMPI	1 appartamento – 1 negozio	253.000	253.000	0%
Totale		3.100.566	3.038.000	2,06%

Si riporta infine la composizione dei diversi aggregati sopra indicati, comprensivi delle proposte in attesa di rogito.

L'aggregato "unità residenziali libere" si limita ai soli appartamenti fuori dal Comune di Firenze con un invenduto in marcata riduzione su Empoli e in leggera riduzione su Campi Bisenzio.

Indirizzo	Unità residue	Valore Bilancio
CAMPI V. PIST. 91- 93	4	664.000
EMPOLI	5	683.000
PROPOSTE	5	773.000
Totale	14	2.120.000

L'aggregato "unità non residenziali libere" si è ridotto a poche unità posizionate fuori dal comune di Firenze dove l'interesse per l'avvio di nuove attività, sia commerciali che di servizi, risulta molto contenuto.

Indirizzo	Unità residue	Val. Bilancio	Tipologia
RIGNANO	1	65.000	negozio
PONTASSIEVE	2	239.000	negozio – mag.
CASCINA	3	156.000	uffici
SCANDICCI	2	55.000	magazzini
PROPOSTE	2	194.000	negozi
Totale	10	709.000	

L'aggregato "residenziale su Firenze liberi - locati", beneficiando dell'ottima tenuta della domanda che ha consentito di vendere anche diversi appartamenti locati, è sceso sotto i 2 milioni con trattative interessanti su via della Spada – Via Santelli e Via Zacconi.

Indirizzo	Unità residue	Val. Bilancio	Libere
VIA SANTELLI	1	273.000	-
VIA ZACCONI	1	202.000	-
VIA PERGOLESI	1	210.000	-
VIA TORCICODA	1	192.000	-
VIA SPADA	2	1.046.600	-
PROPOSTE	5	1.506.000	-
Totale	11	3.429.600	

L'aggregato "non residenziale occupato" continua ad offrire un buon rendimento da locazioni e si è mantenuto stabile in termini di unità.

Indirizzo	N. locate	Val. Bil. Unità residue	Tipologia
FI BARACCA	2	673.000	Uffici
FI CAVOUR	1	800.000	Ostello
FI MARCONI	1	128.000	Negozi
FI TORCICODA	1	150.000	Laboratorio
EMPOLI	1	376.000	Negozi
CASCINA	2	111.000	Uffici
RIGNANO	1	62.000	Ufficio
MANCIANO	1	69.000	Negozi

Indirizzo	N. locate	Val. Bil. Unità residue	Tipologia
PISTOIESE 130	1	135.000	Negozio
PROPOSTE	1	291.000	Negozio
Totale	12	2.795.000	

L'aggregato delle pertinenze libere comprende garage, posti auto e cantine.

Indirizzo	Unità residue	Val. Bilancio	Tipologia
FI MACCARI 97	1	13.000	posti auto
FI BOITO	3	26.000	posti auto
FI SANTELLI	8	88.000	posti auto
FI MARCONI	2	17.000	cantine
FI BARACCA	20	207.000	13 p auto - 7 cantine
PISTOIESE 130	1	6.000	p auto
PROPOSTE	9	114.000	7 p auto - 2 cantine
Totale	44	471.000	

L'aggregato "residenziale fuori Firenze occupato" rimane invariato e di fatto marginale.

Indirizzo	Unità residue	Valore Bilancio
EMPOLI ROSSINI	3	401.000
PISTOIESE 91 - 93	2	252.000
Totale	5	653.000

Si riporta per completezza la composizione attuale del patrimonio non ancora messo in vendita alla luce della buona redditività e delle prospettive di rivalutazione per il posizionamento geografico:

Indirizzo	Val. Bil.	unità	Tipologia	%	% libero	% locato
FI MARTELLI RICASOLI	37.412.000	54	6 app.ti 15 negozi 11 uffici 16 ricettivi 6 magazzini	58,7%	11,5%	88,5%
EMPOLI ROLANDO	5.845.000	10	FIL BANCARIA - 6 UFFICI	9,7%		100%
FI VIA BARACCA	4.050.000	8	5 NEGOZI - 3 MAGAZZINI	6,6%	3,1%	96,9%
FI BRUNELLESCHI	4.035.000	1	NEGOZI	5,6%		100%
FI VIA DE SERVI	3.132.000	3	NEGOZI	4,7%		100%
FI VIALE DEI MILLE	1.120.000	1	FIL BANCARIA	1,8%		100%
FI V.LE MILLE-FANTI	1.065.000	5	NEGOZI	1,6%		100%
AREZZO	976.000	3	FIL BANCARIA - UFFICIO - NEGOZIO	1,5%		100%
FI VIA BARTOLINI	965.000	1	FIL BANCARIA	1,6%		100%
FI PUCCI	830.000	1	NEGOZI	1,4%		100%
FI VIA BARTOLINI	680.000	2	NEGOZI	1,1%		100%
SCANDICCI V PAOLI	665.000	1	FIL BANCARIA	1,1%		100%
FI SANTELLI	635.000	1	UFFICI	1,0%		100%
CAPANORI	450.000	2	FIL BANCARIA	0,9%		100%
TERRANUOVA	310.000	1	FIL BANCARIA	0,5%		100%

Indirizzo	Val. Bil.	unità	Tipologia	%	% libero	% locato
FI VIA ZACCONI	298.000	2	FIL BANCARIA	0,5%		100%
RIGNANO	256.000	2	FIL BANCARIA	0,4%		100%
MANCIANO	246.000	1	FIL BANCARIA	0,4%		100%
CHIUSI	233.000	1	FIL BANCARIA	0,4%		100%
FI VIA CONDOTTA	182.000	1	FIL BANCARIA	0,3%		100%
Totale	63.385.000	101				

Alla luce del trasferimento del patrimonio immobiliare nel Fondo Pensione a Prestazione definita ISP, sarà compito del Consiglio di Amministrazione di quest'ultimo decidere le nuove linee guida strategiche sugli immobili da mantenere nell'attivo.

In relazione al rinnovo - stipula dei contratti d'affitto si segnalano nel 2022 otto contratti di locazione non abitativa, due rinnovi di contratti precedenti e sei nuovi contratti; è stato inoltre stipulato un nuovo contratto ad uso abitativo.

A copertura dei potenziali rischi verso terzi e a garanzia dell'integrità degli immobili sono state rinnovate due polizze assicurative il cui premio complessivo pagato nell'anno 2022 è stato di circa 25.400 euro.

Evoluzione della Normativa di Settore

Con riferimento alla fase di erogazione delle prestazioni, l'art. 1, comma 2, lett. a, della legge n. 234/2021 (Legge di Bilancio per l'anno 2022) ha previsto una riforma delle aliquote IRPEF per favorire la tassazione sui redditi medio-bassi, stabilendo la presenza di quattro scaglioni di reddito e aliquote dell'IRPEF, così suddivise: 1) fino a 15.000 euro: 23%; 2) tra 15.000 e 28.000 euro: 25%; 3) tra 28.000 e 50.000 euro: 35%; 4) oltre 50.000 euro: 43%.

Sempre in tema di erogazione, nelle more dell'applicazione della percentuale di variazione per il calcolo della perequazione delle pensioni per l'anno 2022 con decorrenza 1° gennaio 2023, la normativa ha riconosciuto un incremento transitorio del trattamento pensionistico lordo pari al 2% da erogare nelle mensilità di ottobre, novembre, dicembre, ivi inclusa la tredicesima mensilità del 2022 (art.21 del decreto-legge 9 agosto 2022, n. 115 - cd. Aiuti bis 2022). Il limite di importo del trattamento pensionistico complessivo per l'attribuzione del beneficio è pari a euro 2.692, maggiorato di euro 52,44 in base alla clausola di salvaguardia per un importo massimo di euro 2.744,44.

Con riferimento alla fase di investimento delle risorse, va segnalata l'entrata in vigore della normativa contenente misure per contrastare il finanziamento delle imprese produttrici di mine antipersona, di munizioni e submunizioni a grappolo, che introduce il divieto totale al finanziamento di società in qualsiasi forma costituite, aventi sede in Italia o all'estero, che, direttamente o tramite società controllate o collegate, svolgano attività di costruzione, produzione, sviluppo, assemblaggio, riparazione, conservazione, impiego, utilizzo, immagazzinaggio, stoccaggio, detenzione, promozione, vendita, distribuzione, importazione, esportazione, trasferimento o trasporto delle mine antipersona, delle munizioni e submunizioni cluster, di qualunque natura o composizione, o di parti di esse (Legge 9 agosto 2021, n.220, c.d. Divieto di finanziamento delle imprese produttrici di mine antiuomo e munizioni a grappolo). Tale normativa, applicabile anche ai fondi pensione, ha visto poi modifiche che hanno reso ancora più stringenti i controlli cui sono tenuti gli intermediari finanziari, con la legge n. 122/2022, di conversione del D.L. 73/2022.

È entrato in vigore il Regolamento (UE) n. 909/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 luglio 2014, relativo al miglioramento del regolamento titoli nell'Unione europea e ai depositari centrali di titoli e recante modifica delle direttive 98/26/CE e 2014/65/UE e del regolamento (UE) n. 236/2012 (CSDR), che ha introdotto i seguenti elementi chiave:

- periodi di regolamento più brevi;
- l'obbligo di registrazione tramite scrittura contabile di tutti i valori mobiliari ammessi alla negoziazione o negoziati in sedi di negoziazione;
- rigorosi requisiti in materia di organizzazione, di condotta negli affari e di ordine prudenziale per i CSD;
- regime di disciplina per affrontare i mancati regolamenti (i CSD devono gestire un sistema di penali pecuniarie e sono subordinati alla segnalazione dei requisiti relativi ai mancati regolamenti. I partecipanti sono soggetti ad acquisti forzosi obbligatori);
- requisiti prudenziali e di vigilanza potenziati per i CSD e altri enti che prestano servizi di tipo bancario a sostegno del regolamento titoli.

Infine, la Covip, con Circolare del 21 dicembre 2022, prot. n. 5910/22, ha fornito chiarimenti operativi in relazione agli adempimenti previsti dal Regolamento (UE) 2019/2088 (c.d. Regolamento Disclosure) e dal Regolamento delegato (UE) 2022/1288 in materia di integrazione dei rischi di sostenibilità e la considerazione degli effetti negativi per la sostenibilità nei loro processi e la comunicazione delle informazioni connesse alla sostenibilità relative ai prodotti finanziari. Le norme rilevanti riguardano, l'informativa da rendere sui siti web, la documentazione precontrattuale, i bilanci/rendiconti dei fondi pensione.

Tra le novità normative di rilievo, va infine menzionata l'approvazione del c.d. Regolamento "DORA" (Digital Operational Resilience Act) che introduce disposizioni relative alla resilienza operativa digitale.

Assetto organizzativo

L'organico della struttura che ha seguito l'operatività del Fondo Pensione CRF nel 2022 si compone di 6 risorse a tempo pieno, una risorsa al 40% ed un'altra al 30% oltre al Direttore generale; tali risorse sono distaccate da Intesa Sanpaolo S.p.A. in forza della previsione statutaria e di una specifica convenzione con la suddetta banca.

Nel corso dell'anno sono aumentate le sinergie fra le varie strutture dei due fondi interessati dall'operazione di trasferimento delle risorse patrimoniali del Fondo Pensione CRF verso il Fondo Pensione a Prestazione definita ISP.

I locali della sede del Fondo Pensione CRF, le risorse, il costo del Service Amministrativo, della Società di Revisione, della polizza di assicurazione per gli organi del Fondo Pensione CRF, del software per la gestione del patrimonio immobiliare, dello Studio Attuariale e del Consulente del lavoro sono a totale carico di Intesa Sanpaolo, come previsto dalla citata convenzione.

Contenzioso legale in materia previdenziale

Cause promosse da pensionati (ex Funzionari) contro l'applicazione della percentuale dell'82% (prevista per gli ex Funzionari) in luogo dell'85% (prevista per i Quadri Direttivi) e, ove d'interesse, per il riconoscimento degli anni lavorati in regime di Superbonus.

Le vertenze previdenziali, tutte seguite dallo studio Tosi e pendenti innanzi alla Suprema Corte di Cassazione, sono state conciliate con i ricorrenti. Sono in corso gli adempimenti per la cessazione della materia del contendere e per la chiusura con gli ultimi 17 ricorrenti del contenzioso; per tali vertenze, il Fondo Pensione a Prestazione definita ISP subentrerà nelle relative obbligazioni.

Rimane in essere una unica causa pendente presso Suprema Corte di Cassazione, con relativo fondo accantonamenti per rischi ed oneri pari ad € 13.000, relativo ad una vertenza previdenziale per cui è stato proposto ricorso per cassazione dal pensionato.

Reclami pervenuti

Nel corso del 2022 sono pervenuti quattro reclami tutti relativi all'offerta di capitalizzazione: i reclami vertevano sulla richiesta di ulteriori informazioni inerenti all'offerta di capitalizzazione e sono stati giudicati trattabili ed accolti fornendo la documentazione richiesta.

Situazione Iscritti

Si riporta il dettaglio degli iscritti che non hanno accettato l'offerta o non rientravano nella platea e sono stati trasferiti al Fondo Pensione a Prestazione definita ISP, al netto delle adesioni tardive:

· Percettori di Pensioni dirette / reversibilità	396
· Percettori di Pensioni sostitutive	2
· Iscritti ancora in servizio	25
· Iscritti in fondo di solidarietà del credito	4
· Differiti	3
Totale complessivo	430

Le pensioni sostitutive rappresentano le pensioni erogate interamente dal Fondo Pensione CRF in sostituzione dell'INPS, ossia quelle pagate agli iscritti che, non ancora in possesso dei requisiti INPS, hanno avuto accesso alla pensione ai sensi delle norme statutarie. Si tratta di soli 2 iscritti con maturazione requisiti A.G.O nel 2025.

Le pensioni dirette e/o reversibili riguardano le integrazioni pagate dal Fondo Pensione CRF come differenziale rispetto alla pensione A.G.O. per assicurare il trattamento complessivo previsto dallo statuto. Col termine "differiti" ci si riferisce agli iscritti che hanno interrotto il rapporto di lavoro con la Banca, mantenendo però il diritto alla percezione di un'integrazione in base agli anni effettivamente riconosciuti dal Fondo Pensione CRF; tale integrazione, se dovuta, sarà pagata nel momento in cui questi lavoratori matureranno i requisiti previsti dall'A.G.O.

Fatti intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio

Integrazione del Fondo di Previdenza per il Personale della Cassa di Risparmio di Firenze nel Fondo Pensione a Prestazione definita del Gruppo Intesa Sanpaolo con effetto dal 1° gennaio 2023

A seguito delle disposizioni contenute nell'Accordo Collettivo siglato in data 9 giugno 2022 tra Intesa Sanpaolo S.p.A. e le Organizzazioni Sindacali anche nella loro qualità di cd. "Fonti Istitutive", il 21 dicembre 2022 è stato sottoscritto l'atto notarile di trasferimento mediante concentrazione del Fondo Pensione CRF nel Fondo Pensione a Prestazione definita del Gruppo Intesa Sanpaolo con effetto dal 1° gennaio 2023. Il suddetto atto notarile è stato sottoscritto presso lo studio del notaio Remo Morone, sulla base della situazione patrimoniale provvisoria al 30 novembre 2022.

Pertanto, con decorrenza dal 1° gennaio 2023, le dotazioni patrimoniali degli iscritti al Fondo Pensione CRF che non hanno accettato l'offerta di capitalizzazione prevista dall'Accordo Collettivo, o che non rientravano nella platea destinataria della stessa, sono state trasferite al Fondo Pensione a Prestazione Definita del Gruppo Intesa Sanpaolo che garantirà la piena continuità delle prestazioni e delle garanzie secondo la normativa di Legge e dello Statuto del Fondo Pensione CRF.

Dopo l'approvazione del bilancio, nel mese di maggio 2023, sarà sottoscritto apposito atto ricognitivo di verifica della consistenza patrimoniale al 31 dicembre 2022.

Successivamente sarà fatta richiesta di cancellazione dall'Albo Covip del Fondo Pensione CRF.

Bilancio tecnico al 31/12/2022

Nel mese di gennaio 2023 è stata redatta, a cura dello Studio Attuariale Olivieri e Associati, la relazione sul bilancio tecnico al 31 dicembre 2022 al fine di accertare quanto previsto dall'articolo 27 dello Statuto.

Le valutazioni tecnico-attuariali contenute nella suddetta relazione evidenziano, per la platea “residuale” degli iscritti al Fondo pensione CRF, al netto dell’importo riferito alle posizioni con adesione “tardiva” (complessivamente pari a 236.741 euro), una passività netta pari a 32.501.842 euro.

A fronte del patrimonio netto al 31 dicembre 2022 di 8.806.665 euro, si evidenzia pertanto un disavanzo pari a 23.695.177 euro.

Così come stabilito nel punto 4 dell’Accordo Collettivo per il trasferimento del Fondo di Previdenza per il personale della Cassa di Risparmio di Firenze nel Fondo Pensione a Prestazione definita del Gruppo Intesa Sanpaolo, del 9 giugno 2022, la confluenza della dotazione patrimoniale relativa al Fondo Pensione CRF determina il sorgere di una garanzia solidale di Intesa Sanpaolo S.p.A. (di seguito la “Banca”), avuto riguardo alla sussistenza nel tempo dell’equilibrio tecnico del Fondo Pensione CRF. Tale garanzia permane fino all’esaurimento degli aventi diritto in coerenza con quanto previsto all’art. 1 dello Statuto del Fondo Pensione CRF e la Banca effettuerà annualmente l’adeguamento delle riserve del Fondo Pensione a Prestazione definita ISP sulla base delle risultanze del bilancio tecnico attuariale della sezione Fondo Pensione CRF.

Ciò premesso, dopo l’approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2022 del Fondo Pensione CRF, il Consiglio di Amministrazione del Fondo Pensione a Prestazione definita ISP richiederà alla Banca il ripianamento del disavanzo sopra indicato.

Presentazione della domanda di pensione

In seguito al trasferimento degli iscritti residuali al Fondo pensione a prestazione definita del Gruppo Intesa Sanpaolo, è stata inviata specifica lettera informativa con le indicazioni della nuova modulistica da utilizzare sia per richiesta di liquidazione della pensione integrativa che per le altre comunicazioni. Tale modulistica, sia per quanto riguarda le pensioni dirette che di reversibilità, è stata pubblicata sul sito internet del Fondo Pensione a prestazione definita al seguente indirizzo:

www.fondopensioneaprestazioneintesaspaolo.it.

La gestione dei rischi

Il Fondo Pensione CRF effettua una valutazione interna del rischio ai sensi dell’art. 5-nonies del D.lgs. n. 252/2005 con cadenza triennale o immediatamente dopo ogni variazione significativa del profilo di rischio del fondo pensione, adeguatamente documentata anche al fine dei controlli da parte della COVIP.

La valutazione interna del rischio si attua seguendo i principi riportati nel documento Metodi di individuazione e valutazione dei rischi, come sintetizzato di seguito:

- identificazione e catalogazione dei rischi sia per i processi operativi sia per gli eventi esterni al fondo pensione;
- misurazione qualitativa dei rischi operativi valutando sia il loro impatto potenziale che la loro frequenza possibile; nel valutare la frequenza si dovrà tener conto anche delle serie storiche passate;
- misurazione quantitativa dei rischi di investimento finanziario;
- controllo dei rischi operativi e di investimento;

La Funzione di gestione del rischio di concerto con il Direttore generale, supportata dalle strutture operative, delinea l’architettura e le interrelazioni dei presidi operativi e di controllo, necessari per mitigare l’esposizione al complesso dei rischi cui il Fondo Pensione CRF è esposto.

La nuova normativa richiede alle funzioni di direzione, amministrazione e controllo nei fondi pensione un alto grado di consapevolezza sui rischi e di competenza in tema di tecniche di gestione degli stessi.

La normativa IORP II, sulla falsariga di quanto già attuato nel sistema bancario, individua in particolare tre aree che vengono disciplinate:

1. la gestione dei rischi operativi e la mappatura dei rischi non finanziari;
2. la gestione dei rischi finanziari ed attuariali;
3. il sistema dei controlli interni e la funzione di revisione interna.

La prima valutazione dei rischi è stata approvata in data 20 aprile 2021, contestualmente all'approvazione del bilancio 2020.

Considerazioni finali

I mandati di gestione hanno evidenziato una minusvalenza di euro 24.022.153. L'andamento negativo non solo ha annullato l'accantonamento prudenziale relativo alle commissioni di over performance deciso nel bilancio 2021, ma ha anche determinato una significativa sottoperformance rispetto al target di rendimento del 2,5% annuo, anche nel quadriennio di gestione (gennaio 2019 settembre 2022).

Il mercato ribasso, associato all'elevata adesione e al patrimonio immobiliare illiquido per 73,668 milioni di euro hanno, da un lato generato un debito trasferito al Fondo Pensione a Prestazione definita ISP pari a euro 66.511.007 e dall'altro un prodotto un disavanzo attuariale stimato in euro 23.931.918 (al lordo delle rettifiche per offerte tardive).

Come sopra evidenziato, nell'attivo del Fondo Pensione CRF la componente prevalente è dunque rappresentata da immobili; avendo però trasferito l'intero patrimonio al Fondo di Gruppo, la verifica dei limiti di legge non trova applicazione.

BILANCIO 2022

Stato Patrimoniale

ATTIVITA'	2022	2021
10 Investimenti diretti	74.008.320	91.514.799
20 Investimenti in gestione	1.362	319.504.024
30 Garanzie di risultato acquisite sulle posizioni individuali	-	-
40 Attività della gestione amministrativa	2.085.278	4.049.618
50 Crediti d'imposta	-	-
TOTALE ATTIVITA'	76.094.960	415.068.441
PASSIVITA'	2022	2021
10 Passività della gestione previdenziale	66.511.007	839.344
20 Passività della gestione finanziaria	-	1.716.256
21 Passività della gestione immobiliare	643.098	861.484
30 Garanzie di risultato riconosciute sulle posizioni individuali	-	-
40 Passività della gestione amministrativa	134.190	134.068
50 Debiti d'imposta	-	-
TOTALE PASSIVITA'	67.288.295	3.551.152
100 Attivo netto destinato alle prestazioni	8.806.665	411.517.289
Conti d'ordine	496.116	355.640
Fidejussioni e assicurazioni di terzi a garanzia di fitti	496.116	355.640

Conto Economico

	2022	2021
10 Saldo della gestione previdenziale	- 385.433.408	- 16.843.896
20 Risultato della gestione diretta	5.592.407	2.195.531
30 Risultato della gestione indiretta	- 24.022.153	12.520.229
40 Oneri di gestione	1.401.362	- 1.973.038
50 Margine della gestione finanziaria	-22.388.869	10.774.352
60 Saldo della gestione amministrativa	- 248.832	- 379.997
70 Variazione dell'attivo netto destinato (10) + (20) + (30) + (40) + (60)	- 402.710.624	- 4.481.171
80 Imposta sostitutiva	-	-
Variazione dell'attivo netto destinato alle prestazioni (70) + (80)	- 402.710.624	- 4.481.171

INFORMAZIONI GENERALI

Fonti istitutive

Il “Fondo di Previdenza per il Personale della Cassa di Risparmio di Firenze”, di seguito, il “Fondo Pensione CRF”, trae origine dall’art. 15 della legge 20 febbraio 1958 n. 55 che portò la Cassa di Risparmio di Firenze e le OO.SS. allora costituite in azienda a stipulare nel 1959 un accordo che ne definiva lo Statuto e le prestazioni, prevedendo la fusione delle due preesistenti “Casse Pensioni” istituite dalla Cassa di Risparmio di Firenze il 1/1/1919. Il successivo D.P.R. 14.2.1963 n. 439 autorizza il Fondo Pensione CRF ad operare e ne dispone l’inquadramento tra le forme previdenziali cosiddette “esonerate” rispetto al regime generale obbligatorio.

Scopo

Il Fondo di Previdenza per il Personale della Cassa di risparmio di Firenze è finalizzato all’erogazione di trattamenti pensionistici complementari del sistema previdenziale obbligatorio. In virtù dei numerosi interventi normativi e dei relativi accordi sindacali, il Fondo Pensione CRF, trasformatosi nel 1991 da regime previdenziale sostitutivo erogante la pensione principale, ad integrativo, si caratterizza attualmente per una platea di iscritti (in servizio o pensionati) costituita in numero chiuso e per la mancanza di afflusso contributivo.

Il Fondo Pensione CRF ha:

- durata illimitata;
- come scopo esclusivo, l’erogazione a favore degli iscritti e dei beneficiari delle prestazioni previdenziali di trattamenti pensionistici complementari del sistema di base, secondo le modalità previste dallo Statuto;
- natura di Ente Morale riconosciuto con D.P.R. 14.2.1963 n. 439, autonomo rispetto alla ex Banca C.R. Firenze, da febbraio 2019 fusa per incorporazione in Intesa Sanpaolo S.p.A. che rimane comunque solidalmente responsabile delle obbligazioni statutarie del Fondo Pensione CRF stesso.

Regime

L’ordinamento del Fondo Pensione CRF si è conformato alla disciplina contenuta prima nel Decreto Legislativo n.124 del 1993 e successivamente nel Decreto Legislativo n. 252 del 2005 e nelle altre disposizioni di legge ed amministrative regolanti la previdenza complementare.

Il Fondo Pensione CRF è iscritto all’Albo dei Fondi Pensione - I sezione speciale - Fondi Pensione Preesistenti con soggettività giuridica - istituito presso la Commissione di Vigilanza sui Fondi Pensione (CO.VI.P.) in data 4 agosto 1999 al n. 1520.

Iscritti

Il Fondo Pensione CRF ha per destinatari i lavoratori dipendenti di Banca CR Firenze S.p.A. (ora Intesa Sanpaolo), secondo le previsioni statutarie e quindi sono iscritti al Fondo Pensione CRF:

- i dipendenti di Banca CR Firenze S.p.A. in servizio alla data del 31 dicembre 1990 e già iscritti al Fondo esonerativo;
- i pensionati diretti del Fondo Pensione CRF, i pensionati di reversibilità ed i pensionati indiretti che hanno acquisito il diritto alla pensione in base ad un rapporto di lavoro costituito con Banca CR Firenze S.p.A. entro il 1990.

Prestazioni

Lo Statuto in vigore, in linea con quanto in atto per le pensioni decorrenti dal 1° gennaio 1994, prevede che la pensione liquidata dal Fondo Pensione CRF integri il trattamento INPS fino a raggiungere complessivamente le percentuali di seguito indicate:

- l'85% dell'ultima retribuzione pensionabile per i dipendenti che nei 48 mesi precedenti il pensionamento hanno percepito una retribuzione complessiva media imponibile inferiore a quella prevista dalla contrattazione collettiva per la categoria dei quadri direttivi di 4° livello (ex funzionari di grado 4°) del CCNL Credito;
- l'82% dell'ultima retribuzione pensionabile per i dipendenti che nei 48 mesi precedenti il pensionamento hanno percepito una retribuzione complessiva media imponibile pari o superiore a quella prevista dalla contrattazione collettiva per la categoria dei quadri direttivi di 4° livello (ex Funzionari di 4[^]) ma inferiore a quella prevista per la categoria dei dirigenti nominati tali prima del 2001;
- il 78% dell'ultima retribuzione pensionabile per i dipendenti che nei 48 mesi precedenti il pensionamento hanno percepito una retribuzione complessiva media imponibile pari o superiore a quella prevista dalla contrattazione collettiva per la categoria dei dirigenti ante 2001. In caso di morte di un iscritto in servizio o di un pensionato diretto, viene riconosciuta una pensione indiretta o di reversibilità, secondo i requisiti stabiliti nel corrispondente regime obbligatorio.

La pensione del Fondo Pensione CRF è calcolata sull'ultimo stipendio da cui sono escluse le voci di retribuzione variabile (ad esempio gratifiche, lavoro straordinario, diarie) a cui aggiungere alcune voci quali il VAP Figurativo e l'Ex Premio di Rendimento per la sola parte utile ai fini di previdenza integrativa. Le prestazioni del Fondo Pensione CRF sono calcolate su un massimo di 35 anni di anzianità contributiva; ovviamente la misura dell'integrazione del Fondo Pensione CRF varia in base all'entità della pensione A.G.O. di raffronto calcolata sui soli anni di lavoro riconosciuti dal Fondo Pensione CRF.

Struttura organizzativa del Fondo Pensione CRF

Il Fondo Pensione CRF, dal punto di vista organizzativo, utilizza risorse umane distaccate da Intesa Sanpaolo S.p.A., con oneri a carico della stessa.

Dal punto di vista organizzativo e contabile si avvale del supporto della società Previnet S.p.A., il cui costo grava interamente su Intesa Sanpaolo.

Per quanto attiene all'integrazione del Fondo Pensione CRF nel Fondo Pensione ISP si rinvia all'apposita sezione "Fatti intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio".

Integrazione del Fondo di Previdenza per il Personale della Cassa di Risparmio di Firenze nel Fondo Pensione a Prestazione definita del Gruppo Intesa Sanpaolo con effetto dal 1° gennaio 2023

A seguito delle disposizioni contenute nell'Accordo Collettivo siglato in data 9 giugno 2022 tra Intesa Sanpaolo S.p.A. e le Organizzazioni Sindacali anche nella loro qualità di cd. "Fonti Istitutive", il 21 dicembre 2022 è stato sottoscritto l'atto notarile di trasferimento mediante concentrazione del Fondo Pensione CRF nel Fondo Pensione a Prestazione definita del Gruppo Intesa Sanpaolo con effetto dal 1° gennaio 2023. Il suddetto atto notarile è stato sottoscritto presso lo studio del notaio Remo Morone, sulla base della situazione patrimoniale provvisoria al 30 novembre 2022.

Pertanto, con decorrenza dal 1° gennaio 2023, le dotazioni patrimoniali degli iscritti al Fondo Pensione CRF che non hanno accettato l'offerta di capitalizzazione prevista dall'Accordo Collettivo, o che non rientravano nella platea destinataria della stessa, sono state trasferite al Fondo Pensione a Prestazione Definita del Gruppo Intesa Sanpaolo che garantirà la piena continuità delle prestazioni e delle garanzie secondo la normativa di Legge e dello Statuto del Fondo Pensione CRF.

Dopo l'approvazione del bilancio, nel mese di maggio 2023, sarà sottoscritto apposito atto ricognitivo di verifica della consistenza patrimoniale al 31 dicembre 2022.

Successivamente sarà fatta richiesta di cancellazione dall'Albo Covip del Fondo Pensione CRF.

Bilancio tecnico al 31/12/2022

Nel mese di gennaio 2023 è stata redatta, a cura dello Studio Attuariale Olivieri e Associati, la relazione sul bilancio tecnico al 31 dicembre 2022 al fine di accertare quanto previsto dall'articolo 27 dello Statuto.

Le valutazioni tecnico-attuariali contenute nella suddetta relazione evidenziano, per la platea "residuale" degli iscritti al Fondo pensione CRF, al netto dell'importo riferito alle posizioni con adesione "tardiva" (complessivamente pari a 236.741 euro), una passività netta pari a 32.501.842 euro.

A fronte del patrimonio netto al 31 dicembre 2022 di 8.806.665 euro, si evidenzia pertanto un disavanzo pari a 23.695.177 euro.

Così come stabilito nel punto 4 dell'Accordo Collettivo per il trasferimento del Fondo di Previdenza per il personale della Cassa di Risparmio di Firenze nel Fondo Pensione a Prestazione definita del Gruppo Intesa Sanpaolo, del 9 giugno 2022, la confluenza della dotazione patrimoniale relativa al Fondo Pensione CRF determina il sorgere di una garanzia solidale di Intesa Sanpaolo S.p.A. (di seguito la "Banca"), avuto riguardo alla sussistenza nel tempo dell'equilibrio tecnico del Fondo Pensione CRF. Tale garanzia permane fino all'esaurimento degli aventi diritto in coerenza con quanto previsto all'art. 1 dello Statuto del Fondo Pensione CRF e la Banca effettuerà annualmente l'adeguamento delle riserve del Fondo Pensione a Prestazione definita ISP sulla base delle risultanze del bilancio tecnico attuariale della sezione Fondo Pensione CRF.

Ciò premesso, dopo l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2022 del Fondo Pensione CRF, il Consiglio di Amministrazione del Fondo Pensione a Prestazione definita ISP richiederà alla Banca il ripianamento del disavanzo sopra indicato.

Criteri di valutazione e principi generali di redazione del bilancio

I principi contabili ed i criteri di valutazione applicati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2021 sono gli stessi di quelli utilizzati nei bilanci precedenti e sono sostanzialmente ispirati all'espressione del valore corrente delle attività e delle passività del patrimonio del Fondo Pensione CRF. Anche nel presente esercizio, infatti, gli Amministratori hanno ritenuto valido applicare, di norma, le indicazioni e gli schemi di bilancio forniti dalla CO.VI.P. nella Deliberazione del 17 giugno 1998, come modificata con Deliberazione del 16 gennaio 2002, per la redazione del bilancio dei fondi a contribuzione definita di origine negoziale di nuova costituzione. Tali indicazioni sono state ritenute tuttora valide perdurando l'assenza di specifiche disposizioni sulla modalità di redazione del bilancio dei fondi preesistenti (art. 20 del D.lgs. 252/05), ai quali appartiene il Fondo Pensione CRF.

Il presente bilancio è redatto in unità di euro seguendo il principio della competenza temporale dei costi e ricavi e basandosi sul presupposto della continuità aziendale, tenuto conto che le attività del Fondo Pensione CRF continueranno ad essere gestite in un futuro prevedibile da parte del Fondo Pensione ISP.

Il bilancio è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e le variazioni dell'attivo netto destinato alle prestazioni del Fondo Pensione CRF.

I criteri di valutazione sono di seguito dettagliati:

A) PATRIMONIO MOBILIARE

I titoli quotati in mercati regolamentati, appartenenti sia al portafoglio gestito direttamente dal Fondo Pensione CRF che al portafoglio affidato ai Gestori professionali, sono valutati al prezzo di mercato risultante dalle quotazioni rilevate alla fine dell'esercizio (ultimo giorno di Borsa aperta).

I titoli espressi in valute estere sono convertiti al tasso di cambio di fine anno (ultimo giorno di Borsa aperta). L'esposizione in futures quotati viene rilevata nello stato patrimoniale in base all'ammontare della marginazione iniziale richiesta dalla stanza di compensazione; nel conto economico il risultato dei contratti aperti è dato dalla somma dei margini giornalieri in addebito/accredito rilevati quotidianamente.

Si evidenzia che al 31 dicembre 2022 il patrimonio mobiliare del Fondo Pensione CRF risulta pari a zero.

B) PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il patrimonio immobiliare del Fondo Pensione CRF è iscritto al valore corrente di mercato sulla base della valutazione effettuata dall'Advisor BNP Paribas Real Estate Advisory. Tale società presenta le caratteristiche di indipendenza e professionalità stabilite anche dalla comunicazione congiunta Banca d'Italia - Consob del 29 luglio 2010.

C) CREDITI

La valutazione dei crediti avviene al presumibile valore di realizzo. Si stralciano i crediti a seguito di comunicazione di definitiva inesigibilità da parte del legale esterno che segue la pratica; si specifica che il fondo rettificativo dei crediti verrà utilizzato fino al suo azzeramento.

D) DISPONIBILITA' LIQUIDE

I dati riportati sono espressi al valore numerario rilevato nell'ultimo giorno dell'anno che è ritenuto rappresentativo del presumibile valore di realizzo.

E) DEBITI

I debiti sono espressi al loro valore nominale che è ritenuto rappresentativo del presumibile valore di estinzione.

F) RATEI E RISCONTI

Ratei e risconti sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

G) ONERI E PROVENTI

Gli oneri e i proventi sono stati determinati nel rispetto del principio della competenza economica.

Rapporti bancari

Il Fondo Pensione CRF utilizza per i pagamenti relativi alle spese sugli immobili e per l'incasso dei canoni di locazione il conto corrente aperto presso la Filiale Financial Institution di Parma di Intesa Sanpaolo S.p.A. Le erogazioni pensionistiche e gli investimenti diretti transitano su uno dei conti aperti presso il Depositario (succursale di Milano di BNP Paribas Securities Services) mentre gli altri conti correnti sul Depositario sono a supporto dell'attività gestionale effettuata dai due Gestori professionali; tali conti, accesi presso il Depositario, sono stati tutti azzerati alla data del 30 novembre 2022.

Compensi agli Amministratori ed ai Sindaci

I componenti del Consiglio di Amministrazione prestano la loro attività a titolo gratuito, salvo i rimborsi spese. Il compenso dei membri del Collegio Sindacale è fissato in euro 12.000 annuali, oltre C.A.P. ed I.V.A. di legge.

Commento alle voci di bilancio

Rendiconto 2022 – Stato Patrimoniale

ATTIVITA'	2022	2021
10 Investimenti diretti	74.008.320	91.514.799
a) Investimenti immobiliari	73.688.000	86.054.000
d) Depositi Bancari	-	2
l) Titoli di capitale non quotati	-	5.000.000
q) Altre attività della gestione immobiliare	320.320	460.797
20 Investimenti in gestione	1.362	319.504.024
a) Depositi bancari	1.227	63.902.687
c) Titoli emessi da Stati o da organismi internazionali	-	77.482.504
d) Titoli di debito quotati	-	66.198.393
e) Titoli di capitale quotati	-	57.163.603
h) Quote di O.I.C.R.	-	52.069.007
l) Ratei e risconti attivi	-	730.326
n) Altre attività della gestione finanziaria	135	1.881.752
p) Crediti per operazioni forward	-	75.752
30 Garanzie di risultato acquisite sulle posizioni individuali	-	-
40 Attività della gestione amministrativa	2.085.278	4.049.618
a) Cassa e depositi bancari	1.908.403	3.755.573
d) Altre attività della gestione amministrativa	176.875	294.045
50 Crediti di imposta	-	-
TOTALE ATTIVITA'	76.094.960	415.068.441

Rendiconto 2022 – Stato Patrimoniale (segue)

PASSIVITA'	2022	2021
10 Passività della gestione previdenziale	66.511.007	839.344
a) Debiti della gestione previdenziale	66.511.007	839.344
20 Passività della gestione finanziaria	-	1.716.256
d) Altre passività della gestione finanziaria	-	1.715.089
e) Debiti su operazioni forward / future	-	1.167
21 Passività della gestione immobiliare	643.098	861.484
a) Debiti della gestione immobiliare	643.098	861.484
30 Garanzie di risultato riconosciute sulle posizioni individuali	-	-
40 Passività della gestione amministrativa	134.190	134.068
b) Altre passività della gestione amministrativa	134.190	134.068
50 Debiti di imposta	-	-
TOTALE PASSIVITA'	67.288.295	3.551.152
100 Attivo netto destinato alle prestazioni	8.806.665	411.517.289
CONTI D'ORDINE	496.116	355.640
Fidejussioni e assicurazioni di terzi a garanzia di fitti	496.116	355.640

Rendiconto 2022 – Conto Economico

	2022	2021
10 Saldo della gestione previdenziale	- 385.433.408	- 16.843.896
a) Contributi per le prestazioni	-	-
d) Trasformazioni in rendita	- 372.738.506	-
g) Prestazioni periodiche	- 12.694.902	- 16.843.896
h) Altre uscite previdenziali	-	-
20 Risultato della gestione diretta	5.592.407	2.195.531
a) Dividendi e interessi	226.670	226.554
b) Profitti e perdite da operazioni finanziarie	5.252	607
c) Plusvalenze/Minusvalenze	-	-
d) Risultato della gestione immobiliare	5.896.570	2.613.327
e) Imposte e Tasse	- 536.085	- 644.957
30 Risultato della gestione indiretta	- 24.022.153	12.520.229
a) Dividendi e interessi	1.927.595	2.485.211
b) Profitti e perdite da operazioni finanziarie	- 25.949.748	10.035.018
40 Oneri di gestione	1.401.362	- 1.973.038
a) Società di gestione	1.456.036	- 1.892.136
b) Depositario	- 54.674	- 80.902
50 Margine della gestione finanziaria ⁽¹⁾	- 22.388.869	10.774.352
60 Saldo della gestione amministrativa	- 248.832	- 379.997
c) Spese generali ed amministrative	- 573.538	- 491.172
g) Oneri e proventi diversi	324.706	111.175
70 Variazione dell'attivo netto destinato alle prestazioni ante imposta sostitutiva (10) + (20) + (30) + (40) + (60)	- 402.710.624	- 4.481.171
80 Imposta sostitutiva	-	-
100 Variazione dell'attivo netto destinato alle prestazioni (70) + (80)	- 402.710.624	- 4.481.171

(1) Il Margine della gestione finanziaria si ottiene sommando le voci 20.a, 20.b, 20.c, 30 e 40.

Attività

10. INVESTIMENTI DIRETTI

Gli investimenti diretti ammontano complessivamente ad € 74.008.320 e risultano così suddivisi:

a) Investimenti immobiliari

L'importo di € 73.688.000 esprime il valore di mercato degli immobili detenuti dal Fondo Pensione CRF come risultante dalla valutazione effettuata da BNP Paribas Real-Estate Advisory; la valorizzazione del conto al 31/12/2021 era pari ad € 86.054.000; la diminuzione è dovuta prevalentemente dalla vendita degli immobili pari ad € 15.164.400 (12.474.000 nel 2021) ed in parte dalla rivalutazione operata pari ad € 2.798.400 (1.130.000 di svalutazione nel 2021); il dettaglio delle rivalutazioni/svalutazioni è riportato nel Conto Economico alla sezione 20.d

Di seguito si riportano le valorizzazioni degli edifici di proprietà del Fondo Pensione CRF al 31/12/2022.

Edificio	2022	2021
AR - Arezzo	976.000	930.000
2093 - Via Don Luigi Sturzo, 14	976.000	930.000
AR - Terranuova Bracciolini	368.000	368.000
2076 - Piazza Della Repubblica, 15	368.000	368.000
FI - Campi Bisenzio	1.310.000	1.283.000
2016 - Via Pistoiese, 130/l	394.000	367.000
2017 - Via Pistoiese, 91 91/E 91/L 93/L	916.000	916.000
FI - Empoli	7.833.000	7.881.000
2059 - Via Rossini, 6 8ABC/ Via Ponchielli, 5 / Via Carrucci	1.988.000	2.007.000
2092 - Via Pievano Rolando, 2 4 6 8	5.845.000	5.874.000
FI - Firenze	60.594.000	57.720.600
2001 - Via Bartolini, 6 8	665.000	665.000
2003 - Viale M. Fanti, 15/A	965.000	965.000
2004 - Via Lungo Le Mura di S. Rosa, 3	1.435.500	1.316.000
2005 - Via Martelli, 8 / Via Ricasoli, 9	37.412.000	35.664.000
2006 - Via Dei Pucci, 13	830.000	830.000
2008 - Via Dei Servi, 38	3.132.000	2.850.000
2009 - Lungarno Soderini, 29 35	100.500	80.000
2013 - Via Baracca, 15/A 17 19	5.638.000	5.638.000
2023 - Via Brunelleschi, 4	4.050.000	3.418.000
2030 - Via Maccari, 97	27.000	27.000
2035 - Via Torcicoda, 52 54 56	342.000	342.000
2039 - Via Marconi, 108	1.265.000	1.265.000
2043 - Via Condotta, 57/R	182.000	182.000
2049 - Via Santelli 17/35 / Viale Morgagni 8/31, 8	1.592.000	1.526.000
2051 - Via Della Spada, 14	1.046.000	1.046.600
2054 - Via Zacconi, 1	512.000	512.000
2065 - Via Boito, 28/42	48.000	42.000
2078 - Via Palazzo Dei Diavoli 12/14	124.000	124.000
2080 - Via Pergolesi, 13 15 17	428.000	428.000
2091 - Via Cavour, 104	800.000	800.000
FI - Pontassieve	227.000	239.000

Edificio	2022	2021
2026 - Piazza Washington, 39	227.000	239.000
FI - Rignano sull'Arno	383.000	383.000
2058 - Via Dell Unita Italiana, 34 36 37	383.000	383.000
FI - Scandicci	735.000	735.000
2037 - Piazza Matteotti, 19	680.000	680.000
2083 - Via Gobetti, 12	55.000	55.000
GR - Manciano	312.000	328.000
2056 - Via Marsala, 114	312.000	328.000
LU - Capannori	450.000	522.000
2046 - Piazza Aldo Moro	450.000	522.000
PI - Cascina	267.000	267.000
2055 - C.so Matteotti 115	267.000	267.000
SI - Chiusi	233.000	233.000
2074 - Via Cassia Aurelia, 85	233.000	233.000
Totale complessivo	73.688.000	70.889.600

(1) La valorizzazione a fine 2021 è relativa ai soli immobili ancora presenti a fine 2022 per consentire il confronto fra i due anni; sono quindi esclusi gli immobili venduti nel corso del 2022.

l) Titoli di capitale non quotati

La voce è stata azzerata in seguito al trasferimento delle azioni Banca d'Italia al Fondo a contribuzione definita del Gruppo Intesa Sanpaolo quale quota parte di quanto dovuto per il trasferimento delle posizioni degli aderenti (attivi, esodati e differiti) che hanno scelto il riscatto della propria posizione in seguito all'offerta di capitalizzazione straordinaria.

Descrizione	Anno 2022	Anno 2021
Titoli di capitale non quotati ITALIA	-	5.000.000

g) Altre attività della gestione immobiliare

L'importo di € 320.320 è composto dalle seguenti voci:

Descrizione	Anno 2022	Anno 2021
Crediti per fitti attivi e anticipi spese	362.738	984.235
Fondo per altri rischi ed oneri	-153.471	-589.980
Crediti vs inquilini per spese da recuperare	108.354	65.132
Imposta di registro da recuperare	2.699	1.167
Crediti vs inquilini per acqua da recuperare	-	243
Totale	320.320	460.797

Il credito per fitti attivi e anticipi spese evidenzia il credito nei confronti degli inquilini degli immobili del Fondo Pensione CRF; a fronte di tale credito è stato costituito il Fondo per altri rischi ed oneri a copertura delle possibili perdite, valorizzato tenendo conto della probabilità di recupero delle singole posizioni in contenzioso. L'ammontare complessivo delle posizioni inviate al legale al 31/12/2022 è pari a circa € 199.000 (coperto dal relativo fondo per circa € 153.000 in base alla probabilità di recupero delle singole posizioni); il residuo credito verso inquilini, pari a circa € 163.700 (al netto delle posizioni a debito per circa € 15.500), è rappresentato dai pagamenti effettuati in ritardo rispetto alla rilevazione contabile del bilancio, da alcuni piani di rientro concordati.

Nella voce relativa al Fondo per altri rischi ed oneri sono stati inseriti gli accantonamenti cautelativi relativi ai crediti verso inquilini in base alla probabilità di recupero delle singole posizioni.

La voce Crediti verso inquilini per spese da recuperare è relativa alle spese condominiali sostenute dal Fondo Pensione CRF (riscaldamento, energia elettrica, gas, etc.) per il periodo 01/07/2022 – 31/12/2022. Si evidenzia che in attesa del conguaglio spese definitivo, a fronte di tali crediti nel passivo, nella voce 21 delle Passività, sono presenti debiti per € 70.318 relativi alle somme già fatturate ai conduttori degli immobili a titolo di anticipo per le spese di loro competenza.

La voce Imposta di registro da recuperare e Crediti vs inquilini per acqua da recuperare sono tutte spese anticipate per conto degli inquilini, che saranno a loro recuperate nella prima fatturazione utile dell'anno 2023.

20. INVESTIMENTI IN GESTIONE

La voce ammonta a complessivi € 1.362 e risente dell'azzeramento dei mandati in gestione per far fronte al pagamento delle offerte di capitalizzazione; al 31 dicembre 2022 risulta aperto il solo conto in euro del mandato Eurizon, la cui chiusura avverrà nel 2023 a seguito dello scarico di un **diritto non quotato** relativo al pagamento di un dividendo futuro relativo all'azione AEDIFICA, in giacenza nel corrispondente deposito titoli.

Non avendo alcuna rilevanza non viene proposta la comparazione con l'anno precedente.

a) Depositi bancari.

La voce pari a € 1.227, è relativa ad interessi passivi addebitati al Fondo Pensione CRF, su cui il gestore non ha ancora eseguito il rimborso; tale importo è stato rimborsato integralmente al Fondo Pensione a Prestazione definita ISP nell'anno 2023.

n) Altre Attività di gestione finanziaria.

Le altre attività della gestione finanziaria ammontano a € 135:

- dividendo per euro 117 che dovrà essere accreditato a maggio 2023, rappresentato dal diritto non quotato (mera posta contabile) presente sul deposito titoli relativo all'azione AEDIFICA;
- crediti di euro 18 per penali riconducibili alla normativa "CSDR" in attesa di rimborso; tale importo è stato rimborsato integralmente al Fondo Pensione a Prestazione definita ISP nell'anno 2023.

40. ATTIVITÀ DELLA GESTIONE AMMINISTRATIVA

Le attività della gestione amministrativa ammontano complessivamente a € 2.085.278 e risultano suddivise come segue.

a) Cassa e depositi bancari.

L'importo di € 1.908.403 è composta dal saldo del conto corrente utilizzato per il pagamento delle prestazioni e per le spese ed immobiliari amministrative oltre a ricevere l'accredito dei canoni di locazione; il saldo al 31/12/2021 era pari ad € 3.755.573.

d) Altre attività della gestione amministrativa.

L'importo di € 176.875 è composto dalle seguenti voci:

Descrizione	Anno 2022	Anno 2021
Ratei attivi	126.067	-
Crediti e debiti verso pensionati	42.503	245.275
Risconti attivi	5.974	6.004
Crediti vs pensionati per riconteggio L.335/1995 art. 1 c. 41	2.331	42.766
Totale	176.875	294.045

Il conto Ratei attivi evidenzia gli interessi maturati sul conto aperto presso Intesa Sanpaolo S.p.A. ed accreditati il 2 gennaio 2023.

Il conto Crediti e Debiti verso pensionati espone le posizioni previdenziali da regolarizzare a seguito di decessi, ricalcoli od altre operazioni che hanno determinato una variazione nel calcolo dell'importo dell'assegno spettante.

I risconti attivi sono relativi alla quota parte relativa alle polizze assicurative di competenza dell'anno 2023.

Il credito vs pensionati per riconteggio L.335/1995 art.1 comma 41 è nato a seguito della verifica della documentazione ufficiale prodotta dall'INPS; tale credito viene recuperato in forma rateale sull'integrazione dovuta dal Fondo Pensione CRF.

Passività

10. PASSIVITÀ DELLA GESTIONE PREVIDENZIALE

Le passività della gestione previdenziale ammontano complessivamente a € 66.511.007 e risultano suddivise come segue.

a) Debiti della gestione previdenziale.

Descrizione	Anno 2022	Anno 2021
Pensioni lorde da pagare	-66.495.724	-654.428
Fondo acc.to vertenze	-13.000	-176.268
Debiti previdenziali vari	-2.283	-2.331
Pignoramenti c/o terzi	-	-6.317
Totale	-66.511.007	-839.344

Pensioni lorde da pagare: l'importo è così composto:

- € 58.111.352 riferiti a debiti verso capogruppo Intesa Sanpaolo S.p.A., relativi alle competenze del mese dicembre 2022 per integrazioni pensionistiche ed offerte di capitalizzazione;
- € 7.000.000 per debiti per ritenute IRPEF su integrazioni pensionistiche ed offerte di capitalizzazione, da liquidare entro il 16 gennaio 2023;
- € 1.384.372, per debiti verso beneficiari a seguito di accettazioni "tardive" di offerte di capitalizzazione o sospese a causa del decesso del beneficiario successivamente all'adesione, le prime sono state erogate a gennaio e febbraio del 2023 dal Fondo Pensione a Prestazione definita ISP, mentre le seconde verranno erogate agli eredi, alla chiusura della pratica di successione.

Fondo accantonamento vertenze: rappresenta l'accantonamento eseguito a fronte dell'unica controversia residua sull'applicazione della percentuale dell'82% (prevista per gli ex Funzionari) in luogo dell'85% (prevista per i Quadri Direttivi) e sulla revisione della base di calcolo per la determinazione dell'integrazione lorda; si attende il verdetto della Corte di Cassazione.

Tutte le altre vertenze in essere sono state abbandonate dalle parti contestualmente all'accettazione delle relative offerte di capitalizzazione della rendita.

Il conto "Debiti previdenziali vari" viene utilizzato in via transitoria in attesa della corretta contabilizzazione delle somme da parte del Service previdenziale.

Pignoramenti c/o terzi: rappresenta la somma relativa ai pignoramenti notificati al Fondo Pensione CRF ed ancora non liquidati, che gravano sui titolari di pensioni integrative; la voce è stata azzerata in corso d'anno a seguito del decesso del soggetto pignorato.

21. PASSIVITÀ DELLA GESTIONE IMMOBILIARE

La voce pari a € 643.098 risulta così composta:

a) Debiti della gestione immobiliare.

La voce pari a € 643.098 risulta così composta:

Descrizione	Anno 2022	Anno 2021
Caparre in conto vendita	-363.000	-583.000
Cauzioni da restituire	-209.779	-210.097
Debiti vs inquilini per anticipi spese	-70.319	-64.217
Ratei e risconti passivi	-	-4.150
Debiti per interessi su dep. Cauzioni	-	-20
Totale	-643.098	-861.484

Caparre in conto vendita: indica il totale delle caparre ricevute a seguito di proposte d'acquisto su immobili accettate dal Fondo Pensione CRF.

Cauzioni da restituire: indica l'importo dei depositi cauzionali sui contratti di locazione in essere.

La voce Debiti verso inquilini per anticipi spese è relativa alle somme già fatturate ai conduttori per le spese condominiali di loro competenza (riscaldamento, energia elettrica, gas, etc.) anticipate dal Fondo Pensione CRF per il periodo 01/07/2022 – 31/12/2022.

Debiti per interessi su dep. Cauzioni: indica l'importo da riconoscere agli inquilini a titolo di interesse sul deposito cauzionale; l'importo normalmente accreditato nel mese di gennaio dell'anno successivo, è stato accreditato nel mese di dicembre 2022.

40. PASSIVITA' DELLA GESTIONE AMMINISTRATIVA

La voce pari a € 134.190 risulta così composta:

b) Altre passività amministrative.

Le altre passività amministrative, complessivamente ammontanti ad € 134.190, risultano avere la seguente composizione:

Descrizione	Anno 2022	Anno 2021
Fatture da ricevere	-134.190	-53.421
Debiti vs fornitori	-	-70.500
Rit. Acconto su professionisti	-	-6.931
Transitorio Ritenuta D'acconto	-	-3.216
Totale	-134.190	-134.068

Fatture da ricevere: indica l'importo dei lavori o servizi completati dai fornitori nell'anno 2022, ma non ancora fatturati; la voce è costituita esclusivamente dagli onorari dei professionisti che hanno redatto le note tecniche necessarie al conferimento degli immobili al Fondo Pensione a Prestazione definita ISP.

Nella voce debiti verso fornitori sono riportate le fatture non ancora pagate alla chiusura dell'esercizio in quanto il Fondo Pensione CRF ha concordato con gli stessi un pagamento posticipato di 60 giorni; sono state liquidate tutte le fatture ricevute.

Ritenute d'acconto su fatture di professionisti: indica le ritenute d'acconto trattenute sulle fatture di professionisti già liquidate; il pagamento, normalmente dovuto entro il 16 del mese successivo, è stato anticipato entro la fine dell'anno.

Transitorio Ritenuta D'acconto: indica la quota da corrispondere all'erario su fatture emesse da professionisti, ma non ancora liquidate.

Di seguito si riporta la situazione dell'organico del Fondo Pensione CRF composto esclusivamente da personale distaccato:

Tipo	Anno 2022	Anno 2021
Dirigenti	0	0
Quadri direttivi	7 (5,75)	7 (5,75)
Aree Professionali	2 (2)	2 (2)
Totale	9 (7,75)	9 (7,75)

Fra parentesi sono riportati i valori rapportandoli al tempo pieno lavorativo equivalente (Full Time Equivalent).

CONTI D'ORDINE

Tra le poste che non rientrano tra le Attività o le Passività del Fondo Pensione CRF vi sono garanzie a favore dell'Ente, così costituite:

- Fidejussioni bancarie e assicurative di terzi a garanzia di fitti: € 496.116.

CONTO ECONOMICO

10. SALDO DELLA GESTIONE PREVIDENZIALE

Il saldo della gestione previdenziale pari a € 385.433.408 risulta composto come segue:

d) Trasformazioni in rendita

La voce, pari ad € 372.738.506, riepiloga le offerte di capitalizzazione della rendita erogate a aderenti e beneficiari; gli importi sono così suddivisi:

- € 280.607.989 erogati direttamente ai beneficiari;
- € 90.746.146 trasferiti al fondo negoziale indicato dall'aderente;
- € 1.384.372 accantonati come debito poiché relativi ad offerte di capitalizzazione accettate dai beneficiari e non ancora liquidate.

g) Pensioni

Le prestazioni erogate sono riassunte nella tabella sottostante:

Descrizione	Anno 2022	Anno 2021
Quota Pensioni	-12.694.902	-16.843.896

Quota pensioni: è la quota annuale a carico del Fondo Pensione CRF per le prestazioni integrative pagate in base allo statuto agli iscritti aventi diritto; al 31/12/2022 il numero di pensioni sostitutive è pari a due la cui maturazione del diritto alla pensione INPS avverrà nel corso del 2025.

20. RISULTATO DELLA GESTIONE DIRETTA

Il saldo della gestione finanziaria diretta pari a € 5.592.407 risulta composto come segue.

a) Dividendi ed interessi.

L'importo di € 226.670 è rappresentato dai dividendi sul titolo Banca d'Italia.

b) Profitti e perdite da operazioni finanziarie.

La voce è esclusivamente composta dai rimborsi relativi all'aliquota più favorevole applicata sui dividendi delle azioni presenti nei portafogli delle convenzioni chiuse ed ammonta ad € 5.252.

d) Risultato della gestione immobiliare.

La voce pari a 5.896.570 risulta così composta:

Descrizione	Anno 2022	Anno 2021
Fitti attivi	3.168.592	3.484.996
Recupero spese legali	28.596	39.331
Interessi passivi su dep. cauzionali	-2.639	-22
Svalutazione crediti gest. Immobiliare	-28.216	-129.273
Oneri di gestione immobili	-424.269	-564.688
Spese diverse	-337.291	-139.714
Plus da vendite immobili	809.397	1.066.447
Minus da vendite immobili	-116.000	-13.750
Plus da rivalutazione immobili	2.947.000	223.000
Minus da svalutazione immobili	-148.600	-1.353.000
Totale	5.896.570	2.613.327

Il dettaglio della composizione dei fitti attivi è riportato nell'allegato 1.

Recupero spese legali, indica l'importo delle spese legali recuperate agli inquilini.

Interessi passivi su depositi cauzionali: indica il costo sostenuto nell'anno a titolo di interessi su depositi cauzionali relativi a contratti di locazione; il tasso applicato nel 2022 è pari al 1,25%, mentre nel 2021 era 0,01%.

Svalutazione crediti gest. Immobiliare rappresenta l'importo accantonato a fronte di probabili crediti v/inquilini di difficile recupero.

Gli oneri di gestione immobili sono le spese sostenute per la manutenzione e ristrutturazione degli immobili; il dettaglio di tali spese è riportato nell'allegato 1.

Le **spese diverse** sono così composte:

Spese diverse	2022	2021	
INCARICHI TECNICI A PROFESSIONISTI	192.507	32.734	
LONGHI RICCARDO	96.334		
GIUNTINI DANIELE	43.718		
TONINI FRANCESCO	21.746		
STUDIO TECNICO ASSOCIATO GEOM. VIVIANO G. E R.	21.243		
FUNARO RENZO	3.172		
NACCI DAVIDE	2.106		
CASUCCI ELENA	1.560		
GRAZIANO ALESSANDRO	1.052		
PETRUCCI FRANCESCA	936		
TOTARELLI MARIA MADDALENA	320		
CALDANI RICCARDO	320		
INTERMEDIAZIONI IMMOBILIARI	136.244	90.632	
EDIL PROGET S.R.L. - SERVIZI IMMOBILIARI	57.828		
MULTI SERVICE HOUSE SAS DI FRESCHI G.	54.695		
FIMIANI REAL ESTATE DI PASQUALE FIMIANI	7.229		
FORTEBUONI IMMOBILIARE DI MASSIMO CASTELLANI	4.002		
STUDIO IMMOBILIARE BALSIMELLI DI BALSIMELLI ANDREA	3.588		
L'IMMOBILIARE DI BARICCI SIMONE	2.900		
IMMOBILIARE M.M. DI RAG. MORANDI MASSIMO	2.220		
AD IMMOBILIARE DI ALESSANDRA SORBI E C. S.A.S.	1.952		
ERMINIMMOBILIARE S.R.L.	1.830		
VALUTAZIONI IMMOBILIARI	8.540	16.348	
BNP PARIBAS REAL ESTATE ADVISORY ITALY S.P.A.	8.540		(1)
Totale complessivo	337.291	139.714	

(1) Rimborsato da Intesa Sanpaolo S.p.A.

Di seguito il dettaglio delle **minus/plusvalenze da vendita immobili:**

Indirizzo	Minus	Plus
AR - Terranuova Bracciolini	-	3.245
2076 - Piazza Della Repubblica, 15	-	3.245
FI - Campi Bisenzio	-	35.000
2017 - Via Pistoiese, 91 91/E 91/L 93/L	-	35.000
FI - Empoli	-	130.500
2059 - Via Rossini, 6 8ABC/ Via Ponchielli, 5 / Via Carrucci	-	130.500
FI - Firenze	- 36.000	640.652
2001 - Via Bartolini, 6 8	-	4.000
2009 - Lungarno Soderini, 29 35	-	78.500
2013 - Via Baracca, 15/A 17 19	-	24.300
2029 - Via Maccari, 96	-	4.000
2030 - Via Maccari, 97	-	500
2035 - Via Torcicoda, 52 54 56	-	1.000
2045 - Via Vitelli, 21 23	-	48.100
2049 - Via Santelli 17/35 / Viale Morgagni 8/31, 8	- 11.500	58.500
2050 - Via Baldovini, 4	- 3.000	-
2051 - Via Della Spada, 14	- 21.500	24.100
2054 - Via Zacconi, 1	-	102.000
2065 - Via Boito, 28/42	-	163.652
2078 - Via Palazzo Dei Diavoli 12/14	-	21.000
2080 - Via Pergolesi, 13 15 17	-	53.000
2084 - Via Dell Arcolaio, 27	-	58.000
FI - Sesto Fiorentino	- 10.000	-
2089 - Via Scarpettini, 51	- 10.000	-
GR - Grosseto	- 15.000	-
2031 - Via Alabastro 45/67	- 15.000	-
2048 - Viale Matteotti, 54	-	-
PO - Montemurlo	- 55.000	-
2044 - Via di Oste, 138/ Via S. Babila	- 55.000	-
Totale complessivo	- 116.000	809.397

Di seguito il dettaglio delle **minus/plusvalenze da rivalutazione immobili:**

Indirizzo	valutazione	Minus	Plus
AR - Arezzo	976.000		46.000
2093 - Via Don Luigi Sturzo, 14	976.000		46.000
AR - Terranuova Bracciolini	368.000		
2076 - Piazza Della Repubblica, 15	368.000		
FI - Campi Bisenzio	1.310.000		27.000
2016 - Via Pistoiese, 130/l	394.000		27.000
2017 - Via Pistoiese, 91 91/E 91/L 93/L	916.000		
FI - Empoli	7.833.000	- 48.000	
2059 - Via Rossini, 6 8ABC/ Via Ponchielli, 5 / Via Carrucci	1.988.000	- 19.000	
2092 - Via Pievano Rolando, 2 4 6 8	5.845.000	- 29.000	
FI - Firenze	60.594.000	- 600	2.874.000
2001 - Via Bartolini, 6 8	665.000		

Indirizzo	valutazione	Minus	Plus
2003 - Viale M. Fanti, 15/A	965.000		
2004 - Via Lungo Le Mura di S. Rosa, 3	1.435.500		119.500
2005 - Via Martelli, 8 / Via Ricasoli, 9	37.412.000		1.748.000
2006 - Via Dei Pucci, 13	830.000		
2008 - Via Dei Servi, 38	3.132.000		282.000
2009 - Lungarno Soderini, 29 35	100.500		20.500
2013 - Via Baracca, 15/A 17 19	5.638.000		
2023 - Via Brunelleschi, 4	4.050.000		632.000
2030 - Via Maccari, 97	27.000		
2035 - Via Torcicoda, 52 54 56	342.000		
2039 - Via Marconi, 108	1.265.000		
2043 - Via Condotta, 57/R	182.000		
2049 - Via Santelli 17/35 / Viale Morgagni 8/31, 8	1.592.000		66.000
2051 - Via Della Spada, 14	1.046.000	- 600	
2054 - Via Zacconi, 1	512.000		
2065 - Via Boito, 28/42	48.000		6.000
2078 - Via Palazzo Dei Diavoli 12/14	124.000		
2080 - Via Pergolesi, 13 15 17	428.000		
2091 - Via Cavour, 104	800.000		
FI - Pontassieve	227.000	- 12.000	
2026 - Piazza Washington, 39	227.000	- 12.000	
FI - Rignano sull'Arno	383.000		
2058 - Via Dell Unita Italiana, 34 36 37	383.000		
FI - Scandicci	735.000		
2037 - Piazza Matteotti, 19	680.000		
2083 - Via Gobetti, 12	55.000		
FI - Sesto Fiorentino			
2089 - Via Scarpettini, 51			
GR - Manciano	312.000	- 16.000	
2056 - Via Marsala, 114	312.000	- 16.000	
LU - Capannori	450.000	- 72.000	
2046 - Piazza Aldo Moro	450.000	- 72.000	
PI - Cascina	267.000		
2055 - C.so Matteotti 115	267.000		
SI - Chiusi	233.000		
2074 - Via Cassia Aurelia, 85	233.000		
Totale complessivo	73.688.000	- 148.600	2.947.000

e) Imposte e tasse

La voce pari a € -536.085 risulta così composta:

Descrizione	Anno 2022	Anno 2021
IMU	-508.894	-606.025
Imposta di registro	-22.770	-34.190
Imposta di bollo	-4.421	-4.742
Totale	-536.085	-644.957

IMU: il dettaglio di tale imposta è riportato nell'allegato 1.

Imposta di registro e di bollo: rappresenta la parte di imposta di registro e di bollo a carico del Fondo Pensione CRF relativamente ai contratti di locazione.

30. RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA INDIRECTA

Il saldo della gestione finanziaria indiretta pari a € -24.022.153 risulta composto come segue.

a) Dividendi ed Interessi.

I dividendi ed interessi hanno la seguente composizione:

Descrizione	Anno 2022	Anno 2021
Dividendi su titoli di capitale quotati	786.274	847.668
Interessi su titoli di debito quotati	729.695	1.180.562
Interessi su titoli emessi da stati o org. Internazionali	613.523	701.681
Interessi su depositi bancari	-201.897	-244.700
Totale	1.927.595	2.485.211

b) Profitti e perdite da operazioni finanziarie.

La voce di € 25.949.748 risulta così composta:

Descrizione	Anno 2022	Anno 2021
Plusvalenze e Minusvalenze da valutazione	-	11.511.173
Plus/Minus valut. Cambi	-	7.672
P/M val. su tit. stato organismi int.li	-	-126.884
P/M val. su tit. debito quotati	-	-767.950
P/M val. tit. capitale quotati	-	9.846.005
P/M val. su quote di OICR	-	1.599.132
Future	-	953.198
Plusvalenze e Minusvalenze realizzate	-26.240.044	-30.504
P/M real. Su cambi	-2.852.725	58.548
P/M R. su tit. Stato organismi int.li	-4.532.927	-669.098
P/M R. su tit. debito quotati	-4.775.300	-413.877
P/M R. su tit. capitale quotati	-7.408.560	2.800.900
P/M R. su quote di OICR	-4.535.165	1.275.864
Future	-2.135.367	-3.082.841
Profitti e perdite su Derivati	248.426	-1.518.034
Commissioni su derivati	-	-928.507
Chiusura posiz. Derivati	248.426	-589.527
Altri profitti e perdite	41.870	72.383
Spese e bolli c/c	-15.427	-41.485
Bolli e oneri di gestione	-409	-30368

Descrizione	Anno 2022	Anno 2021
Arrotondamento titoli	1	-94
Retrocessione commissioni coll. OICR	76.136	185.253
Commissioni di negoziazione (titoli)	-29.436	-26.452
Proventi diversi	5.319	1.139
Sopravvenienze attive	12.828	28.196
Proventi diversi - Bonus CSDR	167	-
Imposta sostitutiva - Ritenute su titoli	-7.309	-43.806
Profitti e perdite da operazioni finanziarie	-25.949.748	10.035.018

40. ONERI DI GESTIONE

Gli oneri di gestione pari a € 1.401.362 risultano composti come segue.

a) Società di gestione.

La voce, positiva per € 1.456.036, è rappresentata dalle commissioni riconosciute ai gestori finanziari per € 171.778 a cui è stato stornato l'importo delle commissioni di over performance, pari ad € 1.627.814, accantonate nel precedente esercizio e non liquidate a seguito del mancato raggiungimento dell'obiettivo di rendimento alla chiusura dei mandati di gestione.

Gestore	Anno 2022 ordinarie	Anno 2022 over performance stornate	Anno 2022 totale	Anno 2021(*)
Candriam	-101.506	995.087	893.581	-1.152.183
Eurizon	-70.272	632.727	562.455	-739.953
Totale	-171.778	1.627.814	1.456.036	-1.892.136

(*) comprensivo di commissioni di over performance accantonate.

b) Depositario.

Le commissioni per il servizio di Depositario ammontano complessivamente ad € 54.674.

Gestore	Anno 2022	Anno 2021
Candriam	28.082	40.509
Eurizon	26.592	40.346
Gestione diretta	-	47
Totale	54.674	78.134

60. SALDO DELLA GESTIONE AMMINISTRATIVA

Il saldo della gestione amministrativa pari a € 248.832 risulta composto come segue.

c) Spese generali ed amministrative.

Le spese generali ed amministrative ammontano a totali 573.538 e sono così composte:

Descrizione	Anno 2022	Anno 2021
Consulenze	545.416	459.934
Polizze assicurative	25.457	26.611
Altre spese generali	1.505	1.369
Rimborsi spese organi sociali	951	689
Cancelleria e postali	209	2.524
Collaborazioni professionali	-	45
Totale	573.538	491.172

Di seguito sono riportate le spese sostenute per **consulenze**.

Ragione sociale	2022	2021	Note
SERVIZI AMMINISTRATIVI E INFORMATICI	182.674	184.284	
STUDIO OLIVIERI & ASSOCIATI	48.105		(3)
ABACO SPA	41.895		(4)
PREVINET S.P.A.	34.004		(1)
PRICEWATERHOUSECOOPERS S.P.A.	23.101		(1)
MAULUS SRL	14.640		(1)
STUDIO ASSOCIATO SERVIZI PROFESSIONALI INTEGRATI	12.688		(1)
SACCO MARCO	4.598		
STUDIO ASSOCIATO AGOSTINI	2.829		(1)
ZETTI ALBERTO	397		
SALVINI MARTINA	337		
INFOCAMERE - SOC.CON.S. DI INFORMATICA PER LE CAMERE DI COMMERCIO ITALIANE P.A.	79		
SPESE LEGALI	163.148	131.861	
STUDIO LEGALE PAPARO-D'ALESSANDRO & ORTOLEVA	119.789		
STUDIO LEGALE TOSI E ASSOCIATI	42.359		
ORGANISMO DI CONCILIAZIONE FIRENZE	488		
BECHI VITTORIO	317		
CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI FIRENZE	195		
RECUPERO CREDITI	132.009	69.535	
D'AMICO MARIELLA	130.765		
PETRUCCI FRANCESCA	804		
AFFUSO LEONIDA	440		
SERVIZI MOBILIARI	37.134	43.803	
MEFOP S.P.A.	12.934		
EUROPEAN INVESTMENT CONSULTING	12.200		
MOODY'S ANALYTICS UK LIMITED	12.000		(2)

Ragione sociale	2022	2021	Note
COMPETENZE ORGANI SOCIALI	30.451	30.451	
TANINI-MANCINI-CASAGNI STUDIO DOTT. COMMERCIALISTI ASSOC. PROF.	15.226		
BALUARDI ENRICO MARIA	15.226		
Totale complessivo	545.416	459.934	

- (1) Rimborsato interamente da Intesa Sanpaolo S.p.A.
(2) Errata fatturazione, in attesa di nota di credito
(3) Rimborsato da Intesa Sanpaolo S.p.A. per € 39.731
(4) Rimborsato da Intesa Sanpaolo S.p.A. per € 36.478

Polizze assicurative: a copertura dei rischi sul patrimonio immobiliare stipulate con primarie compagnie assicurative (INA Assitalia e Reale Mutua)

g) Oneri e proventi diversi

Gli oneri e i proventi, per un totale di € 324.706 sono così composti:

Descrizione	Anno 2022	Anno 2021
Sopravvenienze attive	342.858	302.777
Interessi attivi su c/c	126.067	-
Competenze di c/c	-12.688	-21.607
Sopravvenienze passive	-131.531	-169.995
Totale	324.706	111.175

Sopravvenienze attive:

Tipologia	Importo
Rimborsi da Intesa Sanpaolo S.p.A.	235.373,34
Riduzione fondo rischi per accordi transattivi	67.022,03
Rimborsi assicurativi	12.560,00
debiti v/inquilini irreperibili stralciati	8.503,83
Rimborsi a seguito sentenze o accordi	6.212,00
Rimborsi su tassazione strumenti finanziari	5.083,72
Eccesso di accertamento su fatture passive	3.660,00
Credito conto postale precedente operazione elettorale	1.920,03
Differenza tassazione casellario pensioni	1.747,39
Altro	775,73
Totale complessivo	342.858,07

Competenze di c/c

Tipologia	Importo
Commissioni di giacenza	10.344
Deposito titoli Banca d'Italia	831
Addebito diretto canoni di locazione	642
Canoni strumenti bancari	497
Commissioni su bonifici	259
Altro	115
Totale complessivo	12.688

Sopravvenienze passive:

Tipologia	Importo
Riduzione canone locaz. Commerciali	94.881
Accertamenti fiscali	21.091
Differenza tassazione casellario pensioni	6.236
Conciliazioni su contenziosi immobiliari	6.000
Stralci su posizioni previdenziali	1.722
Stralcio crediti v/ inquilini a seguito accordi	1.475
Altro	126
Totale complessivo	131.531

70. VARIAZIONE DELL'ATTIVO NETTO DESTINATO ALLE PRESTAZIONI

La variazione dell'attivo netto destinato alle prestazioni, nell'esercizio 2022, risulta essere negativa per € 402.710.624 ed è generata in via prevalente dalle erogazioni fatte a seguito dell'offerta di capitalizzazione straordinaria rivolta a aderenti e beneficiari.

Allegati

1. Redditività patrimonio immobiliare

Prospetto dei ricavi percepiti e delle spese sostenute.

a) Costi

Indirizzo	costo immobili	costo prof.	imu	minus da vend.	Totale complessivo
AR - Arezzo	- 7.900	- 1.052	- 13.345		- 22.297
2093 - Via Don Luigi Sturzo, 14	- 7.900	- 1.052	- 13.345		- 22.297
AR - Terranuova Bracciolini	- 4.246	- 4.985	- 8.077		- 17.308
2076 - Piazza Della Repubblica, 15	- 4.246	- 4.985	- 8.077		- 17.308
FI - Campi Bisenzio	- 55.494	- 7.727	- 15.685		- 78.906
2016 - Via Pistoiese, 130/l	- 519	- 2.433	- 6.612		- 9.563
2017 - Via Pistoiese, 91 91/E 91/L 93/L	- 54.975	- 5.295	- 9.073		- 69.343
FI - Empoli	- 56.392	- 39.490	- 88.043		- 183.924
2059 - Via Rossini, 6 8ABC/ Via Ponchielli, 5 / Via Carrucci	- 33.756	- 30.482	- 25.531		- 89.769
2092 - Via Pievano Rolando, 2 4 6 8	- 22.635	- 9.008	- 62.512		- 94.155
FI - Firenze	- 277.414	- 252.858	- 332.955	- 36.000	- 899.227
2001 - Via Bartolini, 6 8	- 12.741	- 5.408	- 3.520		- 21.670
2003 - Viale M. Fanti, 15/A	- 4.751	- 5.332	- 19.725		- 29.808
2004 - Via Lungo Le Mura Di S.Rosa, 3	- 2.424	- 7.097	- 13.849		- 23.371
2005 - Via Martelli, 8 / Via Ricasoli, 9	- 66.903	- 47.088	- 119.846		- 233.836
2006 - Via Dei Pucci, 13	- 636	- 4.219	- 4.800		- 9.655
2008 - Via Dei Servi, 38	- 2.570	- 3.412	- 7.555		- 13.537
2009 - Lungarno Soderini, 29 35	- 3.202	- 733	- 2.329		- 6.264
2013 - Via Baracca, 15/A 17 19	- 30.585	- 16.383	- 57.776		- 104.744
2022 - Via Costantino Nigra, 6	- 3.286				- 3.286 (1)
2023 - Via Brunelleschi, 4	- 5.189	- 1.462	- 19.652		- 26.303
2025 - Via Di Novoli, 97/V Ang. Via Vecchi		- 1.546			- 1.546 (1)
2029 - Via Maccari, 96	- 2.518		- 1.338		- 3.855 (1)
2030 - Via Maccari, 97	- 2.470	- 1.076	- 960		- 4.506
2035 - Via Torcicoda, 52 54 56	- 5.277	- 3.066	- 7.015		- 15.358

Indirizzo	costo immobili	costo prof.	imu	minus da vend.	Totale complessivo	
2039 - Via Marconi, 108	- 2.222	- 2.331	- 19.209		- 23.763	
2040 - Via Di Scandicci, 264		- 2.796			- 2.796	(1)
2043 - Via Condotta, 57/R	- 160	- 879	- 1.364		- 2.403	
2045 - Via Vitelli, 21 23	- 860	- 2.440	- 1.097		- 4.397	(1)
2049 - Via Santelli 17/35 / Viale Morgagni 8/31, 8	- 17.349	- 9.873	- 11.547	- 11.500	- 50.270	
2050 - Via Baldovini, 4	- 1.084	- 2.032	- 2.101	- 3.000	- 8.217	(1)
2051 - Via Della Spada, 14	- 8.698	- 65.435	- 10.057	- 21.500	- 105.690	
2054 - Via Zacconi, 1	- 92.261	- 4.175	- 9.613		- 106.048	
2065 - Via Boito, 28/42	- 3.220	- 7.382	- 2.420		- 13.023	
2078 - Via Palazzo Dei Diavoli 12/14	- 1.077	- 3.709	- 1.738		- 6.524	
2080 - Via Pergolesi, 13 15 17	- 4.616	- 26.122	- 3.759		- 34.498	
2084 - Via Dell Arcolaio, 27	- 429	- 26.986	- 5.511		- 32.926	(1)
2091 - Via Cavour, 104	- 2.886	- 1.874	- 6.173		- 10.932	
FI - Pontassieve	- 200	- 528	- 3.900		- 4.629	
2026 - Piazza Washington, 39	- 200	- 528	- 3.900		- 4.629	
FI - Rignano Sull'Arno	- 928	- 2.702	- 2.755		- 6.384	
2058 - Via Dell Unita Italiana, 34 36 37	- 928	- 2.702	- 2.755		- 6.384	
FI - Scandicci	- 2.248	- 821	- 8.250		- 11.320	
2037 - Piazza Matteotti, 19	- 1.673	- 104	- 7.434		- 9.211	
2083 - Via Gobetti, 12	- 575	- 717	- 816		- 2.109	
FI - Sesto Fiorentino	- 6.652	- 6.754	- 4.856	- 10.000	- 28.261	
2088 - Via Scarpellini, 43	- 512				- 512	(1)
2089 - Via Scarpellini, 51	- 6.140	- 6.754	- 4.856	- 10.000	- 27.749	(1)
GR - Grosseto	- 3.315	- 2.900	- 1.751	- 15.000	- 22.966	
2031 - Via Alabastro 45/67	- 3.363	- 2.900	- 1.682	- 15.000	- 22.945	(1)
2048 - Viale Matteotti, 54	48		- 68		- 20	(1)
GR - Manciano	- 195	- 320	- 2.432		- 2.948	
2056 - Via Marsala, 114	- 195	- 320	- 2.432		- 2.948	
LU - Capannori	- 363	- 679	- 6.114		- 7.156	
2046 - Piazza Aldo Moro	- 363	- 679	- 6.114		- 7.156	
PI - Cascina	- 807	- 6.073	- 1.720		- 8.600	
2055 - C.So Matteotti 115	- 807	- 6.073	- 1.720		- 8.600	

Indirizzo	costo immobili	costo prof.	imu	minus da vend.	Totale complessivo
PO - Montemurlo	- 6.526	- 1.153	- 13.712	- 55.000	- 76.391
2044 - Via Di Oste, 138/ Via S. Babila	- 6.526	- 1.153	- 13.712	- 55.000	- 76.391
SI - Chiusi	- 1.590	- 709	- 5.298		- 7.597
2074 - Via Cassia Aurelia, 85	- 1.590	- 709	- 5.298		- 7.597
ZZ		- 8.540			- 8.540
Spese comuni		- 8.540			- 8.540
Totale complessivo	- 424.269	- 337.291	- 508.894	- 116.000	- 1.386.454

(1) Edificio interamente venduto, conguaglio oneri condominiali ed altre spese residuali.

b) Ricavi

Indirizzo	Fitti attivi	Plus da vendite	Ricavi complessivi	
AR - Arezzo	38.086		38.086	
2093 - Via Don Luigi Sturzo, 14	38.086		38.086	
AR - Terranuova Bracciolini	26.576	3.245	29.821	
2076 - Piazza Della Repubblica, 15	26.576	3.245	29.821	
FI - Campi Bisenzio	41.042	35.000	76.042	
2016 - Via Pistoiese, 130/l	25.716		25.716	
2017 - Via Pistoiese, 91 91/E 91/L 93/L	15.326	35.000	50.326	
FI - Empoli	446.915	130.500	577.415	
2059 - Via Rossini, 6 8ABC/ Via Ponchielli, 5 / Via Carrucci	63.311	130.500	193.811	
2092 - Via Pievano Rolando, 2 4 6 8	383.604		383.604	
FI - Firenze	2.419.622	640.652	3.060.274	
2001 - Via Bartolini, 6 8	45.873	4.000	49.873	
2003 - Viale M. Fanti, 15/A	69.647		69.647	
2004 - Via Lungo Le Mura Di S. Rosa, 3	61.411		61.411	
2005 - Via Martelli, 8 / Via Ricasoli, 9	992.508		992.508	
2006 - Via Dei Pucci, 13	27.018		27.018	
2008 - Via Dei Servi, 38	147.676		147.676	
2009 - Lungarno Soderini, 29 35	8.064	78.500	86.564	
2013 - Via Baracca, 15/A 17 19	274.791	24.300	299.091	
2023 - Via Brunelleschi, 4	288.496		288.496	
2029 - Via Maccari, 96		4.000	4.000	(1)
2030 - Via Maccari, 97	3.341	500	3.841	
2035 - Via Torcicoda, 52 54 56	43.390	1.000	44.390	
2039 - Via Marconi, 108	100.687		100.687	
2043 - Via Condotta, 57/R	11.430		11.430	
2045 - Via Vitelli, 21 23	- 2.198	48.100	45.902	(3)
2049 - Via Santelli 17/35 / Viale Morgagni 8/31, 8	99.526	58.500	158.026	
2050 - Via Baldovini, 4	5.381		5.381	(1)
2051 - Via Della Spada, 14	48.876	24.100	72.976	
2054 - Via Zacconi, 1	74.775	102.000	176.775	
2065 - Via Boito, 28/42	3.043	163.652	166.695	
2078 - Via Palazzo Dei Diavoli 12/14	11.908	21.000	32.908	

Indirizzo	Fitti attivi	Plus da vendite	Ricavi complessivi	
2080 - Via Pergolesi, 13 15 17	17.437	53.000	70.437	
2084 - Via Dell Arcolaio, 27	40.109	58.000	98.109	(1)
2091 - Via Cavour, 104	46.434		46.434	
FI - Rignano Sull'Arno	33.078		33.078	
2058 - Via Dell Unita Italiana, 34 36 37	33.078		33.078	
FI - Scandicci	45.318		45.318	
2037 - Piazza Matteotti, 19	45.318		45.318	
FI - Sesto Fiorentino	2		2	
2088 - Via Scarpettini, 43	2		2	(2)
GR - Manciano	33.160		33.160	
2056 - Via Marsala, 114	33.160		33.160	
LU - Capannori	59.656		59.656	
2046 - Piazza Aldo Moro	59.656		59.656	
PI - Cascina	9.343		9.343	
2055 - C.so Matteotti 115	9.343		9.343	
SI - Chiusi	15.795		15.795	
2074 - Via Cassia Aurelia, 85	15.795		15.795	
Totale complessivo	3.168.592	809.397	3.977.989	

(1) Edificio interamente venduto;

(2) Nella voce Fitti attivi è riportato il costo del bollo di legge dei bollettini per il rimborso di spese anticipate; edificio interamente venduto;

(3) La voce fitti attivi negativa è relativa allo storno del fitto, eseguito successivamente alla cessazione del contratto di locazione; edificio interamente venduto.

c) Redditività

Indirizzo	Val. immobile	Costi	Ricavi	Risultato	
AR - Arezzo	976.000	- 22.297	38.086	15.789	
2093 - Via Don Luigi Sturzo, 14	976.000	- 22.297	38.086	15.789	
AR - Terranuova Bracciolini	368.000	- 17.308	29.821	12.513	
2076 - Piazza Della Repubblica, 15	368.000	- 17.308	29.821	12.513	
FI - Campi Bisenzio	1.310.000	- 78.906	76.042	- 2.864	
2016 - Via Pistoiese, 130/l	394.000	- 9.563	25.716	16.153	
2017 - Via Pistoiese, 91 91/E 91/L 93/L	916.000	- 69.343	50.326	- 19.017	
FI - Empoli	7.833.000	- 183.924	577.415	393.490	
2059 - Via Rossini, 6 8ABC/ Via Ponchielli, 5 / Via Carrucci	1.988.000	- 89.769	193.811	104.042	
2092 - Via Pievano Rolando, 2 4 6 8	5.845.000	- 94.155	383.604	289.449	
FI - Firenze	60.594.000	- 899.227	3.060.274	2.161.047	
2001 - Via Bartolini, 6 8	665.000	- 21.670	49.873	28.203	
2003 - Viale M. Fanti, 15/A	965.000	- 29.808	69.647	39.839	
2004 - Via Lungo Le Mura Di S. Rosa, 3	1.435.500	- 23.371	61.411	38.040	
2005 - Via Martelli, 8 / Via Ricasoli, 9	37.412.000	- 233.836	992.508	758.672	
2006 - Via Dei Pucci, 13	830.000	- 9.655	27.018	17.363	
2008 - Via Dei Servi, 38	3.132.000	- 13.537	147.676	134.138	
2009 - Lungarno Soderini, 29 35	100.500	- 6.264	86.564	80.300	
2013 - Via Baracca, 15/A 17 19	5.638.000	- 104.744	299.091	194.347	
2022 - Via Costantino Nigra, 6		- 3.286		- 3.286	(1)
2023 - Via Brunelleschi, 4	4.050.000	- 26.303	288.496	262.194	
2025 - Via Di Novoli, 97/V Ang. Via Vecchi		- 1.546		- 1.546	(1)
2029 - Via Maccari, 96		- 3.855	4.000	145	(1)
2030 - Via Maccari, 97	27.000	- 4.506	3.841	- 665	
2035 - Via Torcicoda, 52 54 56	342.000	- 15.358	44.390	29.032	
2039 - Via Marconi, 108	1.265.000	- 23.763	100.687	76.925	
2040 - Via Di Scandicci, 264		- 2.796		- 2.796	(1)
2043 - Via Condotta, 57/R	182.000	- 2.403	11.430	9.026	
2045 - Via Vitelli, 21 23		- 4.397	45.902	41.505	(1)
2049 - Via Santelli 17/35 / Viale Morgagni 8/31, 8	1.592.000	- 50.270	158.026	107.757	
2050 - Via Baldovini, 4		- 8.217	5.381	- 2.837	(1)
2051 - Via Della Spada, 14	1.046.000	- 105.690	72.976	- 32.714	

Indirizzo	Val. immobile	Costi	Ricavi	Risultato	
2054 - Via Zacconi, 1	512.000	- 106.048	176.775	70.727	
2065 - Via Boito, 28/42	48.000	- 13.023	166.695	153.671	
2078 - Via Palazzo Dei Diavoli 12/14	124.000	- 6.524	32.908	26.384	
2080 - Via Pergolesi, 13 15 17	428.000	- 34.498	70.437	35.939	
2084 - Via Dell Arcolaio, 27		- 32.926	98.109	65.183	(1)
2091 - Via Cavour, 104	800.000	- 10.932	46.434	35.502	
FI - Pontassieve	227.000	- 4.629		- 4.629	
2026 - Piazza Washington, 39	227.000	- 4.629		- 4.629	
FI - Rignano Sull'Arno	383.000	- 6.384	33.078	26.694	
2058 - Via Dell Unita Italiana, 34 36 37	383.000	- 6.384	33.078	26.694	
FI - Scandicci	735.000	- 11.320	45.318	33.998	
2037 - Piazza Matteotti, 19	680.000	- 9.211	45.318	36.106	
2083 - Via Gobetti, 12	55.000	- 2.109		- 2.109	
FI - Sesto Fiorentino		- 28.261	2	- 28.259	
2088 - Via Scarpettini, 43		- 512	2	- 510	(1)
2089 - Via Scarpettini, 51		- 27.749		- 27.749	(1)
GR - Grosseto		- 22.966		- 22.966	
2031 - Via Alabastro 45/67		- 22.945		- 22.945	(1)
2048 - Viale Matteotti, 54		- 20		- 20	(1)
GR - Manciano	312.000	- 2.948	33.160	30.212	
2056 - Via Marsala, 114	312.000	- 2.948	33.160	30.212	
LU - Capannori	450.000	- 7.156	59.656	52.500	
2046 - Piazza Aldo Moro	450.000	- 7.156	59.656	52.500	
PI - Cascina	267.000	- 8.600	9.343	743	
2055 - C.so Matteotti 115	267.000	- 8.600	9.343	743	
PO - Montemurlo		- 76.391		- 76.391	
2044 - Via Di Oste, 138/ Via S. Babila		- 76.391		- 76.391	(1)
SI - Chiusi	233.000	- 7.597	15.795	8.198	
2074 - Via Cassia Aurelia, 85	233.000	- 7.597	15.795	8.198	
ZZ		- 8.540		- 8.540	
Spese comuni		- 8.540		- 8.540	
Totale complessivo	73.688.000	- 1.386.454	3.977.989	2.591.535	

(1) Edificio interamente venduto a fine anno.