



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

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

NOTIZIARIO

riservato agli Iscritti
n. 6 – Marzo 2016

➤ NUOVO ASSETTO DEGLI ORGANI DEL FONDO

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 16/2/2016, a seguito delle dimissioni da Presidente e Consigliere rassegnate da Marcello Critelli:

- ha deliberato il subentro del primo dei non eletti della lista APER, Girolamo Gucciardi;
- ha eletto all'unanimità Enzo Giunta Presidente e Giuseppe Midili Responsabile del Fondo.

Pertanto, il nuovo assetto degli Organi è il seguente:

Consiglio di Amministrazione

- | | |
|------------------------|--------------------------------------|
| - Giunta Enzo | Presidente |
| - Iannì Giuseppe | Vice Presidente |
| - Midili Giuseppe | Consigliere e Responsabile del Fondo |
| - Capparelli Salvatore | Consigliere |
| - Entità Mario | Consigliere |
| - Gattuccio Achille | Consigliere |
| - Gucciardi Girolamo | Consigliere |
| - Leone Stefano | Consigliere |
| - Martorana Fabio | Consigliere |

Collegio Sindacale

- | | |
|--------------------|------------|
| - Ingrassia Andrea | Presidente |
| - De Rose Carmelo | Sindaco |
| - Pregadio Nunzio | Sindaco |

➤ SALUTO DEL PRESIDENTE USCENTE **MARCELLO CRITELLI**

(Pubblicato sul "forum" del sito web del Fondo il 26 gennaio 2016)

Cari Colleghi,

comunico che al termine dell'odierna seduta del c.d.a. ho consegnato l'allegata lettera con la quale, per le motivazioni nella stessa indicate, ho rassegnato le dimissioni dalle cariche di presidente e componente del consiglio di amministrazione.

Ringrazio tutti gli iscritti per l'affetto ed il sostegno che mi hanno accompagnato in questi anni, consentendomi di espletare il mandato con i risultati a tutti noti.

Cari Sigg. Consiglieri e Sindaci,

come sapete problemi di salute di una certa rilevanza mi hanno costretto, durante quest'ultimo anno, a rivedere e ridimensionare l'impegno che la carica richiede.

Mi rendo conto, però, che la complessità di alcuni passaggi ancora da compiere lungo il percorso verso la liquidazione richiede un'attenzione e un dispendio di energie fisiche e psichiche che, oggi non mi è possibile offrire.

Non sarebbe giusto, tenuto anche conto delle qualità e delle professionalità di cui sono portatori i chiamati al subentro, privare il Fondo del contributo pieno e incondizionato che, ne sono certo, sarebbero in grado di offrire, affrontando con entusiasmo le sfide e gli impegni che la strada verso la liquidazione, ormai ineludibilmente tracciata, ancora richiede.

Purtroppo il rapido succedersi di una serie di attività legate alle iniziative avviate dal Fondo, mi ha consigliato di rimanere al mio posto e di rimandare una decisione già presa da tempo e che, seppure con dispiacere, era giusto portare a compimento.

Approfitto quindi di queste giornate di relativa "pausa" che andranno a precedere, alla fine del prossimo mese di febbraio, un periodo -comunque- di intensa attività, per rassegnare con decorrenza da domani (27/1/2016) le mie dimissioni e lasciare il posto a chi saprà sicuramente dare quell'apporto e quel contributo che il Fondo e i suoi Iscritti meritano e che il mio stato di salute non è oggi in condizione di assicurare.

Chiudo quindi, con un comprensibile velo di tristezza, un decennio di attività fatta di studio, di fatica e di lavoro, ma ricco di grandi soddisfazioni, lasciando ad altri il compito di completare un lavoro e un percorso che, dieci anni fa, non era nemmeno ipotizzabile.

Ringrazio gli Amministratori, i Sindaci, il Direttore e tutti i dipendenti per la collaborazione e l'affetto dimostratimi in questi anni e, augurando loro di potere proseguire il lavoro con quella serenità, quella competenza e quella determinazione che hanno rappresentato il segno distintivo delle attività di questo nostro Fondo, rivolgo a tutti il mio più affettuoso saluto.

Marcello Critelli

➤ SALUTO DEL PRESIDENTE ELETTO **ENZO GIUNTA**

(Pubblicato sul "forum" del sito web del Fondo il 16 febbraio 2016)

Assumere la presidenza del Fondo dopo Marcello Critelli non è facile, sia per la professionalità, l'impegno e la determinazione che vi ha profuso, sia per la riconosciuta onestà intellettuale e morale che hanno caratterizzato ogni sua iniziativa e ogni sua scelta, che sono divenute le scelte dell'intero Consiglio.

A lui, tutti noi iscritti, dobbiamo il concreto avvio della Riforma statutaria che, altrimenti, rischiava di impantanarsi nella palude dei grandi progetti di difficile, se non impossibile, realizzazione. Anche per questo, il Consiglio ha ritrovato il filo della concordia e la capacità di ascolto fra i suoi componenti e verso le Colleghe e i Colleghi.

A me non resta che mantenere dritto il timone lungo la rotta collegialmente e responsabilmente scelta, con l'aiuto di un Consiglio che spicca per serietà, capacità professionali e rigore morale e con la garanzia di un Collegio Sindacale scrupoloso ed esperto.

Prezioso, inoltre, sarà il contributo di proposta e di critica da parte degli Iscritti, pur consapevoli che le decisioni e le responsabilità restano in capo al Consiglio, il quale è in condizione di farsene carico doverosamente e bene.

Un grazie anticipato al Personale del Fondo, senza il quale ogni progetto, per quanto eccellente, sarebbe di difficile realizzazione.

Riprendiamo, quindi, la strada già intrapresa sotto la guida di Marcello Critelli, nel segno della continuità e aperti a tutto ciò che possa agevolare l'attuazione della Riforma, presto e bene.

Enzo Giunta

➤ SALUTO DEL NUOVO PRESIDENTE DEL COLLEGIO SINDACALE **ANDREA INGRASSIA**

Mi si è presentata l'opportunità di assumere, per "turnazione" la Presidenza del Collegio Sindacale del Fondo in un clima di distensione e di fattiva e sinergica collaborazione tra i componenti dell'Organo di Vigilanza ed i Consiglieri di Amministrazione del Fondo Pensioni.

L'equilibrio raggiunto durante l'ampia e approfondita dialettica consiliare ha prodotto decisioni assunte all'unanimità o approvate a larghissima maggioranza, mai contrastanti con le norme statutarie e sempre nel rispetto della riforma, sull'applicazione della quale, peraltro, il Collegio Sindacale ha il dovere di vigilare.

Preso atto dell'ingente e fruttuoso lavoro che collegialmente è stato prodotto durante l'esercizio finanziario, trascorso unitamente al Presidente uscente dott. Carmelo De Rose e al sindaco dott. Nunzio Pregadio, da parte mia posso confermare che l'attività del Collegio Sindacale si indirizzerà sulla via della continuità, della legalità, della trasparenza e di una oculata e prudente gestione aziendale.

Consapevole che il compito del Collegio Sindacale non sarà meno oneroso dell'esercizio precedente desidero formulare, unitamente ai miei colleghi, l'augurio di buon lavoro ai Consiglieri di Amministrazione, ai quali voglio assicurare, ancora una volta, piena collaborazione, nel rispetto, comunque, dei rispettivi ruoli istituzionali.

Desidero rivolgere a nome del Collegio Sindacale un affettuoso saluto ed un particolare ringraziamento al dott. Marcello Critelli che per motivi di salute ha rassegnato le dimissioni dalla carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione e dal Consiglio stesso. E' stata questa una decisione sofferta, rimandata più volte per il senso di responsabilità e per lo spirito di servizio che lo hanno sempre contraddistinto.

Durante le nostre "istituzionali" partecipazioni alle riunioni del Consiglio di Amministrazione abbiamo avuto modo di apprezzare la professionalità, la correttezza, la trasparenza e la particolare passione profusa nell'espletamento del suo incarico.

In bocca al lupo Sig. Presidente per la sua salute.

Andrea Ingrassia

➤ CONVENZIONE CON LA "BANCA DEL NISSENO" - Modifiche alla Convenzione –
(il testo della Convenzione è stato pubblicato sul Notiziario n. 5 di novembre 2015)

Si comunica che il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 26 gennaio 2016, d'intesa con la direzione della banca, a parziale modifica della Convenzione, ha stabilito "che la dichiarazione del Fondo Pensioni che attesti la posizione netta dell'iscritto consista in un attestato rilasciato dal Fondo all'iscritto, previo richiesta scritta dell'interessato al Fondo stesso".

➤ SUPPORTO ECONOMICO – Modifiche normative

(il relativo Regolamento è stato pubblicato sul Notiziario n. 4 di settembre 2015)

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 24/11/2015, a parziale modifica di quanto stabilito il 26/5/2015, ha deliberato che, fra la documentazione da allegare all'istanza di concessione, sia obbligatorio produrre quella utile a comprovare le ragioni addotte nell'avanzare l'istanza (oltre alla già prevista dichiarazione sostitutiva di atto notorio).

Il plafond resta fissato in 250/mila euro. Ciascun Iscritto può chiedere il supporto una sola volta.

➤ INTERLOCUZIONI CON "SORGENTE SGR" E "PRELIOS SGR"

Com'è noto, le due Società avevano separatamente prospettato al Fondo la costituzione di un fondo immobiliare chiuso, mediante il conferimento di parte del patrimonio. Recentemente il Consiglio, dopo aver effettuato alcune verifiche preliminari circa la percorribilità di operazioni del genere tenuto anche conto delle finalità istituzionali dell'ente, ha dovuto constatare come la oggettiva diversità delle operazioni proposte da ambedue le SGR (per profili e considerazioni differenti) non consentiva tuttavia di effettuare un congruo ed omogeneo confronto. Atteso ciò è stato chiesto a ciascuna SGR di aggiornare ed integrare le ipotesi prospettate, nel rispetto di alcuni punti fondamentali che sono stati analiticamente indicati, assegnando il termine del 19 febbraio 2016. All'esito di tale richiesta:

- la Patalano & Associati Consulenti d'impresa s.r.l., che si era fatta proponente per conto di Sorgente SGR S.p.A., ha comunicato, anche per conto della stessa SGR, che non intende proseguire le attività;
- la Prelios SGR ha fatto pervenire una comunicazione il 23 febbraio 2016. Detta comunicazione, pur fuori termine, è stata esaminata dal Consiglio nella seduta del 1° marzo 2016. All'esito del suddetto esame il Consiglio ha rilevato che la stessa non corrisponde a due dei punti fondamentali, in relazione ai quali il Fondo aveva chiesto un aggiornamento e una integrazione delle precedenti proposte. La predetta proposta, pertanto, è stata ritenuta non procedibile.

➤ DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE (al 4 marzo 2016)

Totale vendite all'asta	€ 9.232.000,00
Totale vendite post asta	€ 4.234.260,00
Totale vendite tramite intermediari al 28/2/2015	€ 4.403.000,00
Totale vendite perfezionate dal 1/3/2015	€ 16.640.000,00
Totale proposte di acquisto pervenute dal 1/3/2015 da rogitare	€ 5.574.000,00
	€ 40.083.260,00

➤ PATRIMONIO DISPONIBILE

(estratto dal verbale della seduta del Consiglio del 23 febbraio - 1° marzo 2016)

IL CONSIGLIO

considerato che:

- il 90% delle proposte di acquisto pervenute nel corso dell'ultimo anno attraverso Unicredit-Subitocasa riguarda unità abitative e che i due terzi delle altre unità interessate sono ubicate nell'edificio di Palermo-via Velasquez, nel quale, peraltro, sono già state vendute tutte le abitazioni;
- Unicredit-Subitocasa ha rimarcato come *"sui cespiti non abitativi ... appare evidente che il mercato non è stato così ricettivo al prezzo richiesto e, quindi, se ne suggerisce una adeguata riduzione"* e che *"egualmente per i residenziali di Roma Antonelli, Messina e Caltanissetta ... si suggerisce per le medesime motivazioni di cui sopra una adeguata riduzione"*; Unicredit-Subitocasa ha pure sottolineato la assoluta esiguità di richieste di sopralluogo dei predetti cespiti a testimonianza della loro scarsa appetibilità (agli attuali prezzi);

- come riferito dal Direttore:
 - dal secondo semestre 2011 al primo semestre 2015 le rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate hanno collocato l'edificio di Messina-via del Fante in tre microzone catastali differenti e, peraltro, i dati pubblicati dall'Osservatorio medesimo negli ultimi cinque semestri risultano immutati,
 - ciò non ha consentito nel 2015 una adeguata riconsiderazione dei prezzi delle abitazioni di tale edificio,
 - la media delle riduzioni dei prezzi registrate dal predetto Osservatorio relativamente alle abitazioni site nelle città e zone in cui insistono unità di proprietà del Fondo è del 13,9%;
- nel corso degli ultimi 18 mesi i prezzi medi delle abitazioni – a livello nazionale – sono diminuiti del 4,1% nel secondo semestre 2014 e del 5,1% nell'anno 2015, come risulta dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare residenziale pubblicati dall'Ufficio Studi di Immobiliare.it;
- Unicredit-Subitocasa ha chiesto che nel nuovo mandato venga contemplata la possibilità di percepire anche da parte dell'acquirente *"una provvigione pari al 2% (comunque inferiore a quanto in atto praticato dal mercato immobiliare)"*;
- risponde a vero che le provvigioni percepite dai mediatori immobiliari sono di norma maggiori del 2%, ma l'eventuale accoglimento della richiesta di Unicredit-Subitocasa determinerebbe un sostanziale incremento dei prezzi di vendita e ciò in assoluto contrasto con il continuo trend discendente, che ormai da molti anni caratterizza i valori delle abitazioni residenziali;

all'unanimità

DELIBERA

- I. di conferire a Unicredit-Subitocasa mandato in esclusiva e senza rappresentanza della durata di dieci mesi - e quindi fino al 31/12/2016 - per la vendita di tutti gli appartamenti ad uso abitativo e delle unità non abitative site nell'edificio di Palermo-via Velasquez ai prezzi finora stabiliti, ad eccezione:
 - degli appartamenti siti a Messina – via del Fante i cui prezzi dovranno essere ridotti del 13,9% rispetto a quelli praticati nel 2012,
 - degli appartamenti siti a Roma-via Antonelli ed a Caltanissetta i cui attuali prezzi dovranno essere ridotti in misura eguale alla media nazionale e cioè del 9%;
- II. che, al fine di sostenere ed incentivare l'azione della rete dei promotori, per ogni contratto di compravendita (preliminare o definitivo) stipulato con promittenti acquirenti la cui proposta sia stata accettata, il Fondo corrisponda al mandatario un compenso pari al 2,50% del prezzo di vendita;
- III. che, in aggiunta, venga corrisposto al mandatario un compenso ulteriore pari allo 0,50% dei prezzi di vendita dei contratti relativi a proposte di acquisto presentate (ed accettate) con riferimento alle attività svolte in ciascuno dei cinque bimestri di durata del mandato e sempreché il relativo complessivo importo -in ciascuno di tali periodi- sia maggiore di 2,5 milioni di euro; ciò fermo restando che il diritto a tale compenso maturerà a condizione che e nel momento in cui la somma dei prezzi di vendita dei

contratti - relativi a proposte di acquisto di ciascuno dei predetti cinque periodi – avrà superato il predetto importo di 2,5 milioni di euro;

- IV. che, in occasione del primo sopralluogo da effettuare a Roma, l'Ufficio Tecnico predisponga un preventivo di massima per gli interventi ritenuti opportuni nell'appartamento di Roma-via Antonelli, rilasciato dal precedente inquilino (sfrattato per grave morosità) in condizioni non adeguate all'edificio (zona Parioli) ed al prezzo richiesto.

➤ PATRIMONIO DISPONIBILE

Comunicato

Il Consiglio di Amministrazione nelle sedute dei giorni 1 e 7 marzo 2016, con riferimento a tutti i cespiti di tipo terziario e commerciale ed ai "cielo terra" non affidati per la vendita al mandatario Unicredit-Subitocasa, ha deliberato:

- di procedere con aste pubbliche al rialzo;
- di determinare i prezzi base d'asta in maniera che, tenendo anche conto dei prezzi di vendita non trattabili dei cespiti affidati a Unicredit-Subitocasa, rimanga comunque garantita la corresponsione delle somme ancora attese dagli aventi diritto per effetto della riforma del 2008;
- di fissare, conseguentemente, i predetti prezzi a base d'asta con una riduzione, rispetto ai prezzi attualmente pubblicati, pari al 20%, escludendosi la possibilità di procedere ad ulteriori riduzioni. Ciò con riserva di individuare per i cespiti eventualmente rimasti invenduti metodologie alternative per la dismissione degli stessi;
- di poter accettare eventuali offerte irrevocabili d'acquisto che dovessero pervenire prima della data fissata per ciascuna asta, sempreché le offerte stesse siano di importo non inferiore al rispettivo prezzo a base d'asta maggiorato di un importo pari ad almeno tre rilanci e quindi pari ad almeno il 6% e siano precedute da sopralluogo dell'immobile (da richiedere preventivamente al Fondo e che verrà verbalizzato) ed accompagnate da un assegno circolare di importo pari al 2% del prezzo offerto.

➤ CONTENZIOSO CON L'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'Agenzia delle Entrate ha presentato appello avverso le sentenze della Commissione Tributaria di I grado, con le quali sono state riconosciute le ragioni del Fondo in ordine all'accertamento in materia di IVA (per gli anni 2005, 2006, 2007, 2008 e 2009).

Il 17 dicembre 2015 l'Agenzia delle Entrate ha notificato al Fondo gli avvisi di accertamento in materia di IVA, analoghi ai precedenti, per gli anni 2010 e 2011. L'incarico di patrocinare gli interessi del Fondo è stato affidato all'Avv. Prof. Salvatore Sammartino.

AVVISI

Il presente Notiziario è inviato a n. 1221 (su n. 4039) Iscritti via email. Agli altri, invece, che finora non hanno segnalato un proprio indirizzo email, è inviato con il tradizionale e meno tempestivo mezzo postale. Chi dispone di un indirizzo di posta elettronica è invitato a segnalarlo alla seguente mail: **notiziario@fondoccrve.it**.

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