

Gestione Immobiliare

14

Attività manutenzione ordinaria e straordinaria

Nel 2012 sono pervenute presso gli uffici della Fondazione n.1.994 richieste per interventi manutentivi a vario titolo, pari a circa il 16,74 % in più rispetto all'esercizio 2011, di cui n. 715 segnalazioni per un importo stimato di € 646.318, ripetibili poiché a carico degli inquilini per interventi manutentivi contrattualmente a loro spettanti.

Nel corso del 2012 sono stati eseguiti i seguenti lavori straordinari contabilizzati a cespite in Roma, Via Deserto di Gobi 13-19, risanamento strutturale dei pannelli delle facciate dello stabile.

Rendimenti

Il ricavo della gestione immobiliare al netto dell' IMU (€ 5.090.086)e degli oneri e delle imposte per la gestione è di € 8.697.317 inferiore di € 3.695. 295 a quello del 2011.

Il ricavo netto rapportato al valore contabile del patrimonio immobiliare, al 31.12.2012 ha determinato un rendimento netto complessivo del 2,29% in diminuzione rispetto all'esercizio precedente.

Gestione immobiliare	2012	2011
Valore dei fabbricati a bilancio	380.233.559	380.224.245
Ricavo netto	8.697.317	12.392.612
Rendimento netto	2,29%	3,26%

PAGINA BIANCA

SPESE DI FUNZIONAMENTO

PAGINA BIANCA

Spese di funzionamento

16

*** Spese di Funzionamento**

Le spese di funzionamento della Fondazione per l'esercizio 2012 presentano un aumento dell'1,80% rispetto al 2011 e una diminuzione del 9,35% rispetto al preventivo 2012, secondo le linee di aggregazione riportate nella tabella sottostante.

	Consuntivo 2012	Consuntivo 2011	Var % Cons 2012 vs Cons 2011	Preventivo 2012	Var % Cons. 2012 vs Prev. 2012
* Materie Prime, sussidiarie, di consumo	207.693	172.580	20,35%	275.000	-24,48%
* Utenze varie	531.111	523.049	1,54%	634.000	-16,23%
* Servizi per il personale dipendente	230.486	249.613	-7,67%	280.000	-20,53%
* Servizi diversi	1.929.844	1.688.602	14,29%	2.394.700	-19,41%
* Professionisti e lavoratori autonomi	1.399.610	1.401.836	-0,16%	1.550.500	-9,73%
* Compensi ed oneri per organi sociali	777.916	716.259	8,61%	790.500	-1,59%
* Costi per il personale	8.398.043	8.578.466	-2,13%	9.030.000	-7,02%
* Ammortamento immobilizzazioni immat. + materiali	402.686	438.350	-8,14%	541.000	-25,57%
* Spese pubblicazione periodico	204.905	237.747	-13,81%	250.000	-18,04%
* Altri oneri di gestione	1.020.366	826.959	23,39%	902.500	308,15%
Totale costi	15.100.640	14.833.461	1,80%	16.658.200	-9,35%

Servizi Diversi

Le spese, classificate come servizi diversi, sono elencate nella seguente tabella:

	Consuntivo 2012	Consuntivo 2011	Var % Cons 2012 vs Cons 2011	Preventivo 2012	Var % Cons. 2012 vs Prev. 2012
* Servizi diversi	1.929.844	1.688.602	14,29%	2.394.700	-19,41%
SPESE DI VIGILANZA	132.567	131.442	0,86%	160.000	-17,15%
SPESE FUNZIONAMENTO COMMISSIONI E COMITATI	-	-	-	10.000	-100,00%
SPESE PER ACC. SANITARI E MEDICO LEGALI	30.248	31.183	-3,00%	40.000	-24,38%
ELAB. ELETTRONICHE. MECCANOGRAFICHE	673.176	528.822	27,30%	700.000	-3,83%
SPESE PER SERVIZI INFORMATIVI	49.428	40.086	23,30%	50.000	-1,14%
SPESE INIZ. CULTURALI	-	-	-	10.000	-100,00%
SPESE RAPPRESENTANZA	29.904	19.198	-	30.000	-0,32%
SPESE PER CONVEGNI E CONGRESSI	20.533	24.938	-	50.000	-58,93%
PREMI DI ASSICURAZIONE SEDE	101.925	84.710	20,32%	110.000	-7,34%
SPESE VARIE DI AMMINISTRAZIONE	37.156	16.848	120,54%	100.000	-62,84%
FORNITURA DI LAVORO TEMPORANEO	27.805	24.250	14,66%	50.000	-44,39%
SPESE PULIZIE LOCALI SEDE	279.174	244.321	14,27%	300.000	-6,94%
MANUT. NOLEGG. ESERC. AUTOVEICOLI	39.873	89.422	-55,41%	45.000	-11,39%
MANUT. MOBILI E MACC. UFFICIO	99.082	79.938	23,92%	100.000	-0,94%
MANUT. RIPARAZIONE LOCALI UFFICIO	130.080	140.389	-7,34%	350.900	-62,93%
SPESE PER PROTEZIONE DATI PERSONALI	16.045	11.263	42,46%	30.000	-46,52%
SERVIZI BANCARI DIV. DA ONERI FINANZIARI	100.934	86.660	16,47%	85.000	18,75%
ELABOR. ELETTR. E MECCANOGR. COMM.LE	161.934	135.132	19,83%	163.800	-1,14%
CONSULENZE AGRIFONDO	-	-	-	10.000	-100,00%

L'incremento del 14,29 % rispetto al 2011 è dovuto alle maggiori spese per l'ammodernamento dei servizi informatici e rientra ampiamente nei costi previsti nel budget.

Spese di funzionamento

17

- Costi per il personale

Il costo del personale risulta diminuito rispetto al 2011 del 2,13% mentre rispetto al preventivo risulta una diminuzione del 7,02 %.

Il minor costo rispetto all'anno precedente è dovuto ad alcune cessazioni di rapporto di lavoro avvenute al termine dell'esercizio 2011.

Si conferma l'applicazione della norma di cui all'articolo 9, 1° comma, del D.L. 78/2010 convertito dalla Legge 122/2010, che ha introdotto per il triennio 2011-2013 il divieto di incrementare il trattamento economico complessivo dei singoli dipendenti rispetto al trattamento ordinariamente spettante per l'anno 2010, al netto degli effetti derivanti da eventi straordinari della dinamica retributiva.

Professionisti e lavoratori autonomi

I costi, che si riferiscono a consulenze legali, spese per studi rilievi e pareri, bilanci tecnici, consulenze e contratti a progetto, per il 2012 sono stati pari ad € 1.399.610 con una diminuzione dello 0,16% rispetto al 2011 e una diminuzione del 9,73% rispetto al preventivo 2012. In particolare le spese legali pari ad € 974.431 (€ 975.400 nel 2011, -0,1%) rimangono stabili anche se l'attività dell'ufficio ha permesso una significativa riduzione delle pratiche in carico all'ufficio (2.316 pratiche in carico contro 2.934 pratiche nel 2011, - 21,0%). Gli incassi effettuati a seguito dell'attività dell'ufficio sono stati pari ad € 6.095.396 (€ 3.805.638 nel 2011, +60,1%).

Investimenti Software

Per l'anno 2012 sono stati effettuati investimenti software per € 221.623 che hanno riguardato l'aggiornamento per l' area contributi e prestazioni (progetto SAP) nonché la realizzazione del protocollo informatico e della gestione documentale digitale. Gli investimenti effettuati sono stati pari al 44% dello stanziamento a budget (€ 500.000).

Investimenti Hardware

Per l'anno 2012 sono stati effettuati investimenti Hardware per € 131.295 per l'acquisto di personal computer e stampanti per postazioni client. Gli investimenti effettuati sono stati pari al 37% dello stanziamento a budget (€ 400.000).

Spese di funzionamento

18

Altri oneri di gestione

	Consuntivo 2012	Consuntivo 2011	Var % Cons 2012 vs Cons 2011	Preventivo 2012	Var % Cons. 2012 vs Prev. 2012
* Altri oneri di gestione	1.020.366	826.959	23,39%	902.500	13,06%
LIBRI PERIODICI E PUBBLICAZIONI	20.850	42.221	-50,62%	50.000	-58,30%
ONERI GESTIONE SEPARATA PERITI AGRARI	836.747	650.100	28,71%	735.000	13,84%
ONERI GESTIONE SEPARATA AGROTECNICI	151.942	114.738	32,43%	91.500	66,06%
SPESE ADESIONE ASSOC.NI E ORG.NI	10.827	19.900	-45,59%	25.000	-56,69%
ONERI VARI				1.000	-100,00%

I costi di questo capitolo aumentano del 23,39% rispetto all'anno precedente principalmente per l'incremento delle spese per prestazioni previdenziali delle Gestioni Separate dei Periti Agrari e degli Agrotecnici, anticipate dalla Fondazione e recuperate per pari importo tra i ricavi diversi sotto la dizione "Recupero spese Periti Agrari e Agrotecnici".

PAGINA BIANCA

GESTIONE FINANZIARIA

PAGINA BIANCA

Gestione finanziaria

20

GESTIONE FINANZIARIA

I proventi finanziari della Fondazione sono costituiti dai risultati della gestione mobiliare e in misura minore dagli interessi per mutui e prestiti .

Gestione mobiliare	Cons.2012	Cons.2011	Var % Cons.2012 vs Cons. 2011	Prev.2012	Var % Cons.2012 vs Prev. 2012
Proventi ed oneri finanziari	46.506.430	31.825.616	46,13%	37.598.000	23,69%

Gli investimenti e la liquidità al 31 dicembre 2012 sono pari a euro 1.137.425.981 così suddivisi:

TIPOLOGIA	VALORE AL 31.12.2012	VALORE AL 31.12.2011	INCIDENZA %
Gestioni patrimoniali (*)	42.549.240	61.778.134	3,74%
Obbligazioni (corporate, titoli di stato, fondiarie)	901.376.200	876.014.422	79,25%
Polizze (**)	27.339.652	27.187.499	2,40%
Fondi	36.518.030	41.110.338	3,21%
Ratei su polizze e titoli (esclusi i pluriennali)	14.755.994	14.680.184	1,30%
Liquidità	114.886.865	29.901.849	10,10%
TOTALE	1.137.425.981	1.050.672.426	100,00%

* comprensive di titoli classificati nelle Immobilizzazioni e della liquidità presente nelle gestioni

** capitale comprensivo dei ratei pluriennali maturati

A fronte degli investimenti effettuati è presente un Fondo Rischi Investimenti pari ad € 40.675.992.

Per quanto riguarda la valutazione degli investimenti la stessa si attiene ai criteri di prudenza dettati dal codice civile in relazione ai titoli che, peraltro, rientrano in larga misura nella categoria delle immobilizzazioni finanziarie.

Gestione finanziaria

21

OPERAZIONI FINANZIARIE

In linea con i criteri di investimento di cui alla delibera del Consiglio di Amministrazione n. 20/2006, nel corso dell'esercizio sono stati acquistati titoli di Stato e titoli obbligazionari per un valore contabile complessivo di euro 210.830.987.

L'importo realizzato nel 2012 per interessi su conti correnti è stato di euro 1.589.161.

Al 31 dicembre 2012 la liquidità era pari ad euro 114.886.865 comprensiva di operazioni di " Time Deposit " per 45.000.000.

RENDIMENTO

I proventi derivanti dalle attività strettamente finanziarie (obbligazioni, gestioni patrimoniali, polizze finanziarie, liquidità, altri investimenti) hanno prodotto un rendimento lordo del 4,42 %. A valere su tale cifra complessiva l'importo di € 5.000.000 viene prudenzialmente accantonato al Fondo Rischi Investimenti in considerazione delle gravi incertezze presenti sui mercati finanziari. Tale Fondo ammonta complessivamente ad oltre 40 milioni di euro.

PROVENTI E ONERI STRAORDINARI
RISULTATI DELLA GESTIONE

PAGINA BIANCA

Risultati della gestione

23

PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

I proventi e gli oneri straordinari nell'esercizio 2012 sono quelli indicati nella sottostante tabella.

	Consuntivo 2012	Consuntivo 2011	Var % Cons 2012 vs Cons 2011
Proventi ed oneri straordinari			
Proventi	4.237.808	4.264.356	
PLUSV. DA ALIEN. IMMOBILI RESIDENZIALI	-	-	
PLUSVALENZE SU TITOLI IMMOBILIZZATI	4.237.808	4.264.356	
Sopravvenienze diverse	2.612.622	2.866.321	-8,82%
SOPRAVVENIENZE ATTIVE	521.546	175.388	
SOPR.ATT.REC.PREST.INFORT.DA ASS.NI	389.857	273.195	
SOPR.ATT.RIS.DANNI IMMOB.DA ASS.NI	13.306	33.593	
SOPRAVVENIENZE ATTIVE SU TITOLI	15.919	182.388	
CONTRIBUTI TFR GEST. ORD. ANNI PRECEDENTI	818.975	1.028.033	
CONTRIBUTI FONDO PREV. GEST. ORD. ANNI	608.201	848.238	
CONTRIBUTI INFORTUNI GEST. ORD. ANNI PREC.	170.979	227.986	
ADDITIONALE 4% ANNI PRECEDENTI	63.800	82.828	
CONTR. ASSISTENZA CONTRATTUALE ANNI PREC.	7.208	7.787	
PROVENTI PERIODICO P.A. ANNI PRECEDENTI	4.833	5.885	
Totale proventi straordinari	6.850.430	7.129.677	-3,92%
Oneri			
Minusvalenze da alienazioni	25.572	0	
MINUSVALENZE SU TITOLI IMMOBILIZZATI	25.572	0	
Sopravvenienze passive diverse	1.170.717	1.457.234	-19,66%
SOPRAVVENIENZE PASSIVE	297.888	450.060	
RIMBORSO CTR ANNI PRECEDENTI GSCB	0	0	
RETT. CONTRIBUTI TFR GEST. ORD. ANNI PREC.	318.609	311.150	
RETT. CONTRIBUTI FONDO PREV. GEST. ORD. ANNI	226.458	283.218	
RETT. CONTRIBUTI INFORTUNI GEST. ORD. ANNI PREC.	114.878	199.495	
RETT. ADDIZIONALE 4% ANNI PRECEDENTI	26.453	31.777	
RETT. SANZIONI AMM.VE GEST. ORD. ANNI PREC.	136.669	148.162	
RETT. CONTR. ASSISTENZA CONTRATTUALE ANNI PREC.	29.601	19.632	
RETT. PROVENTI PERIODICO P.A. ANNI PRECEDENTI	20.161	13.742	
Totale oneri straordinari	1.196.289	1.457.234	-17,91%
Totale Oneri e Proventi straordinari	5.654.141	5.672.443	-0,32%

La voce presenta un decremento dello 0,32% rimanendo sostanzialmente in linea con il valore dell'anno precedente e riflette sostanzialmente quanto realizzato dalle plusvalenze derivanti dalle cessioni effettuate dei titoli presenti in portafoglio.

RISULTATI DELLA GESTIONE

La gestione 2012 ha registrato i seguenti accantonamenti:

	Cons. 2012	Cons. 2011	Var %
Svalutazione crediti	2.000.000	500.000	
ACC.TO SVALUTAZIONE CREDITI GESTIONE ORDINARIA	2.000.000	500.000	300,00%
Accantonamenti ai fondi			
ACC.TO F.DO PREV. PERS. ENPAIA	580.000	535.000	8,41%
ACC.TO F.DO ONERI E RISCHI VARI	-	-	
ACC.TO F.DO TFR IMP.AGRICOLI	90.224.188	91.949.822	-1,88%
ACC.TO F.DO PREV. IMP.AGRICOLI	58.053.862	56.878.574	2,07%
ACC.TO RISERVA GEST. ASS.INFORT.	4.100.000	3.150.000	30,16%
ACC.F.DO QUIESC.DIPENDENTI CONSORZIALI	7.405.204	5.502.150	34,59%
ACC.F.DO RISCHI INVESTIMENTI	5.000.000	5.000.000	0,00%
Totale accantonamenti	167.363.254	163.515.546	2,35%

Il risultato prima delle imposte è pari a € 7.509.598.

Le imposte correnti sono pari ad €. 6.235.345.

L'utile netto per il 2012 è di € 1.274.253, che come ogni anno confluirà nella riserva generale.

Tale riserva al 1° gennaio 2013 ammonterà a € 96.019.888 con un incremento dell'1,34% sull'anno precedente.