



Fondo immobiliare

L'Ente, a bilancio di esercizio 2013, ha adottato la decisione di immobilizzare le quote del fondo FIEPP "Fondo Immobiliare Enti di Previdenza dei Professionisti".

L'ammontare delle quote del Fondo, al valore nominale di € 201.500.000, rappresenta il 9,89% degli investimenti mobiliari dell'Ente.

Il portafoglio del Fondo al 31 dicembre 2016 è composto da otto complessi immobiliari per un valore complessivo di mercato pari a 201.865.000 euro, come certificato dall'esperto indipendente del Fondo, con un decremento rispetto al 31 dicembre 2015 di 1.497.000 euro, pari allo 0,74%, dovuto alle cessioni di due immobili avvenuti nel corso dell'esercizio. In particolare, gli asset ceduti, in quanto non strategici rispetto alla politica di investimento del Fondo, sono costituiti dalla restante unità immobiliare sita in Belluno ad un prezzo di euro 110.000 (il cui valore di mercato al 30.06.2016 è pari a euro 130.000) e l'immobile di Genova in Via Pesce, ad un prezzo pari a euro 1.300.000 (il quale presentava un valore di mercato al 30.06.2016 pari a euro 1.350.000).

Il compendio del Fondo va ripartito tra immobili in locazione (valore circa 164.000.000 euro), diritti reali immobiliari (valore circa 37.800.000 euro) e altri immobili (valore pari a circa euro 65.000).

Alla data del 31 dicembre 2016 il Fondo è caratterizzato da un LTV (Loan to Value) del 7,9% calcolato sul valore di mercato dell'intero portafoglio immobiliare di proprietà [8,5% al 31 dicembre 2015].

I cespiti di proprietà del Fondo sono localizzati per 38,9 mln nella città di Roma e i restanti 162,9 mln in città del Nord Italia.

Il valore netto del fondo al 31/12/2016 è pari ad euro 216.508.275, che, confrontato con quello al 31 dicembre 2015 (euro 207.933.799), evidenzia un incremento di valore nel corso del 2016 del 4,1%, derivante dall'effetto combinato dei seguenti fattori:

- ricavi per canoni di locazione e altri proventi per euro 11.292.767, sostanzialmente in linea con il dato dell'anno precedente;
- perdite da realizzo, pari a euro 82.000, derivanti dalla vendita di porzione dell'immobile di Via Belluno e dell'immobile di Genova (in Via Pesce); tale risultato è determinato dalla differenza tra il prezzo di vendita, pari a 1.410.000 e il valore ultimo di mercato; considerando il costo storico dell'immobile, cioè il costo di acquisto aumentato degli oneri capitalizzati, la vendita ha concretizzato una perdita effettiva di euro 773.037;
- costi immobiliari e di gestione per euro 1.443.454, in lieve aumento rispetto al dato del 31 dicembre 2015, pari a euro 1.405.478;
- costi per imposte municipali, pari a euro 1.020.782, relativi all'Imu e la Tasi sugli immobili;
- oneri finanziari (interessi su contratto di leasing) per euro 329.200, in diminuzione rispetto al dato al 31 dicembre 2015, pari a euro 406.311 per effetto combinato del rimborso del capitale del contratto di leasing e dell'indicizzazione del contratto legato a tassi di mercato al fondo favorevoli;
- interessi attivi e proventi assimilati, pari a euro 57.418, derivanti dall'investimento della liquidità per una maggiore remunerazione;
- oneri di gestione per euro 1.092.081, in diminuzione rispetto al 2015 (euro 1.167.283);
- altri ricavi e oneri presentano un saldo positivo pari a euro 194.590, in aumento rispetto al 31 dicembre 2015 pari a euro 77.763, per effetto dei ricavi straordinari.

Su proposta della SGR che gestisce il Fondo, in deroga a quanto previsto dal Regolamento, è stato deciso di non procedere alla distribuzione dei proventi con riferimento all'anno 2016 (in linea con le decisioni prese in relazione al secondo semestre 2015), così come per il rimborso di capitale, allo scopo di mantenere nel

Fondo la liquidità necessaria per procedere nel futuro ad ulteriori investimenti.

La posizione netta di liquidità del Fondo al 31 dicembre 2016 è costituita da euro circa 17.500.000, di cui euro 6.000.000 presso la Banca Depositaria del Fondo e euro 11.500.000 risultano investiti in conti deposito presso altro istituto bancario.

Nell'ambito degli strumenti finanziari, va evidenziato che il Fondo FIEPP, nel corso del primo semestre 2013, ha sottoscritto quote del Fondo Optimum USA property I per un controvalore di euro 10.000.000,00. La strategia del Fondo Optimum USA property I, che ha una durata di sette anni, è basata sull'acquisto e la valorizzazione di un portafoglio diversificato di immobili negli Stati Uniti, principalmente nelle città di New York, Los Angeles, Miami e San Francisco. Nell'ambito del bilancio del Fondo FIEPP, le quote del Fondo Optimum sono state valorizzate all'importo del NAV al 31 dicembre 2015 [euro 11.433.333] non essendo ancora disponibile il NAV [valore del patrimonio netto] del Fondo Optimum al 31 dicembre 2016. Si aggiunga che l'investimento di durata settennale è denominato in dollari e dunque il valore della quota è influenzato anche dall'andamento del tasso di cambio. Il bilancio 2016 del fondo FIEPP riporta un ricavo a titolo di provento di competenza dell'anno 2015 distribuito nel corso del 2016 pari a euro 406.667.

Il tasso interno di rendimento del Fondo FIEPP alla data del 31 dicembre 2016, conformemente a quanto disposto in materia dalla Banca d'Italia [provvedimento del 19 gennaio 2015], è pari al 2,88%. Pertanto, questo rappresenta il tasso di interesse composto annuale dalla data dell'inizio dell'operatività fino al 31 dicembre 2016, calcolato in base ai flussi di cassa rappresentati dai versamenti effettivi, dagli eventuali proventi distribuiti, dagli eventuali rimborsi parziali delle quote e considerando l'ipotetico incasso per il disinvestimento delle quote del NAV contabile al 31 dicembre 2016.

Tale valore è indicativo della potenziale redditività complessiva conseguita dall'investitore, se il patrimonio immobiliare fosse liquidato alla data del presente rendiconto. Tale rendimento è puramente indicativo e non rappresenta il rendimento dell'investimento che sarà effettivamente conseguito nel tempo.

PIANO DI INVESTIMENTO TRIENNIO 2017 - 2018 - 2019

	Importi espressi in migliaia di euro		
	2017	2018	2019
Acquisto diretto di immobili	€ --	€ --	€ --
Acquisto indiretto [acquisto di quote di fondi immobiliari]	€ --	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Acquisto diretto di immobili con procedure avviate prima del 31/05/2010	€ --	€ --	€ --

	Importi espressi in migliaia di euro		
	2017	2018	2019
Conferimento di immobili a fondi immobiliari	€ --	€ --	€ --
Vendita di immobili [*]	€ 17.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Vendita indiretta (cessione di quote di fondi immobiliari)	€ --	€ --	€ --
Vendita di immobili con procedure avviate prima del 31/05/2010	€ --	€ --	€ --

[*] Le somme disponibili nell'anno 2017 saranno investite in titoli dello Stato Italiano a medio e lungo termine.

ATTIVO CIRCOLANTE

Crediti

Saldo al 31.12.2016	Saldo al 31.12.2015	Variazioni
69.220.369	64.179.569	[5.040.800]

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso iscritti e terzi contribuenti	61.839.248			61.839.248
Verso inquilini	2.559.571			2.559.571
Verso altri	4.821.550			4.821.550
Totale	69.220.369			69.220.369

I crediti verso iscritti e terzi contribuenti al 31.12.2016 sono così ripartiti:

Descrizione	Importo
Contributi previdenza ordinari	56.386.572
Contributi assistenza	514.834
Sanzioni su crediti verso contribuenti	1.844.448
Quote di contributi associativi una tantum	22.714
Indennità di maternità libere professioniste art. 78 D.Lgs 151/2001	346.089
	59.114.657
Fondo svalutazione crediti	-17.168.414
	41.946.243
Contributo 0,90% legge 395/1977	19.753.295
Quote partecipazione iscritti all'onere riscatti e ricongiunzione	139.710
Totale	61.839.248

Descrizione	Crediti da incassare ante 2015	Incassi e riaccertamenti	Svalutazione 2016	Crediti da incassare ante 2015 al netto del fondo	Crediti 2016	31.12.2016
Crediti verso iscritti e terzi contribuenti	35.979.983	[2.649.375]	[9.297.579]	24.033.029	17.913.214	41.946.243
Totale	35.979.983	[2.649.375]	[9.297.579]	24.033.029	17.913.214	41.946.243

Descrizione	Consistenza fondo al 31.12.2015	Accantonamento 2016	Utilizzo fondo 2016	Consistenza fondo al 31.12.2016
Crediti verso iscritti e terzi contribuenti	7.870.835	9.297.579	-	17.168.414
Totale	7.870.835	9.297.579	-	17.168.414

Nei crediti verso iscritti e terzi contribuenti sono compresi gli importi dovuti all'Ente dagli iscritti per la contribuzione soggettiva, da riscatto e da ricongiunzione, nonché gli importi dovuti dalle ASL per la contribuzione oggettiva rappresentata dal contributo 0,90% art. 5 ex legge 11/7/1977 n. 395; tale normativa prevede l'obbligo per le Aziende Sanitarie Locali di riversare all'Ente un importo pari allo 0,90% dei corrispettivi erogati alle farmacie in sede di liquidazione delle prestazioni farmaceutiche per il Servizio Sanitario Nazionale.

Il contributo 0,90% rappresenta tuttora per l'ENPAF un ricavo necessario per la stabilità della gestione della Cassa e per le prestazioni pensionistiche future.

Quanto ai contributi soggettivi, la voce principale di credito, quella previdenziale, si riferisce sia alle somme che gli iscritti devono ancora versare a titolo di contributi previdenziali obbligatori alla fine dell'anno, nell'ambito della riscossione bonaria che avviene tramite bollettini bancari, nell'esercizio 2016 ed entro la chiusura dello stesso, sia alle somme che gli iscritti morosi devono ancora corrispondere, allo stesso titolo, relativamente ad anni precedenti al 2015; a questo proposito, si precisa che si tratta di contributi posti in riscossione in base ai ruoli consegnati dall'Ente agli Agenti territorialmente competenti, che provvedono alla notifica delle cartelle esattoriali. Si osserva, altresì, che nell'ambito dei crediti dell'anno corrente, rientrano anche le posizioni (numericamente molto limitate e per le quali non si può parlare in senso stretto di morosità) di una parte dei nuovi iscritti i quali, avendo tempo fino al 30 settembre dell'anno successivo a quello di prima iscrizione all'ENPAF, hanno presentato la domanda di riduzione a ridosso delle scadenze, non consentendo agli uffici di definire il carico per l'ultima fase della riscossione e, per i quali, dunque, la contribuzione del biennio viene posta in riscossione nel corso dell'anno successivo, essendosi nel frattempo esaurite le procedure di riscossione bonaria.

Da evidenziare che, assecondando un movimento già rilevato nel corso del 2014 e del 2015, anche nel 2016 l'ammontare dei crediti per contributi previdenziali non

versati dagli iscritti supera ormai, in misura particolarmente significativa, quello dei crediti per contributo 0,90%; il fenomeno va ascritto all'aumento della morosità dei contribuenti in relazione alla fase di acuta crisi economica del Paese nella quale è rimasta parzialmente coinvolta anche la categoria. Occorre, in ogni caso, segnalare che l'ammontare dei crediti contributivi che l'ENPAF vanta nei confronti dei propri iscritti risulta comunque relativamente contenuto rispetto alla situazione di altri Enti o Casse di dimensioni analoghe. Si precisa, peraltro, che una parte dei crediti sorti nell'anno di competenza e relativi allo 0,90% va attribuita alla tempistica della liquidazione del contributo stesso che, per legge, deve avvenire entro il 15° giorno del mese successivo di ciascun trimestre solare. Dunque, parte dei crediti relativi al contributo in questione non è ascrivibile a una situazione di vera e propria morosità nel pagamento.

In merito ai crediti vantati dall'ENPAF nei confronti degli iscritti relativamente alla contribuzione previdenziale soggettiva, nella tabella seguente si può riscontrare l'andamento della voce in questione, anche in misura percentuale, in riferimento all'entrata di competenza di ciascun anno. Nel dettaglio, si può apprezzare l'aumento costante dei crediti previdenziali sorti nel corso dell'anno corrente che per il 2016 hanno raggiunto quasi il 10% del carico contributivo accertato di competenza.

Anno	Accertato	Crediti	Percentuale
2008	138.346.053	5.097.382	3,68%
2009	145.307.462	6.344.072	4,37%
2010	149.257.970	6.871.149	4,60%
2011	152.613.256	7.422.775	4,86%
2012	158.669.527	9.221.511	5,81%
2013	166.361.070	12.338.429	7,42%
2014	168.605.705	14.123.127	8,28%
2015	170.379.915	15.013.013	8,81%
2016	173.000.857	16.721.462	9,67%

Nel dettaglio, si rileva il persistere dell'aumento dei crediti previdenziali soggettivi di competenza dell'anno, il cui corso è nuovamente accelerato, segnando un incremento pari a 1,7 mln di euro rispetto al 2015.

- nel 2015 l'aumento era stato di 890 mila euro;
- nel 2014 l'aumento era stato di 1,78 mln di euro,
- nel 2013 l'aumento era stato di 3,1 mln di euro.

La crescita relativa alla percentuale di incidenza dei crediti sul totale dei ricavi contributivi accertati si riporta al livello del 2014 [0,86%].

In merito ai crediti contributivi, si segnala che persiste il ricorso degli iscritti alla rateizzazione dei contributi posti in riscossione tramite cartella esattoriale. La rateizzazione viene affidata dall'Ente all'Agente della riscossione territorialmente competente, il quale può concedere una dilazione fino ad un massimo di settantadue rate mensili, che possono diventare centoventi nel caso in cui il debitore dimostri che, per ragioni estranee alla propria responsabilità, si trovi in una comprovata e grave situazione di difficoltà legata alla congiuntura economica.

La decadenza dal piano di rateazione avviene dopo il mancato pagamento di otto rate, anche non consecutive. Occorre aggiungere che, a seguito della modifica introdotta dal d.lgs n. 159/2015, a decorrere dal 22 ottobre 2015, in caso di rateizzazione, il mancato pagamento di cinque rate, anche non consecutive, comporta la decadenza dalla dilazione la quale, tuttavia, non è definitiva, considerato che la normativa prevede che il carico possa essere nuovamente rateizzato, dietro presentazione di una nuova richiesta, a condizione che il contribuente abbia saldato le rate scadute.

L'Ente in materia di prescrizione dei contributi previdenziali e assistenziali seguita l'orientamento espresso dalla Corte di Cassazione sezione lavoro in diverse pronunce [sentenze nn. 23635/2010; 1815/2012; 4338/2014; 5060/2016], orientamento secondo il quale, nel caso di contributo previdenziale posto in riscossione tramite cartella esattoriale, la mancata opposizione alla stessa, da parte dell'interessato, entro il termine perentorio di quaranta giorni dalla notifica, determinava l'applicazione del termine di prescrizione di dieci anni previsto dall'art. 2946 c.c. in luogo di quello di cinque anni previsto dall'art. 3, c. 9, della l. n. 335/1995. Con la sentenza n. 23397 del 17 novembre 2016, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, nel risolvere un contrasto insorto tra orientamenti diversi formatisi in questa materia, ha stabilito che, nel caso in cui i contributi previdenziali obbligatori siano posti in riscossione tramite cartella esattoriale e questa non sia stata oggetto di opposizione giudiziale nel termine di decadenza previsto, la prescrizione applicabile rimane quella quinquennale prevista dalla legge n. 335/1995. A seguito di questa pronuncia, l'ENPAF ha mutato il proprio orientamento adeguandolo a quanto sostenuto dalle Sezioni Unite. Occorre aggiungere, tuttavia, che, allo stato non si è ancora ritenuto opportuno procedere ad una svalutazione per intervenuta prescrizione delle poste contributive più risalenti, considerato che i tempi delle procedure della riscossione esattoriale sono particolarmente lunghi; si consideri che il numero delle dichiarazioni di inesigibilità definitiva [atti con i quali viene segnalato all'Ente, l'esaurimento infruttuoso delle procedure di esazione] ricevute da ENPAF da parte dell'Agente della riscossione è tuttora estremamente limitato. Si aggiunga che il d.l. n. 193/2016 [convertito in l. n. 225/2016] all'art. 6, nel disciplinare la definizione agevolata dei ruoli esattoriali, individua l'ambito di applicazione dell'istituto ai carichi affidati agli Agenti della riscossione dal 2000 al 2016.

Al 31.12.2016 i crediti complessivamente vantati dall'ENPAF per contributi previdenziali non versati dagli iscritti ammontano a 56.386.572,00 euro, di cui 16.721.462,00 euro accertati nell'anno 2016 e 39.665.110,00 euro riferiti ad anni precedenti.

Si tratta di una situazione che nel tempo è progressivamente peggiorata; ciò ha indotto l'Ente già nel bilancio 2015 a determinare una posta rettificativa costituita dal Fondo svalutazione crediti, riclassificata nel bilancio al netto dei crediti medesimi. Alla costituzione del Fondo si è provveduto attraverso due vie; entrambe tengono conto dei crediti connessi alla contribuzione di competenza 2008, atteso che l'ultima svalutazione "a perdita" ha riguardato i crediti contributivi connessi alla competenza 2007.

Nella costituzione del Fondo svalutazione e della correlativa voce di costo del conto economico (B.10.d), come detto, sono stati utilizzati due criteri:

- a) il primo, ha individuato le posizioni di quegli iscritti tenuti al versamento della contribuzione, a decorrere dal 2008, i quali, avendo attivato un piano di rateizzazione, sono successivamente decaduti dallo stesso a causa della interruzione del pagamento delle rate. In proposito, l'ammontare dei crediti accertato al fondo è risultato pari complessivamente a 4.351.649,25 euro, ripartito tra contributi previdenziali e assistenziali obbligatori per 4.267.348,44 euro e sanzioni civili per euro 84.300,81. Tali crediti sono stati svalutati al 100% di cui 2.730.835 già nel bilancio 2015 e 1.620.814 nel bilancio corrente;
- b) il secondo, ha considerato l'ammontare complessivo dei crediti [soggettivi, assistenza, indennità e sanzioni] accertati fino al 31.12.2015, pari ad euro 41.201.443,02 che al netto dell'operazione di cui al punto a) ammontano ad euro 36.849.793,77. Per l'esercizio corrente si è provveduto ad applicare una percentuale di svalutazione dei crediti più prudentiale, che ha tenuto conto dell'andamento delle riscossioni e della situazione riscontrata al 31.12.2016, svalutando in ordine decrescente, e quindi in maniera più significativa, i crediti iscritti in bilancio da maggior tempo. Si è partiti dalla percentuale dell'80% per i crediti afferenti al 2008, crediti più vecchi in bilancio, sino alla percentuale del 20% per i crediti del 2015. Pertanto, si è provveduto ad incrementare il Fondo per euro 7.416.764 che si aggiungono ad euro 5.400.000, già iscritti nell'esercizio precedente, che porta ad un totale del fondo medesimo di euro 12.816.763,92. In conclusione, il fondo complessivo, iscritto in bilancio al netto dei crediti verso iscritti, dato dalla somma del fondo specifico di cui al punto a) e del fondo generico di cui al punto b), ammonta complessivamente a euro 17.168.413 [dato dalla somma di euro 4.351.649 ed euro 12.816.764].

Occorre, inoltre, segnalare che il Consiglio di amministrazione, con propria deliberazione, ha stabilito l'inesigibilità di crediti per contributi previdenziali soggettivi assistenziali, di maternità e per somme aggiuntive, per un ammontare compless-

sivo pari a 532.810,39 euro. Tale importo è stato portato a perdita con rilevazione del relativo costo. Si tratta di crediti contributivi e per somme aggiuntive accertati relativamente a posizioni di iscritti dichiarati falliti, per i quali si è ritenuto opportuno adottare la dichiarazione di inesigibilità, a prescindere dalla intervenuta prescrizione, considerato la peculiarità della situazione che ha fatto ritenere fortemente compromessa la possibilità di incassare gli importi ancora spettanti.

Nel dettaglio, la dichiarazione di inesigibilità ha riguardato:

- a) euro 513.921,41 per contributi previdenza ordinari;
- b) euro 1.701,89 per contributi di assistenza;
- c) euro 1.048,00 per contributi di maternità;
- d) euro 16.139,09 per somme aggiuntive.

Complessivamente l'operazione comporta l'accertamento a conto economico di oneri per complessivi 532.810,39 euro.

Quanto al credito complessivo vantato dall'Ente, per il contributo 0,90%, la ripartizione per Regione è la seguente:

Regione	31.12.2015	31.12.2016	Variazioni
PIEMONTE	822.729,30	781.798,67	-40.930,63
VAL D'AOSTA	13.605,89	13.501,60	-104,29
LOMBARDIA	1.229.507,14	1.650.489,70	420.982,56
TRENTINO ALTO ADIGE	140.923,04	102.674,83	-38.248,21
VENETO	659.950,95	583.512,29	-76.438,66
FRIULI VENEZIA GIULIA	150.556,69	150.313,27	-243,42
LIGURIA	226.466,27	220.849,65	-5.616,62
EMILIA ROMAGNA	735.188,26	540.799,27	-194.388,99
TOSCANA	487.490,96	618.046,13	130.555,17
UMBRIA	99.096,24	203.953,61	104.857,37
MARCHE	266.002,77	234.957,34	-31.045,43
LAZIO	3.290.238,25	4.697.922,46	1.407.684,21
ABRUZZO	244.100,83	242.109,26	-1.991,57
MOLISE	124.297,68	77.406,14	-46.891,54
CAMPANIA	7.696.456,88	5.457.441,63	-2.239.015,25
PUGLIA	775.934,90	934.933,27	158.998,37
BASILICATA	121.521,77	72.903,90	-48.617,87
CALABRIA	2.121.836,87	1.790.739,37	-331.097,50
SICILIA	875.012,27	932.493,62	57.481,35
SARDEGNA	480.407,98	446.449,10	-33.958,88
	20.561.324,94	19.753.295,11	-808.029,83

Il livello dei crediti complessivi inerenti al contributo 0,90%, conferma l'andamento in diminuzione, già registrato negli anni precedenti, benché minimo, anche nel 2016.

Nella tabella seguente vengono riportati i crediti ascrivibili alle singole Regioni, al 31.12.2016, distinti tra pregresso e corrente. Dai dati esposti si può rilevare che la quasi totalità delle Regioni non ha crediti pregressi riferiti al periodo 2006/2014, il cui carico complessivo è ascrivibile sostanzialmente a due sole Regioni: Campania [1,8 mln] e Calabria [0,9 mln].

CONTRIBUTO 0,90% RIPARTITO PER REGIONE - CREDITI DAL 2006 AL 2016

Regione	Crediti 2006/2015	Crediti 2016	Totale
PIEMONTE	252,04	781.546,63	781.798,67
VAL D'AOSTA	0	13.501,60	13.501,60
LOMBARDIA	0	1.650.489,70	1.650.489,70
TRENTINO ALTO ADIGE	0	102.674,83	102.674,83
VENETO	0	583.512,29	583.512,29
FRIULI VENEZIA GIULIA	0	150.313,27	150.313,27
LIGURIA	0	220.849,65	220.849,65
EMILIA ROMAGNA	0	540.799,27	540.799,27
TOSCANA	0	618.046,13	618.046,13
UMBRIA	0	203.953,61	203.953,61
MARCHE	0	234.957,34	234.957,34
LAZIO	0	4.697.922,46	4.697.922,46
ABRUZZO	0	242.109,26	242.109,26
MOLISE	0	77.406,14	77.406,14
CAMPANIA	1.799.543,46	3.657.898,17	5.457.441,63
PUGLIA	232,82	934.700,45	934.933,27
BASILICATA	0	72.903,90	72.903,90
CALABRIA	987.250,03	803.489,34	1.790.739,37
SICILIA	3.426,13	929.067,49	932.493,62
SARDEGNA	0	446.449,10	446.449,10
TOTALE	2.790.704,48	16.962.590,63	19.753.295,11

Nella tabella che segue viene riportato l'andamento della riscossione su crediti pregressi. Si può rilevare come la parte più consistente del credito sia riferita agli anni 2007, 2008 e 2015.

	Crediti al 1.1.2016	Riaccertamenti 2016	Riscosso	Crediti al 31.12.2016
2006	144.999,48	0,00	0,00	144.999,48
2007	895.322,44	-0,01	394.856,26	500.466,17
2008	1.038.001,11	0,00	696.216,73	341.784,38
2009	1.213.743,53	-2.999,99	1.210.637,95	105,59
2010	872.375,99	-199.540,79	672.835,20	0,00
2011	166.906,19	-9,00	166.897,19	0,00
2012	21.043,29	0,00	0,00	21.043,29
2013	14.463,01	0,00	170,50	14.292,51
2014	188.089,25	2.107,79	7.061,03	183.136,01
2015	16.006.380,65	-225.538,94	14.195.964,66	1.584.877,05
Totali	20.561.324,94	-425.980,94	17.344.639,52	2.790.704,48

Verso gli inquilini, al 31.12.2016, sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Affitti di Immobili	2.297.803
Recuperi spese sostenute per la gestione immobiliare	261.767
Totale	2.559.570

I crediti vantati nei confronti degli inquilini, che al 31.12.2015 ammontavano ad euro 2.463.737, hanno subito una riduzione di circa il 41,16% nell'arco di 12 mesi. Si segnala che i predetti crediti comprendono anche il recupero delle spese condominiali e delle utenze che risultano distintamente indicate nei bollettini mensili di accredito.

Il credito vantato nei confronti degli inquilini al 31.12.2016 è, per ogni immobile, il seguente:

IMMOBILE	31.12.2016
AERONAUTICA, 34	151.748,63
ALLIEVO 80 A/B	110.511,23
AURELIA, 429	8.261,55
COURMAYEUR 74	153.978,06
CRISPOLTI, 112	65.203,46
CRISPOLTI, 76	23.379,71
CRISPOLTI, 78	23.804,43
DI DONO, 115/131	147.925,81
DI DONO, 141	33.454,56
EUROPA, 100	175.119,63
EUROPA, 64	6.476,26

IMMOBILE	31.12.2016
EUROPA, 98	191.418,32
FANI 109 A/B	139.989,33
FLAMINIA VECCHIA, 670	305.328,60
FRATTINI-BASSINI	118.809,89
GREGORIO VII 126 A/B	30.504,98
GREGORIO VII, 311	47.568,46
GREGORIO VII, 315	45.978,02
INNOCENZO XI 39/41	102.641,68
MADESIMO 40 A/B	118.077,55
MISTRANGELO 28 A/B	56.220,96
NANSEN F., 5	80.090,55
PASTEUR, 49	53.585,36
PASTEUR, 65	191.203,40
PORTUENSE, 711	59.118,07
SABINO, 13	14.170,39
SABINO, 33/34/35	1.855,51
SABINO, 40	7.977,16
SAVOIA, 31	94.543,97
RAGUSA - VIA ARCHIMEDE,183	625,07
TOTALE GENERALE	2.559.570,60

I crediti verso altri, al 31.12.2016 sono così ripartiti:

Descrizione	Importo
Anticipi c/inquilini	105.264
Anticipo TFR	31.700
Credito IRES/IRAP	390.961
Depositi garanzia lavori	4.318
Fiscalizzazione oneri di maternità art. 78 D.Lgs 151/2001	962.998
Importo aggiuntivo pensioni art. 70 legge 388/2000	66.341
Maggioraz. tratt. pens. art. 6 L. 140/1985 [ex combattenti]	61.133
Rateo interessi cedole da recuperare	167.865
Ritenute erariali su rapporto lavoro autonomo	27.020
Spese legali da recuperare	39.534
Valori trasferiti da altri Enti - ricongiunzioni	2.943.328
Varie partite sospese	15.025
Altri	6.063
Totale	4.821.550

Questa voce dello stato patrimoniale risulta in diminuzione, rispetto all'esercizio 2015, per circa 183 mila euro; ciò è dovuto principalmente al recupero del credito IRES.

Attività finanziarie

Saldo al 31.12.2016	Saldo al 31.12.2015	Variazioni
592.092.057	344.831.321	247.260.736

La movimentazione intervenuta nel comparto relativo al portafoglio mobiliare circolante è la seguente:

Descrizione	31.12.2015	Incremento	Decremento	31.12.2016
Azioni	76.242.883	80.383.164	43.771.012	112.855.035
Fondi OICR	86.494.245	139.840.105	31.751.468	194.582.882
Obbligazioni	182.094.193	342.712.778	240.152.831	284.654.140
Totale	344.831.321	562.936.047	315.675.311	592.092.057

Nell'attivo circolante sono iscritti i titoli obbligazionari immobilizzati nel corso dei precedenti esercizi e transitati nell'attivo in virtù della scadenza degli stessi, prevista nel 2017. Tradizionalmente iscritti nell'attivo circolante, invece, i titoli azionari, i fondi di investimento e gli ETF che sono potenzialmente destinati all'attività di trading. Questi strumenti finanziari sono stati valutati al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato. Il costo è determinato secondo il metodo del costo medio ponderato ed il valore di mercato si riferisce alla media dei prezzi registrati nell'ultimo mese dell'esercizio.

Di seguito, le tabelle relative alla composizione del portafoglio azionario e degli ETF dell'Ente, che contengono i valori di bilancio comprensivi delle minusvalenze, delle plusvalenze implicite e delle riprese di valore. Il valore di mercato indicato riflette il valore di mercato medio relativo al mese di dicembre 2016.

AZIONI

Descrizione titolo	Valore unitario bilancio 2015	Valore di mercato	Giacenza finale quantità	Valore unitario a bilancio 2016	A bilancio con minus/riprese	Valorizzazione al mercato	Riprese di valore	Plus implicite
A2A	1,26	1,19	400.000,00	1,19	474.190,48	474.190,48		
ABBVIE	52,56	58,43	18.000,00	52,64	947.539,34	1.051.813,98	1.497,50	104.274,64
ACS ORD	28,39	29,52	20.526,00	28,39	582.765,47	605.976,39		23.210,92
AHOLD DELHAIZE ORD	20,21	19,23	24.300,00	19,23	467.265,86	467.265,86		
AIRBUS GROUP ORD	55,11	61,59	17.000,00	55,11	936.845,07	1.047.078,57		110.233,50

Descrizione titolo	Valore unitario bilancio 2015	Valore di mercato	Giacenza finale quantità	Valore unitario a bilancio 2016	A bilancio con minus/riprese	Valorizzazione al mercato	Riprese di valore	Plus implicite
ALIBABA GROUP HLDG	91,61	85,09	6.000,00	85,09	510.530,31	510.530,31		
ALPHABET INC	637,80	759,88	1.400,00	637,80	892.913,09	1.063.833,29		170.920,20
AMERICAN TOWER TRUST	101,27	98,98	7.000,00	98,98	692.884,29	692.884,29		
AMERIPRISE FNCL	89,17	107,85	5.500,00	89,17	490.426,84	593.155,52		102.728,68
AMGEN	139,02	138,78	3.200,00	138,78	444.083,28	444.083,28		
ASTRAZENECA	56,76	49,76	30.000,00	49,76	1.492.948,33	1.492.948,33		
ATLANTIA	22,05	21,90	22.700,00	21,90	497.065,14	497.065,14		
AVIVA	6,18	5,54	182.422,00	5,54	1.011.036,08	1.011.036,08		
AXA	19,78	23,76	46.000,00	19,78	909.721,66	1.092.762,86		183.041,20
AZIMUT HOLDING ORD	16,39	15,65	100.000,00	15,65	1.565.380,95	1.565.380,95		
BAE SYSTEMS	6,16	6,96	100.000,00	6,16	616.430,54	696.027,70		79.597,16
BANCA POP. EMILIA ROMAGNA	6,02	4,79	380.000,00	4,79	1.821.611,43	1.821.611,43		
BANCA POP. SONDRIO	4,02	3,11	730.000,00	3,11	2.268.005,71	2.268.005,71		
BARCLAYS	2,60	2,64	440.000,00	2,64	1.161.553,65	1.161.553,65	17.512,33	
BAYER	101,68	95,23	11.000,00	95,23	1.047.576,62	1.047.576,62		
BLACKSTONE GROUP USD	27,30	26,26	25.000,00	26,26	656.518,09	656.518,09		
BORGWARNER	30,25	37,66	16.800,00	30,25	508.139,25	632.676,22		124.536,97
BOSTON SCIENTIFIC USD	19,58	20,10	36.000,00	19,58	704.710,67	723.737,24		19.026,58
BROADCOM LTD	135,99	166,73	3.200,00	135,99	435.179,11	533.524,44		98.345,33
BROOKFIELD ASSET MAN. USD	32,05	31,32	22.000,00	31,32	689.126,81	689.126,81		
BRUNSWICK	43,99	51,52	14.900,00	43,99	655.520,82	767.626,55		112.105,73
CARREFOUR	25,19	22,65	56.232,00	22,65	1.273.761,91	1.273.761,91		
CISCO SYSTEMS	24,86	28,67	22.000,00	26,29	578.297,04	630.787,72	31.280,24	52.490,68
CITIGROUP INC	45,81	56,43	48.100,00	45,81	2.203.495,25	2.714.076,31		510.581,06
COGNIZANT TECH	50,82	53,16	8.700,00	50,82	442.132,84	462.521,45		20.388,61
COMCAST A	58,36	66,05	7.500,00	58,36	437.700,17	495.363,51		57.663,34
COMMERZBANK	8,77	7,38	115.000,00	7,38	848.502,86	848.502,86		
CORESITE REALITY INV. TRUST USD	72,65	73,49	10.000,00	72,65	726.518,09	734.885,55		8.367,46
CVS HEALTH	78,24	75,05	8.400,00	75,05	630.382,62	630.382,62		
DAIMLER	61,26	68,46	10.000,00	61,26	612.598,23	684.621,43		72.023,20
DANONE	59,91	59,84	12.000,00	59,84	718.097,14	718.097,14		
DEUTSCHE BOERSE AG	75,39	74,78	10.000,00	74,78	747.766,67	747.766,67		
DEUTSCHE TELEKOM	14,23	15,72	22.500,00	14,23	320.114,10	353.633,57		33.519,47
DISCOVER FINANCIAL SVS.	54,73	67,68	10.400,00	54,73	569.208,14	703.880,81		134.672,67
DIXON CARPHONE	4,24	4,05	291.800,00	4,05	1.182.377,40	1.182.377,40		

Descrizione titolo	Valore unitario bilancio 2015	Valore di mercato	Giacenza finale quantità	Valore unitario a bilancio 2016	A bilancio con minus/riprese	Valorizzazione al mercato	Riprese di valore	Plus implicite
DUERR ORD	64,09	76,27	7.500,00	64,09	480.692,84	572.007,50		91.314,66
EASTMAN CHEMICAL	62,37	72,03	15.000,00	62,37	935.588,60	1.080.485,72		144.897,12
EDP ENERGIAS R	3,05	2,84	240.000,00	2,84	682.377,14	682.377,14		
EIFFAGE	62,52	64,33	7.900,00	62,52	493.925,09	508.195,71		14.270,62
ENEL ORD	3,95	4,02	920.000,00	4,02	3.701.116,19	3.701.116,19	64.774,79	
ENGIE	13,85	12,00	130.000,00	12,00	1.560.371,43	1.560.371,43		
ENI ORD	14,01	14,73	1.000.000,00	14,73	14.728.571,43	14.728.571,43	722.662,43	
EUTELSAT COMMS ORD	27,86	18,18	18.000,00	18,18	327.248,57	327.248,57		
EXPEDIA USD	110,72	108,19	6.000,00	108,19	649.138,74	649.138,74		
FERROVIAL ORD	18,15	17,01	31.195,00	17,01	530.678,94	530.678,94		
FRESENIUS	66,17	70,97	7.600,00	66,17	502.914,78	539.351,37		36.436,59
FRESENIUS MEDICAL CARE	80,00	77,81	6.200,00	77,81	482.446,80	482.446,80		
GENERALI ASS ORD	17,07	13,84	420.000,00	13,84	5.811.400,00	5.811.400,00		
GILEAD SCIENCES	81,02	69,46	14.000,00	69,46	972.475,67	972.475,67		
GLENCORE PLC	1,20	3,28	90.000,00	3,28	295.213,62	295.213,62	187.345,29	
GOODYEAR TIRE & RUBBER	24,68	30,00	19.900,00	24,68	491.145,07	596.929,88		105.784,81
HANESBRANDS	22,22	20,85	21.000,00	20,85	437.838,91	437.838,91		
HAVAS	7,61	7,77	66.000,00	7,61	502.384,42	512.974,00		10.589,58
IBERDROLA	5,98	5,95	83.400,00	5,95	496.186,31	496.186,31		
ING GROEP	12,44	13,45	85.000,00	12,68	1.077.806,90	1.143.452,38	20.503,46	65.645,48
INTEL ORD	29,07	34,26	10.000,00	29,07	290.737,96	342.585,19		51.847,23
INTERPUBLIC GROUP	20,45	22,56	26.900,00	20,45	550.058,23	606.827,04		56.768,81
INTESA SAN PAOLO	2,78	2,36	700.000,00	2,36	1.653.800,00	1.653.800,00		
INTESA SAN PAOLO RISP	2,09	2,17	430.000,00	2,09	897.459,58	933.140,95		35.681,37
KONINKLIJKE KPN NV	3,09	2,73	130.000,00	2,73	355.153,81	355.153,81		
LOWE'S COMPANIES	65,09	69,46	9.800,00	65,09	637.859,77	680.710,87		42.851,10
LVMH	143,82	177,02	3.400,00	143,82	488.982,96	601.880,95		112.897,99
MALLINCKRODT	54,83	49,64	8.950,00	49,64	444.263,44	444.263,44		
MICHELIN	85,22	104,59	5.700,00	85,22	485.746,07	596.165,71		110.419,64
MONCLER	14,86	16,21	32.500,00	14,86	482.880,94	526.855,95		43.975,01
MONSANTO ORD	89,94	99,60	5.400,00	89,94	485.649,57	537.831,33		52.181,76
MUENCH RUECKVERS N.	154,85	176,04	6.000,00	154,85	929.076,72	1.056.210,00		127.133,28
MYLAN	40,75	35,08	13.000,00	35,08	455.996,31	455.996,31		
NIKE B	48,24	48,80	12.000,00	48,24	578.892,64	585.645,82		6.753,18
NOKIA	5,71	4,46	248.500,00	4,46	1.107.763,30	1.107.763,30		
NORMA GROUP	43,79	38,65	21.000,00	38,65	811.740,00	811.740,00		

Descrizione titolo	Valore unitario bilancio 2015	Valore di mercato	Giacenza finale quantità	Valore unitario a bilancio 2016	A bilancio con minus/riprese	Valorizzazione al mercato	Riprese di valore	Plus implicite
NORWEGIAN CRUISE	31,71	40,85	14.000,00	31,71	443.884,05	571.874,90		127.990,85
ORANGE	14,57	13,87	34.200,00	13,87	474.218,18	474.218,18		
PANDORA	107,79	116,54	5.600,00	107,79	603.635,61	652.624,00		48.988,39
PEPSICO	87,87	98,55	11.000,00	87,87	966.526,24	1.084.048,68		117.522,44
PERNOD RICARD	104,33	100,85	4.400,00	100,85	443.742,10	443.742,10		
PORSCHE AUTOHLDG VZ	49,14	50,79	30.000,00	50,79	1.523.754,29	1.523.754,29	49.595,09	
POSTE ITALIANE	5,98	6,22	150.000,00	5,98	897.639,26	933.500,00		35.860,74
RENAULT	67,77	82,39	7.000,00	67,77	474.405,63	576.760,00		102.354,37
ROYAL DUTCH SHELL A GBP	21,52	25,09	24.913,00	21,52	536.083,60	625.181,93		89.098,33
ROYAL PHILIPS	23,25	28,18	16.552,00	23,61	390.840,85	466.352,60	5.931,73	75.511,75
SAIPEM ORD	0,68	0,48	1.150.000,00	0,48	554.190,48	554.190,48		
SANOFI	78,96	75,75	12.000,00	75,75	909.022,86	909.022,86		
SCHLUMBERGER	65,58	80,61	10.000,00	73,22	732.206,15	806.100,58	76.363,75	73.894,43
SHIRE	59,59	52,86	9.900,00	52,86	523.306,20	523.306,20		
SIMON PROPERTY GROUP	176,82	170,48	2.600,00	170,48	443.238,92	443.238,92		
SKY PLC	11,48	10,78	93.664,00	10,78	1.009.301,86	1.009.301,86		
SMITH & NEPHEW	15,47	13,62	50.409,00	13,62	686.531,04	686.531,04		
SMURFIT KAPPA	23,99	21,78	28.000,00	21,78	609.966,00	609.966,00		
SOCIETE GENERALE - A -	37,79	45,57	24.000,00	37,79	906.985,16	1.093.634,29		186.649,13
STARBUCKS	49,57	54,74	8.900,00	49,57	441.190,40	487.175,90		45.985,50
SUEZ ENV. CPY	13,88	13,48	108.000,00	13,48	1.455.891,43	1.455.891,43		
TALANX N	28,52	31,46	35.000,00	28,65	1.002.607,33	1.101.273,33	4.279,93	98.666,00
TELECOM ITALIA ORD	0,77	0,78	1.100.000,00	0,77	847.829,27	860.169,44		12.340,17
TELECOM ITALIA RSP	0,75	0,65	1.350.000,00	0,65	871.200,00	871.200,00		
TELEFONICA	8,36	8,46	163.200,00	8,36	1.364.793,36	1.380.912,91		16.119,55
TIME WARNER	69,35	90,30	6.300,00	69,35	436.909,22	568.858,74		131.949,52
TOTAL	47,42	47,68	10.700,00	47,42	507.408,00	510.169,73		2.761,73
TUI ORD	11,64	12,99	43.400,00	11,64	505.143,70	563.749,47		58.605,77
TWENTY-FIRST CENT FOX-A	24,32	26,57	50.000,00	26,57	1.328.350,52	1.328.350,52	112.430,14	
UNIBAIL-RODAMCO	233,65	215,80	3.700,00	215,80	798.460,00	798.460,00		
UNICREDIT ORD	4,98	2,59	350.086,00	2,59	906.706,07	906.706,07		
UNIPOL	3,64	3,27	131.500,00	3,27	429.729,48	429.729,48		
UNITED INTERNET	37,03	36,25	25.600,00	36,25	927.906,13	927.906,13		
UNIVERSAL HEALTH	105,85	105,45	4.100,00	105,45	432.337,27	432.337,27		
UTD TECHNOLOGIES USD	85,48	103,91	23.000,00	85,48	1.966.022,39	2.389.964,13		423.941,74
VEOLIA ENV	19,93	15,84	35.000,00	15,84	554.483,33	554.483,33		