

- del Fondo individuale, in quota capitale calcolato e liquidato con importo più favorevole tra calcolo contributivo e misto.
- del rischio morte per cui sono accantonate cinque annualità, come prevede il D.lgs. 509/94, che per l'anno 2017 è pari a € 21.822.740.

FONDAZIONE ENPAIA
COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE



Assicurazione contro gli infortuni professionali ed extra professionali

Voci di uscita	Consuntivo 2017	Consuntivo 2016	Variazioni %
Indennità per caso di morte (n. 0 casi)	-	220.990	-100,0%
Indennità invalidità permanente parziale (n. 60 casi compresi n. 18 casi per danno biologico)	1.823.887	1.495.553	22,0%
Indennità per invalidità permanente parziale o assoluta malattia professionale (n. 0 casi)	-	58.140	-100,0%
Indennità giornaliera per invalidità temporanea assoluta(n. 491 casi gg.10.657)	977.767	1.115.105	-12,3%
Indennità giornaliera per ricovero (n. 34 casi gg. 270)	11.610	15.265	-23,9%
Contributo per cure fisioterapiche (n. 20 casi)	7.051	4.340	62,5%
Contributo protesi (n. 1 caso)	2.000	2.640	-24,2%
Vitalizi (n. 17 casi)	88.925	95.443	-6,8%
Totale	2.911.241	3.007.476	-3,2%

Rispetto all'anno precedente, la riduzione delle uscite è conseguenza di vari fattori.

Non è stato indennizzato alcun caso di morte per infortunio e di malattia professionale (€ 279.130 complessivi nel 2016).

Sono aumentati i casi indennizzati per indennità giornaliera per invalidità temporanea assoluta (491 contro 454 nel 2016) ma l'importo complessivo liquidato è diminuito (€ 977.767 contro € 1.115.105 nel 2016).

Sono diminuiti i casi ed i giorni indennizzati per indennità di ricovero (34 per 270 giorni contro 57 per 355 giorni nel 2016) e, conseguentemente, si è ridotto l'importo liquidato (€ 11.610 contro 15.265 nel 2016).

La diminuzione dell'importo liquidato per i vitalizi (€ 88.925 contro 95.443 nel 2016) è da attribuirsi alla riduzione del numero dei beneficiari. A fronte di due decessi avvenuti nel corso del 2017, è stato inserito un nuovo beneficiario.

Sono state recuperate prestazioni erogate, ai sensi dell'art.1916 c.c., per € 70.202 mentre sono state effettuate trattenute in conto contributi per mancati versamenti contributivi per un importo di € 50.859.

Nel periodo dal 1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2017 sono stati denunciati n. 561 casi di infortunio di cui n. 329 professionali, n. 226 extra-professionali, n. 4 malattie professionali, n. 2 casi di morte per infortunio, in diminuzione del 3,5% rispetto al 2016 (n. 581 casi).

Le indennità per invalidità permanente parziale calcolate ed in attesa di liquidazione alla data di redazione della nota sono n. 7 per un importo di € 391.574.

Alla stessa data sono in corso di definizione n. 2 casi di morte per infortunio.

Qualora si dovessero liquidare i casi summenzionati, l'esborso complessivo sarebbe pari a € 606.581.

Al 31 dicembre 2017 le Spese per accertamenti sanitari e medico-legali ammonta a € 102.828 (in crescita rispetto al 2016 € 46.426) così ripartito:

- € 42.732 per n. 136 visite dirette effettuate dalla consulenza Inail periferica;
- € 59.230 per n. 647 eventi infortunistici validati dalla consulenza Inail centrale;
- € 866 per visite fiscali al personale dipendente della Fondazione;

L'incremento delle spese sostenute rispetto all'anno precedente è stato determinato dall'aumento degli onorari per le consulenze medico-legali periferiche e per la consulenza centrale previsto nella nuova Convenzione sottoscritta con l'INAIL.



FONDAZIONE ENPAIA
 COPIA CONFORME
 ALL'ORIGINALE



Accantonamento al Fondo Assicurazione Infortuni

Il Consiglio di amministrazione, con delibera del 19 luglio 1972, ha determinato che il fondo Assicurazione Infortuni debba essere pari ad almeno un'annualità di accertato (nel 2017 € 14.373.174). Nel 2017 si è proceduto ad un accantonamento di € 3.000.000, il fondo supera l' indicazione minima di un importo pari a € 449.814.

Assicurazione contro gli Infortuni in favore degli impiegati agricoli

Fondo al 31/12/2016	14.734.229
Utilizzi nel 2017	2.911.241
Accantonamento al Fondo nel 2017	3.000.000
Fondo al 31/12/2017	14.822.988

Si fornisce di seguito una tavola di raccordo dell'impatto delle poste della Gestione ordinaria nel Conto economico della Fondazione.

Contributi gestione ordinaria (accertato 2017 ed anni precedenti)		Accantonamenti		Differenza contributi/accan- tonamenti
Fondo di previdenza	51.868.430	Fondo di Previdenza	66.368.433	(14.500.003)
Trattamento di Fine Rapporto	66.798.098	Trattamento di fine rapporto	92.073.906	(25.275.808)
Infortuni	14.454.160	Fondo Assicurazione Infortuni	3.000.000	11.454.160
Totale dei contributi	133.120.688	Totale degli Accantonamenti	161.442.339	(28.321.651)
Addizionale 4%	5.318.164			
Totale contributi e addizionale	138.438.852	Totale Accantonamenti	161.442.339	(23.003.487)

Per l'Accantonamento al Fondo di quiescenza dipendenti consorziali e Prestazioni Previdenziali della Gestione Speciale dei dipendenti consorziali, nel rinviare all'apposita sezione della relazione, si propone di seguito una tavola di raccordo dell'impatto delle poste della Gestione Speciale nel conto economico della Fondazione.

FONDAZIONE ENPAIA
 COPIA CONFORME
 ALL'ORIGINALE



Conto Economico Enpaia	Bilancio Fondo di Accantonamento del Trattamento di quiescenza dei dipendenti consorziali
Contributi	
Contributi Fondo quiescenza dipendenti consorziali 21.416.749	Contributi tra le entrate del Bilancio del Fondo
Rimborso contributi anni precedenti fondo g. dip. (2.294)	Rimborso di contributi tra le spese del Bilancio del Fondo
Totale contributi 21.414.455	
Altri Ricavi e proventi	
Recupero Prestazioni Gestione Speciale 294.195	Ripetizione prestazioni indebite tra le entrate del Bilancio del Fondo (recupero di prestazioni)
Totale ricavi e proventi 294.195	
Totale Valore della Produzione 21.708.650	
Prestazioni Istituzionali	
Tfr Dipendenti consorziali 16.393.535	Tattamento di Fine rapporto tra Prestazioni del Bilancio del Fondo
Pensioni dipendenti consorziali 4.474.789	Tattamento di pensione tra Prestazioni del Bilancio del Fondo
Totale Prestazioni 20.868.324	
Accantonamenti ai Fondi	
Acc.to Fondo quiescenza dipendenti consorziali 4.241.346	Accantonamento alla riserva tecnica nel Bilancio del Fondo
Totale accantonamenti ai fondi 4.241.346	
Totale Costi della Produzione 25.109.670	
Proventi ed oneri finanziari	
Proventi diversi dai precedenti	Interessi di mora e sanzioni tra le Entrate del Bilancio del Fondo
Interessi di mora Gestione Speciale 118.135	
Differenza Costi - Ricavi (3.282.886)	

Si ricorda che tra i proventi derivanti dagli investimenti patrimoniali mobiliari ed immobiliari della Fondazione è accolta la quota di rendimento che viene attribuita al Fondo, pari per il 2017 a € 4.250.106 e nel contempo, vengono attribuite al Fondo medesimo le spese amministrative di competenza dello stesso che per il 2017 sono pari a € 967.221, secondo i criteri approvati in fase di elaborazione del Bilancio preventivo 2017. Le suddette poste vengono figurativamente esposte ai soli fini della rappresentazione complessiva del Bilancio autonomo del Fondo.



Gestione immobiliare

FONDAZIONE ENPA
COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALI



Scenario mercato immobiliare anno 2017

Il secondo semestre 2017 conferma le sensazioni positive già avvertite nella prima parte dell'anno, portandolo a chiudersi con valori stabili nelle grandi metropoli. I segnali di dinamismo del mercato immobiliare continuano sul lato delle transazioni (+4,9% l'aumento registrato nel 2017 rispetto al 2016) e iniziano a trasferirsi ora anche sui prezzi. Il mattone attira ancora acquirenti di prima casa ed investitori, grazie ai valori ormai a livelli minimi, ai mutui convenienti e ad una rinnovata fiducia alimentata da un discreto miglioramento del quadro macroeconomico del Paese.

La domanda in crescita e l'offerta che inizia a diminuire determinano dunque il rialzo dei prezzi. I tempi di vendita si contraggono rispetto ad un anno fa ed, attualmente, nelle grandi città sono di 136 giorni, nei capoluoghi di provincia di 162 giorni e nei comuni dell'hinterland delle grandi città di 168 giorni. Nel secondo semestre del 2017 le quotazioni immobiliari nelle grandi città sono in leggero rialzo, +0,4 con valori ancora in diminuzione a Bari, Roma, Torino e Genova sia per il secondo semestre che per l'intero 2017. L'analisi della disponibilità di spesa nelle grandi città registra un aumento della percentuale nella fascia più bassa, cioè fino a 119 mila euro dove si segnala, tra l'altro, anche una maggiore concentrazione delle richieste. Dall'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie Tecnocasa e Tecnorete si rileva che il 75,3% delle transazioni ha riguardato l'abitazione principale. Rispetto al primo semestre del 2017 si rileva un leggero aumento della percentuale delle ultime due motivazioni. La qualità immobiliare è sempre premiata ma la contrazione dell'offerta e il ritorno degli investitori stanno comportando lo smaltimento di immobili con caratteristiche che poco incontrano il favore degli acquirenti (piani alti senza ascensore, piani terra) sempre che il prezzo sia in linea con il reale valore. Nel secondo semestre del 2017 i canoni di locazione delle grandi città sono in aumento: +1,6% per i monolocali, +1,8% per i bilocali e +1,5% per i trilocali. I leggeri segnali di ripresa del mercato immobiliare registrati nel 2015 sono stati ampiamente confermati nel 2016 e il trend è proseguito nel 2017. Ma la cautela è d'obbligo. All'aumento del numero delle transazioni, infatti, non ha fatto seguito una crescita stabilizzata dei prezzi. In generale, per quanto riguarda il numero delle transazioni immobiliari si rileva un aumento del 16,44% per il residenziale, mentre sono ancora in territorio negativo i negozi (-1,4%) e gli uffici (-2,50%). Sul fronte dei valori, rispetto all'anno precedente il mercato indica un andamento medio dei prezzi in diminuzione (-2,28%) per le abitazioni; più marcata la diminuzione dei prezzi per i negozi (-6,70%) e per gli uffici (-5,96%).

Fonte: (Fiaip-Scenari Immobiliari-Tecnocasa)

GESTIONE IMMOBILIARE

Il bilancio consuntivo 2017 inerente alla gestione del patrimonio immobiliare della Fondazione riporta i seguenti dati:

Gestione Immobiliare	Consuntivo 2017	Consuntivo 2016	Var %	Preventivo 2017	Var%
Proventi gestione immobiliare	22.998.567	23.427.612	-1,83%	32.732.000	-29,74%
Oneri per la gestione immobiliare	4.661.642	4.784.092	-2,56%	5.840.601	-20,10%
IUC (ex IMU +TASI) e oneri tributari	6.087.183	5.982.828	1,74%	5.995.000	1,54%
Totale Costi	10.748.825	10.766.920	-0,17%	11.835.601	-9,18%
Imposte dirette	4.559.627	5.211.633	-12,51%	5.500.000	-17,10%
Totale Costi Diretti	15.308.452	15.978.553	-4,19%	17.335.601	-11,69%
Differenza tra Proventi e Costi diretti	7.690.115	7.449.059	3,24%	15.396.399	-50,05%

La gestione immobiliare presenta un saldo, tra proventi ed oneri diretti, positivo per € 7.690.115 in incremento rispetto al precedente esercizio del 3,24%.

Nel confronto con il bilancio di previsione si evidenzia un saldo negativo riconducibile alla previsione di dismissione dei complessi immobiliari di Via Righelli 53/59 e via Carnera n. 21.



Proventi della gestione immobiliare

Immobili istituzionale	Consuntivo 2017	Consuntivo 2016	Var %	Preventivo 2017	Var%
Canoni locazione immobili Att.istituzionale	9.927.612	10.450.166	-5,0%	10.575.000	-6,1%
Rec. Oneri accessori immobili Att.istituzionale	1.828.351	2.034.847	-10,1%	1.500.000	21,9%
Rec. Imposta di registro immobili Att.istituzionale	130.435	122.446	6,5%	120.000	8,7%
Altri recupero gest. immobili Att.istituzionale	-	149	-100,0%	2.000	-100,0%
Rec. Spese legali gest. immobili Att.istituzionale	199.146	181.249	9,9%	110.000	81,0%
Plusvalenze da alienazione immobili Att.istituzionale	-	-	-	10.000.000	-100,0%
Totale	12.085.544	12.788.857	-5,5%	22.307.000	-45,8%

Immobili commerciale	Consuntivo 2017	Consuntivo 2016	Var %	Preventivo 2017	Var%
Canoni di locazione immobili Att.commerciale	9.701.086	9.902.536	-2,0%	9.850.000	-1,5%
Rec. Oneri accessori immobili Att.commerciale	409.174	533.142	-23,3%	450.000	-9,1%
Rec. Imposta di registro immobili Att.commerciale	143.533	54.171	165,0%	45.000	219,0%
Altri recuperi gest. immobili Att.commerciale	644.988	123.903	420,6%	45.000	1333,3%
Rec. Spese legali gest. immobili Att.commerciale	14.242	25.003	-43,0%	35.000	-59,3%
Plusvalenze da alienazione immobili Att.commerciale	-	-	-	-	-
Totale	10.913.023	10.638.755	2,6%	10.425.000	4,7%

Totale proventi immobiliari	22.998.567	23.427.612	-1,8%	32.732.000	-29,7%
------------------------------------	-------------------	-------------------	--------------	-------------------	---------------

I proventi dell'anno a solo titolo di canoni di locazione ammontano complessivamente a € 19.628.698 a fronte di un valore contabile degli immobili, al 31 dicembre 2017, pari complessivamente a € 363.862.762, al netto del valore dell'immobile adibito a Sede della Fondazione (€ 12.765.454) e sono così ripartiti:

- € 9.927.612 per canoni relativi agli immobili dell'attività istituzionale a fronte di un valore contabile degli immobili pari a € 174.378.584;
- € 9.701.086 per canoni relativi agli immobili dell'attività commerciale a fronte di un valore contabile degli immobili pari a € 189.484.178;

A titolo di recupero spese per oneri accessori e riscaldamento si sono registrati proventi per complessivi € 2.237.525 di cui € 1.828.351 per il comparto Istituzionale e € 409.174 per il comparto Commerciale. Tali recuperi si riferiscono alle somme anticipate dalla Fondazione e relativi ad utenze e consumi a totale carico dei conduttori. Sempre a carico degli inquilini, sono stati registrati altri recuperi per un totale € 1.132.344.

Per gli immobili dell'Attività Istituzionale si registra una flessione dei canoni del 5% rispetto ai dati del 2016 pari ad € 522.554.

Per gli immobili relativi l'Attività Commerciale si registra una flessione dei canoni di minore entità, 2% rispetto al 2016, pari ad € 201.450.

Le ragioni di queste riduzioni dei proventi sono da attribuire in parte alla crisi generalizzata del mercato immobiliare che rende difficoltosa la sottoscrizione di nuovi contratti di locazione e in parte ad alcune problematiche intervenute nell'ambito delle procedure previste per la dismissione di alcuni complessi immobiliari secondo il piano triennale di dismissione approvato dal Consiglio di Amministrazione.

Per superare tali difficoltà per il complesso di Via E. Viarisio, 21, è stata deliberata dallo stesso Consiglio di Amministrazione la possibilità di dare seguito alla procedura di alienazione a fronte del raggiungimento di un quorum di acquirenti pari al 70% degli aventi regolare titolo.

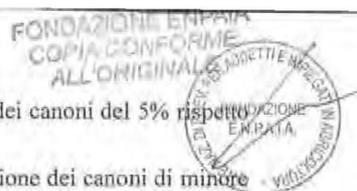
Per altri complessi inseriti nel piano di dismissioni (Via A di Bonaiuto, 39/41, Via P. Camera, 21, Via G. Righelli, 53/59, Via Pian di Scò, 72/92, Via Pian di Scò, 23 e Via Deserto di Gobi, 13/19, per i quali è prevista la dismissione nel triennio 2018/2020, come nel Piano Triennale di Investimento approvato con deliberazione del C.d.A n. 67/17 in data 29/11/2017), non si è dato seguito alle richieste di locazione per le unità libere, né sono state oggetto di pubblicizzazione per locazione in considerazione di un maggiore introito per la vendita delle stesse (riduzione del 5% per unità libere a fronte dell'abbattimento del 30% per unità occupate).

Nel corso del 2017, inoltre, a conferma del periodo di difficoltà che pervade ancora il settore immobiliare, sono pervenute da parte di alcuni importanti conduttori di stabili commerciali richieste di rinegoziazione dei canoni mensili o di sottoscrizione di nuovi contratti di locazione, pena il paventato rilascio degli immobili condotti in locazione. Si è pervenuti nella determinazione di concedere unicamente riduzioni temporanee dei canoni di locazione, con un decremento medio del 15% al fine di evitare una possibile sfittanza, fermo restando i canoni previsti contrattualmente. Relativamente a n. 4 contratti di locazione sono state accordate ulteriori proroghe, già concesse, di tale agevolazione.

Nel corso del 2017 si è proseguito nell'attività di pubblicizzazione del patrimonio immobiliare sfitto, ad uso diverso ed abitativo, attraverso un capillare monitoraggio ed aggiornamento del sito istituzionale, ed alla apposizione, negli immobili sfitti, di apposita cartellonistica al fine di ricercare nuovi conduttori e pervenire alla stipula di nuovi contratti di locazione.

A decorrere dal mese di febbraio 2017 la soc.tà Italferr Spa, già conduttrice presso lo stabile di Via V.G. Galati, 91/99, ha sottoscritto un nuovo contratto di locazione per gli uffici n. 6/10/14 e relative pertinenze al canone mensile di € 16.659,00 oltre iva.

Nel corso dell'anno è stato sottoscritto il contratto di locazione con la soc.tà Leda srl., per la locazione della maggior superficie del complesso immobiliare di proprietà sito in Roma alla via Torino n.6. Il contratto prevede la realizzazione di una struttura ad uso alberghiero, le cui



procedure amministrative per il cambio di destinazione d'uso sono state contrattualmente stabilite a carico del conduttore così come l'impegno da parte dello stesso alla realizzazione di tutti i lavori di ristrutturazione per un importo non inferiore ad € 8.655.676,42 oltre iva, garantito da apposita fidejussione assicurativa con primaria compagnia italiana. A fronte di tale impegno, cui la proprietà ha partecipato a circa il 50% di tale costo, è stato concesso al conduttore uno scaglionamento dell'aumento del canone, nell'ambito dei primi quattro anni di locazione; a decorrere dal 01/01/2021 il canone di locazione annuo a regime sarà pari ad € 1.950.000,00 oltre i.v.a..





Oneri per la gestione immobili da reddito

Gli oneri complessivi per la gestione degli immobili da reddito, escluse le imposte e gli oneri tributari, presentano una flessione del 2,56% rispetto allo scorso anno. La tavola successiva espone un dettaglio di tali oneri:

Oneri per la gestione immobili da reddito	Consuntivo 2017	Consuntivo 2016	Var %	Preventivo 2017	Var%
Consulenze amministrative					
Consulenze amministrative Att. Istituzionale	57.644	34.452	67,32%	167.040	-65,49%
Consulenze amministrative Att. Commerciale	22.783	18.941	20,28%	87.000	-73,81%
	80.427	53.393	50,63%	254.040	-68,34%
Spese amministrazione immobili da reddito					
Spese amministrazione immobili Att. Istituzionale	41.847	104.199	-59,84%	157.017	-73,36%
Spese amministrazione immobili Att. Commerciale	21.878	65.414	-66,86%	84.533	-74,36%
	63.524	169.613	-62,55%	241.550	-73,70%
Utenze varie					
Utenze immobili Att. Istituzionale	923.911	1.026.553	-10,00%	1.360.000	-32,07%
Utenze immobili Att. Commerciale	304.655	287.643	6,91%	345.000	-11,68%
	1.228.566	1.314.196	-6,52%	1.705.000	-27,94%
Totale spese amministrative	1.372.517	1.537.202	-10,71%	2.200.590	-37,63%
Spese Partecipazione Condomini e Consorzi					
Spese Partecipazione Condomini e Consorzi Att. Istit.	44.810	52.078	-13,99%	48.000	-6,65%
Spese Partecipazione Condomini e Consorzi Att. Commerciale	78.166	47.580	64,28%	105.000	-26,58%
	122.976	99.658	23,40%	153.000	-19,62%
Manutenzione immobili da reddito					
Manutenzione ordinaria immobili Att. Istituzionale	2.525.147	2.612.110	-3,33%	2.804.398	-9,96%
Manutenzione ordinaria immobili Att. Commerciale	641.003	535.122	19,79%	682.613	-8,10%
	3.166.150	3.147.232	0,60%	3.487.011	-9,20%
Minusvalenze da immobili Att. Istituzionale	-	0		0	
Totale oneri per la gestione immobili da reddito	4.661.642	4.784.092	-2,56%	5.840.601	-20,19%

Consulenze Amministrative

Alla data del 31/12/2017 sono stati emessi ordini, sia impegnati che liquidati, proporzionalmente all'andamento degli stati di avanzamento degli incarichi, per un importo complessivo di € 80.427 relativamente a :

- Consulenze professionali per stime immobili;
- Rinnovo certificazioni di prevenzioni incendio;
- Consulenza per applicazione D.Lgs. 81/08.

Spese di Amministrazione immobili da reddito

Le spese di amministrazione, pari ad € 63.524 riguardano passi carrabili, canoni demaniali dei pozzi, oneri concessori, spese per bolli, lettura dei contatori di acqua, oltre ai costi necessari a garantire la copertura assicurativa degli stabili della Fondazione.

UtENZE

Tali costi riguardano le utenze elettriche, idriche e per il gas e sono ripetibili agli inquilini.

Attività manutenzione ordinaria e straordinaria

L'Attività di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria degli immobili comprende tutte quelle attività correlate alla manutenzione del patrimonio immobiliare di proprietà dell'Ente tramite una programmazione di tutti gli interventi edili ed impiantistici necessari per la valorizzazione e/o adeguamento degli immobili di proprietà della Fondazione nell'ambito di una visione pluriennale dei lavori.

A seguito di un piano di investimenti programmato ad inizio di ogni anno vengono determinate le risorse economiche che, nel corso dell'esercizio di riferimento, saranno impiegate per assicurare una costante attività manutentiva sul patrimonio immobiliare di proprietà dell'Ente mediante l'espletamento di attività di tipo predittivo e/o a guasto.

Nel corso dell'esercizio vengono altresì effettuati gli interventi di manutenzione programmata presso gli stabili di proprietà nonché presso gli impianti tecnologici ivi installati mediante l'affidamento di contratti di manutenzione e conduzione di tipo continuativo; manutenzione e conduzione ascensori, impianti di riscaldamento e condizionamento, manutenzione e conduzione opere a verde ecc.). Vengono inoltre effettuati interventi di riattamento di intere unità immobiliari ad uso diverso e/o residenziale in caso di nuove locazioni.

La Fondazione nello svolgimento di tali attività applica la normativa di cui al Codice degli Appalti. L'affidamento dei vari lavori, servizi e/o forniture avviene mediante l'espletamento di procedure di gara e/o affidamenti previsti nell'ambito del Dlgs n° 50/2016 facendo ricorso altresì all'utilizzazione della piattaforma MEPA di CONSIP. Nel corso del 2017, la Fondazione ha inoltre aderito alla piattaforma comune per la gestione centralizzata degli Appalti, predisposta da Adepp, cui stanno attualmente partecipando tutti gli Enti Privatizzati, in relazione alla quale sono tuttora in corso le procedure di formazione di un unico Albo ditte con il contributo dei predetti Enti.

Nel 2017 sono pervenute presso gli uffici della Fondazione n.1.928 richieste per interventi manutentivi a vario titolo, facendo riscontrare un sensibile aumento pari a circa il 10,93%, rispetto all'esercizio 2016, di cui circa 800 segnalazioni risultano interventi a carico degli inquilini, ovvero ripetibili, circa 900 di competenza della Fondazione, e circa 200 gestite nell'ambito dei contratti di manutenzione e conduzione.

L'ammontare complessivo delle spese registrate nell'anno per la manutenzione ordinaria degli stabili abitativi e commerciali è pari a € 3.166.150, sostanzialmente in linea con quello dell'esercizio precedente, pur a fronte di un numero superiore di interventi. Gli interventi sono stati effettuati sia per gli stabili abitativi sia per quelli commerciali. Per questi ultimi si segnala l'intervento di sostituzione straordinaria di parti di impianti tecnologici in via Castelfidardo n. 36 e l'esecuzione di lavori straordinari sugli impianti ascensori su indicazione delle autorità preposte al controllo e certificazione di tali impianti, in Via Pascarella n. 7.

Nell'ambito della ordinaria attività degli uffici sono stati gestiti anche i vari contratti di manutenzione e conduzione presenti per gli stabili di proprietà della Fondazione (Conduzione impianti, manutenzione ordinaria e verifiche periodiche ascensori, manutenzione del verde, controlli periodici antincendio, manutenzione impianti pulizia stabili etc.).



Nel corso dell'anno 2017 sono stati eseguiti lavori straordinari di installazione di impianti di termoregolazione e contabilizzazione del calore negli immobili di proprietà della Fondazione

Nel corso dell'esercizio 2017 sono stati liquidati gli stati di avanzamento dei lavori relativi ai vari lotti come di seguito riportato:

LOTTO 1: complessi immobiliari via A. Gramsci 34-36-38 e via Fiume Bianco, 29 importo liquidato dei lavori su SAL € 48.734,84.

LOTTO 2: complessi immobiliari via Calalzo, 36-38-40-60 e via Pian di Scò, 23 importo liquidato dei lavori su SAL € 63.273,19.

LOTTO 3: complesso immobiliare via Deserto di Gobi 13-19 importo liquidato dei lavori su SAL € 85.846,44 .

LOTTO 4: complesso immobiliare via Albano, 77 importo liquidato dei lavori su SAL € 69.070,05.

LOTTO 5: complesso immobiliare via G. Ermoli, 18 importo liquidato dei lavori su SAL € 71.989,63.

Gli importi dei lavori di cui sopra, per un totale di € 338.914,15 sono stati contabilizzati a Cespite.

FONDAZIONE ENPAIA
COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE



Rendimenti

Il ricavo della gestione immobiliare al netto dell'IUC 5.528.059 (IMU € 5.140.125 +TASI € 387.934) degli oneri per la gestione e delle imposte è di € 5.255.304 superiore di € 225.293 a quello del precedente esercizio.

Il ricavo netto rapportato al valore contabile del patrimonio immobiliare, al 31.12.2017 ha determinato un rendimento netto corrente e complessivo dell' 1,44%. Nel 2016 il rendimento netto corrente era stato dell'1,38% I valori relativi sia al 2016 che al 2017 sono stati calcolati secondo le disposizioni Covip in materia di redditività delle gestioni immobiliari.

Gestione immobiliare	2017	2016
Valore dei fabbricati a bilancio	363.862.762	363.523.848
Ricavi	5.255.304	5.030.011
Rendimento netto	1,44%	1,38%