Gestione immobiliare

PAGINA BIANCA

GESTIONE IMMOBILIARE

Il bilancio consuntivo 2003 inerente la gestione del patrimonio immobiliare della Fondazione riporta i seguenti dati:

Gestione immobiliare	Cons 2003	Cons 2002	Var % Cons 2003 vs Cons 2002	Prev 2003	Var % Cons 2003 vs Prev 2003
Proventi della gestione immobiliare	19.692.330	19.756.386	-0,32%	19.973.000	-1,41%
Interessi di mora su canoni locativi	84.392	126.416	-33,24%	-	
Totale proventi	**19.776.722**	**19.882.802**	**-0,53%**	**19.973.000**	**-0,98%**
Oneri per la gestione immobili da reddito	4.605.447	5.164.627	-10,83%	5.775.000	-20,25%
ICI e altre imposte immobiliari	2.360.605	2.634.473	-10,40%	2.300.000	2,63%
IRPEG +IRAP (stima incidenza Patr.Immob.)	5.825.554	5.392.590	8,03%	6.550.000	-11,06%
Totale costi diretti	**12.791.606**	**13.191.690**	**-3,03%**	**14.625.000**	**-12,54%**
Differenza tra proventi e costi diretti	**6.985.116**	**6.691.112**		**5.348.000**	

La lieve diminuzione dei proventi è attribuibile all'effetto congiunto relativo sia alla vendita avvenuta durante l'anno degli immobili siti in via Segesta e via Lidia e di n.33 unità immobiliari in condominio che hanno prodotto minori proventi, sia perché l'immobile di via Guidubaldo dal Monte ha incominciato a produrre reddito solo nel secondo semestre.

Va rilevato che i proventi per gli immobili di tipo residenziale ammontano €.10.296.869, a fronte di un valore a libro di € 231.229.507, mentre quelli relativi agli immobili di uso commerciale ammontano ad €.9.479.853, a fronte di un valore a libro di €.137.774.654.

Si sottolinea inoltre che la nuova attività commerciale ha generato un debito verso erario per IVA di €.1.883.231 che ha abbassato di pari importo il credito in conto IVA preesistente.

Per quanto attiene i crediti verso inquilini degli anni precedenti c'è da rilevare che con l'ausilio dell'Attività del Contenzioso sono stati incassati €.1.531.857. Nel complesso i crediti verso inquilini ammontano, alla fine dell'esercizio preso in esame, ad €.5.427.547 di cui €.1.501.086 relativi all'accertato del mese di dicembre 2003.

Oneri per la gestione immobili da reddito

Gli oneri per la gestione degli immobili da reddito, escluse le tasse e le imposte, risultano nel dettaglio come segue:

Oneri per la gestione immobili da reddito	CONS 2003	CONS 2002	Var %
CONSULENZE AMMINISTRATIVE	255.575	304.726	-16,13%
Spese amministrazione immobili da reddito			
SPESE DI AMM.NE IMMOB. REDDITO	*145.808*	*1.561.931*	
UTENZE VARIE	*1.267.551*	*768*	
Totale spese amministrazione	**1.413.359**	**1.562.699**	**-9,56%**
SPESE PART. CONDOM.E CONSORZI	144.229	272.846	-47,14%
Manutenzione immobili da reddito			
MANUTENZIONE ORD.IMMOBILI E IMP. GEST. RES.	*1.894.432*	*2.866.201*	
MANUTENZIONE ORD.IMMOBILI E IMP. GEST. COMM.	*865.232*	*39.398*	
MANUT.STRAORDINARIA.IMMOBILI E IMP.	*0*	*110.659*	
Totale spese manutenzione	**2.759.664**	**3.016.258**	**-8,51%**
COSTO PER CONGUAGLIO ONERI ACCESSORI	32.620	8.099	
Totale oneri per la gestione immobili da reddito	**4.605.447**	**5.164.628**	**-10,83%**

CONSULENZE AMMINISTRATIVE

Per le attività tecnico-amministrative, svolte nel 2003, che riguardano tutte le questioni relative agli edifici facenti parte del patrimonio edilizio, di seguito si riportano le principali linee di intervento effettuate da consulenti esterni:

- **Fascicolo del Fabbricato**: si è proseguito nel corso dell'esercizio 2003 alle operazioni di verifica relative alla elaborazione del Fascicolo del Fabbricato nonché alle procedure di informatizzazione degli archivi grafici del patrimonio Immobiliare della Fondazione;
- **Progettazioni, Direzione lavori, coordinamento per la sicurezza ai sensi del Dlgs 494/96 e collaudi**: Sono stati inoltre conferiti incarichi per Direzione Lavori e per responsabile per la sicurezza ai sensi del D.Lgs. n°494/96 per gli interventi di manutenzione ordinaria da eseguirsi negli immobili siti in via A. Di Bonaiuto, via Guidubaldo D. Monte e via Galati;
- **Incarichi vari di consulenza per antincendio, catasto.** Sono stati inoltre conferiti incarichi per il rinnovo delle certificazioni antincendio nelle attività soggette presenti negli stabili di proprietà della Fondazione, di aggiornamento delle consistenze catastali.

SPESE DI AMMINISTRAZIONE IMMOBILI DA REDDITO

Le spese di amministrazione immobili da reddito comprendono le utenze elettriche, idriche, per il gas, per le assicurazioni, per la conduzione di impianti. Tali spese sono ripetibili agli inquilini.

ATTIVITA' MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

In considerazione del grado di vetustà medio del Patrimonio Immobiliare della Fondazione, anche in relazione alle dismissioni che sono proseguite nel corso del 2003 sono state formulate presso i competenti uffici dell'Attività Manutenzione Ordinaria e Straordinaria n.1.881 richieste per interventi manutentivi a vario titolo, delle quali n.1813 sono state definite nel corso dell'esercizio 2003.

Tra gli interventi manutentivi effettuati nel corso dell'esercizio quelli più rilevanti sono stati i seguenti:

- **VIA GALATI: Lavori di ristrutturazione dell'impianto di condizionamento dei locali ad uso ufficio;**
- **VIA ANDREA DI BONAIUTO: Lavori di rifacimento delle facciate e terrazze condominiali.**

Nel conto in esame incidono per €.318.452 anche i contratti di manutenzione ordinaria e conduzione continuativa quali:

- MANUTENZIONE AREE A VERDE;
- MANUTENZIONE ASCENSORI;
- CONDUZIONE RISCALDAMENTO STABILI;
- LETTURA CONTATORI ACQUA;
- PULIZIA STABILI (uffici);
- PULIZIA STABILI (VIA Gramsci);
- ADEMPIMENTI D.Lgs n°.626/94.

Nel complesso gli oneri per la gestione degli immobili sono diminuiti rispetto al 2002 per un risparmio rispetto al 2002 di € 559.180 pari al 10,83%.

INVESTIMENTI

Nel corso del 2003 sono stati eseguiti cospicui investimenti sul complesso immobiliare di Via Guidubaldo Del Monte per complessivi € 2.079.929 Iva esclusa portati a cespite.

Tali lavori sono consistiti nel riattamento totale dell'edificio comprendente:

- realizzazione di una autorimessa nel piano interrato dell'edificio,
- rifacimento totale dei prospetti esterni,
- rifacimento dei lastrici solari,
- rifacimento pavimentazioni interne ed alcuni servizi igienici ai vari piani,
- esecuzione di nuovo impianto elettrico e linea dati,
- posa in opera di nuovi corpi illuminanti in tutto l'edificio,
- posa in opera di nuovi infissi nel piano terra,
- revisione impianti di condizionamento e riscaldamento.

RENDIMENTI

La oculata gestione dei costi ha portato ad una differenza con i proventi pari a €.6.985.116. Questa rapportata al valore di libro del patrimonio immobiliare ha determinato un rendimento del 1,89% in aumento rispetto all' 1,70% del 2002.

Gestione immobiliare rendimenti	**Cons 2003**	**Cons 2002**
Valore dei Fabbricati a Bilancio	369.004.161	393.237.658
Rendimento lordo	1,89%	1,70%
(escluso personale diretto, spese generali e costi indiretti)		

Spese di funzionamento

PAGINA BIANCA

Spese di funzionamento

Le spese di funzionamento della Fondazione per l'esercizio 2003 presentano una diminuzione del 16,57% rispetto al 2002 e del 13,98% rispetto al preventivo 2003, per linee di aggregazione sono riportate nella tabella sottostante.

Spese di funzionamento	Cons 2003	Cons 2002	Var % Cons 2003 vs Cons 2002	Prev 2003	Var % Cons 2003 vs Prev 2003
* Materie Prime, sussidiarie, di consumo	193.008	199.872	-3,43%	220.000	-12,27%
* Utenze varie	433.499	504.086	-14,00%	499.000	-13,13%
* Servizi per il personale dipendente	268.783	192.164	39,87%	438.000	-38,63%
* Servizi diversi	1.202.918	1.693.288	-28,96%	1.481.000	-18,78%
* Professionisti e lavoratori autonomi	944.447	2.387.369	-60,44%	976.000	-3,23%
* Compensi ed oneri per organi sociali	664.537	622.923	6,68%	680.000	-2,27%
* Per godimento di beni di terzi	-	1.459	-100,00%	-	
* Costi per il personale	6.284.021	6.649.469	-5,50%	7.321.000	-14,16%
* Ammortamento immobilizzazioni imm. + materiali	500.433	328.020	52,56%	468.000	6,93%
* Spese pubblicazione periodico	199.200	241.852	-17,64%	258.000	-22,79%
* Altri oneri di gestione	26.757	25.136	6,45%	118.000	-77,32%
Totale costi	**10.717.603**	**12.845.638**	**-16,57%**	**12.459.000**	**-13,98%**

Servizi diversi

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

SERVIZI DIVERSI	CONS 2003	CONS 2002	Var %	PREV 2003	Var %
SPESE DI VIGILANZA	123.947	92.192	34,4%	125.000	-0,84%
SPESE FUNZ. COMMISSIONI E COMITATI	-	3.698	-100,0%	54.000	-100,00%
SPESE PER ACC.SANITARIE E MEDICO LEGALI	33.874	55.711	-39,2%	38.000	-10,86%
ELABORAZ. ELETTRON.E MECCANOGRAF.	432.846	534.577	-19,0%	476.000	-9,07%
SPESE PER SERVIZI INFORMATIVI	14.668	21.409	-31,5%	20.000	-26,66%
SPESE INIZ.CULTURALI E RAPPRESENT.	49.994	47.980	4,2%	50.000	-0,01%
SPESE PER CONVEGNI E CONGRESSI	73.680	65.674	12,2%	150.000	-50,88%
PREMI DI ASSICURAZIONE	30.044	21.443	40,1%	33.000	-8,96%
SPESE VARIE DI AMMINISTRAZIONE	47.850	49.724	-3,8%	100.000	-52,15%
SPESE PULIZIE LOCALI SEDE	153.790	80.641	90,7%	183.000	-15,96%
MANUT.NOLEGG. ESERC.AUTOVEICOLI	44.813	47.647	-5,9%	45.000	-0,42%
MANUTENZIONE MOBILI E MACCHINE UFFICIO	64.480	80.145	-19,5%	68.000	-5,18%
MANUT.RIPARAZ.LOCALI UFFICIO	78.739	553.133	-85,8%	84.000	-6,26%
SERVIZI BANCARI DIV DA ONERI FINANZ.	54.194	39.314	37,8%	55.000	-1,47%
Totale servizi diversi	**1.202.919**	**1.693.288**	**-29,0%**	**1.481.000**	**-18,78%**

Come si può notare nel complesso tale tipologia di costo è diminuita del 29% rispetto all'esercizio precedente e del 18,78% rispetto alla previsione del 2003.

Spese di vigilanza

L'aumento del 34,4% rispetto all'esercizio precedente è dovuto al fatto che il contratto di vigilanza è iniziato nel 2002 nel mese di aprile. Tale contratto garantisce la presenza di una guardia giurata dalle 19,00 alle 07,00 di tutti i giorni lavorativi, e la presenza di 24 ore negli altri giorni.

Elaborazioni elettroniche e meccanografiche

Per il 2003 sono stati pianificati €.476.000 di costi dei quali sono stati spesi € 432.846 per le seguenti attività:

- Consulenze SAP
- Canoni manutenzione macchine (server IBM e UNISYS)
- Canoni assistenza hardware
- Canoni manutenzione e licenze software (pacchetti software di base)
- Canoni pacchetti software (gestionali)
  - INAZ (Gestione Paghe)
  - SAP (Contabilità)
  - ECOSISTEMI (Gestioni Separate)
  - FILCOOP
- Consulenza specialistica informatica
- Help Desk – pacchetti Software
- Materiale ed accessori Hardware

Investimenti Software

Per l'anno 2003 sono stati pianificati investimenti software per € 516.000 di cui ne sono stati investiti € 528.013. Tale importo è stato capitalizzato ed è relativo ai seguenti pacchetti:

- Licenze Oracle
- Gestione dei Mutui e Prestiti
- Portale Web Enpaia e gestione autodenuncia contributiva
- Protocollo elettronico
- Pacchetto per la gestione della Tesoreria (Pacchetto SAP)
- Gestione del partitario contabile dei contributi e riscossioni
- Gestione contabile patrimoniale per la gestione degli immobili

Investimenti Hardware

Erano stati previsti investimenti Hardware per il 2003 pari a € 267.200 di cui ne sono stati investiti € 263.118.

Tale importo è stato capitalizzato ed è relativo ai seguenti acquisti:

- Acquisto PC per le postazioni Client
- Acquisto Stampanti per le postazioni Client
- Stampante di sistema IBM
- Server i-series IBM
- Impianto audiovisivo per sala conferenza

Spese per convegni e congressi

L'aumento del 12,2% rispetto all'esercizio precedente è dovuta ad una più puntuale presenza della Fondazione in fiere e convegni.

Durante l'esercizio 2003 l'ENPAIA ha partecipato alle seguenti fiere e convegni:

- Fieragricola di Verona - allestimento di uno stand e convegno "La Previdenza Complementare: una necessità per i lavoratori";
- Fiera tecnologica SMAU a Milano;
- Fiera della meccanizzazione agricola EIMA a Bologna;
- MISSOC (Mutual Information System on Social Protection in the European Union), in collaborazione col Ministero del Welfare in occasione della riunione a Roma.

Tale partecipazione ha pubblicizzato l'attività, l'efficienza e le finalità della Fondazione anche in relazione al suo sviluppo, consentendo, inoltre, di conoscere le domanda reale di welfare del settore agricolo e conseguentemente sviluppare una strategia per la penetrazione della Fondazione nei nuovi segmenti previdenziali evidenziati.

Spese e pulizia locali sede

L'aumento del 90,7% rispetto all'esercizio precedente è dovuto essenzialmente alle spese di facchinaggio pari a € 59.880 necessarie per la movimentazione degli archivi del piano interrato, effettuata dopo i lavori di ristrutturazione, e alla movimentazione interna conseguente allo spostamento del centro elettronico dal terzo al primo piano della sede.

Servizi bancari diversi da oneri finanziari

L'incremento di tali spese pari a € 14.880 rispetto all'esercizio 2002 è dovuto al nuovo sistema di pagamento tramite MAV gestito dalla banca tesoriera.

Professionisti e lavoratori autonomi

Le spese, classificate come professionisti e lavoratori autonomi, sono elencate nella seguente tabella:

Professionisti e lavoratori autonomi	CONS 2003	CONS 2002	Var %	PREV 2003	Var %
CONSULENZE LEGALI ATT. IST.- GEST. IMM.	722.485	1.872.025	-61,41%	603.000	19,82%
SPESE NOTARILI ATT. IST	12.273	48.118	-74,49%	20.000	-38,64%
SPESE PER STUDI RILEV. E PARERI	56.953	404.785	-85,93%	100.000	-43,05%
BILANCI TECNICI :ATTUARIALI	-	-		50.000	-100,00%
COLL.COORD.CONT.	80.924	44.202	83,08%	105.000	-22,93%
CONTR. INPS CO.CO.CO.	5.453	4.155	31,24%	18.000	-69,71%
ALTRE CONSULENZE ATT. ISTITUZ.	66.359	14.084	371,17%	80.000	-17,05%
Totale	**944.447**	**2.387.369**	**-60,44%**	**976.000**	**-3,23%**

Nel complesso le spese, classificate come professionisti e lavoratori autonomi, sono diminuite del 60,44% rispetto all'anno precedente e del 3,23% rispetto alla previsione.

Consulenze legali

La riorganizzazione della attività di contenzioso in un unico ufficio, prime divisa fra le varie divisioni, ha consentito di meglio evidenziare le situazioni anomale. Infatti nel 2003 sono stati affidati ben nn.188 nuovi incarichi legali, dei quali nn.120 riferiti solo alla Gestione Contributi.

Ad ogni buon conto, si ritiene estremamente positivo il contenimento ottenuto nelle spese rispetto ai costi sostenuti nel 2002 (riduzione delle spese ammontante a complessivi €.1.149.540).

Nel corso del 2003, peraltro, allo scopo di razionalizzare i rapporti con i legali convenzionati e di contenere le spese, è stato limitato il numero di tali consulenti con l'istituzione dell'Albo degli avvocati convenzionati cui solo fare riferimento per i nuovi incarichi, mentre a numerosi legali già affidatari di vertenze in corso non sono stati più assegnati nuovi incarichi. Nel 2004 è in programma ed in corso di realizzazione l'Albo dei legali corrispondenti, dal quale si ritiene di poter realizzare un ulteriore contenimento delle spese.

Altre consulenze attività istituzionale

Su questo conto gravitano sia i costi della certificazione dei bilanci di esercizio sia i costi per la realizzazione del secondo CD sulla sicurezza in agricoltura " La filiera agroalimentare in zootecnia-rischi e prevenzione", realizzato in collaborazione con l'INAIL.

L'aumento rispetto al 2002 è dovuto alla riclassificazione delle spese per la revisione di bilancio che nell'esercizio precedente erano allocate nel conto "Spese per studi rilevazioni e pareri".

Pubblicazione periodico "Previdenza Agricola"

I proventi e i costi relativi alla pubblicazione istituzionale sono i seguenti:

	2003	2002	Var %
PROVENTI PERIDICO P.A.	172.943	163.038	6,08%
SPESE PUBBLICAZIONE P.A.	199.200	241.852	-17,64%
DIFFERENZA TRA PROVENTI E COSTI	**-26.257**	**-78.814**	**-66,68%**

Una oculata gestione dei costi e un recupero di abbonamenti hanno portato ad una diminuzione del disavanzo del 66,68% in relazione all'esercizio precedente.

I sei numeri doppi che hanno avuto una tiratura media di 40.000 copie sono stati una valido **strumento per portare non solo agli iscritti ma anche al più ampio mercato** agroalimentare il dibattito sul nuovo welfare in agricoltura.

Infatti la nuova veste editoriale, più accattivante nel layout, ha portato contenuti di alta qualità, relativi all'agroalimentare e alla previdenza, a firma dei più importanti leader delle organizzazioni presenti nel mercato agricolo italiano. Il servizio ai nostri abbonati è stato completato anche con una puntuale informazione sull'attività normativa e regolamentare del comparto.

Il processo di qualità editoriale, intrapreso dalla Fondazione, ha avuto un riscontro sia nell'aumento degli abbonamenti che durante le fiere e i convegni, ove la rivista si è dimostrata un valido mezzo per divulgare la conoscenza della Fondazione.

PAGINA BIANCA