I titoli classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, corrispondenti alle obbligazioni sottoscritte a garanzia di debiti di terzi, sono iscritti al costo di acquisto, corrispondente al valore nominale ed al prezzo di rimborso finale.

I titoli classificati tra le attività finanziarie correnti, destinati alla negoziazione, sono iscritti al minore tra il costo medio ponderato d'acquisto, rettificato a fine esercizio per tener conto degli scarti di emissione maturati nel periodo di possesso, ed il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, definito in base alla quotazione dell'ultimo giorno dell'esercizio.

Partecipazioni

Le partecipazioni non immobilizzate, destinate alla negoziazione, sono iscritte al minore tra il costo medio ponderato ed il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, definito in base alla quotazione dell'ultimo giorno dell'esercizio.

Crediti e debiti

Sono iscritti al valore nominale. I crediti vengono eventualmente rettificati per riflettere il loro presumibile valore di realizzo attraverso uno specifico fondo svalutazione del passivo, determinato in base alla stima del rischio di inesigibilità.

Operazioni e partite in moneta estera in essere alla data di bilancio

Le operazioni e partite espresse in valute di paesi esteri, non aderenti all'Unione Monetaria Europea sono contabilizzate al cambio riferibile alla data in cui sono effettuate. L'eventuale saldo negativo delle differenze di cambio risultanti dal raffronto delle partite attive e passive espresse al cambio storico ed al cambio medio dell'ultimo giorno dell'esercizio (tenuto tuttavia conto dell'andamento dei cambi tra la data di bilancio e la data di formazione del medesimo) viene iscritto in diminuzione del valore del titolo con contropartita al conto economico.

Disponibilità liquide

Sono iscritte al valore nominale.

Ratei e risconti

Sono iscritti nel rispetto del criterio della competenza temporale, in modo da imputare all'esercizio (ratei) o rinviare al futuro (risconti) la rispettiva quota di competenza di costi e ricavi comuni a due o più esercizi.

F.I.R.R. – Fondo Indennità Risoluzione Rapporto

Rappresenta il debito maturato dall'ENASARCO verso gli iscritti a fronte dei versamenti a tale titolo eseguiti dalle ditte, opportunamente incrementati degli interessi e rivalutazione maturati, in conformità alle norme di legge ed agli accordi economici collettivi vigenti.

Fondo trattamento di fine rapporto

Il trattamento di fine rapporto è accantonato in base all'anzianità maturata dai singoli dipendenti alla

data di bilancio, in conformità alla normativa, ai contratti collettivi di lavoro ed agli accordi integrativi vigenti. Il fondo è iscritto al netto delle anticipazioni erogate.

Altri fondi per rischi ed oneri

Accolgono gli stanziamenti atti a fronteggiare oneri e perdite non correlabili a specifiche voci dell'attivo, di esistenza certa o probabile, il cui ammontare o il momento del loro concretizzarsi alla data di formazione del conto consuntivo è indeterminato.

Altre riserve

La voce altre riserve, accoglie i saldi della Riserva di trasformazione e della Riserva di adeguamento degli immobili che si sono formati nel conto consuntivo 1998 in contropartita alle rettifiche in aumento o diminuzione dei saldi patrimoniali riferibili a tutto il 31 dicembre 1997, manifestatisi successivamente alla suddetta data.

Conti d'ordine

Riflettono principalmente gli impegni e i rischi dell'ENASARCO che non influiscono sul patrimonio e sul risultato economico dell'esercizio la cui indicazione, tuttavia, fornisce elementi di conoscenza utile per la valutazione, nel suo insieme, della situazione patrimoniale e finanziaria della Fondazione.

Prestazioni previdenziali e assistenziali

Tali oneri vengono imputati al Conto Economico nell'esercizio in cui il beneficiario matura il diritto al relativo riconoscimento. Con particolare riferimento alle pensioni tale procedura è coerente con il "sistema a ripartizione" di cui si è detto in precedenza. Le prestazioni riconosciute, non ancora definite nel loro ammontare, vengono determinate sulla base di ragionevoli stime.

Contributi

I contributi obbligatori dovuti dalle ditte ed i contributi di natura volontaria versati direttamente dagli iscritti vengono imputati al Conto Economico per competenza nel limite degli incassi effettivamente pervenuti entro la data di formazione del conto consuntivo. Gli interessi e sanzioni per ritardati versamenti sono iscritti successivamente all'incasso dei contributi obbligatori di riferimento.

I contributi obbligatori dichiarati dalle ditte nelle domande di condono o rilevati dalla Fondazione in sede di ispezione alle ditte, sono registrati, al lordo dei relativi interessi e sanzioni, al momento del loro accertamento.

Altri costi e ricavi

I ricavi per restituzioni di prestazioni corrisposte ma non dovute e gli interessi di mora sui ritardati pagamenti dei fitti attivi, in via prudenziale, vengono registrati solo al momento dell'effettivo incasso, stante la difficoltà di valutarne la realistica possibilità di recupero.

Salvo i casi indicati, gli altri costi e ricavi vengono riflessi in bilancio per competenza. I dividendi da

partecipazioni sono iscritti nell'esercizio in cui vengono deliberati, generalmente coincidente con l'esercizio in cui si verifica l'incasso.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Le imposte dell'esercizio sono contabilizzate per competenza e determinate sulla base della vigente normativa fiscale applicabile agli enti privati non commerciali.

ANALISI DELLE VOCI DI STATO PATRIMONIALE – ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI E RELATIVO FONDO DI AMMORTAMENTO

Il saldo della voce Immobilizzazioni immateriali ha registrato le seguenti variazioni rispetto allo scorso esercizio:

Descrizione	Saldo al 31.12.02	Saldo al 31.12.01	Variazione netta
Software di proprietà ed altri diritti	545.143,86	435.568,01	109.575,85
Fondo ammortamento	(371.491,28)	(233.139,87)	(138.351,41)
Immobilizzazioni immateriali nette	**173.652,58**	**202.428,15**	**(28.775,57)**

Di seguito sono illustrati i movimenti dell'esercizio intervenuti nelle immobilizzazioni immateriali e nel relativo fondo di ammortamento (in euro):

DESCRIZIONE	Costo storico	Fondo amm.	Valore netto contabile
Saldi iniziale	**435.568,02**	**(233.139,87)**	**202.428,15**
Movimenti dell'esercizio:			
Acquisti 2002	109.575,84		109.575,84
Ammortamento 2002		(138.351,41)	(138.351,41)
Saldi al 31 dicembre 2002	**545.143,86**	**(371.491,28)**	**173.652,58**

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E RELATIVI FONDI DI AMMORTAMENTO

Riportiamo di seguito il confronto tra il valore di libro ed il valore di mercato degli immobili della Fondazione, nonché la descrizione dei criteri di valutazione adottati.

CRITERI ADOTTATI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Listini di riferimento - considerazioni

La valutazione degli immobili è stata ottenuta applicando, alle superfici commerciali degli stabili, i valori unitari desunti dai Listini Ufficiali di Roma (Borsa Immobiliare di Roma) e di Milano (Borsa Immobiliare di Milano).La pubblicazione della Camera di Commercio è senza dubbio un listino di riferimento particolarmente attendibile, in quanto specifico per le città di Roma e di Milano.

L'intero territorio comunale viene classificato in macrozone, zone, rioni e suburbi sulla base di suddivisioni toponomastiche e statistiche. Si è proceduto alla corretta allocazione dei singoli complessi nelle zone identificate dal Borsino.

Il Listino della Borsa Immobiliare di Roma prevede due livelli manutentivi: abitazioni nuove o ristrutturate – abitazioni parzialmente da ristrutturare; il Listino di Milano prevede tre livelli manutentivi: abitazioni nuove o ristrutturate – abitazioni recenti(entro 35 anni) – oppure abitazioni vecchie (oltre 35 anni).

In funzione di tale classificazione si è provveduto all'individuazione delle classi di appartenenza degli immobili della Fondazione.

Rispetto alla valutazione al 31 dicembre 2001, per ciascun complesso immobiliare, sono stati aggiornati i valori unitari di quei complessi per i quali:

1. La Fondazione ha provveduto nel corso dell'anno 2002 ad effettuare intervento di manutenzione ordinaria complessivo;
2. Il Listino di riferimento evidenzia sensibili incrementi dei valori nella zona specifica di appartenenza.

Le superfici commerciali di riferimento sono state definite applicando alle superfici utili delle unità immobiliari coefficienti correttivi (>1) in funzione della tipologia strutturale dell'immobile.

Determinazione valore delle pertinenze

Applicando al valore commerciale unitario residenziale stimato coefficienti correttivi, è stato individuato il valore unitario per le altre destinazioni d'uso.

Tali coefficienti, definiti tenendo opportunamente conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle singole unità immobiliari, sono in linea di massima i seguenti:

DESTINAZIONE	COEFF.
ABITAZIONI	Valore listino
BALCONI	33%
TERRAZZI	25%
GIARDINI	15%
SOFFITTE	25%
CANTINE	25%

BOX	65%
POSTI AUTO COPERTI	50%
POSTI AUTO PILOTY	20%
POSTI AUTO ESTERNI	15%
VERDE CONDOMINIALE	10%
NEGOZI	Valore listino
SOTTONEGOZI (rif. Negozio)	50%
UFFICI	Valore listino
ARCHIVI	50% / 70%
GARAGES	50%
MAGAZZINI	50% / 70%

Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dei singoli complessi immobiliari è stato rilevato dal "MONITORAGGIO STATO MANUTENTIVO PROPRIETA' IMMOBILIARI DI ROMA – ACILIA – OSTIA – POMEZIA", eseguito dall'U.O. GEI/tec ed aggiornato a Dicembre 2002.

La classificazione dello stato manutentivo prevede le seguenti classificazioni:

NORMALE	immobile in buon stato di manutenzione generale.
NORMALE *	immobile in cui deve essere effettuato un unico intervento.
MEDIOCRE	immobile in cui devono essere effettuati interventi parziali.
DA RISTRUTTURARE	immobile in stato di scadente manutenzione, che necessita di interventi manutentivi nelle parti comuni.

Si precisa che per restauro o ristrutturazione si intendono gli interventi di manutenzione ordinaria (così come previsti dalla Legge 457/) eseguiti o da eseguire sugli stabili, relativamente alle sole parti comuni (androne, vani scala, facciate, coperture, ecc.).

Le singole unità immobiliari sono da considerare, di norma, in normale stato di manutenzione, in quanto la Fondazione provvede alla manutenzione continuativa degli stessi con imprese appaltatrici.

La composizione analitica del patrimonio immobiliare è riportata nell'allegato 1 alla nota integrativa.

Il metodo utilizzato, ha confermato che il valore complessivo del patrimonio immobiliare è largamente superiore al valore iscritto in bilancio (euro 293 milioni circa), ancorché in alcuni casi circoscritti si sia dovuto accertare in modo diretto attraverso approfondimenti tecnici l'assenza di perdite durevoli di valore.

Le immobilizzazioni materiali della Fondazione sono rappresentate da beni immobili e beni mobili, come in appresso specificato (in euro):

Descrizione	Saldo al 31.12.02	Saldo al 31.12.01	Variazione netta
Beni immobili	3.044.844.151,42	3.228.911.762,85	- 184.067.611,43
Fondo ammortamento	- 2.771.561,56	- 2.203.044,00	- 568.517,56
Valore netto	3.042.072.589,86	3.226.708.718,85	- 184.636.128,99
Beni mobili	12.136.253,22	10.908.230,19	1.228.023,03
Fondi ammortamento	- 9.368.255,95	- 8.068.792,31	- 1.299.463,64
Valore netto	2.767.997,27	2.839.437,88	- 71.440,61
Immobilizzazioni materiali nette	**3.044.840.587,13**	**3.229.548.156,73**	**184.707.569,60**

Beni immobili

Sono costituiti esclusivamente da fabbricati. Il decremento dell'esercizio è imputabile alla vendita del complesso immobiliare sede dell'Università Bicocca. La plusvalenza realizzata, pari ad euro 32 milioni circa, è classificata nella voce sopravvenienze attive del conto economico.

Beni mobili

Nella tabella che segue sono riportate (in euro) la composizione e le variazioni nette dei beni mobili e dei relativi fondi di ammortamento.

Descrizione	Saldo al 31.12.02	Saldo al 31.12.01	Variazione netta
Impianti e macchinari	1.953.974,41	1.934.830,27	19.144,14
Fondo ammortamento -	1.927.896,54	- 1.910.868,89	- 17.027,65
Valore netto	**26.077,87**	**23.961,38**	**2.116,49**
Attrezzatura varia e minuta	-	87.498,84	- 87.498,84
Fondo ammortamento	-	- 84.278,42	84.278,42
Valore netto		**3.220,42**	**- 3.220,42**
Automezzi	70.654,22	70.654,22	- 0,00
Fondo ammortamento -	70.654,22	- 70.654,22	0,00
Valore netto	**-**	**-**	**0,00**

Descrizione	Saldo al 31.12.02	Saldo al 31.12.01	Variazione netta
Apparacchiature hardware	6.012.015,46	5.715.924,15	296.091,31
Fondo ammortamento -	4.576.096,10	- 3.283.526,78	- 1.292.569,32
Valore netto	**1.435.919,36**	**2.432.397,37**	**- 996.478,01**
Mobili e macchine d'ufficio	2.516.179,76	2.460.418,61	55.761,15
Fondo ammortamento -	2.354.062,50	- 2.319.724,80	- 34.337,70
Valore netto	**162.117,26**	**140.693,81**	**21.423,45**
Altre	640.829,37	638.904,10	1.925,27
Fondo ammortamento -	439.546,49	- 399.739,20	- 39.807,29
Valore netto	**201.282,88**	**239.164,90**	**- 37.882,02**
Immobilizzazioni in corso	942.600,00	-	942.600,00
Fondo ammortamento	-	-	-
Valore netto	**942.600,00**	**0**	**942.600**
Valore netto dei beni mobili	**2.767.997,59**	**2.839.437,88**	**- 71.440,29**

Di seguito sono analiticamente evidenziati, per ciascuna categoria dei beni mobili, i movimenti intervenuti nell'esercizio nei valori di carico e nei fondi di ammortamento (in euro migliaia):

Descrizione	saldo al 31-dic-01	incrementi 2002	decrementi 2002	saldo al 31-dic-02	Fondo al 31-dic-01	incrementi 2002	decrementi 2002	Fondo al 31-dic-02	NBV 31-dic-02
Impianti e macchinari	1.934,83	19,14	-	1.953,97	1.910,87	17,03	-	1.927,90	26,08
Attrezzature varia e minuta	87,50	-	(87,50)	-	84,28	-	(84,28)	-	-
Automezzi	70,65	-	-	70,65	70,65	-	-	70,65	-
Apparecchiature hardware	5.715,92	296,09	-	6.012,02	3.283,53	1.292,57	-	4.576,10	1.435,92
Mobili e macchine d'ufficio	2.460,42	55,76	-	2.516,18	2.319,72	34,34	-	2.354,06	162,12
Altre	638,90	1,93	-	640,83	399,74	39,81	-	439,55	201,28
Immobilizzazioni in corso	-	942,60	-	942,60	-	-	-	-	942,60
Totale beni mobili	**10.908,23**	**1.315,52**	**(87,50)**	**12.136,25**	**8.068,79**	**1.383,74**	**(84,28)**	**9.368,26**	**2.768,00**

L'incremento della voce Hardware si riferisce prevalentemente all'acquisto di nuovi PC, necessari per l'implementazione del nuovo sistema contabile SAP. Le macchine sono state collaudate ed utilizzate già nel corso del 2002.

La voce immobilizzazioni in corso si riferisce all'acquisto del nuovo sistema contabile integrato SAP. Il sistema è entrato in produzione il 1° gennaio 2003, pertanto non è stato oggetto di ammortamento nel corso del 2002.

In ultimo si forniscono l'analisi delle singole categorie dei beni mobili e le aliquote di ammortamento applicate, invariate rispetto ai precedenti esercizi.

Categoria	Aliquote di ammortamento
Impianti e macchinari	
Macchine ed attrezzature da riproduzione - microfilms	20%
Apparecchiature elettroniche - condizionatori	20%
Materiale telefonico	30%
Macchine automatiche	20%
Macchine da lavoro - utensili	20%
Attrezzatura varia e minuta	
Arredi e attrezzature di ammortizzo immediato	100%
Automezzi	
Autoradio ed impianti antifurto auto	30%
Automezzi	30%
Apparacchiature hardware	
Centro elettronico	30%
Mobili e macchine d'ufficio	
Mobili in legno	10%
Mobili in metallo	10%
Scaffali - classificatori - schedari	10%
Macchine da calcolo e per scrivere	10%
Arredamento	10%
Altre	
Cespiti della sede di Milano	
Cespiti delle sedi periferiche	10%
Mobili portinerie stabili	10%

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Di seguito è riportato la composizione ed il saldo delle immobilizzazioni finanziarie al 31 dicembre 2002 (valori in euro):

Descrizione	Saldo al 31.12.02	Saldo al 31.12.01	Variazione netta
Crediti:			
per prestiti concessi ai dipendenti	1.567.125,32	1.648.107,08	- 80.981,76
per concessione di mutui ipotecari	1.094.101,21	1.327.735,89	-233.634,68
per depositi cauzionali su locazioni passive	23.261,93	23.261,93	0,00
per depositi cauzionali lavori di manutenzione	11.326,91	6.596,24	4.730,67
Titoli emessi o garantiti dallo Stato e assimilati	1.555.298.120,15	1.626.278.038,19	-70.979.918,04
Obbligazioni a garanzia di mutui ipotecari	77.660.652,24	62.977.303,60	14.683.348,64
Immobilizzazioni finanziarie	**1.635.654.587,76**	**1.692.261.042,94**	**-56.606.455,18**

Crediti per prestiti concessi ai dipendenti

Si riferiscono alla quota capitale residua alla fine dell'esercizio dei prestiti concessi a dipendenti in applicazione di quanto previsto dal Regolamento dell'ENASARCO. La variazione netta del credito rispetto all'esercizio precedente è determinata da nuove erogazioni per circa euro 509.000 al netto di incassi per euro 656.000 circa.

Nel 2002 sui prestiti a dipendenti sono maturati interessi per circa 65 mila euro.

Crediti per concessione di mutui ipotecari

La voce in oggetto, pari ad euro 1.094 mila si riferisce ai mutui rimasti in capo all'ENASARCO dopo la cessione alla Banca di Roma, avvenuta nel corso dell'esercizio 2000. In particolare i crediti si riferiscono alla quota capitale residua alla fine dell'esercizio di mutui concessi agli iscritti per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili, garantiti con iscrizione ipotecaria di primo grado in favore della Fondazione, in conformità a quanto previsto dal Regolamento dell'ENASARCO.

Le quote scadute e non pagate sono classificate nella voce crediti verso gli iscritti ed ammontano ad euro 765 mila.

Tali crediti si intendono di certa esigibilità in quanto coperti da garanzia reale sugli immobili acquistati.

Gli interessi di competenza dell'esercizio 2002 ammontano ad euro 45.760,33.

Crediti per depositi cauzionali su locazioni passive

I depositi cauzionali attivi si riferiscono alle locazioni passive degli uffici periferici dell'ENASARCO.

Titoli emessi o garantiti dallo Stato e assimilati

Tale voce accoglie gli investimenti a carattere duraturo come rilevabile dalla seguente sintesi (in migliaia di euro):

Descrizione	Saldo al 31.12.02	Saldo al 31.12.01	Variazione netta saldi	Valore nominale al 31.12.02	Valore nominale al 31.12.02	Variazione netta valore nominale
Titoli di stato	536.584	758.994	- 222.410	504.133	704.133	- 200.000
Obbligazioni bancarie	227.000	411.027	- 184.027	227.000	407.680	- 180.680
Structured Bond	330.680	-	330.680	330.680	-	330.680
Obbligazioni corporate	50.184	96.257	- 46.073	50.000	90.000	- 40.000
Credit linked note	310.000	310.000	-	310.000	310.000	-
Fondo immobiliare	100.850	50.000	50.850	100.850	50.000	50.850
TOTALE	**1.555.298**	**1.626.278**	**- 70.980**	**1.522.663**	**1.561.813**	**- 39.150**

I decrementi dell'esercizio si riferiscono:

- Alla vendita dei BTP con scadenza 2027, che ha generato una plusvalenza complessiva di euro 14,2 milioni circa, classificata nella voce sopravvenienze attive;
- Alla vendita dell'obbligazione SOGERIM, la cui plusvalenza pari ad euro 800 mila circa è stata classificata nella voce sopravvenienze attive;
- Alla vendita del titolo BEI con contestuale acquisto di altri titoli obbligazionari, la cui operazione non ha generato effetti sul conto economico della Fondazione.

Gli incrementi dell'esercizio si riferiscono:

- Per euro 50.850 mila all'acquisto delle quote di partecipazione al Fondo immobiliare denominato " immobilium";
- Per euro 330.680 mila all'acquisto, effettuato alla pari, di titoli obbligazionari strutturati, con scadenza nel 2012.

Riportiamo di seguito il rendimento registrato nell'anno dalle categorie di valori mobiliari detenute dalla Fondazione:

- Titoli di stato: 5.24%
- Obbligazioni bancarie: 2.73%

- Structured bond: 1.79%
- Obbligazioni corporate: 4.57%
- Credit linked note: 4.86%

Obbligazioni a garanzia di mutui ipotecari

Negli ultimi anni sono state stipulate due convenzioni, rispettivamente con la BNL e la Banca di Roma, per l'erogazione da parte di tali banche di mutui ipotecari. In base agli accordi contrattuali l'ENASARCO interviene garantendo i crediti vantati nei confronti dei mutuatari (rappresentati principalmente da agenti di commercio iscritti all'ENASARCO), attraverso la sottoscrizione di obbligazioni emesse dai suddetti istituti, della durata di 10/15 anni, negoziate al valore nominale e in deposito vincolato presso i medesimi. L'ammontare dei rimborsi è determinato in funzione delle quote capitali a loro volta incassate dalle banche.

I movimenti dell'esercizio delle obbligazioni in esame possono essere così sintetizzati (in migliaia di euro):

Descrizione obbligazioni	Valore di carico al 31.12.01	Investimenti 2002	Rimborsi 2002	Valore di carico al 31.12.02	Variazione netta 02-01
BNL	38.529	12.409	(2.299)	48.639	10.110
Banca di Roma	24.448	6.355	(1.782)	29.021	4.573
Obbligazioni a garanzia di mutui ipotecari	**62.977**	**18.764**	**(4.081)**	**77.660**	**14.683**

Gli interessi maturati nell'esercizio sull'intero portafoglio obbligazionario, contabilizzati al netto della relativa imposta a titolo definitivo (12,5%), ammontano ad euro 74.500 mila circa, di cui euro 15.100 mila circa relativi a cedole in corso di maturazione al 31 dicembre 2002 (ratei attivi)

CREDITI E RELATIVI FONDI SVALUTAZIONE

Nella voce in esame sono classificati i crediti a breve termine che, al 31 dicembre 2002, ammontano complessivamente ad euro 239 milioni circa, con un incremento di euro 5 milioni circa rispetto all'esercizio precedente. Di seguito si forniscono il dettaglio e le variazioni (in euro):

Descrizione	Saldo al 31.12.02	Saldo al 31.12.01	Variazione '02-'01
Crediti verso gli iscritti	10.610.089,16	10.456.826,44	153.262,72
Crediti verso le ditte	125.201.374,51	127.053.283,17	1.851.908,66
Crediti verso l'inquilinato	97.024.067,74	89.310.577,35	7.713.490,39
Crediti verso banche	1.199.811,17	1.709.445,89	509.634,72
Crediti verso il personale dipendente	7.021,30	28.735,97	21.714,67
Crediti verso lo Stato	4.265.087,54	357.500,48	3.907.587,06
Crediti verso GPM	-	18.590,57	18.590,57
Crediti verso altri	550.062,54	4.615.724,01	4.065.661,47
TOTALE	**238.857.513,96**	**233.550.683,88**	**5.306.830,08**

A fronte di alcuni dei suddetti crediti sono state operate svalutazioni sia specifiche che generiche, al fine di adeguare i medesimi al loro presumibile valore di realizzo. Tali svalutazioni, per un totale al 31 dicembre 2002 di 82 milioni di euro, sono riflesse in bilancio in uno specifico fondo del passivo. Nella successiva tabella sono evidenziati l'analisi ed i movimenti dell'esercizio che hanno determinato un aumento netto del fondo svalutazione crediti di euro 4 milioni circa (in euro):

Descrizione	Fondo al 31/12/2001	Acc.ti	utilizzi	Fondo al 31/12/2002
Crediti verso ditte	39.914.405,92	1.662.791,00	1.945.761,0	39.631.435,93
Crediti verso iscritti	5.857.137,69	0	0	5.857.137,69
Crediti verso inquilinato	32.081.399,80	5.000.000,00	569.387,0	36.512.012,80
Crediti verso altri	30.121,32	0	0	30.121,32
TOTALE	**77.883.064,74**	**6.662.791,00**	**2.515.148,0**	**82.030.707,75**

Nel corso del 2002 il fondo è stato utilizzato per euro 2,5 milioni, a fronte dell'accertata inesigibilità dei crediti contributi derivanti da domande di rateizzazione e di condono (euro 1.945 mila), e dei crediti verso inquilini (euro 569.387).

L'accantonamento dell'anno si riferisce:

- Per euro 1.662 mila alla svalutazione dei crediti per interessi e sanzioni, operata a seguito dell'analisi dell'anzianità media del credito ed osservando la percentuale d'incasso rispetto al credito totale.

- Per euro 5.000 mila alla svalutazione dei crediti verso inquilini. A fronte di crediti pari a circa 97 milioni di euro, è stato costituito un fondo totale di euro 36 milioni circa. I criteri di analisi e valutazione hanno tenuto conto dei seguenti elementi:

    - L'analisi del fondo è stata effettuata monitorando l'anzianità del credito e l'andamento medio degli incassi per anno di generazione (dal 1992 e precedenti, al 2002). In particolare si è tenuto conto da un lato dell'incremento della percentuale media di incasso rispetto all'esercizio precedente, e dall'altro dell'attività di rinnovo contrattuale, con recupero dell'arretrato, iniziata nel corso del 2003 dalla Fondazione. Quest'ultimo evento dovrebbe comportare un aumento degli incassi di crediti con anzianità superiore.

- Ai fini della svalutazione del credito è stato considerato l'effetto degli incassi di fitti non abbinati, pari ad euro 7,5 milioni. Tali importi, classificati nella voce altri debiti, non hanno decrementato il credito in bilancio. Alla luce di ciò il credito da sottoporre a valutazione deve essere diminuito delle somme menzionate;

- Va considerato il recupero del credito, pari ad euro 3 milioni, da San Paolo IMI, avvenuto nel corso del 2003. Tali somme vanno escluse dal credito da sottoporre a svalutazione;

- Per la svalutazione sono stati esclusi i crediti verso inquilini istituzionali, par un importo pari ad euro 5 milioni, in considerazione della elevata presunzione di incasso per essi.

Crediti verso gli iscritti

I crediti verso gli iscritti sono di seguito riportati (importi in euro):

crediti verso iscritti	saldo iniziale	aumenti	decrementi	saldo 31/12/2002
Crediti per mutui q capitale	667.983,34	132.970,18	36.007,87	764.945,65
Crediti per mutui q interessi	767.498,33	97.713,67	39.928,52	825.283,48
Crediti per recupero prestazioni	6.431,68	-	1.484,74	4.946,94
Crediti per prestazioni liquidate non dovute	8.986.549,66	-	-	8.986.549,66
Liquidazioni firr non dovute	28.363,49	-	-	28.363,49
TOTALE	**10.456.826,49**	**230.683,85 -**	**77.421,13**	**10.610.089,21**

I crediti per rate di mutui scadute, pur rappresentando delle morosità, in considerazione delle garanzie ipotecarie di primo grado in favore della Fondazione, possono essere ritenuti interamente esigibili. I crediti per rate con scadenza successiva al 31 dicembre 2002 sono iscritti tra le "Immobilizzazioni finanziarie".

I crediti per prestazioni liquidate e non dovute si riferiscono alle somme erogate a titolo di prestazioni per le quali ENASARCO ha diritto alla ripetizione in quanto liquidate in eccesso rispetto al dovuto o perché indebitamente percepite da soggetti non aventi diritto. Il credito in oggetto è stato svalutato nel corso degli esercizi precedenti per euro 5.857.137.

Crediti verso le ditte

I crediti verso le ditte, di natura contributiva, si compongono come di seguito indicato (in euro):

Crediti verso le ditte	31-dic-02	31-dic-01	delta
Contributi obbligatori correnti	79.971.118,47	79.062.387,40	908.731,07
Interessi sanzioni e contributi rateizzati	6.460.325,35	6.493.654,15	33.328,79
contributi accertati in sede di verifiche ispettive	35.699.614,31	35.071.330,16	628.284,15
contributi risultanti da domande di condono	3.070.319,11	6.425.911,46	3.355.592,35
TOTALE	**125.201.377,25**	**127.053.283,17**	**1.851.905,92**

I contributi obbligatori vengono rilevati per competenza, nei limiti degli importi effettivamente incassati. In base a tale criterio il saldo di fine anno dei crediti per contributi obbligatori correnti è corrispondente ai versamenti eseguiti dalle ditte a tale titolo nell'esercizio successivo.

I crediti per interessi, sanzioni e contributi rateizzati si riferiscono a interessi e sanzioni maturati su contributi previdenziali e F.I.R.R. versati in ritardo ed a contributi (al lordo di sanzioni e interessi) per i quali sono state concesse alle ditte dilazioni di pagamento, al fine di agevolare la regolarizzazione della loro posizione debitoria. In relazione a situazioni di morosità ad oggi non ancora sanate, al 31 dicembre 2002 è stata operata un'ulteriore svalutazione rispetto allo scorso esercizio per complessive 1.663 mila euro.

I crediti per contributi accertati in sede di verifiche ispettive vengono iscritti in base alle risultanze degli accertamenti ispettivi posti in essere dall'ENASARCO e riflettono sia la quota capitale per contributi dovuti, sia le sanzioni e gli interessi maturati sugli omessi o insufficienti versamenti. In caso di mancato riscontro positivo da parte delle ditte, si è proceduto, ove necessario, all'avvio di azioni legali per il recupero dei crediti. L'elevato rischio di inesigibilità emerso dall'analisi delle singole posizioni, ha portato negli esercizi precedenti alla svalutazione del suddetto credito per il 92% (euro 33 milioni circa).

I crediti per contributi risultanti da domande di condono, si riferiscono a somme da incassare a fronte delle richieste di condono contributivo formulate dalle ditte e pervenute all'ENASARCO entro il 31 dicembre 2001. La diminuzione del saldo rispetto all'esercizio precedente è imputabile:

- Per euro 1.484 mila allo stralcio del credito e del relativo fondo per accertata inesigibilità dello stesso;
- Per euro 1.871 mila circa ad incassi pervenuti nel corso del 2002.

Il fondo svalutazione dei crediti per domande di condono al 31 dicembre 2002 ammonta ad euro 1.097 mila.

Crediti verso l'inquilinato

Ammontano ad euro 97 milioni circa, di cui euro 73 milioni riferiti ad esercizi precedenti. Il fondo svalutazione crediti relativo è pari ad euro 36 milioni circa.

Crediti verso banche e Poste Italiane

Tali crediti riflettono l'ammontare lordo degli interessi maturati nell'esercizio sui conti correnti bancari e postali accreditati alla Fondazione nei primi giorni dell'esercizio successivo con valuta 31 dicembre, pari ad euro 1.199 mila.

Crediti verso lo Stato

La voce crediti verso lo stato al 31 dicembre 2002 ammonta ad euro 4.265 mila circa. L'incremento netto rispetto allo scorso esercizio, pari ad euro 3.908 mila, si riferisce per euro 3.994 mila al credito sorto a seguito dello sgravio erariale di quote indebite di imposte dirette versate nell'esercizio 1992, riconosciute a rimborso dall'Agenzia delle Entrate nel corso del 2002. L'incasso delle somme in oggetto è avvenuto nell'esercizio 2003.

Crediti verso altri

L'ammontare della voce in oggetto al 31 dicembre 2002 è di euro 550 mila circa. La diminuzione rispetto all'esercizio precedente (il cui saldo era pari ad euro 4,6 milioni), si riferisce:

- All'incasso delle cedole su titoli, di competenza del 2001, avvenuto nel corso dell'anno, per circa 1,6 milioni di euro;
- Al recupero avvenuto nel corso del 2002, del credito verso INPS per contributi previdenziali a carico della Fondazione versati in eccesso, per un ammontare totale di euro 2 milioni circa.

Il saldo del credito esposto in bilancio al 31 dicembre 2002 si riferisce:

- Per circa euro 250 mila a crediti per importi pignorati, ovvero a somme introitate da terzi (in prevalenza inquilini) in forza di azioni legali nei confronti dell'ENASARCO. Per il relativo recupero sono stati avviati giudizi in sede legale da cui sono attesi esiti positivi.

Per euro 30 mila circa ad assegni fraudolentemente incassati. Tali somme sono state svalutate totalmente al fondo svalutazione crediti.

ATTIVITA' FINANZIARIE

Sono rappresentate da investimenti a breve termine effettuati dalla Fondazione. Di seguito si fornisce il relativo dettaglio e le variazioni dell'esercizio (in euro):

Descrizione	Saldo al 31.12.02	Saldo al 31.12.01	Variazione
Pronti contro termine	701.710.747,12	37.322.580,65	364.388.166,47
Gestioni patrimoniali mobiliari	50.000.000,00	-	50.000.000,00
Totale attività finanziarie	**751.710.747,12**	**337.322.580,65**	**414.388.166,47**

Pronti contro termine

Il saldo al 31 dicembre 2002 rappresenta la liquidità investita in operazioni di pronti contro termine iniziate alla fine del 2002 e concluse nei primi mesi del 2003.

Tale forma di investimento ha determinato nell'esercizio proventi per circa euro 15.773 mila euro di cui euro 3.143 mila iscritte fra i ratei attivi. Il rendimento prodotto è pari al 2,97%.

La voce gestioni patrimoniali mobiliari si riferisce alle somme versate in deposito per l'acquisto di quote del fondo immobiliare "Caravaggio". In attesa dell'attribuzione delle quote, sul deposito è stato riconosciuto un rendimento annuo che ha prodotto proventi per circa 76 mila euro.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Si compongono come segue (euro):

Descrizione	Saldo al 31.12.02	Saldo al 31.12.01	Variazione
Banca Nazionale del Lavoro	33.073.160,37	91.077.853,62	58.004.693,25
Comit	1.830.782,22	1.710.926,55	119.855,67
Banca di Roma	2.488.685,05	681.976,64	1.806.708,41
Altri c/c	140.116,49	39.085,30	101.031,19
Depositi bancari	**37.532.744,13**	**93.509.842,11**	**55.977.097,98**
C/c postali	829.549,23	424.526,43	405.022,80
Denaro, assegni e valori in cassa	1.858,00	72.668,41	70.810,41
Disponibilità liquide	**38.364.151,36**	**94.007.036,95**	**55.642.885,19**

La diminuzione della liquidità al 31 dicembre 2002 è riconducibile ai maggiori impieghi in investimenti a breve termine operati dalla Fonazione a fine esercizio.

La diminuzione delle consistenze di cassa è legata al mancato giroconto, nel corso dell'esercizio precedente, del saldo del conto cassa sul conto esercizio BNL.

La diminuzione della liquidità al 31 dicembre 2002 è riconducibile ai maggiori impieghi in investimenti a breve termine operati dalla Fonazione a fine esercizio.

La diminuzione delle consistenze di cassa è legata al mancato giroconto, nel corso dell'esercizio precedente, del saldo del conto cassa sul conto esercizio BNL.

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Sono così analizzabili (in euro):

Descrizione	Saldo al 31.12.02	Saldo al 31.12.01	Variazione
Interessi su titoli di proprietà	18.522.010,44	22.750.384,31	4.228.373,87
Interessi su titoli in gestione (G.P.M.)	-	-	-
Interessi su mutui	41.384,18	51.953,35	10.569,17
Ratei attivi	**18.563.394,62**	**22.802.337,66**	**4.238.943,04**
Prestazioni previdenziali	49.174.815,58	47.580.868,44	1.593.947,14
Risconti attivi	**49.174.815,58**	**47.580.868,44**	**1.593.947,14**
Totale ratei e risconti attivi	**67.738.210,20**	**70.383.206,10**	**2.644.995,90**

Ratei attivi

Sono interamente rappresentati dalla quota di competenza dell'esercizio di interessi su titoli per cedole in corso di maturazione. Le significative variazioni sono in linea con gli incrementi e decrementi dei saldi delle voci di riferimento.