

### Oneri per la gestione immobili da reddito

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

Oneri per la gestione immobili da reddito	CONS 2008	CONS 2007	Var %	Prev 2008	Var %
CONSULENZE AMMINISTRATIVE	46.112	73.468	-37,24%	511.680	-90,99%
<b>Spese amministrazione immobili da reddito</b>					
SPESE DI AMM.NE IMMOB. REDDITO	182.927	175.792		343.048	
UTENZE VARIE	1.386.695	1.197.382		1.750.000,00	
<b>Totale spese amministrazione</b>	<b>1.616.734</b>	<b>1.446.642</b>	<b>11,68%</b>	<b>2.604.726,00</b>	<b>-37,97%</b>
SPESE PART. CONDOM.E CONSORZI	101.743	76.146		115.000	
<b>Manutenzione immobili da reddito</b>					
MANUTENZIONE ORD.IMMOBILI E IMP. GEST. RES.	2.474.614	2.239.964		2.475.428	
MANUTENZIONE ORD.IMMOBILI E IMP. GEST. COMM.	792.323	689.863		860.696	
<b>Totale spese manutenzione</b>	<b>3.266.937</b>	<b>2.929.827</b>	<b>11,51%</b>	<b>3.336.124</b>	<b>-2,07%</b>
<b>Totale oneri per la gestione immobili da reddito</b>	<b>4.984.414</b>	<b>4.452.615</b>	<b>11,94%</b>	<b>6.055.850</b>	<b>-17,89%</b>

### Consulenze Amministrative

Alla data del 31/12/2008 sono stati emessi ordini sia impegnati che liquidati, proporzionalmente all'andamento degli stati di avanzamento degli incarichi, per un importo complessivo di € 46.112 relativamente a :

- Rinnovo certificazioni di prevenzioni incendio e I.S.P.E.S.L. presso gli stabili di proprietà della Fondazione.
- Aggiornamento planimetrie catastali derivanti da frazionamenti o variazioni.
- Consulenza per applicazione Dlgs 626/94 per le attività lavorative svolte dai dipendenti della Fondazione.

### Spese di Amministrazione immobili da reddito

Le spese di amministrazione 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

Nel 2008 sono state evase dagli uffici della Fondazione n. 1.922 richieste per interventi manutentivi a vario titolo, pari a circa il 14%, in più rispetto all'esercizio 2007, di cui n. 700 segnalazioni per un importo stimato di € 250.000, ripetibili poiché a carico degli inquilini. Di tali 1.922 interventi n. 291 sono stati riferiti ai relativi contratti di conduzione /manutenzione degli stabili, le rimanenti n. 1.631 hanno comportato oneri complessivi € 2.606.248 , iva inclusa , di cui alla data del 28 febbraio 2009 risultano già liquidati € 1.882.997, iva inclusa.

L'attività di manutenzione derivante dalle richieste degli inquilini e dai contratti di manutenzione ordinaria a conduzione ripetitiva e continuativa, ha generato una spesa di € 2.474.614 per la manutenzione degli immobili residenziali e € 792.323 per gli immobili commerciali.

I contratti di manutenzione continuativa che riguardano sia gli stabili residenziali sia quelli commerciali sono i seguenti:

- Manutenzione aree a verde;
- manutenzione ascensori;
- conduzione riscaldamento e condizionamento stabili;
- pulizia stabili in locazione;
- manutenzione impianti.

Nel corso del 2008 si sono conclusi i lavori del fabbricato di Via del Colosseo 20, nonché gli interventi presso la Sede della Fondazione per la realizzazione del nuovo archivio compattabile e il conseguente prolungamento dell'impianto ascensore fino al piano S/1.

**Rendimenti**

Il ricavo della gestione immobiliare al netto dell'ICI e degli oneri per la gestione è di € 16.209.776, superiore di € 470.084 a quello del 2007.

Il ricavo lordo rapportato al valore contabile del patrimonio immobiliare, al 31.12.2008 ha determinato un rendimento lordo complessivo del 4,29% in aumento rispetto all'esercizio precedente.

<b>Gestione Immobiliare</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Valore dei fabbricati a bilancio	378.049.890	376.786.438
Ricavo lordo (al netto dell'ICI e degli oneri per la gestione )	16.209.776	15.739.692
<b>Rendimento Lordo</b>	<b>4,29%</b>	<b>4,18%</b>

PAGINA BIANCA

Spese di funzionamento

PAGINA BIANCA

## Spese di Funzionamento

Le spese di funzionamento della Fondazione per l'esercizio 2008 presentano un incremento dell'1,63% rispetto al 2007 e una diminuzione del 17,27% rispetto al preventivo 2008, secondo le linee di aggregazione riportate nella tabella sottostante.

	Consuntivo 2008	Consuntivo 2007	Var % Cons 2008 vs Cons 2007	Preventivo 2008	Var % Cons. 2008 vs Prev. 2008
* Materie Prime, sussidiarie, di consumo	184.684	239.739	-22,98%	235.000	-21,41%
* Utenze varie	545.776	541.186	0,85%	610.000	-10,53%
* Servizi per il personale dipendente	211.020	232.189	-9,11%	400.000	-47,25%
* Servizi diversi	1.496.221	1.514.449	-1,20%	2.006.000	-25,41%
* Professionisti e lavoratori autonomi	1.140.393	1.110.303	2,71%	1.425.000	-19,97%
* Compensi ed oneri per organi sociali	590.494	570.193	3,56%	755.000	-21,79%
* Costi per il personale	7.479.028	7.150.369	4,60%	8.510.334	-12,12%
* Ammortamento immobilizzazioni immat. + materiali	695.167	797.247	-12,80%	850.000	-18,22%
* Spese pubblicazione periodico	246.874	224.170	10,13%	250.000	-1,25%
* Altri oneri di gestione	412.994	413.885	-0,22%	675.000	-38,82%
<b>Totale costi</b>	<b>13.002.651</b>	<b>12.793.710</b>	<b>1,63%</b>	<b>15.716.334</b>	<b>-17,27%</b>

## Servizi Diversi

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

	Consuntivo 2008	Consuntivo 2007	Var % Cons 2008 vs Cons 2007	Preventivo 2008	Var % Cons. 2008 vs Prev. 2008
* <b>Servizi diversi</b>	<b>1.496.221</b>	<b>1.514.449</b>	<b>-1,20%</b>	<b>2.006.000</b>	<b>-25,41%</b>
SPESE DI VIGILANZA	135.777	123.031	10,36%	150.000	-9,48%
SPESE FUNZIONAMENTO COMMISSIONI E COMITATI	0	0		20.000	-100,00%
SPESE PER ACC. SANITARI E MEDICO LEGALI	28.212	32.758		55.000	-48,71%
ELAB. ELETTRONICHE, MECCANOGRAFICHE	465.488	398.643	16,78%	500.000	-6,91%
SPESE PER SERVIZI INFORMATIVI	39.456	37.331	5,69%	40.000	-1,36%
SPESE INIZ. CULTURALI	0	0		10.000	-100,00%
SPESE RAPPRESENTANZA	30.094	23.820	25,81%	40.000	-24,77%
SPESE PER CONVEGNI E CONGRESSI	1.746	68.945	-97,47%	150.000	-98,84%
PREMI DI ASSICURAZIONE SEDE	80.580	78.324	2,88%	100.000	-19,42%
SPESE VARIE DI AMMINISTRAZIONE	68.983	69.794	-1,16%	70.000	-1,45%
FORNITURA DI LAVORO TEMPORANEO	30.149	103.478	-70,86%	200.000	-84,93%
SPESE PULIZIE LOCALI SEDE	198.440	188.418	5,32%	200.000	-0,78%
MANUT. NOLEGG. ESERC. AUTOVEICOLI	75.927	55.777	36,13%	90.000	-15,64%
MANUT. MOBILI E MACC.UFFICIO	69.055	73.794	-6,42%	75.000	-7,93%
MANUT. RIPARAZIONE LOCALI UFFICIO	160.565	149.698	7,26%	151.000	-0,27%
SPESE PER PROTEZIONE DATI PERSONALI	29.520	13.440	119,64%	30.000	-1,60%
SERVIZI BANCARI DIV. DA ONERI FINANZIARI	59.997	58.124	3,22%	50.000	19,98%
ELABOR. ELETTR. E MECCANOGR. COMM.LE	22.252	10.857	104,96%	65.000	-65,77%
CONSULENZE AGRIFONDO	0	28.117	-100,00%		

La diminuzione dell' 1,20 % rispetto al 2007 è dovuta sia al minor ricorso a fornitura di lavoro temporaneo sia alle minori spese per convegni e congressi e alle consulenze per Agrifondo non presenti quest'anno. Nel complesso tale tipologia di costo è inferiore del 25,41 % rispetto alla previsione del 2008.

### Costi per il personale

Il costo del personale risulta incrementato rispetto al 2007 del 4,60% mentre rispetto al preventivo risulta una diminuzione dell' 12 %.

L'incremento rispetto all'anno precedente è dovuto essenzialmente alla previsione dell'onere per il rinnovo del CCNL scaduto il 31 dicembre 2007.

### Professionisti e lavoratori autonomi

I costi, che si riferiscono a consulenze legali, spese per studi rilievi e pareri, bilanci tecnici, consulenze e contratti a progetto, per il 2008 sono stati pari ad € 1.140.393 con un incremento del 2,71% rispetto al 2007 ma con una diminuzione del 20% rispetto al preventivo 2008. L'incremento rispetto all'anno precedente è dovuto alla spesa per la stesura dei bilanci tecnici. Le consulenze legali presentano invece una contrazione del 6,3%.

### Investimenti Software

Per l'anno 2008 sono stati effettuati investimenti software per € 363.468 che hanno riguardato : nuova procedura IDOC , infortuni, completamento area contributi e prestazioni (progetto SAP), licenze Software di base.

### Investimenti Hardware

Per l'anno 2008 sono stati effettuati investimenti Hardware per € 31.865 per l'acquisto di nuovi server e personal computer e stampanti per postazioni clienti.



Gestione finanziaria

PAGINA BIANCA

## GESTIONE FINANZIARIA

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

Gestione mobiliare	Cons.2008	Cons.2007	Var % Cons.2008 vs Cons. 2007	Prev.2008	Var % Cons.2008 vs Prev. 2008
Proventi ed oneri finanziari	29.185.876	33.192.791	-12,07%	32.273.000	-10%

Gli investimenti e la liquidità al 31 dicembre 2008 sono pari a euro 848.374.840, così suddivisi:

TIPOLOGIA	VALORE AL 31.12.2008	VALORE AL 31.12.2007	INCIDENZA %
Gestioni patrimoniali (*)	35.373.136	35.770.501	4,17%
Obbligazioni (corporate, titoli di stato, fondarie)	590.463.411	659.634.844	69,60%
Polizze (**)	19.874.036	17.329.792	2,34%
Azioni/Fondi	61.194.919	56.158.025	7,21%
Pronti contro termine	61.437.832	20.999.447	7,24%
Liquidità	80.031.506	12.488.074	9,43%
<b>TOTALE</b>	<b>848.374.840</b>	<b>802.380.683</b>	<b>100,00%</b>

\* comprensive di titoli classificati nelle immobilizzazioni e della liquidità presente nelle gestioni

\*\* capitale comprensivo dei ratei pluriennali maturati

A fronte degli investimenti effettuati è presente un Fondo oscillazione titoli non immobilizzati pari ad € 7.939.165.

Si informa che sono presenti in portafoglio obbligazioni emesse dal gruppo Lehman Brothers , dichiarato insolvente, per un valore nominale e di libro di 45 milioni, obbligazioni che sono state svalutate a conto economico per 36 milioni. Per pari importo è stato utilizzato con accredito a conto economico il Fondo rischi investimenti immobilizzati.

La Fondazione ha dato incarico allo studio legale Simmons & Simmons di promuovere tutte le azioni legali per tutelare i propri interessi nell'ambito della vicenda dell'insolvenza del gruppo Lehman Brothers.

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

In deroga ai criteri generali di valutazione e considerata l'eccezionale situazione di turbolenza dei mercati finanziari, la Fondazione si è avvalsa della facoltà concessa dall'art.15, comma 13, del Decreto Legge 29 novembre 2008 n. 185, convertito nella Legge 28 gennaio 2009, n. 2, di valutare i titoli già presenti in portafoglio al 31 dicembre 2007 e classificati nel comparto ad utilizzo non durevole e quindi non immobilizzati, al valore di iscrizione così come risultante dall'ultimo bilancio approvato, ovvero per i titoli non presenti nel portafoglio a tale data, sulla base del loro costo di acquisizione, anziché al valore di mercato al 31 dicembre 2008, ad eccezione di:

- titoli emessi da entità di cui sia stata dichiarata l'insolvenza o nei confronti dei quali sia stata avviata una procedura concorsuale;
- titoli per i quali è stata determinata la presenza di una perdita durevole di valore.

#### *OPERAZIONI FINANZIARIE*

In linea con i criteri di investimento di cui alla delibera del Consiglio di Amministrazione n. 20/2006, nel corso dell'esercizio sono stati acquistati titoli obbligazionari per un valore contabile complessivo di euro 25.828.245 e fondi per un controvalore complessivo di euro 5.000.000, in un mercato che è stato caratterizzato da un andamento eccezionalmente negativo.

Operazioni di pronti contro termine, utilizzate per l'impiego delle eccedenze di liquidità in momenti di particolare difficoltà dei mercati, hanno fruttato interessi netti per euro 1.660.621. Al 31 dicembre 2008 erano presenti operazioni di pronti contro termine pari ad euro 61.437.832.

L'importo realizzato nel 2008 per interessi su conti correnti è stato di euro 763.650. Al 31 dicembre 2008 la liquidità era pari ad euro 80.031.506.

**RENDIMENTO**

I proventi derivanti dalle attività strettamente finanziarie (obbligazioni, gestioni patrimoniali, polizze finanziarie, liquidità, altri investimenti ) sono stati pari ad € 28.627.064 con un rendimento lordo del 4,13 %. A valere su tale cifra complessiva l'importo di € 8.000.000 viene prudenzialmente accantonato al Fondo Rischi Investimenti Immobilizzati in considerazione delle gravi incertezze presenti sui mercati finanziari.

PAGINA BIANCA