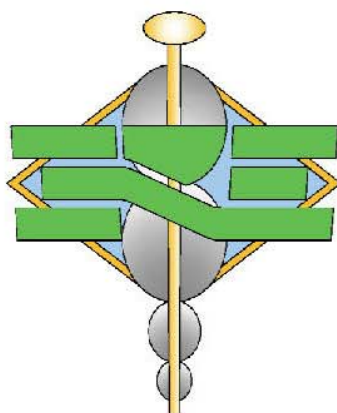


**BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2011  
DELLA SOCIETA' A  
PARTECIPAZIONE TOTALITARIA  
ENPAM REAL ESTATE S.r.l.**

PAGINA BIANCA



ENPAM REAL ESTATE

# **ENPAM REAL ESTATE S.r.l.**

**Bilancio al 31 dicembre 2011**

**Relazione del  
Consiglio di Amministrazione  
sulla gestione al 31 dicembre 2011**

**Relazione del  
Collegio Sindacale**

PAGINA BIANCA

**Enpam Real Estate Srl a Socio unico**

Sede legale in Via Barberini 3 00187 Roma

Cap. Soc. € 64.000.000 = i.v.

Registro Imprese di Roma CF e PI 07347921004

Rea 1026593

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2011

**STATO PATRIMONIALE**

<b>ATTIVO</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>A CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>			
A I	Versamenti non ancora richiamati	-	-
A II	Versamenti già richiamati	-	-
<b>TOTALE CREDITI V/SOCI PER VERAMENTI ANCORA DOVUTI</b>		-	-
<b>B IMMOB.NI CON SEPARATA INDICAZIONE DI QUELLE IN LOCAZIONE FINANZIARIA</b>			
B I	<b>IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>		
1)	Costi di impianto e di ampliamento	-	-
2)	Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	-	-
3)	Diritti di brevetto industriale ed opere d'ingegno	-	-
4)	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	-	-
5)	Avviamento	-	-
6)	Immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7)	Altre	79.266.322	98.081.626
	<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>79.266.322</b>	<b>98.081.626</b>
B II	<b>IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>		
1)	Terreni e fabbricati	16.331.110	16.760.478
2)	Impianti e macchinari	-	-
3)	Attrezzature industriali e commerciali	-	-
4)	Altri beni	220.286	4.983
5)	Immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
	<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>16.551.396</b>	<b>16.765.461</b>
B III	<b>IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>		
1)	Partecipazioni in:	-	-
a)	imprese controllate	-	-
b)	imprese collegate	-	-
c)	imprese controllanti	-	-
d)	altre imprese	-	-
2)	Crediti	-	-
a)	verso imprese controllate	-	-
	entro 12 mesi	-	-
	oltre 12 mesi	-	-
b)	verso imprese collegate	-	-
	entro 12 mesi	-	-
	oltre 12 mesi	-	-
c)	verso controllanti	-	-
	entro 12 mesi	-	-
	oltre 12 mesi	-	-
d)	verso altri	-	-
	entro 12 mesi	-	-
	oltre 12 mesi	-	-
3)	Altri titoli	-	-
4)	Azioni proprie (valore nominale complessivo-----)	-	-
	<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI		95.817.718	114.847.087
<b>C ATTIVO CIRCOLANTE</b>			
<b>C I RIMANENZE</b>			
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		-	-
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		-	-
3) Lavori in corso su ordinazione		-	-
4) Prodotti finiti e merci		-	-
5) Acconti		-	-
<b>TOTALE RIMANENZE</b>		-	-
<b>C II CREDITI</b>			
1) Verso clienti		35.390.974	19.341.258
entro 12 mesi	35.390.974		
oltre 12 mesi	-		
2) Verso imprese controllate			-
entro 12 mesi	-		
oltre 12 mesi	-		
3) Verso imprese collegate			-
entro 12 mesi	-		
oltre 12 mesi	-		
4) Verso imprese controllanti		4.906.307	-
entro 12 mesi	4.906.307		
oltre 12 mesi	-		
4 bis) Crediti tributari		5.723.838	10.969.040
entro 12 mesi	5.723.838		
oltre 12 mesi	-		
4 ter) Imposte anticipate		-	-
entro 12 mesi	-		
oltre 12 mesi	-		
5) Verso altri		1.469.770	53.344.174
entro 12 mesi	1.469.770		
oltre 12 mesi	-		
<b>TOTALE CREDITI</b>		<b>47.490.889</b>	<b>83.654.472</b>
<b>C III ATTIVITA' FINANZ. CHE NON COST. IMMOB.</b>			
1) Partecipazioni in imprese controllate			
2) Partecipazioni in imprese collegate			
3) Partecipazioni in imprese controllanti			
4) Altre partecipazioni			
5) Azioni proprie			
6) Altri titoli			
<b>TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI</b>		-	-

CIV	<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>		
1)	Depositi bancari e postali	102.209.439	38.257.566
2)	Assegni		
3)	Denaro e valori in cassa	10.924	4.731
	<b>TOTALE DISPONIBILI TA' LIQUIDE</b>	<b>102.220.363</b>	<b>38.262.297</b>
	<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>149.711.252</b>	<b>121.916.769</b>
D	<b>RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>		
	Disaggio su prestiti		
	Altri ratei e risconti attivi	724.793	136.520
	<b>TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>	<b>724.793</b>	<b>136.520</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>246.253.763</b>	<b>236.900.376</b>

<b>PASSIVO</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
A	<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
A I	CAPITALE	64.000.000	64.000.000
A II	RISERVA SOPRAPREZZO AZIONI		
A III	RISERVE DI RIVALUTAZIONE		
A IV	RISERVA LEGALE	53.472	53.472
A V	RISERVE STATUTARIE		
A VI	RISERVA PER AZIONI PROPRIE		
A VII	ALTRE RISERVE	-	-
A VIII	UTILI (PERDITE) PORTATI A NUOVO	- 10.446.404 -	6.287.440
A IX	UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	2.780.350 -	4.158.963
	<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>56.387.418</b>	<b>53.607.069</b>
B	<b>B) FONDO RISCHIE ONERI</b>		
1)	Fondi di trattamento di quiescenza e simili	-	-
2)	Fondi per imposte, anche differite	-	-
3)	Altri	567.584	761.921
		<b>567.584</b>	<b>761.921</b>
C	<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>44.706</b>	<b>59.497</b>
D	<b>D) DEBITI</b>		
1)	Obbligazioni entro 12 mesi oltre 12 mesi	- - -	- - -
2)	Obbligazioni convertibili entro 12 mesi oltre 12 mesi	- - -	- - -
3)	Debiti v/soci per finanziamenti entro 12 mesi oltre 12 mesi	180.000.000 180.000.000	180.000.000 180.000.000
4)	Debiti verso banche entro 12 mesi oltre 12 mesi	- - -	- - -

5) Debiti verso altri finanziatori	-	-	-
entro 12 mesi	-		
oltre 12 mesi	-		
			-
6) Acconti	-	-	-
entro 12 mesi	-		
oltre 12 mesi	-		
			-
7) Debiti verso fornitori		6.918.504	351.658
entro 12 mesi	6.918.504		
oltre 12 mesi	-		
			-
8) Debiti rappresentati da titoli di credito	-	-	-
entro 12 mesi	-		
oltre 12 mesi	-		
			-
9) Debiti verso imprese controllate	-	-	-
entro 12 mesi	-		
oltre 12 mesi	-		
			-
10) Debiti verso imprese collegate	-	-	-
entro 12 mesi	-		
oltre 12 mesi	-		
			-
11) Debiti verso controllanti		312.635	-
entro 12 mesi	312.635		
oltre 12 mesi	-		
			-
12) Debiti tributari		1.334.421	904.833
entro 12 mesi	1.334.421		
oltre 12 mesi	-		
			-
13) Debiti verso istituti di previdenza		63.197	26.756
entro 12 mesi	63.197		
oltre 12 mesi	-		
			-
14) Altri debiti		240.383	395.317
entro 12 mesi	90.549		
oltre 12 mesi	149.834		
			-
<b>TOTALE DEBITI</b>		<b>188.869.140</b>	<b>181.678.564</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>			
Aggio su prestiti			-
Altri ratei e risconti passivi		384.915	793.325
			-
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>		<b>384.915</b>	<b>793.325</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>246.253.763</b>	<b>236.900.376</b>

**Conti d'ordine**

1) Impegni per beni in usufrutto	2.073.206	2.591.508
<b>Totale conti d'ordine</b>	<b>2.073.206</b>	<b>2.591.508</b>



**CONTO ECONOMICO**

		2011	2010
<b>A VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
A 1	RICAVI VENDITE E PRESTAZIONI	31.150.521	27.956.008
A 2	VARIAZ. RIMANENZE PRODOTTI IN CORSO SEMILAVORATI E FINITI		
A 3	VARIAZIONE LAVORI IN CORSO SU ORDINAZ.		
A 4	INCREMENTO IMM. PER LAVORI INTERNI		
A 5	ALTRI RICAVI E PROVENTI	3.065.082	1.184.738
A 5 a	Contributi in conto esercizio		
A 5 b	Ricavi e proventi diversi	3.065.082	
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		<b>34.215.603</b>	<b>29.140.746</b>
<b>B COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
B 6	COSTI PER ACQ. DI MAT. PRIME SUSSIDIARIE E MERCI	21.991	1.028
B 7	COSTI PER SERVIZI	2.782.160	2.078.778
B 8	COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI	598.895	607.864
B 9	COSTI DEL PERSONALE	1.087.728	187.851
B 9 a	Salari e stipendi	890.929	
B 9 b	Oneri sociali	159.476	
B 9 c	Trattamento fine rapporto	37.284	
B 9 d	Trattamento quiescenza		
B 9 e	Altri costi del personale	39	
B 10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	20.753.882	22.250.913
B 10 a	Amm.to imm. Immateriali	19.727.481	
B 10 b	Amm.to imm. materiali	503.401	
B 10 c	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
B 10 d	Svalutaz. Crediti compresi nell'attivo	523.000	
B 11	VARIAZIONE RIMANENZE MAT. PRIME SUSSIDIARIE, CONSUMO E MERCI	-	-
B 12	ACCANTONAMENTI PER RISCHI		-
B 13	ALTRI ACCANTONAMENTI	-	-
B 14	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	2.738.284	2.585.484
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>27.983.940</b>	<b>27.711.918</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>		<b>6.231.663</b>	<b>1.428.828</b>

**C PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

C 15	PROVENTI DA PARTECIPAZIONI		
C 15 a	Proventi da partecipazioni in imp. Controllate		
C 15 b	Proventi da partecipazioni in imp. Collegate		
C 15 c	Proventi da partecipazioni in altre imprese		
C 16	ALTRI PROVENTI FINANZIARI	2.477.445	877.542
C 16 a	Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	
	- Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni v/imp. Controllate		

	- Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni v/imp. Collegate			
	- Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni v/imp. Controllanti			
	- Da crediti iscritti nelle immobilizz. V/altra imprese			
C 16 b	Da titoli diversi da partecipaz. Iscritti nelle immobilizz.	-		
C 16 c	Da titoli diversi da partecipaz. Iscritti nell'attivo circolante	1.606.915		
C 16 d	Proventi diversi dai precedenti	870.530		
	- Da imprese controllate			
	- Da imprese collegate			
	- Da imprese controllanti			
	- Da altre imprese	870.530		
C 17	INT. E ALTRI ONERI FIN.	3.605.226		3.848.700
C 17 a	Interessi e altri oneri v/imprese controllate			
C 17 b	Interessi e altri oneri v/imprese collegate			
C 17 c	Interessi e altri oneri v/imprese controllanti	3.600.000		
C 17 d	Interessi e altri oneri finanziari v/altri	5.226		
C 17 b	UTILI E PERDITE SU CAMBI			
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		-	<b>1.127.781</b>	<b>- 2.971.158</b>
<b>D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>				
D 18	RIVALUTAZIONI			
D 18 a	di partecipazioni			
D 18 b	immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni			
D 18 c	di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			
D 19	SVALUTAZIONI			
D 19 a	Svalutazioni di partecipazioni			
D 19 b	Svalutazioni di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni			
D 19 c	Svalutazioni di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		-		-
<b>E PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>				
E 20	PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	1.300		300
E 20 a	Plusvalenze da alienazione	-		
E 20 b	Altri proventi straordinari	1.300		
E 21	ONERI STRAORDINARI	-		1.216.300
E 21 a	Minusvalenze da alienazioni			
E 21 b	Imposte relative ad esercizi precedenti			
E 21 c	Altri oneri straordinari			
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>		<b>1.300</b>	<b>-</b>	<b>1.216.000</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>5.105.182</b>	<b>-</b>	<b>2.758.330</b>
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE		2.324.832		1.400.633
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>		<b>2.780.350</b>	<b>-</b>	<b>4.158.963</b>

**ENPAM REAL ESTATE SRL a socio unico**

Sede Legale: Via Barberini 3 – 00187 – Roma

Capitale Sociale € 64.000.000,00 i.v.

Cf Iscriz. Reg. Imprese di Roma 07347921004

REA 1026593

**NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2011****PREMESSA**

Al socio unico,

il bilancio al 31/12/2011, che si sottopone alla Sua attenzione, e che è chiamato ad approvare, si chiude con un utile d'esercizio pari a € 2.780.350.

Il bilancio è stato predisposto sulla base degli schemi previsti dal Codice Civile, agli artt. 2424 e 2425, e con la presente nota integrativa sono fornite le informazioni in conformità a quanto disposto dall'art. 2427 c.c..

**FATTI DI RILIEVO**

Nel corso del 2011 la società ha dato avvio all'attività di erogazione di servizi integrati della gestione del patrimonio immobiliare del socio unico, recependo la delibera del Consiglio di Amministrazione della Fondazione 61/2010.

Con tale decisione il socio unico, dopo anni di gestione affidata a mandatarî esterni, ha incaricato la ERE di procedere con l'erogazione dei predetti servizi integrati, al fine di migliorare gli standard di gestione sino ad ora conseguiti da parte di società esterne specializzate nel settore di gestione immobiliare.

**CRITERI DI VALUTAZIONE**

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423 co.4 e all'art.2423 bis co.2.

Non si è provveduto al raggruppamento di voci nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico e non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuità dell'attività aziendale.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono.

Più nel particolare, nella formazione del bilancio al 31 dicembre 2011, sono stati adottati, per ciascuna delle categorie di beni che seguono, i criteri di valutazione esplicitati ad ognuna di esse:

#### **Immobilizzazioni immateriali**

I costi pluriennali in corso di ammortamento sono iscritti in bilancio al loro costo residuo. Le quote di ammortamento ad esse relative, direttamente imputate in conto, sono determinate in relazione alla natura dei costi medesimi ed alla prevista loro utilità futura.

In particolare per quanto riguarda i lavori capitalizzati nel corso dell'esercizio, il periodo di ammortamento viene fatto coincidere con la durata della concessione del diritto di usufrutto.

#### **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio al loro costo storico di acquisizione intendendosi, con tale espressione, il prezzo pagato a terzi per l'acquisto dei beni maggiorato degli oneri accessori di diretta imputazione.

Gli ammortamenti dei cespiti sono calcolati a quote costanti applicando le aliquote fiscalmente consentite.

Le aliquote di ammortamento utilizzate riflettono in ogni caso, la vita utile dei cespiti da ammortizzare.

#### **Crediti**

I crediti sono iscritti in attivo della situazione patrimoniale al loro valore di presunto realizzo, e per tanto rettificati con il fondo svalutazione crediti.

#### **Debiti**

Tutte le poste esprimenti una posizione di debito della società verso l'esterno sono state valutate al loro valore nominale.

#### **Ratei e risconti**

I ratei e risconti dell'esercizio sono stati determinati secondo il principio della competenza economica e temporale avendo cura di imputare all'esercizio in chiusura le quote di costi e ricavi ad esso pertinenti.

**TFR**

Il fondo riflette il debito maturato nei confronti di tutti i dipendenti in forza al 31 Dicembre 2011 calcolato sulla base delle leggi e dei contratti vigenti.

**Imposte sul reddito**

Sono stati effettuati accantonamenti di imposte sul reddito, sulla scorta di norme vigenti, tenendo altresì presente l'impostazione di eventuali imposte differite (sia attive che passive).

**Riconoscimento dei ricavi**

I ricavi per le prestazioni di servizi e quelli di natura finanziaria sono imputati a Conto economico sulla base del principio di competenza economica.

**STATO PATRIMONIALE****DESCRIZIONE DELLE VOCI DELL'ATTIVO****Movimentazione delle immobilizzazioni****Immobilizzazioni immateriali**

Saldo al 31/12/2011	€	79.266.322
Saldo al 31/12/2010	€	98.081.626
Variazione	€	(18.815.304)

VOCE	VALORE AL 31/12/10	INCR.TI	DECR.TI	AMMTTO	VALORE AL 31/12/11
ALTRI COSTI PLURIENNALI	4.251.248	9.600		853.057	3.407.791
LAVORI DI MIGLIORIA	46.590.431			9.311.919	37.278.512
LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ADEGUAMENTO NORMATIVO (Milano due, A e B, Hotel Genova altri)	20.262.901	410.692		4.132.346	16.541.247
LAVORI RIPAMONTI RESIDENCE	24.478.203			4.895.008	19.583.195
LAVORI NAZIONI IN USUFRUTTO	2.498.845			453.156	2.045.689
LAVORI RISTRUTTURAZIONE UFFICI SOCIETARI		491.886		81.998	409.888
<b>TOTALI</b>	<b>98.081.628</b>	<b>912.178</b>	<b>-</b>	<b>19.727.484</b>	<b>79.266.322</b>

Negli altri costi pluriennali sono iscritte le imposte di registro pagate dalla società in funzione del trasferimento del diritto di usufrutto degli immobili alberghieri in data 27 Febbraio 2003, 11 Giugno 2003, 14 marzo 2007 e 29 gennaio 2009, oltre ai costi accessori relativi ai singoli atti di trasferimento, e l'incremento di € 9.600 è rappresentato dal software implementato presso la società per la gestione del proprio sito.

I lavori di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo nonché quelli di miglioria consistono nella capitalizzazione dei costi per lavori sui beni in usufrutto, sostenuti dalla società.

Rispetto all'esercizio precedente è da notare l'ampliamento dei lavori sui beni in usufrutto per un totale di € 410.692, ed afferiscono essenzialmente alle ristrutturazioni straordinaria eseguite presso gli immobili di Segrate Milano 2 per € 114.487, presso l'immobile in Milano Una Toq per € 112.134 e presso l'Hotel Des Bains in Montegrotto Terme per € 102.896.

L'incremento di € 491.886 rappresenta la capitalizzazione dei costi sostenuti dalla società pre la ristrutturazione e l'implementazione delle sedi di Roma e Milano.

L'iscrizione all'attivo delle sottovoci elencate nel prospetto sopra riportato e' giustificata dall'oggettivo carattere di utilita' che la spesa presenta nell' economia dell' impresa.

### **Immobilizzazioni materiali**

Saldo al 31/12/2011	€	16.551.396
Saldo al 31/12/2010	€	16.765.461
Variazione	€	(205.065)

VOCE	COSTO STORICO AL 31/12/10	INCR.TI	DECR.TI	COSTO STORICO AL 31/12/11	AMM.TO	F.DO AMM.TO	VALORE AL NETTO DEL F.DO AMM.TO 2011
TERRENI	4.000.000			4.000.000			4.000.000
FABBRICATI	16.067.759	54.292		16.122.051	483.662	3.790.942	12.331.109
IMPIANTO TELEFONICO		20.360		20.360	2.036	2.036	18.324
MACCHINE D'UFFICIO	20.447	3.360		23.807	926	20.488	3.319
MOBILI E ARREDI	40.978	211.322		252.300	17.703	53.656	198.644
ALTRE IMMOB.NI	592			592		592	-
<b>TOTALI</b>	<b>20.129.776</b>	<b>289.334</b>	<b>-</b>	<b>20.419.110</b>	<b>504.327</b>	<b>3.867.714</b>	<b>16.551.396</b>

Rispetto al precedente esercizio si segnalano incrementi per capitalizzazioni di € 54.292 sull'immobile di proprietà di Via Calderon de La Barca in Roma, oltre ad € 235.042 per acquisti in attrezzature ed arredi eseguiti in occasione dell'avvio degli uffici di Roma e Milano, in totale si evidenziano ammortamenti di € 504.327



**Attivo circolante****Crediti**

Saldo al 31/12/2011	€	48.013.889
Saldo al 31/12/2010	€	85.914.909
Variazione	€	(37.901.020)

VOCE	IMPORTO	ENTRO 12 MESI	OLTRE 12 MESI	TOTALE
CLIENTI	24.976.014	24.976.014		24.976.014
CLIENTI PER FT DA EMETTERE	10.937.960	10.937.960		10.937.960
VERSO L'ERARIO	5.723.838	5.723.838		5.723.838
VERSO CONTROLLANTE	4.906.307	4.906.307		4.906.307
VERSO ALTRI	1.469.770	1.462.07	7.753	1.469.770
<b>TOTALE</b>	<b>48.013.889</b>	<b>48.006.136</b>	<b>7.753</b>	<b>48.013.889</b>

I crediti verso clienti di € 24.976.014, sono in gran parte riconducibili per € 17.873.225 al conduttore Atahotels, detta somma risulta così composta:

- canoni di competenza anno 2010 € 9.210.636
- canoni di competenza I semestre 2011 € 8.562.266
- interessi di mora al 31/12/2010 € 64.165
- imposte di registro annualità 2010 € 36.158

A tal riguardo si segnala che in occasione del bilancio chiuso al 31/12/2010, il Consiglio di Amministrazione della società, ha svalutato per l'importo di € 2.203.227, il totale dei crediti vantati nei confronti del predetto conduttore, il quale si precisa che nelle date del 17 e 21 febbraio 2012, ha integralmente eseguito - con due distinti versamenti degli importi rispettivamente di € 9.310.959 ed € 8.562.266 - il pagamento dell'importo dovuto per canoni di locazione scaduti al 31/12/2011, integrando successivamente in data 23 febbraio 2012 il pagamento degli interessi di mora sui predetti canoni calcolati al 16/02/2012, per un importo totale di € 227.367.

In aggiunta a ciò si evidenzia al contempo il pagamento eseguito in data 09/12/2011, della somma di € 2.737.960 oltre ad interessi a titolo di anticipazione lavori non eseguiti.

Avendo di conseguenza accertato successivamente alla chiusura dell'esercizio il pagamento dei debiti scaduti, si è ritenuto opportuno azzerare il precedente fondo svalutazione crediti cumulato al

31/12/2010 di € 2.260.437, riportando il valore del credito verso Atahotels spa al valore nominale originario.

Tra i crediti verso clienti si segnala anche l'importo di € 2.470.602 dovuto dal conduttore AMA SpA, per il quale pur avendo proposto un piano di rientro a partire dal prossimo mese di giugno 2012, si è proceduto in via prudenziale all'iscrizione in bilancio di un fondo svalutazione crediti di € 523.000, pari al 20% del debito scaduto e del 100% degli interessi di mora calcolati al 31/12/2011 ed ammontanti ad € 28.956.

In aggiunta agli importi sopra dettagliati, nei crediti verso clienti, è contabilizzato l'importo di € 3.709.406, afferente le fatture emesse al socio unico per il ribaltamento delle spese pagate al 31/12/2011.

I crediti per fatture da emettere assommano ad € 10.937.960 e sono così dettagliabili:

- € 547.099 per fatture da emettere relative sia all'avveramento del maggior fatturato rispetto ai minimi garantiti in vigore su alcuni contratti (Una spa, Raphael srl) per € 468.500, sia ai conguagli degli oneri accessori sulle parti condominiali di Segrate e Porta Romana;
- € 6.300.811 ai canoni del secondo semestre da fatturare entro il mese di febbraio 2012 relativi agli alberghi in gestione alla Atahotels spa, oltre ai canoni annuali per le strutture Residence quark e Class.

A tal proposito si segnala che il saldo dei canoni di locazione di € 6.300.811, in virtù dell'accordo siglato con il conduttore Atahotels, che vedeva tra le condizioni preliminari il pagamento dei canoni scaduti, è stato ricalcolato con una percentuale di riduzione al fine di ricondurre l'entità dei canoni nel misura del 20% del fatturato per albergo del conduttore.

- € 3.780.000 quale compenso per il servizio di studi e ricerche eseguito a favore del socio unico per l'avvio delle operazioni di dismissione del patrimonio immobiliare di Roma.
- € 36.928 per il riaddebito delle imposte di registro eseguite sui contratti di locazione da rinnovare nel corso della fine dell'esercizio € 16.428, nonché per la fatturazione dei conguagli istat dell'ultimo trimestre € 20.500;
- € 273.122 per la fatturazione degli interessi di mora al 31/12/2011 nei confronti dei conduttori Ama ed Atahotels spa.

I crediti verso l'Esercizio sono riconducibili per lo più al credito per l'Imposta sul Valore Aggiunto (Iva) ammontante alla chiusura del bilancio al 31 dicembre 2011 ad € 5.723.770.

L'importo di € 4.906.307 afferisce alle spese sostenute in nome del socio unico Fondazione Enpam, per fatture ricevute dalla società nell'ambito del mandato conferito per la gestione del patrimonio immobiliare, e che dovranno essere rifatturate allo stesso una volta eseguiti i relativi pagamenti.

Gli altri crediti di € 1.469.770 sono riconducibili per l'importo di € 1.209.510 al credito vantato nei confronti della Fondazione Enpam per restituzione di somme addebitate alla società a titolo di anticipazione per lavori di miglioria, in occasione della presa in carico del diritto di usufrutto, dette somme sono state regolarmente rimborsate dal socio unico nel corso del corrente anno.

La restante parte degli altri crediti è per lo più riconducibile all'importo di € 245.212 per note di credito da ricevere dai fornitori, per spese afferenti la gestione in house del patrimonio immobiliare.