

A corredo di quanto evidenziato circa la svalutazione dei crediti eseguita si da evidenza delle movimentazioni del fondo svalutazione

DESCRIZIONE	F.DO EX 2426 C.C.	F.do ex art 106 tuir
Saldo al 31/12/10	2.260.437	68.226
Utilizzo	(2.260.437)	(68.226)
Acc.to esercizio	523.000	13.073
Saldo al 31/12/11	523.000	13.073

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2011	€	102.220.363
Saldo al 31/12/2010	€	38.262.297
Variazione	€	63.958.066

VOCE	IMPORTO AL 31/12/11	IMPORTO AL 31/12/10	VARIAZIONI
CONTI CORRENTI BANCARI	102.209.439	38.257.566	63.951.873
CASSA	10.924	4.731	6.193

TOTALE	102.220.363	38.262.297	63.958.066
---------------	--------------------	-------------------	-------------------

I depositi bancari, afferiscono al saldo di conto corrente attivo della Società presso Istituti di credito e sono iscritti in bilancio in base al valore nominale.

A tal proposito tra le giacenze di banca si segnala l'importo di € 90.000.000 depositato presso il c/c vincolato Banca Popolare di Sondrio n° 15636X39 acceso in data 14/10/2011 scadente in data 16/01/2012, con un tasso di rendimento del 3,71% lordo.

I valori in cassa sono costituiti interamente da denaro, e l'iscrizione in bilancio è avvenuta al valore nominale.

Ratei e risconti attivi

Il saldo dei ratei e risconti attivi è così composto:

- risconti attivi € 11.585 rappresenta la quota di competenza del prossimo esercizio delle assicurazioni e spese telefoniche pagate nel corso del 2011;

- ratei attivi di € 713.208 rappresentano gli interessi maturati alla data di chiusura dell'esercizio sull'operazione di conto corrente vincolato di € 90.000.000 con scadenza 16/01/2012.

DESCRIZIONE DELLE VOCI DEL PASSIVO
Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2011	€	56.387.419
Saldo al 31/12/2010	€	53.607.069
Variazione	€	2.780.350

	CAPITALE SOCIALE	RISERVA LEGALE	UTILI/PERDITE A NUOVO	RISULTATO DELL'ESERCIZIO	TOTALE
All'inizio dell'esercizio precedente	64.000.000	53.472	- 5.667.675	- 619.765	57.766.032
Destinazione del risultato dell'esercizio:					-
- Attribuzione di dividendi					-
- Altre destinazioni					-
Altre variazioni	-				-
Variazioni del capitale sociale					-
Riporto a nuovo utile esercizi precedenti			- 619.765	619.765	
Risultato dell'esercizio precedente				- 4.158.963	4.158.963
Alla chiusura dell'esercizio precedente	64.000.000	53.472	-6.287.440	-4.158.963	53.607.069
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
- Attribuzione di dividendi					
- Altre destinazioni					
Altre variazioni					
Variazioni del capitale sociale					
Riporto a nuovo utile esercizi precedenti			4.158.963	4.158.963	-
Risultato dell'esercizio corrente				2.780.350	2.780.350
Alla chiusura dell'esercizio corrente	64.000.000	53.472	- 10.446.403	2.780.350	56.387.419

Si ricorda come l'intero capitale sociale è posseduto dal socio unico Fondazione Enpam.

Si riporta inoltre il prospetto di utilizzo degli utili dell'esercizio precedente come consigliato dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.):

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Utilizzi dei tre esercizi precedenti	
				Copertura perdite	Altre ragioni
Capitale	64.000.000				
Riserve di capitale					
Riserve di utili					
Riserva legale	53.472	A,B			
Totale	64.053.472				
Quota non distribuibile	64.053.472				
Residua quota non distribuibile					

Legenda "A" aumento capitale "B" copertura perdite "C" distribuzione ai soci

Fondo Rischi ed oneri

Saldo al 31/12/2011	€	567.584
Saldo al 31/12/2010	€	761.921
Variazione	€	(194.337)

Il Fondo rischi e oneri futuri è stato implementato al fine di dare evidenza delle maggior imposte da versare relativamente alle annualità 2007/2008 in seguito all'accertamento con adesione eseguito con l'Ufficio Provinciale di Roma Uno per gli anni 2004/2006 che ha rimodulato la quota deducibile degli ammortamenti per lavori di miglioria.

In particolare si segnala che l'importo risultante in bilancio alla data di chiusura dell'esercizio riflette le imposte da versare per le annualità 2007/2008 sulla quota di ammortamento indeducibile per lavori di miglioria, di € 570.985.

TFR di Lavoro Subordinato

Saldo al 31/12/2011	€	44.706
Saldo al 31/12/2010	€	59.497
Variazione	€	(14.791)

Il fondo Trattamento Fine Rapporto si è incrementato di Euro 37.284 in relazione alle quote maturate nell'esercizio in conformita' alle disposizioni legislative e contrattuali vigenti, ed al contempo si è decrementato della somma di € 52.075 in seguito alle dimissioni della precedente dirigente.

Si segnala che nel corso del presente esercizio la società ha in forza 24 dipendenti con contratto di lavoro subordinato del settore commercio, oltre a 28 distaccati dalla Fondazione Enpam.

Debiti

Saldo al 31/12/2011	€	188.869.140
Saldo al 31/12/2010	€	181.678.564
Variazione	€	7.190.576

VOCE	IMPORTO	ENTRO 12 MESI	OLTRE 12 MESI	TOTALE
V/SOCI PER FINANZIAMENTI	180.000.000		180.000.000	180.000.000
V/FORNITORI	3.432.274	3.432.274		3.432.274
FATTURE DA RICEVERE	3.486.229	3.486.229		3.486.229
DEBITI TRIBUTARI	1.334.421	1.334.421		1.334.421
DEBITI V/ISTITUTI DI PREVIDENZA	63.198	63.198		63.198
DEBITI V/CONTROLLANTE	312.635	312.635		312.635
ALRI DEBITI	240.383	90.549	149.834	240.383
TOTALE	188.869.140	8.719.306	180.149.834	188.869.140

La voce debiti verso soci per finanziamenti è relativa al finanziamento soci fruttifero erogato dal socio unico Fondazione Enpam, secondo al seguente tempistica:

FINANZIAMENTO					TASSO 2%		
RATE FINANZIAMENTO					GIORNI	TASSO	31/12/2011
DATA	FINANZ.2003	FINANZ.2004	FINANZ.2005	FINANZ.2006	AL 31/12/11	FISSO	INTERESSI
09/07/2003	5.000.000				365	2	100.000
09/07/2003	25.000.000				365	2	500.000
28/07/2003	10.000.000				365	2	200.000
04/11/2003	35.000.000				365	2	700.000
19/05/2004		15.000.000			365	2	300.000
22/07/2004		10.000.000			365	2	200.000
18/11/2004		25.000.000			365	2	500.000
20/05/2005			15.000.000		365	2	300.000
22/06/2005			20.000.000		365	2	400.000
28/11/2005			10.000.000		365	2	200.000
23/05/2006				10.000.000	365	2	200.000
TOTALE INTERESSI AL 31/12/2011							3.600.000

La voce debiti verso fornitori con breve scadenza è relativa alle forniture di servizi relative all'ultima parte dell'esercizio, mentre quelli per fatture da ricevere rappresentano l'accantonamento di costi di competenza dell'esercizio che troveranno la loro manifestazione numeraria nel corso del 2012, di cui € 3.058.285 afferenti la gestione del patrimonio immobiliare del socio unico.

I debiti tributari di € 1.334.421 rispecchiano il saldo delle ritenute e delle imposte da versare nel prossimo esercizio, ed in particolare è riferibile quanto ad € 557.457 al saldo ires, € 195.743 al saldo

irap, € 450.000 alle ritenute su interessi corrisposti per finanziamento soci, e per la restante parte alle ritenute su redditi di lavoro autonomo e dipendente corrisposti nel mese di dicembre.

I debiti esposti nei confronti degli istituti di previdenza sono integralmente relativi alle competenze Inps ed Inail maturate nel mese di dicembre sui compensi di lavoro dipendente ed assimilato.

Gli altri debiti afferiscono ai depositi cauzionali ricevuti ammontanti ad € 149.834 per la parte scadente oltre l'esercizio, mentre i debiti a breve sono riconducibili ai conguagli a favore dei conduttori per oneri accessori pari ad € 28.370, nonché ai decimi a garanzia trattenuti sui lavori di manutenzione eseguiti nel corso dell'esercizio.

In fine i debiti v/controllanti di € 312.635 rappresenta il debito nei confronti della Fondazione Enpam, e rappresentato per € 129.422 da note di credito da emettere, € 51.005 da costi del personale distaccato per il IV trimestre del 2011 pagato nel 2012, ed € 132.044 dai costi per conguaglio premi di produzione del personale distaccato di competenza del 2011 ed addebitato nel corso del 2012.

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2011	€	384.915
Saldo al 31/12/2010	€	793.325
Variazione	€	(408.410)

Nella voce risconti passivi sono stati contabilizzati i ricavi anticipati per affitti, fatturati alla fine del presente esercizio, e relativi totalmente al primo trimestre del 2011 per € 292.057 e per € 92.857 al risconto del contributo ottenuto dalla RTI per l'esecuzione della centrale termica.

CONTI D'ORDINE

Il sistema dei conti d'ordine è relativo al sistema degli impegni per beni di terzi, in particolare vi si rilevano gli importi da pagare nei prossimi esercizi dei canoni di usufrutto che la società deve corrispondere alla Fondazione Enpam, per le cessioni avvenute nel corso del 2003, 2007 e 2009.

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione

Ricavi della produzione

Saldo al 31/12/2011	€	34.215.603
Saldo al 31/12/2010	€	29.140.746
Variazione	€	5.074.857

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2011	IMPORTO AL 31/12/2010	VARIAZIONE
RICAVI VENDITE E PRESTAZIONI	31.150.521	27.956.008	3.194.513
ALTRI RICAVI	3.065.082	1.184.738	1.880.344
TOTALE	34.215.603	29.140.746	5.074.857

I ricavi delle vendite sono riferibili:

- quanto ad € 24.670.521 agli affitti attivi di competenza dell'esercizio, maturati sulla locazione dei beni immobili alberghieri e non, sia in proprietà che ricevuti in usufrutto dal socio unico Fondazione Enpam;

- quanto ad € 3.780.000 per l'attività di studio e ricerca propedeutica alle dismissioni di pare del patrimonio immobiliare della Fondazione Enpam;

- quanto ad € 2.700.000 quale compenso per la gestione dei servizi integrati in favore del socio unico, che vede applicato un compenso mensile di € 300.000 oltre iva di legge;

gli altri ricavi consistono essenzialmente nel 50% dell'imposta di registro pagata sui contratti d'affitto e riaddebitata ai singoli conduttori (€ 141.632), agli oneri accessori fatturati ai conduttori per spese condominiali (€ 639.773), ed infine € 2.260.437 quale rilascio del fondo svalutazione crediti accantonato al 31/12/2010 per le morosità maturate a tale data dal conduttore Atahotels.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2011	€	27.983.940
Saldo al 31/12/2010	€	27.711.918
Variazione	€	272.022

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2011	IMPORTO AL 31/12/2010	VARIAZIONE
COSTI PER ACQ. DI MATERIE PRIME SUSS CONSUMO	21.991	1.028	20.963
COSTO PER SERVIZI	2.782.160	2.078.778	703.382
COSTI GODIM. BENI DI TERZI	599.895	607.864	- 7.969
COSTO DEL PERSONALE	1.087.728	187.851	899.877
AMMORTAMENTI	20.230.882	20.047.686	183.196
ACCANTONAMENTI PER SVALUTAZIONE CREDITI	523.000	2.203.227	- 1.680.227
ACCANTONAMENTI PER RISCHI			-
ONERI DIVERSI DI GESTIONE	2.738.284	2.585.484	152.800
TOTALE	27.983.940	27.711.918	272.022

I costi per servizi includono principalmente i compensi erogati al Consiglio di Amministrazione, al Collegio sindacale ed alle collaborazioni coordinate e continuative € 1.143.626, utenze, servizi vari e assicurazioni € 114.384, oneri accessori pagati a terzi per spese condominiali € 625.814 e che hanno trovato congruaggio con quelli rifatturati ai conduttori, consulenze legali e fiscali € 125.659, consulenze per l'attività di studio afferente la dismissione immobili residenziali in Roma € 200.000, consulenze e servizi IT € 214.400.

Il costo per il godimento dei beni di terzi è relativo essenzialmente ai canoni concessori di usufrutto, da versare annualmente alla Fondazione Enpam.

Il costo del personale è relativo al personale dipendente distaccato presso la società € 350.337, e per quello assunto direttamente € 737.391, sia per stipendi di competenza, sia per oneri previdenziali ed assicurativi.

Gli ammortamenti assommano ad € 20.230.882 e sono relativi alle immobilizzazioni immateriali per € 19.727.481 il cui accantonamento è eseguito in funzione della durata residua della concessione del diritto di usufrutto, e per € 503.400 alle immobilizzazioni materiali.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti è stato effettuato per l'importo di € 523.000 come evidenziato nella sezione relativa alla descrizione dei crediti, ed in particolare si ricorda che l'intero importo coincide con il 20% del credito vantato nei confronti del conduttore Ama spa per canoni di locazione e al 100% dei relativi interessi di mora.

Tra gli oneri diversi di gestione l'importo maggiormente rilevante è rappresentato dall'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) pagata nel corso del 2011 per Euro 2.428.606.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2011	€	(1.127.781)
Saldo al 31/12/2010	€	(2.971.158)
Variazione	€	1.843.377

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2011	IMPORTO AL 31/12/2010	VARIAZIONE
------	--------------------------	--------------------------	------------

PROVENTI FINANZIARI	2.477.445	877.542	1.599.903
(ONERI FINANZIARI)	3.605.226	- 3.848.700	- 243.474
TOTALE	- 1.127.781	- 2.971.158	1.843.377

Proventi finanziari

Sono rappresentati essenzialmente dalla maturazione degli interessi attivi di competenza dell'esercizio maturati su crediti iscritti nell'attivo riferibili essenzialmente ai conti correnti bancari, ed alle operazioni di pronti contro termine.

Oneri finanziari

Sono prevalentemente riferibili agli interessi passivi maturati sul finanziamento fruttifero del socio unico Fondazione Enpam, ed ammontano ad Euro 3.600.000.

Si riporta per completezza il confronto tra gli interessi netti e il 30% del ROL.

ROL ANNO 2011		
DIFF. TRA VALORE E COSTI DELLA PROD.		6.231.663
AMMORTAMENTI		20.230.882
ROL		26.462.545
INTERESSI NETTI		
INT PASSIVI		3.603.244
INT ATTIVI		2.477.445
INT PASSIVI NETTI		1.125.799
30% ROL		7.938.764

Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2011	€	1.300
Saldo al 31/12/2010	€	(1.216.000)
Variazione	€	1.217.300

Il saldo riguarda essenzialmente rettifiche di esercizio per arrotondamenti e sopravvenienze attive per indennizzi assicurativi.

Imposte sul reddito

IRES	€	1.758.516
IRAP	€	566.316
TOTALE	€	2.324.832

Sono state calcolate imposte sul reddito di competenza dell'esercizio sulla scorta della normativa vigente, per complessivi € 2.324.832, si segnala inoltre che non si è resa necessaria l'iscrizione in bilancio né di imposte differite attive né di imposte differite passive.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Ai sensi del novellato articolo 2427 c.c., c.1 n° 22 bis e 22 ter si segnala che:

per quanto riguarda il n°22 bis si segnala che:

- gli interessi passivi sul finanziamento del socio unico ammontano a € 3.600.000 e sono calcolati al tasso del 2,00% fisso con beneficio da parte della Società;
- La società nel corso del 2011 ha percepito ricavi di competenza dal socio unico per complessivi € 6.480.000 di cui € 3.780.000 per l'attività di studi e ricerca finalizzata alla dismissione del patrimonio immobiliare della Fondazione Enpam, ed € 2.700.000 quale compenso per l'attività di gestione del patrimonio immobiliare del socio unico.
- in merito al punto n°22 ter non si segnalano operazioni fuori bilancio.

Il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Alberto Oliveti

ENPAM REAL ESTATE SRL a socio unico

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE AL 31/12/2011

Al socio unico Fondazione Enpam,
il bilancio chiuso al 31.12.2011 che sottoponiamo alla vostra approvazione, formato dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa, è stato redatto con l'osservanza delle disposizioni in materia previste dal codice civile, come modificate dai D.Lgs. n. 127/91, n. 6/2003 e n. 37/2004.

L'utile di esercizio risulta pari a euro 2.780.350, al netto delle relative imposte di euro 2.324.832 e dopo aver effettuato ammortamenti per euro 20.230.882, accantonamenti per rischi su crediti per € 523.000, mentre nell'esercizio precedente la società aveva conseguito una perdita di euro 4.158.963.

Le locazioni ammontano ad € 24.670.521 ed hanno registrato un decremento di € 3.285.487, per effetto dell'accordo sopravvenuto con il conduttore Atahotels spa, come sarà meglio specificato nel proseguo della presente relazione.

Il costo del lavoro, ha visto un incremento in valore assoluto rispetto al precedente esercizio, passando da € 187.851 del 2010 ad € 1.087.728 del 2011, con una propria incidenza percentuale che è pari al 3,00% sul valore della produzione, mentre il margine operativo lordo passa da euro 24.557.283 a euro 29.462.990 con incremento del 20,00%.

La differenza tra proventi ed oneri finanziari chiude con un saldo netto negativo e passa da euro (2.971.158) del periodo precedente agli attuali (1.127.781) euro.

Il miglioramento della posizione reddituale finanziaria è in gran parte dovuto oltre che ad un miglior impiego qualitativo delle risorse disponibili, anche ad un incremento della giacenza media investita che passa da circa € 50.000.000 ad € 80.000.000.

FATTI DI RILIEVO INTERCORSI NELL'ESERCIZIO

ATTIVITA' IN HOUSE

Nel rappresentare l'attività espletata dalla nostra società nel corso del 2011, doveroso ed opportuno appare, naturalmente, soffermarci su due eventi che ne hanno senza dubbio mutato la missione originaria.

In primo luogo l'affidamento ad essa, da parte della Fondazione dei servizi integrati di gestione di tutto il proprio patrimonio immobiliare.

Infatti, chiamato a pronunciarsi sul nuovo assetto da dare al proprio patrimonio immobiliare, una volta conclusosi l'appalto Rti Gefi-Cids, il C.d.A. dell'Ente -, nella seduta del 26 novembre 2010 - con delibera n.61/2010, votò a favore della la c.d. *gestione in house providing*, decidendo di assegnare alla società Enpam Real Estate srl la fornitura dei servizi integrati di gestione dell'intero proprio patrimonio immobiliare.

Si è, pertanto, reso necessario creare, nell'accezione aziendale, una struttura organizzativa vera e propria, funzionale ai nuovi compiti assegnati, dotata delle necessarie conoscenze e competenze, in modo da rispondere in tempi rapidi alle mutate e nuove esigenze connesse alla gestione *in house* del patrimonio, garantendo nel contempo la continuità operativa di tutte le attività già in essere.

La Fondazione, ha quindi, disposto il "distacco" presso gli uffici della ERE di 28 risorse individuate in base alle proprie qualificate competenze ed al proprio bagaglio conoscitivo "storico" cui si è aggiunto il nuovo personale strategicamente individuato in quanto dotato di competenza in materia, vuoi perché proveniente dal medesimo settore del property management, vuoi perché dotato delle necessarie qualifiche formali ed aziendali. Ad oggi tale ultimo personale è costituito da 25 unità, per complessive 53 risorse.

Si è, quindi, proceduto alla realizzazione ed all'allestimento, con messa a punto di tutti i necessari strumenti operativi ed informatici, degli uffici in cui la nuova società, così ampliata nella sua funzione, doveva operare e, con il consenso della Fondazione, si è deciso di mantenere in Via Barberini 3 la sede legale, ristrutturando, all'uopo diverse unità immobiliari ivi disponibili, ed allestendo, nel contempo, anche una sede operativa a Milano nell'immobile, anch'esso posto a disposizione dalla Fondazione, sito in Corso Como,15.

Una delle prime attività cui la nascente società ha dovuto dedicarsi è stata senza dubbio quella di "trattare" l'enorme comprensibile quantità di dati, cartacei ed elettronici, pervenuta, peraltro, in tempi diversi dal precedente Gestore. Ciò ha richiesto un indubbio e qualificato impegno di tutto il personale, il quale, pertanto, è stato coinvolto – già prima del mese di Aprile ad essere precisi – nel lavoro non solo di mera migrazione elettronica dei dati nel nuovo programma di gestione SIPeC ma anche nel lavoro di analisi, di bonifica

ed anche di interpretazione dei medesimi dati per un loro ordinato trattamento gestionale, indispensabile e preparatorio per una adeguata gestione *in house*.

Ad otto mesi dalla *start-up* della gestione *in house*, si può, comunque, affermare che i settori strategici, attraverso i quali la ERE ha inteso, nella sua fase iniziale, operare, hanno raggiunto risultati che possono senz'altro definirsi positivi e che possono far ben sperare, anche se è di tutta evidenza che gli stessi risultati debbano e possano essere senza dubbio ottimizzati, anche attraverso un più adeguato dimensionamento della struttura, per meglio rispondere a quanto la Fondazione si attende dalla gestione.

Un altro evento che ha reso più complessa la natura delle attività della Enpam Real Estate è stato, senza dubbio, l'attribuzione ad essa, da parte del socio unico, il 5 novembre 2011, del compito di studio e gestione delle operazioni di vendita degli immobili residenziali siti in Roma.

Alla data di riferimento della presente relazione, è stata completata la prima fase di preparazione e studio che ha visto definiti i seguenti punti:

- ausilio alla commissione consiliare incaricata per la definizione delle intese raggiunte con le OO.SS. degli inquilini;
- stesura dell'Accordo quadro finale;
- elaborazione delle procedure di vendita;
- definizione del patrimonio;
- verifica dei valori di perizia;
- verifica del quadro legislativo;

Per questa prima fase, la società ha avuto un compenso pari allo 0,30% del valore del totale del patrimonio, corrispondente ad E 3.780.000,00.

GESTIONE IMMOBILI IN PROPRIETA' ED USUFRUTTO

La gestione degli immobili in proprietà ed usufrutto ha fatto registrare nel corso del 2011 locazioni per € 24.670.521 oltre iva di legge, a fronte di canoni di competenza registrati nel precedente esercizio pari ad € 27.956.000.

Come accennato nelle premesse della presente relazione, il decremento è dovuto alla logica conseguenza del sopravvenuto accordo con il conduttore Atahotels spa, definito per porre termine al perdurare dell'esposizione debitoria maturata negli ultimi anni nei confronti della società.

In particolare si precisa che la morosità raggiunta per l'anno 2010 dal predetto conduttore ammontava ad € 23.324.097, per la quale si ritenne opportuno procedere all'accantonamento di un fondo svalutazione crediti prudenziale pari ad € 2.203.227, proporzionato al 20% oltre che dei canoni di locazione scaduti per gli alberghi RipamontiDue, Ripamonti Residence, De Angeli e Quark, anche sulle anticipazioni a suo

tempo erogate come acconto lavori di miglioria ed adeguamento normativo per un totale complessivo di € 11.016.135, tenendo al contempo conto dell'impegno della conduttrice al pagamento delle locazioni scadute pari ad € 11.247.663 sulle strutture Executive, Tanka Village e Villa Pamphili, poi avvenuto nel corso del 2011.

Nel corso dell'esercizio, e precisamente in data 09/12/2011 la società ha anche provveduto alla restituzione delle anticipazioni in conto lavori per un totale di € 2.737.960, e nei primi mesi del 2012, 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.

Con il rientro del debito scaduto la società conduttrice ha rispettato le condizioni prodromiche all'addivenire dell'accordo quadro sulla riduzione dei canoni di locazione complessivi delle strutture da essa condotte ed in usufrutto alla ERE.

In particolare l'accordo si è reso opportuno, al fine di evitare il ripetersi, sulle strutture ad oggi locate, della richiesta di rilascio da parte della conduttrice Atahotels spa, così come peraltro già avvenuto per l'immobile Ripamonti Due di Pieve Emanuele.

La conduttrice, a fronte della crisi di settore che si protrae ormai da alcuni anni, aveva posto come condizione di "sopravvivenza", la possibilità di addivenire ad una rivisitazione dei canoni di locazione in modo da ricondurli ad una incidenza sul proprio fatturato nella misura del 20%.

A base di detto accordo il Consiglio di Amministrazione della società, pose tra le condizioni preliminari proprio il rientro del debito scaduto al 31/12/2011, oltre che una serie di ulteriori condizioni quali:

- un preliminare giudizio di congruità sui canoni ridotti, espresso da un'aprimaria società esperta del settore immobiliare;
- l'impegno a non retrocedere anticipatamente dai contratti di locazione;
- non richiedere ulteriori sconti, ed a mantenere a proprio carico gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- deduzione dalla perdita di avviamento delle eventuali morosità maturate alla scadenza del contratto;
- alla scadenza dei contratti di locazione qualora per volontà della Atahotels un nuovo contratto di locazione non venga firmato per una o più delle strutture attualmente locate, gli sconti determinati con la proposta di accordo saranno dedotti dall'indennità di perdita d'avviamento;
- rilascio di una fidejussione bancaria a prima richiesta di € 3.500.000 a favore della Ere;

Il rispetto da parte della conduttrice dei punti cardine dell'accordo quadro, ha reso opportuno nell'ambito delle valutazioni di bilancio ai sensi dell'art. 2426 c.c., l'eliminazione del fondo svalutazione crediti accantonato al 31/12/2010, per riportare il valore del credito all'importo nominale originario.

Nell'ambito delle morosità, risulta l'importo di € 2.470.602, da imputare al conduttore Ama spa, azienda municipalizzata che conduce in locazione l'immobile di via Calderon de La Barca.

La conduttrice si è impegnata, dopo opportuna sollecitazione legale, ad eseguire un piano di rientro con le seguenti scadenze:

- marzo 2012 € 200.000
- aprile 2012 € 400.000
- maggio 2012 € 1.000.000
- giugno 2012 € 1.000.000

si evidenzia comunque l'appostazione in bilancio di un apposito fondo svalutazione crediti pari ad € 523.000, composto per il 20% del debito scaduto e per il 100% degli interessi di mora applicati.

Aggiungo inoltre che la Enpam Real Estate srl in qualità di società di valorizzazione e gestione di parte del patrimonio della Fondazione Enpam, ha continuato l'attività di riqualificazione degli immobili ricevuti in usufrutto dal socio unico.

Anche nel corso del 2011 infatti, sono stati effettuati alcuni interventi su parte della struttura alberghiera e non, portando a compimento alcuni dei lavori iniziati negli esercizi precedenti.

Fornisco di seguito i dettagli afferenti l'andamento dei lavori svolti nel corso dell'esercizio.

**LAVORI ESEGUITI SUGLI IMMOBILI IN USUFRUTTO ED
IN PROPRIETA'**

Relativamente a quanto eseguito su parte del patrimonio immobiliare ricevuto in usufrutto, la società ha effettuato opere per un valore di Euro 410.692, sulla scorta della tabella seguente Vi riporto la suddivisione delle opere distinte per immobile:

RISTRUTTURAZIONE E ADEGUAMENTO NORMATIVO E MIGLIORIE	
ALBERGHI	IMPORTI
PALAZZO DEI CIGNI	114.489
DES BAINS	102.895
UNA TOQ, ED ALTRE	193.308
TOTALE LAVORI	410.692

LA STRUTTURA AZIENDALE

A fine esercizio l'organico della società era pari a 1 risorsa con contratto di lavoro a tempo indeterminato e 23 a tempo indeterminato oltre a 28 risorse distaccate in favore della società dalla Fondazione Enpam, e rispetto al 31 dicembre 2010 si è pertanto registrato un incremento di 51 unità nella struttura aziendale.

Relativamente alle condizioni ambientali interne dei lavoratori non si registrano eventi che possano incidere negativamente sulla salubrità e la qualità lavorativa degli stessi, e sono stati presi tutti gli accorgimenti affinché il trattamento ad essi riservato risponda al livello contrattuale di inquadramento, sono state attuate le disposizioni del Decreto L.gvo n° 81/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

INFORMAZIONI FINANZIARIE

La società al fine di proseguire nell'esecuzione dei lavori descritti, ha potuto far affidamento esclusivamente su mezzi propri, pertanto non v'è stato nel corso dell'esercizio alcun ricorso al capitale di terzi, se non quello già consolidato negli anni precedenti.

La Società di conseguenza non ha registrato variazioni nel debito per finanziamento soci che si è definito nello stesso importo del precedente esercizio.

Vi illustro per anno di formazione i finanziamenti ricevuti:

2003	2004	2005	2006
5.000.000	15.000.000	15.000.000	10.000.000
25.000.000	10.000.000	20.000.000	
10.000.000	25.000.000	10.000.000	
35.000.000			
75.000.000	50.000.000	45.000.000	10.000.000

che ricordo fruttano al socio unico un tasso annuo creditore del 2%.

Per completezza di esposizione in virtù del novellato articolo 2428 c.c. Vi allego il rendiconto finanziario elaborato sulla base degli scostamenti intercorsi tra il 2010 ed il presente esercizio al fine di verificare le aree operative dalle quali si sono generate le variazioni di liquidità.

RENDICONTO FINANZIARIO VARIAZIONI 2011/2010			
A	DISPONIBILITA' INIZIALI		38.262.297
B	CASH FLOW OPERAZIONALE		61.903.069
	+ UTILE/PERDITA DI ESERCIZIO	2.780.350	
	+ AMMORTAMENTI	20.230.882	
	IMMATERIALI	19.727.481	
	MATERIALI	503.401	
	- PLUSVALENZE DA REALIZZO IMMOBILIZZAZIONI	-	
	+ SVALUTAZIONI DI IMMOBILIZZAZIONI	-	
	+ VARIAZIONE NEL TFRE NEI FONDI RISCHI E ONERI	- 209.128	
	- VARIAZIONE NEI CREDITI A BREVE RATE E RISCONTI	- 32.311.202	
	+ VARIAZIONE NEI DEBITI A BREVE RATE E RISCONTI	6.789.763	
C	CASH FLOW DA ATTIVITA' D'INVESTIMENTO IN IMMOB.		- 1.201.513
	- IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	912.177	
	- IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	289.336	
	- FINANZIARIE	-	
	+ DISINVESTIMENTI	-	
D	CASH FLOW DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		3.256.510
	+ ACCENSIONE DI FINANZIAMENTI	-	
	+ CONFERIMENTI SOCI A PAGAMENTO	-	
	+ FINANZIAMENTO SOCI		
	+ CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE	-	
	- CREDITI A M/L TERMINE	- 3.264.108	
	+ DEBITI A M/L TERMINE	- 7.598	
	- RIMBORSI DI FINANZIAMENTI	-	
	- RIMBORSO DI CAPITALE	-	
E	DISTRIBUZIONE DI UTILI		-
F	CASH FLOW D'ESERCIZIO (B+C+D+E)		63.958.066
G	DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE FINALI (A+F)		102.220.363