

seguito agli esiti del giudizio di secondo grado instaurando presso la Corte di Appello di Roma.

La restante parte degli altri crediti è per lo più riconducibile all'importo scadente entro l'esercizio successivo per i decimi a garanzia trattenuti ai fornitori per l'esecuzione di interventi sugli immobili gestiti del socio unico.

Si riportano le movimentazioni del fondo svalutazione crediti.

DESCRIZIONE	F.DO EX 2426 c.c.	F.do ex art 106 tuir
Saldo al 01/01/12	523.000	13.073
Utilizzo	-	-
Acc.to esercizio	35.514	12.488
Saldo al 31/12/12	558.514	25.561

### **Disponibilità liquide**

<b>Saldo al 31/12/2012</b>	€	141.269.047
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	€	102.220.363
<b>Variazione</b>	€	39.048.684

VOCE	IMPORTO AL 31/12/12	IMPORTO AL 31/12/11	VARIAZIONI
CONTI CORRENTI BANCARI	141.262.679	102.209.439	39.053.240
CASSA	6.368	10.924	-4.556
<b>TOTALE</b>	<b>141.269.047</b>	<b>102.220.363</b>	<b>39.048.684</b>

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 € 35.000.000 depositato presso il c/c vincolato Banca Popolare di Sondrio n° 10689-0001 acceso in data 16/10/2012 scadente in data 16/01/2013, con un tasso di rendimento del 4,00% 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: il saldo è principalmente composto da € 25.407 per la quota di competenza del prossimo esercizio delle assicurazioni pagate nel corso del 2012, e da € 265.120 per la fatturazione alla società di interventi eseguiti dal conduttore Ama ma da accertare in sede di CTU;
- ratei attivi di € 290.848 rappresentano gli interessi maturati alla data di chiusura dell'esercizio sull'operazione di conto corrente vincolato di € 35.000.000 con scadenza 16/01/2013.

**DESCRIZIONE DELLE VOCI DEL PASSIVO****Patrimonio netto**

<b>Saldo al 31/12/2012</b>	€	61.914.955
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	€	56.387.419
<b>Variazione</b>	€	5.527.536

	CAPITALE SOCIALE	RISERVA LEGALE	UTILI/PERDITE A NUOVO	RISULTATO DELL'ESERCIZIO	TOTALE
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>	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				2.780.350	
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	64.000.000	53.472	- 10.446.403	2.780.350	56.387.419
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
- Attribuzione di dividendi					
- Altre destinazioni					
Altre variazioni					
Variazioni del capitale sociale					
Riporto a nuovo utile esercizi precedenti			2.780.350	- 2.780.350	
Risultato dell'esercizio corrente				5.527.536	
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	64.000.000	53.472	- 7.666.053	5.527.536	61.914.955

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 31/12/2012	€	7.686.902
Saldo al 31/12/2011	€	567.584
Variazione	€	7.119.318

L'istituzione del fondo rischi e oneri è stato eseguito in conformità all'articolo 2423 bis cc, come conseguenza della notifica del lodo arbitrale alla società avvenuta in data 02/03/2013, sulle cui statuizioni si rinvia a quanto già esposto in occasione dell'analisi crediti.

#### **TFR di Lavoro Subordinato**

Saldo al 31/12/2012	€	96.486
Saldo al 31/12/2011	€	44.706
Variazione	€	51.780

Il fondo Trattamento Fine Rapporto si è incrementato di Euro 51.780 in relazione alle quote maturate nell'esercizio in conformita' alle disposizioni legislative e contrattuali vigenti. Si segnala che nel corso del presente esercizio la società ha in forza 27 dipendenti con contratto di lavoro subordinato del settore commercio, oltre a 27 distaccati dalla Fondazione Enpam.

**Debiti**

<b>Saldo al 31/12/2012</b>	€	193.612.748
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	€	188.869.140
<b>Variazione</b>	€	4.743.608

VOCE	IMPORTO	ENTRO 12 MESI	OLTRE 12 MESI	TOTALE
V/SOCI PER FINANZIAMENTI	180.000.000		180.000.000	180.000.000
V/SOCI ALTRI DEBITI	2.681.655	2.681.655		2.681.655
V/FORNITORI	3.264.714	3.264.714		3.264.714
FATT. DA RICEVERE	293.833	293.833		293.833
FATT. DA RICEVERE GESTIONE C/TER.	4.282.908	4.282.908		4.282.908
DEBITI TRIBUTARI	2.770.471	2.770.471		2.770.471
DEBITI V/ISTITUTI DI PREVIDENZA	68.605	68.605		68.605
ALRI DEBITI	250.562	100.728	149.834	250.562
<b>TOTALE</b>	<b>193.612.748</b>	<b>13.462.914</b>	<b>180.149.834</b>	<b>193.612.748</b>

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

FINANZIAMENTO					180.000.000	TASSO 2%		
RATE FINANZIAMENTO					GIORNI AL 31/12/12	TASSO	31/12/2012	
DATA	FINANZ.2003	FINANZ.2004	FINANZ.2005	FINANZ.2006		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	
<b>TOTALE INTERESSI AL 31/12/2012</b>							<b>3.600.000</b>	

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 2013, di cui € 4.282.908 afferenti la gestione del patrimonio immobiliare del socio unico.

I debiti tributari rispecchiano il saldo delle ritenute e delle imposte da versare nel prossimo esercizio, ed in particolare è riferibile quanto ad € 1.696.792 al saldo ires, € 228.290 al saldo irap, € 720.000 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 in parte alle competenze del 2012 erogate nel corso del 2013 per gli organi sociali (€ 48.903), collaborazioni coordinate (€ 17.354) e decimi trattenuti che saranno fatturate alla società dopo gli opportuni collaudi (€ 16.160).

In fine i debiti v/controllanti di € 2.681.655 rappresenta il debito nei confronti della Fondazione Enpam, ed è principalmente rappresentato per € 2.400.302 dal saldo per il canone di usufrutto per l'anno 2012, € 271.332 da costi del personale distaccato per il IV trimestre del 2012 pagato nel 2013.

#### **Ratei e risconti passivi**

Saldo al 31/12/2012	€	358.319
Saldo al 31/12/2011	€	384.915
Variazione	€	(26.596)

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 2013 per € 28.321 e per € 85.714 al risconto del contributo ottenuto dalla RTI per l'esecuzione della centrale termica, oltre all'importo di € 219.988 corrispondente all'emesso per la locazione BMT riferibile ai primi due trimestri del 2012, che in virtù del lodo arbitrale precitato dovrebbero essere restituiti a titolo di risarcimento danni, gli stessi in fase di bilancio sono stati riscontati in attesa della definizione dell'impugnazione del lodo presso la Corte di Appello di Roma.

La voce ratei passivi registra l'importo di € 24.295 quale rateo maturato al 31/12/12 per le competenze del direttore della società.

#### **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, alla luce della rivisitazione degli atti di usufrutto, come da delibere della Fondazione Enpam del

14/12/2012 e della società del 20/12/2012, che prevedono un canone di usufrutto a favore del socio unico di € 3.000.000 annui sino al 2024.

### **CONTO ECONOMICO**

#### **Valore della produzione**

#### **Ricavi della produzione**

<b>Saldo al 31/12/2012</b>	€	28.758.219
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	€	34.215.603
<b>Variazione</b>	€	-5.457.384

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2012	IMPORTO AL 31/12/2011	VARIAZIONE
RICAVI VENDITE E PRESTAZIONI	27.942.745	31.150.521	- 3.207.776
ALTRI RICAVI	815.474	3.065.082	- 2.249.608
<b>TOTALE</b>	<b>28.758.219</b>	<b>34.215.603</b>	<b>- 5.457.384</b>

I ricavi delle vendite sono riferibili:

- quanto ad € 24.342.745 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 € 3.600.000 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 (€ 142.742), agli oneri accessori fatturati ai conduttori per spese condominiali (€ 665.371), ed infine € 7.361 per la quota parte di competenza del contributo erogato dal conduttore RTI nel 2009 e 2010 per il rifacimento della centrale termica.

**Costi della produzione**

<b>Saldo al 31/12/2012</b>	€	19.709.990
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	€	27.983.940
<b>Variazione</b>	€	-8.273.950

Di seguito si riporta il dettaglio dei costi della produzione

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2012	IMPORTO AL 31/12/2011	VARIAZIONE
COSTI PER ACQ. DI MATERIE PRIME SUSS CONSUMO	30.428	21.991	8.437
COSTO PER SERVIZI	2.937.891	2.782.160	155.731
COSTI GODIM. BENI DI TERZI	3.000.000	599.895	2.400.105
COSTO DEL PERSONALE	1.634.565	1.087.728	546.837
AMMORTAMENTI	6.700.795	20.230.882	- 13.530.087
ACCANTONAMENTI PER SVALUTAZIONE CREDITI	35.514	523.000	- 487.486
ACCANTONAMENTI PER RISCHI			-
ONERI DIVERSI DI GESTIONE	5.370.797	2.738.284	2.632.513
<b>TOTALE</b>	<b>19.709.990</b>	<b>27.983.940</b>	<b>- 8.273.950</b>

I costi per servizi includono principalmente gli oneri per:

- collaborazioni coordinate e continuative € 450.367;
- 
- utenze, servizi vari e assicurazioni € 88.822;
- oneri accessori pagati a terzi per spese condominiali € 665.371 e che hanno trovato congruaggio con quelli rifatturati ai conduttori;
- consulenze legali e per arbitrato € 131.633;
- inps gestione separata a carico della società € 59.267;
- organi statutari: € 569.440 al lordo di oneri sociali, per i quali il dettaglio è il seguente:



ANNO 2012							
	ONORARI	INDENNITA'	MEDAGLIE		RIMBORSI	CONTRIBUTI	TOTALI
			IMPORTO	n°			
PRESIDENTE CDA	72.000	1.950	4.320	8	390	9.368	88.036
VICE PRESIDENTE*	31.500		540	1			32.041
CONSIGLIERE**	202.752	23.658	29.311	54***	8.824	22.564	287.109
	306.252	25.608	34.171		9.214	31.932	407.186
* DAL 18/07/2012 IN SEGUITO A DIMISSIONI IL POSTO E' VACANTE							
** N°8 CONSIGLIERI DI CUI UNO NON PARTECIPANTE							
*** NELL'IMPORTO E' COMPRESA LA SOMMA DI €5120 QUALE RIVALSA INPS PER I CONSIGLIERI CON P.I.							
NEL CORSO DELL'ESERCIZIO SI SONO TENUTE N°8 RIUNIONI DI CONSIGLIO							
ANNO 2012							
	ONORARI	INDENNITA'	MEDAGLIE		RIMBORSI	CONTRIBUTI	TOTALI
			IMPORTO	n°			
PRESIDENTE COLL. SIND.	45.000	1.050	9.720	18	915	6.710	63.395
SINDACO EFFETTIVO	58.752	5.622	19.267	35*	10.057	5.561	98.859
	103.752	6.672	28.987		10.972	11.861	162.254
Il Collegio è stato presente alle 8 riunioni del consiglio di amministrazione ed ha tenuto 10 riunioni di collegio sindacale							
* Nell'importo è compresa la somma di € 367 quale rivalsa per CNPDC							

Mentre per il 2011 il dettaglio è stato il seguente:

	ANNO 2011					
	ONORARI	INDENNITA'	MEDAGLIE	RIMBORSI	CONTRIBUTI	TOTALE
<b>PRESIDENTE CDA</b>	80.445	2.550	7.200	1.109	9.263	100.566
<b>VICE PRESIDENTE</b>	58.333	-	2.400	-	-	60.733
<b>CONSIGLIERE DELEGATO</b>	12.056	36.900	1.200	9.875	5.445	65.476
<b>CONSIGLIERI</b>	274.556	35.625	55.200	18.639	38.161	422.181
	<b>425.389</b>	<b>75.075</b>	<b>66.000</b>	<b>29.623</b>	<b>52.869</b>	<b>648.956</b>
<b>PRESIDENTE COLLEGIO SIND.</b>	50.000	450	11.400	521	7.004	69.375
<b>SINDACI EFFETTIVI</b>	65.280	1.968	23.256	1.905	5.070	97.479
	<b>115.280</b>	<b>2.418</b>	<b>34.656</b>	<b>2.426</b>	<b>12.074</b>	<b>166.854</b>

Gli altri costi per servizi sono relativi a:

- consulenze per tenuta paghe € 43.066;
- consulenze contabili e fiscali € 33.000;
- servizi di pulizia € 47.100
- manutenzioni su beni propri e canoni di assistenza € 113.957;
- noleggi attrezzature da ufficio € 73.418;
- servizi di terzi relativi a intermediazioni assicurative € 95.597;
- tecnici sede di Milano € 71.500;
- sviluppo immagine societaria € 60.000;
- servizi da società di revisione per manuale e procedure contabili € 77.000;
- servizi per assistenza IT € 113.500;
- implementazione procedure interne € 25.000;
- servizi tecnici Segrate € 36.400;
- guidelines per locazione immobili € 14.000;
- due diligence per pareri di congruità su locazione immobili € 51.500;



- privacy € 5.000;
- spese notarili per rinegoziazione atti di usufrutto € 9.542.

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 per € 557.093, e per quello assunto direttamente € 1.077.472, sia per stipendi di competenza, sia per oneri previdenziali ed assicurativi.

Gli ammortamenti assommano ad € 6.182.493 per i lavori su beni di terzi il cui accantonamento è eseguito in funzione della durata residua della concessione del diritto di usufrutto (2024) e ad € 518.302 per le immobilizzazioni materiali.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti è stato effettuato per l'importo di € 35.514 come evidenziato nella sezione relativa alla descrizione dei crediti.

Tra gli oneri diversi di gestione l'importo maggiormente rilevante è rappresentato dall'Imposta municipale (I.M.U.) pagata nel corso del 2012 per Euro 4.992.092

#### Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2012	€	1.467.003
Saldo al 31/12/2011	€	(1.127.781)
Variazione	€	2.594.784

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2012	IMPORTO AL 31/12/2011	VARIAZIONE
PROVENTI FINANZIARI	5.070.941	2.477.445	2.593.496
(ONERI FINANZIARI)	3.603.938	3.605.226	- 1.288
<b>TOTALE</b>	<b>1.467.003</b>	<b>- 1.127.781</b>	<b>2.594.784</b>

#### 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 time deposit.

#### 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 segnala che non sussistono interessi passivi netti per l'anno di riferimento.

**Proventi e oneri straordinari**

Saldo al 31/12/2012	€	96.644
Saldo al 31/12/2011	€	1.300
Variazione	€	95.344

Il saldo riguarda essenzialmente sia la sopravvenienza attiva dovuta all'istanza di rimborso ires in conseguenza della maggior deduzione irap relativa al costo del personale dipendente per € 66.974, e sia per il rilascio del fondo imposte in contenzioso per € 28.200.

**Imposte sul reddito**

IRES	€	4.289.733
IRAP	€	794.607
TOTALE	€	5.084.340

Sono state calcolate imposte sul reddito di competenza dell'esercizio sulla scorta della normativa vigente, per complessivi € 5.084.340, 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 si segnala quanto segue:

- n° 3 bis: non si è provveduto ad effettuare riduzione di valore alle immobilizzazioni materiali ed immateriali;
- n° 5: non si possiedono partecipazioni in imprese controllate o collegate;
- n° 6 bis: non si registrano effetti significativi nelle variazioni nei cambi valutari;
- n° 6 ter: non sussistono debiti o crediti relativi ad operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine;
- n° 8 non vi sono oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo patrimoniale;
- n°16 i compensi spettanti al Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale sono i seguenti

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE			
	2012	2011	2010
PRESIDENTE	72.000	80.000	80.000
VICE PRESIDENTE	63.000	70.000	
CONSIGLIERE DELEGATO	-		70.000
CONSIGLIERI	28.800	32.000	32.000
COLLEGIO SINDACALE			
	2012	2011	2010
PRESIDENTE	45.000,00	50.000,00	50.000,00
EFFETTIVI	28.800,00	32.000,00	32.000,00

Il valore dell'indennità di trasferta è agganciato a quello stabilito per la Fondazione Enpam (€450, valore fissato dal Consiglio Nazionale della Fondazione Enpam 2005). Si applica la riduzione di un terzo in caso di rimborso a piè di lista di pasti o pernottamento; la riduzione sale alla metà in caso di rimborso a piè di lista sia di pasti sia del pernottamento.

- n° 22 non sono stati negoziati contratti di leasing;
- 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 2012 ha percepito ricavi di competenza dal socio unico per complessivi € 3.600.000 quale compenso per l'attività di gestione del patrimonio immobiliare del socio unico.
  - La società eroga al socio unico un canone concessorio del diritto di usufrutto di € 3.000.000 annui;
  - La società usufruisce di personale distaccato dalla Fondazione Enpam rimborsando a quest'ultima le eccedenze rispetto al minimo tabellare che per l'anno in corso sono ammontate ad € 557.094;
  - n°22 ter non si segnalano operazioni fuori bilancio.

Ai sensi dell'articolo 2497 bis c.c. si comunica che la società è sottoposta a direzione e coordinamento da parte della da parte del socio unico Fondazione Enpam (Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Medici ed Odontoiatri), di cui si allegano i dati dell'ultimo bilancio approvato

BILANCIO CONSUNTIVO 2011			
STATO PATRIMONIALE			
ATTIVO		PASSIVO	
IMMOBILIZZAZIONI	8.096.598.047	PATRIMONIO NETTO	12.528.343.130
ATTIVO CIRCOLANTE	4.481.297.195	FONDI RISCHI	45.680.303
RATEI RISCONTI ATTIVI	167.189.728	FONDO TFR	15.227.604
		DEBITI	149.791.166
		RATEI RISCONTI PASSIVI	6.042.767
<b>TOTALE</b>	<b>12.745.084.970</b>	<b>TOTALE</b>	<b>12.745.084.970</b>
CONTO ECONOMICO			
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.256.693.541		
COSTI DELLA PRODUZIONE	1.361.173.770		
DIFFERENZA	895.519.771		
PROVENTI ONERI FINANZIARI	193.266.313		
RETIFICHE VALORE ATT. FIN.	42.847.399		
PROVENTI ONERI STRAORDINARI	65.399.201		
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	1.111.337.896		
IMPOSTE	26.106.239		
<b>UTILE DI ESERCIZIO</b>	<b>1.085.231.657</b>		

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 31/12/2012**

Al socio unico Fondazione Enpam,  
il bilancio chiuso al 31.12.2012 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 5.527.536, al netto delle relative imposte di euro 5.084.340 e dopo aver effettuato ammortamenti per euro 6.700.795, accantonamenti per rischi su crediti per € 35.514, mentre nell'esercizio precedente la società aveva conseguito un utile di € 2.780.350.

Le locazioni ammontano ad € 24.342.745 ed hanno registrato un decremento di € 327.776, per effetto principalmente del conseguimento di minor livelli di fatturato da parte di conduttori in regime di minimo garantito.

Il costo del lavoro, ha visto un incremento in valore assoluto rispetto al precedente esercizio, passando da € 1.087.728 del 2011 ad € 1.634.565 del 2012, con una propria incidenza percentuale che è pari al 5.68% sul valore della produzione, mentre il margine operativo lordo passa da euro 26.985.545 a euro 15.784.538 con un decremento del 42,00%.

La differenza tra proventi ed oneri finanziari chiude con un saldo netto positivo e passa da euro (1.127.781) del periodo precedente agli attuali 1.467.003 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 € 80.000.000 ad € 120.000.000.

**FATTI DI RILIEVO INTERCORSI NELL'ESERCIZIO****ATTIVITA' PER CONTO TERZI**

Nel rappresentare l'attività svolta dalla nostra società nel corso del 2012, possiamo affermare che le funzioni espletate nell'ambito della gestione conto terzi si sono notevolmente consolidate, ma comunque in corso di miglioramento, al quale sicuramente si perverrà con l'adozione delle procedure operative che sono state completate, e con la definizione dell'organigramma aziendale.

In particolare, per quanto riguarda la gestione dei contratti di locazione si è provveduto al censimento di 7.900 contratti in essere alla data di chiusura dell'esercizio, per i quali si è anche provveduto alla bonifica delle relative anagrafiche, pervenute dalle precedenti gestioni esterne.

Strettamente correlata a tale attività è stata l'emissione media mensile di 6.380 MAV, nonché il rinnovo di circa 1.730 contratti di locazione di cui 1.035 sulla città di Roma, pari al 22% dei contratti gestiti.

Contestualmente sono state avviate 560 procedure legali di sfratto per morosità e/o di recupero crediti per un valore totale di oltre 13,8 mln, di cui 250 avviate nel corso dell'anno, e parallelamente si è proceduto sempre nell'ambito di recupero dei crediti ad inviare 278 lettere di sollecito di pagamento per complessivi € 1.491.138 di cui si è incassato al 31/12/12 € 677.296.

Gli uffici inoltre si sono dedicati alla gestione della polizza globale fabbricati corrente con la UGF Unipol, e nell'anno 2012 grazie ad una positiva sinergia instauratasi tra uffici tecnici ed amministrativi, sono stati aperti 1.236 sinistri incassando 650.756 per conto della proprietà.

Sempre dal punto di vista della gestione assicurativa gli uffici hanno provveduto all'incasso dei rimborsi da parte delle Assicurazioni Generali la cui polizza è scaduta al 31/12/2010, recuperando circa € 166.400.

La ERE ha anche provveduto ad avviare oltre 200 procedure di appalto, sottoscrivendo altrettanti contratti di fornitura con 60 società diverse ed adeguando le procedure alle leggi previste per gli appalti pubblici.

A ciò si aggiunga che nell'ambito dei propri incarichi la ERE ha proseguito con la gestione del programma di dismissioni del patrimonio immobiliare residenziale romano (preparazione del quadro economico e finanziario; definizione degli accordi con le organizzazioni sindacali e del piano organizzativo)

L'attività della società, proseguirà nell'ambito della sua mission di gestore di patrimoni immobiliari di terzi con i seguenti obiettivi:

- Miglioramento del settore commerciale con l'obiettivo di ridurre le sfittanze e garantire maggior livelli di redditività del patrimonio gestito;
- Perseguire nell'attività di riduzione delle morosità con un adeguato piano di recupero;
- Ridurre per quanto possibile i costi di gestione (manutenzione e amministrazione) del patrimonio immobiliare;
- Rendere ancora migliore il servizio reso ai conduttori.

### **GESTIONE IMMOBILI IN PROPRIETÀ ED USUFRUTTO**

La gestione degli immobili in proprietà ed usufrutto ha fatto registrare nel corso del 2012 locazioni per € 24.342.745 oltre iva di legge, a fronte di canoni di competenza registrati nel precedente esercizio pari ad € 24.670.521.

Come accennato nelle premesse della presente relazione, il decremento è dovuto principalmente a minori livelli di fatturato conseguiti da conduttori in regime di minimo garantito, con un canone di locazione parametrato ad una percentuale del fatturato annuo, che ha implicato una contenuta flessione che si attesta a poco più dell'1%.

La società ove possibile, sta intrattenendo relazioni e colloqui con i propri conduttori, e con primarie società di settore al fine di monitorare l'adeguatezza degli attuali contratti di locazione rispetto all'andamento economico di specie, tenendo peraltro presente che a livello nazionale il settore alberghiero nel 2012 ha registrato una variazione negativa del 2,5% di presenze tra italiani e stranieri.

Ciò ha significato una perdita di 7 milioni di pernottamenti alberghieri, che accomunati alla parallela flessione dell'indotto ed alla generica frenata delle tariffe ha generato un calo stimabile per il settore in 3 miliardi di Euro per il giro d'affari, ed un decremento del 10% dei fatturati delle sole imprese ricettive.

Tale situazione ha comportato la richiesta di rivisitazione di alcuni contratti di locazione con preciso riferimento al "quantum", e ove possibile la società ha rimodulato le condizioni contrattuali, al fine di evitare risoluzioni anticipate sui contratti di locazione.

\*\*\*\*\*

Con preciso riferimento alla gestione dell'immobile di proprietà in Roma, locato all'azienda municipalizzata AMA, si relaziona quanto segue.

Il contratto in essere pur non subendo variazioni di sorta, è caratterizzato da una morosità che alla data di chiusura del bilancio ammonta ad € 2.138.064, ed alla luce di ciò si è proceduto per vie legali al recupero del relativo credito, dopo comunque aver visto disatteso il piano di rientro a far data dal mese di giugno 2012 concordato con la conduttrice stessa.

A tal proposito si segnala che in sede di giudizio, il conduttore ha avanzato domanda riconvenzionale tramite la quale ha richiesto il rimborso di € 927.859 per lavori straordinari eseguiti sull'immobile, - peraltro non documentati - oltre ad un ipotetico risarcimento danni di € 1.466.661; in conseguenza di ciò il Giudice di primo grado ha disposto l'esecuzione di una CTU tecnica, al fine di quantificare quanto dei lavori eseguiti dalla conduttrice debbano essere considerati a carico della società.

Con lo scopo di quantificare il rischio sulla posizione in oggetto, in sede di predisposizione del bilancio, è stata chiesta al legale della società una previsione sull'esito del giudizio; il predetto legale ha espresso l'opinione che relativamente alla richiesta di risarcimento danni nulla dovrebbe essere riconosciuto in favore dell'Ama, mentre occorrerà attendere gli esiti della CTU per verificare quanto sarà eventualmente computato a carico della proprietà per le lavorazioni eseguite dalla conduttrice.

Si evidenzia comunque che dai riscontri del CTP della società si è pervenuto ad un riconoscimento di € 58.000 peraltro già fatturato dalla Ama, mentre nulla è stato dedotto dal CTP di controparte.

In via meramente prudenziale comunque si è proceduto all'incremento in bilancio del fondo svalutazione crediti già esistente per l'importo di € 35.514 pari al 100% degli interessi di mora maturati nel corso dell'esercizio, andando di conseguenza ad eseguire un accantonamento totale di € 558.514 pari al 26% del credito.

\*\*\*\*\*

Con preciso riferimento al settore gestione immobili in usufrutto, si segnala che in data 20/12/2012 la società in ossequio alla delibera del Consiglio di Amministrazione della Fondazione Enpam assunta in data 14/12/2012, ha deciso di accettare la proroga dei termini di scadenza dei diritti di usufrutto sui cespiti alberghieri e non, a suo tempo costituiti in varie soluzioni a favore della ERE, sino al 31/12/2024, e quindi di ulteriore nove anni rispetto alla precedente scadenza.

Questa decisione è stata motivata da molteplici fattori fra i quali i principali possono così essere elencati :

1. Mantenere, comunque, il necessario potere contrattuale sulla porzione di contratti di locazione alberghieri in scadenza entro il prossimo 31/12/2015;
2. Portare a compimento le opere evidenziate nelle relazione, anche alla luce dell'attuale disciplina amministrativa degli appalti pubblici;



3. Ottenere immobili riqualificati e messi a norma ove necessario, e pronti ad essere oggetto di nuove locazioni una volta scadute quelle attualmente in corso;
4. Consentire alla partecipata di programmare a livello finanziario una pianificazione dei flussi, che compatibilmente con le necessità di carattere ordinario e con l'esecuzione delle opere, possa garantire nel tempo la restituzione del finanziamento a suo tempo erogato;
5. Mantenere sempre e comunque uno strumento veicolo per consentire all'Ente la possibilità di conferimento del settore immobiliare in usufrutto in eventuali Fondi immobiliari, non appena le condizioni di mercato lo consentono.

Questa attribuzione, vede la corresponsione, a partire dal 2012, di un corrispettivo annuo di € 3.000.000, in luogo degli attuali € 599.182,87, in considerazione del fatto che la Società potrà pianificare la sua attività di impresa usufruendo di un orizzonte temporale più adeguato all'importanza degli interventi economici eseguiti ed eventualmente da eseguire, potendo contare al contempo per ulteriori nove anni di un totale di locazione annui di più di 24 mln di euro.

\*\*\*\*\*

La società anche nel corso dell'esercizio ha provveduto all'esecuzione di interventi per manutenzioni straordinarie, al fine di garantire livelli di efficienza delle strutture locate. 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 268.389, 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	268.389
TOTALE LAVORI	268.389