

- per € 2.587.047 al conduttore AMA SpA. A tal proposito si segnala che in virtù del contenzioso avviato nel corso del 2012 al fine di recuperare la morosità della conduttrice, la società ha ottenuto in data 10/12/2013 apposita sentenza favorevole di condanna.

Pertanto in virtù dell'operato degli uffici legali, la morosità – che alla data della domanda (08/06/2012) ammontava ad € 2.951.811 (canoni da luglio 2010 a maggio 2012), è stata ridotta ad € 1.072.050, in parte per via dei pagamenti ricevuti in corso di giudizio, in parte e precisamente per € 260.330 tramite compensazione per lavori sostenuti dalla conduttrice e riconosciuti in sede di giudizio.

La morosità così come ridotta ad € 1.072.050, ha visto l'ulteriore riduzione di € 940.000 circa per il pagamento pervenuto da AMA SpA in data 31/12/2013.

Attualmente quindi il canone pregresso della conduttrice riflette il debito per canoni di locazione da giugno 2012 a dicembre 2013 per i quali si stanno mantenendo contatti al fine di procedere all'ulteriore recupero.

Per inciso si segnala che in sede di giudizio, la domanda riconvenzionale con la quale AMA ha richiesto il rimborso di € 927.859 per lavori straordinari eseguiti, è stata accolta in minima parte per € 215.149 oltre iva (per un totale di 260.330), mentre è stato integralmente disconosciuto il risarcimento danni di € 1.466.661.

I crediti per fatture da emettere assommano ad € 7.945.725 e sono in gran parte riferibili a:

- € 370.848 per fatture da emettere relative all'avveramento del maggior fatturato rispetto ai minimi garantiti in vigore su alcuni contratti (Una spa, Raphael srl);
- € 226.653 per conguagli degli oneri accessori sulle parti condominiali di Segrate e Porta Romana, Corso Como e Via Trivulzio;
- € 6.954.300 ai canoni del secondo semestre relativi agli alberghi in gestione alla Atahotels spa;
- € 210.716 per interessi di mora nei confronti del conduttore AMA;
- € 18.203 per il riaddebito delle imposte di registro eseguite sui contratti di locazione da rinnovare nel corso della fine dell'esercizio;
- € 2.094 per la fatturazione dei conguagli istat dell'ultimo trimestre;

I crediti verso l'Erario sono riconducibili:

- credito per l'Imposta sul Valore Aggiunto (Iva) ammontante alla chiusura del bilancio al 31 dicembre 2013 ad € 44.636, Ires ed Irap € 893.843, oltre ad € 66.974 quale credito Ires a rimborso per maggior deduzioni Irap sul costo del personale fino all'anno d'imposta 2011.

L'importo di € 15.550.575 quale credito verso la controllante è riferibile a:

- € 4.432.031 per le spese da sostenere in nome del socio unico Fondazione Enpam relativamente alle 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.

- € 3.431.642 per fatture emesse nel corso del 2013 relativamente alla gestione degli immobili per conto terzi e pagate nel corso del mese di gennaio;
- € 7.686.902 per la parte afferente la copertura del fondo controversie legali istituito nel corso del precedente esercizio e per il quale non si è ritenuto necessario apportare ulteriori modifiche per i motivi di cui appresso.

In particolare si evidenzia che il lodo arbitrale emesso in data 02/03/2013 è stato sottoposto da Enpam RE a giudizio di impugnazione al fine di conseguire dalla Corte di Appello – previa sospensione dell'efficacia esecutiva – la declaratoria di nullità del lodo. La causa iscritta a ruolo ha visto nella prima udienza celebrata in data 24/10/2013 l'accoglimento della domanda di sospensione del lodo poiché a giudizio della Corte di Appello si "ravvisano allo stato gravi motivi" per via del "rilevante importo di cui alla pronuncia di condanna" e che "comunque la creditrice BMT srl ha già eseguito il pignoramento presso terzi" per la somma di € 12.127.065 (art. 546 cpc).

Alla luce del provvedimento di sospensione, e della garanzia a favore dell'appellata BMT srl portata dal pignoramento presso terzi, di cui si dirà appresso, ed in attesa della discussione dell'udienza di merito prevista per il prossimo mese di settembre 2014, non si è ritenuto doveroso apportare alcuna modifica al fondo rischi già stanziato.

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	Totale
Saldo al 01/01/13	558.514	25.561	
Utilizzo	-	-	
Acc.to esercizio			-
Saldo al 31/12/13	558.514	25.561	25.561

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2013	€	142.626.226
Saldo al 31/12/2012	€	141.269.047
Variazione	€	1.357.179

VOCE	IMPORTO AL 31/12/13	IMPORTO AL 31/12/12	VARIAZIONI
CONTI CORRENTI BANCARI	142.619.501	141.262.679	1.356.822
CASSA	6.725	6.368	357
TOTALE	142.626.226	141.269.047	1.357.179

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.

Si segnala che sul conto corrente acceso presso il Monte dei Paschi di Siena SpA, è stata sottoposta a "pignoramento presso terzi" in virtù del lodo arbitrale, la somma di € 12.127.065.

In data 28/05/2014 sarà discussa l'udienza per la verifica dell'esito del pignoramento, e che attesa l'intervenuta sospensione dell'efficacia del lodo arbitrale come pronunciata dalla Corte di appello verrà richiesta al Giudice la conseguente sospensione del procedimento esecutivo.

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 di € 24.102 riflette la quota di competenza del prossimo esercizio delle assicurazioni pagate nel corso del 2013, e il sostanziale decremento rispetto all'esercizio 2012, pari ad € 265.120, rappresenta lo storno di quanto riscontato in occasione del riaddebito dei costi per manutenzione straordinaria da parte della conduttrice AMA spa.
- ratei attivi di € 251.233 rappresentano gli interessi maturati alla data di chiusura dell'esercizio ma non ancora accreditati sui conti correnti bancari.

DESCRIZIONE DELLE VOCI DEL PASSIVO

Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2013	€	65.201.226
Saldo al 31/12/2012	€	61.914.955
Variazione	€	3.286.271

	CAPITALE SOCIALE	RISERVA LEGALE	UTILI/PERDITE A NUOVO	RISULTATO DELL'ESERCIZIO	TOTALE
All'inizio dell'esercizio precedente	64.000.000	53.472	-	10.446.403	2.780.350
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					
Alla chiusura dell'esercizio precedente	64.000.000	53.472	-	7.666.053	5.527.536
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
- Attribuzione di dividendi					
- Altre destinazioni					
Altre variazioni					
Variazioni del capitale sociale					
Riporto a nuovo utile esercizi precedenti				5.527.536	5.527.536
Risultato dell'esercizio corrente					3.286.271
Alla chiusura dell'esercizio corrente	64.000.000	53.472	-	2.138.517	3.286.271
					65.201.226

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 imposte anche differite

Saldo al 31/12/2013	€	217.616
Saldo al 31/12/2012	€	0
Variazione	€	217.616

Il Fondo riflette l'accantonamento eseguito in via prudenziale per l'accantonamento dell'imposta ICI annualità 2010 e 2011 afferenti l'immobile in usufrutto denominato Hotel Raphael.

L'accantonamento prudenziale si è reso necessario in quanto il Comune di Roma con avvisi di accertamento, ha contestato alla società, la sussistenza del vincolo di immobile di interesse storico artistico sulla struttura ai sensi del Dlgs 42/2004, ricalcolando l'imposta ICI in via ordinaria anziché sulla base della normativa vigente che prevede l'applicazione delle tariffe di estimo più vantaggiose. La società ha adottato nei tempi utili di legge gli opportuni strumenti deflattivi del contenzioso tributario, ed ha proposto ricorso oggi pendente presso la CTP di Roma.

Prudenzialmente quindi si è proceduto ad accantonare il debito per imposte e interessi richiesti.

Fondo Rischi ed oneri

Saldo al 31/12/2013	€	7.686.902
Saldo al 31/12/2012	€	7.686.902
Variazione	€	0

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 statuzioni si rinvia a quanto già esposto, e non subisce variazioni rispetto al precedente esercizio.

TFR di Lavoro Subordinato

Saldo al 31/12/2013	€	143.939
Saldo al 31/12/2012	€	94.486
Variazione	€	49.453

Il fondo Trattamento Fine Rapporto si è incrementato di Euro 49.453 in relazione alle quote maturate nell'esercizio in conformita' alle disposizioni legislative e contrattuali vigenti. Si segnala che alla data di chiusura del presente esercizio la società ha in forza 30 dipendenti con contratto di lavoro subordinato del settore commercio, oltre a 27 distaccati dalla Fondazione Enpam.

Debiti

Saldo al 31/12/2013	€	190.171.055
Saldo al 31/12/2012	€	193.612.748
Variazione	€	-3.441.693

Per le cifre riportate si intende escluso il debito verso la Banca d'Italia.

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	3.884.018	3.884.018		3.884.018
V/FORNITORI	2.557.873	2.557.873		2.557.873
FATT. DA RICEVERE	325.932	325.932		325.932
FATT. DA RICEVERE GESTIONE C/TER.	2.698.288	2.698.288		2.698.288
DEBITI TRIBUTARI	106.820	106.820		106.820
DEBITI V/ISTITUTI DI PREVIDENZA	80.738	80.738		80.738
ALRI DEBITI	517.386	367.552	149.834	517.386
TOTALE	190.171.055	10.021.221	180.149.834	190.171.055

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	TASSO	31/12/2013
DATA	FINANZ.2003	FINANZ.2004	FINANZ.2005	FINANZ.2006	AL 31/12/13	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 31/12/2013							3.600.000

A tal proposito si segnala che il Consiglio di Amministrazione della società nel corso dell'esercizio successivo rispetto quello cui afferisce la presente nota integrativa, ha deliberato di procedere alla restituzione del finanziamento soci, sulla base di una apposita programmazione finanziaria già a partire dall'esercizio in corso (2014).

La programmazione in corso di elaborazione, potrà eventualmente essere completata successivamente alla definizione delle principali scadenze contrattuali oggi in essere, che vedono il 30/06/2014 la data ultima per procedere a valutazioni di eventuali disdette o ulteriori rinnovi contrattuali.

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 2014, di cui € 2.698.288 afferenti la gestione del patrimonio immobiliare del socio unico.

I debiti tributari e previdenziali rispecchiano il saldo delle ritenute da versare nel prossimo esercizio, per trattenute eseguite sia su redditi di lavoro autonomo che dipendente.

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 decimi trattenuti su lavori che saranno fatturate alla società dopo gli opportuni collaudi (€ 57.394), nonché a note di credito da emettere nei confronti del conduttore BMT SRL per i canoni fatturati sino all'emissione del lodo (marzo 2013), per l'emissione delle quali si è in attesa della definizione del contenzioso.

In fine i debiti v/controllanti di € 3.884.018 rappresenta il debito nei confronti della Fondazione Enpam, ed è principalmente rappresentato per € 3.600.000 dal saldo avvenuto nel mese di gennaio per gli interessi maturati al 31/12/2013 sul finanziamento soci, € 210.466 da costi del personale distaccato per il IV trimestre del 2013 pagato nel 2014.

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2013	€	342.582
Saldo al 31/12/2012	€	358.319
Variazione	€	(15.737)

Nella voce risconti passivi sono stati contabilizzati per € 78.571 il 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 precipitato

dovrebbero essere restituiti a titolo di risarcimento danni, gli stessi in fase di bilancio 2012 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 € 44.022 quale rateo maturato al 31/12/12 per i premi di produzione erogati nel 2014, e per tasse comunali (Ta.Ri.).

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

Saldo al 31/12/2013	€	28.027.371
Saldo al 31/12/2012	€	28.758.219
Variazione	€	-730.848

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2013	IMPORTO AL 31/12/2012	VARIAZIONE
RICAVI VENDITE E PRESTAZIONI	26.974.090	27.942.745	- 968.655
ALTRI RICAVI	1.053.281	815.474	237.807
TOTALE	28.027.371	28.758.219	- 730.848

I ricavi delle vendite sono riferibili:

- quanto ad € 23.374.090 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 (€ 124.492), agli oneri accessori fatturati ai conduttori per spese condominiali (€ 861.168), € 7.361 per la quota parte di competenza del contributo erogato dal conduttore RTI nel 2009 e 2010 per il rifacimento della centrale termica, oltre ad € 60.260 quale sopravvenienza attiva ordinaria per la cancellazione del debito sorto nel corso del 2012 verso l'AMA spa per il riaddebito dei lavori di manutenzione straordinaria, poi disconosciuti parzialmente come sopra indicato.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2013	€	21.481.140
Saldo al 31/12/2012	€	19.709.990
Variazione	€	1.771.150

Di seguito si riporta il dettaglio dei costi della produzione

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2013	IMPORTO AL 31/12/2012	VARIAZIONE
COSTI PER ACQ. DI MATERIE PRIME SUSS CONSUMO	27.667	30.428	- 2.761
COSTO PER SERVIZI	2.999.943	2.937.891	62.052
COSTI GODIM. BENI DI TERZI	3.000.000	3.000.000	-
COSTO DEL PERSONALE	1.837.240	1.634.565	202.675
AMMORTAMENTI	7.520.065	6.700.795	819.270
ACCANTONAMENTI PER SVALUTAZIONE CREDITI	-	35.514	- 35.514
ACCANTONAMENTI PER RISCHI	-	-	-
ONERI DIVERSI DI GESTIONE	6.096.225	5.370.797	725.428
TOTALE	21.481.140	19.709.990	1.771.150

I costi per servizi includono principalmente gli oneri per:

Procedure area facility e certificazione	22.500
Servizi O.S.	115.250
Pratiche catastali e certificati urbanistici	52.884
Servizi contabili e fiscali	54.600
Valutazioni immobili	5.000
Collaborazioni tecniche sede di Milano	112.320
Tenuta paghe e consulenza giuslavoristica	40.406
Servizi legali e arbitrato	198.880
Perizie e sinistri	88.109
Progetto sviluppo immagine	54.725
Servizi professionali settore alberghiero	74.683
Utenze	85.262
Manutenzioni e canoni	55.206
Assicurazioni	27.408
Pulizie	48.900
Spese PPTT	36.982
Collaborazioni coordinate e continuative	291.128
Compensi CdA	362.597
Compensi Collegio Sindacale	147.842
Inps gestione separata	82.469
Oneri accessori	861.168
Noleggi macchinari	87.946

Di seguito il dettaglio dei compensi agli organi societari

Consiglio di Amministrazione

	ONORARI	INDENNITA'	MEDAGLIE*		RIMBORSI	INPS AZIENDA	TOTALE
			IMPORTO	N°			
Presidente	72.000,00	1800,00	3.780,00	7	269,00	10.835,00	88.691,00
N°8 Consiglieri**	213.200,00	32.307,00	27.000,00	50	12.184,00	33.159,00	317.900,00
	285.200,00	34.107,00	30.780,00	57	12.453,00	43.994,00	406.591,00

* nel corso dell'esercizio si sono tenute 7 riunioni di Consiglio

** In carica 9 Consiglieri compreso il Presidente, rispetto al 2012 si è aggiunto un nuovo Consigliere in data 07/08/2013

Collegio Sindacale

	ONORARI	INDENNITA'	MEDAGLIE*		RIMBORSI	INPS AZIENDA	TOTALE
			IMPORTO	N°			
Presidente	45.000,00	-	7.860,00	-	-	-	52.860,00
Sindaci Effettivi	59.218,88	8.550,00	14.880,00	-	12.332,83	10.506,72	94.981,71
	104.218,88	8.550,00	22.740,00	-	12.332,83	10.506,72	158.348,43

Le medaglie attribuite al Presidente constano in 7 riunioni di CdA e 8 riunioni di Collegio, detratta la somma di €240,00 per errata attribuzione nel corso del 2012
Le medaglie ai sindaci effettivi sono calcolate su 7 riunioni di CdA e 8 riunioni di Collegio, detratta la somma di €240,00 per errata attribuzione nel corso del 2012

Un sindaco effettivo non ha partecipato a 2 riunioni di CdA
Negli onorari dei sindaci effettivi è compresa la quota di CNDC

Mentre l'anno precedente si registrava quanto segue:

	ONORARI	INDENNITA'	MEDAGLIE		RIM BORSI	CONTRIBUTI	TOTALI
			IMPOR TO	n°			
PRESIDENTE CDA	72.000	1950	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' COM PRESA LA SOMMA DI €151,20 QUALE RIVALSA INPS PER I CONSIGLIERI CON P.I.

NEL CORSO DELL'ESERCIZIO SI SONO TENUTE N°8 RIUNIONI DI CONSIGLIO

	ONORARI	INDENNITA'	MEDAGLIE		RIM BORSI	CONTRIBUTI	TOTALI
			IMPOR TO	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	5.151	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

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 € 621.244, e per quello assunto direttamente € 1.215.997, sia per stipendi di competenza, sia per oneri previdenziali ed assicurativi.

Gli ammortamenti assommano ad € 7.520.065 sia per i lavori su beni di terzi il cui accantonamento è eseguito in funzione della durata residua della concessione del diritto di usufrutto (2024) sia per le immobilizzazioni materiali.

Tra gli oneri diversi di gestione l'importo maggiormente rilevante è rappresentato dall'Imposta municipale (I.M.U.) pagata nel corso del 2013 per Euro 5.703.000, che vede un incremento rispetto al precedente esercizio per via della variazione in aumento oltre che delle aliquote comunali anche dei coefficienti moltiplicatori delle rendite catastali.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2013	€	731.809
Saldo al 31/12/2012	€	1.467.003

Variazione	€	(735.194)
------------	---	-----------

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2013	IMPORTO AL 31/12/2012	VARIAZIONE
PROVENTI FINANZIARI	4.332.798	5.070.941	- 738.143
(ONERI FINANZIARI)	3.600.989	3.603.938	- 2.949
TOTALE	731.809	1.467.003	- 735.194

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 31/12/2013	€	(237.197)
Saldo al 31/12/2012	€	96.644
Variazione	€	(333.841)

Il saldo riguarda essenzialmente l'accantonamento prudenziale per imposte comunali in contenzioso come già descritto nella parte relativa ai Fondi.

IRES	€	3.064.987
IRAP	€	689.586
TOTALE	€	3.754.573

Sono state calcolate imposte sul reddito di competenza dell'esercizio sulla scorta della normativa vigente, per complessivi € 3.754.573, 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				
	2013	2012	2011	2010
PRESIDENTE	72.000	72.000	80.000	80.000
VICE PRESIDENTE		63.000	70.000	
CONSIGLIERE DELEGATO				70.000
CONSIGLIERI	28.800	28.800	32.000	32.000

COLLEGIO SINDACALE				
	2013	2012	2011	2010
PRESIDENTE	45.000	45.000	50.000	50.000
EFFETTIVI	28.800	32.000	32.000	32.000

Il valore dell'indennità di trasferta è agganciato a quello stabilito per la Fondazione Enpam (€. 450, valore fissato dal Consiglio Nazionale della Fondazione del 2005). Si applica la riduzione di 1/3 in caso di rimborso a pié di lista di vitto o alloggio, la riduzione sale alla metà in caso di rimborso a pié di lista sia del vitto che dell'alloggio

- n° 16 bis il compenso spettante alla società di revisione è di € 15.225;
- 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 2013 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 € 621.244;
 - 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 al 31/12/2012

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI	8.276.767.621
ATTIVO CIRCOLANTE	5.569.252.559
RATEI E RISCONTI ATTIVI	201.522.176
TOTALE ATTIVO	14.047.542.356

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO	13.318.278.244
di cui:	
Riserva legale	12.528.934.126
Utile d'esercizio	1.289.935.118
FONDI PER RISCHI E ONERI	47.226.418
FONDO TFR	16.020.576
DEBITI	159.138.298
RATEI E RISCONTI PASSIVI	6.878.720
TOTALE PASSIVO	14.047.542.356

CONTI D'ORDINE

CONTO ECONOMICO	
Valore della Produzione	2.279.516.409
Costi della Produzione	1.390.081.932
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	889.434.417
Proventi e Oneri Finanziari	205.653.537
Rettifiche di valore di attività finanziarie	217.580.803
Proventi e Oneri Straordinari	3.107.920
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	1.315.776.677
Imposte dell'Esercizio	25.841.559
UTILE DELL'ESERCIZIO	1.289.935.118

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 31/12/2013

Al socio unico Fondazione Enpam, il bilancio chiuso al 31.12.2013 che sottponiamo 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 3.286.271, al netto delle relative imposte di euro 3.754.572 e dopo aver effettuato ammortamenti per euro 7.520.065, accantonamenti per € 217.616, mentre nell'esercizio precedente la società aveva conseguito un utile di € 5.527.536.

Le locazioni ammontano ad € 23.374.090 ed hanno registrato un decremento di € 968.655, per effetto principalmente della rinegoziazione di alcuni canoni di locazione.

Il costo del lavoro, ha visto un incremento in valore assoluto rispetto al precedente esercizio, passando da € 1.634.565 del 2012 ad € 1.837.240 del 2013, con una propria incidenza percentuale che è pari al 6,56% sul valore della produzione, mentre il margine operativo lordo passa da euro 15.784.538 a euro 14.066.296 con un decremento del 11,00%.

La differenza tra proventi ed oneri finanziari chiude con un saldo netto positivo e passa da euro 1.467.003 del periodo precedente agli attuali 731.809 euro.

Il saldo positivo della posizione finanziaria, seppur in netta riduzione rispetto al precedente esercizio, per via del calo dei tassi di interesse applicati rispetto a quelli del 2012, riesce comunque a coprire abbondantemente gli oneri finanziari di gestione.

FATTI DI RILIEVO INTERCORSI NELL'ESERCIZIO

ATTIVITA' PER CONTO TERZI

Nel rappresentare l'attività svolta dalla nostra società nel corso del 2013, 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 la completa esecuzione delle procedure operative e dell'organigramma aziendale ERE 2.0.

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 la stipula di n. 221 nuovi contratti di locazione ad uso abitativo (di cui 130 su Roma) ed il rinnovo di circa 1.100 contratti di locazione ad uso abitativo di cui 800 sulla città di Roma.

L'apparente esiguità di tale ultimo dato relativo ai rinnovi contrattuali su Roma va messa in relazione con la decisione della Fondazione di sottoscrivere, in data 22/5/2013, con le OO.SS. degli Inquilini, la Nota Integrativa all'Accordo Territoriale del 2011 per trovare punti di mediazioni alle problematiche sollevate dai conduttori. Tale nota integrativa ha infatti previsto la riconduzione dei contratti a canone libero nel canale concordato; l'assunzione del riferimento ISEE per il calcolo del limite di reddito necessario per rientrare nel canale concordato usufruendo della ulteriore riduzione del 15% sul canone di locazione; la proroga di un ulteriore quadriennio per i conduttori che contestavano la ritualità della disdetta ricevuta e la rateizzazione degli arretrati fino a 60 mesi.

Ciò ha significato per gli Uffici Amministrativi dover predisporre una nuova procedura in grado di disciplinare le diverse attività da compiere; informare l'intero inquilinato circa la tempistica e le modifiche contrattuali ed economiche scaturenti dalla Nota Integrativa; preparare la modulistica necessaria per consentire ai conduttori di richiedere l'applicazione delle nuove intese raggiunte ed anche predisporre i nuovi testi contrattuali, poi approvati dal Consulente Legale. Tutto questo a chiarimento del fatto che la Nota Integrativa ha di fatto ribaltato la procedura seguita fino al mese di Maggio imponendo metodi lavorativi, amministrativi e contabili, più complessi ed elaborati, consentendo, di fatto, al Settore Amministrativo di riprendere il suo normale trend da settembre 2013. Tutto questo non senza grandi difficoltà operative atteso che l'Ufficio ha operato in tale fase eccezionale nella sua originaria composizione senza che la stessa sia stata integrata con altre risorse come inizialmente prospettato.

Per quanto concerne il settore commerciale/terziario, sono stati stipulati n.42 contratti di locazione tra nuove locazioni e rinegoziazioni, quest'ultime sempre tese al mantenimento dei conduttori nei ns stabili.

Contestualmente sono state avviate 200 procedure legali per titoli diversi (morosità/ recupero crediti/ occupazioni s. titolo/ finita locazione/ etc.) di ciò n.155 azioni di sfratto per morosità/ recupero credito (n.76 Roma-n.76 Milano) per complessivi € 5.143.336,39.