

Parallelamente si è proceduto, sempre nell'ambito di recupero dei crediti, ad inviare 143 lettere di sollecito di pagamento per complessivi € 1.167.080 di cui si è incassato al 31/12/13 €. 504.452,49.

Gli uffici inoltre si sono dedicati alla gestione della polizza globale fabbricati corrente con la UGF Unipol, e nell'anno 2013 grazie ad una positiva sinergia instauratasi tra uffici tecnici ed amministrativi, sono stati aperti 1.192 sinistri incassando, per danni strutturali e dunque per conto della proprietà, oltre 550.000,00 euro.

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 € 83.000,00.

Dal punto di vista della gestione patrimoniale degli immobili, nel corso del 2013 l'emissione media mensile è stata di 6.257 MAV, per un valore complessivo dell'emesso dell'anno 2013 di oltre 99,6 ML.

Seguono tabelle rappresentative dell'andamento patrimoniale della gestione immobiliare in house providing.

Comparto	Area	Emesso	di cui Fitti	di cui R. Fitti	Aperto 2013	Incidenza
Non Resid.	Roma	15.602	14.151	72	2.727	17,48%
	Milano	25.022	21.105	616	5.179	20,70%
	Altro	1.719	1.491	0	384	22,34%
	<b>Totale</b>	<b>42.343</b>	<b>36.747</b>	<b>688</b>	<b>8.290</b>	<b>19,58%</b>
Resid.	Roma	42.089	36.851	1.715	3.898	9,26%
	Milano	12.869	9.293	223	1.652	12,84%
	Altro	2.313	1.981	0	446	19,28%
	<b>Totale</b>	<b>57.271</b>	<b>48.125</b>	<b>1.938</b>	<b>5.996</b>	<b>10,47%</b>
<b>Totale</b>		<b>99.614</b>	<b>84.872</b>	<b>2.626</b>	<b>14.286</b>	<b>14,34%</b>

Tab. 1 – Analisi Patrimoniale 2013 Gestione in House. Valori x1.000

Comparto	Area	IQ 2013	IIQ 2013	IIIQ 2013	IVQ 2013	Conduttori
Non Resid.	Roma	428	715	639	945	81
	Milano	1.761	1.158	907	1.353	76
	Altro	0	57	57	270	1
	<b>Totale 8.290</b>	<b>2.189</b>	<b>1.930</b>	<b>1.603</b>	<b>2.568</b>	
Resid.	Roma	429	489	788	2.192	Vari
	Milano	282	322	441	607	Vari
	Altro	83	92	101	170	167
	<b>Totale 5.996</b>	<b>794</b>	<b>903</b>	<b>1.330</b>	<b>2.969</b>	
<b>Totale</b>	<b>14.286</b>	<b>2.983</b>	<b>2.833</b>	<b>2.933</b>	<b>5.537</b>	

Tab. 2 – Aging 2013 Gestione in House. Valori x1.000

Da sottolineare il lavoro svolto dagli uffici di Tesoreria del Servizio Contabilità e Bilanci della ERE che nel corso del 2013 è riuscito ad abbattere di oltre 3 ML il saldo del conto transitorio "Crediti v/locatari da attribuire" fermo ad un importo di oltre 4,5 ML come evidenziava il bilancio d'esercizio della Fondazione nell'anno 2012.

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 PROPRIETA' ED USUFRUTTO**

La gestione degli immobili in proprietà ed usufrutto ha fatto registrare nel corso del 2013 locazioni per € 23.374.090 oltre iva di legge, a fronte di canoni di competenza registrati nel precedente esercizio pari ad € 24.342.745.

Come accennato nelle premesse della presente relazione, il decremento è dovuto principalmente alla rivisitazione del canone di locazione per l'anno in corso, di alcuni contratti di locazione (immobili in Segrate), oltreché per il raggiungimento di minori livelli di fatturato conseguiti da conduttori in regime di minimo garantito, (canone di locazione parametrato ad una percentuale del fatturato annuo), che ha implicato una flessione del fatturato da locazioni che si attesta a poco meno del 4%.

Lo scenario economico su cui le strutture locate si sono affacciate, seppur mostrando deboli segnali di ripresa rispetto al biennio precedente, REVPAR +7,2%, non è stato sufficiente a far raggiungere ai gestori livelli di fatturato sufficienti alla maturazione di un conguaglio di canone positivo.

\*\*\*\*\*

Con riferimento alla gestione immobiliare in proprietà, non vi sono state né nuove acquisizioni né alienazioni, permanendo quindi la medesima struttura degli esercizi passati e consistente nella locazione alla Municipalizzata AMA spa.

A tal proposito si segnala che la Enpam RE già a partire dall'estate del 2012, ha avviato un contenzioso con la società conduttrice al fine di pervenire ad un rientro della morosità per canoni di locazione.

Infatti, il conduttore dopo aver disatteso la proposta di un piano di rientro, come peraltro già segnalato nella precedente relazione ha imposto alla proprietà l'invocazione dell'autorità giudiziaria al fine di ottenere apposito decreto ingiuntivo.

Di conseguenza in virtù dell'intervento 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 ricondotta 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 ridefinita ad € 1.072.050, ha registrato l'ulteriore riduzione di € 940.000 per il pagamento pervenuto da AMA SpA in data 31/12/2013.

Alla data di chiusura del presente bilancio, il canone dovuto dalla conduttrice riflette il debito per il periodo giugno 2012-dicembre 2013, per i quali si stanno mantenendo contatti al fine di procedere all'ulteriore recupero.

Per completezza di esposizione 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 paventato risarcimento danni di € 1.466.661.

\*\*\*\*\*

Con preciso riferimento al settore gestione immobili in usufrutto, che come conosciuto consta prettamente di strutture a destinazione ricettiva, ha fatto conseguire un fatturato di € 22.018.410, e non è stato interessato da ulteriori conferimenti rispetto agli anni precedenti, se non, come già sottolineato in occasione della relazione al passato bilancio, da un prolungamento della durata del diritto d'usufrutto per ulteriori anni nove.

Per area geografica, si indicano i singoli canoni di locazione per struttura sia in proprietà che in usufrutto:

CITTÀ'	IMPORTO CANONI DI LOCAZIONE 2013
<b>ROMA</b>	
CALDERON DE LA BARCA	1.355.681
HOTEL GENOVA	567.391
COIN	1.642.512
RAPHAEL	870.101
HOTEL DELLE NAZIONI	817.771
HOTEL VILLA PAMPHILI	1.884.906
	<b>7.138.361</b>
<b>MILANO</b>	
ROMANA RESIDENCE	629.376
UNA TOCQ	447.619
EXECUTIVE	2.845.154
RESIDENCE DE ANGELI	407.148
HOTEL CLASS	112.071
SAN CALIMERO/PORTA ROMANA	172.273
VIA TRIVULZIO/PARMIGIANINO	492.098
	<b>5.105.739</b>
<b>SEGRATE</b>	
JOLLY H	630.000
JOLLY R	270.000
MILANO DUE	1.371.819
	<b>2.271.819</b>
<b>VILLASIMIUS</b>	
TANKA VILLAGE	<b>5.073.210</b>
<b>PIEVE EMANUELE</b>	
RIPAMONTI RESIDENCE	2.263.060
RIPAMONTI DUE	
QUARK HOTEL	1.210.981
	<b>3.474.040</b>
<b>ABANO/MONTEGROTTO</b>	
HOTEL DES BAINS	310.921
HOTEL MAGNOLIA	
	<b>310.921</b>
<b>TOTALE CANONI ANNO 2013</b>	<b>23.374.090</b>

\*\*\*\*\*

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 , sulla scorta della tabella seguente Vi riporto la suddivisione delle opere distinte per immobile:

RISTRUTTURAZIONE E ADEGUAMENTO NORMATIVO E MIGLIORIE	
STRUTTURE	IMPORTI
CALDERON DE LA BARCA	295.530
HOTEL VILLA PAMPHILI	96.524
<b>TOTALE LAVORI</b>	<b>392.054</b>

## LA STRUTTURA AZIENDALE

A fine esercizio l'organico della società era pari a 29 risorse con contratto di lavoro a tempo indeterminato, oltre a 28 risorse distaccate in favore della società dalla Fondazione Enpam.

Relativa ai rapporti giuridici con il personale, nel corso del mese di dicembre 2013, il CdA della società – una volta superata la fase di start up – ha ritenuto opportuno rivedere la normativa contrattuale con riferimento ai dipendenti ERE.

Infatti, al fine di omogeneizzare la disciplina contrattuale con quella applicata al personale della Fondazione Enpam distaccato presso la società, è stata deliberata l'applicazione del contratto Adepp, anche al personale diretto ERE.

Tale strategia potrebbe far conseguire all'azienda alcuni benefici gestionali tra i quali una maggior aderenza del dettato contrattuale alla realtà aziendale, prevenire eventuali contenziosi, fidelizzare il personale, benefici che compenserebbero comunque un incremento del costo lordo azienda stimato circa € 65.000 annui, a partire dal 2014.

Nel corso del 2013, si è anche ritenuto opportuno procedere ad un potenziamento del Funzione Commerciale, mediante una graduale ristrutturazione dell'intero settore commerciale dell' Enpam Real Estate S.r.l. .

Tale riorganizzazione, ha risposto all'esigenza di adottare opportuni rimedi strutturali anche riguardo alla situazione contingente dello stock immobiliare gestito dalla E.R.E., che al momento si presentava poco concorrenziale rispetto alla già esigua domanda esistente sul mercato immobiliare, ed ha avuto il precipuo scopo di implementare il settore commerciale della Società mediante un triplice intervento:

1. il turnover della figura dirigenziale per intervenuta scadenza del contratto di lavoro a termine tipica di tale ruolo professionale, con individuazione ed assunzione sempre a tempo determinato di nuova figura dirigenziale, con spiccata conoscenza specialistica della gestione dei patrimoni immobiliari, con particolare riferimento alla loro messa a reddito e valorizzazione commerciale;

2. l'assunzione a tempo determinato di nuova risorsa, in categoria "Quadro", sempre con specifica professionalità altamente qualificata in campo immobiliare;

3. l'istituzione di specifico presidio esterno di supporto alla struttura organizzativa in grado di soddisfare esigenze di carattere altamente specialistico, temporaneo ed eccezionale, non derivante, quindi, da necessità di copertura organica.

Nello specifico, il predetto supporto si è concretizzato con il conferimento di apposito incarico esterno di collaborazione e di consulenza specialistica in materia immobiliare. Tale incarico, quindi, funzionalmente integrato nell' attività della Società, sotto la diretta supervisione della Direzione Generale, è stato affidato per la realizzazione dello specifico obiettivo riguardante la necessità di dotarsi di consolidata elevata professionalità specialistica per l'attività di studio, assistenza e consulenza sul tema dei mercati immobiliari e dei sistemi urbani, con specifico riferimento alle attività commerciali finalizzate in via principale alla locazione degli immobili prevalentemente ad uso alberghiero/commerciale/terziario.

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 far fronte alle proprie esigenze di carattere gestionale, 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.

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 2012 ed il presente esercizio al fine di verificare le aree operative dalle quali si sono generate le variazioni di liquidità.

RENDICONTO FINANZIARIO VARIAZIONI 2013/2012		
A	DISPONIBILITA' INIZIALI	141.269.047
B	CASH FLOW OPERAZIONALE	11.176.630
	+ UTILE/PERDITA DI ESERCIZIO	3.286.271
	+ AMMORTAMENTI	7.520.065
	IMMATERIALI	6.988.728
	MATERIALI	531.337
	- PLUSVALENZE DA REALIZZO IMMOBILIZZAZIONI	-
	+ SVALUTAZIONI DI IMMOBILIZZAZIONI	-
	+ VARIAZIONE NEL TFR E NEI FONDI RISCHI E ONERI	265.069
	- VARIAZIONE NEI CREDITI A BREVE RATEI E RISCONTI	- 3.562.655
	+ VARIAZIONE NEI DEBITI A BREVE RATEI E RISCONTI	- 3.457.430
C	CASH FLOW DA ATTIVITA' D'INVESTIMENTO IN IMMOB.	- 9.819.451
	- IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	9.522.194
	- IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	297.257
	- FINANZIARIE	-
	+ DISINVESTIMENTI	-
D	CASH FLOW DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	-
	+ ACCENSIONE DI FINANZIAMENTI	-
	+ CONFERIMENTI SOCI A PAGAMENTO	-
	+ FINANZIAMENTO SOCI	-
	+ CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE	-
	- CREDITI A M/L TERMINE	-
	+ DEBITI A M/L TERMINE	-
	- RIMBORSI DI FINANZIAMENTI	-
	- RIMBORSO DI CAPITALE	-
E	DISTRIBUZIONE DI UTILI	-
F	CASH FLOW D'ESERCIZIO (B+C+D+E)	1.357.179
G	DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE FINALI (A+F)	142.626.226

Il cash flow operazionale ha registrato un incremento di liquidità di € 11.176.330 dovuto essenzialmente, oltre che dal risultato netto di esercizio:

- dal decremento netto dei crediti a breve scadenza per € 3.562.655, più

- dall'autofinanziamento generato dagli ammortamenti di esercizio per un valore di € 7.520.065, oltre
- dalla riduzione dei debiti a breve per forniture di € 3.457.430.

Mentre a livello di cash flow da attività di investimento, si è generato un assorbimento di liquidità pari ad € 9.819.451 in seguito alle imposte versate in occasione della registrazione degli atti di usufrutto, ed agli investimenti eseguiti sugli immobili.

#### **INFORMAZIONI PATRIMONIALI ED ECONOMICHE**

Con riferimento all'articolo 2428 c.c. Vi fornisco inoltre le seguenti informazioni.

Per quanto riguarda la situazione finanziaria e patrimoniale della società, lo stato patrimoniale risulta così riassumibile in termini finanziari:

STATO PATRIMONIALE		STATO PATRIMONIALE	
ATTIVO		PASSIVO	
<i>IMMOBILIZZAZIONI</i>	91.789.579	<i>PATRIMONIO NETTO</i>	65.201.225
<i>ATTIVO CIRCOLANTE</i>	171.698.405	<i>FONDI RISCHI E TFR</i>	8.048.457
<i>RATEI E RISCONTI ATTIVI</i>	275.335	<i>RATEI E RISCONTI PASSIVI</i>	342.582
		<i>DEBITI</i>	190.171.055
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>263.763.319</b>	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>263.763.319</b>

e sulla base del disposto dell'articolo 2428 lo stato patrimoniale rielaborato per margini operativi.

<b>A</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI OPERATIVE</b>	<b>91.789.579</b>
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		75.921.074
IMM. MATERIALI NETTE		15.868.505
<b>B</b>	<b>CAPITALE CIRCOLANTE OPERATIVO</b>	<b>12.441.521</b>
CREDITI V/CLIENTI		12.441.521
<b>C=A+B</b>	<b>CAPITALE INVESTITO OPERATIVO</b>	<b>104.231.100</b>
<b>D</b>	<b>(FONDI)</b>	<b>- 8.048.457</b>
(ALTRI FONDI RISCHI ED ONERI)		- 7.904.518
(F.DO TRATT.TO FINE RAPPORTO)		- 143.939
<b>E=C-D</b>	<b>CAP. INVESTITO OPERATIVO NETTO</b>	<b>96.182.643</b>
<b>F</b>	<b>ATTIVITA' FINANZIARIE COMPLESSIVE</b>	<b>159.532.219</b>
ALTRE ATTIVITA'		16.905.993
Crediti v/Erario	1.005.453	
Atri crediti	15.625.205	
Risconti attivi	275.335	
LIQUIDITA'		142.626.226
<b>G=E+F</b>	<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>255.714.862</b>
<b>H</b>	<b>CAPITALE PROPRIO</b>	<b>65.201.225</b>
CAPITALE VERSATO		64.000.000
RISERVE E RISULTATI A NUOVO		- 2.085.046
UTILE DELL'ESERCIZIO		3.286.271
<b>I</b>	<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO A M/L</b>	<b>180.149.834</b>
DEBITI INFRAGRUPPO		180.000.000
ALTRI DEBITI		149.834
<b>L</b>	<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO A BREVE</b>	<b>10.363.803</b>
DEBITI COMMERCIALI		5.582.093
ALTRI DEBITI A BREVE TERMINE		4.439.128
ALTRE PASSIVITA'		342.582
<b>M=H+I+L</b>	<b>CAPITALE RACCOLTO</b>	<b>255.714.862</b>

Da una lettura del precedente prospetto, è possibile verificare come la società riesce ad equilibrare l'indebitamento a breve termine di € 10.363.803 con il capitale circolante operativo di € 12.441.521 e con le attività finanziarie totali di € 159.532.219, con le quali copre circa il 90% dell'indebitamento a media/lunga scadenza rappresentato essenzialmente dal finanziamento soci di € 180.000.000, a fronte del quale la società registra un investimento durevole rappresentato dalla capitalizzazione dei costi per ristrutturazione ed investimenti immobiliari per € 91.789.579 al netto degli ammortamenti.

Per quanto riguarda invece, la situazione reddituale, si sono registrati i seguenti dati

CONTO ECONOMICO	
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	6.546.231
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	7.040.843
IMPOSTE D'ESERCIZIO	3.754.572
RISULTATO D'ESERCIZIO	3.286.271

da cui si evince una differenza tra valore e costi della produzione di periodo di € 6.546.231, che al netto della gestione finanziaria e straordinaria comporta un risultato ante imposte di € 7.040.843.

Le imposte di periodo correnti assommano ad € 3.754.572, così dettagliabili:

IRES	€	3.064.987
IRAP	€	689.586
<b>TOTALE</b>	€	<b>3.754.573</b>

che una volta dedotte dal risultato lordo, fanno registrare un utile netto di esercizio pari ad € 3.286.271.

Il tax ratio di periodo si attesta sul 53% del risultato lordo, per effetto delle riprese a tassazione dovute essenzialmente all'Imu di periodo (anche se in minima parte deducibile) per l'Ires, nonché ai fini Irap per il costo degli oneri finanziari e costo del personale.

Di seguito vi espongo come richiesto dall'articolo 2428 cc il conto economico riclassificato a valore aggiunto:

## ENPAM REAL ESTATE SRL - ANALISI STRUTTURA ECONOMICA -

		2013	2012	VARIAZIONI
<b>A</b>	<b>RICAVI NETTI DELLE VENDITE</b>	28.027.371	28.758.219	
<b>B</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE DI PERIODO</b>	<b>28.027.371</b>	<b>28.758.219</b>	<b>+ 730.848</b>
<b>C</b>	<b>COSTI PER MATERIE PRIME</b>	27.867	30.428	
<b>D</b>	<b>COSTI PER SERVIZI</b>	2.999.943	2.937.891	
<b>E</b>	<b>COSTO GOD. BENI DI TERZI</b>	3.000.000	3.000.000	
<b>F</b>	<b>ONERI DIVERSI DI GESTIONE</b>	6.096.225	5.370.797	
<b>G</b>	<b>VALORE AGGIUNTO DELLA GESTIONE ORDINARIA</b>	<b>15.903.536</b>	<b>17.419.103</b>	<b>- 1.515.567</b>
<b>H</b>	<b>COSTO DEL LAVORO</b>	1.837.240	1.634.565	
<b>I</b>	<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)</b>	<b>14.066.296</b>	<b>15.784.538</b>	<b>- 1.718.242</b>
<b>L</b>	<b>AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI</b>	7.520.065	6.736.309	
<b>M</b>	<b>MARGINE OPERATIVO NETTO</b>	<b>6.546.231</b>	<b>9.048.229</b>	<b>+ 2.501.998</b>
<b>N</b>	<b>GESTIONE FINANZIARIA: PROVENTI FINANZIARI</b>	4.332.798	5.070.941	
<b>O</b>	<b>RISULTATO ANTE ON. FIN. (EBIT)</b>	<b>10.879.029</b>	<b>14.119.170</b>	<b>- 3.240.141</b>
<b>P</b>	<b>ONERI FINANZIARI</b>	3.600.989	3.603.938	
<b>Q</b>	<b>RISULTATO DELLA GESTIONE ORDINARIA</b>	<b>7.278.040</b>	<b>10.515.232</b>	<b>- 3.237.192</b>
<b>P</b>	<b>GESTIONE STRAORDINARIA</b>	- 237.197	96.644	
<b>Q</b>	<b>PRE TAX PROFIT</b>	<b>7.040.843</b>	<b>10.611.876</b>	<b>- 3.571.033</b>
<b>R</b>	<b>IMPOSTE</b>	3.754.572	5.084.340	
<b>S</b>	<b>REDDITO NETTO D'ESERCIZIO</b>	<b>3.286.271</b>	<b>5.527.536</b>	<b>+ 2.241.265</b>

La struttura economica per margini risente di alcuni fattori che hanno implicato, rispetto al precedente esercizio, una riduzione dei margini.

In particolare si evidenzia che i fattori che hanno comportato una costrizione del risultato d'esercizio, possono essere ricondotti essenzialmente ad un minore valore della produzione di periodo per € 730.848, dall'incremento delle imposte municipali tra il 2012 ed il 2013 per € 725.428, in aggiunta ad una variazione degli ammortamenti di € 783.756, oltre che ad una riduzione dei tassi di interesse applicati alle giacenze di cassa che hanno comportato una restrizione del margine finanziario di € 738.143.

Fattori come esogeni rispetto a scelte prettamente gestionali, e che dipendono essenzialmente dall'attuale congiuntura economica (riduzione del fatturato dei gestori,

riduzione dei tassi di interesse), o da una politica fiscale più restrittiva (incremento aliquote e moltiplicatori imu).

INDICI		2011	2012	2013
ROI	EBIT (MARG. OP. NETTO)	4,77	14,96	11,31
	CAP. INV. NETTO			
AT	FATTURATO	26,20	30,47	29,14
	CAPITALE INVESTITO			
ROS	EBIT	25,45	49,10	38,82
	FATTURATO			
EBIT	MARG. OPERAT. NETTO	8.709.108	14.119.170	10.879.029
EBITDA	MARGINE OPERATIVO LORDO	26.985.546	15.784.538	14.066.296
AUTONOMIA FINANZIARIA	PATRIMONIO NETTO	29,79	31,92	34,22
	TOTALE PASSIVITA'			

- L'indice ROI ha registrato un decremento di 3,5 punti percentuali dovuto essenzialmente alla riduzione dell'EBIT di periodo rispetto al 2012;
- il ROS basato sull'EBIT (margini operativi netti) registra una variazione negativa di 11 punti per i motivi sopra citati;
- L'indice AT (Assets Turnover) indicatore della proporzionalità del fatturato rispetto al capitale investito rimane sostanzialmente invariato rispetto all'esercizio precedente, per effetto della riduzione degli investimenti in conseguenza degli ammortamenti di esercizio;
- L'indice di autonomia finanziaria indicatore dell'incidenza del ricorso al capitale proprio rispetto a quello di terzi, registra un lieve incremento per effetto dell'aumento del patrimonio netto sociale (avendo la società coperto gran parte delle perdite pregresse).

**COSTI DI RICERCA E SVILUPPO - AZIONI PROPRIE E QUOTE POSSEDEUTE -  
TRANSAZIONI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E  
IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI QUESTE ULTIME**

La società non possiede alla data del 31.12.2013 proprie quote, né azioni o quote di società controllanti. Né ne ha possedute o movimentate nel corso dell'esercizio 2013, così come non sono state effettuate spese di ricerca e sviluppo di alcun tipo.

Nulla pertanto da rilevare ai fini dell'art. 2428 comma 3 punti 1,2,3,4 e 6bis del C.C.

**EVENTUALI RISCHI FUTURI**

Relativamente ai rischi da cui la società potrebbe subire conseguenze negative a livello gestionale, sulla base di previsioni prudenziali si precisa quanto segue.

Nell'ambito dei rapporti locatizi, la gestione è sottoposta all'alea dell'andamento del settore alberghiero, essendo gran parte del patrimonio in usufrutto a destinazione turistico alberghiero.

Le valutazioni consuntivate al 31/12/2013 di settore fanno ben sperare per il prossimo futuro, anche se i segnali di ripresa non raggiungono livelli di straordinaria importanza.

Dal punto di vista finanziario, la società è ricorsa esclusivamente al capitale proprio e del socio unico, sul cui finanziamento viene riconosciuto un tasso fisso del 2%, non suscettibile quindi dell'alea dei mercati finanziari, così come gli impieghi della liquidità sono stati effettuati sulla base di conti vincolati a breve scadenza con rischio latente nullo.

**FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**

Non si segnalano fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

**INFORMATIVA EX ART. 2497 BIS E TER**

Ai sensi dei precitati articoli, si evidenzia che la società nei rapporti con il socio unico, ha intrattenuto i seguenti rapporti di natura economica

1. Interessi passivi sul finanziamento di € 3.600.000;
2. Erogazione canone concessionario del diritto di usufrutto di € 3.000.000 annui;
3. ricavi di competenza per complessivi € 3.600.000 per l'attività di gestione del patrimonio immobiliare;
4. Rimborso alla Fondazione Enpam delle eccedenze rispetto al minimo tabellare per il personale distaccato per € 621.244;

Quanto agli effetti sulla gestione da parte delle descritte operazioni, si rende noto che quelle di cui ai punti 1 e 2, riguardano un'attività precedente rispetto all'attivazione della direzione e coordinamento avvenuta nel corso del 2011, mentre per quelle di cui ai punti 3 e 4 che afferiscono essenzialmente alla gestione immobiliare per conto terzi.

**DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO**

Con riguardo alla destinazione dell'utile di esercizio si propone di destinarlo alla copertura delle perdite pregresse, e per la restante parte ad accantonamenti a riserve legali ed utili a nuovo.

**ATTIVITA' SUCCESSIVA ALLA CHIUSURA  
DELL'ESERCIZIO**

Nel corso del 2014 la società potrà continuerà a portare a compimento i lavori residui sul proprio patrimonio e solo sulla base di approfondite valutazioni, saranno prese in considerazione possibilità di investimenti immobiliari, nonché l'effettuazione di ulteriori lavori.

La società proseguirà inoltre nello svolgimento dell'attività di gestione del patrimonio immobiliare di proprietà del socio unico Fondazione Enpam, ed eventualmente si prenderà in considerazione la possibilità di eseguire la predetta attività anche in favore di patrimoni immobiliari di terzi soggetti.

In chiusura della presente relazione vorrei cogliere l'occasione per porgere un sentito ringraziamento a tutto il Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale nonché al personale della società per l'opera sin qui svolta.

**Per il Consiglio di Amministrazione**

**Il Presidente**

*Dott. Alberto Oliveti*

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE  
AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO IL 31.12.2013**

**PARTE PRIMA - RELAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.**

Al socio unico della Società Enpam Real Estate srl.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2013 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

■ ***Attività di vigilanza***

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato a due assemblee dei soci ed a sette riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Durante le otto riunioni svoltesi abbiamo acquisito dalla Direzione Generale informazioni in merito all'andamento delle operazioni sociali, sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società, e non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza sull'adeguatezza del .

*flor 29*

sistema amministrativo-contabile, per il quale il Collegio ha effettuato suggerimenti e raccomandazioni per una sua maggior efficacia.

In particolare abbiamo effettuato specifici atti di ispezioni e controllo riguardanti l'attività di gestione del patrimonio immobiliare della società e, in base alle informazioni acquisite, non sono emerse violazioni di legge, dello statuto o dei principi di corretta amministrazione o irregolarità o fatti censurabili.

Non sono pervenute denunce *ex art. 2408 c.c.*

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

▪ ***Bilancio d'esercizio***

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2013 approvato dal CdA in data 26/03/2014.

Rimandando alla relazione sull'attività di revisione legale del bilancio per quanto di competenza, affermiamo di aver vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro, c.c., ed ai sensi dell'art. 2426, n. 5, c.c..

In ordine al bilancio d'esercizio chiuso al 31-12-2013 da noi esaminato, riferiamo quanto segue.

Lo stato patrimoniale si riassume nei seguenti importi:

A series of handwritten signatures and initials, including 'flav', 'P', and 'C', are written in black ink in the bottom right corner of the page.