



Gestione immobiliare

Gestione Immobiliare

**GESTIONE IMMOBILIARE**

Il bilancio consuntivo 2015 inerente alla gestione del patrimonio immobiliare della Fondazione riporta i seguenti dati:

Gestione Immobiliare	Cons.2015	Cons.2014	Var%	Prev 2015	var%
Proventi gestione Immobiliare	24.244.506	25.431.634	-4,67%	23.159.000	4,69%
Oneri per la gestione Immobiliare	5.523.118	5.573.601	-0,91%	6.295.254	-12,27%
IMU e oneri tributari	5.183.936	5.132.844	1,00%	5.295.000	-2,10%
Totale Costi Diretti	10.707.054	10.706.445	0,01%	11.590.254	-7,62%
Differenza tra Proventi e Costi diretti al lordo delle imposte	13.537.452	14.725.189	-8,07%	11.568.746	17,02%

Va rilevato che i proventi per canoni e oneri accessori per gli immobili di tipo residenziale ammontano a € 12.709.317 a fronte di un valore contabile degli immobili, al 31 dicembre 2015, pari a € 186.805.124, mentre i ricavi relativi agli immobili di uso commerciale ammontano ad € 10.897.135 a fronte di un valore contabile di € 189.484.178.

Per gli immobili di tipo residenziale si registra una flessione dei canoni dell'11,38% rispetto al 2014 pari ad € 1.631.626.

Per quanto riguarda l'Attività Commerciale si è registrato un aumento dei canoni del 2,57% rispetto al 2014 pari ad € 273.445.

In adempimento a quanto stabilito dal Consiglio di Amministrazione in data 20 luglio 2015 relativamente al piano triennale di dismissione di quota parte del patrimonio immobiliare della Fondazione, è stata avviata la procedura per la vendita del complesso immobiliare di Via E. Viarisio 21, deliberata per l'anno 2015.

In relazione ai complessi immobiliari siti in Roma in Via A di Bonaiuto, 39/41, Via P. Carnera, 21, Via G. Righelli, 53/59, Via Pian di Scò, 72/92, Via Pian di Scò, 23 e Via Deserto di Gobi, 13/19, per i quali è prevista la dismissione nel biennio 2016/2017, non è stato dato seguito alle richieste di locazione per le unità libere nei suddetti immobili, in previsione di un maggiore introito per la vendita di unità libere.

Nel panorama nazionale di perdurante crisi generalizzata del mercato immobiliare alcuni importanti conduttori hanno fatto richiesta di rinegoziazione del canone mensile o di poter

Gestione Immobiliare

sottoscrivere un nuovo contratto di locazione, pena il paventato rilascio degli immobili condotti in locazione. Nel corso del 2015 sono pervenute alla competente Attività Marketing & Contratti n° 4 richieste di riduzione del canone di locazione mensile da parte di conduttori di immobili ad uso diverso. Sono state concesse unicamente riduzioni temporanee del canone di locazione, con un decremento medio del 15% .

Nel corso del 2015 si è proseguito nell'attività di pubblicizzazione del patrimonio immobiliare sfitto, ad uso diverso ed abitativo, attraverso un capillare monitoraggio ed aggiornamento del sito istituzionale, ed alla apposizione, negli immobili sfitti, di apposita cartellonistica al fine di ricercare nuovi conduttori e pervenire alla stipula di nuovi contratti di locazione.

Importanti accordi sono stati raggiunti per la locazione degli edifici siti in Roma in Via della Vite, 107 e in Via Castelfidardo 43/45 e per l'immobile sito in Via Torino,6.

Gestione Immobiliare

Oneri per la gestione immobili da reddito

Gli oneri per la gestione degli immobili da reddito, escluse le imposte e gli oneri tributari, risultano nel dettaglio come segue:

Oneri per la gestione immobili da reddito	CONS 2015	CONS 2014	Var %	Prev 2015	Var %
CONSULENZE AMMINISTRATIVE	69.701	46.776		107.420	+64,89%
Spese amministrazione immobili da reddito					
SPESE DI AMM.NE IMMOB. REDDITO	151.092	215.677		181.980	
UTENZE VARIE	1.270.766	1.431.037		1.700.000	
Totale spese amministrazione	1.491.549	1.693.490	-11,92%	1.989.400	-25,03%
SPESE PART. CONDOM.E CONSORZI	127.519	124.184		150.000	
Manutenzione immobili da reddito					
MANUTENZIONE ORD.IMMOBILI E IMP. GEST. RES.	3.282.255	2.849.421		3.283.212	
MANUTENZIONE ORD.IMMOBILI E IMP. GEST. COMM.	621.795	906.506		872.642	
Totale spese manutenzione	3.904.050	3.755.927	3,94%	4.155.854	-6,06%
Totale oneri per la gestione immobili da reddito	5.523.118	5.573.601	-0,91%	6.295.254	-12,27%

Consulenze Amministrative

Alla data del 31/12/2015 sono stati emessi ordini sia impegnati che liquidati, proporzionalmente all'andamento degli stati di avanzamento degli incarichi, per un importo complessivo di € 69.701 relativamente a :

- Rinnovo certificazioni di prevenzioni incendio e I.S.P.E.S.L. presso gli stabili di proprietà della Fondazione.
- Aggiornamento planimetrie catastali.

Spese di Amministrazione immobili da reddito

Le spese di amministrazione, pari ad € 151.092 riguardano passi carrabili, canoni demaniali dei pozzi, oneri concessori, spese per bolli, lettura dei contatori di acqua, oltre ai costi necessari a garantire la copertura assicurativa degli stabili della Fondazione.

Utenze

Tali costi riguardano le utenze elettriche, idriche e per il gas e sono ripetibili agli inquilini.

Gestione Immobiliare

Attività manutenzione ordinaria e straordinaria

Nel 2015 sono pervenute presso gli uffici della Fondazione n.1.631 richieste per interventi manutentivi a vario titolo, pari a circa il 21 % in meno rispetto all'esercizio 2014, di cui n. 727 segnalazioni per un importo stimato di € 782.075, ripetibili poiché a carico degli inquilini per interventi manutentivi contrattualmente a loro spettanti.

Nel corso del 2015 sono stati eseguiti in Roma, Via Plan di Sco', i lavori straordinari da contabilizzare a cespite per la realizzazione di un impianto di illuminazione e presso la Sede per l'istallazione di una nuova pensilina.

Rendimenti

Il ricavo della gestione immobiliare al netto dell' IMU (€ 5.128.498), della TASI (€ 321.661) degli oneri per la gestione e delle imposte è di € 5.520.369 inferiore di € 524.631 a quello del precedente esercizio.

Il ricavo netto rapportato al valore contabile del patrimonio immobiliare, al 31.12.2015 ha determinato un rendimento netto corrente e complessivo dell' 1,52%. Nel 2014 il rendimento netto corrente era stato dell'1,66% I valori relativi sia al 2014 che al 2015 sono stati calcolati secondo le disposizioni Covip in materia di redditività delle gestioni immobiliari .

Gestione immobiliare	2015	2014
Valore dei fabbricati a bilancio	363.523.848	363.982.729
Ricavi	5.520.369	6.045.000
Rendimento netto	1,52%	1,66%



Spese di funzionamento

Spese di funzionamento



Spese di Funzionamento

Le spese di funzionamento della Fondazione per l'esercizio 2015 rimangono sostanzialmente in linea con i dati del 2014 presentando un incremento complessivo dello 0,01% rispetto al 2014, secondo le linee di aggregazione riportate nella tabella sottostante. Diverse le dinamiche che hanno portato a tale risultato; a fronte di rilevanti risparmi conseguiti, altre voci, segnatamente il personale, hanno segnato un incremento delle voci di costo.

	Consuntivo 2015	Consuntivo 2014	Var % Cons 2015 vs Cons 2014	Preventivo 2015	Var % Cons. 2015 vs Prev. 2015
* Materie Prime, sussidiane, di consumo	162.279	207.883	-21,97%	206.000	-20,84%
* Utenze varie	416.347	411.850	1,07%	511.200	-18,55%
* Servizi per il personale dipendente	149.308	179.815	-17,01%	210.000	-28,90%
* Servizi diversi	1.765.591	1.732.834	1,89%	1.853.235	-4,73%
* Professionisti e lavoratori autonomi	1.364.743	1.864.774	-26,81%	1.798.000	-24,10%
* Compensi ed oneri per organi sociali	859.152	782.029	9,86%	770.500	11,51%
* Costi per il personale	8.980.373	8.344.569	7,38%	8.149.600	9,95%
* Ammortamento immobilizzazioni immat. + materiali	378.371	348.514	8,57%	521.000	-27,38%
* Accantonamento Svalutazione crediti attivo circolante	2.000.000	2.000.000	0,00%	0	-
* Spese pubblicazione periodico	60.200	249.145	-75,84%	250.000	-75,92%
* Altri oneri di gestione	54.637	47.453	15,77%	1.254.600	-95,62%
Totale costi	16.171.301	16.169.166	0,01%	15.523.135	4,18%

Servizi Diversi

Le spese, classificate come servizi diversi, sono elencate nella seguente tabella:

	Consuntivo 2015	Consuntivo 2014	Var % Cons 2015 vs Cons 2014	Preventivo 2015	Var % Cons. 2015 vs Prev. 2015
* Servizi diversi	1.765.591	1.732.834	1,89%	2.142.500	-17,59%
SPESE DI VIGILANZA	149.001	128.571	15,89%	170.000	-12,35%
SPESE FUNZIONAMENTO COMMISSIONI E COMITATI	-	-	-	-	-
SPESE PER ACC. SANITARI E MEDICO LEGALI	63.944	36.852	73,52%	64.000	-0,09%
ELAB. ELETTRONICHE, MECCANOGRAFICHE	436.825	483.915	-9,77%	660.000	-32,83%
SPESE PER SERVIZI INFORMATIVI	53.143	49.312	7,77%	55.000	-3,38%
SPESE INIZ. CULTURALI	-	-	-	-	-
SPESE RAPPRESENTANZA	29.699	13.036	127,82%	30.000	-1,00%
SPESE PER CONVEGNI E CONGRESSI	14.304	17.212	-16,80%	20.000	-28,48%
PREMI DI ASSICURAZIONE SEDE	89.721	83.934	6,89%	90.000	-0,31%
SPESE VARIE DI AMMINISTRAZIONE	72.366	88.003	-17,77%	100.000	-27,63%
FORNITURA DI LAVORO TEMPORANEO	66.925	28.704	133,16%	70.000	-4,39%
SPESE PULIZIE LOCALI SEDE	277.517	299.399	-7,31%	300.000	-7,49%
MANUT. NOLEGG. ESERC. AUTOVEICOLI	51.616	43.849	17,71%	65.000	-20,59%
MANUT. MOBILI E MACC. UFFICIO	83.241	63.069	31,98%	130.000	-35,97%
MANUT. RIPARAZIONE LOCALI UFFICIO	118.219	150.499	-21,45%	118.500	-0,24%
SPESE PER PROTEZIONE DATI PERSONALI	15.372	15.969	-3,68%	25.000	-38,51%
SERVIZI BANCARI DIV. DA ONERI FINANZIARI	108.410	91.787	15,93%	115.000	-7,47%
ELABOR. ELETTR. E MECCANOGR. COMM. LE	137.488	135.703	-0,88%	140.000	-1,79%

Spese di funzionamento



Le spese in esame presentano un aumento del 1,89% rispetto al 2014. A fronte di una diminuzione dei costi per elaborazioni elettroniche, circostanza che segna una inversione di tendenza rispetto a quanto registrato negli ultimi anni, si sono registrati aumenti nelle spese di vigilanza e nella fornitura di lavoro temporaneo (portieri degli stabili).

Costi per il personale

Il costo del personale risulta in aumento rispetto al 2014 del 7,38%.

A partire dal 1 gennaio 2015 sono cessati gli effetti della norma di cui all'articolo 9, 1° comma, del D.L. 78/2010 convertito dalla Legge 122/2010, che aveva introdotto per il periodo 2011-2014 il divieto di incrementare il trattamento economico complessivo dei singoli dipendenti rispetto al trattamento ordinariamente spettante per l'anno 2010, al netto degli effetti derivanti da eventi straordinari della dinamica retributiva. Si è pertanto dato seguito ai passaggi di livello del personale dipendente maturati negli anni 2011 – 2014, senza riconoscimento degli arretrati, oltre ai passaggi di livello maturati nel 2015.

Professionisti e lavoratori autonomi

I costi, che si riferiscono a consulenze legali, spese per studi rilievi e pareri, bilanci tecnici, consulenze e contratti a progetto, per il 2015 sono stati pari ad € 1.364.743 con una diminuzione del 26,81% rispetto al 2014. In particolare le spese legali pari ad €1.080.520 (€ 1.487.309 nel 2014, -27,4%) diminuiscono in misura significativa a testimonianza della bontà delle misure intraprese per ridurre tale voce di costo (revisione delle tariffe, diffide stragiudiziali, rateizzazioni). Aumentano le pratiche in carico all'ufficio (3.463 pratiche in carico contro 2.798 pratiche nel 2014) e aumentano gli incassi effettuati a seguito dell'attività dell'ufficio pari ad € 6.478.682 (€4.686.965 nel 2014, 38,22%).

Investimenti Software

Per l'anno 2015 sono stati effettuati investimenti software per € 193.507 che hanno riguardato interventi evolutivi e di adeguamento del software relativo al nuovo sistema informativo di Enpaia (contributi-prestazioni-infortuni-contabilità-aziende-contenzioso), investimenti software per la realizzazione del sistema disaster recovery; investimenti software per la realizzazione di sistemi di supporto come la videoconferenza e la dematerializzazione archivi cartacei.

Spese di funzionamento**Investimenti Hardware**

Per l'anno 2015 sono stati effettuati investimenti Hardware per € 158.380 per l'acquisto di server, personal computer, stampanti e licenze di prodotti software per soddisfare le esigenze operative e adeguare la situazione delle tecnologie hardware e delle licenze in base a quanto previsto dalla normativa.

Altri oneri di gestione

	Consuntivo 2015	Consuntivo 2014	Var % Cons 2015 vs Cons 2014	Preventivo 2015	Var % Cons. 2015 vs Prev. 2015
Altri oneri di gestione	54.937	47.453	15,77%	1.889.850	-97,09%
LIBRI PERIODICI E PUBBLICAZIONI	15.038	12.884	16,72%	30.000	-49,87%
ONERI GESTIONE SEPARATA PERITI AGRARI	-	-	-	1.632.000	-100,00%
ONERI GESTIONE SEPARATA AGROTECNICI	-	-	-	186.850	-100,00%
SPESE ADESIONE ASSOC.NI E ORG.NI	39.899	34.569	15,42%	40.000	-0,25%
ONERI VARI	-	-	-	1.000	-100,00%

I costi di questo capitolo aumentano del 15,77% rispetto all'anno precedente per i maggiori costi sostenuti per l'adesione all'associazione di categoria (ADEPP) e per i periodici e le pubblicazioni acquistate nel corso dell'anno.



Gestione finanziaria

Gestione finanziaria

**GESTIONE FINANZIARIA**

I proventi finanziari della Fondazione sono costituiti dai risultati della gestione mobiliare e in misura minore dagli interessi per mutui e prestiti.

Gestione mobiliare	Cons.2015	Cons.2014	Var % Cons.2015 vs Cons. 2014	Prev.2015	Var % Cons.2015 vs Prev. 2015
Proventi ed oneri finanziari	41.255.671	43.387.127	-4,91%	44.355.871	-6,99%

Gli investimenti e la liquidità al 31 dicembre 2015 sono pari a euro 1.395.796.412 così suddivisi:

TIPOLOGIA	VALORE AL 31.12.2015	VALORE AL 31.12.2014	INCIDENZA %
Obbligazioni (corporate, titoli di stato, fondarie)	1.037.893.424	1.053.724.580	74,36%
Quote Banca d'Italia	75.000.000	-	5,37%
Gestioni patrimoniali (*)	74.631.312	72.349.307	5,35%
Polizze (**)	17.828.839	17.513.892	1,28%
Fondi	45.003.961	-	3,22%
Ratei su polizze e titoli (esclusi i pluriennali)	13.152.538	13.490.434	0,94%
Liquidità	132.286.338	180.807.328	9,48%
TOTALE	1.395.796.412	1.337.885.541	100,00%

* comprensive della liquidità presente nelle gestioni

** capitale comprensivo dei ratei pluriennali maturati

A fronte degli investimenti effettuati è presente un Fondo Rischi Investimenti pari ad € 46.175.992.

Per quanto riguarda la valutazione degli investimenti la stessa si attiene ai criteri di prudenza dettati dal codice civile in relazione ai titoli che, peraltro, rientrano in larga misura nella categoria delle immobilizzazioni finanziarie.

Gestione finanziaria**OPERAZIONI FINANZIARIE**

In linea con i criteri di investimento di cui alla delibera del Consiglio di Amministrazione n. 44 del 22 aprile 2015, nel corso dell'esercizio sono stati acquistati titoli di Stato per euro 40.812.064, titoli obbligazionari per euro 4.171.000 e Fondi (OICR) per euro 45.003.961 per un importo complessivo di euro 89.987.025; sono inoltre state acquisite n. 3.000 quote (pari all'1 %) del capitale sociale di Banca d'Italia per un esborso di euro 75.000.000. Si tratta di un investimento di lungo periodo, caratterizzato al tempo stesso da un elevato livello di solidità e da valide prospettive reddituali: il suo profilo "rischio-rendimento" è compatibile con la funzione di un grande investitore istituzionale stabile e di lungo periodo.

Le operazioni di compravendita hanno permesso di conseguire plusvalenze per un importo complessivo di € 1.386.410 di cui € 675.490 da titoli obbligazionari ed € 710.920 da Titoli di Stato e minusvalenze per € 132.249. Tali plusvalenze e minusvalenze sono classificate nella sezione "Proventi e oneri straordinari".

L'importo realizzato nel 2015 per interessi su conti correnti è stato di euro 1.880.791.

Al 31 dicembre 2015 la liquidità complessiva era pari ad euro 134.037.026.

RENDIMENTO

Le attività finanziarie nel loro complesso hanno prodotto proventi netti per complessivi € 41.322.785, per un rendimento netto del 3,05 % netto (3,29 % nel 2014). La differenza con i dati del precedente esercizio è dovuta alla continua discesa dei tassi di interesse delle nuove emissioni di obbligazioni e titoli di stato che vanno a sostituire progressivamente nel portafoglio le emissioni in scadenza.



Proventi e oneri straordinari

Risultati della gestione

Risultati della gestione

**PROVENTI E ONERI STRAORDINARI**

I proventi e gli oneri straordinari nell'esercizio 2015 sono quelli indicati nella sottostante tabella.

	Consuntivo 2015	Consuntivo 2014	Var % Cons 2015 vs Cons 2014
Proventi ed oneri straordinari			
Proventi	1.386.410	654.376	111,87%
PLUSV. DA ALIEN. IMMOBILI COMMERCIALI	0	0	
PLUSVALENZE SU TITOLI IMMOBILIZZATI	1.386.410	654.376	
Soppravvenienze diverse	1.784.602	1.517.938	17,57%
SOPRAVVENIENZE ATTIVE	240.247	102.302	
SOPR.ATT.REC.PREST.INFORT.DA ASS.NI	438.816	175.255	
SOPR.ATT.RIS.DANNI IMMOB.DA ASS.NI	4.800	4.244	
SOPRAVVENIENZE ATTIVE SU TITOLI	7.876	0	
CONTRIBUTI TFR GEST. ORD. ANNI PRECEDENTI	454.574	560.659	
CONTRIBUTI FONDO PREV. GEST. ORD. ANNI	457.901	481.927	
CONTRIBUTI INFORTUNI GEST. ORD. ANNI PREC.	128.939	138.849	
ADDITIONALE 4% ANNI PRECEDENTI	41.659	47.258	
CONTR. ASSISTENZA CONTRATTUALE ANNI PREC.	6.384	4.397	
PROVENTI PERIODICO P.A. ANNI PRECEDENTI	3.406	3.047	
Totale proventi straordinari	3.171.012	2.172.314	45,97%
Oneri			
Minusvalenze da alienazioni	159.958	1.441.461	
MINUSVALENZE DA IMMOBILI RESIDENZIALI	27.709		
MINUSVALENZE SU TITOLI IMMOBILIZZATI	132.249	1.441.461	
Soppravvenienze passive diverse	962.405	808.425	
SOPRAVVENIENZE PASSIVE	573.700	58.842	
RIMBORSO CTR ANNI PRECEDENTI GSCB	0	134	
RETT. CONTRIBUTI TFR GEST. ORD. ANNI PREC.	83.396	164.452	
RETT. CONTRIBUTI FONDO PREV. GEST. ORD. ANNI	118.283	278.273	
RETT. CONTRIBUTI INFORTUNI GEST. ORD. ANNI PREC.	39.256	85.392	
RETT. ADDIZIONALE 4% ANNI PRECEDENTI	9.639	19.904	
RETT. SANZIONI AMM.VE GEST. ORD. ANNI PREC.	80.356	144.914	
SOPRAVVENIENZE PASSIVE SU TITOLI	7.876		
RETT. ASS. CONTRATT. ANNI PRECEDENTI	27.604	33.828	
RETT. PROVENTI PERIODICO P.A. ANNI PRECEDENTI	22.295	22.686	
Totale oneri straordinari	1.122.363	2.249.886	-50,11%
Totale Oneri e Proventi straordinari	2.048.649	- 77.572	-2740,96%

La voce presenta una notevole aumento in quanto sono aumentate le plusvalenze realizzate nell'esercizio 2015 per via delle cessioni di titoli presenti in portafoglio e ritenuti non allineati alla asset allocation deliberata dal Consiglio di Amministrazione e non si è ripetuta nel corso del 2015 la minusvalenza su titoli di € 1.441.461 dovuta alla circostanza che un titolo Deutsche Bank Perpetual era stato richiamato dall'emittente.

Risultati della gestione



RISULTATI DELLA GESTIONE

La gestione 2015 ha registrato i seguenti accantonamenti:

	Cons. 2015	Cons. 2014	Var %
Svalutazione crediti	2.000.000	2.000.000	0,00%
ACC.TO SVALUTAZIONE CREDITI GESTIONE ORDINARIA	2.000.000	-	100,00%
SVALUTAZIONE CREDITI GESTIONE IMMOBILI	-	2.000.000	-100,00%
Accantonamenti ai fondi			
ACC.TO F.DO PREV. PERS. ENPAIA	470.000	530.000	-11,32%
ACC.TO F.DO ONERI E RISCHI VARI	500.000	500.000	0,00%
ACC.TO F.DO TFR IMP.AGRICOLI	90.181.675	89.892.483	0,32%
ACC.TO F.DO PREV. IMP.AGRICOLI	66.637.922	66.130.442	0,77%
ACC.TO RISERVA GEST. ASS.INFORT.	4.000.000	4.000.000	0,00%
ACC.F.DO QUIESC.DIPENDENTI CONSORZIALI	6.808.507	10.937.830	-37,75%
ACC.F.DO RISCHI INVESTIMENTI	500.000	-	-
Totale accantonamenti	171.098.104	173.990.755	-1,66%

Il risultato prima delle imposte è pari a € 8.122.174.

Le imposte correnti sono pari ad € 5.711.382.

L'utile netto per il 2015 è di € 2.410.792, che come ogni anno confluirà nella riserva generale.

Tale riserva al 1° gennaio 2016 ammonterà a € 110.410.031 con un incremento del 2,23% sull'anno precedente.



Gestione speciale