

NOTA INTEGRATIVA

PAGINA BIANCA

NOTA INTEGRATIVA

Struttura del Bilancio di esercizio

Il Bilancio Consuntivo al 31/12/2015 è stato redatto in base alla normativa civilistica in ottemperanza degli artt. 2423 e successivi del Codice Civile. Il documento, tenendo conto della peculiarità e della specifica funzione della Fondazione ed in assenza di una specifica normativa al riguardo per gli Enti Previdenziali Privatizzati, è stato predisposto in base ai principi contabili redatti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e revisionati dal documento OIC 1 (Organismo Italiano di Contabilità), per aggiornarli alle nuove disposizioni legislative relative alla riforma del diritto societario (D.lgs. n. 5 del 2003 e successive modificazioni).

In particolare il Bilancio si articola in tre parti strettamente connesse e costituenti un tutto inscindibile:

- Lo Stato Patrimoniale
- Il Conto Economico
- La Nota Integrativa

ed è corredato dalla relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione.

E' stato inoltre introdotto, quale documento integrante, il rendiconto finanziario di cui al principio contabile OIC 10 emanato ed applicabile ai bilanci chiusi al 31 dicembre 2014. Tale rendiconto, le cui indicazioni sostituiscono quelle previste nell'OIC 12, presenta le cause di variazione, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nell'esercizio.

La nota integrativa, come lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico, è stata redatta in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 16, comma 8 del Decreto Legislativo n. 213 del 1998 e dall'art. 2423, comma 5, del Codice Civile.

La valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività, in aderenza al principio di competenza economica. I criteri di valutazione adottati sono i medesimi utilizzati nell'esercizio precedente, dettati dall'art. 2426 del Codice Civile e dai principi contabili suggeriti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri, integrati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.) laddove non in contrasto con la natura solidaristica della gestione, considerando i rischi e le perdite di competenza anche se conosciuti dopo la chiusura dell'esercizio. In tal modo i valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente.

A garanzia dell'equilibrio economico-finanziario dell'Ente è da evidenziare prevalentemente il rispetto delle norme di cui al Decreto Legislativo n. 509 del 30/6/1994 relativamente alla previsione della riserva legale. In particolare, la riserva legale risulta superiore alle 5 annualità delle pensioni in essere al 31/12/1994 (in conformità con quanto disposto dall'art. 1, 4° comma lettera c, del Decreto Legislativo n. 509 del 30/6/1994 e successive integrazioni).

La presente nota integrativa espone:

- Criteri di valutazione, principi contabili e principi di redazione del bilancio d'esercizio;
- Analisi e note di commento delle variazioni intervenute nella consistenza delle voci dello Stato Patrimoniale;
- Analisi delle voci del Conto Economico;
- Altre informazioni.

Revisione del bilancio di esercizio

A norma del Decreto Legislativo n. 509 del 30/6/1994 il bilancio d'esercizio è sottoposto a revisione contabile e certificazione obbligatoria. In esecuzione della determina n.7 del 3/9/2013, è stata aggiudicata la gara effettuata ai sensi del D.lgs 163/2006 per l'affidamento del servizio di revisione contabile e certificazione dei bilanci consuntivi per il triennio 2013/2015 alla società Reconta Ernst & Young S.p.A..

CRITERI DI VALUTAZIONE, PRINCIPI CONTABILI E PRINCIPI DI REDAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

ATTIVO

B) I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Immobilizzazioni in corso e acconti e software di proprietà

Rappresentano costi e spese con utilità pluriennale e sono iscritte in base al costo effettivo sostenuto, comprensivo degli oneri accessori, eventualmente rettificato in caso di perdite durevoli di valore. Il loro ammontare è esposto in bilancio al netto degli ammortamenti diretti calcolati sistematicamente in relazione alla presunta utilità futura; per quanto concerne i software acquisiti a titolo di godimento in licenza d'uso è effettuato a quote costanti per un periodo ritenuto rappresentativo della vita utile dei beni considerati.

L'aliquota di ammortamento applicata è del 33%.

B) II – IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e delle manutenzioni aventi natura incrementativa. Gli ammortamenti imputati al Conto Economico sono calcolati in modo sistematico e costante sulla base di aliquote ritenute rappresentative della vita utile dei cespiti e le

percentuali di ammortamento applicate corrispondono ai coefficienti stabiliti dal D.M. 31/12/88 del Ministero delle Finanze nella sezione "altre attività".

Fabbricati:

A seguito della privatizzazione dell'Ente, nel 1997 il valore degli immobili venne rideterminato secondo i seguenti criteri:

- per gli immobili all'epoca accatastati, secondo la rendita attribuita;
- per gli immobili all'epoca non accatastati, secondo il valore definito ai fini dell'ultima rivalutazione di legge (n. 413 del 1991) adeguato in base agli indici Istat;
- per gli immobili non accatastati all'epoca, di più recente acquisizione, al valore di acquisto incrementato delle migliorie effettuate nei singoli anni.

I fabbricati ad uso della Fondazione sono ammortizzati con l'aliquota del 3% annuo.

Per i fabbricati ad uso di terzi, l'Ente non procede ad alcun ammortamento in quanto il patrimonio immobiliare rappresenta l'investimento effettuato dalla Fondazione per far fronte ai propri impegni istituzionali e di conseguenza, relativamente a tali immobilizzazioni, vengono imputate al Conto Economico dell'esercizio tutte le spese di manutenzione di natura ordinaria e straordinaria. Tale comportamento è confortato anche dal novato OIC n. 16 emanato ad agosto 2014. Più precisamente, al par 52 è riportato: *"La voce fabbricati civili accoglie immobilizzazioni materiali che non costituiscono beni strumentali per l'esercizio dell'attività di impresa. Tali beni rappresentano un investimento di beni finanziari, effettuato da parte della società in base a libere determinazioni degli organi aziendali competenti oppure in ossequio a norme di carattere statutario e/o di legge. La categoria include altresì gli immobili aventi un carattere "accessorio" rispetto agli investimenti strumentali. I fabbricati civili che rappresentano una forma d'investimento possono non essere ammortizzati"*. Inoltre, una ulteriore conferma della validità del comportamento si desume dal D. Lgs. del 9 aprile 1991 n. 127 che ha con l'art. 9, modificato l'art. 2426 del C.C. dove sono menzionati i criteri di valutazione. In tali criteri si enuncia che *"il costo delle immobilizzazioni materiali e immateriali la cui utilizzazione è limitata nel tempo, deve essere sistematicamente ammortizzata"* e quindi indirettamente viene ribadito il concetto della facoltà di non ammortizzare quegli immobili aventi carattere di investimento la cui utilità non si esaurisce nel tempo.

Si è provveduto all'iscrizione di un fondo di svalutazione per gli immobili in argomento che rappresenta il risultato del confronto effettuato tra il valore iscritto in bilancio e quello di presumibile realizzo ottenuto con riferimento ai prezzi delle unità immobiliari riportati dall'Annuario Immobiliare edito da Nomisma. Il parametro adottato per il valore commerciale, per gli immobili ad uso abitativo, è stato decurtato del 30% in considerazione del loro stato di occupato.

Per ciò che concerne gli immobili a destinazione alberghiera, fino al bilancio consuntivo al 31.12.2014, l'Ente ha proceduto ad un decurtazione del 40% sui dati forniti dal citato Annuario Immobiliare di Nomisma in virtù della particolarità degli immobili

oggetto di valutazione. A partire dall'esercizio corrente, si è proceduto ad una iniziale rivisitazione dei criteri precedentemente adottati. Tale considerazione è stata effettuata in ragione delle mutate condizioni del mercato alberghiero e dall'esperienza maturata nel corso degli anni nel settore. Si è ritenuto necessario, pertanto, differenziare la decurtazione seguendo gli obiettivi strategici della Fondazione e vincolando tali parametri alla ubicazione degli alberghi in quanto criterio oggettivamente misurabile. Sommarariamente i criteri utilizzati e qui esposti come richiamato dall'OIC 29 sono i seguenti:

- Alberghi ubicati a Milano e Roma: per tali fabbricati si procede ad una svalutazione allorquando il valore di presumibile realizzo derivante dai prezzi dell'Annuario Immobiliare subisca una riduzione superiore al 25% del costo storico negli ultimi tre esercizi. Tale parametro è omogeneo a quello già adottato negli esercizi precedenti per la valutazione delle quote detenute presso i fondi immobiliari;
- Alberghi ubicati in località extra-urbane: per tali fabbricati, in via prudenziale, si mantiene il criterio della decurtazione del 40% del valore di presumibile realizzo derivante dai prezzi dell'Annuario Immobiliare;

Per gli immobili, invece, che sono ritenuti non assimilabili ad altri (per caratteristiche intrinseche, posizione, struttura) ci si avvale di perizia giurata di esperto indipendente appositamente nominato dall'Ente. Con riferimento agli immobili per i quali il confronto con il valore commerciale rileva uno scostamento di oltre il 10% del valore di bilancio, viene accantonato al fondo l'importo dello scostamento eccedente il suddetto 10%. Inoltre, viene imputata al fondo l'intera differenza tra il valore iscritto in bilancio e quello commerciale, determinato sulla base di risultanze di specifica perizia di stima ove presente.

Terreni

Sono iscritti al costo di acquisto e non sono ammortizzati in quanto l'utilità non si esaurisce con il trascorrere del tempo.

Mobili e macchine da ufficio, impianti macchinari e attrezzature, automezzi

Tale voce accoglie gli investimenti effettuati al valore di costo comprensivo degli oneri accessori e ammortizzati sulla base delle seguenti aliquote:

- mobili e macchine d'ufficio 12%
- impianti macchinari e attrezzature 20%
- automezzi 25%.

Immobilizzazioni in corso e acconti

La voce accoglie gli interventi di miglioria in corso sui fabbricati ad uso della Fondazione e di terzi che verranno portati ad incremento dei cespiti a conclusione di dette opere.

B) III – IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

La voce accoglie immobilizzazioni finanziarie rappresentate da partecipazioni, titoli e altri investimenti che sono “funzionalmente” destinati ad essere mantenuti nel patrimonio quale investimento durevole sino alla loro naturale scadenza, secondo le linee guida deliberate dal C.d.A. in data 24 settembre 2004. Con delibera del 30/11/2007, il Consiglio di Amministrazione ha modificato i criteri della classificazione dei titoli iscritti in bilancio, inserendo nella classe delle attività finanziarie immobilizzate tutti i titoli obbligazionari acquisiti direttamente dall’Ente in quanto destinati ad essere conservati fino alla loro naturale scadenza, salvo quelli sottoscritti per un utilizzo a breve della liquidità disponibile. Non appartengono comunque a questa categoria i titoli acquistati o sottoscritti nell’ambito delle gestioni patrimoniali mobiliari affidate a terzi.

Nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 13 aprile 2012, allo scopo di rappresentare la valorizzazione del portafoglio mobiliare immobilizzato e più precisamente il comparto dei “titoli obbligazionari strutturati” nella sua evoluzione nel triennio 2009/2011, è stato deliberato di adottare un criterio univoco da applicare per la svalutazione di tutti gli strumenti suindicati. A tal fine, per rettificare il costo dei titoli tramite l’accantonamento al Fondo Oscillazione, si è ritenuto opportuno utilizzare il concetto di “perdita durevole” per tutti quei titoli che presentano un valore di mercato inferiore al costo nell’ultimo triennio compreso l’esercizio 2015 e che al 31 dicembre 2015 presentano una minusvalenza da valutazione superiore al 40% rispetto ai valori di mercato comunicati dalle banche emittenti. Con successiva delibera del 10 maggio 2013 il Consiglio di Amministrazione ha individuato il criterio più adeguato e prudentiale per considerare una ripresa di valore, tale da poter permettere l’uscita dal Fondo per quei titoli oggetto di accantonamento negli esercizi precedenti che abbiano ripreso valore, evitando peraltro eccessiva volatilità nei valori iscritti in bilancio.

Il criterio in discorso adotta come parametro di riferimento, una ripresa di valore non inferiore al 20% rispetto al limite del 40% (calcolata sul costo).

Partecipazioni in imprese controllate

In questa voce sono riclassificate le partecipazioni in società nelle quali la Fondazione ha il controllo sulla gestione ed il potere di determinare le politiche finanziarie ed operative valutate con il metodo del patrimonio netto in ossequio a quanto previsto dall’art. 2426 comma 4 del Codice Civile, riflettendo nel bilancio dell’Ente i risultati consuntivati di ogni singolo esercizio delle società possedute.

Partecipazioni in altre imprese

In questa voce sono classificate le altre partecipazioni non totalitarie e quelle in “fondi e società immobiliari” detenute a titolo di investimento per le quali non si ha potere di determinare le politiche finanziarie ed operative. A differenza delle partecipazioni in imprese controllate per le quali la Fondazione, quale soggetto economico con potere di determinare politiche finanziarie, ha l’obbligo di allegare il bilancio consuntivo (così come avviene per le controllate), per le partecipazioni in fondi immobiliari lo stesso obbligo non sussiste poiché le politiche di gestione del fondo sono esercitate dalla SGR e non dal sottoscrittore delle quote del fondo ancorché in forma totalitaria. Le partecipazioni sono iscritte al costo, prudenzialmente rettificata dalle eventuali perdite durevoli di valore che emergono dai bilanci delle società partecipate; per le partecipazioni in fondi di private equity attraverso il “Fondo svalutazione partecipazioni”, mentre per le partecipazioni in società e Fondi Immobiliari la potenziale svalutazione viene contabilizzata attraverso il metodo diretto. In questi casi, il concetto di perdita durevole, non può che tener conto della particolarità di detti investimenti. Il focus, come anticipato, non può che essere incentrato sull’analisi dei rendiconti annuali redatti dai fondi e sul relativo Net Asset Value (NAV) contestualizzato giocoforza nel momento del ciclo di vita del fondo stesso. L’aspetto qualitativo appena citato è considerato se e solo se il NAV del fondo dell’ultimo triennio abbia subito un decremento almeno pari al 25% del valore di carico della partecipazione. In definitiva, dunque, si procede alla svalutazione per perdita durevole di valore se: a) il NAV dell’ultimo triennio (o biennio se sottoscritto da meno di 3 anni) si decrementa per un valore almeno pari al 25% del valore di carico; b) dall’analisi critica dei rendiconti emergono difficoltà nel recupero dell’investimento (i.e. crollo della valutazione degli immobili, eccessivo utilizzo della leva finanziaria, investimenti in aziende in difficoltà, ristrutturazioni del fondo in atto, ecc.)

Titoli e altri investimenti

I titoli sono iscritti al costo d’acquisto comprensivo degli oneri accessori. Alla data di chiusura dell’esercizio quelli che risultano durevolmente di valore inferiore a quello del costo esprimono tale minor valore nella voce “Fondo oscillazione valori mobiliari”.

Gli altri investimenti, rappresentati da polizze assicurative, sono iscritti al valore di capitalizzazione della polizza alla fine dell’esercizio.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C) II - Crediti

I crediti sono iscritti al valore nominale. Allo scopo di coprire il rischio di inesigibilità è presente, tra le poste rettificative dei vari crediti esposti, il “Fondo

svalutazione crediti” che ha come obiettivo quello di coprire le perdite, sia quelle già manifestatesi, ma per le quali non si sono ancora concluse tutte le procedure per eventuali recuperi, sia quelle non ancora manifestatesi, ma che la conoscenza dei fatti di gestione induce a prevedere ragionevolmente.

Difatti, in ossequio ai principi della competenza e della prudenza ed a quello della valutazione dei crediti, le perdite per inesigibilità devono gravare sull'esercizio in cui le stesse si possono presumere e conseguentemente quantificare. Alla fine dell'esercizio si è pertanto provveduto alla revisione del fondo, accantonando la quota relativa ai crediti secondo percentuali di svalutazione graduate in base al probabile livello di esigibilità che si ritiene vada decrescendo con il trascorrere del tempo.

Nell'applicazione di detto criterio, si è altresì tenuto conto di particolari fattispecie in modo da esporre i crediti al loro presumibile valore di realizzo così come richiesto dal Codice Civile e dal principio contabile OIC 15.

C) III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Il metodo utilizzato per la determinazione del costo dei titoli è quello del costo medio ponderato. Il costo medio ponderato è stato applicato per singolo titolo sulla globalità delle operazioni effettuate.

Il valore di cui sopra è stato quindi rettificato in base ai seguenti elementi:

- aggio o disaggio di emissione;
- svalutazioni derivanti dal confronto con i prezzi di mercato al 31 dicembre. Pertanto nel caso di perdita di valore dei titoli conseguente ad un ribasso delle quotazioni, per il principio della prudenza e coerentemente al dettato dell'articolo 2426 c. 9 c.c., si è proceduto all'adeguamento del valore dei titoli stessi. In applicazione dello stesso principio non è consentito contabilizzare le eventuali rivalutazioni derivanti da rialzi delle quotazioni al 31 dicembre rispetto al costo medio ponderato;
- eventuali riprese di valore a seguito di un rialzo nelle quotazioni per i titoli che negli esercizi precedenti avevano subito una svalutazione; dette rettifiche sono effettuate fino alla concorrenza dell'importo delle svalutazioni già operate.

Per i titoli in valuta, tali valutazioni sono effettuate al netto dell'effetto cambi.

Operazioni in valuta

Le attività e le passività in moneta estera sono rilevate in contabilità in Euro, utilizzando il cambio in vigore alla data in cui si effettua l'operazione. A fine esercizio tali attività e passività sono esposte al tasso di cambio alla data di chiusura dell'esercizio ed i relativi utili e perdite su cambi sono imputati a Conto Economico come componenti di reddito di natura finanziaria. Qualora dalla conversione delle poste in valuta emerga un utile netto, tale valore viene, in sede di destinazione del risultato, accantonato in un'apposita riserva non distribuibile fino al realizzo.

A fine esercizio, inoltre, è effettuata una valutazione delle operazioni di copertura dei rischi cambio in essere imputando a Conto Economico tra i proventi e gli oneri finanziari sia la differenza tra il cambio a pronti alla data dell'operazione e il cambio a pronti corrente alla fine dell'esercizio, sia la differenza tra il cambio a pronti e il cambio a termine degli strumenti derivati (sconto o premio dell'operazione). Tale ultima fattispecie è imputata per competenza attraverso la determinazione di un pro-rata sulla durata del contratto.

C) IV - Disponibilità liquide

Sono valutate al loro valore numerario e rappresentano il saldo dei conti correnti bancari e postali, comprensivo delle competenze maturate e in sintonia con i principi contabili, nonché la consistenza di denaro e valori in cassa.

D) RATEI E RISCOINTI

Nella voce ratei e risconti sono iscritti i costi ed i ricavi di competenza dell'esercizio, ma esigibili in esercizi successivi ed i costi e i ricavi sostenuti e percepiti nell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto è costituito dalla riserva legale a copertura delle future prestazioni previdenziali e assistenziali corrispondente agli avanzi economici di tutti gli esercizi precedenti e dal risultato dell'esercizio in corso. La riserva legale prevista dal D.L. 509/94 per assicurare la continuità delle prestazioni deve avere una consistenza minima almeno pari a cinque annualità delle pensioni in essere nel 1994.

B) FONDI RISCHI ED ONERI

Sono costituiti da accantonamenti, non ricompresi tra quelli rettificativi dei valori dell'attivo, destinati a coprire passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia, alla chiusura dell'esercizio sono indeterminati, o l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione e tengono conto dei rischi e delle perdite di cui si è venuti a conoscenza anche dopo la chiusura dell'esercizio.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

E' espresso al netto delle anticipazioni erogate ai sensi di legge dell'imposta sostitutiva sulle rivalutazioni e delle quote trasferite per i dipendenti che hanno aderito al fondo di previdenza complementare previsto dal CCNL di categoria.

L'accantonamento dell'anno al fondo trattamento di fine rapporto dei dipendenti è stato calcolato sulla base delle disposizioni dell'art. 2120 del Codice Civile e comprende l'accantonamento "sulla base della retribuzione dovuta per l'anno divisa per 13,5". Da questo viene poi sottratto il contributo aggiuntivo dello 0,50% a carico del lavoratore, quale rivalsa sul contributo già pagato dal datore di lavoro mensilmente al fondo lavoratori dipendenti Inps.

D) DEBITI

I debiti sono espressi al loro valore nominale e rappresentano le passività certe e determinate nell'importo e nella data di sopravvenienza. La voce accoglie inoltre i debiti per le imposte dovute sul reddito d'esercizio prodotto dalla Fondazione che, in quanto Ente non commerciale (ex art. 73 comma 1 lettera c D.P.R. 917 del 1986), liquida l'imposta IRES sui redditi fondiari, sui redditi di capitale e redditi diversi sulla base di quanto disposto dal 1° comma dell'art. 143 D.P.R. 917 del 1986 e l'imposta IRAP sul costo del lavoro (retribuzioni al personale dipendente, redditi assimilati, compensi per collaborazione coordinata e continuativa e compensi per lavoro autonomo non esercitato abitualmente).

CONTI D'ORDINE

La voce accoglie gli impegni di spesa assunti dall'Ente, le fidejussioni rilasciate da terzi a garanzia del corretto adempimento di obblighi contrattuali, le somme a titolo di mutui da concedere a dipendenti e a società partecipate e cauzioni e garanzie prestate.

COSTI E RICAVI

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri vengono rilevati in bilancio secondo il principio della prudenza e della competenza economica con rilevazione dei ratei e dei risconti maturati.

**ANALISI E NOTE DI COMMENTO DELLE VARIAZIONI INTERVENUTE
NELLA CONSISTENZA DELLE VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE**

ATTIVITA'

B - IMMOBILIZZAZIONI

B) I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

DESCRIZIONE	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	Amm.ti diretti	31/12/2015
Software di proprietà e licenze d'uso	399.602	489.991		344.846	544.747
TOTALE	399.602	489.991	0	344.846	544.747

L'incremento di € 489.991 riguarda:

- l'adeguamento e l'upgrade dei pacchetti software Microsoft e degli strumenti standard di Office Automation necessari ad allineare i sistemi operativi alle nuove versioni;
- l'installazione di nuove licenze di gestione documentale e la loro integrazione col sistema di posta elettronica e Posta Elettronica Certificata, al fine di realizzare siti ottimizzati per la creazione, l'utilizzo e l'archiviazione di un numero elevato di documenti all'interno dell'organizzazione aziendale;
- l'acquisizione di nuove licenze software per gestire i sistemi di produzione in uso;
- l'acquisto di prodotti e soluzioni informatiche richiesti dai vari Servizi/Strutture dell'Ente.

Il decremento è dato dalla quota di ammortamento diretto sul valore storico dei beni.

B) II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

B) II 1 - TERRENI E FABBRICATI

DESCRIZIONE	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	F/do svalut.immo	F/do ammortamento	31/12/2015
Fabbricati ad uso della Fondazione	155.824.156			88.745.964	6.809.888	60.268.304
Fabbricati ad uso di terzi	2.005.713.666	2.543.862	502.816.656	77.963.342		1.427.477.530
Porzioni immobiliari	0	13.300.000				13.300.000
Terreni edificabili	9.296					9.296
TOTALE	2.161.547.119	15.843.862	502.816.656	166.709.306	6.809.888	1.501.055.130

Il saldo dei terreni e fabbricati, pari ad € 1.501.055.130, espone i valori al netto delle loro poste rettificative (fondi ammortamento e fondo svalutazione).

Nel dettaglio:

- il valore dei fabbricati ad uso della Fondazione si riferisce alla sede di Piazza Vittorio Emanuele II n. 78 ed al magazzino ad uso archivio sito in Roma Via Greppi; il relativo Fondo ammortamento risulta incrementato della quota annua calcolata sul valore del fabbricato al netto del fondo svalutazione immobili per la sede di Piazza Vittorio e sul costo storico per il magazzino di Via Greppi.
- la voce “Fabbricati ad uso di terzi” risulta incrementata di € 2.543.862 in virtù dell'imputazione dei lavori di miglioria e messa a norma eseguiti sugli immobili di proprietà della Fondazione siti in: Milano Via Lampedusa 13 (€ 1.421.348) e Via Sulmona11-23/Via Tertulliano 101 (€ 413.478); Vimodrone Via XV Martiri 2 (€ 297.172); Roma Via Carducci 9 (€ 129.657), Via Carducci 13 (€ 105.674), Via delle Costellazioni 306 (€ 61.317) e Via R. R. Garibaldi 77/93 (€ 115.216).

Il decremento complessivo ammonta ad € 502.816.656 ed è la risultanza delle sottoelencate operazioni:

- nell'ambito del processo di dismissione del comparto residenziale, che ha avuto inizio nel 2014 e che è proseguito nell'esercizio 2015, sono stati ceduti immobili per un valore di libro € 120.306.812; nella tabella sottostante sono riportati per ciascun immobile dismesso la data di stipula, i valori di carico dei cespiti, quelli di vendita e le plusvalenze/minusvalenze realizzate, iscritte rispettivamente nelle voci “Plusvalenze derivanti dall'alienazione di beni immobili” e “Perdite derivanti dall'alienazione di beni immobili” del conto economico :

Immobile	Data stipula	Valore di bilancio	Valore di vendita	Plusvalenza	Minusvalenze
Roma - Via C. Ricci Curbastro, 29	28/05/15	9.296.364,96	11.618.548,00	2.322.183,04	-
Roma - Via G. Perrucchetti, 14	11/06/15	2.586.541,26	4.195.620,00	1.609.078,74	-
Roma - Via Canton, 49	16/07/15	7.117.586,59	14.001.033,00	6.883.446,41	-
Roma - Via Suvereto, 230-240-250 / Via Chiala 125	06/08/15	27.609.181,58	45.474.520,00	17.865.338,42	-
Roma - Via L. Leonardi, 120	06/08/15	15.221.929,58	24.350.000,00	9.128.070,42	-
Roma - Via C. Fadda, 23-25	05/11/15	8.085.806,37	12.499.864,00	4.414.057,63	-
Roma - Via Caio Lelio, 28	21/12/15	4.340.157,05	6.041.594,00	1.701.436,95	-
Roma - Via delle Vigne 80	22/12/15	9.344.764,72	18.174.844,00	8.830.079,28	-
Pisa - via San Michele degli Scalzi	14/12/15	36.704.479,71	35.000.000,00	0,00	- 1.704.479,71
TOTALE		120.306.811,82	171.356.023,00	52.753.690,89	-1.704.479,71

Per quanto riguarda il complesso immobiliare sito in Pisa Via S. Michele degli Scalzi, la vendita si è concretizzata parzialmente nell'esercizio 2015 per un importo di

€ 21.700.000, mentre i residuali valori di vendita (che avverrà entro giugno 2016) pari ad € 13.300.000, sono stati appostati nella voce "porzioni immobiliari". Per tale somma la Fondazione in data 14/12/2015 ha ricevuto una caparra pari al 10% della stessa iscritta tra le passività nella voce "Acconti".

L'ulteriore decremento di € 382.509.844 si riferisce al valore degli immobili ad uso turistico-alberghiero, conferiti al Fondo Immobiliare Antirion Global – Comparto Hotel - mediante atto di "Apporto a Fondo comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato multicomparto" a rogito Notaio Monica De Paoli del 23/12/2015, rep. N. 15463, racc. n. 7473, registrato a Milano 4 il 29/12/2015 al n. 55589 s.IT, come da delibera del C.d.A. n. 90 del 16/10/2015.

Nella tabella sottostante sono esposti i valori dei singoli cespiti:

Immobile	Valore di bilancio	F.do svalutaz. immobili	Valore di vendita	Plusvalenze/Minusvalenze
LA THUILE (AO) - Hotel Planibel Residence - Loc. Entreves 158	134.893.112,25	75.942.112,25	8.800.000,00	-50.151.000,00
ROMA - Via della Nocetta - "Hotel Villa Pamphili"	25.331.693,07		32.800.000,00	7.468.306,93
MILANO - Via Don Sturzo, 45 - Hotel "Executive"	56.587.103,48		55.700.000,00	-887.103,48
MILANO - Via Trivulzio, 6/8 - Via Parmigianino, 13/15 - Uffici / Abitazioni - "Hotel De Angeli"	11.395.699,74		10.900.000,00	-495.699,74
PIEVE EMANUELE (MI) - V.le dei Pini, 3 - Residence Ripamonti	53.378.976,49		17.300.000,00	-36.078.976,49
VILLASIMIUS (CA) - Complesso Turistico Alberghiero	42.658.737,58		89.500.000,00	46.841.262,42
MILANO - Via Tocqueville, 7/D/C.so Como, 15 (UNA HOTEL)	1.586.475,03		21.500.000,00	19.913.524,97
MILANO - Via Lampedusa, 11/A - (Hotel Quark)	56.678.046,87	1.815.312,18	7.100.000,00	-47.762.734,69
TOTALE	382.509.844,51	77.757.424,43	243.600.000,00	-61.152.420,08

Il valore degli immobili oggetto dell'apporto è stato determinato dalla stima redatta da "BNP Paribas Real Estate Advisory SpA" alla data del 30/11/2015, dalla quale risulta che il valore complessivo attribuito a detti beni è di € 243.600.000. La minusvalenza realizzata è iscritta nella voce "Perdite derivanti dall'alienazione di beni immobili" del conto economico.

A fronte di tale apporto, pari ad € 243.600.000, la Antirion SGR Spa, in qualità di società di gestione del Fondo immobiliare di tipo chiuso riservato multi comparto, denominato “Fondo Immobiliare Antirion Global – Comparto Hotel”, ha emesso ed assegnato alla Fondazione n. 4.872 quote aventi tutte valore nominale pari ad € 50.000,00 e valore unitario pari ad € 50.000,00.

Il fondo svalutazione immobili è pari a € 166.709.306.

La tabella seguente espone i valori degli immobili per i quali è stata operata una svalutazione con relativo accantonamento al fondo quale posta rettificativa del conto immobili.

N°	CITTA'	Stabile	Destinaz.	Valore di Bilancio '15	Valore commerciale	Minusvalenze	Fondo svalutazione immobili
1	ROMA	ROMA - Piazza Militari caduti nei lager, 31/57 ex Via di Tor Pagnotta	Uff.	9.495.060	7.886.946	1.608.115	658.609
2	ROMA	Via Agostino Magliani 9/13 (3)	Resid.	11.340.034	9.566.520	1.773.514	1.773.514
3	ROMA	Piazza Vittorio Emanuele II 78 (4)	Uff.	155.408.211	62.000.000	88.745.965	88.745.965
4	ROMA	Via delle Costellazioni 300	Uff.	7.459.335	6.674.749	784.587	38.653
5	ROMA	Via della Grande Muraglia 46 (5)	Resid.	9.302.106	8.060.000	1.242.106	1.242.106
6	MILANO	Via Lampedusa, 11/A - Uffici	Uff	45.914.994	29.504.064	16.410.930	11.819.431
7	MILANO	Via Comalia 7/9 - Hotel "Class"	Hotel	4.441.749	2.613.000	1.828.749	1.828.749
8	MILANO	Via Comalia, 7/9	Resid.	7.896.443	1.307.000	6.589.443	6.589.443
9	Segrate (MI)	Centro Direzionale "Milano Oltre" "Palazzo Tigli" Sc. B V.le Europa	Uff.	10.888.389	7.332.688	3.555.701	2.466.862
10	Segrate (MI)	Via Fratelli Cervi Milano 2 Palazzo Cigni - Residence e Albergo "Milano"	Hotel	32.658.464	25.655.282	7.003.182	3.737.335
11	Pieve Emanuele (MI)	Viale dei Pini, 1 - Complesso alberghiero e Centro sportivo	Hotel	29.786.931	19.096.101	10.690.830	7.712.136
12	Montegrotto Terme	Viale Stazione, 109 - Albergo "Montecarlo" (1)	Hotel	6.108.898	3.748.000	2.360.898	2.360.898
13	Montegrotto Terme	Via Aureliana 82 - Albergo Termale "Caesar" (1)	Hotel	6.082.649	4.910.000	1.172.649	1.172.649
14	Abano Terme (PD)	Albergo termale "Magnolia" - Via A. Volta, 6 (1)	Hotel	17.968.225	7.330.000	10.638.225	10.638.225
15	Abano Terme (PD)	Viale delle Terme 66 - Grand Hotel "Orologio" (1)	Hotel	40.194.364	15.575.000	24.619.364	24.619.364
16	GENOVA	Centro Direzionale di S. Benigno - Via De Marini, 16 - Via di Francia	Uff.	15.964.786	13.062.940	2.901.846	1.305.368
	TOTALE			410.910.638	224.322.290	181.926.101	166.709.306

(1) Per la valutazione degli immobili in Montegrotto e Abano Terme si è preso atto di perizie dell'Agenzia del Territorio

(2) Per la valutazione del complesso alberghiero La Thuile (AO) si è preso atto della perizia della Soc. Colliers

(3) Per la valutazione dell'immobile in Roma Via A. Magliani 9/13 si è preso atto della delibera di dismissione del C.d.A. dell'11/4/2014

(4) Per la valutazione dell'immobile in Roma Piazza Vittorio Emanuele II 78 si è preso atto della perizia BNP Paribas Real Estate

(5) Per la valutazione dell'immobile in Roma Via della Grande Muraglia si è preso atto della delibera di dismissione del C.d.A. dell'08/5/2015

Gli immobili per i quali il valore commerciale rileva uno scostamento di oltre il 10% del valore di bilancio, subiscono un'accantonamento al Fondo pari all'importo eccedente il suddetto 10%. Per il 2015 tale accantonamento risulta essere pari ad € 8.763.662.

Per i principi dettati dal Codice Civile in materia di valutazione degli immobili, non è invece possibile iscriverne in bilancio le plusvalenze (circa € 840 milioni di euro) rilevate dal confronto con i valori di mercato, che potranno essere contabilizzate solo al momento del loro eventuale realizzo.