

Immobilizzazioni immateriali:

Sono iscritte al costo d'acquisto comprensivo degli eventuali oneri accessori di diretta imputazione ed ammortizzate annualmente in modo sistematico per il periodo della loro prevista utilità futura. Gli ammortamenti cumulati sono computati a diminuzione del costo storico dei beni.

Immobilizzazioni materiali:

Fermo restando quanto successivamente indicato per i fabbricati, le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli eventuali oneri accessori di diretta imputazione ed ammortizzate annualmente in modo sistematico sulla base di aliquote costanti ritenute rappresentative della vita utile dei beni. Gli ammortamenti cumulati sono computati a diminuzione del costo storico dei beni.

Il costo dei fabbricati, secondo quanto previsto dalla delibera di privatizzazione dell'ENASARCO, a valere dal 1° gennaio 1997, è stato rivalutato sulla base delle risultanze di un approfondito esame tecnico.

I fabbricati della Fondazione si possono suddividere in fabbricati civili e fabbricati strumentali. I fabbricati civili, che rappresentano la maggioranza del patrimonio immobiliare della Fondazione, essendo beni di investimento, non sono soggetti ad ammortamento ma vengono annualmente monitorati, rispetto al valore di mercato, al fine di verificare l'assenza di perdite durevoli di valore. Per questi ultimi, le manutenzioni poste in essere, sono interamente imputate al conto economico; sono capitalizzate soltanto le opere di ampliamento e trasformazione da cui deriva un effettivo incremento del valore dei fabbricati.

I fabbricati strumentali, al contrario, vengono ammortizzati ad un'aliquota del 1% ritenuta rappresentativa della residua vita utile degli immobili.

Immobilizzazioni finanziarie:

I titoli classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, diversi dalle partecipazioni e destinati ad essere mantenuti fino a scadenza, sono iscritti al costo specifico di acquisto, decrementato o aumentato a fine esercizio per la quota di competenza dell'anno dello scarto negativo o positivo di emissione e negoziazione, imputata in contropartita al Conto Economico. I titoli classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, corrispondenti alle obbligazioni sottoscritte a garanzia di debiti di terzi, sono iscritti al costo di acquisto, corrispondente al valore nominale ed al prezzo di rimborso finale. In accordo con il disposto dell'art. 2426 n. 8 bis del c.c. le immobilizzazioni finanziarie in valuta sono iscritte al tasso di cambio al momento del loro acquisto o a quello inferiore alla data di chiusura dell'esercizio se la riduzione debba giudicarsi durevole.

Crediti:

Sono iscritti al valore nominale. I crediti vengono eventualmente rettificati per riflettere il loro presumibile valore di realizzo attraverso uno specifico fondo svalutazione, determinato in base alla stima del rischio di inesigibilità. Il fondo svalutazione crediti è esposto nel passivo dello stato patrimoniale.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:

I titoli classificati tra le attività finanziarie correnti, diversi dalle partecipazioni e destinati alla negoziazione, sono iscritti al minore tra il costo medio ponderato d'acquisto, rettificato a fine esercizio per tener conto degli scarti di emissione maturati nel periodo di possesso, ed il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, definito in base alla quotazione dell'ultimo giorno dell'esercizio. Le partecipazioni non immobilizzate, destinate alla negoziazione, sono iscritte al minore tra il costo medio ponderato ed il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, definito in base alla quotazione dell'ultimo giorno dell'esercizio.

Operazioni e partite in moneta estera in essere alla data di bilancio:

Le attività e passività espresse in valute di paesi esteri, non aderenti all'Unione Monetaria Europea, ad eccezione delle immobilizzazioni, sono contabilizzate al tasso di cambio a pronti alla data di chiusura dell'esercizio ed i relativi utili o perdite su cambi sono imputati al conto economico. L'eventuale saldo negativo delle differenze di cambio risultanti dal raffronto delle partite attive e passive espresse al cambio storico ed al cambio dell'ultimo giorno dell'esercizio (tenuto tuttavia conto dell'andamento dei cambi tra la data di bilancio e la data di formazione del medesimo), viene iscritto in diminuzione del valore del titolo con contropartita al conto economico. A norma dell'art. 2426 punto 8) bis c.c., modificato dalla legge di riforma del diritto societario, qualora dal processo di valutazione ai cambi della chiusura d'esercizio delle poste in valuta emerga un utile netto, tale valore deve essere accantonato, in sede di approvazione del bilancio e conseguente destinazione dell'utile, ad una riserva non distribuibile fino al realizzo. A tal fine degli utili netti su cambio a fine esercizio viene data menzione, in nota integrativa, della componente valutaria non realizzata.

Disponibilità liquide:

Sono iscritte al valore nominale.

Ratei e risconti:

Sono determinati secondo criterio di competenza economica, con proporzionale ripartizione dei costi e dei proventi comuni a due o più esercizi sugli esercizi medesimi.

Fondi per rischi ed oneri:

Accolgono gli accantonamenti finalizzati alla copertura di perdite o debiti di natura certa e di manifestazione probabile. Per la determinazione delle entità di detti fondi si è tenuto conto anche dei rischi di cui si è appreso successivamente alla data di bilancio e fino alla data di redazione del presente documento.

Fondo trattamento di fine rapporto:

Il trattamento di fine rapporto è accantonato in base all'anzianità maturata dai singoli dipendenti alla data di bilancio, in conformità alla normativa, ai contratti collettivi di lavoro ed agli accordi integrativi vigenti. Il fondo è iscritto al netto delle anticipazioni erogate.

Conti d'ordine:

Riflettono principalmente gli impegni e i rischi dell'ENASARCO che non influiscono sul patrimonio e sul risultato economico dell'esercizio la cui indicazione, tuttavia, fornisce elementi di conoscenza utile per la valutazione, nel suo insieme, della situazione patrimoniale e finanziaria della Fondazione.

Prestazioni previdenziali e assistenziali:

Tali oneri vengono imputati al Conto Economico nell'esercizio in cui il beneficiario matura il diritto al relativo riconoscimento. Con particolare riferimento alle pensioni tale procedura è coerente con il "sistema a ripartizione" di cui si è detto in precedenza. Le prestazioni riconosciute, non ancora definite nel loro ammontare, vengono determinate sulla base di ragionevoli stime.

Contributi:

I contributi di natura volontaria versati direttamente dagli iscritti vengono imputati al Conto Economico per competenza nel limite degli incassi effettivamente pervenuti entro la data di formazione del conto consuntivo. Gli interessi e sanzioni per ritardati versamenti sono iscritti successivamente all'incasso dei contributi obbligatori di riferimento.

I contributi obbligatori, a differenza degli esercizi precedenti, vengono rilevati in bilancio per competenza, nei limiti di quanto dichiarato dalle ditte mediante la procedura "Enasarco on line". Il cambio di criterio scaturisce dall'entrata a regime del sistema di dichiarazione dei contributi mediante collegamento al sito della Fondazione da parte delle ditte. La procedura Enasarco on Line ha infatti permesso alla Fondazione di conoscere, prima dell'incasso, i contributi dichiarati dalle ditte e quindi di poterli rilevare a conto economico con contropartita crediti. Con la procedura precedente a quella descritta, l'emesso contributivo veniva lavorato dopo l'incasso, quando la ditta spediva alla Fondazione le distinte cartacee da lavorare manualmente. I contributi obbligatori dichiarati dalle ditte nelle domande di condono sono registrati, al lordo dei relativi interessi e sanzioni, al momento del loro accertamento.

Altri costi e ricavi:

I ricavi per restituzioni di prestazioni corrisposte ma non dovute, i contributi accertati in sede di verifiche ispettive e gli interessi di mora sui ritardati pagamenti dei fitti attivi, in via prudenziale, vengono registrati solo al momento dell'effettivo incasso, stante la difficoltà di valutarne la realistica possibilità di recupero. Salvo i casi indicati, gli altri costi e ricavi vengono riflessi in bilancio per competenza. I dividendi da partecipazioni sono iscritti nell'esercizio in cui vengono deliberati, generalmente coincidente con l'esercizio in cui si verifica l'incasso.

Imposte sul reddito dell'esercizio:

Le imposte dell'esercizio sono contabilizzate per competenza e determinate sulla base della vigente normativa fiscale applicabile agli enti privati non commerciali.

Analisi delle voci di Stato Patrimoniale

Attivo immobilizzato

Immobilizzazioni immateriali

Il saldo della voce Immobilizzazioni immateriali ha registrato le seguenti variazioni rispetto allo scorso esercizio (in euro):

Descrizione	Saldo al 31.12.06	Saldo al 31.12.05	Variazione netta
Concessioni licenze e marchi	247.618,51	247.618,51	0,00
Fondo amm. lic. e marchi	-159.594,59	-110.070,89	-49.523,70
Software	5.219.414,21	3.693.284,27	1.526.129,94
Fondo ammortamento software	-4.097.682,52	-2.720.758,77	-1.376.923,75
Immobilizz. immateriali	1.209.755,61	1.110.073,12	99.682,49

Di seguito sono illustrati i movimenti dell'esercizio intervenuti nelle immobilizzazioni immateriali e nel relativo fondo di ammortamento (in euro):

Descrizione	Costo storico	Fondo ammortamento	Valore netto contabile
Saldi iniziale	3.940.902,78	-2.830.829,66	1.110.073,12
Movimenti dell'esercizio:			
Acquisti 2006	1.526.129,94		1.526.129,94
Ammortamento 2006		-1.426.447,45	-1.426.447,45
Saldi al 31 dicembre 2006	5.467.032,72	-4.257.277,11	1.209.755,61

L'incremento nella voce "Software" si riferisce sostanzialmente:

- Per euro 750 mila circa ai costi per la manutenzione evolutiva del sistema istituzionale, necessari per recepire da un lato, le novità fiscali introdotte dalla finanziaria 2006 e dall'altro, per operare il passaggio dall'attuale architettura informatica ad un'architettura più avanzata e performante;
- Per euro 80 mila circa al costo per l'acquisto di un sistema di "workflow management" necessario per la gestione dei flussi di lavoro del Servizio Affari Legali, per la gestione informatizzata del protocollo di tutta la Fondazione e per la gestione del workflow all'help desk I.T. da parte dei dipendenti;
- Per euro 200 mila circa al costo delle licenze Microsoft 2006; le stesse sono totalmente ammortizzate nell'esercizio 2006, esaurendo la loro utilità in un unico esercizio;
- Per euro 290 mila al costo sostenuto per l'upgrade del sistema integrato SAP alla nuova versione e al costo per l'implementazione del modulo di gestione degli strumenti finanziari denominato "Corporate finance management";
- Per euro 131 mila circa al costo sostenuto nel 2006 per l'implementazione del nuovo software di gestione del patrimonio immobiliare. Il progetto della Fondazione è infatti teso, oltre che a garantire l'indispensabile autonomia nella gestione del patrimonio immobiliare, ad unificare su di un'unica base dati tutto il patrimonio dell'Ente ivi compreso il patrimonio sito fuori dalla provincia di Roma, la cui gestione del ciclo attivo è stata finora affidata ad una società esterna.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali della Fondazione sono di seguito specificate (in euro):

Descrizione	Saldo al 31.12.06	Saldo al 31.12.05	Variazione netta
Immobili ad uso strum.	60.257.886,97	60.257.886,97	0,00
Immobili non strumentali	2.955.695.437,45	2.955.695.437,45	0,00
Spese di manutenzione straordinaria	1.066.688,29	-	1.066.688,29
<i>Beni Immobili</i>	<i>3.017.020.012,71</i>	<i>3.015.953.324,42</i>	<i>1.066.688,29</i>
Fondo ammortamento	-5.181.877,08	-4.579.298,20	-602.578,88
Valore netto	3.011.838.135,63	3.011.374.026,22	464.109,41
Beni mobili	13.714.799,15	13.296.300,46	418.498,69
Fondi ammortamento	-12.559.734,37	-11.950.310,49	-609.423,88
Valore netto	1.155.064,78	1.345.989,97	-190.925,19
Immobilizz. materiali	3.012.993.200,41	3.012.720.016,19	273.184,22

Beni immobili

Sono costituiti esclusivamente da fabbricati.

Riportiamo in allegato 1 il confronto tra il valore di libro ed il valore di mercato degli immobili della Fondazione, e di seguito la descrizione dei criteri di valutazione adottati. L'applicazione di tali criteri non ha fatto emergere complessivamente perdite durevoli di valore. Per gli immobili per cui viene stimato e rilevato un valore di mercato minore del valore di libro, va evidenziata una sostanziale ripresa dei mercati immobiliari di riferimento nell'esercizio 2007. Alla luce di ciò la Fondazione si riserva di valutare nell'immediato futuro la piena ripresa del valore contabile o, se necessario, la rilevazione prudenziale del minor valore.

Listini di riferimento

La valutazione degli immobili è stata ottenuta applicando alle superfici commerciali degli stabili i valori unitari desunti dai dati pubblicati sul sito ufficiale dell'Agenzia del Territorio, ritenuta fonte attendibile per la definizione dell'andamento del mercato immobiliare in tutta Italia.

L'intero territorio nazionale viene suddiviso in comuni a loro volta classificati in quartieri, macrozone, rioni e suburbi sulla base di suddivisioni toponomastiche e statistiche. Si è proceduto alla corretta allocazione dei singoli complessi nelle zone identificate dall'agenzia del territorio.

In funzione dell'allocazione, delle caratteristiche intrinseche e tipologiche e del livello manutentivo di ogni singolo stabile (abitazioni nuove e ristrutturate - abitazioni recenti - abitazioni vecchie), si è provveduto all'individuazione del valore unitario ritenuto prudenzialmente più congruo al fine di addivenire alla determinazione del valore di mercato del patrimonio della Fondazione.

Le superfici commerciali di riferimento sono state definite applicando alle superfici utili delle unità immobiliari coefficienti correttivi (>1), in funzione della tipologia strutturale dell'immobile.

Determinazione valore delle pertinenze

Applicando al valore commerciale unitario residenziale stimato coefficienti correttivi, è stato individuato il valore unitario per le altre destinazioni d'uso.

Tali coefficienti, definiti tenendo opportunamente conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle singole unità immobiliari, sono in linea di massima i seguenti:

Destinazione	Coefficiente
Abitazioni	Valore Listino
Balconi	33%
Terrazzi	25%
Giardini	15%
Soffitte	25%
Cantine	25%
Box	65%
Posti auto coperti	50%
Posti auto piloty	20%
Posti auto esterni	15%
Verde condominiale	10%
Negozi	Valore Listino
Sottonegozi	(Rif. 50% Negozi)
Uffici	Valore Listino
Archivi	50%/70%
Garages	50%
Magazzini	50%/70%

Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dei singoli complessi immobiliari è stato rilevato dal “*Monitoraggio stato manutentivo proprietà immobiliari di Roma - Acilia - Ostia - Pomezia*” aggiornato a Dicembre 2006.

La classificazione dello stato manutentivo prevede le seguenti classificazioni:

Normale: immobile in buon stato di manutenzione generale.

*Normale**: immobile in cui deve essere effettuato un unico intervento.

Mediocre: immobile in cui devono essere effettuati interventi parziali.

Da ristrutturare: immobile in stato di scadente manutenzione, che necessita di interventi manutentivi nelle parti comuni.

Si precisa che per restauro o ristrutturazione si intendono gli interventi di manutenzione ordinaria (così come previsti dalla Legge 457/78), eseguiti o da eseguire sugli stabili, relativamente alle sole parti comuni (androne, vani scala, facciate, coperture, ecc.).

Le singole unità immobiliari sono da considerare, di norma, in normale stato di manutenzione, in quanto la Fondazione provvede alla manutenzione continuativa degli stessi con imprese appaltatrici.

Risultanze dell'analisi

L'analisi così effettuata ha evidenziato un valore di mercato del patrimonio immobiliare pari ad euro 4,2 miliardi. La variazione dei valori rispetto all'esercizio precedente (valore di mercato pari ad euro 3,5 miliardi) è dovuta ai seguenti elementi: Sono stati applicati i valori ufficiali dell'Agenzia del Territorio in luogo dei borsini delle Camere di Commercio di Roma e Milano, ritenuti maggiormente rappresentativi del valore di mercato dei singoli immobili sull'intero territorio nazionale;

Rispetto allo scorso esercizio, in cui, per mancanza di alcune informazioni, si tendeva a determinare il valore di mercato incrementando il valore dell'anno precedente della percentuale ricavata dai borsini immobiliari di riferimento, ottenendo un valore stimato tendenzialmente più basso di quello effettivo, per l'esercizio 2006 è stato possibile determinare un valore stimato del patrimonio maggiormente in linea con i prezzi reali di mercato.

Il più probabile valore di mercato stimato, alle condizioni sopra descritte, pari a circa euro 6 miliardi, è stato prudenzialmente ridotto del 30% per gli immobili ad uso residenziale e del 10% per quelli commerciali, in quanto le unità immobiliari di proprietà della Fondazione risultano tutte locate a terzi. Il valore così definito è pari ad euro 4,2 miliardi circa.

Beni mobili

Nella tabella che segue sono riportate (in euro) la composizione e le variazioni nette dei beni mobili e dei relativi fondi di ammortamento:

Descrizione	Saldo al 31.12.06	Saldo al 31.12.05	Variazione netta
Impianti e macchinari	2.962.537,16	2.914.841,95	47.695,21
Fondo ammortamento	-2.670.103,51	-2.543.079,37	-127.024,14
Totale Imp. e macch.	292.433,65	371.762,58	-79.328,93
Automezzi	70.654,22	70.654,22	0,00
Fondo ammortamento	-70.654,22	-70.654,22	0,00
Automezzi	0,00	0,00	0,00
Apparacchiature hardware	7.909.553,09	7.557.029,23	352.523,86
Fondo ammortamento	-7.293.146,35	-6.862.827,42	-430.318,93
Appar. hardware	616.406,74	694.201,81	-77.795,07
Mobili e macchine d'ufficio	2.772.054,68	2.753.775,06	18.279,62
Fondo ammortamento	-2.525.830,29	-2.473.749,48	-52.080,81
Mobili e macch. d'uff.	246.224,39	280.025,58	-33.801,19
Totale altri beni	862.631,13	974.227,39	-111.596,26
Totale beni mobili	1.155.064,78	1.345.989,97	-190.925,19

XVI LEGISLATURA – DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Di seguito sono analiticamente evidenziati, per ciascuna categoria di beni, i movimenti intervenuti nell'esercizio nei valori di carico e nei fondi di ammortamento (in euro migliaia):

Descrizione	Saldo al 31.12.2005	Incrementi 2006	Saldo al 31.12.2006
Fabbricati	3.015.953,32	1.066,69	3.017.020,01
Impianti e macchinari	2.914,84	47,70	2.962,54
Automezzi	70,65	0,00	70,65
Apparecchiature hardware	7.557,03	352,52	7.909,55
Mobili e macchine d'ufficio	2.753,78	18,28	2.772,05
Totale beni mobili	3.029.249,62	1.485,19	3.030.734,81

L'incremento della voce fabbricati si riferisce sostanzialmente ai costi capitalizzabili sostenuti per le opere di ampliamento e trasformazione da cui deriva un effettivo incremento del valore dei beni ed hanno interessato quattro fabbricati siti in Roma di proprietà della Fondazione.

L'incremento della voce hardware si riferisce:

- Per euro 90 mila ai costi sostenuti per il potenziamento e l'aggiornamento del sistema "Storage Area Network";
- Per euro 189 mila circa ai costi sostenuti per il potenziamento dell'infrastruttura server della Fondazione attraverso l'upgrade dei server dedicati al sistema di gestione dei database Oracle e dei server applicativi ed infrastrutturali;
- Per euro 70 mila circa ai costi sostenuti per il rinnovo dei sistemi telefonici. Il progetto, partito nel 2005, ha permesso il rinnovo tecnologico delle apparecchiature, attraverso un ridisegno complessivo dell'architettura informatica e la capillare informatizzazione delle singole postazioni di lavoro, volta ad incrementare il grado di sicurezza dei sistemi e a personalizzare la singola postazione dell'utente per migliorarne l'efficienza operativa.

In ultimo si forniscono l'analisi delle singole categorie dei beni mobili e le aliquote di ammortamento applicate:

Categoria	Aliquote di ammortamento
Impianti e macchinari	
Macchine ed attrezzature da riproduzione - microfilms	20%
Apparecchiature elettroniche - condizionatori	20%
Materiale telefonico	20%
Macchine automatiche	20%
Macchine da lavoro - utensili	20%
Attrezzatura varia e minuta	
Arredi e attrezzature di ammortizzo immediato	100%
Automezzi	
Autoradio ed impianti antifurto auto	30%
Automezzi	30%
Apparecchiature hardware	
Centro elettronico	25%
Mobili e macchine d'ufficio	
Mobili in legno	12%
Mobili in metallo	12%
Scaffali - classificatori - schedari	12%
Macchine da calcolo e per scrivere	12%
Arredamento	12%
Altre	
Cespiti delle sedi periferiche	12%
Mobili portinerie stabili	12%

XVI LEGISLATURA – DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Fondo al 31.12.2005	Incrementi 2006	Fondo al 31.12.2006	NBV 31.12.2006
-4.579,30	-602,58	-5.181,88	3.011.838,14
-2.543,08	-127,02	-2.670,10	292,43
-70,65	0,00	-70,65	0,00
-6.862,83	-430,32	-7.293,15	616,41
-2.473,75	-52,08	-2.525,83	246,22
-16.529,61	-1.212,00	-17.741,61	3.012.993,20

Immobilizzazioni Finanziarie

Di seguito è riportato la composizione ed il saldo delle immobilizzazioni finanziarie al 31 dicembre 2006 (valori in euro):

Descrizione	Saldo al 31.12.06	Saldo al 31.12.05	Variazione netta
Crediti verso altri	2.176.970,38	2.366.662,63	(189.692,25)
Altri titoli	1.626.352.964,16	1.361.876.968,93	264.475.995,23
Immobilizzazioni finanziarie	1.628.529.934,54	1.364.243.631,56	264.286.302,98

Crediti verso altri

I crediti verso altri sono così composti:

Descrizione	Saldo al 31.12.06	Saldo al 31.12.05	Variazione netta
Crediti:			
per prestiti concessi ai dipendenti	1.644.597,13	1.743.243,07	-98.645,94
per concessione di mutui ipotecari	490.097,95	583.676,04	-93.578,09
per depositi cauzionali su locazioni passive	24.120,54	24.120,54	0,00
per altri depositi cauzionali	18.154,76	15.622,98	2.531,78
Crediti verso altri	2.176.970,38	2.366.662,63	-189.692,25

I “crediti verso dipendenti” si riferiscono alla quota capitale residua alla fine dell’esercizio dei prestiti concessi a dipendenti e, a partire dal 2004, ai portieri in applicazione di quanto previsto dal Regolamento dell’ENASARCO. La variazione netta del credito, rispetto all’esercizio precedente, è determinata da nuove erogazioni per euro 430 mila circa al netto di incassi per euro 528 mila circa. Nel 2006 sui prestiti a dipendenti sono maturati interessi per circa 57 mila euro, interamente incassati con trattenuta in busta paga.

La voce “crediti per concessione di mutui ipotecari”, pari ad euro 490 mila, si riferisce ai mutui rimasti in capo all’ENASARCO dopo la cessione alla Banca di Roma, avvenuta nel corso dell’esercizio 2000. In particolare i crediti si riferiscono alla quota capitale residua alla fine dell’esercizio di mutui concessi agli iscritti per l’acquisto o la ristrutturazione di immobili, garantiti con iscrizione ipotecaria di primo grado in favore della Fondazione, in conformità a quanto previsto dal Regolamento dell’ENASARCO.

Le quote capitali scadute e non pagate sono classificate nella voce “crediti verso gli iscritti” dell’attivo circolante ed ammontano ad euro 897 mila.

Tali crediti si intendono di certa esigibilità in quanto coperti da garanzia reale sugli immobili acquistati. Gli interessi di competenza dell’esercizio 2006 ammontano ad euro 39 mila circa, mentre gli interessi di mora incassati in seguito alla chiusura dei contenziosi in essere e all’estinzione dei mutui ammontano ad euro 115 mila, iscritti tra i proventi finanziari.

Altri titoli

La voce altri titoli accoglie gli investimenti a carattere duraturo come rilevabile dalla seguente sintesi:

Descrizione	Saldo al 31.12.06	Saldo al 31.12.05	Variazione netta
Titoli di stato	39.625.394,84	39.493.541,84	131.853,00
Obbligazioni e structured bond	1.265.331.401,08	1.018.983.764,95	246.347.636,13
Fondi immobiliari	187.094.818,00	177.010.000,00	10.084.818,00
Fondo comune d'investimento	19.907.950,18	19.907.950,18	0,00
Obbligazioni a garanzia mutui ipotecari	114.393.400,06	106.481.711,96	7.911.688,10
Totale	1.626.352.964,16	1.361.876.968,93	264.475.995,23

La riforma istituzionale e le risultanze del bilancio tecnico 2004, avevano evidenziato, già nel 2005 la necessità di un monitoraggio più attento dei rendimenti del patrimonio rispetto agli standard previsti dal citato bilancio tecnico. I rendimenti degli attivi posti a copertura delle riserve devono infatti essere in grado di compensare l'erosione monetaria; le strategie d'investimento devono essere mirate ad evitare perdite di valore legate all'andamento dei mercati. Alla luce di ciò, la Fondazione ha cominciato a disegnare linee strategiche di investimento innovative, definendo un nuovo processo di gestione dell'asset finanziario. Il processo di riorganizzazione, partito nel 2004, ha portato, attraverso l'analisi dei rischi di portafoglio e le ultime evoluzioni dei mercati finanziari, alla formulazione di una nuova struttura finanziaria, approvata dal CDA nel corso dell'esercizio 2006 e alla scelta di una banca depositaria, con compiti oltre che di deposito di titoli, anche di valutazione periodica del portafoglio e di controllo dell'attività dei gestori.

La strategia finanziaria approvata prevedeva la realizzazione, entro il 2006, di otto nuove linee di gestione da affidare a gestori esterni specializzati, finanziati con la liquidità rinveniente dalla vendita del patrimonio dell'attivo circolante, con l'obiettivo di massimizzare i rendimenti portandoli a valori superiori a quanto definito nel bilancio tecnico della Fondazione. Sarebbe rimasto in gestione diretta alla Fondazione il portafoglio ritenuto strategico, formato dai titoli immobilizzati, continuamente monitorati, tra l'altro, dal "Gestore dei Gestori" Fincor Finance S.A..

Dopo i fatti intervenuti nel corso del mese di settembre 2006, che hanno portato allo scioglimento del CDA ed al commissariamento della Fondazione, l'attività della Fincor ha subito un notevole rallentamento e la stessa attività di selezione di gestori esterni, cui affidare parte del patrimonio della Fondazione, non è stata portata a termine. Alla fine del mese di gennaio 2007, il Commissario Straordinario ha risolto il contratto con la FINCOR FINANCE S.A.. Con la Banca Depositaria, inoltre, sono stati rivisti i costi di gestione, in considerazione del fatto che l'attività di controllo sui gestori esterni non è stata mai svolta. Pertanto, a fronte di euro 315 mila di commissioni addebitate nel corso del 2006, sono stati recuperati euro 200 mila, inoltre non sono state addebitate le commissioni del mese di dicembre 2006, con un ulteriore risparmio di euro 48 mila.

In base a quanto detto, l'anno 2006 è stato caratterizzato dall'attuazione dell'asset allocation, approvata dal CDA, unicamente nella parte relativa al patrimonio in gestione diretta. Nel corso dell'anno, dunque, sono state effettuate ristrutturazioni di titoli in portafoglio e investimenti in prodotti finanziari con caratteristiche in linea con quanto definito nella suddetta asset allocation strategica.

Rimane la questione legata alla necessità di garantire un patrimonio remunerativo per gli iscritti, elemento tra l'altro rimarcato dal Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale, nonché dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, che, nel formulare le osservazioni al budget 2007, sottolineano l'importanza che assume per la Fondazione rendere più razionale l'allocazione del patrimonio migliorandone i rendimenti. Alla luce di quanto detto, proprio in questi giorni, le parti sociali maggiormente rappresentative hanno siglato al Ministero del Lavoro un accordo in cui si pone tra le priorità del prossimo CDA della Fondazione quella di operare una migliore asset allocation finalizzata alla massimizzazione dei rendimenti.

XVI LEGISLATURA – DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni intervenute per gli altri titoli delle immobilizzazioni finanziarie (valori in migliaia di euro):

Descrizione	Saldo al 31.12.05	Incrementi 2006	Decrementi 2006	Saldo al 31.12.06	Variazione netta
Titoli di stato	39.493,54	131,85	0,00	39.625,39	131,85
Obbligazioni e structured bond	1.018.983,76	246.347,64	0,00	1.265.331,40	246.347,64
Fondo immobiliare	177.010,00	10.084,82	0,00	187.094,82	10.084,82
Fondi comuni d'investimento	19.907,95	0,00	0,00	19.907,95	0,00
Obbligazioni a gar. di mutui ipotecari	106.481,71	16.553,67	-8.641,98	114.393,40	7.911,69
Totale	1.361.876,97	273.117,98	-8.641,98	1.626.352,96	264.476,00

Gli incrementi della voce obbligazioni e structured bond si riferiscono agli acquisti deliberati ed effettuati dalla Fondazione nel corso del II semestre 2006, a seguito dell'analisi del portafoglio effettuato dal "Gestore dei gestori", su incarico del CDA, finalizzata al monitoraggio dell'andamento e dell'evoluzione del rischio associato. Si è trattato prevalentemente dell'acquisto di nuovi prodotti per circa euro 246 milioni, di cui euro 51 milioni relativi a prodotti in valuta dollari.

L'incremento nella voce fondi immobiliari si riferisce all'acquisto di euro 10 milioni circa di quote del fondo immobiliare BNL "Italian Business Hotel", deliberato dal CDA nel 2006.

Le obbligazioni a garanzia di mutui ipotecari si riferiscono alle convenzioni stipulate negli ultimi anni con la BNL, la Banca di Roma, e dal 2003 con Banca Popolare di Sondrio e Banca Sella, per l'erogazione da parte di tali istituti di mutui ipotecari. In base agli accordi contrattuali l'ENASARCO interviene garantendo i crediti vantati nei confronti dei mutuatari (rappresentati principalmente da agenti di commercio iscritti all'ENASARCO e dal 2003 dai dipendenti), attraverso la sottoscrizione di obbligazioni emesse dai suddetti istituti, della durata di 10/15 anni, negoziate al valore nominale e in deposito vincolato presso i medesimi. L'ammontare dei rimborsi è determinato in funzione delle quote capitali a loro volta incassate dalle banche. Gli interessi maturati nell'esercizio 2006, comprensivi dei ratei in corso di maturazione, ammontano ad euro 4,3 milioni circa.

Il valore del patrimonio immobilizzato, espresso a valori di mercato, è pari a circa euro 1.742 milioni con una plusvalenza implicita complessiva pari ad euro 116 milioni circa; tale maggior valore influenza in modo significativo i rendimenti realizzati dalla Fondazione. In allegato 2 sono riportati i valori di carico ed i valori di mercato per macroclasse di bilancio, con il rendimento complessivo di portafoglio maturato rispetto ai valori di bilancio al 31 dicembre 2006. Il rendimento medio di portafoglio, calcolato considerando i proventi realizzati e non realizzati rispetto ai valori medi di carico in corso d'anno, ammonta a circa il 6%.

In accordo con il disposto del documento n. 3 dell'Organismo Italiano Di Contabilità, recante "Informazioni sugli strumenti finanziari da includere nella nota integrativa ex art. 2427 bis e 2428 comma2 n. 6 bis", si evidenzia che la Fondazione ha sottoscritto al 23 dicembre 2005 un contratto forward di vendita valuta dollari a termine con finalità di copertura. Il sottostante di riferimento è il titolo emesso dalla Banca AIG legato a commodities, espresso in valuta dollari. Con un'aspettativa di deprezzamento sul cambio dollaro/euro, la Fondazione ha acceso un forward di vendita dollari per \$ 110 milioni con scadenza a sei mesi e tasso di cambio a termine dell'1,1968, per un controvalore in euro pari a 92 milioni. Alla data del 28 giugno 2006 le aspettative sul deprezzamento del dollaro si sono realizzate; il tasso di cambio ha raggiunto valori pari al 1,2564, per un controvalore di circa 87 milioni di euro che ha generato un effetto positivo per la Fondazione di circa 4,3 milioni di euro, rinveniente dal differenziale dei tassi e classificato a conto economico nella voce utili da cambio. In via speculare, il valore del titolo sottostante emesso da banca AIG ed acquistato ad un cambio di 1,23 circa, evidenzia un minor valore da effetto cambio, compensato dall'incremento di valore derivante dalla crescita dei NAV tramite gli investimenti nel sottostante "fondo commodities Horizon 21".

Attivo circolante

Riportiamo di seguito la composizione dell'attivo circolante al 31 dicembre 2006:

Descrizione	Saldo al 31.12.06	Saldo al 31.12.05	Variazione netta
Crediti	274.839.577,73	320.001.843,03	-45.162.265,30
Att. finanz. che non cost. immobil.	959.973.187,28	1.226.494.607,80	-266.521.420,52
Disponibilità liquide	85.902.671,62	26.504.340,81	59.398.330,81
Attivo Circolante	1.320.715.436,63	1.573.000.791,64	-252.285.355,01

Crediti

La voce crediti è così ripartita:

Descrizione	Saldo al 31.12.06	Saldo al 31.12.05	Variazione netta
Crediti verso ditte	156.124.185,87	174.901.784,78	-18.777.598,91
Crediti tributari	10.245.794,07	9.866.772,91	379.021,16
Crediti verso altri	108.469.597,79	135.233.285,34	-26.763.687,55
Crediti	274.839.577,73	320.001.843,03	-45.162.265,30

I crediti verso le ditte, di natura contributiva, si compongono come di seguito indicato (in euro):

Descrizione	Saldo al 31.12.06	Saldo al 31.12.05	Variazione netta
Altri crediti contributivi	0,00	32.242,10	-32.242,10
Crediti per accert. ispettive	0,00	35.721.717,25	-35.721.717,25
Crediti per domande di condono	0,00	3.070.319,11	-3.070.319,11
Crediti per contributi rateizz.	8.976.065,91	8.777.418,43	198.647,48
Crediti per contributi prev COL	17.594.525,73	10.257.148,59	7.337.377,14
Crediti per contributi ass. COL	900.765,50	78.563,84	822.201,66
Crediti per contributi FIRR COL	745.239,81	121.812,06	623.427,75
Crediti per contributi prev. IV rata	116.047.612,73	105.711.698,61	10.335.914,12
Crediti per contributi ass. IV rata	11.823.079,14	11.095.827,45	727.251,69
Crediti per sanzioni e int. COL	1.145,69	876,18	269,51
Crediti per spese bancarie rid	35.751,36	34.161,16	1.590,20
Crediti verso ditte	156.124.185,87	174.901.784,78	-18.777.598,91

I crediti per contributi accertati in sede di verifiche ispettive, iscritti in base alle risultanze dell'attività di stima svolta dalla società di consulenza di cui la Fondazione si è avvalsa nel 1998/1999, all'epoca già completamente svalutati al fondo, sono stati azzerati per effetto dell'utilizzo del corrispondente fondo svalutazione crediti, in considerazione del fatto che non si sono mai registrati incassi e del fatto che rappresentano morosità verso ditte fallite o sottoposte a procedure concorsuali.

I crediti per contributi risultanti da domande di condono, si riferiscono a somme da incassare a fronte delle richieste di condono contributivo formulate dalle ditte e pervenute all'ENASARCO entro il 31 dicembre 2001. Il fondo svalutazione dei crediti per domande di condono al 31 dicembre 2005 ammontava ad euro 1.097 mila. In considerazione dell'elevato rischio d'inesigibilità, il valore di realizzo è stimato pari a zero e

pertanto, nel 2006, si è proceduto all'accantonamento totale del valore nominale del credito al fondo svalutazione crediti, con un effetto a conto economico di euro 1,9 milioni iscritto nella voce "accantonamenti al fondo svalutazione crediti". Nel contempo è stata azzerata la suddetta voce di credito con il rispettivo fondo svalutazione di pari importo.

I crediti per interessi, sanzioni e contributi rateizzati si riferiscono a interessi e sanzioni maturati su contributi previdenziali e F.I.R.R. versati in ritardo ed a contributi (al lordo di sanzioni e interessi), per i quali sono state concesse alle ditte dilazioni di pagamento, al fine di agevolare la regolarizzazione della loro posizione debitoria. L'incremento dell'esercizio è pari ad euro 893 mila e si riferisce alle rateizzazioni concesse su somme mai versate alla Fondazione e come tali mai rilevate tra i ricavi negli esercizi precedenti. Gli incassi dell'esercizio, pari ad euro 693 mila, si riferiscono per euro 615 mila alle rate incassate e per euro 78 mila ad incassi di sanzioni ed interessi. In relazione a situazioni di morosità ad oggi non ancora sanate, il fondo svalutazione crediti corrispondente ammonta ad euro 5,9 milioni circa. Il valore netto di realizzo stimato del credito ammonta ad euro 3 milioni circa.

I crediti per contributi previdenza COL, pari ad euro 17 milioni, si riferiscono alle somme dichiarate dalle ditte tramite Web. Il sistema, obbligatorio a partire dal 2005, ha semplificato il rapporto con le ditte consentendo una più tempestiva verifica e attribuzione del conto individuale degli agenti di commercio e migliorando in questo modo, i tempi e le metodologie di calcolo e liquidazione delle prestazioni previdenziali. Nel corso del 2006 le adesioni al sistema sono state molto alte; il 90% delle ditte ha compilato la distinta on line effettuando i versamenti mediante le tre forme di pagamento messe a disposizione (RID, MAV, PID). Gli incassi mediante il sistema "tradizionale" postale sono diminuiti drasticamente in considerazione delle evoluzioni introdotte a partire dai primi mesi del 2006, relative alla cosiddetta "distinta rossa", che permette alle ditte di regolarizzare situazioni pregresse direttamente on line effettuando il versamento tramite MAV.

Il saldo rimasto a credito rappresenta gli importi di contributi accertati tramite Enasarco on line e non ancora incassati. In particolare il credito per contributi di previdenza Col è così composto:

- Euro 4,6 milioni circa si riferiscono a distinte dichiarate on line nel 2006 alle scadenze contributive obbligatorie e non ancora incassati alla data del 31 dicembre 2006;
- Euro 5,9 milioni si riferiscono a distinte rosse dichiarate nel 2006 dalle ditte on line per regolarizzazioni di contributi di anni precedenti, non ancora incassati alla data del 31 dicembre. In particolare l'importo si riferisce per euro 2,2 milioni a contributi dichiarati dalle ditte per gli anni dal 1999 al 2004. Per tale importo, osservando gli incassi successivi registrati fino al 31 maggio 2007, è stato effettuato totale accantonamento al fondo svalutazione crediti in relazione al presunto rischio d'inesigibilità. Inoltre, in riferimento all'importo dichiarato per l'anno 1999 e pari ad euro 1,5 milioni, la Fondazione nel 2007, prima della chiusura del bilancio, ha accertato, mediante contatti con la ditta che ha compilato la distinta, l'inesistenza del credito. Pertanto si è proceduto all'elisione dell'importo con il relativo fondo svalutazione crediti accantonato. La rimanente parte del credito, pari ad euro 3,7 milioni circa, si riferisce a dichiarazioni di ditte per la regolarizzazione di contributi per gli anni 2005-2006, considerati interamente esigibili. Alla data del 31 maggio 2007 gli incassi relativi a tale credito ammontano a circa euro 900 mila.
- Euro 7,8 milioni a contributi dichiarati dalle ditte con le distinte rosse nel 2007 e riferiti agli anni 2000-2006. Il suddetto importo, alla data del 31 maggio 2007, è stato incassato per euro 5,3 milioni;
- Euro 684 mila ad integrazioni di contributi minimali per gli anni 2000-2003, dichiarati dalle ditte on line ed incassati al 31 maggio 2007 per euro 638 mila circa.

I crediti per contributi assistenza COL, pari ad euro 900 mila, si riferiscono alle somme dichiarate dalle ditte tramite Web. In particolare il credito è così composto:

- Euro 111 mila circa si riferiscono a distinte dichiarate on line nel 2006 alle scadenze contributive e non ancora incassati alla data del 31 dicembre 2006;
- Euro 181 mila si riferiscono a distinte rosse dichiarate nel 2006 dalle ditte on line per regolarizzazioni di contributi anni precedenti, non ancora incassate alla data del 31 dicembre. In particolare l'importo si riferisce per euro 56 mila a contributi dichiarati dalle ditte per gli anni dal 1999 al 2004. Per tale importo, osservando gli incassi successivi registrati fino al 31 maggio 2007, è stato effettuato totale accantonamento al fondo svalutazione crediti in relazione al presunto rischio d'inesigibilità. La rimanente parte del credito, pari ad euro 128 mila circa, si riferisce a dichiarazioni di ditte per la regolarizzazione di contributi per gli anni 2005-2006, considerati interamente esigibili.
- Euro 607 mila a contributi dichiarati dalle ditte con le distinte rosse nel 2007 e riferiti agli anni 2000-2006. Il suddetto importo, alla data del 31 maggio 2007, è stato incassato per euro 547 mila;

I crediti per contributi F.I.R.R. COL, pari ad euro 745 mila, si riferiscono alle somme dichiarate dalle ditte tramite Web, alle scadenze obbligatorie e non ancora incassate al 31 dicembre 2006.

I crediti per contributi obbligatori di assistenza e previdenza relativi alla IV rata vengono rilevati per competenza, nei limiti degli importi dichiarati dalle ditte. L'incremento rispetto all'esercizio precedente si spiega in relazione alle modifiche introdotte dal regolamento istituzionale sull'aliquota contributiva. L'importo del credito per contributi previdenza, pari ad euro 116 milioni, è stato incassato nel corso del 2007 per euro 115,5 milioni, mentre il credito per contributi assistenza, pari ad euro 11,8 milioni, è stato incassato nel 2007 interamente.

I crediti tributari ammontano al 31 dicembre 2006 ad euro 11,3 milioni. Riportiamo di seguito la composizione della voce:

Descrizione	Saldo al 31.12.06	Saldo al 31.12.05	Variazione netta
Erario c/ires a credito	1.092.160,85	0,00	1.092.160,85
Erario c/ritenute d'acc. a credito	0,00	166,67	-166,67
Crediti verso erario per pensioni	5.191.018,61	4.780.208,90	410.809,71
Iva c/acquisti	0,00	12.895,52	-12.895,52
Crediti verso inail	3.876,06	0,00	3.876,06
Crediti v/erario per disat FIRR	0,00	22.602,42	-22.602,42
Crediti v/Erario contenzioso	5.050.899,40	5.050.899,40	0,00
Crediti tributari	11.337.954,92	9.866.772,91	1.471.182,01

La voce "credito verso erario per IRES" si riferisce ai crediti vantati nei confronti dell'erario per maggiori acconti pagati rispetto al valore delle imposte calcolate per l'esercizio 2006.

I "crediti verso erario per pensioni" si riferiscono ai crediti vantati per ritenute versate all'erario sulle pensioni, ma non dovute in seguito a decesso del pensionato, ovvero a seguito dei conguagli operati tramite CAF in sede di dichiarazione dei redditi dei pensionati. Il credito si riferisce:

- Per euro 690 mila circa a quanto vantato dall'erario per l'imposta versata e non dovuta per i pensionati deceduti nel corso dell'anno;
- Per euro 700 mila al recupero d'imposta per liquidazioni FIRR risultate impagate e riaccreditate alla Fondazione;

XVI LEGISLATURA – DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

- Per euro 1,4 milioni al credito fiscale risultante dai conguagli operati e comunicati dai CAF, relativi alle dichiarazioni dei redditi dei pensionati, modello 730.
- Per euro 2,4 milioni al credito derivante dal 770/2002, non ancora compensato con i versamenti poiché in corso di verifica da parte della Fondazione.

I decrementi, pari ad euro 2,2 milioni circa, si riferiscono ai recuperi delle imposte a credito relative all'esercizio 2005, effettuati in sede di "compensazione orizzontale" senza l'utilizzo del modello F/24.

La voce "crediti verso erario per contenzioso", pari ad euro 5 milioni circa, si riferisce al credito riconosciuto stante l'intassabilità dei redditi dei titoli esenti, sottoscritti anteriormente al 1 gennaio 1974 e la deducibilità dei costi ex art. 21 D.P.R. 598/73 per gli anni 1982, 1983 e 1984. La sentenza della Commissione Tributaria Centrale n. 7864 del 5 ottobre 2004, è passata in giudicato per la mancata impugnazione da parte dell'amministrazione finanziaria nei termini di legge, di guisa che il suddetto credito risulta certo ed esigibile alla chiusura dell'esercizio 2006. La Fondazione è in contatto con l'agenzia dell'entrate per addivenire ad una soluzione che permetta di incassare il suddetto credito nel corso del 2007.

La voce *altri crediti* è così composta:

Descrizione	Saldo al 31.12.06	Saldo al 31.12.05	Variazione netta
Crediti verso lo stato	0,00	263.170,05	-263.170,05
Crediti p/prestaz. Liquidate non dovute	8.779.434,86	8.182.288,41	597.146,45
Crediti per mutui ipotecari q. capitale	897.291,13	875.226,07	22.065,06
Crediti per mutui ipotecari q. interessi	761.546,26	778.982,60	-17.436,34
Note di credito da ricevere	2.614,06	9.316,59	-6.702,53
Crediti x autofattura notiziario	0,00	41,32	-41,32
Effetti attivi	787.892,13	133.956,72	653.935,41
Altri crediti	0,00	438.312,32	-438.312,32
Crediti verso inquilinato	94.169.908,63	121.716.609,76	-27.546.701,13
Crediti verso banche	2.837.621,92	2.515.251,81	322.370,11
Anticipo a fornitori	6.125,68	0,00	6.125,68
Banca c/ pignoramenti	227.163,12	320.129,69	-92.966,57
Totale crediti	108.469.597,79	135.233.285,34	-26.763.687,55

I "crediti per prestazioni liquidate e non dovute" si riferiscono alle somme erogate a titolo di prestazioni, per le quali ENASARCO ha diritto alla ripetizione in quanto liquidate in eccesso rispetto al dovuto o perché indebitamente percepite da soggetti non aventi diritto. Il valore di presumibile realizzo, dato dalla differenza tra il saldo di euro 8,8 milioni iscritto a credito ed il relativo fondo svalutazione crediti pari ad euro 5,8 milioni, corrisponde ai crediti che saranno recuperati mediante trattenute sulle pensioni ai superstiti, pari ad euro 3 milioni. L'incremento dell'esercizio, pari ad euro 1,2 milioni, si riferisce ai recuperi che saranno operati negli esercizi successivi mediante trattenute su pensioni ai superstiti, mentre il decremento, pari ad euro 654 mila, si riferisce alle trattenute operate sulle pensioni nel corso del 2006.

I crediti per rate di mutui scadute, pur rappresentando delle morosità, in considerazione delle garanzie ipotecarie di primo grado in favore della Fondazione, possono essere ritenuti interamente esigibili. I credi-

ti per rate con scadenza successiva al 31 dicembre 2006 sono iscritti tra le “Immobilizzazioni finanziarie” a cui si rimanda per il commento della voce “crediti per mutui”.

I crediti verso l'inquilinato ammontano ad euro 94 milioni circa, di cui euro 63 milioni riferiti ad esercizi precedenti. Il fondo svalutazione crediti, iscritto tra i fondi rischi ed oneri, ammonta ad euro 37 milioni circa. Rispetto all'esercizio precedente il credito ha subito un decremento netto di circa euro 27 milioni riconducibile all'effetto combinato di quanto segue:

- Una variazione in aumento pari a circa euro 135 milioni per gli accertamenti ordinari di canoni e spese per il 2006;
- Una variazione in diminuzione per euro 128 milioni, relativa agli incassi 2006;
- Una variazione in diminuzione per euro 7,6 milioni circa, relativa a stralci di crediti ritenuti inesigibili nel corso del 2006. Lo stralcio è avvenuto mediante utilizzo del corrispondente fondo svalutazione crediti iscritto tra i fondi rischi ed oneri. In merito si veda anche quanto riportato in seguito;
- Una variazione in diminuzione di euro 26 milioni circa, relativa allo stralcio di crediti ante 1998 mediante utilizzo del fondo svalutazione crediti. In considerazione del fatto che i crediti hanno un'anzianità di oltre 10 anni e che sono parte del contenzioso attivo immobiliare, si ritiene certa la loro inesigibilità.

L'analisi dell'andamento degli incassi sulla città di Roma, che rappresenta il 56% della morosità totale, evidenzia un andamento in linea con il 2005. In particolare gli incassi relativi all'emesso dell'anno corrente rappresentano l'88% degli incassi totali.

Nel corso del 2006 sono proseguite le politiche tese a migliorare i recuperi delle morosità. A partire dal mese di settembre 2006 è stato costituito il settore recupero crediti con il compito di intervenire sulla morosità immobiliare mediante solleciti agli inquilini morosi, prima dell'eventuale intervento della società esterna di recupero crediti ovvero dell'ufficio legale per i casi di morosità incagliata.

Gli effetti del neo costituito ufficio appaiono del tutto positivi con un incremento del valore degli incassi a 60 giorni. Riportiamo di seguito la movimentazione del credito verso inquilinato ed il valore dello stesso al netto del fondo svalutazione crediti e del debito per incassi fitti non ripartiti (per il commento di quest'ultima voce si rimanda a quanto detto per gli “altri debiti”):

Descrizione	Saldo al 31.12.06
Credito iniziale	121.716.609,76
Decremento per utilizzo fondo svalutazione crediti inesigibili	-34.412.554,66
Emesso 2006	135.321.709,69
Incassi 2006	-128.455.856,15
Totale credito immobiliare	94.169.908,64
Fondo svalutazione crediti	-36.860.030,90
Incassi non abbinati iscritti tra gli altri debiti	-6.951.474,04
Totale morosità al valore netto di realizzo	50.358.403,70
Depositi cauzionali inquilini	27.625.191,48

Al fine di valutare l'esigibilità del credito in bilancio e definire il suo valore di presumibile realizzo, è stata effettuata l'analisi dell'anzianità del credito. Si premette che nel corso del 2006 la Fondazione ha deliberato di sostituire l'attuale piattaforma di gestione informatica del patrimonio immobiliare con un nuovo software, sanando e riorganizzando nel contempo la base dati. Inoltre, a partire dal 2007, tutta la gestione del patrimonio sarà accentrata presso la Fondazione, ivi compresa la gestione degli immobili siti fuori