

Descrizione	31.12.2008
Manutenzione ed adattamento degli stabili da reddito	1.573.348
Oneri servizio riscossione	429.908
Altre spese	21.065
Totale	2.024.321

Di seguito si riporta la tabella contenente la ripartizione, per singoli complessi immobiliari, delle spese sostenute con riferimento alla manutenzione ordinaria, alle consulenze e prestazioni tecniche afferenti il patrimonio immobiliare e al servizio di riscaldamento.

Da evidenziare la sensibile diminuzione delle spese di manutenzione ordinaria sia degli immobili in locazione sia dei locali uffici da imputare all'avvenuta esecuzione negli anni precedenti dei necessari interventi di ripristino che hanno, di fatto, elevato lo stato manutentivo generale degli edifici.

Si rileva anche una contrazione delle spese per il riscaldamento ascrivibile al netto calo del prezzo dei prodotti petroliferi intervenuto nel secondo semestre dell'anno. Si rammenta, peraltro, che tali spese vengono recuperate dagli inquilini mediante l'addebito periodico degli oneri accessori e il conguaglio finale successivo alla definizione del rendiconto consuntivo di gestione qualora emergano saldi negativi a carico dei conduttori.

Per quanto attiene alle spese per consulenze e prestazioni tecniche esterne, l'incremento di circa il 7%, rispetto all'anno precedente, va ascritto alla definizione di numerose pratiche di condono edilizio che hanno ovviamente comportato l'esigenza di liquidare il professionista all'uopo incaricato.

Per converso, si è cercato di limitare al consulente tecnico degli incarichi di Direzione lavori per gli interventi di manutenzione straordinaria attraverso l'assunzione, in alcuni casi, della Direzione medesima da parte dell'ufficio Tecnico dell'Ente.

Immobile	Spese incrementative	Manutenz. locali uffici	Manutenz. ordinaria	Consulenze e prestazioni tecn. esterne	Spese per il servizio di riscaldamento
ROMA - VIALE PASTEUR, 65	37.089,60	546,62	31.606,36	5.861,82	21.060,44
ROMA - VIALE PASTEUR, 49	822.426,00	17.952,26	64.145,02	57.691,04	62.135,87
ROMA - VIALE B. V. DEL CARMELO, 16		1.543,32			
ROMA - VIALE EUROPA, 64	44.597,30		47.719,62	4.674,00	29.794,85
ROMA - VIALE EUROPA, 98			98.112,52	714,00	22.205,10
ROMA - VIALE EUROPA, 100			123.242,23	725,05	27.610,74
ROMA - VIA AURELIA, 429			12.027,76	3.300,66	14.738,23
ROMA - VIALE DELL'AERONAUTICA, 34			36.203,82	714,00	28.038,85
ROMA - VIA DEI CRISPOLTI, 76	377.617,90		32.600,30	2.474,00	13.472,22
ROMA - VIA DEI CRISPOLTI, 78	387.644,40		25.697,90	13.249,09	30.519,18

Immobile	Spese incrementative	Manutenz. locali uffici	Manutenz. ordinaria	Consulenze e prestazioni tecn. esterne	Spese per il servizio di riscaldamento
ROMA - VIA DEI CRISPOLTI, 112	364.050,50		40.413,30	2.584,00	26.026,82
ROMA - VIA PORTUENSE, 711			30.431,35	2.727,52	11.648,14
ROMA - VIA FRATTINI, 255/257/259/16	20.790,00		38.609,69	1.428,00	44.030,72
ROMA - VIA NANSEN F., 5	312.869,70		109.955,59	6.652,17	28.556,17
ROMA - VIA SAVOIA, 31			14.943,48	2.211,29	29.126,95
ROMA - VIA ALLIEVO G., 80 Pal. A/B			27.266,07	3.596,48	22.115,70
ROMA - VIA MADESIMO, 40 Pal. A/B			44.334,61	1.428,00	23.465,88
ROMA - VIA INNOCENZO XI, 39/41	27.720,00		21.738,48	6.152,78	60.083,75
ROMA - VIA GREGORIO VII, 126 Pal. A/B	13.860,00		14.441,63	1.428,00	44.682,15
ROMA - VIA FANI MARIO, 109 Pal. A/B	14.630,00		31.185,18	1.428,00	34.566,62
ROMA - VIA GREGORIO VII, 311	286.798,60		16.769,39	4.457,20	36.982,06
ROMA - VIA GREGORIO VII, 315	37.998,40		158.734,34	4.457,19	428,12
ROMA - VIA PAOLO DI DONO, 141	14.738,00		92.509,08	714,00	42.852,48
ROMA - VIA PAOLO DI DONO, 115/131	7.568,00		36.002,58	714,00	44.443,05
ROMA - VIA COURMAYEUR/N. LEV. 74/60 E/F/H	14.630,00		96.357,60	18.575,70	77.677,79
ROMA - VIA C. MISTRANGELO, 28 Pal. A/B	13.860,00		73.768,21	5.255,44	14.476,17
ROMA - VIA REVOLTELLA, 151			1.545,42	567,97	
ROMA - VIA FLAMINIA VECCHIA, 670			25.802,22	714,00	
ROMA - VIA C. COLOMBO, 115/119/133	314.344,80		227.184,22	7.868,17	
ROMA - PIAZZA A. CELIO SABINO, 40				4.512,36	
	3.113.233,20	20.042,20	1.573.347,97	166.875,93	790.738,05

Spese di pubblicazione periodico

Le spese di pubblicazione periodico, che si attestano su euro 96.720,64, sono aumentate rispetto al 2007, atteso che la periodicità del Notiziario dell'ENPAF, in precedenza quadrimestrale, è divenuta trimestrale.

Oneri tributari

La composizione degli oneri tributari al 31 dicembre 2008 risulta la seguente:

Descrizione	31.12.2008
ICI	1.218.444
IRES	3.172.000
IRAP	151.000
Altre imposte sul patrimonio immobiliare	186.567
Imposte sul patrimonio mobiliare	1.329.918
Totale	6.057.929

L'incidenza degli oneri tributari si ricollega all'imposta comunale sugli immobili, all'IRES, che grava principalmente sul patrimonio immobiliare, nonché all'imposta sostitutiva del 12,5% sulle plusvalenze azionarie e sul reddito prodotto dagli investimenti obbligazionari.

Con effetto dall'esercizio 2005 l'imposizione diretta sul patrimonio immobiliare è stata modificata non riconoscendosi più la deduzione forfetaria del 15% sul canone di locazione, ma esclusivamente una deduzione di pari importo delle spese di manutenzione ordinaria effettivamente documentate.

Per quanto riguarda l'IRES (l'aliquota è passata dal 33% al 27,5% in virtù di quanto stabilito dalla legge n. 244/2007 – legge finanziaria per il 2008) la parte principale è relativa al reddito che l'ENPAF consegue dal patrimonio immobiliare di proprietà, a cui si aggiungono i dividendi azionari percepiti i quali, a partire dall'anno di esercizio 2005 e fino a quando non verrà approvata una disciplina ad hoc per gli enti non commerciali, nella misura del 5% concorrono a formare il reddito imponibile assoggettato all'IRES.

Rispetto all'IRAP si applica il metodo retributivo ovvero sulla base del costo delle retribuzioni del personale dipendente e dei compensi ai Consiglieri, si applica l'aliquota IRAP fissata dalla legge ovvero il 5,25%.

Altri costi

Gli altri costi si riferiscono soprattutto alle spese sostenute per la pulizia degli uffici ed altri oneri non classificabili nelle voci precedenti.

Ammortamento delle immobilizzazioni e svalutazione dei crediti

Come già esplicitato nelle premesse della nota integrativa l'aliquota di ammortamento del patrimonio immobiliare è stata ridotta dal 3% all'1,5%, l'operazione non ha comportato alcuna variazione ai fini fiscali. Si riporta di seguito l'effetto contabile della suddetta riduzione.

- Aliquota 3%, quota ammortamento 5.755.706,76 euro
- Aliquota 1,5%, quota ammortamento 2.229.698,90 euro
- Avanzo economico con aliquota al 3%, 114.352.073,83 euro
- Avanzo economico con aliquota all'1,5%, 117.878.081,69 euro

- Patrimonio netto all'1.1.2009 con aliquota al 3%, 1.144.630.069,55 euro
- Patrimonio netto all'1.1.2009 con aliquota all'1,5%, 1.148.156.077,41 euro.

Per quanto riguarda i beni mobili l'aliquota di ammortamento è il 20% per le attrezzature ed il 10% per altri beni. Per le immobilizzazioni immateriali l'ammortamento viene effettuato in cinque esercizi.

La dinamica degli ammortamenti e degli accantonamenti effettuati è esplicitata nella sezione relativa alle immobilizzazioni.

Oneri e proventi straordinari

La gestione straordinaria ha registrato il seguente risultato:

Descrizione	
Oneri straordinari	(6.285.024)
Proventi straordinari	5.467.319
Risultato gestione straordinaria	(817.705)

La componente principale della voce degli oneri straordinari è costituita dalla svalutazione integrale delle obbligazioni Lehman Brothers e dalle perdite registrate relativamente a titoli obbligazionari non in euro e dovute al deprezzamento delle relative valute di emissione.

La composizione delle plusvalenze da cessione titoli è la seguente:

Descrizione	Quantità/v. nominale	Prezzo medio carico	Controvalore	Vendita	Plus/minus
ENI ORD.	100.000	22,37	2.236.609	2.446.900	210.291
FINMECCANICA	17.500	14,65	256.445	288.318	31.873
INTESA S. PAOLO	151.077	3,34	504.770	651.111	146.342
SAIPEM	20.000	23,46	469.223	576.082	106.859
SNAM	400.000	3,83	1.530.758	1.671.570	140.811
TENARIS	150.000	15,53	2.330.070	2.677.665	347.595
TERNA ORD.	900.000	2,28	2.050.288	2.392.130	341.842
UBI BANCA	30.000	13,90	417.023	511.782	94.759
Totale			9.795.186	11.215.558	1.420.372

Alle plusvalenze da cessione dei titoli azionari devono essere aggiunte quelle realizzate grazie alla vendita degli immobili siti in Roma in via Revoltella e in via Beata Vergine del Carmelo, pari a euro 3.051.310.

Rettifiche di valori

Sotto la voce rettifiche di valori passive sono state rilevate le minusvalenze su titoli derivanti dalla differenza tra valore contabile e valore di mercato; per l'anno 2008 si è riscontrato un ammontare elevato delle minusvalenze pari a euro 12.914.116 causato dall'andamento particolarmente negativo dei corsi azionari registrati nel 2008 per la crisi dei mercati finanziari.

In proposito, può essere utile rammentare che, come già evidenziato nelle premesse generali della presente nota integrativa, l'ENPAF ha deciso di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 15, c. 13 del DL n. 185/2008 convertito in l. n. 2/2009 che consentendo di valutare, nel bilancio di esercizio 2008, i titoli azionari, in base al loro valore di iscrizione come da bilancio 2007, anziché al valore desumibile dall'andamento del mercato, avrebbe permesso di non iscrivere in bilancio le perdite di periodo.

Nell'ambito della stessa voce è altresì iscritta la diminuzione dei crediti risultanti a bilancio dell'anno precedente.

Tra le rettifiche di valori attive si sono rilevate esclusivamente le diminuzioni dei debiti e gli aumenti di crediti rispetto all'esercizio precedente.

Proventi ed oneri finanziari

Saldo al 31.12.2008	Saldo al 31.12.2007	Variazioni
35.718.821	28.721.522	6.997.299

I proventi finanziari sono così costituiti:

Descrizione	31.12.2008
Interessi e premi su titoli	9.810.544
Interessi bancari	14.886.097
Interessi PCT	7.489.262
Interessi da mutui e prestiti ai dipend.	30.838
Interessi vari	1.655.185
Dividendi	1.585.748
Altri proventi	261.146
Totale	35.718.820

Interessi e premi su titoli

In tale voce risultano compresi gli interessi già accreditati alla data di redazione del bilancio e gli interessi da accreditare la cui contropartita patrimoniale si ritrova nei ratei attivi.

Risultano inoltre rilevati gli scarti di negoziazione già ampiamente analizzati nella sezione relativa ai titoli obbligazionari.

Operazioni in PCT e di liquidità a breve termine

Banca	Valuta partenza	Valuta rientro	Tasso	GG	Interessi netti
B. POPOLARE SONDRIO	01/01/2008	31/12/2008	3,79%	30	726.826,61
B. POPOLARE SONDRIO	01/02/2008	03/03/2008	3,58%	31	709.036,86
B. POPOLARE SONDRIO	03/03/2008	04/04/2008	3,55%	32	725.776,98
B. POPOLARE SONDRIO	04/04/2008	05/05/2008	3,61%	31	714.983,94
B. POPOLARE SONDRIO	05/05/2008	04/07/2008	3,72%	60	1.425.995,82
B. POPOLARE SONDRIO	04/07/2008	30/09/2008	4,00%	88	977.769,14
B. POPOLARE SONDRIO	15/07/2008	15/10/2008	4,10%	92	1.047.770,18
B. POPOLARE SONDRIO	01/09/2008	01/12/2008	4,00%	91	505.550,81
B. POPOLARE SONDRIO	30/09/2008	28/11/2008	4,00%	59	655.551,74
Totale					7.489.262,08

Deposito bancario	Interessi incassati 1° semestre	Interessi in maturazione 2° semestre	Totale
C/C 52000	6.455.666	8.430.431	14.886.097
Totale	6.455.666	8.430.431	14.886.097

Il totale degli interessi sui PCT pari ad euro 7.489.262 sommati agli interessi maturati sui conti bancari pari ad euro 14.886.097 determinano un importo complessivamente pari ad euro 22.375.359. La componente "monetaria" rappresenta, dunque, la parte più importante dei proventi finanziari dell'ENPAF.

Altri proventi

Nella voce altri proventi sono classificati principalmente gli interessi di mora connessi alla liquidazione del contributo 0,90% a seguito di contenzioso nonché gli interessi su ricongiunzioni in entrata.

Dividendi

La composizione dei dividendi al 31 dicembre 2008 risulta la seguente:

DESCRIZIONE	QUANTITA'	DIVIDENDO
ALLEANZA ORD	270.000	135.000
ASSICURAZIONE GENERALI SPA	100.000	90.000
ATLANTIA	50.000	17.000
AUTOSTRAD SPA	50.000	18.500
BCA POP SONDRIO ORD	30.000	28.600
BULGARI	20.000	6.400
CATTOLICA	5.000	7.750
DU PONT	6.200	6.809
ENEL ORD	700.000	299.500
ENI ORD	350.000	472.500
FIAT	120.000	48.000
FINMECCANICA	17.500	7.175
JP MORGAN AND CO	7.000	7.316
LOTTOMATICA	10.000	8.250
LUXOTTICA GROUP	50.000	24.500
MEDIASET	100.000	43.000
MEDIOBANCA ORD	21.000	13.650
MPS ORD	77.000	16.170
PFIZER INC.	8.000	7.044
PRYSMIAN	10.000	4.170
SAIPEM	70.000	30.800
SNAM	300.000	39.000
STMICROELECTRONIC NV	54.800	10.262

DESCRIZIONE	QUANTITA'	DIVIDENDO
TELECOM ITALIA SPA	699.799	55.984
TERNA	400.000	38.000
UNICREDITO ORD	200.000	52.000
UNIPOL ORD	100.000	41.610
ISHARES MSCI BRAZIL	10.000	3.027
ISHARES MSCI JAP	50.000	4.252
ISHARES S&P 500	30.000	4.057
ISHARES EUROTOXX 50	5.000	6.031
LYXOR ESTOXX 50	30.000	39.000
LYXOR RUSSIA	2.300	391
TOTALE		1.585.748

Analisi rendimenti portafoglio liquido, mobiliare ed immobiliare dell'Ente

Investimenti azionari

Dall'analisi degli investimenti in corso al 31 dicembre 2007 ed al 31 dicembre 2008 emerge un importo medio investito pari ad euro 28.161.725,42.

A fronte di tali investimenti medi l'ENPAF ha registrato al 31 dicembre 2008 i seguenti risultati economici:

Proventi	
Dividendi incassati	1.585.748 -
Plusvalenze realizzate	1.420.372 -
Totale	3.006.120

Al 31.12.08 l'investito azionario medio ha fatto registrare una performance negativa lorda pari a -35,12% a causa delle minusvalenze registrate per la grave crisi dei mercati finanziari, pari come già evidenziato a euro 12.914.116, al netto dell'effetto fiscale la performance negativa risulta pari a -35,70%.

Investimenti obbligazionari

L'ammontare dei proventi finanziari originati dal portafoglio obbligazionario risulta pari a 9.703.239 euro.

Tenendo conto che l'investimento medio obbligazionario si attesta su euro 275.899.313,17 il rendimento lordo medio registrato per l'esercizio 2008 è pari a 3,52%.

Tale rendimento tiene conto esclusivamente degli interessi e degli scarti di negoziazione maturati nell'esercizio 2008.

Il rendimento netto risulta pari al 3,08% e tiene conto della tassazione del 12,50% prevista dalla normativa vigente.

Operatività in PCT

La giacenza media delle operazioni di PCT risulta pari ad euro 212 milioni ed i proventi finanziari netti ammontano a circa euro 7,49 milioni.

Il rendimento netto annuale risulta pertanto pari a circa il 3,53%.

Liquidità

La liquidità sul conto corrente ordinario dell'Ente al 31 dicembre 2008 ammonta ad euro 572.997.279. La giacenza media della liquidità nell'esercizio in esame si attesta su euro 418.795.934.

Gli interessi risultano accreditati con cadenza semestrale nel conto di tesoreria. Nel corso dell'esercizio 2008 gli interessi maturati ammontano ad euro 14.886.096,89.

Da tali risultanze contabili e soprattutto prendendo in considerazione la giacenza media della liquidità alla data di valutazione, il tasso di interesse netto risulta pari a circa il 3,50%.

Gestione immobiliare

La gestione immobiliare ha determinato, con riferimento all'esercizio 2008, un totale proventi per canoni pari a euro 12.930.220.

Il rendimento lordo, dettagliato per singolo immobile nella tabella dedicata ai canoni di locazione, è pari al 6,77%. Il rendimento netto, tenendo conto dei costi diretti comprensivi, tra l'altro, della tassazione sugli immobili (IRES ed ICI), nonché dei costi di gestione e detratto il recupero degli oneri accessori, risulta pari al 3,10%.

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dall'Ente

L'Ente non ha emesso strumenti finanziari né tale possibilità è comunque consentita.

Rendiconto finanziario al 31.12.2008

Il rendiconto finanziario al 31 dicembre 2008, che di seguito si espone, ha la finalità di indicare la capacità di generare liquidità e di descrivere gli impieghi della stessa. Nello specifico, il rendiconto finanziario è il documento di sintesi e di raccordo tra le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale e le variazioni nella relativa situazione finanziaria.