

Il FIRR, i cui flussi finanziari vengono rilevati solo a livello patrimoniale⁵ (nell'ambito dei fondi per prestazioni istituzionali che costituiscono una parte dei fondi rischi ed oneri del passivo dello stato patrimoniale), è composto da tre distinti fondi: il fondo contributi, che accoglie la quota capitale dell'indennità di risoluzione rapporto da liquidare agli agenti alla cessazione del rapporto di lavoro; il fondo rivalutazione, nel quale sono iscritti i rendimenti riconosciuti sui contributi versati alla fondazione; il fondo interessi, non soggetto ormai ad ulteriori accantonamenti, se non per rettifiche a precedenti stime, e destinato quindi ad esaurirsi⁶.

Riguardo al criterio di contabilizzazione, i ministeri vigilanti hanno suggerito alla fondazione di adottare un criterio che consenta di evidenziare i movimenti del fondo anche nel conto economico; ciò mediante scritture di segno uguale e contrario, in maniera tale da non influenzare il risultato di esercizio.

I prospetti che seguono mostrano la consistenza del fondo contributi e del fondo rivalutazione al 31 dicembre di ciascun anno, con le variazioni subite in ciascun esercizio.

La tabella n. 23 evidenzia un andamento crescente del saldo annuale del fondo contributi, il cui ammontare nel 2009 ha registrato un incremento del 10,4 per cento rispetto a quello raggiunto a fine 2006. Rispetto all'esercizio 2008, il 2009 vede una riduzione dei contributi a fronte di un consistente incremento delle liquidazioni, per effetto della crisi economica che ha comportato la chiusura di numerosi mandati di agenzia con conseguenti richieste di liquidazione del FIRR da parte degli iscritti.

Con riferimento alla rivalutazione del FIRR, la principale novità - come detto - riguarda la firma della nuova Convenzione con la quale è stato riconosciuto al ramo lo stesso rendimento realizzato sul patrimonio complessivo investito della fondazione, decurtato del costo della polizza assicurativa agenti.

La tabella n. 24 mostra una riduzione del valore degli interessi FIRR nell'esercizio 2009 a causa del generale decremento dei tassi e della diminuzione del rapporto tra il valore del FIRR e il totale del patrimonio investito dalla fondazione.

⁵ I contributi FIRR, rappresentando le somme versate alla fondazione che, rivalutate, dovranno essere restituite agli agenti al momento della chiusura del mandato, non rappresentano una voce economica di ricavo, bensì un debito della fondazione verso gli agenti. Pertanto una volta dichiarati ed incassati, incrementano direttamente il fondo FIRR cui si riferiscono, iscritto nel passivo dello Stato patrimoniale.

⁶ Fino al 1991, la fondazione corrispondeva alle aziende un interesse annuo del 4 per cento sulle somme da esse versate a titolo di accantonamento dell'indennità di risoluzione, mentre l'onere per la stipula della polizza assicurativa rimaneva in carico alle ditte. Dal 1992 non vengono più corrisposti interessi e, in cambio, la fondazione si è assunta l'onere di pagare il premio delle polizze assicurative per infortunio e malattia. Nel fondo interessi sono pertanto iscritte le somme, pari a circa 10 milioni, che devono essere ancora liquidate a favore delle ditte in relazione agli oneri assicurativi dalle stesse sostenuti fino al 1992.

Tabella n. 23: Consistenza Fondo contributi FIRR*in milioni di euro*

	Consistenza iniziale Fondo	Contributi	Liquidazioni	Consistenza finale Fondo
2006	1.563	213	- 153	1.623
2007	1.623	225	- 143	1.705
2008	1.705	233	- 169	1.769
2009	1.769	230	- 207	1.792

Tabella n. 24: Consistenza Fondo rivalutazione FIRR*in milioni di euro*

		INCREMENTI	UTILIZZI				
	Consistenza Iniziale Fondo	Interessi FIRR (a carico Enasarco)	Liquidazione rivalutazioni	Imputazione disavanzi gestione FIRR	Pag. polizze assicurative	Interessi non dovuti	Consistenza finale Fondo
2006	410	57	- 20	- 3	8	-	436
2007	436	37	- 19	-	- 8	- 11	430
2008	430	42	- 18	-	- 6	- 7	441
2009	441	25	- 21	-	- 4	- 6	435

4.5 Gli indicatori di equilibrio finanziario

Nei prospetti che seguono sono riportate le informazioni generali sulla base assicurativa (tabella n. 25), ossia sulle componenti che concorrono a determinare le entrate contributive e la spesa per prestazioni, e i principali indicatori che consentono di valutare il peso dei fattori demografici (tabella n. 26).

Con riferimento ai fattori demografici, il rapporto *assicurati cessati/nuovi assicurati* assume un andamento crescente negli ultimi due esercizi e quindi peggiorativo dei flussi in entrata di nuove posizioni contributive, in rapporto alle cessazioni.

Al contrario, l'andamento del rapporto tra *numero delle prestazioni cessate e numero delle nuove pensioni*, che assume valori crescenti fino al 2008 (e superiori all'unità nel 2007 e 2008), mostra un lieve peggioramento nell'esercizio 2009, quando il valore è inferiore all'unità.

L'effetto dominante di questi due ultimi indicatori sull'andamento complessivo della gestione finanziaria è sintetizzato dal rapporto *nuovi assicurati/nuove prestazioni*. Infatti, nonostante tale indicatore assuma un valore decrescente negli ultimi tre esercizi, i valori rilevati sono tutti ampiamente superiori all'unità, a conferma della crescita più che proporzionale del numero dei nuovi assicurati rispetto al numero delle nuove prestazioni, con benefici riflessi sull'equilibrio finanziario.

Infine il rapporto tra il *numero totale di assicurati e prestazioni totali* (prima colonna della tabella n. 26) e il coefficiente di copertura presentano valori decrescenti, mostrando i primi segni di criticità relativamente alla sostenibilità finanziaria del sistema.

Tabella n. 25: Base assicurativa

	Numero iscritti			Numero pensioni			Entrate contributive	Spesa per prestazioni
	Cessati nell'anno	Nuovi iscritti nell'anno	Numero iscritti al 31/12	Cessate nell'anno	Nuove pensioni nell'anno	Numero pensioni al 31/12	(In migliaia)	(In migliaia)
	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)
2006	3.761	20.122	272.102	3.503	5.209	112.318	764.517	760.970
2007	4.022	21.749	271.093	3.789	3.638	112.167	773.765	769.586
2008	4.206	19.600	264.576	4.109	3.600	111.658	775.657	774.192
2009	4.109	16.698	259.482	4.119	4.149	111.688	741.754	791.229

Tabella n. 26: Indicatori di equilibrio finanziario

	N. assicurati N. prestazioni	N. assicurati cessati N. nuovi assicurati	N. prestazioni cessate N. nuove prestazioni	N. nuovi assicurati N. nuove prestaz.	Entrate contributive Spesa per prestaz.
	(C)/(F)	(A/B)	(D/E)	(B)/(E)	(G)/(H)
2006	2,42	0,19	0,72	3,86	1,00
2007	2,42	0,18	1,11	5,98	1,01
2008	2,37	0,21	1,17	5,44	1,00
2009	2,32	0,25	0,99	4,02	0,94

4.6 L'efficienza operativa e produttiva dell'ente

L'efficienza operativa dell'ente è misurata dall'andamento degli indici di costo amministrativo. La tabella n. 27 mostra un incremento complessivo dei costi di gestione negli esercizi 2006-2009 (+9,3 per cento), che hanno raggiunto nel 2008 i 34.869 migliaia di euro, di cui il 78,2 per cento per il personale in servizio, il 4,3 per cento per gli organi dell'ente e il 19,4 per cento per il funzionamento degli uffici.

In termini relativi, le spese di gestione della fondazione raggiungono nel 2009 i circa 94 euro per ciascun assicurato e pensionato (73 euro se ci si riferisce al solo costo del personale). Se, invece, si adotta come riferimento il totale monetario delle prestazioni e dei contributi, le spese di gestione della fondazione incidono per il 4,4 per cento sul totale delle prestazioni ed assorbono circa il 4,7 per cento delle entrate contributive.

Tabella n. 27: Spese di gestione e Indici di costo amministrativo

	Spese lorde di gestione (in migliaia di euro)				Unità di personale in servizio
	personale in servizio	funzionamento uffici	organi dell'ente	TOTALE	
2006	23.892	6.514	1.495	31.901	468
2007	24.191	5.349	815	30.355	468
2008	25.082	5.583	1.336	32.001	483
2009	27.277	6.208	1.384	34.869	472

	spese gestione n° assic. e pensionati	Spese personale n° assic. e pensionati	spese gestione spese per prestazioni	spese gestione entrate contributive
2006	82,98	62,15	4,2%	4,2%
2007	78,97	62,94	3,9%	3,9%
2008	84,25	66,03	4,1%	4,1%
2009	93,94	73,49	4,4%	4,7%

5. La gestione del patrimonio immobiliare

5.1 Consistenza, struttura e rendimento del patrimonio immobiliare

Cospicua è la consistenza del patrimonio immobiliare di Enasarco. La fondazione è proprietaria di 273 complessi immobiliari, per un totale di 481 fabbricati distribuiti su quasi tutto il territorio nazionale. I cespiti che costituiscono il patrimonio ammontano a circa 45.000 unità, di cui 17.000 con destinazione residenziale, 27.000 le pertinenze a servizio delle abitazioni e 1.000 le unità a destinazione commerciale.

Gli asset immobiliari rappresentano, nel 2009, circa il 46 per cento per cento del totale dell'attivo della fondazione e sono iscritti in bilancio per un valore di circa 3 miliardi di euro.

Nella tabella che segue sono esposti i dati relativi ai rendimenti del patrimonio immobiliare, riferiti al valore contabile e al valore di mercato degli immobili ad uso non strumentale.

Tabella n. 28: Rendimento patrimonio immobiliare

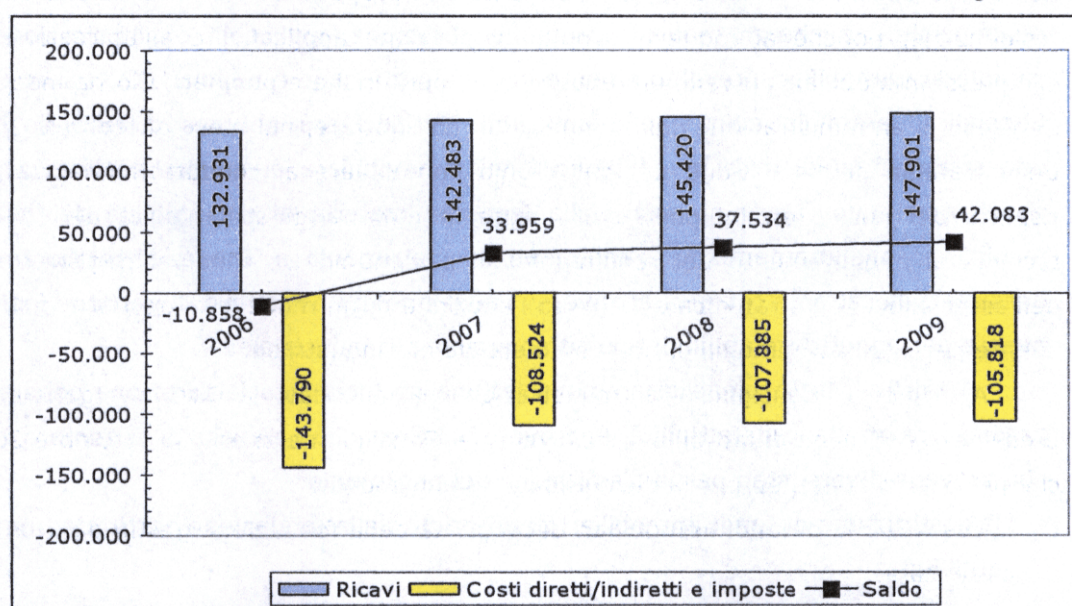
DESCRIZIONE	Bilancio 2006	Bilancio 2007	Bilancio 2008	Bilancio 2009
Canoni di locazione	110.751.156	116.773.485	119.785.254	121.434.094
Rimborsi di fitti	- 2.723.104	- 3.115.817	- 2.205.607	- 2.472.218
Recupero spese inquilini	24.903.414	28.825.580	27.840.046	28.939.004
TOTALE RICAVI COMPLESSIVI	132.931.466	142.483.248	145.419.693	147.900.880
Utenze Immobili	- 17.603.269	- 15.948.427	- 20.608.224	- 18.776.986
Manutenzioni Immobili	- 19.768.975	- 16.789.928	- 16.429.748	- 21.715.761
Spese di amministrazione immobili	- 1.171.747	- 484.454	- 292.573	- 547.633
Condomini e consorzi	- 1.862.367	- 1.839.159	- 1.299.939	- 1.886.261
Svalutazione e ammortamenti immobiliari	- 36.877.579	- 5.823.594	- 5.669.705	- 602.579
Assicurazione Immobili	- 644.864	- 633.972	- 424.849	- 510.878
Materiale di pulizia per il portierato	- 81.800	- 49.129	- 33.397	- 68.791
Spese per portieri	- 8.103.693	- 8.603.295	- 8.790.812	- 8.779.824
TOTALE COSTI DIRETTI	- 86.114.294	- 50.171.958	- 53.549.247	- 52.888.713
Imposte e tasse su Immobili	- 17.933.937	- 18.959.223	- 18.177.183	- 18.024.129
Imposte d'esercizio (IRES)	- 31.000.000	- 31.000.000	- 27.000.000	- 26.000.000
TOTALE IMPOSTE	- 48.933.937	- 49.959.223	- 45.177.183	- 44.024.129
Costi indiretti della gestione immobiliare	- 8.741.557	- 8.392.878	- 9.159.003	- 8.904.785
TOTALE SALDO GESTIONE IMMOBILIARE	- 10.858.322	33.959.189	37.534.260	42.083.253
VALORE PATRIMONIO IMMOBILIARE LOCATO	2.956.762.126	2.960.631.460	2.963.447.158	2.965.451.939
VALORE DI MERCATO PATRIMONIO	4.200.000.000	4.200.000.000	4.200.000.000	4.200.000.000
RENDIMENTO NETTO IMMOBILIARE	-0,37%	1,15%	1,27%	1,42%
RENDIMENTO RISPETTO VALORE MERCATO	-0,26%	0,81%	0,89%	1,00%

N.B. I costi indiretti della gestione immobiliare si riferiscono alle spese generali, ai costi del personale e ai costi degli organi della fondazione che vengono ribaltati sui centri di costo relativi alla gestione immobiliare, sulla base del modello di controllo di gestione adottato dalla fondazione. In media, viene imputato alla gestione immobiliare circa il 24/25 per cento della somma di tali spese, salvo che nell'esercizio 2008, quando la percentuale imputata è stata pari al 26 per cento. In considerazione dell'attività di analisi e predisposizione del "progetto Mercurio" relativo alla dismissione del patrimonio immobiliare, che, oltre a richiedere un maggior impegno da parte degli organi, ha coinvolto anche una parte del personale dirigente della fondazione.

La quota del patrimonio immobiliare locata è rimasta sostanzialmente fissa nel periodo di osservazione, mentre il rendimento netto degli immobili presenta un andamento lievemente crescente nel quadriennio considerato, passando dal -0,37 per cento del 2006 all'1,42 per cento del 2009. La tabella e il grafico che segue mostrano che il saldo della gestione immobiliare presenta un andamento crescente, passando da un valore negativo pari a -10.858 migliaia di euro nel 2006 ai 42.083 migliaia di euro del 2009, che, a patrimonio immobiliare sostanzialmente costante, determina un rendimento netto leggermente crescente (passando dai -0,37 per cento del 2006 all'1,42 per cento del 2009). Se, invece, si considera il patrimonio immobiliare ai valori di mercato, il rendimento netto passa da -0,26 per cento del 2006 all'1 per cento del 2009.

Grafico n. 10: Ricavi, costi e saldo della gestione immobiliare

in migliaia di euro



5.2 Il progetto di dismissione del patrimonio immobiliare

L'ENASARCO è la cassa privata con la più alta percentuale di immobili in portafoglio; la maggior parte di tali immobili è stata acquistata nei decenni tra il 1970 e il 1999, quando la fondazione, ancora ente pubblico, era stata investita, insieme ad altri enti previdenziali, di una funzione sociale, aggiuntiva rispetto ai compiti istituzionali, consistente nel partecipare alla soluzione del "problema casa", vincolando una quota significativa dei propri fondi all'acquisto di beni immobili secondo piani di

investimento sottoposti all'approvazione dei ministeri vigilanti e attraverso la locazione di una parte delle unità immobiliari a favore delle fasce sociali più disagiate.

La locazione è avvenuta fino al 1978 secondo il regime c.d. "vincolistico" e, successivamente, ad "equo canone" (l. n. 392/1978). Con l'entrata in vigore della l. n. 359/1992, i canoni di locazione sono stati moderatamente aumentati ma, comunque, nei limiti imposti dalla c.d. "Circolare Cristofori"⁷, in attuazione della funzione di calmiera attribuita alla locazione degli immobili appartenenti agli enti.

Solo a partire dal 2002 la fondazione ha avviato un processo di aumento graduale dei canoni di locazione dei contratti in scadenza.

Il rendimento annuo del patrimonio immobiliare, attestatosi sullo 0,8 per cento nell'ultimo decennio, è dovuto principalmente alla preponderante destinazione di tipo residenziale, nonché ai modesti canoni di locazione applicabili e all'ubicazione dei complessi immobiliari prevalentemente in zone periferiche e popolari. Ciò ha indotto il Consiglio di amministrazione della fondazione ad adottare, nel mese di febbraio 2008, una strategia di dismissione del patrimonio immobiliare ai conduttori finalizzata al rispetto dei nuovi termini posti dalla legge in materia di sostenibilità del bilancio tecnico, al miglioramento dei rendimenti del patrimonio e, infine, al miglioramento dell'asset allocation strategica attraverso l'adozione di un modello di gestione indiretta avente per oggetto immobili di tipo commerciale e/o industriale.

A tal fine, il Consiglio di amministrazione ha incaricato la Direzione generale di predisporre un piano di fattibilità, approvato dal Consiglio nel mese di settembre 2008, che prevede diversi step per la dismissione del patrimonio:

- la costituzione di fondi immobiliari di proprietà della fondazione gestiti da una SGR qualificata;
- la nomina, da parte della SGR, di un esperto indipendente incaricato di stimare il valore della singola unità immobiliare con successivo parere di congruità espresso dall'Agenzia del territorio;
- l'offerta delle unità immobiliari in prelazione ai conduttori al prezzo di perizia;
- il conferimento al fondo delle unità immobiliari non prelazionate.

Il piano di vendita è stato strutturato in due anni, più un ulteriore periodo di 12 mesi necessario per predisporre le strutture di assistenza alla vendita e per le convenzioni con istituti di credito per l'erogazione dei mutui agli inquilini.

⁷ Circolare del ministero del lavoro n. 4/PS/21898 del 27 novembre 1992 (G.U. n. 298 del 19 dicembre 1992) con la quale sono stati forniti agli enti previdenziali pubblici i criteri di riferimento per la determinazione dei canoni di locazione degli immobili.

Nel mese di febbraio 2009, la fondazione ha indetto le gare per l'affidamento dei servizi strumentali e complementari alla dismissione del patrimonio immobiliare; le gare si sono concluse nel mese di giugno 2010 con l'aggiudicazione definitiva ai soggetti vincitori. Una volta trascorsi i tempi previsti dalla normativa per il perfezionamento dei contratti, sarà avviata la fase operativa con le prime operazioni di vendita, che saranno concluse presumibilmente nell'ultimo trimestre del 2010.

Al riguardo, mette conto rammentare, peraltro, che, a norma del recente art. 8, comma 15, d.l. 31 maggio 2010, n. 78 (convertito dalla l. 30 luglio 2010, n. 122), recante "Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica", le operazioni di acquisto e vendita di immobili da parte degli enti (non solo pubblici, ma anche privati) che gestiscono forme obbligatorie di assistenza e previdenza, nonché le operazioni di utilizzo, da parte degli stessi enti, delle somme rivenienti dall'alienazione degli immobili o delle quote di fondi immobiliari, "sono subordinate alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica", secondo le prescrizioni che verranno impartite con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali.

5.3 I crediti immobiliari

Una particolare attenzione merita l'analisi della posizione creditoria della fondazione nei confronti degli inquilini. Infatti, la fondazione ha proseguito, nel corso degli esercizi 2007-2009, un'intensa attività di recupero dei crediti e di controllo della morosità, già avviata negli esercizi precedenti, che nel 2006 ha portato alla costituzione del settore "recupero crediti", cui è stato affidato 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 c.d. morosità incagliata.

La tabella che segue illustra i crediti verso i conduttori nel periodo 2006-2009.

Tabella n. 29: Crediti verso i conduttori

	<i>in migliaia di euro</i>			
	2006	2007	2008	2009
crediti verso locatari (valore nominale)	94.170	108.856	115.889	116.288
fondo svalutazione crediti	36.861	41.588	42.327	37.772
valore di realizzo	57.309	67.268	73.562	78.516