

Accantonamenti	Fondo al 31/12/2007	Valore nominale 2007 crediti	Valore netto di realizzo 2007
-	-	-	-
-	-	-	-
-	5.942	8.701	2.761
3.000	3.753	28.304	24.551
3.000	9.695	37.005	27.312
-	5.857	8.491	2.634
5.221	41.588	108.856	67.268
-	30	30	-
8.221	57.170	154.382	97.214

Fondo trattamento di fine rapporto

Al 31 dicembre 2007 ammonta complessivamente ad euro 18,6 milioni circa con un decremento netto di euro 500 mila circa rispetto all'esercizio precedente. L'accantonamento dell'anno ammonta ad euro 1,6 milioni per gli impiegati (compresa la rivalutazione), e ad euro 560 (compresa la rivalutazione) mila circa per i portieri. Nel corso dell'esercizio, tra gli impiegati, sono stati assunte 28 nuove figure, mentre i dipendenti cessati dal rapporto di lavoro sono pari a 28. Per quanto riguarda i portieri, i cessati sono pari ad 10 unità e vi sono state 15 nuove assunzioni.

Debiti

Ad eccezione dei depositi cauzionali passivi compresi negli altri debiti, i debiti iscritti nel bilancio al 31 dicembre 2007 sono da considerarsi interamente esigibili nell'esercizio successivo. Si articolano come segue (in euro):

Descrizione	Saldo al 31.12.07	Saldo al 31.12.06	Variazione netta
Debiti per prestazioni istituzionali	-11.695.573,27	-11.865.946,64	170.373,37
Debiti verso banche	0,00	0,00	0,00
Debiti verso fornitori	-15.465.285,07	-11.065.405,60	-4.399.879,47
Debiti tributari	-40.848.398,56	-39.440.860,79	-1.407.537,77
Debiti verso istituti di previd. e sicur. Sociale	-1.089.466,42	-892.259,93	-197.206,49
Altri debiti	-49.939.605,34	-50.052.901,67	113.296,33
Totale debiti	-119.038.328,66	-113.317.374,63	-5.720.954,03

Debiti per prestazioni istituzionali

La voce debiti per prestazioni istituzionali pari a complessivi euro 11,6 milioni circa, si riferisce:

- per euro 6,6 milioni circa a pensioni messe in pagamento, ma riaccreditate sul conto della Banca di Roma in attesa di essere rimesse in liquidazione;
- per euro 173 mila a prestazioni assistenziali erogate ma riaccreditate alla Fondazione per mancato buon fine;
- per euro 4,8 milioni circa a Firr riaccreditati in attesa di essere rimessi in pagamento ai beneficiari.

Debiti verso fornitori

Il saldo dei debiti verso fornitori al 31 dicembre 2007 si riferisce:

- per euro 3,9 milioni a fatture da ricevere nel 2008;
- per euro 900 mila a debiti per pagamento di prestazioni assistenziali erogate nei primi mesi del 2007;
- per euro 10,5 milioni circa a debiti per fatture messe in pagamento nei primi mesi del 2007.

Il saldo si discosta per 4,4 milioni di euro con quanto registrato nell'esercizio 2006, variazione dovuta quasi esclusivamente a maggiori debiti verso fornitori Italia per fatture inerenti la gestione condizionamento e riscaldamento.

Debiti tributari

Il saldo dei debiti tributari, pari a circa 40,8 milioni di euro, si riferisce per euro 36,3 milioni circa alle ritenute operate sulle pensioni, per euro 3,3 milioni al debito per ritenute operate su professionisti, per euro 640 mila circa alle ritenute operate sui dipendenti e per euro 600 saldo IRES/IRAP. Gli importi, ad eccezione del saldo IRES/IRAP che verrà versato alla scadenza prevista dalla normativa fiscale relativa al modello Unico, sono stati versati nel mese di gennaio 2008.

Altri debiti

Riportiamo di seguito il dettaglio della voce altri debiti al 31 dicembre 2007:

Descrizione	Saldo al 31.12.07	Saldo al 31.12.06	Variazione netta
Debiti verso dipendenti	-2.630.837,33	-2.614.138,59	-16.698,74
Debiti per depositi cauzionali inquilini	-28.177.079,18	-27.625.191,48	-551.887,70
Debiti per depositi infruttiferi ditte	-9.426.470,46	-9.948.464,57	521.994,11
Debiti v./CDA	-11.537,11	-347,36	-11.189,75
Debiti v/collegio sindacale	-1.710,00	0,00	-1.710,00
Debiti diversi	-9.691.971,26	-9.864.759,67	172.788,41
Totale debiti	-49.939.605,34	-50.052.901,67	113.296,33

I debiti verso dipendenti si riferiscono:

- per euro 2,3 milioni al saldo del premio produzione 2007 e retribuzione accessoria pagato nel mese di marzo 2008;
- per euro 97 mila circa a costi per straordinari e missioni relative al 2007 corrisposte nel mese di gennaio 2008;
- per euro 177 mila alla rilevazione di sopravvenienze passive relative al PAR 2005-2006 erogato nel 2008.

I debiti per depositi cauzionali inquilini, pari ad euro 28,1 milioni circa, si riferiscono alle somme incassate dagli inquilini degli immobili di proprietà della Fondazione alla stipula dei relativi contratti di locazione, pari a tre mensilità anticipate. Rispetto all'esercizio precedente non si evidenziano variazioni rilevanti.

La voce debiti per depositi infruttiferi delle ditte riflette il debito della Fondazione per somme versate da terzi a titolo di cauzione temporanea, non fruttifere di interessi. In particolare, tali importi sono generalmente riferiti:

- a depositi a garanzia di adempimenti contrattuali da parte di soggetti dai quali sono stati acquistati alcuni fabbricati e da parte di imprese cui sono state appaltate attività di manutenzione sugli stabili di proprietà;
- a depositi versati dalle ditte partecipanti a gare indette dall'Enasarco.

La voce si è smontata nel corso dell'esercizio per effetto delle restituzioni effettuate a seguito dei collaudi lavoro operati dall'ufficio tecnico immobiliare.

Il saldo dei debiti diversi al 31 dicembre 2007, pari ad euro 9,6 milioni si riferisce:

- per euro 6,8 milioni circa a fitti incassati nel corso del 2007 ed anni precedenti, ma non ripartiti sulle posizioni degli inquilini. Il mancato abbinamento degli importi è riconducibile a più cause:
 - il conduttore ha versato i canoni riferiti a diversi mesi;
 - è stato versato in anticipo l'importo delle spese per conguaglio;
 - è stato versato un importo diverso dall'accertato in quanto l'inquilino ha compilato il bollettino di versamento manualmente senza attendere l'invio da parte dell'ente del bollettino meccanizzato;
 - non appare sull'incasso il nome dell'inquilino che risulterebbe quindi sconosciuto;
- per euro 2,8 milioni circa ad introiti bancari di anni precedenti di cui non si conosce la causale di incasso che saranno smontati nel momento dell'effettivo accertamento delle somme.

Ratei e risconti passivi

La voce ratei e risconti passivi, pari ad euro 631 mila circa, si riferisce per euro 343 mila al debito per utenze pagate dalla Fondazione nei primi mesi del 2008 di competenza dell'esercizio 2007, per euro 288 mila all'imposta sostitutiva sui ratei dei titoli in corso di maturazione.

Dettagli di Conto Economico

Valore della produzione

Riportiamo di seguito il dettaglio della voce di conto economico in oggetto:

Descrizione	Saldo al 31.12.07	Saldo al 31.12.06	Variazione netta
Proventi e contributi	820.277.252,42	807.636.092,70	12.641.159,72
Altri ricavi e proventi	155.409.524,41	142.059.864,36	13.349.660,05
Totale valore della produzione	975.686.776,83	949.695.957,06	25.990.819,77

Proventi e contributi

Sono rappresentati per la quasi totalità dai proventi caratteristici dell'attività istituzionale della Fondazione. Si dettagliano come segue (in euro):

Descrizione	Saldo al 31.12.07	Saldo al 31.12.06	Variazione netta
Contributi previdenza	750.289.944,23	745.061.847,50	5.228.096,73
Contributi Volontari	6.616.332,33	5.872.578,25	743.754,08
Contributi accertati in sede verif. ispettiva	12.962.505,54	13.581.966,23	-619.460,69
Aliquote contr. int. prev. ditte prep.	48.954.484,33	41.575.175,55	7.379.308,78
Quote partec. iscritti onere PIP	1.453.985,99	1.538.235,18	-84.249,19
Altri contributi	0,00	6.289,99	-6.289,99
Proventi e contributi	820.277.252,42	807.636.092,70	12.641.159,72

I contributi previdenza si riferiscono ai contributi obbligatori versati alla Fondazione dalle ditte, anche per la quota a carico degli iscritti.

A partire dall'esercizio 2006, con l'entrata a regime del sistema di contribuzione on line e la pressoché totale adesione delle ditte, la Fondazione ha potuto dedicare le risorse interne alla lavorazione dei contributi incassati e non abbinati. Per l'esercizio 2007 a fronte di circa 1.037 milioni di euro di contributi incassati, i contributi rimasti da abbinare sono pari ad euro 51 milioni, pari al 4,9% dei contributi totali. Per ciò che riguarda i contributi non abbinati degli anni precedenti, la Fondazione ha messo a disposizione delle ditte, direttamente on line, la cosiddetta "distinta verde". Mediante la compilazione della stessa, la ditta ha la possibilità di fornire all'ente i dati degli agenti per cui nel passato sono stati effettuati dei pagamenti di contributi, non abbinati alla relativa distinta perché non disponibile.

In relazione all'andamento del saldo della gestione della previdenza, il 2007 ha visto una flessione rispetto all'anno precedente, passando da un saldo di 8 milioni di euro circa a un saldo di 6,1 milioni di euro circa. Questo risultato è dovuto ad una crescita dei contributi di competenza leggermente inferiore rispetto a quella delle prestazioni erogate, probabilmente a causa del mutamento della popolazione degli agenti, che si sta progressivamente riorganizzando in società di capitali (che versano soltanto il 2% relativo all'assistenza). I contributi volontari sono dovuti dagli agenti che hanno richiesto e sono stati ammessi alla prosecuzione volontaria dei versamenti al fine di conseguire l'anzianità contributiva minima necessaria ad aver diritto all'erogazione dei trattamenti pensionistici.

I contributi accertati mediante verifiche ispettive, pari ad euro 16,7 milioni circa (di cui euro 3,7 milioni classificati nella voce sanzioni degli “altri ricavi e proventi”) sono rilevati a conto economico nel limite degli incassi effettivamente pervenuti alla Fondazione alla data del 31 dicembre 2007. Il decremento rispetto all’esercizio 2006 è riconducibile al fatto che in tale anno i contributi accertati erano particolarmente elevati per effetto di un verbale ispettivo nei confronti di una azienda, del valore di euro 2,3 milioni.

Nel corso del 2007 l’attività ispettiva è proseguita con risultati soddisfacenti. Sono stati elevati circa 4.250 verbali, per un ammontare complessivo di euro 39 milioni.

Altri ricavi e proventi

Il dettaglio della voce è di seguito riportato:

Descrizione	Saldo al 31.12.07	Saldo al 31.12.06	Variazione netta
Introiti sanzioni amministrative	3.951.431,86	1.945.155,73	2.006.276,13
Recupero prestazioni previdenziali	5.733.113,58	4.311.805,50	1.421.308,08
Locazioni attive	116.097.732,89	110.209.914,35	5.887.818,54
Recupero spese di riscaldamento	11.965.594,85	7.487.640,98	4.477.953,87
Recup. arretr. su rinn. contrattuali	675.751,92	541.241,34	134.510,58
Recup. di spese generali	709.487,15	1.271.242,00	-561.754,85
Recupero Imposta di Registro	1.114.181,87	870.692,59	243.489,28
Recupero Spese Immobiliari	14.810.411,45	14.674.875,84	135.535,61
Recupero magg. Tratt. Pension.	95.369,93	103.862,65	-8.492,72
Interessi attivi per rit. pag. fitti	174.114,85	504.369,24	-330.254,39
Recupero imposte e tasse	51.789,56	94.593,33	-42.803,77
Recupero IRPEF su 730	5.734,34	4.055,38	1.678,96
Arrotondamento attivo	10.134,50	10.099,36	35,14
Altri Recuperi	14.675,66	30.316,07	-15.640,41
Altri ricavi e proventi	155.409.524,41	142.059.864,36	13.349.660,05

La voce “altri ricavi e proventi” si riferisce prevalentemente ai canoni di locazione degli immobili a reddito della Fondazione che ammontano complessivamente (canoni di locazione sommato a recupero arretrati su rinnovi) ad euro 117 milioni circa. In particolare i ricavi da canoni di locazione subiscono un incremento rispetto allo scorso esercizio per effetto delle nuove locazioni di alcune unità immobiliari.

Nel corso del 2007 la Fondazione ha proseguito con l’attuazione del nuovo sistema di gestione delle locazioni e la riorganizzazione del database immobiliare. Il progetto, avviato alla fine del 2006, prevedeva lo start-up sulla nuova piattaforma nel 2007 con la gestione del ciclo attivo di tutto il patrimonio della Fondazione, dunque anche quello ubicato fuori Roma finora affidato in gestione esterna. Il 30 giugno del 2007 la società di gestione esterna ha concluso le sue attività ed è stata effettuata la migrazione dei dati sulla nuova piattaforma per gli immobili siti fuori Roma.

Nei primi mesi del 2008 è stata effettuata la migrazione dei dati anche per gli immobili siti in Roma.

Sul fronte degli adeguamenti Istat l’attività è proseguita nel 2007. Da marzo è continuata la rilevazione degli arretrati, anche in forma rateale per chi ne avesse fatto richiesta. Per gli stessi contratti a dicembre 2006 erano stati effettuati gli adeguamenti Istat dei canoni richiesti a gennaio 2007.

A dicembre 2007 per gli arretrati Istat sono stati richiesti circa 4 milioni, di cui incassati circa 2 milioni, il restante verrà incassato negli anni successivi per effetto della rateizzazione.

La voce *“introiti da sanzioni amministrative”*, pari a 4 milioni di euro, si riferisce alle sanzioni incassate in seguito ad attività ispettiva. Il dato evidenzia un incremento rispetto allo scorso esercizio dovuto ad un aumento del n. degli ispettori ed ad una conseguente intensificazione dell'attività ispettiva.

La voce *“recupero di prestazioni previdenziali”* si riferisce a quanto recuperato dalla Fondazione in seguito al decesso del pensionato, e per incassi poste 2007. L'imposta da recuperare a fronte del decesso ammonta ad euro 600 mila circa, iscritta tra i crediti nei confronti dell'erario.

La voce *“recupero di spese di riscaldamento”*, pari ad euro 12 milioni (euro 7,4 milioni nel 2006) ha subito un incremento rispetto all'esercizio 2007, in linea con l'incremento della corrispondente voce di costo, dovuto al generale aumento delle tariffe energetiche e del gas registrato nel 2007. L'incremento di tale dato è dovuto anche al fatto che da giugno 2007 si utilizza un nuovo sistema informatico di gestione del patrimonio che ha permesso una classificazione delle spese più corretta riducendo allo stesso tempo la voce *“recupero spese generali”*.

La voce *“arretrati da rinnovi contrattuali”* ha subito un incremento del 2007 per effetto del maggior numero di contratti rinnovati nell'anno.

La voce *“recupero di spese generali”*, pari ad euro 709 mila (euro 1.2 milioni nel 2006) evidenzia una diminuzione rispetto al 2006 dovuta ad una diversa classificazione delle voci di bilancio e ad una più corretta imputazione degli importi recuperati.

La voce *“recupero delle imposte di registro”* si riferisce alla quota d'imposta a carico dell'inquilino per la sottoscrizione ovvero il rinnovo dei contratti di locazione. L'incremento rispetto al 2006 è in linea con l'incremento del costo a carico della Fondazione classificato tra gli oneri di gestione, al cui commento si rimanda.

La voce *“recupero spese immobiliari”* si riferisce alla quota di spese di manutenzione ordinaria che la legge pone a carico degli inquilini, recupero di oneri accessori e recupero di spese condominiali.

La voce *“interessi attivi per ritardato pagamento fitti”* si riferisce alle somme incassate dagli inquilini in seguito al pagamento dei canoni dopo le scadenze previste. Il decremento è dovuto alle attività dell'ufficio recupero morosità che lo scorso anno aveva evidenziato un incremento legato alla nuova attività da svolgere, quindi particolarmente aggressiva, e che nel corso del 2007 ha registrato un andamento a regime pur mantenendo la stessa modalità di approccio.

Costi della produzione

Sono di seguito riportati:

Descrizione	Saldo al 31.12.07	Saldo al 31.12.06	Variazione netta
Per materie prime, sussidiarie e di consumo	200.102,89	213.409,02	-13.306,13
Costi per prestazioni previdenziali	784.235.285,91	775.084.540,97	9.150.744,94
Per servizi	41.806.856,24	48.599.168,44	-6.792.312,20
Per godimento beni di terzi	495.896,98	609.289,93	-113.392,95
Per il personale:			
a) Salari e stipendi	23.499.737,65	23.226.352,86	273.384,79
b) Oneri sociali	6.181.150,76	6.091.878,10	93.272,66
c) Trattamento di fine rapporto	2.176.118,61	2.004.255,88	171.862,73
d) Trattamento di quiescenza e simili	1.483.068,15	1.288.801,14	194.267,01
e) Altri costi	1.886.523,67	1.786.800,10	99.723,57
Ammortamenti	2.298.320,47	2.638.450,21	-340.129,74
Svalutazioni	8.221.015,22	40.504.489,63	-32.283.474,41
Accantonamenti per rischi	13.598.821,89	10.228.516,87	3.370.305,02
Oneri diversi di gestione	22.361.058,60	20.861.438,17	1.499.620,43
Totale costi della produzione	908.447.957,04	933.137.391,32	24.689.434,28

Costi per materie di consumo

La voce, pari ad euro 200 mila circa si riferisce per euro 141 mila per materiali di consumo e stampati. Il saldo è in linea con lo scorso esercizio.

Costi per prestazioni previdenziali e assistenziali

Riportiamo di seguito il dettaglio della voce costi per prestazioni previdenziali e assistenziali:

Descrizione	Saldo al 31.12.07	Saldo al 31.12.06	Variazione netta
Pensioni di vecchiaia	577.836.335,30	575.884.796,24	1.951.539,06
Pensione di invalidità parziale	14.845.119,37	14.052.552,53	792.566,84
Pensione di invalidità totale	6.383.260,76	6.022.902,81	360.357,95
Pensione ai superstiti	170.522.164,94	165.009.042,37	5.513.122,57
Oneri per trattenute varie su pensioni	0,00	0,00	0,00
Magg. Tratt. Pens. Art.6 L.140/85	0,00	0,00	0,00
Borse di studio e assegni	715.680,00	745.000,00	-29.320,00
Erogazioni straordinarie	68.050,00	45.435,00	22.615,00
Prestazioni previdenziali e assistenza	0,00	0,00	0,00
Spese per corsi di istruzione professio	0,00	0,00	0,00
Assegni funerari	3.117.728,31	2.755.099,44	362.628,87
Spese per soggiorni in località climat.	2.577,53	69.948,27	-67.370,74
Spese per soggiorni in località termali	4.096.000,04	4.214.268,97	-118.268,93
Assicurazioni infortuni rendite	0,00	0,00	0,00
Liquidazioni in capitale	0,00	0,00	0,00
Indennità di maternità	1.677.893,02	1.369.172,51	308.720,51
Rimborsi agli iscritti	0,00	0,00	0,00
Premi per assic. infortuni e prest. deg	4.750.000,00	4.750.000,00	0,00
Assegni concorso spese pensioni case di	129.927,08	58.056,41	71.870,67
Spese per colonie estive per figli iscr	90.549,56	108.266,42	-17.716,86
Totale costi per prestazioni previdenziali	784.235.285,91	775.084.540,97	9.150.744,94

Il totale costi per prestazioni previdenziali e assistenziali passa da euro 775 milioni circa del 2006 a 784 milioni circa nel 2007. Il delta di euro 9 milioni circa complessivi è dovuto quasi esclusivamente all'incremento delle prestazioni previdenziali.

La differenza è riconducibile all'effetto perequazione applicato al valore delle pensioni, nonché all'incremento del valore dovuto all'abbinamento immediato dei contributi incassati alle posizioni degli agenti, elemento che permette alla Fondazione di calcolare la pensione immediatamente come definitiva senza dover ricorrere a successive riliquidazioni.

Le prestazioni assistenziali sono sostanzialmente in linea con lo scorso esercizio. Ammontano complessivamente ad euro 9,8 milioni (ad esclusione del costo della polizza agenti a carico della Fondazione) contro i 9,3 milioni di euro del 2006. Tra queste voci sono comprese le spese per soggiorni in località termali, che consistono in prestazioni alberghiere sostenute dalla Fondazione, a favore degli agenti che ne fanno richiesta.

Costi per altri servizi

Il dettaglio dei costi per altri servizi, suddiviso per natura è di seguito riportato:

Descrizione	Saldo al 31.12.07	Saldo al 31.12.06	Variazione netta
Spese per utenze	17.625.446,17	19.590.276,03	-1.964.829,86
Spese per gestione immobili	19.754.823,59	23.493.217,91	-3.738.394,32
Spese per compensi ai collaboratori	995.376,31	1.539.002,06	-543.625,75
Spese per studi attuariali e adeg. legislativi	234.912,00	33.456,00	201.456,00
Spese varie	3.196.298,17	3.943.216,44	-746.918,27
Totale spese per altri servizi	41.806.856,24	48.599.168,44	-6.792.312,20

Si riportano di seguito le tabella di riepilogo dei costi per utenze e spese postali:

Descrizione	Saldo al 31.12.07	Saldo al 31.12.06	Variazione netta
Spese postali e telegrafiche	1.158.104,44	1.431.966,38	-273.861,94
Spese telefoniche (Sede)	123.565,72	156.448,72	-32.883,00
Spese telefoniche portinerie	0,00	0,00	0,00
Spese telefoniche periferiche/ delegate	0,00	14.231,37	-14.231,37
Spese utenze idriche Sede	30.000,00	25.490,60	4.509,40
Spese utenze idriche stabili di proprie	1.906.093,32	2.080.553,07	-174.459,75
Spese utenze idriche periferiche/delega	120.000,00	77.737,81	42.262,19
Spese energia elettrica (Sede)	245.349,43	215.363,62	29.985,81
Spese energia elettrica stabili di prop	3.337.172,80	4.219.560,83	-882.388,03
Spese energia elettrica periferiche/del	0,00	38.168,07	-38.168,07
Condizionamento e riscaldamento uffici	0,00	27.600,00	-27.600,00
Condizionamento e riscaldamento stabili	8.836.384,42	9.553.545,58	-717.161,16
Condizionamento e riscaldamento imm.	1.868.776,04	1.749.609,98	119.166,06
Spese per utenze e spese postali	17.625.446,17	19.590.276,03	-1.964.829,86

Il costo relativo alle utenze e spese postali mostra complessivamente un decremento pari ad euro 1,9 milioni di euro così composto:

- le spese postali e telegrafiche hanno subito un decremento pari ad euro 273 mila derivante da una diminuzione delle spese relative all'affrancatrice ed minori costi del servizio Postel;
- le spese per utenze hanno subito un decremento pari a circa 1,9 milioni di euro dovuto quasi esclusivamente al risparmio sul conto di condizionamento e riscaldamento stabili che si è generata grazie ai minori consumi energetici dovuti al clima mite della passata stagione invernale come evidenziato anche in sede di revision budget 2007;
- le spese telefoniche della sede hanno subito un decremento di circa 32 mila euro rispetto al saldo riconducibile alla razionalizzazione delle tariffe grazie al servizio VOIP.

Riportiamo di seguito il dettaglio delle spese per i servizi di gestione del patrimonio immobiliare della Fondazione:

Descrizione	Saldo al 31.12.07	Saldo al 31.12.06	Variazione netta
Spese per la partecipazione a condomini	1.799.036,30	1.818.209,78	-19.173,48
Manutenzione immobili ad uso fondazione	516.206,86	396.875,41	119.331,45
Manutenzione immobili ad uso terzi	9.907.131,62	12.073.269,23	-2.166.137,61
Manutenzione ascensori, citofoni, TV ed	1.567.945,05	2.858.014,96	-1.290.069,91
Manutenzione impianti riscaldamento uso	4.323.293,93	3.615.102,26	708.191,67
Materiale di pulizia per portieri stabili	49.129,14	81.800,15	-32.671,01
Altre spese di manutenzione	337.777,19	710.779,12	-373.001,93
Spese condominiali patr. uso fondazione	40.122,86	44.156,79	-4.033,93
Spese condominiali patr. uso terzi	0,00	0,00	0,00
Assicurazioni gestioni immobiliare uso	622.146,63	623.794,27	-1.647,64
Assicurazioni gestioni immobiliare uso	11.825,58	21.069,41	-9.243,83
Compensi per perizie e collaudi tecnici	238.308,84	40.376,85	197.931,99
Spese per società di recupero crediti	73.663,92	727.126,05	-653.462,13
Spese per facchinaggio e trasporto	106.671,28	78.400,00	28.271,28
Spese di amministrazione immobili da re	161.564,39	404.243,63	-242.679,24
Spese per la gestione immobiliare	19.754.823,59	23.493.217,91	-3.738.394,32

La voce “*spese per oneri consortili*” si riferisce a quanto dovuto dalla Fondazione per gli immobili di proprietà ubicati in zone consortili, di cui, tra l'altro, la Fondazione detiene il maggior numero di quote. I costi sono in linea con quelli registrati nel 2006.

Il costo delle “*manutenzioni immobili locati a terzi*”, pari ad euro 10 milioni circa, con una notevole riduzione rispetto allo scorso esercizio, si riferisce agli interventi di ripristino effettuati sulle unità immobiliari locate a terzi per segnalazione degli inquilini ovvero per l'interventi diretti programmati dalla Fondazione.

La voce “*manutenzioni ascensori ed impianti*” ha subito nel 2007 un decremento di euro 600 mila euro, riconducibile ad una riduzione degli interventi effettuati dalla Fondazione, essendo stati eseguiti questi interventi principalmente nel corso del 2006.

La voce “*manutenzioni impianti di riscaldamento*”, complessivamente pari ad euro 4.3 milioni ha subito un incremento di circa un milione di euro.

Le “*altre spese di manutenzione*” si riferiscono ai costi sostenuti per la pulizia e la piccola manutenzione degli immobili fuori Roma affidati in gestione alla società Groma. Dal 30 giugno 2007 è stato chiuso il contatto con Groma e tutte le spese vengono gestite direttamente dalla Fondazione.

La voce “*Spese per la società di recupero crediti*” si riferisce al compenso pagato alla società esterna di cui la Fondazione si avvale. Nel 2007 la spesa ha subito un notevole decremento, dovuto alla scelta della Fondazione di internalizzare l'attività di recupero mediante la costituzione di un settore recupero crediti, avvenuta a settembre 2006. Alla data del 31 dicembre 2007 la spesa sostenuta per i servizi offerti dalla società esterna di recupero è pari ad euro 74 mila; nello stesso periodo del 2006 erano stati sostenuti costi per euro 727 mila.

Le “*spese per facchinaggio e trasporto*” si riferiscono ai costi di trasporto sostenuti per lo sgombero di appartamenti locati a terzi. L'incremento rispetto al 2006 si riferisce ad un numero maggiore di appartamenti rilasciati dagli inquilini e quindi soggetti a sgombero.

Le “*spese di amministrazione immobili*” si riferiscono al compenso riconosciuto alla società GROMA che gestisce il ciclo attivo del patrimonio della Fondazione sito fuori Roma. Il compenso è calcolato in percentuale rispetto agli incassi. Il costo ha subito una diminuzione di euro 240 mila riconducibile alla cessazione delle attività di Groma nel giugno del 2007.

Riportiamo di seguito il dettaglio delle spese per studi attuariali ed adeguamenti alle normative vigenti:

Descrizione	Saldo al 31.12.07	Saldo al 31.12.06	Variazione netta
Costi per bilanci tecnici attuariali	171.360,00	0,00	171.360,00
Spese per adeguamento Legge 231	63.552,00	33.456,00	30.096,00
Totale	234.912,00	33.456,00	201.456,00

La voce costi per bilanci tecnici attuariali evidenzia un aumento rispetto allo scorso esercizio, sostanzialmente riconducibile allo slittamento al 2007 degli oneri sostenuti per la redazione del bilancio tecnico al 31 dicembre 2005. Infatti, in seguito ai fatti intervenuti a settembre 2006, che hanno poi portato al commissariamento della Fondazione, l'incarico è stato affidato alla fine dell'anno, elemento che ha fatto slittare la prestazione, e dunque il costo, all'esercizio 2007.

La voce “*spese per adeguamento Legge 231*” si riferisce al costo per il progetto di adeguamento della struttura organizzativa della Fondazione ai dettami fissati dal D.Lgs 8 giugno 2001 n. 231 iniziato nel 2006 e proseguito nel 2007.

Le altre spese, classificate come spese varie, sono riportate nella tabella che segue:

Descrizione	Saldo al 31.12.07	Saldo al 31.12.06	Variazione netta
Spese per liti, arbitraggi, risarcimenti	0,00	0,00	0,00
Licenze software	196.262,14	161.325,14	34.937,00
Spese di manutenzione dei sistemi gestionali	89.967,00	74.604,34	15.362,66
Spese per lavorazione ed elaboraz. dati istituz.	0,00	0,00	0,00
Spese per raccolta informazioni commerciali	166.455,44	198.054,85	-31.599,41
Prestazioni di medici inail su pens. invalidità	102.459,92	102.111,79	348,13
Spese per prestazioni di servizi professionali	649.725,69	1.058.916,74	-409.191,05
Compensi per incarichi fiscali	31.200,00	49.407,33	-18.207,33
Spese di vigilanza	217.715,76	194.880,82	22.834,94
Premi di Assicurazione	209.303,25	223.086,01	-13.782,76
Manutenzione impianti e macchinari	1.993,25	0,00	1.993,25
Manutenzione e noleggio di auto	50.365,19	70.074,70	-19.709,51
Manutenzione mobili e macchine d'uffici	12.465,80	29.072,16	-16.606,36
Noleggio per attrezzature e macchinari	52.328,50	97.495,07	-45.166,57
Spese pulizie locali	913.949,74	750.005,48	163.944,26
Spese per gestione ERP	7.020,00	67.418,10	-60.398,10
Spese di facchinaggio e trasporto	71.114,19	56.562,64	14.551,55
Collaborazioni coordinate e continuative	0,00	0,00	0,00
Spese di realizzazione e pubblicazione	50.194,00	85.050,00	-34.856,00
Spese per liti, risac. gest. Imm (lega	0,00	0,00	0,00
Spese per servizi pubblicitari	186.289,84	39.219,94	147.069,90
Spese per convegni e congressi	0,00	0,00	0,00
Spese di rappresentanza	15.613,89	13.460,91	2.152,98
Spese tipografiche	15.646,74	10.961,20	4.685,54
Canoni di noleggio	154.831,28	193.868,44	-39.037,16
Costi per il contact center	0,00	459.530,50	-459.530,50
Rimborso spese trasporto fuori sede	1.396,55	749,25	647,30
Spese per il reclutamento del personale	0,00	361,03	-361,03
Spese di marketing	0,00	7.000,00	-7.000,00
Costi per spese varie	3.196.298,17	3.943.216,44	-746.918,27

Si evidenzia che la razionalizzazione delle attività di gestione dell'Ente, unita alla politica di risparmio dei costi hanno permesso la diminuzione delle spese generali che passando da euro 3,9 circa del 2006 ad euro 3,1 milioni. Va altresì sottolineato che i risparmi di costo non hanno in alcun modo scalfito la qualità dei servizi erogati, al contrario la Fondazione ha razionalizzato le attività di gestione offrendo maggiori servizi a costi più contenuti. La procedura Enasarco on line ed il rinnovo tecnologico operato sono solo alcuni degli esempi a supporto di quanto detto. Tutto ciò ha permesso alla Fondazione di rimanere nei parametri di spesa delineati tra le ipotesi al bilancio tecnico attuariale (rapporto spese generali contributi non superiore al 4%).

La voce *“Licenze software”* si riferisce alle licenze annuali per l'utilizzo dei software di cui la Fondazione si avvale. Rispetto allo scorso esercizio la voce non comprende le licenze Microsoft, poiché il contratto, scaduto nel 2005, è stato rinegoziato per il triennio 2006-2008 e capitalizzato. La quota a carico dell'esercizio, pari ad euro 275 mila (euro 199 mila nel 2006), è iscritta negli ammortamenti di immobilizzazioni immateriali. La variazione di costo di tale licenza, rispetto al contratto precedente è riconducibile alle sostanziali variazioni intervenute nel parco macchine della Fondazione a seguito della realizzazione del progetto di rinnovo tecnologico. Infatti nel corso del 2006 la Fondazione ha migrato l'intera infrastruttura server e macchine su base tecnologia Microsoft. Inoltre ogni dipendente ha oggi a disposizione un personal computer dotato del pacchetto software standard Microsoft con la possibilità di accesso ai server aziendali.

Le *“spese per la gestione dei sistemi gestionali”* si riferiscono prevalentemente alla manutenzione e allo sviluppo ordinario dei sistemi industriali relativi alla gestione istituzionale, immobiliare, e delle risorse umane. Ad essi vanno aggiunti i costi per la gestione del sistema ERP, calati nel 2007, per effetto di un minore ricorso a società esterna dopo la scadenza del contratto con SAP Italia nel 2006. Tenendo conto delle due voci congiuntamente, si osserva una diminuzione dei costi, riconducibile prevalentemente alla riorganizzazione dei servizi, operata nell'ottica di riacquisire le competenze specifiche relative alla gestione informatica dell'area istituzionale, mediante l'insourcing delle attività svolte in precedenza da società esterne.

I *“costi per la raccolta di informazioni commerciali”* si riferiscono allo svolgimento dell'attività ispettiva o legale, attraverso l'utilizzo degli archivi *“Cerved”* e attraverso la società Infopress.

La voce *“spese per prestazioni dei medici INAIL per pensioni di invalidità”* si riferisce al costo sostenuto dalla Fondazione per le verifiche degli stati di inabilità ed invalidità dichiarati dagli agenti che richiedono la relativa pensione. Il costo è in linea con lo scorso esercizio.

Le *“spese per prestazioni di servizi professionali”* sono sensibilmente ridotte nel 2007 rispetto all'esercizio precedente (da più di 1 milione di euro a 650 mila euro circa) per effetto del venire a mancare delle attività del *“Gestore dei gestori”*; tali spese sono da ascrivere a servizi legali e finanziari (queste ultime per la ristrutturazione del patrimonio mobiliare e la revisione dell'asset allocation strategica).

La voce *“compensi per incarichi fiscali”* si riferisce ai compensi riconosciuti a professionisti esterni per l'attività prestata. Il costo è leggermente ridotto rispetto allo scorso esercizio.

La voce *“spese di vigilanza”* si riferisce al costo sostenuto per il servizio di vigilanza svolto dalla società esterna presso i locali sede della Fondazione.

La voce *“premi d'assicurazione”* si riferisce per euro 175 mila ai costi sostenuti per la copertura di responsabilità civile per amministratori e dipendenti, per euro 23 mila ai costi per la polizza Kasko a favore dei dipendenti che svolgono attività ispettiva ovvero dei dipendenti geometri incaricati dei sopralluoghi di verifica dei lavori svolti da ditte esterne sugli immobili di proprietà della Fondazione. La diminuzione rispetto al 2006 è riconducibile ad una decisione dell'amministrazione di non sottoscrivere, per il 2007, la polizza Kasko e di effettuare i rimborsi richiesti direttamente all'infortunato con l'ausilio un perito di parte che verifica i danni. I costi in questione sono stati imputati al conto coge *“Oneri per rimborso sinistri auto dipendenti”*.

La voce “*spese per la manutenzione ed il noleggio di auto*” si riferisce ai costi di leasing del parco macchine messe a disposizione per gli organi della Fondazione. Il costo si è ridotto perché il numero delle macchine noleggiate è diminuito.

La voce “*manutenzioni mobili e macchine d'ufficio*” si riferisce prevalentemente ai costi di manutenzione dell'archivio generale della Fondazione. Il costo si è ridotto rispetto allo scorso anno perché le attività più onerose sono state svolte nel corso del 2006.

La voce “*spese per noleggio di macchinari ed attrezzature*” si riferisce ai costi per il noleggio delle macchine fotocopiatrici della Fondazione.

La voce “*spese per servizi pubblicitari*” si riferisce ai costi sostenuti per le pubblicazioni di gare a norma di legge. L'aumento è riconducibile al maggior numero di gare svolte nell'esercizio rispetto al 2006.

La voce “*spese di rappresentanza*”, pari ad euro 15 mila ha subito un lieve incremento dovuto alla nomina del nuovo CdA nel giugno 2007 e quindi al sostenimento delle ordinarie spese di rappresentanza che sono tornate in linea con gli anni precedenti.

La voce “*canoni di noleggio*” si riferisce ai costi di connessione e di utilizzo della rete VPN, per la sede di Roma e per le sedi periferiche. Il costo è diminuito di 40 mila euro circa rispetto al 2006.

La voce “*costi per contact center*” si riferisce alla spesa per il servizio di assistenza a ditte ed agenti prestatato dalla società aggiudicataria del servizio. L'obiettivo della Fondazione è infatti quello di valorizzare il contatto con l'utente ditta ed agente, attivando un servizio telefonico e via web continuo, in grado di soddisfare le esigenze e le richieste degli utenti in tempi brevi e con maggiore efficienza. Nel 2007 non sono state sostenute spese per il contact center perché la delibera di riferimento, la n. 54 del 10 dicembre 2007, prevede una spesa annuale di 1.368.000,00 euro, a partire dal 2008, per i prossimi 3 anni. Trattandosi di un servizio a consumo, l'importo sarà determinato a consuntivo in ragione dell'effettivo utilizzo dello stesso.

Costi per il personale

I costi del personale sono di seguito dettagliati:

Descrizione	Saldo al 31.12.07	Saldo al 31.12.06	Variazione netta
a) Salari e stipendi	-23.499.737,65	23.226.352,86	-273.384,79
b) Oneri sociali	-6.185.150,76	6.091.878,10	-93.272,66
c) Trattamento di fine rapporto	-2.176.118,61	2.004.255,88	-171.862,73
d) Trattamento di quiescenza e simili	-1.483.068,15	1.288.801,14	-194.267,01
e) Altri costi	-1.886.523,67	1.786.800,10	-99.723,57
Totale costi per il personale	-35.230.598,84	34.398.088,08	-832.510,76

I costi relativi al personale dipendente ed al personale portiere sono pari ad euro 35 milioni circa. Degli importi evidenziati, euro 9 milioni circa si riferiscono ai costi per i portieri della Fondazione, recuperati al 90% dagli inquilini degli stabili locati. La variazione del costo del personale rispetto all'esercizio 2006 è dovuta all'effetto combinato della crescita del costo per il portierato, dovuta essenzialmente al nuovo contratto collettivo, e della diminuzione del costo del personale interno della Fondazione.

La voce *“trattamento di quiescenza e simili”* accoglie il costo per l'indennità integrativa speciale riconosciuta agli ex dipendenti in quiescenza per effetto del Regolamento per la previdenza integrativa del personale previsto dal Decreto interministeriale del 2 febbraio 1972.

La voce *“altri costi”* accoglie per euro 1 milione circa il costo per pensioni agli ex dipendenti, in linea rispetto allo scorso esercizio e per euro 493 mila il costo della polizza sanitaria a favore dei dipendenti.

Ammortamenti

Il saldo, pari ad euro 2,3 milioni circa, si riferisce agli ammortamenti dei beni pluriennali della Fondazione, e risulta in diminuzione rispetto al 2006.

Svalutazioni

Le svalutazioni, pari ad euro 8,2 milioni circa, si riferiscono:

- per euro 3 milioni alla svalutazione dei crediti contributivi ritenuti di difficile recupero (vedi note alla voce Crediti contributivi);
- per euro 5,2 milioni alla svalutazione dei crediti nei confronti degli inquilini. Per i relativi commenti si rimanda a quanto detto per la voce crediti verso inquilini dell'attivo circolante.

Altri accantonamenti per rischi

La voce, pari ad euro 13,6 milioni circa si riferisce:

- per euro 5,5 milioni all'accantonamento al fondo rischi cause passive resosi necessario nella valutazione dei potenziali oneri da contenziosi in cui la Fondazione potrebbe essere soccombente;
- per euro 3,9 milioni all'accantonamento al fondo contributi da restituire, relativo alla stima delle restituzioni che saranno effettuate nel corso del 2008 in seguito alla lavorazione degli arretrati di domande di rimborso giacenti presso il servizio competente;
- per euro 4 milioni all'accantonamento ai fondi pensioni per il cui commento si rimanda a quanto detto al paragrafo relativo ai “fondi per rischi ed oneri”;
- per euro 144 mila alla stima degli incentivi all'esodo che saranno corrisposti al personale dipendente. In merito si rimanda ai commenti alla voce “fondo rischi ed oneri” del passivo.

Oneri diversi di gestione

Riportiamo di seguito il saldo della voce:

Descrizione	Saldo al 31.12.07	Saldo al 31.12.06	Variazione netta
Contributi INPS 2/3 a carico della Fond.	73.636,32	54.827,26	18.809,06
Costi per IVA su notiziario	7.711,96	13.367,52	-5.655,56
Oneri diversi	18.818,52	18.358,32	460,20
Imposte e tasse su interessi	0,00	0,00	0,00
Imposte e tasse	446.004,21	485.442,45	-39.438,24
Imposte e tasse Immobili	15.493.117,13	15.354.451,25	138.665,88
Imposte di registro su contratti di loc	2.213.717,58	2.117.815,35	95.902,23
Altre spese patrimonio - uso Fondazione	0,00	0,00	0,00
Interessi su depositi cauzionali	981.976,57	85.709,62	896.266,95
Rimborsi di fitti	3.115.817,37	2.723.104,23	392.713,14
Arrotondamento passivo	10.258,94	8.362,17	1.896,77
Altri oneri di gestione	22.361.058,60	20.861.438,17	1.499.620,43

Il saldo degli altri oneri si riferisce prevalentemente alle imposte e tasse pagate dalla Fondazione.

La voce imposte di registro subisce un incremento nell'anno per effetto del maggior numero di registrazioni di contratti rinnovati effettuati nell'esercizio 2006.

La voce interessi su depositi e rimborsi di fitti subisce un notevole incremento derivante dalla restituzione degli interessi su depositi cauzionali relativi all'anno 2006, attività che ha permesso l'allineamento della gestione dei contratti per quanto riguarda gli interessi dovuti dalla Fondazione.

La voce rimborso di fitti si riferisce all'onere sostenuto per la restituzione agli inquilini dei canoni di locazione non dovuti o versati in eccesso per cessata locazione. Il costo è sostanzialmente in linea con lo scorso esercizio.

Proventi ed oneri finanziari

Il saldo della voce in oggetto accoglie le risultanze delle operazioni sui valori mobiliari detenuti dalla Fondazione. Riportiamo di seguito il dettaglio delle voci:

Descrizione	Saldo al 31.12.07	Saldo al 31.12.06	Variazione netta
Altri proventi finanziari:			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	125.501,93	211.629,39	-86.127,46
b) da titoli iscritti nelle immob. che non cost. part.	21.456.265,93	23.711.209,60	-2.254.943,67
c) da titoli iscritti nell'attivo circ. che non cost. part.	35.529.389,31	25.293.496,10	10.235.893,21
d) da proventi diversi dai precedenti	4.626.086,68	1.820.239,99	2.805.846,69
Interessi ed altri oneri finanziari	-4.045.024,27	-3.533.055,64	-511.968,63
Utili e perdite su cambi	-3.602.196,36	4.360.641,17	-7.962.837,53
Totale proventi ed oneri finanziari	54.090.023,22	51.864.160,61	2.225.862,61

L'esercizio ha visto realizzarsi un ulteriore incremento del risultato dell'area finanziaria, che si può ascrivere all'effetto delle politiche di riorganizzazione del patrimonio mobiliare intraprese nel 2006 e proseguite nel 2007, in particolare con le operazioni di ristrutturazione delle note strutturate effettuate nell'ultimo trimestre dell'anno (si fa riferimento a quanto scritto riguardo alle immobilizzazioni finanziarie per una descrizione dell'operazione), che hanno generato plusvalenze per 13,6 milioni di euro circa. Come evidenziato nell'allegato 2, le plusvalenze implicite al 31 dicembre 2007 sono quantificate in euro 78,5 milioni circa, e portano il rendimento medio implicito ad un valore pari a circa il 4,9%.

I proventi finanziari da titoli iscritti nelle immobilizzazioni si riferiscono:

- per euro 10,2 milioni circa ad interessi su obbligazioni e structured bond detenute in portafoglio
 - per euro 2 milioni circa ad interessi maturati sui titoli di stato;
 - per 4,3 milioni di euro dai proventi maturati sulle obbligazioni a garanzia di mutui;
 - per 0,5 milioni circa dai proventi maturati su altre obbligazioni;
- Per euro 4,5 milioni circa dai proventi derivanti dagli investimenti in fondi immobiliari.

I proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante si riferiscono per euro 35,4 milioni ai proventi maturati sulle operazioni a pronti effettuate nel corso dell'esercizio, e per euro 131 mila circa alla quota degli scarti di emissione positivi di competenza dell'esercizio.

I proventi diversi dai precedenti sono riconducibili agli interessi maturati sui conti correnti bancari e postali della Fondazione.

Gli oneri finanziari, pari a circa 4 milioni di euro, si riferiscono a spese e commissioni bancarie riconosciute sulla gestione dei servizi di pagamento e di incasso, nonché di gestione dei conti correnti della Fondazione. Sono altresì accolti gli oneri fiscali sui proventi finanziari realizzati dalla Fondazione, pari ad euro 3,2 milioni.

La voce perdite su cambi tiene conto della valutazione al tasso di cambio dollaro-euro di fine anno delle quote detenute (in dollari) del Fondo China Enterprise.

Interessi per il Firr degli iscritti

Gli interessi maturati e riconosciuti al Firr per l'esercizio 2007 sono pari ad euro 37 milioni circa. In merito si fa rinvio al commento del "Fondo rivalutazione Firr".

Proventi ed oneri straordinari

Riportiamo il saldo dell'area straordinaria al 31 dicembre 2007:

Descrizione	Saldo al 31.12.07	Saldo al 31.12.06	Variazione netta
Proventi	39.749.736,78	3.792.256,63	35.957.480,15
Oneri	-12.176.605,84	-5.437.939,83	-6.738.666,01
Totale proventi ed oneri straordinari	27.573.130,94	-1.645.683,20	29.218.814,14