

La gestione degli asset mobiliari

Premessa

Il processo di riorganizzazione dell'asset allocation finanziaria, anche per il 2009 è rimasto tra i prioritari obiettivi di questo Consiglio. Partito nel 2007, il processo di riorganizzazione ha preso forma con la definizione delle linee strategiche stabilite nel documento di asset allocation strategica, approvato dal Consiglio d'Amministrazione nel 2008. Il documento si ispira a principi di trasparenza e delinea gli obiettivi di rendimento, in linea con le ipotesi di bilancio tecnico, senza prescindere da un' oculata e prudente gestione dei rischi finanziari. In particolare i criteri di gestione del rischio di portafoglio sono improntati alla scelta di prodotti che permettano la minimizzazione del rischio di prezzo, di credito, di liquidità e di variazione dei flussi finanziari. Il monitoraggio dei prodotti finanziari, in questo senso, è costante ed è eseguito direttamente dalla Fondazione, attraverso risorse interne dedicate e specializzate, coadiuvate da un advisor finanziario. Fermo restando l'obiettivo di rendimento e di contenimento dei rischi, le strategie di portafoglio sono state influenzate dall'andamento dei mercati finanziari e, di conseguenza, dal livello dei tassi d'interesse, nel 2009 ai minimi storici.

A risentirne prevalentemente la gestione degli investimenti di liquidità in PCT, passati da un rendimento medio del 3,5% del 2008 a poco più dell'1,5% del 2009. D'altro canto è migliorato il rendimento sul portafoglio obbligazionario per effetto dell'acquisto, perfezionato nello scorso esercizio, di obbligazioni bancarie a tasso mediamente superiore al 4%. Gli acquisti sono stati effettuati in un momento di mercato favorevole e pertanto questo bilancio risente positivamente delle scelte effettuate. Da quanto detto scaturisce un rendimento netto contabile realizzato pari ad oltre il 2%.

RENDIMENTO DEL PORTAFOGLIO MOBILIARE

Dati in migliaia di euro

DESCRIZIONE TITOLO	% INVESTITA SU TOTALE	PORTAFOGLIO INVESTITO	PROVENTI NETTI REALIZZATI	RENDIMENTO
FONDI MONETARI E LIQUIDITA' A BREVE	16,1%	454.998,39	9.932,56	2%
OBBLIGAZIONI E POLIZZE	7,4%	209.653,72	7.427,37	4%
FONDI IMMOBILIARI	17,2%	487.619,82	15.786,57	3%
INVESTIMENTI ALTERNATIVI	56,1%	1.590.167,00	26.030,98	2%
PRIVATE EQUITY	2,1%	58.292,14	-	0%
PARTECIPAZIONI SOCIETARIE	1,1%	32.000,00	-	0%
TOTALE PATRIMONIO	100%	2.832.731,07	59.177,48	2%

La valutazione al fair value del portafoglio non ha evidenziato al 31 dicembre 2009 perdite durevoli di valore. In relazione alla valutazione degli investimenti alternativi e di private equity va evidenziato che sono generalmente investimenti di medio lungo periodo ed i valori stesso assumono significatività in tale arco temporale. Ciò in quanto la Fondazione è investitore di tipo Buy & Hold, definizione data considerando proprio l'orizzonte temporale a medio-lungo termine, tipico delle passività costituite da obbligazioni di tipo pensionistico/previdenziale.

In ultima battuta va evidenziato che in accordo con la normativa vigente e con i criteri indicati dal principio contabile OIC 3, i NAV considerati rappresentano attualmente la miglior stima del fair value in un dato periodo dei prodotti in portafoglio.

Di seguito vengono illustrate le attività svolte e gli investimenti posti in essere dalla Fondazione nel corso del 2009. Per semplicità di analisi le argomentazioni sono riportate per tipologia d'investimento.

Investimento della liquidità a breve

Nel corso dell'anno la Fondazione ha mantenuto una notevole riserva di liquidità che ha investito in operazioni di Pronti contro Termine, generalmente a scadenza trimestrale. Tali operazioni hanno garantito un rendimento netto medio di circa 1,7%, generando durante l'anno proventi netti per circa 9,9 milioni di euro. Il rendimento delle operazioni è stato sensibilmente superiore al tasso Euribor di riferimento; tuttavia, rispetto all'anno precedente, ha risentito della forte discesa dei tassi di interesse. Per mantenere la gestione della tesoreria più elastica, pur cercando un rendimento superiore a quello dei conti correnti, si è impiegata parte della liquidità disponibile in fondi monetari, liquidabili su base giornaliera in funzione delle esigenze di cassa; tali fondi hanno generato rendimenti (da capitalizzazione) comunque superiori al tasso Euribor di riferimento.

Fondi immobiliari

Nel corso del 2009 la Fondazione ha proseguito la strategia di riqualificazione del proprio portafoglio di fondi immobiliari. La crisi dei mercati immobiliari ha fornito importanti opportunità. Anticipando le indicazioni strategiche riguardo alla riqualificazione del patrimonio immobiliare, sono stati effettuati impieghi in fondi immobiliari gestiti da primarie SGR, caratterizzati da condizioni di rendimento di assoluto rilievo. Ne è un esempio l'investimento nel fondo Donatello comparto David che ha investito nell'acquisto della Galleria Alberto Sordi, il complesso immobiliare di notevole prestigio e rinomanza sito nel cuore storico e commerciale di Roma. La Galleria Alberto Sordi risulta, ad oggi, completamente locata ad una pluralità di conduttori, oltre 25, di elevatissimo profilo. Le prospettive di rendimento di tale investimento sono molto promettenti.

Sempre nell'ottica di massimizzazione dei rendimenti, la Fondazione nel corso del 2009 ha effettuato investimenti nel Fondo Omega e nel Fondo Omicron, nati con l'apporto rispettivamente di una parte del patrimonio immobiliare di Intesa San Paolo Spa e di Unicredit SPA. I due fondi hanno registrato un notevole incremento del valore del NAV rispetto a quello iniziale ed hanno erogato dividendi, già dal primo anno di investimento, in misura molto soddisfacente.

In conclusione va citata l'importante operazione di cessione delle quote in portafoglio del Fondo Caravaggio ed il riacquisto di quote del Comparto Iris. L'operazione, oltre a far realizzare una plusvalenza di circa euro 12 milioni, ha permesso di prolungare l'investimento nel patrimonio immobiliare del Fondo Caravaggio, che ha durata fino al 2012, evitando il rischio di effettuare il disinvestimento in condizioni di mercato sfavorevoli.

Ricordiamo il significato sociale dell'investimento di 10 milioni di euro nel Fondo Aquila, un'iniziativa destinata ad alleviare i disagi della popolazione abruzzese colpita dal terremoto, finanziando la costruzione di nuove unità abitative. L'investimento è stato finalizzato all'inizio del 2010, attraverso il Fondo Senior, un fondo destinato a investitori istituzionali e indirizzato ad offrire a persone di 65 anni di età o più ("Senior") beni e servizi in relazione alle loro esigenze abitative e finanziarie. In tal modo l'operazione di investimento nel Fondo Aquila, oltre agli importanti aspetti etici e sociali, manterrà un profilo di rendimento compatibile con la finalità di garantire stabilità di lungo periodo e sostenibilità al Bilancio Tecnico della Fondazione.

Obbligazioni e polizze assicurative

La Fondazione aveva in portafoglio, dall'inizio dell'anno, dei BTP al 4,25% per 40 milioni di euro, che sono andati a scadenza a novembre. Inoltre la Fondazione detiene un portafoglio di obbligazioni bancarie a copertura dei mutui erogati a dipendenti e assistiti, per un valore complessivo oscillante intorno ai 96 milioni di euro e con un rendimento medio che nell'anno è stato di circa il 4%.

Nel corso del 2009, in considerazione della crescente instabilità dei mercati e dei forti livelli di volatilità, la Fondazione si è orientata su investimenti in obbligazioni bancarie e polizze assicurative

emesse da istituti di comprovata stabilità, con basso profilo di rischio e con un rendimento annuo molto soddisfacente (circa il 4% nel 2009). L'esposizione nulla ai mercati azionari ha permesso alla Fondazione di evitare perdite nel periodo di crollo degli indici di borsa dei primi mesi del 2009 e di quello dei giorni nostri, conseguente alla forte crisi economica che ha portato al default della Grecia ed alla stretta imposta dall'Unione europea a tutti i paesi aderenti.

Investimenti alternativi

La struttura degli investimenti mobiliari della Fondazione al momento dell'insediamento dell'attuale Consiglio D'Amministrazione, nel giugno 2007, era caratterizzata da una rilevante incidenza di investimenti cosiddetti "alternativi" poco liquidi e con una notevole esposizione agli andamenti del mercato del credito, caratteristiche che hanno reso necessaria una rivisitazione della sua composizione. La Fondazione, già alla fine del 2007, ha dato inizio ad un processo di ristrutturazione di questi titoli, finalizzato a migliorare il profilo di rischio e di liquidità degli attivi sottostanti, nonché a migliorarne i rendimenti attesi. Il continuo monitoraggio svolto finora sul portafoglio ha permesso un adeguato controllo dei rischi, senza subire perdite finanziarie anche grazie alla svolta registrata dai mercati finanziari a marzo 2009 che ha permesso ai fondi tenuti in portafoglio di invertire la tendenza ed avere andamenti positivi. Nel corso del 2009 proprio nell'ottica di mantenere bassi i profili di rischio, sono state effettuate importanti operazioni, in particolare la ristrutturazione dell'investimento nella nota Anthracite, ora obbligazione CMS e una parziale modifica del portafoglio JP Morgan.

Per ciò che riguarda il portafoglio JP Morgan, il Consiglio di Amministrazione della Fondazione ha deliberato la cessione al gestore Nomura di tre note detenute in portafoglio, divenendo titolare in cambio dell'obbligazione denominata "Flexis" del valore nominale di 263 milioni e capitale protetto alla scadenza massima di 20 anni con possibilità di uscita senza penali dopo i primi sette anni. L'operazione ha permesso di annullare gli effetti negativi derivanti dall'andamento di mercato degli indici sottostanti le note, che in qualche modo stavano influenzando il portafoglio in termini di rischio. L'operazione di vendita è stata effettuata nel corso degli ultimi giorni di dicembre, generando una plusvalenza netta di euro 26 milioni. All'inizio di gennaio 2010 è stata conclusa la vendita dei titoli a collaterale delle obbligazioni precedenti, con un risultato superiore alle attese, che, insieme ad un favorevole andamento del tasso di finanziamento sul mercato (il cosiddetto "spread") di Nomura, ha generato un immediato incremento del valore della nuova obbligazione Flexis.

Un altro importante risultato riguarda la conclusione della questione legata all'obbligazione Anthracite, iniziata dopo il fallimento di Lehman Brothers avvenuto il 15 settembre 2008, che ha avuto un finale soddisfacente. Dopo un intenso lavoro svolto dalla Fondazione con l'ausilio del proprio advisor legale e finanziario, durata oltre un anno, la vecchia obbligazione è stata finalmente dismessa, sostituendola con una nuova, di diritto comunitario, del medesimo valore nominale e con completa garanzia a scadenza. L'obbligazione, denominata CMS, è costituita da fondi hedge ben selezionati e da una liquidità pari a circa 200 milioni di euro, che in un momento di incertezza dei mercati come quello che stiamo vivendo, mettono al sicuro la Fondazione da perdite durevoli di valore.

In ultima battuta merita un accenno l'investimento nell'obbligazione Codeis, finalizzato a dicembre 2009. Si tratta di un'obbligazione a capitale protetto a 10 anni, con la possibilità per la Fondazione di anticipare l'uscita in qualunque momento. L'obbligazione pagherà cedole periodiche, in funzione dei rendimenti della strategia Emerald, che ha garantito eccellenti risultati in tutte le condizioni di mercato.

Fondi di private equity e venture capital

Nel corso del 2009 la Fondazione ha operato attivamente nel filone degli investimenti del private equity e infrastrutturali. Parte degli investimenti è stata effettuata in fondi che implementano stra-

tegie di diversificazione globale, che si trovano nelle condizioni ideali per cogliere le opportunità che storicamente si presentano nel private equity all'indomani di una grave crisi.

La Fondazione ha inoltre investito in fondi di private equity operanti in Italia, gestiti da team di elevata professionalità, con un profilo strategico innovativo, caratterizzato da un approccio industriale e manageriale diretto e non da operazioni puramente finanziarie.

Si citano poi gli impieghi in fondi orientati all'investimento in progetti riguardanti tecnologie a basso impatto ambientale e sfruttamento di fonti alternative "pulite" di energia, quali Ambienta ed Atmos. L'affiancamento degli investimenti in private equity al portafoglio di investimenti esistente ha migliorato il profilo di rischio complessivo, grazie alla maggiore diversificazione nell'asset allocation e alla minore correlazione tra le sue componenti. Le scelte d'investimento della Fondazione contribuiscono inoltre a dare un positivo impulso all'economia, in settori strategici ed all'avanguardia, supportando la crescita delle imprese e dunque dell'occupazione.

La gestione degli asset immobiliari

Premessa

Al 31 dicembre 2009 la Fondazione detiene asset immobiliari per oltre euro 3.020 milioni. Di questi euro 2.965 milioni si riferiscono al patrimonio locato a terzi. Il valore di mercato del patrimonio allo stato libero è stimato in circa euro 6 miliardi, allo stato occupato in circa euro 4,2 miliardi. Il patrimonio immobiliare è costituito da 272 complessi (per un totale di 481 fabbricati), di cui 215 residenziali e 57 non residenziali. I cespiti costituenti il patrimonio sono circa 17.000 a destinazione residenziale, circa 27.000 le pertinenze a servizio delle abitazioni (cantine, soffitte, posti auto, box, ecc.), circa 1.000 le unità a destinazione commerciale, per un totale complessivo di circa 45.000 unità.

Il progetto di dismissione del patrimonio

Gli immobili Enasarco sono stati acquistati, per la maggior parte, negli anni dal 1973 al 1997. In tale periodo le Autorità di Governo e lo stesso legislatore attribuirono agli enti previdenziali pubblici, compreso l'Enasarco, una funzione sociale ulteriore rispetto ai compiti istituzionali attribuiti agli stessi enti, rappresentata dal concorso alla soluzione del problema "casa". In particolare le Casse di Previdenza furono vincolate a destinare una quota significativa dei propri fondi all'acquisto di beni immobili sulla base di piani di investimenti che erano sottoposti all'esame e approvazione dei Ministeri vigilanti, nonché a locare buona parte delle unità immobiliari ad uso residenziale a favore di fasce sociali disagiate. A partire dall'anno 1982, il 50% delle unità immobiliari disponibili venne obbligatoriamente riservato a persone sfrattate da precedenti locatori, in virtù del decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94, e del decreto legislativo 16 febbraio 1994, n. 104.

Per la stessa ragione di carattere sociale, nel corso degli anni sono stati acquistati alcuni complessi immobiliari edificati in piani di zona con strumenti urbanistici di edilizia economica e popolare e su terreni demaniali concessi in convenzione o, comunque, con caratteristiche costruttive e tipologiche peculiari dell'edilizia economica. Anche per tale ragione il 25% circa del patrimonio abitativo ubicato nel Comune di Roma ricade - anche in ragione degli anni di acquisto - in zone ad alta densità abitativa. Nel contesto socio-economico sopra descritto l'Enasarco ha locato gli immobili residenziali dapprima con il regime vincolistico in essere fino all'anno 1978 e, successivamente, ad "equo canone" ai sensi della legge n. 392/78.

L'entrata in vigore della legge 8/8/1992, n. 359, di conversione del decreto legge 11/7/1992, n. 333, (c.d. patti in deroga) ha consentito all'allora Ente pubblico l'aumento dei canoni di locazione per i contratti in scadenza, tuttavia in misura modesta a causa dei limiti all'epoca disposti espressamente per gli enti previdenziali pubblici dalla c.d. "Circolare Cristofori" del Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale, in attuazione della citata funzione di calmiera, attribuita alle proprietà immobiliari degli enti pubblici previdenziali. A partire dall'anno 2002 (ma con decorrenza 2001) la Fondazione ha avviato un processo di aumento graduale dei canoni di locazione dei contratti in scadenza (al termine dei periodi di legge di anni 4+4) mediante accordi biennali con le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini maggiormente rappresentative, ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge n. 9/12/1998 n. 431, esclusi 10 stabili che, a partire dall'anno 2005, sono stati locati ai canoni correnti.

La storia ed il contesto socio-economico degli acquisti immobiliari e delle locazioni ad uso residenziale, sopra descritti, unitamente ai numeri del patrimonio immobiliare, al rendimento, che si attesta su valori prossimo all'1%, alla dislocazione degli stabili in zone prevalentemente periferiche e alle condizioni degli inquilini, evidenziano l'importanza sociale ed economica del piano di dismissione approvato dal Consiglio D'Amministrazione della Fondazione il 18 settembre 2008. Il piano è stato predisposto dagli uffici competenti della Fondazione con l'ausilio di un advisor legale ed immobiliare esterno.

I principi che hanno ispirato la scelta di dismettere il patrimonio sono:

- Di carattere attuariale, al fine di garantire il rispetto dei nuovi termini posti dalla legge in materia di sostenibilità del bilancio tecnico (30 anni);
- Di carattere economico, nel senso di perseguire il miglioramento dei rendimenti del patrimonio, come più volte auspicato dal Collegio Sindacale, dai Ministeri Vigilanti e dalla Corte dei Conti (rendimento degli ultimi 10 anni dello 0,8% annuo contro un 5% atteso);
- Di carattere organizzativo, nel senso di abbandonare la gestione diretta di migliaia di unità immobiliari ad uso residenziale e preferire un modello organizzativo a gestione indiretta - con benefici anche fiscali - e avente ad oggetto immobili di tipo commerciale e/o industriale, a più alta resa.

Al fine di coniugare le esigenze di massimizzazione dei ricavi, di avere dall'operazione un positivo impatto sociale e di mantenere la gestione diretta delle problematiche connesse alle unità immobiliari invendute, il piano di dismissione del patrimonio residenziale sarà realizzato attraverso:

- La costituzione di fondi immobiliari di proprietà della Fondazione gestiti da una SGR qualificata secondo quanto prescritto dalla norma vigente;
- La stima del valore della singola unità immobiliare da parte dell'Esperto indipendente nominato dalla SGR e congruita dall'Agenzia del Territorio;
- L'offerta in prelazione delle unità immobiliari ai conduttori al prezzo periziato;
- Il conferimento al fondo delle unità immobiliari non acquistate in prelazione.

RENDIMENTO DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Dati in migliaia di euro

DESCRIZIONE	BILANCIO 2009	BILANCIO 2008
RICAVI COMPLESSIVI	147.901	145.420
SPESE DIRETTE	(96.913)	(98.726)
SPESE INDIRETTE	(8.904)	(9.159)
SALDO IMMOBILIARE	42.084	37.534
IMMOBILI A VALORE		
BILANCIO	2.965.452	2.963.447
IMMOBILI A VALORE		
MERCATO	4.200.000	4.200.000
RENDIMENTO RISPETTO		
VALORE DI BILANCIO	1,42%	1,27%
RENDIMENTO RISPETTO		
VALORE DI MERCATO	1,00%	0,89%

I tempi per la realizzazione del piano sono previsti in due anni, più un ulteriore periodo di 12 mesi necessario per le attività di due diligence e per predisporre le strutture di assistenza alla vendita. Al termine del periodo previsto è attesa la realizzazione di una plusvalenza di circa € 1.400.000.000,00 rispetto al valore di bilancio e la disponibilità di una liquidità di almeno il 50-60% calcolata rispetto al valore di mercato abbattuto del 30% in considerazione dello stato "occupato", da destinare ad investimenti prevalentemente immobiliari a gestione indiretta.

Pur ispirandosi agli obiettivi sopra riportati, il piano di dismissione ha comunque previsto elementi di tutela all'inquilinato e al personale della Fondazione.

In particolare sono stati tenuti numerosi incontri informativi con i sindacati degli inquilini che hanno portato alla sottoscrizione di un accordo siglato con i sindacati maggiormente rappresentativi a tutela sia degli inquilini che acquisteranno le unità immobiliari, sia di quelli che, non essendone in condizione, non eserciteranno il diritto di prelazione. L'accordo prevede in sintesi:

- a) possibilità di acquisto a favore di parenti fino al 4° grado ed affini con obbligo a mantenere l'unità immobiliare ad uso del conduttore;
- b) possibilità di scambio di appartamenti nello stesso complesso immobiliare;
- c) ricerca di mutui a condizioni agevolate;
- d) ricerca di condizioni agevolate per i costi notarili;
- e) agevolazioni per acquisti diretti mediante forme collettive;
- f) contratti di locazione per anni 5+3 per gli inquilini che non potranno acquistare, con reddito familiare annuo da € 30.000,00 a € 42.000,00 in relazione alla composizione del nucleo familiare;
- g) contratti di locazione per anni 6+3 per inquilini con grave disagio economico che usufruiscono di sovvenzioni a carico di enti pubblici;
- h) vendita del diritto di abitazione o usufrutto ai nuclei familiari composti da soli ultra 67enni;
- i) valorizzazione dello stato occupato delle unità immobiliari mediante riduzione del 30% rispetto al valore libero;
- j) valorizzazione dell'acquisto in forma collettiva (almeno il 70% degli aventi diritto nel singolo stabile) nella misura del 10% del valore occupato.

Per quanto attiene la gestione dei rapporti di lavoro di impiegati amministrativi e tecnici e degli addetti alla custodia e alla pulizia degli stabili, si è proceduto a dare alle RR.SS.AA. le dovute informazioni sul piano di dismissione del patrimonio immobiliare della Fondazione e sulle soluzioni che l'Amministrazione intenderebbe adottare a tutela e salvaguardia del lavoro.

Per dare seguito alla realizzazione del piano attenendosi agli accorsi sottoscritti, la Fondazione nel corso del mese di febbraio 2009 ha indetto le gare per l'affidamento dei servizi complementari e strumentali al piano di dismissione del patrimonio immobiliare, ovvero:

- 1) Servizi di supporto finanziario alla vendita, mediante sottoscrizione di una convenzione per l'erogazione di mutui a condizioni più flessibili e vantaggiose rispetto a quelle esistenti sul mercato, a favore degli inquilini che intendano esercitare il diritto di prelazione alla vendita;
- 2) Servizi di supporto alla vendita consistenti in una due diligence tecnica, amministrativa e legale finalizzata alla dismissione del patrimonio, nonché in un servizio di assistenza consistente nella creazione di un'adeguata struttura commerciale a cui demandare gli adempimenti necessari alla dismissione del patrimonio;
- 3) Istituzione e gestione di uno o più fondi comuni di investimento immobiliare cui verranno conferite le unità immobiliari che risulteranno invendute nell'ambito dell'operazione di dismissione.

Le gare sono state concluse nel corso di giugno 2010. Le aggiudicazioni definitive sono state deliberate dal Consiglio d'Amministrazione ai seguenti soggetti:

- Per la gara relativa alla scelta di soggetti con cui sottoscrivere una convenzione per la concessione di mutui agevolati a favore degli inquilini che volessero aderire, l'aggiudicazione è avvenuta, come previsto dal disciplinare di gara, nei confronti di due istituti di credito, BNL SPA del gruppo BNP PARIBAS e MPS SPA;
- Per la gara, suddivisa in due lotti, relativa alla scelta dei soggetti cui affidare la due diligence tecnico/amministrativa, alla data di redazione del bilancio le procedure di affidamento sono ancora aperte. Si prevede l'aggiudicazione entro il mese di giugno 2010;
- Per la gara, suddivisa in due lotti, relativa alla scelta della SGR che dovrà gestire i fondi immobiliari in cui confluirà il patrimonio rimasto invenduto, l'aggiudicazione è avvenuta nei confronti di BNP Paribas RME per un lotto e Pirelli RE per l'altro lotto.

Trascorsi i tempi previsti dalla normativa per il perfezionamento dei contratti, la Fondazione avvierà immediatamente la fase operativa, in modo da procedere con le prime operazioni di vendita nell'ultimo trimestre dell'anno 2010.

In relazione agli impegni assunti dalla Fondazione con le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini nel sopracitato "Accordo per le dismissioni", nel corso di luglio 2009 è stata sottoscritta con L'Agenzia del Territorio la Convenzione per i servizi estimativi e per la consulenza specialistica nel settore immobiliare che prevede il rilascio dei pareri di congruità da parte dell'Agenzia sui valori di dismissione indicati dalla Fondazione.

Sono, inoltre, in corso di definizione le trattative con il Consiglio Notarile di Roma, finalizzate alla sottoscrizione di una convenzione che definisca tariffe notarili a condizioni più vantaggiose rispetto al mercato, da applicare ai contratti di compravendita che saranno stipulati con gli inquilini acquirenti.

Nel corso del mese di settembre 2009, la Fondazione ha inoltre sottoscritto gli accordi per il rinnovo dei contratti di locazione con le Organizzazioni sindacali degli inquilini maggiormente rappresentative. Gli accordi sono prodromi del progetto di dismissione immobiliare, poiché la vigenza contrattuale costituisce presupposto essenziale affinché gli inquilini possano esercitare il diritto di prelazione. L'accordo prevede infatti la proroga, per i contratti di locazione di unità immobiliare ad uso residenziale in scadenza dal 1 gennaio 2009 al 31 dicembre 2010, dell'Accordo Nazionale sottoscritto il 24 maggio 2007. Pertanto i rinnovi saranno effettuati secondo i contenuti economici e contrattuali degli Accordi Territoriali stipulati a seguito del suddetto Accordo Nazionale e la durata dei contratti di locazione è fissata in 3+2 anni.

L'adeguamento al sistema di controllo previsto dal Decreto Legislativo 231/2001

Le evoluzioni informatiche e tecnico organizzative, nonché la complessità delle scelte di gestione, che hanno riguardato la Fondazione negli ultimi anni, hanno reso necessario istituire un sistema di controllo interno, mirato ad assicurare il rispetto delle strategie aziendali, l'efficacia ed efficienza dei processi aziendali, la salvaguardia e la buona gestione del patrimonio aziendale, nonché la conformità delle attività svolte con le norme in essere.

Pertanto la Fondazione si è dotata di una struttura di internal auditing, ha approvato il Modello Organizzativo proposto dal Servizio Internal Auditing ai sensi del D. Lgs. 231/2001, ha istituito un Organismo di Vigilanza interno e definito un Codice Etico.

Il Codice Etico è un documento ufficiale della Fondazione che contiene l'insieme dei diritti, dei doveri e delle responsabilità dell'ente nei confronti di tutti i portatori di interesse nei confronti della

Fondazione (dipendenti, fornitori, clienti, Pubblica Amministrazione, mercato finanziario, ecc.). Tale Codice mira a raccomandare, promuovere o vietare determinati comportamenti, al di là ed indipendentemente da quanto previsto a livello normativo.

L'Organismo di Vigilanza ha il compito di vigilare sul funzionamento e l'osservanza del modello, di curarne l'aggiornamento ed è dotato di autonomi poteri di iniziativa e controllo.

L'intento della Fondazione è di continuare ad operare sulla strada intrapresa, per rafforzare il tessuto di regole già definito.

Informativa sulla redazione del documento programmatico sulla sicurezza

In accordo con la normativa vigente, la Fondazione ha provveduto all'aggiornamento del documento programmatico sulla sicurezza in data 31 marzo 2010.

Previsioni sull'evoluzione della gestione

Per l'immediato futuro la Fondazione ha già delineato le linee strategiche su cui muoversi: si partirà con la fase operativa del progetto di dismissioni, per traguardarlo entro tre anni e parallelamente si dovrà completare il progetto di riforma del Regolamento Istituzionale, descritto in questa relazione e di fondamentale importanza per la categoria rappresentata. Dalla finalizzazione dei due progetti dipenderà la stabilità della Fondazione su di un arco temporale più che trentennale e di conseguenza il futuro della categoria. Non vi è dubbio che nell'immediato futuro, fermo restando i provvedimenti già adottati dalla Fondazione per garantire gli iscritti, a dettare le regole e a far da padrona sarà lo spettro della crisi economico-finanziaria. Le previsioni degli esperti dicono che gli effetti della crisi si faranno sentire ancora per qualche anno, probabilmente anche in conseguenza delle manovre finanziarie straordinarie che i Paesi Europei, non ultima l'Italia, stanno approvando in questi giorni e che senza dubbio imporranno a tutti molti sacrifici.

Conclusioni

In conclusione si può certamente affermare che il bilancio al 31 dicembre 2009 offre diversi elementi che costituiscono punti di riflessione per il Consiglio, che dovrà continuare a gestire la Fondazione con attenzione e dedizione, portando a termine i progetti citati in questa relazione e considerati primari anche dai Ministeri Vigilanti.

Invito, pertanto, il Consiglio di Amministrazione della Fondazione Enasarco ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009 con i relativi allegati che ne formano parte integrante.

Appendice statistica

Tabella 1 - Numero delle pensioni in pagamento al 31/12/2009

Tipologia di pensione	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Vecchiaia	69.949	70.905	71.980	70.853	69.808	69.223
Invalidità/inabilità	4.924	4.935	4.932	5.032	5.019	5.082
Superstiti	33.925	34.968	35.406	36.282	36.831	37.383
Totale	108.798	110.808	112.318	112.167	111.658	111.688

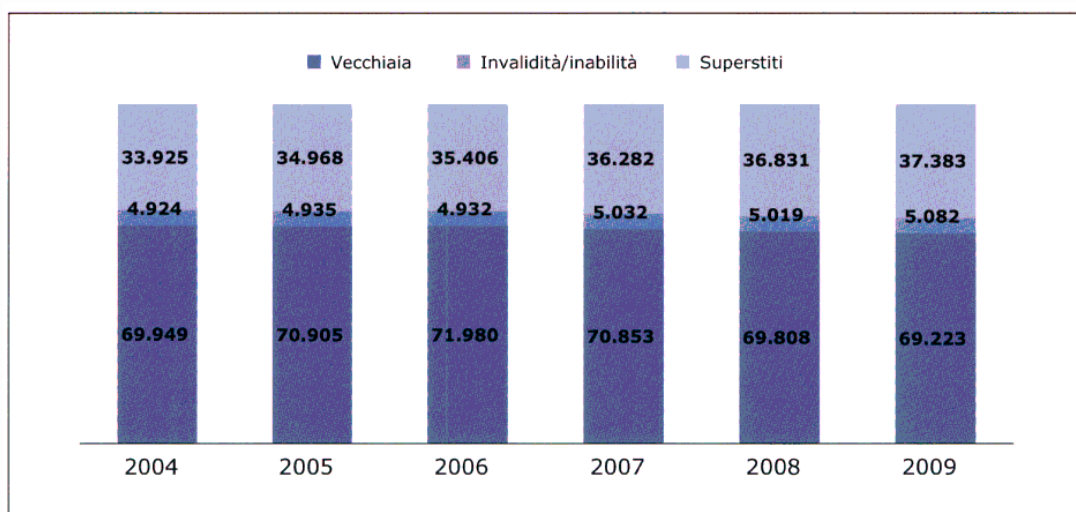


Grafico 1 - Andamento del numero delle pensioni di vecchiaia al 31/12/2009

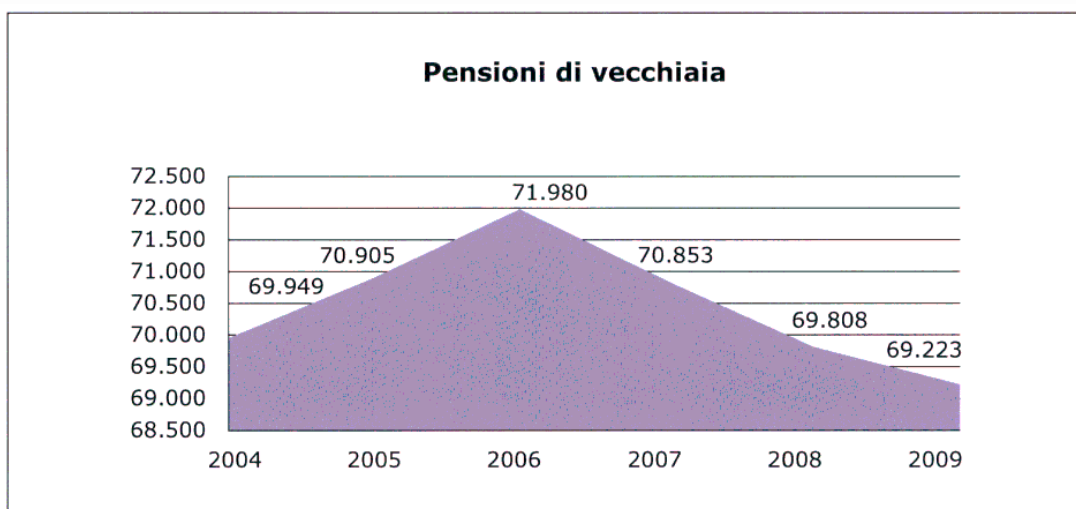


Grafico 2 – Andamento del numero delle pensioni di invalidità/inabilità al 31/12/2009

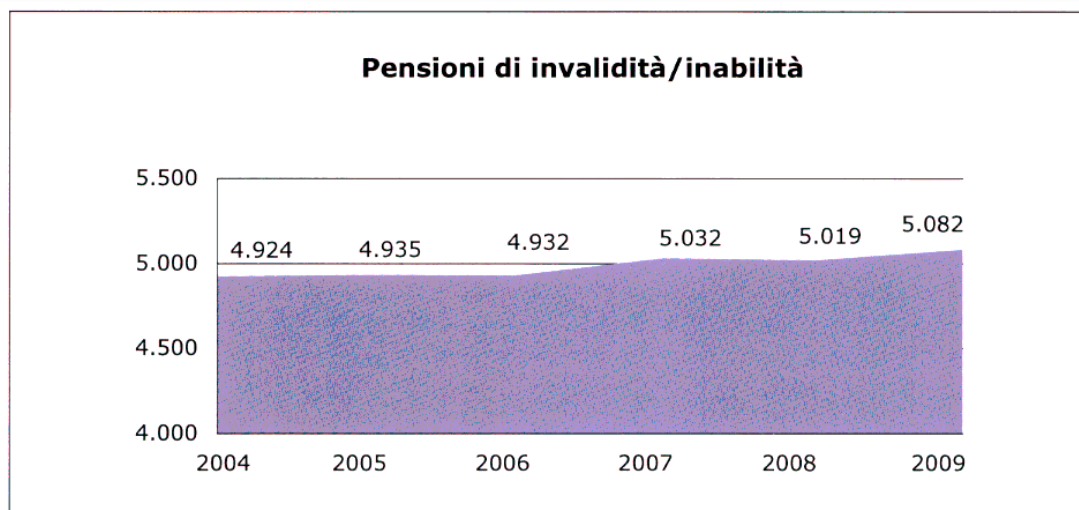


Grafico 3 – Andamento del numero delle pensioni ai superstiti al 31/12/2009

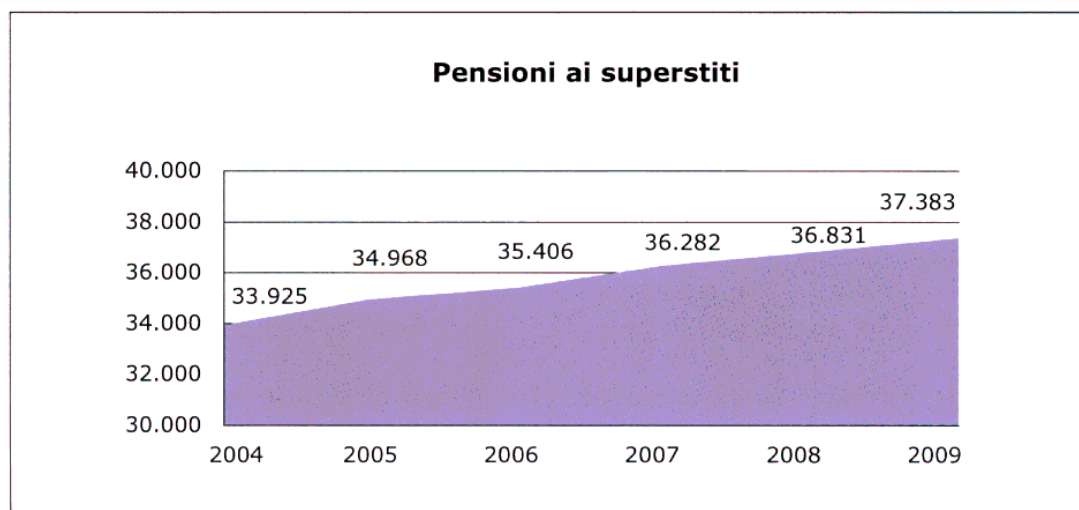


Tabella 2 – Numero e importo delle prestazioni IVS per tipologia di prestazione e classe di importo⁵
- Anno 2009 (Dati estratti ad aprile 2010)

UOMINI Classi di importo mensile	Vecchiaia		Invalidità / Inabilità		Superstiti		Totale	
	Beneficiari	Lordo annuale	Beneficiari	Lordo annuale	Beneficiari	Lordo annuale	Beneficiari	Lordo annuale
0 - 437	23.784	€ 74.457.291	3.199	€ 8.369.509	1.116	€ 1.935.385	28.099	84.762.185
438 - 1000	25.539	€ 223.474.806	1.046	€ 8.547.448	86	€ 690.096	26.671	232.712.350
1001 - 1500	6.451	€ 100.643.290	153	€ 2.375.983	11	€ 172.143	6.615	103.191.416
1501 - 2000	2.533	€ 56.601.107	42	€ 934.196	1	€ 20.728	2.576	57.556.031
2001 - 3000	1.607	€ 49.720.391	25	€ 768.986	-	€ 0	1.632	50.489.377
3001 e più	562	€ 29.204.125	7	€ 332.930	-	€ 0	569	29.537.055
Totale	60.476	€ 534.101.010	4.472	€ 21.329.052	1.214	€ 2.818.353	66.162	€ 558.248.414

DONNE Classi di importo mensile	Vecchiaia		Invalidità / Inabilità		Superstiti		Totale	
	Beneficiari	Lordo annuale	Beneficiari	Lordo annuale	Beneficiari	Lordo annuale	Beneficiari	Lordo annuale
0 - 437	5.880	€ 17.643.092	582	€ 1.195.437	24.321	€ 63.891.930	30.783	82.730.459
438 - 1000	2.454	€ 19.899.325	27	€ 213.571	10.275	€ 84.776.465	12.756	104.889.361
1001 - 1500	294	€ 4.531.442	1	€ 15.138	1.175	€ 18.171.765	1.470	22.718.345
1501 - 2000	89	€ 1.968.765	-	€ 0	278	€ 6.140.012	367	8.108.777
2001 - 3000	25	€ 743.426	-	€ 0	106	€ 3.235.023	131	3.978.449
3001 e più	5	€ 222.179	-	€ 0	14	€ 676.721	19	898.900
Totale	8.747	€ 45.008.229	610	€ 1.424.146	36.169	€ 176.891.916	45.526	€ 223.324.291
Totale Generale	69.223	€ 579.109.239	5.082	€ 22.753.198	37.383	€ 179.710.268	111.688	€ 781.572.705

⁵ Gli importi delle pensioni sono ottenuti moltiplicando per 13 (tredici) l'importo della pensione lorda in godimento a dicembre 2009. Se uno stesso beneficiario percepisce più di una pensione (es. vecchiaia e superstite) è considerato più volte. Il numero di beneficiari è ottenuto prendendo in considerazione tutti coloro che percepiscono un lordo a dicembre.

Tabella 3 – Numero delle prestazioni IVS per tipologia di prestazione, classe di età e genere
Anno 2009 (Dati estratti ad aprile 2010)

Classi di età	Vecchiaia		Invalidità / Inabilità		Superstiti		Totale		Totale
	Uomini	Donne	Uomini	Donne	Uomini	Donne	Uomini	Donne	
0-29	-	-	1	-	537	500	538	500	1.038
30-39	-	-	28	5	25	117	53	122	175
40-49	-	-	302	35	77	856	379	891	1.270
50-54	-	-	391	45	44	967	435	1.012	1.447
55-59	-	112	790	61	40	1.683	830	1.856	2.686
60-64	1.997	1.910	1.326	85	64	3.095	3.387	5.090	8.477
65-69	18.228	2.326	670	74	85	4.572	18.983	6.972	25.955
70-79	29.233	3.185	598	163	193	12.363	30.024	15.711	45.735
80 e più	11.018	1.214	366	142	149	12.016	11.533	13.372	4.905
Totale	60.476	8.747	4.472	610	1.214	36.169	66.162	45.526	111.688

Tabella 4 – Importo delle prestazioni IVS per tipologia di prestazione, classe di età e genere
Anno 2009 (Dati estratti ad aprile 2010)

Classi di età	Vecchiaia		Invalidità / Inabilità		Superstiti		Totale		Totale
	Uomini	Donne	Uomini	Donne	Uomini	Donne	Uomini	Donne	
0-29	-	-	1.034	-	788.916	-	682.423	789.950	682.423
30-39	-	-	53.146	5.764	52.963	-	259.237	106.109	265.001
40-49	-	-	1.053.269	107.278	204.326	-	3.182.067	1.257.595	3.289.346
50-54	-	-	1.695.296	151.888	111.025	-	4.064.641	1.806.322	4.216.530
55-59	-	474.953	4.314.795	210.801,37	164.228	-	7.424.257	4.479.023	8.110.011
60-64	17.084.015	10.221.091	8.646.039	198.027	222.382	-	15.165.119	25.952.437	25.584.239
65-69	155.403.143	12.538.524	3.053.697	188.969	276.874	-	22.843.618	158.733.715	35.571.113
70-79	267.684.145	15.918.060	1.733.424	324.097	597.800	-	62.714.829	270.015.370	78.956.987
80 e più	93.939.880	5.855.598	778.348	237.318	399.834	-	60.555.720	95.118.063	66.648.637
Totale	534.111.183	45.008.226	21.329.048	1.424.142	2.818.348	176.891.911	558.258.584	558.258.584	223.324.287

Tabelle 5 – Importo delle prestazioni IVS per regione Anno 2009 (Dati estratti ad aprile 2010)

REGIONE	Vecchiaia		Superstiti		Invalidità/Inabilità		Totale	
	Beneficiari	Lordo annuale	Beneficiari	Lordo annuale	Beneficiari	Lordo annuale	Beneficiari	Lordo annuale
EMILIA ROMAGNA	7.424	€ 63.668.897	3.709	€ 18.039.181	509	€ 2.192.764	11.642	€ 83.900.842
FRIULI VENEZIA GIULIA	1.714	€ 13.240.838	946	€ 4.068.955	84	€ 388.493	2.744	€ 17.698.286
LIGURIA	3.021	€ 24.309.179	1.728	€ 8.262.820	197	€ 801.591	4.946	€ 33.373.589
LOMBARDIA	13.414	€ 107.642.937	7.214	€ 33.436.553	564	€ 2.375.525	21.192	€ 143.455.014
PIEMONTE	6.124	€ 49.309.663	3.115	€ 14.311.638	215	€ 964.489	9.454	€ 64.585.789
TRENTINO ALTO ADIGE	1.166	€ 9.061.628	508	€ 2.336.071	60	€ 257.683	1.734	€ 11.655.382
VALLE D'AOSTA	82	€ 562.650	43	€ 147.559	4	€ 12.928	129	€ 723.137
VENETO	6.821	€ 59.109.537	3.451	€ 16.537.547	334	€ 1.622.589	10.606	€ 77.269.673
Totale NORD	39.766	€ 326.905.328	20.714	€ 97.140.323	1.967	€ 8.616.062	62.447	€ 432.661.713
LAZIO	5.938	€ 46.590.491	3.237	€ 15.394.848	408	€ 1.601.004	9.583	€ 63.586.343
MARCHE	2.560	€ 22.996.285	1.232	€ 5.964.157	278	€ 1.529.770	4.070	€ 30.490.212
TOSCANA	6.223	€ 52.869.455	3.317	€ 16.341.761	527	€ 2.336.830	10.067	€ 71.548.046
UMBRIA	1.064	€ 8.306.704	604	€ 2.692.071	145	€ 632.344	1.813	€ 11.631.118
Totale CENTRO	15.785	€ 130.762.935	8.390	€ 40.392.837	1.358	€ 6.099.947	25.533	€ 177.255.720
ABRUZZO	1.192	€ 9.206.730	701	€ 3.177.676	183	€ 759.782	2.076	€ 13.144.188
BASILICATA	211	€ 1.530.034	128	€ 483.126	48	€ 215.610	387	€ 2.228.770
CALABRIA	894	€ 8.232.654	597	€ 2.742.789	210	€ 956.391	1.701	€ 11.931.834
CAMPANIA	3.429	€ 31.293.271	2.158	€ 11.339.293	454	€ 1.951.307	6.041	€ 44.583.871
MOLISE	132	€ 783.614	102	€ 354.300	17	€ 56.586	251	€ 1.194.499
PUGLIA	2.818	€ 25.345.499	1.642	€ 8.528.600	281	€ 1.247.591	4.741	€ 35.121.690
SARDEGNA	1.279	€ 11.781.526	660	€ 3.478.972	151	€ 670.596	2.090	€ 15.931.094
SICILIA	3.549	€ 32.058.466	2.159	€ 11.400.190	406	€ 2.129.576	6.114	€ 45.588.232
Totale SUD E ISOLE	13.504	€ 120.231.793	8.147	€ 41.504.945	1.750	€ 7.987.440	23.401	€ 169.724.179
Totale ITALIA	69.055	€ 577.900.057	37.251	€ 179.038.106	5.075	€ 22.703.450	111.381	€ 779.641.612
ESTERO	168	€ 1.192.974	132	€ 648.596	7	€ 42.398	307	€ 1.883.968
Totale generale	69.223	€ 579.093.031	37.383	€ 179.686.702	5.082	€ 22.745.848	111.688	€ 781.525.580

Tabelle 6 – Importo Prestazioni Integrative di Previdenza per Regione
Anno 2009 (Dati estratti ad aprile 2010)

REGIONE	ASSEGNI PER NASCITA O ADOZIONE		SOGGIORNI TERMALI ⁶		SOGGIORNI CLIMATICI	
	n.	Importo	n.	Importo	n.	Importo
ABRUZZO	96	€ 43.942	118	€ 41.036	0	€ 0
BASILICATA	24	€ 12.135	17	€ 6.178	0	€ 0
CALABRIA	100	€ 46.348	80	€ 26.850	2	€ 302
CAMPANIA	347	€ 172.916	278	€ 97.153	13	€ 6.714
EMILIA ROMAGNA	217	€ 107.258	541	€ 175.809	24	€ 8.541
ESTERO	1	€ 447	2	€ 556	0	€ 0
FRIULI V. G.	70	€ 36.299	132	€ 47.005	0	€ 0
LAZIO	322	€ 168.189	543	€ 201.240	33	€ 16.137
LIGURIA	96	€ 48.881	214	€ 74.638	5	€ 2.201
LOMBARDIA	514	€ 249.282	992	€ 318.048	43	€ 18.307
MARCHE	146	€ 68.660	210	€ 74.320	2	€ 818
MOLISE	11	€ 4.471	21	€ 8.495	0	€ 0
PIEMONTE	210	€ 107.215	385	€ 129.134	10	€ 4.379
PUGLIA	267	€ 129.506	286	€ 101.329	9	€ 4.538
SARDEGNA	86	€ 43.623	72	€ 27.190	0	€ 0
SICILIA	298	€ 145.558	228	€ 81.143	3	€ 2.336
TOSCANA	212	€ 105.640	357	€ 114.924	11	€ 4.941
TRENTINO A. A.	47	€ 23.994	97	€ 33.594	3	€ 1.124
UMBRIA	65	€ 32.211	87	€ 27.114	2	€ 968
VALLE D'AOSTA	1	€ 1.064	7	€ 2.411	0	€ 0
VENETO	346	€ 165.060	465	€ 154.479	28	€ 11.315
Totali	3.474	€ 1.712.700	5.132	€ 1.742.646	188	€ 82.621

REGIONE	COLONIE ESTIVE		ASSEGNI FUNERARI		BORSE DI STUDIO	
	n.	Importo	n.	Importo	n.	Importo
ABRUZZO	4	€ 1.745	47	€ 72.850	73	€ 21.136
BASILICATA	5	€ 2.384	5	€ 7.750	12	€ 4.712
CALABRIA	1	€ 476	35	€ 54.250	74	€ 19.992
CAMPANIA	4	€ 1.745	116	€ 175.951	160	€ 63.745
EMILIA ROMAGNA	5	€ 2.355	202	€ 310.000	86	€ 35.541
ESTERO	0	€ 0	6	€ 9.300	1	€ 1.615
FRIULI V. G.	4	€ 1.907	51	€ 77.500	30	€ 9.626
LAZIO	26	€ 12.000	234	€ 359.550	148	€ 54.052
LIGURIA	3	€ 1.443	106	€ 162.750	34	€ 11.712
LOMBARDIA	20	€ 9.578	411	€ 634.725	208	€ 66.033
MARCHE	4	€ 1.884	95	€ 142.392	89	€ 32.781
MOLISE	0	€ 0	7	€ 10.850	7	€ 1.885
PIEMONTE	7	€ 3.359	215	€ 330.150	94	€ 27.396
PUGLIA	17	€ 7.997	109	€ 168.950	214	€ 67.380
SARDEGNA	1	€ 481	41	€ 63.550	51	€ 18.915
SICILIA	2	€ 958	124	€ 191.069	150	€ 41.801
TOSCANA	2	€ 968	201	€ 308.792	77	€ 30.021
TRENTINO A. A.	0	€ 0	23	€ 35.650	16	€ 4.846
UMBRIA	0	€ 0	35	€ 54.250	46	€ 15.347
VALLE D'AOSTA	0	€ 0	3	€ 4.650	-	€ 0
VENETO	12	€ 5.692	207	€ 320.850	150	€ 46.513
Totali	117	€ 54.972	2.273	€ 3.495.779	1.720	€ 575.050

⁶ Il valore è nettato delle somme a carico degli agenti recuperate dalla Fondazione nella voce di bilancio "quote PIP a carico degli iscritti" pari a circa 1,6 milioni di euro.

REGIONE	EROGAZIONI STRAORDINARIE		ASSEGNI CASE DI RIPOSO		TOTALI	
	n.	Importo	n.	Importo	n.	Importo
ABRUZZO	104	€ 657.455	0	€ 0	442	€ 838.164
BASILICATA	2	€ 6.832	0	€ 0	66	€ 39.991
CALABRIA	18	€ 6.398	0	€ 0	310	€ 154.615
CAMPANIA	44	€ 14.856	0	€ 0	963	€ 533.079
EMILIA ROMAGNA	13	€ 4.880	2	€ 5.200	1.091	€ 649.584
ESTERO	-	€ 0	0	€ 0	10	€ 11.919
FRIULI V. G.	2	€ 651	0	€ 0	289	€ 172.987
LAZIO	32	€ 10.735	4	€ 7.566	1.343	€ 829.470
LIGURIA	8	€ 4.337	2	€ 5.200	468	€ 311.163
LOMBARDIA	25	€ 9.976	11	€ 26.636	2.223	€ 1.332.586
MARCHE	10	€ 5.097	2	€ 5.200	558	€ 331.151
MOLISE	-	€ 0	0	€ 0	45	€ 25.701
PIEMONTE	15	€ 5.097	9	€ 22.895	945	€ 629.625
PUGLIA	23	€ 7.157	4	€ 10.400	929	€ 497.256
SARDEGNA	13	€ 5.205	2	€ 5.200	267	€ 164.164
SICILIA	28	€ 10.193	5	€ 13.000	837	€ 486.058
TOSCANA	10	€ 3.253	1	€ 2.441	871	€ 570.980
TRENTINO A. A.	3	€ 976	0	€ 0	189	€ 100.184
UMBRIA	5	€ 1.843	0	€ 0	240	€ 131.734
VALLE D'AOSTA	-	€ 0	0	€ 0	11	€ 8.125
VENETO	18	€ 5.910	3	€ 6.283	1.228	€ 716.101
Totali	375	760.850	45	110.021	13.324	€ 8.534.639

Tabelle 7 – Importo FIRR per Regione Anno 2009 (Dati estratti ad aprile 2010)⁷

Regione	Numero liquidazioni	Lordo soggetto a ritenute	Lordo non soggetto a ritenute	Totale
Lombardia	13.502	€ 33.290.298	€ 10.056.847	€ 43.347.146
Veneto	8.784	€ 19.977.899	€ 4.906.636	€ 24.884.535
Emilia Romagna	8.009	€ 19.007.452	€ 4.667.663	€ 23.675.115
Lazio	7.607	€ 13.916.120	€ 3.962.054	€ 17.878.174
Piemonte	6.783	€ 13.662.599	€ 2.962.367	€ 16.624.966
Toscana	6.632	€ 12.942.573	€ 4.562.138	€ 17.504.711
Sicilia	6.320	€ 10.092.677	€ 1.771.163	€ 11.863.840
Campania	6.214	€ 10.860.768	€ 4.178.162	€ 15.038.930
Puglia	5.120	€ 7.880.076	€ 1.855.278	€ 9.735.354
Marche	3.677	€ 7.231.307	€ 1.401.948	€ 8.633.255
Liguria	2.726	€ 5.115.222	€ 1.412.794	€ 6.528.016
Sardegna	2.453	€ 3.614.827	€ 699.006	€ 4.313.833
Calabria	2.376	€ 3.343.002	€ 421.543	€ 3.764.545
Abruzzo	2.217	€ 3.416.870	€ 743.831	€ 4.160.701
Friuli Venezia Giulia	1.910	€ 3.673.572	€ 849.854	€ 4.523.426
Umbria	1.484	€ 3.153.558	€ 342.678	€ 3.496.236
Trentino Alto Adige	1.179	€ 2.845.392	€ 423.936	€ 3.269.328
Basilicata	469	€ 758.857	€ 129.595	€ 888.452
Molise	208	€ 271.770	€ 12.608	€ 284.377
Valle d'Aosta	94	€ 153.767	€ 53.340	€ 207.107
ESTERO	78	€ 287.713	€ 139.157	€ 426.870
Totale	87.842	€ 175.496.320	€ 45.552.598	€ 221.048.918

⁷ Il valore delle liquidazioni FIRR è al lordo degli importi impagati e delle rivalutazioni corrisposte agli agenti.

PAGINA BIANCA