

Dott. Luigi PEPE

design. dal Com. Consult. Medici di Med. Generale

Dott. Alfonso CELENZA

design. dal Com. Consult. Specialisti Ambulat.

Prof. Salvatore SCIACCHITANO

design. dal Com. Consult. Special.Esterni

Dott. Giuseppe GUARNIERI

design. dal Com. Consult. libera Prof. "Quota B"

del Fondo Generale

COMITATO ESECUTIVO

Presidente	Prof. Eolo G. PARODI
Vice Presidente Vicario	Dott. Mario FALCONI
Vice Presidente	Dott. Giovanni Pietro MALAGNINO
Consiglieri	Dott. Arcangelo LACAGNINA
	Dott. Benito MELEDANDRI
	Dott. Alberto OLIVETI
	Dott. Paolo ORIANA
	Dott. Giuseppe DEL BARONE

COLLEGIO SINDACALE

Presidente	Dott. Ugo Venanzio GASPARI	
	Nominato dal Min. Lav. e Politiche Soc.	effettivo
	Dott. ssa Antonella DI MODUGNO	supplente
Sindaci	Dott. Vittorio CERRACCHIO	
	Nominato dal Min. dell'Economia e Finanze	effettivo
	Dott. Francesco NOCE	effettivo
	Dott. Francesco VINCI	effettivo
	Dott.ssa Caterina PIZZUTELLI	effettivo
	Dott.ssa Anna Maria PAGLIONE	supplente
	Dott. Giancarlo MARINANGELI	supplente
	Dott. Bruno DI IORIO	supplente
	Dott. Marco GIONCADA	supplente
Direttore Generale	Dott. Alberto VOLPONI	

CONSIGLIO NAZIONALE

AGRIGENTO	Dr. Giuseppe AUGELLO	ALESSANDRIA	Dr. Mauro CAPPELLETTI
ANCONA	Dr. Fulvio BORROMEI	AOSTA	Dr. Antonio CERRUTI
AREZZO	Dr. Raffaele FESTA	ASCOLI PICENO	Prof. Antonio AVOLIO
ASTI	Dr. Mario ALFANI	AVELLINO	Dr. Antonio D'AVANZO
BARI	Dr. Paolo LIVREA	BARLETTA-ANDRIA-TRANI	Dr. Benedetto DELVECCHIO
BELLUNO	Dr. Umberto ROSSA	BENEVENTO	Dr. Vincenzo LUCIANI
BERGAMO	Dr. Emilio POZZI	BIELLA	Dr. Giuseppe CALOGERO
BOLOGNA	Dr. Giancarlo PIZZA	BOLZANO	Dr. Michele COMBERLATO
BRESCIA	Dr. Raffaello MANCINI	BRINDISI	Prof. Emanuele VINCI
CAGLIARI	Dr. Raimondo IBBA	CALTANISSETTA	Dr. Arcangelo LACAGNINA
CAMPOBASSO	Dr. Gennaro BARONE	CASERTA	Dr. Antonio MANZI
CATANIA	Prof. Ercole CIRINO	CATANZARO	Dr. Vincenzo A. CICONTE
CHIETI	Dr. Ezio CASALE	COMO	Dr. Gianluigi SPATA
COSENZA	Dr. Eugenio CORCIONI	CREMONA	Dr. Andrea BIANCHI
CROTONE	Dr. Enrico CILIBERTO	CUNEO	Dr. Salvio SIGISMONDI
ENNA	Dr. Renato MANCUSO	FERMO	D.ssa A.Maria CALCAGNI
FERRARA	Dr. Bruno DI LASCIO	FIRENZE	Dr. Antonio PANTI
FOGGIA	Dr. Salvatore ONORATI	FORLI'-CESENA	Dr. Giancarlo AULIZIO
FROSINONE	Dr. Fabrizio CRISTOFARI	GENOVA	Dr. Enrico BARTOLINI
GORIZIA	D.ssa Roberta CHERSEVANI	GROSSETO	Dr. Sergio BOVENGA
IMPERIA	Dr. Francesco ALBERTI	ISERNIA	Dr. Sergio TARTAGLIONE
L'AQUILA	Dr. Maurizio ORTU	LA SPEZIA	Dr. Salvatore BARBAGALLO
LATINA	Dr. Giovanni Maria RIGHETTI	LECCE	Dr. Luigi PEPE
LECCO	Dr. Francesco DE ALBERTI	LIVORNO	Dr. Eliano MARIOTTI
LODI	Dr. Massimo VAJANI	LUCCA	Dr. Umberto QUIRICONI
MACERATA	Prof. Americo SBRICCOLI	MANTOVA	Dr. Marco COLLINI
MASSA CARRARA	Dr. Carlo MANFREDI	MATERA	Dr. Raffaele TATARANNO
MESSINA	Dr. Giacomo CAUDO	MILANO	Dr. Ugo GARBARINI
MODENA	Dr. Nicolino D'AUTILIA	MONZA E BRIANZA	Dr. Vito SILEO
NAPOLI	Dr. Gabriele PEPERONI	NOVARA	Dr. Silvio MAFFEI
NUORO	Dr. Luigi ARRU	ORISTANO	Dr. Antonio L. SULIS
PADOVA	Dr. Maurizio BENATO	PALERMO	Prof. Salvatore AMATO
PARMA	Dr. Tiberio D'ALOIA	PAVIA	Dr. Giovanni BELLONI
PERUGIA	Dr. Graziano CONTI	PESARO-URBINO	Dr. Luciano FATTORI
PESCARA	Dr. Enrico LANCIOTTI	PIACENZA	Dr. Giuseppe MISEROTTI
PISA	Dr. Giuseppe FIGLINI	PISTOIA	Dr. Egisto BAGNONI
PORDENONE	Dr. Piero CAPPELLETTI	POTENZA	Dr. Enrico MAZZEO CICCHETTI
PRATO	Dr. Luigi BIANCALANI	RAGUSA	Dr. Salvatore CRISCIONE
RAVENNA	Dr. Stefano FALCINELLI	REGGIO CALABRIA	Dr. Pasquale VENEZIANO
REGGIO EMILIA	Dr. Salvatore DE FRANCO	RIETI	Prof. Dario CHIRIACO'
RIMINI	Dr. Maurizio GROSSI	ROMA	Dr. Mario FALCONI
ROVIGO	Dr. Francesco NOCE	SALERNO	Dr. Bruno RAVERA
SASSARI	Dr. Agostino SUSSARELLU	SAVONA	Dr. Ugo TRUCCO
SIENA	Dr. Fulvio DE PASCALIS	SIRACUSA	Dr. Biagio SCANDURRA
SONDRIO	Dr. Alessandro INNOCENTI	TARANTO	Dr. Cosimo NUME
TERAMO	Dr. Cosimo NAPOLETANO	TERNI	Dr. Aristide PACI
TORINO	Dr. Amedeo BIANCO	TRAPANI	Dr. Giuseppe MORFINO
TRENTO	Dr. Giuseppe ZUMIANI	TREVISO	Dr. Giuseppe FAVRETTO
TRIESTE	Prof. Claudio PANDULLO	UDINE	Dr. Luigi CONTE
VARESE	Dr. Roberto STELLA	VENEZIA	Dr. Maurizio SCASSOLA
VERBANO - C.O.	Dr. Daniele PASSERINI	VERCELLI	Dr. Piergiorgio FOSSALE
VERONA	Dr. Franco ALBERTON	VIBO VALENTIA	Dr. Michele SORIANO
VICENZA	Dr. Michele VALENTE	VITERBO	Dr. Antonio M. LANZETTI

**COMITATO CONSULTIVO DEL FONDO DI PREVIDENZA DELLA LIBERA
PROFESSIONE – QUOTA “B” DEL FONDO GENERALE**

Dott. PRACELLA Pasquale (Presidente - Puglia) - Dott. COCCA Secondo Roberto (Vice Presidente - Bolzano) - Dott. SANTAMARIA Marco (Vice Presidente - Campania) - Dott. GUARNIERI Giuseppe (Calabria) - Dott.ssa LATINI Albina (Abruzzo) - Dott. ANDRIULLI Domenico (Basilicata) - Dott. DI LAURO Maurizio (Emilia Romagna) - Dott. CELATO Adriano (Friuli Venezia-Giulia) - Dott. SANTACROCE Costantino (Lazio) - Dott. ANNIBALDI Elio (Liguria) - Dott. MANCINI EVANGELISTA Giovanni (Lombardia) - Dott. CROGNOLETTI Vincenzo (Marche) - Dott. ANGELONE Giovanni (Molise) - Dott. DIONIGI Franco (Piemonte) - Dott. ANGIOI Giovanni Battista (Sardegna) - Dott. MARCONE Gian Paolo (Sicilia) - Dott. MELE Renato (Toscana) - Dott. GENOVESI Giovanni Battista (Umbria) - Dott. FERRERO Massimo (Valle D'aosta) - Dott. ZIVI Alessandro (Veneto) - Dott. VISINTAINER Stefano (Trento).

**COMITATO CONSULTIVO DEL FONDO DI PREVIDENZA
DEI MEDICI DI MEDICINA GENERALE**

Dott. CARRANO Francesco (Presidente - Rappr. Naz. Med. Gen.) - Dott. DELOGU Franco (Vice Presidente - Sardegna) - Dott. TATARANNO Raffaele (Vice Presidente - Basilicata) - Dott. PEPE Luigi (Puglia) - Dott. LAGUARDIA Luigi (Abruzzo) - Dott. ADAMO Antonio (Calabria) - Dott. BENEVENTO Francesco (Campania) - Dott. LOCONTE Giacinto (Emilia-Romagna) - Dott. TRENTO Dino (Friuli Venezia Giulia) - Dott. LONGHI Luciano (Lazio) - Dott. MARASI Guido (Liguria) - Dott. PONTI Daniele (Lombardia) - Dott. SPINOZZI Enea (Marche) - Dott. LA VECCHIA Ernesto (Molise) - Dott. PONZETTO Mario (Piemonte) - Dott. SPICOLA Luigi (Sicilia) - Dott. FIGLINI Giuseppe (Toscana) - Dott. DRAGHINI Leonardo (Umbria) - Dott. MANUELE Mario (Valle D'aosta) - Dott. ZEN Augusto (Veneto) - Dott. CUCCHIARA Pietro (Bolzano) - Dott. CAPPELLETTI Franco (Trento) - Dott. COLISTRA Claudio (Rappr. Naz. Pediatri) - Dott. CRUDELE Fernando (Rappr. Naz. Cont.ass.le).

**COMITATO CONSULTIVO DEL FONDO DI PREVIDENZA
DEGLI SPECIALISTI AMBULATORIALI**

Dott. CELENZA Alfonso (Presidente - Liguria) - Dott. COLELLA Carlo - (Vice Presidente - Calabria) - Dott. SCAGLIETTI Carlo - (Vice Presidente - Lombardia) - Dott.ssa STRUSI Maria Carmela (Abruzzo) - Dott. CAPUANO Maurizio (Basilicata) - Dott. BUONINCONTI Francesco (Campania) - Dott. CHARALAMBOPULOS Spiridione (Friuli Venezia-Giulia) - Dott. LALA Roberto (Lazio) - Dott.ssa COLLINA Patrizia (Marche) - Dott. CUCCIA Leonardo (Molise) - Dott. DELLAVALLE Riccardo (Piemonte) - Dott. SPIRTO Giuseppe Pantaleo (Puglia) - Dott. CASTALDI Pier Giorgio (Sardegna) - Dott. FERRANTE Antonino (Sicilia) - Dott. DE SANCTIS Raul (Toscana) - Dott. RAGGI Andrea (Umbria) - Dott. CORAZZA Giovanni (Valle d'Aosta) - Dott. BARBETTA Roberto (Veneto) - Dott.ssa CORSO Lisetta (Bolzano) - Dott. DI RISIO Mario Virginio (Trento)

**COMITATO CONSULTIVO DEL FONDO DI PREVIDENZA
DEGLI SPECIALISTI ESTERNI**

Dott. SPAGNOLO Giorgio - (Presidente - Toscana) - Dott. MOLINARI Giuseppe (Vice Presidente - Veneto) - Prof. GORRIERI Oliviero (Vice Presidente - Marche) - Prof. SCIACCHITANO Salvatore (Sicilia) - Dott. DE BERARDINIS Vincenzo (Abruzzo) - Dott. PADULA Paolo Mauro (Basilicata) - Dott. MARENDA Roberto (Calabria) - Dott. CATANI Ottorino (Campania) - Dott. SPANGARO Romano (Friuli Venezia Giulia) - Dott.ssa BARBERIS Maria Clemens (Liguria) - Dott. IARIA Demetrio (Lombardia) - Dott. IUVARO Giuseppe (Molise) - Dott. PANNI Roberto (Puglia) - Dott. DOMINEDO' Claudio (Sardegna) - Dott. MARCHESE Vittorio (Bolzano) - Dott. MARTINI Giorgio (Trento).

ENPAM REAL ESTATE SRL a socio unico

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE AL 31/12/2009

Al socio unico Fondazione Enpam,
il bilancio chiuso al 31.12.2009 che sottoponiamo alla vostra approvazione, formato dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa, è stato redatto con l'osservanza delle disposizioni in materia previste dal codice civile, come modificate dai D.Lgs. n. 127/91, n. 6/2003 e n. 37/2004.

La perdita di esercizio risulta pari a euro 619.765, al netto delle relative imposte di euro 1.115.793 e dopo aver effettuato ammortamenti per euro 19.884.761, accantonamenti per rischi su crediti per € 57.210 e per fondi rischi di € 71.275, mentre nell'esercizio precedente la società aveva conseguito una perdita di euro 586.661.

La perdita di esercizio è rimasta pressoché invariata registrando un lieve incremento del 5,6% circa, anche se a livello di risultato operativo della gestione ordinaria si registra un incremento (€ 1.636.865 pari al 99% del precedente esercizio) che deve essere attribuito principalmente all'evoluzione favorevole delle locazioni ammontanti a euro 27.396.882, superiore di ben euro 1.980.049 rispetto a quanto conseguito nel precedente esercizio; di conseguenza i costi fissi, hanno avuto un'incidenza inferiore rispetto al 2008.

Il costo del lavoro, ha visto sostanzialmente invariata la propria incidenza percentuale che è pari allo 0,6% sul valore della produzione, mentre il margine operativo lordo passa da euro 23.361.916 a euro 24.122.191, con incremento del 3,25%

La differenza tra proventi ed oneri finanziari chiude con un saldo netto negativo e passa da euro (1.104.744) del periodo precedente agli attuali (2.705.441) euro.

Il decremento del risultato della gestione finanziaria è dovuto all'abbassamento dei tassi di remunerazione sui depositi bancari, per i quali nel corso dell'esercizio non si è resa disponibile una valida alternativa d'investimento sia mobiliare, che immobiliare.

La struttura aziendale

A fine esercizio l'organico dalla società era pari a 2 risorse con contratto di lavoro a tempo indeterminato e rispetto al 31 dicembre 2008 non si registrano variazioni nella struttura aziendale.

Relativamente alle condizioni ambientali interne dei lavoratori non si registrano eventi che possano incidere negativamente sulla salubrità e la qualità lavorativa degli stessi, e sono stati presi tutti gli accorgimenti affinché il trattamento ad essi riservato risponda al livello contrattuale di inquadramento, ed in data 23/07/09 con apposita riunione del CdA sono state attuate le disposizioni del Decreto L.gvo n° 81/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

Attività svolta nel corso dell'esercizio

Come ben sapete la Enpam Real Estate srl in qualità di società di valorizzazione e gestione di parte del patrimonio della Fondazione Enpam, ha continuato l'attività di riqualificazione degli immobili ricevuti in usufrutto dal socio unico.

Anche nel corso del 2009 infatti, sono stati effettuati alcuni interventi su parte della struttura alberghiera e non, portando a compimento alcuni dei lavori iniziati negli esercizi precedenti.

Fornisco di seguito i dettagli afferenti l'andamento dei lavori svolti nel corso dell'esercizio.

**LAVORI ESEGUITI SUGLI IMMOBILI IN USUFRUTTO ED
IN PROPRIETA'**

Relativamente a quanto eseguito su parte del patrimonio immobiliare ricevuto in usufrutto, la società ha effettuato opere per un valore di Euro 3.899.982, sulla scorta della tabella seguente Vi riporto la suddivisione delle opere distinte per immobile:

RISTRUTTURAZIONE E ADEGUAMENTO NORMATIVO E MIGLIORIE	
ALBERGHI	IMPORTI
PALAZZO DEI CIGNI	22.542
DES BAINS	35.270
CENTRALE RTI	1.053.899
CONDIZIONAMENTO VIA TRIVULZIO	80.750
VILLA PAMPILI	2.707.521
TOTALE LAVORI	3.899.982

Com'è possibile notare i lavori di maggior interesse sono stati l'esecuzione della nuova centrale termica presso RTI, dove peraltro si segnala il contributo concordato dalla locatrice per € 150.000, nonché il completamento delle migliorie presso l'Hotel Villa Pamphili in Roma.

INFORMAZIONI FINANZIARIE

La società al fine di proseguire nell'esecuzione dei lavori descritti, ha potuto far affidamento esclusivamente su mezzi propri, pertanto non v'è stato nel corso dell'esercizio alcun ricorso al capitale di terzi, se non quello già consolidato negli anni precedenti.

La Società di conseguenza non ha registrato variazioni nel debito per finanziamento soci che si è definito nello stesso importo del precedente esercizio.

Vi illustro per anno di formazione i finanziamenti ricevuti:

2003	2004	2005	2006
5.000.000	15.000.000	15.000.000	10.000.000
25.000.000	10.000.000	20.000.000	
10.000.000	25.000.000	10.000.000	
35.000.000			
75.000.000	50.000.000	45.000.000	10.000.000

che ricordo fruttano al socio unico un tasso annuo creditore del 2%.

Per completezza di esposizione in virtù del novellato articolo 2428 c.c. Vi allego il rendiconto finanziario elaborato sulla base degli scostamenti intercorsi tra il 2008 ed il presente esercizio al fine di verificare le aree operative dalle quali si sono generate le variazioni di liquidità.

RENDICONTO FINANZIARIO VARIAZIONI 2009/2008			
A	DISPONIBILITA' INIZIALI		54.536.871
B	CASH FLOW OPERAZIONALE		25.770.211
	+ UTILE/PERDITA DI ESERCIZIO	- 619.765	
	+ AMMORTAMENTI	19.884.761	
	IMMATERIALI	19.397.188	
	MATERIALI	487.573	
	- PLUSVALENZE DA REALIZZO IMMOBILIZZAZIONI	-	
	+ SVALUTAZIONI DI IMMOBILIZZAZIONI	-	
	+ VARIAZIONE NEL TFR E NEI FONDI RISCHI E ONERI	80.764	
	- VARIAZIONE NEI CREDITI A BREVE RATEI E RISCONTI	- 5.310.064	
	+ VARIAZIONE NEI DEBITI A BREVE RATEI E RISCONTI	1.114.387	
C	CASH FLOW DA ATTIVITA' D'INVESTIMENTO IN IMMOB.		- 4.781.832
	- IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	4.781.832	
	- IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	-	
	- FINANZIARIE	-	
	+ DISINVESTIMENTI	-	
D	CASH FLOW DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		571.040
	+ ACCENSIONE DI FINANZIAMENTI	-	
	+ CONFERIMENTI SOCI A PAGAMENTO	-	
	+ FINANZIAMENTO SOCI		
	+ CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE	-	
	- CREDITI A M/L TERMINE	- 541.516	
	+ DEBITI A M/L TERMINE	29.524	
	- RIMBORSI DI FINANZIAMENTI	-	
	- RIMBORSO DI CAPITALE	-	
E	DISTRIBUZIONE DI UTILI		-
F	CASH FLOW D'ESERCIZIO (B+C+D+E)		21.559.419
G	DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE FINALI (A+F)		76.096.290

Dal rendiconto è possibile evincere come la società abbia generato nel corso dell'esercizio una liquidità netta di € 21.559.419 derivante essenzialmente dall'autofinanziamento degli ammortamenti e dal saldo derivante dall'incasso crediti e investimenti per lavori.

INFORMAZIONI SULLA GESTIONE IMMOBILIARE

Nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni di acquisizione in proprietà nel comparto immobiliare, mentre sono stati acquisiti in usufrutto con atto a rogito Notaio Floridi in data 29/01/2009 le seguenti strutture alberghiere:

- Hotel Raphael in Roma;
- Hotel Class in Milano;
- Residence Porta Romana in Milano

Relativamente alla gestione delle locazioni, e come accennato nelle premesse della presente relazione, si è registrato un incremento degli affitti attivi rispetto al 2008, in quanto la società non ha solamente incrementato la propria struttura immobiliare, ma ha anche rimodulato gli importi di alcuni contratti, in funzione degli adeguamenti di legge.

Gli affitti di competenza e gli addebiti effettuati per oneri accessori ed imposte di registro sono passati da € 25.947.724 ad € 28.457.989 con un incremento del 9,67%.

ULTERIORI INFORMAZIONI**INFORMAZIONI PATRIMONIALI ED ECONOMICHE**

Con riferimento all'articolo 2428 c.c. Vi fornisco inoltre le seguenti informazioni.

Per quanto riguarda la situazione finanziaria e patrimoniale della società, lo stato patrimoniale risulta così riassumibile in termini finanziari:

STATO PATRIMONIALE		STATO PATRIMONIALE	
ATTIVO		PASSIVO	
IMMOBILIZZAZIONI	134.017.092	PATRIMONIO NETTO	57.766.033
ATTIVO CIRCOLANTE	108.293.649	FONDI RISCHI E TFR	1.779.162
RATEI E RISCONTI ATTIVI	9.730	RATEI E RISCONTI PASSIVI	352.694
		DEBITI	182.422.582
TOTALE ATTIVITA'	242.320.471	TOTALE PASSIVITA'	242.320.471

e sulla base del disposto dell'articolo 2428 lo stato patrimoniale rielaborato per margini operativi.

A	IMMOBILIZZAZIONI OPERATIVE	134.017.092
	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	116.781.321
	IMM. MATERIALI NETTE	17.235.771
B	CAPITALE CIRCOLANTE OPERATIVO	11.478.292
	CREDITI V/CLIENTI	11.478.292
C=A+B	CAPITALE INVESTITO OPERATIVO	145.495.384
D	(FONDI)	- 1.779.162
	(ALTRI FONDI RISCHI ED ONERI)	- 1.730.240
	(F.DO TRATT.TO FINE RAPPORTO)	- 48.922
E=C-D	CAP. INVESTITO OPERATIVO NETTO	143.716.222
F	ATTIVITA' FINANZIARIE COMPLESSIVE	96.825.087
	ALTRE ATTIVITA'	20.728.797
	Crediti v/Erario	16.856.763
	Altri crediti	3.862.304
	Risconti attivi	9.730
	LIQUIDITA'	76.096.290
G=E+F	CAPITALE INVESTITO	240.541.309
H	CAPITALE PROPRIO	57.766.033
	CAPITALE VERSATO	64.000.000
	RISERVE E RISULTATI A INIZIO	- 5.614.202
	UTILE DELL'ESERCIZIO	- 619.765
I	INDEBITAMENTO FINANZIARIO A M/L	180.146.612
	DEBITI INFRAGRUPPO	180.000.000
	ALTRI DEBITI	146.612
L	INDEBITAMENTO FINANZIARIO A BREVE	2.628.664
	DEBITI COMMERCIALI	1.174.665
	ALTRI DEBITI A BREVE TERMINE	1.101.305
	ALTRE PASSIVITA'	352.694
M=H+I+L	CAPITALE RACCOLTO	240.541.309

Da una lettura del precedente prospetto, è possibile verificare come la società a fronte di una capitale circolante di € 11.478.292 copre abbondantemente l'indebitamento a breve di € 2.628.664, così come gli investimenti immobilizzati di € 134.017.092 trovano abbondante copertura nell'indebitamento a medio lungo termine di € 180.146.612.

Per quanto riguarda invece, la situazione reddituale, si sono registrati i seguenti dati

CONTO ECONOMICO

DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	3.210.226
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	496.028
IMPOSTE D'ESERCIZIO	1.115.793
PERDITA D'ESERCIZIO	619.765

La società pur avendo conseguito nel corso del 2009 una perdita di esercizio di € 619.765, al netto delle imposte di € 1.115.793, dovuta essenzialmente alle riprese fiscali per componenti negativi di reddito indeducibili ai fini Ires (vedi ICI), e ai fini Irap (interessi passivi ed ICI) presenta comunque un risultato positivo al livello operativo che compensa in gran parte la gestione finanziaria, tanto da aver conseguito un risultato positivo prima delle imposte di € 496.028.

Di seguito vi espongo come richiesto dall'articolo 2428 cc il conto economico riclassificato a valore aggiunto

ENPAM REAL ESTATE SRL - ANALISI STRUTTURA ECONOMICA -

		2009	2008	VARIAZIONI	%
A	RICAVI NETTI DELLE VENDITE	28.457.989	25.947.724		
B	VALORE DELLA PRODUZIONE DI PERIODO	28.457.989	25.947.724	2.510.265	9,67%
C	COSTI PER MATERIE PRIME	1.356	1.104		
D	COSTI PER SERVIZI	1.799.274	1.426.052		
E	COSTO GOD. BENI DI TERZI	601.895	525.001		
F	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	2.656.833	2.953.803		
G	VALORE AGGIUNTO DELLA GESTIONE ORDINARIA	23.398.631	21.041.764	2.356.867	11,20%
H	COSTO DEL LAVORO	175.159	175.949		
I	MARGINE OPERATIVO LORDO	23.223.472	20.865.815	2.357.657	11,30%
L	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	19.941.971	19.221.179		
III	RISULTATO OPERATIVO DELLA GESTIONE ORDINARIA	3.281.501	1.644.636	1.636.865	99,53%
N	GESTIONE FINANZIARIA	- 2.705.441	- 1.104.744		
O	RISULTATO OPERATIVO DELLA GESTIONE CORRENTE	576.060	539.892	36.168	6,70%
P	GESTIONE STRAORDINARIA	- 80.032	16.965		
Q	PRE TAX PROFIT	496.028	556.857	- 60.829	-10,92%
R	IMPOSTE	1.115.793	1.143.518		
S	REDDITO NETTO D'ESERCIZIO	- 619.765	- 586.661	- 33.104	5,64%

Dove risulta rispetto allo scorso esercizio un incremento dei ricavi per affitti del 9,67% che ha dato luogo ad un aumento del risultato operativo della gestione ordinaria che ammonta ad € 3.281.501 facendo registrare un incremento di quasi il 100% rispetto al 2008, che come accennato copre abbondantemente lo sbilancio negativo tra interessi attivi e passivi derivandone un risultato della gestione corrente positivo e pari ad € 576.060.

Passando ad un'analisi sulla base di alcuni indici essenziali di bilancio si può evidenziare che:

INDICI		2007	2008	2009
ROI	EBIT (MARG. OP. NETTO)	0,80	0,68	1,36
	CAP. INV. NETTO			
AT	FATTURATO	10,32	10,81	11,83
	CAPITALE INVESTITO			
ROS	EBIT	14,84	15,96	14,69
	FATTURATO			
EBIT	MARG. OPERAT. NETTO	3.702.307	4.140.737	4.180.210
EBITDA	MARGINE OPERATIVO LORDO	20.571.514	23.361.916	24.122.181
AUTONOMIA FINANZIARIA	PATRIMONIO NETTO	32,05	31,85	31,30
	TOTALE PASSIVITA'			

- L'indice ROI nell'ultimo triennio ha registrato un sensibile incremento segno evidente che la gestione operativa offre una remunerazione al capitale investito crescente, che comunque ancora è al di sotto del relativo costo, infatti a fronte di una remunerazione del 1,36% si ha un costo per finanziamento soci del 2%.
- L'indice AT (Assets Turnover) indicatore della proporzionalità del fatturato rispetto al capitale investito segnala un leggero aumento negli anni, dimostrando come gli investimenti hanno generato un incremento delle vendite.
- L'indice ROS rappresenta quanta parte del fatturato permane una volta effettuata la copertura dei costi della gestione caratteristica, e che di conseguenza viene trasformato in utile operativo.

L'indice pur segnalando una flessione di circa l'1% rispetto al 2008 in quanto l'EBIT (differenza tra ricavi e costi della produzione maggiorato degli interessi attivi) è rimasto pressochè invariato, rimane costante nella media del triennio.

- I margini operativi netti (EBIT) e lordi (EBITDA) hanno registro un buon incremento nel corso dell'esercizio per effetto dell'aumento dei ricavi per affitti.

- L'indice di autonomia finanziaria rimane invariato e segnala come negli anni la società ha fatto ricorso per un terzo al capitale proprio e per due terzi a fonti di finanziamento esterne.

Da quanto esposto si evince come la Enpam Re srl, da un punto di vista della gestione caratteristica ha conseguito buoni risultati, tant'è che i ricavi tipici sono stati sufficientemente idonei a sopperire sia alla copertura dei costi d'esercizio sia a compensare lo sbilancio della gestione finanziaria.

COSTI DI RICERCA E SVILUPPO - AZIONI PROPRIE E QUOTE POSSEDUTE - TRANSAZIONI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI QUESTE ULTIME

La società non possiede alla data del 31.12.2009 proprie quote, nè azioni o quote di società controllanti. Né ne ha possedute o movimentate nel corso dell'esercizio 2009, così come non sono state effettuate spese di ricerca e sviluppo di alcun tipo.

Nulla pertanto da rilevare ai fini dell'art. 2428 comma 3 punti 1,2,3,4 e 6bis del C.C.

EVENTUALI RISCHI FUTURI

Relativamente ai rischi da cui la società potrebbe subire conseguenze negative a livello gestionale, sulla base di previsioni prudenziali si precisa quanto segue.

A livello di rischi di mercato, la società operando nel settore delle locazioni immobiliari, non soggiace ad eventuali variazioni improvvise dei prezzi in quanto tutte le locazioni sono state contrattualizzate, così come dal punto di vista finanziario, la società è ricorsa esclusivamente al capitale proprio e del socio unico sul cui finanziamento viene riconosciuto un tasso fisso del 2%, non suscettibile quindi dell'alea dei mercati finanziari.

Da un punto di vista legale non sussistono azioni intraprese da parte della società nei confronti dei conduttori, così come non ne sussistono nei confronti della stessa Enpam Real Estate srl.

Alla data di chiusura del presente bilancio, è stato notificato alla società un avviso di accertamento da contenzioso fiscale, e per il futuro è già stato comunque effettuato sulla base della normativa vigente un fondo rischi precauzionale, mentre al contempo sono state prese le iniziative più idonee ad una conveniente risoluzione della lite con l'Agenzia delle Entrate.

Per quanto riguarda la dipendenza nei confronti di clienti, si sottolinea come la società non essendo mono-cliente non subisce alcuna influenza contrattuale, così come non sussiste alcun legame di dipendenza nei confronti di fornitori.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Dopo la chiusura dell'esercizio non si sono verificati fatti rilevanti che incideranno sui risultati dei prossimi esercizi successivi.

DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO

Con riguardo alla destinazione della perdita di esercizio si propone di accantonarla al conto "perdita a nuovo".

ATTIVITA' SUCCESSIVA ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Nel corso del 2010 la società continuerà a portare a compimento i lavori residui sul proprio patrimonio e solo sulla base di approfondite valutazioni, saranno prese in considerazione possibilità di investimenti immobiliari, nonché l'effettuazione di ulteriori lavori.

Relativamente agli affitti previsti nel corso del 2010 si possono fornire prudenzialmente le seguenti stime di budget per un totale di € 27.117.628

VILLA PAMPILI	2.068.394
EXECUTIVE	3.002.864
QUARK	2.290.722
DE ANGELI	930.448
RIPAMONTI 2	585.421
RIPAMONTI RESID.	3.868.939
TANKA VILLAGE	4.133.716
CLASS	73.304
AMA	1.282.226
RTI	1.367.546
UNA SPA	589.000
HOTEL DES BAINS TERME SRL	294.074
HOTEL MAGNOLIA	423.627
ROMANA RESIDENCE	556.000
COIN	1.522.643
GRANDE JOLLY SPA RESID.	665.396
GRANDE JOLLY SPA HOTEL	1.196.640
GENOVA	523.620
NAZIONI	771.391
RAPHAEL	551.657
ALTRI	420.000

Per quanto riguarda poi il programma di riqualificazione del patrimonio immobiliare aggiungo che nel corso del prossimo esercizio la società continuerà ad eseguire opere di miglioria e di messa a norma, ed a tal proposito Vi fornisco i seguenti dati.

Per i lavori di miglioria residuano lavori per € 8.255.361 così dettagliabili

STRUTTURE	TOTALI LAVORI RESIDUI
Hotel Quark	€ 8.255.361
TOTALI	€ 8.255.361

Mentre per la messa a norma, residuano lavori per € 4.541.773,00 così divisi

STRUTTURE	TOTALI LAVORI RESIDUI
RIPAMONTI DUE	€ 1.140.264,00
VILLA PAMPHILI	€ 675.085,00
QUARK	€ 2.726.424,00
TOTALI	€ 4.541.773,00

In chiusura della presente relazione vorrei cogliere l'occasione per porgere un sentito ringraziamento a tutto il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio sindacale nonché al personale della società per l'opera sin qui svolta.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Prof. Eolo Giovanni Parodi

ENPAM REAL ESTATE SRL a socio unico**Sede Legale: Via Barberini 3 – 00187 – Roma****Capitale Sociale € 64.000.000,00 i.v.****Cf Iscriz. Reg. Imprese di Roma 07347921004****REA 1026593****Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea dei soci****(art. 2409 ter c.1 lett. c) e 2429, secondo comma, c.c.)**

All'Assemblea dei Soci della società Enpam Real Estate S.r.l. a socio unico

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31-12-2009 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

In particolare:

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato ad una assemblea dei soci, e a quattro adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate e poste in essere sono state conformi alla legge ed allo statuto sociale, e non sono state manifestatamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo ottenuto dagli Amministratori le informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione. Nel corso dell'esercizio 2009 la società ha svolto un'attività ordinaria.