

GESTIONE PREVIDENZIALE ORDINARIA

PAGINA BIANCA

GESTIONE PREVIDENZIALE ORDINARIA

Il bilancio d'esercizio relativo alla gestione previdenziale ordinaria (ex Legge 1655/1962) riporta i seguenti dati che rappresentano una aggregazione dei contributi e degli accantonamenti relativi a tale gestione:

DESCRIZIONE	ACCERTATO		VARIAZIONI	Var %	Prev 2005	Var % Cons. 2005 vs Prev. 2005
	2005	2004				
Fondo per il T.F.R.	48.847.877	46.125.158	2.722.719		47.214.000	
Fondo di Previdenza	38.743.682	36.725.684	2.017.998		36.850.000	
Rischio Morte/Invalidità	9.685.921	9.181.421	504.500		9.212.000	
Quota Risparmio	29.057.761	27.544.263	1.513.498		27.638.000	
Assicurazioni Infortuni	10.893.595	10.330.652	562.943		10.136.000	
Totale	98.485.154	93.181.494	5.303.660	5,69%	94.200.000	4,55%
Addizionale	3.939.544	3.727.261	212.283		3.800.000	
Sanzioni e interessi	670.188	936.445	-266.257		1.000.000	
TOTALE ENTRATE	103.094.886	97.845.200	5.249.686	5,37%	99.000.000	4,14%
Accantonamento al F.do TFR	67.513.144	63.927.077	3.586.067		66.089.000	
Accantonamento al F.do di Previdenza	46.915.502	45.830.170	1.085.332		39.199.000	
Accantonamento alla Riserva Infortuni	5.727.000	4.342.780	1.384.220		7.000.000	
TOTALE USCITE PREVIDENZIALI	120.155.646	114.100.027	6.055.619	5,31%	112.288.000	7,01%

Attività di accertamento

Le entrate contributive e sanzioni relative alle gestioni ordinarie al netto delle variazioni su esercizi precedenti, ammontano complessivamente a € 103.094.885.

Tale ammontare raffrontato a quanto indicato nel bilancio di previsione 2005 per contributi e sanzioni, pari a €. 99.000.000, fa registrare un incremento del 4,14%.

L'incremento del 5,69% delle entrate accertate per contributi e di competenza del 2005 rispetto a quelle dell'esercizio precedente deriva per la quasi totalità dai rinnovi contrattuali che hanno inciso sulle retribuzioni imponibili dell'anno 2005, in quanto a differenza degli ultimi anni, il numero dei rapporti di lavoro e degli iscritti resta sostanzialmente immutato rispetto al 2004.

Al riguardo si reputa opportuno articolare la consistenza complessiva degli assicurati e delle ditte contribuenti come dalla seguente tabella:

Consistenza numerica della categoria assistita

DESCRIZIONE	ANNO 2005	ANNO 2004
Rapporti di lavoro movimentati nel corso dell'anno	38.222	38.103
Rapporti di lavoro attivi alla fine dell'anno	32.694	32.639
Iscritti movimentati nel corso dell'anno	36.996	36.993
Iscritti attivi alla fine dell'anno	32.464	32.429
Aziende movimentate nel corso dell'anno	7.931	7.824
Aziende attive alla fine dell'anno	7.344	7.328

Il numero dei rapporti di lavoro per i quali nel corso dell'esercizio è stata effettuata almeno un'autodenuncia contributiva o notifica d'ufficio, è passato da 38.103 del 2004 ai 38.222 del 2005 (+0,31%).

Risulta, inoltre, aumentato il numero delle aziende contribuenti, che è passato dalle 7.824 del 2004 alle 7.931 (+1,37%).

Di seguito si riportano gli accertamenti contributivi relativi al 2005 per tipologia di azienda:

Tipologia azienda	Accertato
ASSOCIAZIONE PRODUTTORI	2.464.855
AZIENDA AGRICOLA	33.315.484
AZIENDA ALLEVAMENTO BESTIAME	2.268.141
AZIENDA AVICOLA ED INCUBATOIO	1.381.486
AZIENDA E COOPERATIVA FLOROVIVAISTICA	2.453.940
AZIENDA E COOPERATIVA ORTOFRUTTICOLA	6.356.494
AZIENDA E COOPERATIVA TRASFORMAZIONE TABACCHI	1.185.467
AZIENDA FUNGHICOLTURA	221.691
AZIENDA SPECIALE CONSORZIALE	1.545.805
CANTINA SOCIALE E COOPERATIVA VINICOLA	7.813.911
CONSORZIO DI BONIFICA	8.140.199
CONSORZIO MIGLIORAMENTO FONDARIO ED IRRIGUO	568.040
CONSORZIO MONTA TAURINA E CENTRO FECONDAZIONE	54.157
CONSORZIO POLIZIA RURALE E GUARDIE CAMPESTRI	132.873
COOP. PROD. TRASF. CONSORZIO COMMER. TREBB. - CAM	13.760.860
COOPERATIVA BRACCIANTI BOLOGNA - RAVENNA - FORLI'	2.250.702
ENTE RIFORME E COOPERATIVA ASSEGNATARI	137.020
FEDERAZIONE COLDIRETTI E ASSOCIAZIONI SINDACALI	1.505.860
LATTERIA E CASEIFICIO	5.000.002
OLEIFICIO SOCIALE E FRANTOIO OLIVE	474.354
ORGANIZZAZIONE ALLEVATORI CONSORZI ENTI ZOOTECNICI	7.214.797
UNIONE AGRICOLTORI	239.015
Totale Contributi	98.485.153

Accertamento anni precedenti

Nel corso del 2005 sono stati accertati € 120.795, come sopravvenienze attive, quali contributi ed addizionale per anni precedenti, € 395.154 per rettifiche di contributi degli anni precedenti riportate fra le sopravvenienze passive.

Attività di Riscossione

Le riscossioni per contributi, sanzioni ed oneri accessori, registrate sulla competenza 2005, sono pari ad € 99.591.146, a cui vanno aggiunti € 3.310.856 riscossi tramite conto corrente postale nel 2005, ma in corso di attribuzione.

Il totale degli incassi di € 102.902.002 è aumentato rispetto a quello dell'esercizio 2004, pari a €. 100.269.730, di €. 2.632.272. Tale incremento, del 2,62% (2% nel 2004), è determinato dal monitoraggio costante dei debiti scaduti, e facilitato dall'introduzione dell'autodenuncia mensile che permette un controllo immediato ed efficace delle denunce insolute.

Nel 2005 sono stati incassati € 85.200.736 pari al 96% dell'accertato scaduto nell'anno; tale percentuale è in aumento rispetto al 2004 che riportava il 93% di riscosso sui contributi e sanzioni scaduti in tale anno.

Prestazioni previdenziali

Le prestazioni previdenziali relative all'esercizio 2005 sono quelle indicate nella seguente tabella in relazione alle uscite dell'anno precedente:

DESCRIZIONE	USCITE 2005	USCITE 2004	VARIAZIONE	VAR % 2005 su 2004
Fondo per il T.F.R.	42.079.805	32.668.075	9.411.730	28,81%
Fondo di Previdenza - Rischio Morte/Invalidità	1.707.467	2.228.313	-520.846	-23,37%
Fondo di Previdenza - Quota Risparmio	21.438.195	21.757.297	-319.102	-1,47%
Assicurazioni Infortuni	5.271.344	3.465.483	1.805.861	52,11%
TOTALE	70.496.811	60.119.168	10.377.643	17,26%

Di seguito si riportano le risultanze gestionali dei singoli Fondi.

Fondo per il Trattamento di Fine Rapporto

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	USCITE 2005	USCITE 2004	DIFFERENZE
Liquidazioni TFR e anticipazioni sul TFR	39.177.828	31.070.968	26,09%
Rimborso contributi ex art. 3, terzo e quarto comma, del regolamento	1.608.508	456.127	252,64%
Acconto imposta sostitutiva sul TFR	1.293.469	1.140.979	13,36%
TOTALE	42.079.805	32.668.074	28,81%

La spesa per le prestazioni per il trattamento di fine rapporto di competenza dell'anno 2005 ammonta a € 42.079.805, inclusa l'imposta sostitutiva sul TFR, ed è superiore del 28,81% (€ 9.411.731) rispetto alle risultanze dell'esercizio 2004 (€ 32.668.074). Tale incremento è dovuto :

- all'aumento dell'importo medio della liquidazione;
- all'incremento del numero delle liquidazioni da 5.664 del 2004 a 5.769 del 2005;
- all'aumento dei rimborsi ex articolo 3 del regolamento, dovuti a n. 12 ditte che, in ottemperanza a specifici atti di autorità, sono state assoggettate a diverso inquadramento previdenziale;
- all'incremento dell'imposta sostitutiva sul TFR.

Nella tabella che segue si riportano le tipologie di liquidazione con il raffronto con il 2004.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	NUMERO 2005	SPESA 2005	NUMERO 2004	SPESA 2004
Liquidazioni Contratti Tempo Indeterminato	2.613	29.268.063	2.695	24.846.792
Liquidazioni Contratti Tempo Determinato	2.210	2.130.672	2.233	1.641.127
Liquidazioni anticipazioni sul TFR	181	3.509.470	168	3.239.886
Liquidazioni suppletive	37	37.898	26	12.740
Rimborsi ex art. 3 Regolamento	79	1.608.508	39	456.127
Imposta sostitutiva sul TFR		1.293.469		1.140.979
Totale	5.120	37.848.080	5.161	31.337.651
Liquidazioni da pagare nel 2006 per Rapporti di lavoro cessati nel 2005	649	4.231.725	503	1.330.424
TOTALE GENERALE	5.769	42.079.805	5.664	32.668.075

Accantonamento al Fondo del TFR

L'accantonamento a tale fondo è stato calcolato sulla base e tenendo conto delle retribuzioni effettive denunciate per il 2005 conosciute al momento della redazione del bilancio e sulla rivalutazione del montante accantonato al 31 dicembre 2004, così come previsto dalla legislazione vigente.

Fondo al 31.12.2004		420.446.578
Riclassifica da debiti a breve		1.327.929
Prestazioni 2005	36.554.611	
Imposta sostitutiva	1.293.469	37.848.080
Accantonamento al Fondo 2005		67.513.144
Fondo al 31.12.2005		451.439.571

Fondo di Previdenza:

Come per la gestione del fondo per il trattamento di fine rapporto, i dati esposti per il fondo di previdenza tengono conto del criterio di contabilizzazione delle uscite per competenza.

A) quota in capitale

FONDO DI PREVIDENZA:	QUOTA RISPARMIO	USCITE 2005	USCITE 2004	DIFFERENZE
n. 2.346 prestazioni		21.438.195	21.757.297	-319.102

L'impegno di spesa complessivamente registrato al 31 dicembre 2005 per la liquidazione delle quote in capitale del fondo di previdenza ammonta ad € 21.438.195, € 319.102 in meno in assoluto rispetto al 2004.

Nella tabella che segue si riportano le tipologie di liquidazione con il raffronto con il 2004.

FONDO DI PREVIDENZA QUOTA CAPITALE	NUMERO 2005	SPESA 2005	NUMERO 2004	SPESA 2004
Liquidazioni a capitalizzazione	1778	11.094.091	1.718	9.490.659
Liquidazioni a retributivo	172	6.456.810	266	9.360.363
Liquidazioni suppletive	29	39.777	7	10.862
TOTALE	1.979	17.590.677	1.991	18.861.884
Liquidazioni da effettuare per Rapporti di lavoro cessati nel 2005	367	3.847.518	283	2.895.412
TOTALE GENERALE	2.346	21.438.195	2.274	21.757.296

B) indennità per i casi di morte e di invalidità

FONDO DI PREVIDENZA: RISCHIO MORTE E INVALIDITA' PERMANENTE	USCITE 2005	USCITE 2004	DIFFERENZE
Prestazioni per invalidità: (n. 0 casi)	-	112.356	-100%
Prestazioni per decesso: (n. 27 casi)	1.707.368	2.115.957	-19%
TOTALE	1.707.368	2.228.313	-23%

Le uscite per la liquidazione degli assegni di morte e per invalidità permanente totale ed assoluta ammontano ad € 1.707.368 (n. 27 casi), in diminuzione del 23% rispetto al 2004.

Accantonamento al Fondo di previdenza

Fondo al 31.12.2004		344.918.568
Riclassifica da debiti a breve		3.825.959
Prestazioni 2005	Conto individuale	17.590.677
	Assegni caso morte	1.707.368
Accantonamento al Fondo 2005		46.915.502
Fondo al 31.12.2005		376.361.984

L'ammontare del fondo così determinato risulta essere congruo a fronte:

- del Fondo individuale, (importo più alto tra ripartizione e capitalizzazione);
- del rischio morte per cui sono accantonate un minimo di cinque annualità, come prevede il Dlgs 509/94.

Carta Enpaia:

Nel corso dell'anno 2005 risultano istruite dall'Attività Prestazioni Previdenziali n. 172 richieste di Carta Enpaia per l'importo di € 1.320.450, a favore degli iscritti della Gestione Ordinaria e n. 152 per l'importo di € 1.289.950, a favore dei dipendenti dei Consorzi di Bonifica iscritti alla Gestione Speciale.

Assicurazione contro gli Infortuni Professionali ed extra professionali

ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI PROFESSIONALI ED EXTRA PROFESSIONALI	U S C I T E 2005	U S C I T E 2004	DIFFERENZE
Indennità per n. 6 casi di morte	2.299.187	-	
Indennità per n. 86 casi di invalidità permanente: (costo medio unitario € 18.221)	1.567.036	2.303.063	-31,96%
Indennità per n. 24 casi di danno biologico	137.244	77.354	77,42%
Indennità per trattamento economico da invalidità temporanea assoluta: (n. 14.190 giornate indennizzate)	1.138.949	952.364	19,59%
Indennità giornaliera per ricoveri: (n. 435 giornate indennizzate)	15.916	19.603	-18,81%
Contributo per cure fisioterapiche (n. 9 casi)	2.390	4.754	-49,73%
Spese per vitalizi: (n. 18 casi)	110.622	108.345	2,10%
TOTALE	5.271.344	3.465.483	52,11%

Gli infortuni occorsi nel 2005 e regolarmente denunciati sono stati n. 936, di cui n. 496 professionali, n. 432 extraprofessionali e n. 8 malattie professionali (nel 2004 i casi erano stati n. 919, di cui n. 476 professionali, n. 431 extraprofessionali e n. 12 malattie professionali).

Rispetto al 2004, si è registrato un aumento delle giornate di inabilità temporanea assoluta indennizzate, sono invece diminuite le giornate di ricovero indennizzate.

Per quanto riguarda l'indennità per invalidità permanente riferita alla riduzione della capacità lavorativa generica, l'esborso per le prestazioni erogate è stato nettamente inferiore all'anno precedente a fronte di un pari numero di casi indennizzati.

Il numero di casi per i quali è stata erogata l'indennità permanente riferita al danno biologico è aumentato di quasi un terzo con conseguente aumento dell'esborso rispetto al 2004.

Nel corso del 2005 non è stata erogata alcuna indennità per invalidità permanente da malattia professionale.

Sono state erogate n. 6 indennità di morte per infortunio per un importo pari ad € 2.299.187.

Si fa presente che tutti i casi indennizzati sono relativi a decessi avvenuti prima del 2005. Nel corso dell'esercizio in esame l'unico decesso denunciato non ha dato corso alla liquidazione di prestazioni, in quanto, non indennizzabile ai sensi del vigente Regolamento delle prestazioni.

Sono ancora in corso di definizione due casi di morte per infortunio. Per un primo caso avvenuto nel 1999 resta da attribuire agli eredi una quota residua di € 13.225. Per il

secondo caso avvenuto nel 2002 è stato calcolato un indennizzo pari ad € 315.750. La pratica relativa è attualmente in carico all'Attività di Contenzioso.

Tre ulteriori casi riferiti a decessi avvenuti tra il 2000 ed il 2001 risultano carenti sotto il profilo documentale e, pertanto, non è possibile determinarne l'indennizzabilità.

L'esborso per le cure fisioterapiche è stato di € 2.389 per n. 9 casi, mentre non è stato erogato alcun contributo per le protesi.

Il numero dei vitalizi erogati nel 2005 (n.18) è lo stesso dell'anno precedente.

L'incremento nell'esborso è legato alla liquidazione nel corso del 2005 di un vitalizio riconosciuto e parzialmente liquidato nel 2004.

Le azioni di surrogazione esercitate nei confronti del terzo responsabile direttamente dall'Attività Infortuni hanno portato al recupero di € 106.259 (nel 2004 € 87.444).

Per gli accertamenti medico-legali, effettuati esclusivamente in regime di Convenzione INAIL, la spesa complessiva è stata pari ad € 31.287 (nel 2004 era stata pari ad € 30.760). Si fa presente che nel totale è compreso il contributo annuo da versare al Casellario Centrale Infortuni.

Accantonamento al Fondo Assicurazione Infortuni

Il Consiglio di amministrazione, con delibera del 19 luglio 1972, ha determinato che il fondo Assicurazione Infortuni debba essere pari ad almeno una annualità di accertato (nel 2005 € 10.893.595). Nel 2005 il fondo supera tale indicazione minima di € 1.331.009, pari ad un incremento del 12,22%, in linea con l'esercizio precedente.

"Assicurazione contro gli infortuni in favore degli impiegati agricoli"

Fondo al 31/12/2004	11.768.948
Utilizzi del fondo nel 2005	5.271.344
Accantonamento al fondo 2005	5.727.000
Fondo al 31/12/2005	12.224.604

PAGINA BIANCA

GESTIONE IMMOBILIARE

PAGINA BIANCA

GESTIONE IMMOBILIARE

Il bilancio consuntivo 2005 inerente la gestione del patrimonio immobiliare della Fondazione riporta i seguenti dati:

Gestione Immobiliare	Cons.2005	Cons.2004	Var%	Prev 2005	var%
Proventi gestione Immobiliare	22.613.958	21.303.365	6,15%	20.744.000	9,01%
Oneri per la gestione Immobiliare	4.405.552	4.363.642	0,96%	5.932.000	-25,73%
ICI e oneri tributari	2.509.232	2.446.625	2,56%	2.420.000	3,69%
Totale Costi Diretti	6.914.784	6.810.267	1,53%	8.352.000	-17,21%
Differenza tra Proventi e Costi diretti al lordo delle imposte	15.699.174	14.493.098	8,32%	12.392.000	26,69%

Ai proventi su indicati va addizionato il valore delle plusvalenze per alienazione di immobili, che per il 2005 è pari a € 69.017, portando i ricavi complessivi della gestione a € 22.682.975.

Va rilevato che i proventi per canoni e oneri accessori escluse le plusvalenze, per gli immobili di tipo residenziale ammontano €. 11.409.711, a fronte di un valore contabile degli immobili pari a €. 224.658.918, mentre i ricavi relativi agli immobili di uso commerciale ammontano ad €. 10.937.379, a fronte di un valore contabile di €. 176.469.173.

L' aumento dei proventi è attribuibile essenzialmente all'incremento dei canoni per gli immobili residenziali che sono aumentati del 10,67% rispetto all'anno precedente.

Tale risultato fa seguito al programma dei rinnovi dei contratti di locazione ad uso abitativo scaduti, (Patti in Deroga e Libero Mercato), definiti in breve tempo. In occasione della sottoscrizione dei contratti, è stato possibile recuperare la somma di €. 518.503 a titolo di arretrati.

Tra i principali eventi gestionali, avvenuti nel 2005, che hanno inciso e incideranno sui ricavi della gestione immobiliare, si evidenziano i seguenti:

- n° 1.341 lettere di preavviso di adeguamento Istat del canone di locazione e delle indennità di occupazione; nonché il relativo adeguamento sui singoli canoni;
- n° 60 disdette di contratti;
- n° 68 azioni legali di cui: n. 44 per morosità, n. 13 per abusivismo, n. 7 per inadempimento contrattuale;
- n° 12 sanatorie di contenziosi avviati;
- Nel corso dell'esercizio è stato inoltre perfezionato il contratto di locazione, a partire dal primo gennaio 2006, per l'immobile di Via Pascarella 3/7 per un canone annuo di €. 620.000 I.v.a. inclusa, oltre al recupero delle spese sostenute per gli interventi di manutenzione straordinaria.
- Nel corso del 2005, secondo le determinazioni del Consiglio di Amministrazione della Fondazione, sono state avviate con nuove modalità, le dismissioni di cinque complessi immobiliari: Via C. Jacobini 180/190/200; Via Peccioli 42/44; Via V. G. Galati 95; Viale B. Rizzieri 199; Via Segesta 11. A tal fine è stata creata presso gli uffici dell'Attività Marketing & Contratti, il "data - room" per la visura e acquisizione di tutta la documentazione relativa.

- Nell'esercizio 2005 la Fondazione ha partecipato a diverse aste pubbliche pervenendo all'aggiudicazione di due prestigiosi immobili: Via Colosseo, 20 , proprietà "Risorse per Roma S.p.A" ; Via Vicenza,7 proprietà "Fondazione Ordine Mauriziano";
- Un costante monitoraggio degli uffici ha permesso una esigua sfittanza degli immobili ad uso abitativo e commerciale, dovuta al ricambio dei conduttori e alla successiva rapida assegnazione degli immobili.

Per quanto attiene le riscossioni nell'esercizio 2005 per l'accertato dell'anno e per gli anni precedenti, si è incassata la somma di € 24.620.792, con un maggiore incasso rispetto all'esercizio precedente di €. 1.361.637 pari ad un incremento del 5,85%.

Oneri per la gestione immobili da reddito

Gli oneri per la gestione degli immobili da reddito, escluse le imposte e gli oneri tributari, risultano nel dettaglio come segue:

Oneri per la gestione immobili da reddito	CONS 2005	CONS 2004	Var %	Prev 2005	Var %
CONSULENZE AMMINISTRATIVE	128.601	230.219	-44,14%	507.000	-74,63%
Spese amministrazione immobili da reddito					
SPESE DI AMM.NE IMMOB. REDDITO	213.539	207.682		408.000	
UTENZE VARIE	1.284.238	1.072.680		1.300.000	
Totale spese amministrazione	1.626.378	1.510.581	7,67%	2.215.000	-26,57%
SPESE PART. CONDOM.E CONSORZI	47.480	60.947		80.000	
Manutenzione immobili da reddito					
MANUTENZIONE ORD.IMMOBILI E IMP. GEST. RES.	2.208.172	2.099.602		2.737.000	
MANUTENZIONE ORD.IMMOBILI E IMP. GEST. COMM.	523.522	692.512		900.000	
Totale spese manutenzione	2.731.694	2.792.114	-2,16%	3.637.000	-24,89%
COSTO PER CONGUAGLIO ONERI ACCESSORI	0	0		0	
Totale oneri per la gestione immobili da reddito	4.405.552	4.363.642	0,96%	5.932.000	-25,73%

Va rilevato che l'attenta politica gestionale ha permesso un sostanziale mantenimento dei livelli di spesa rispetto all'anno precedente ed una diminuzione del 25,73% rispetto al preventivo 2005.

Consulenze Amministrative

Per le attività tecnico-amministrative, svolte nel 2005 dai tecnici dell'Ufficio, che riguardano sostanzialmente tutte le consulenze tecniche riguardanti gli edifici facenti parte del patrimonio edilizio comprese anche le valutazioni e stime immobiliari per i seguenti ambiti ed argomenti di seguito elencati:

- *Fascicolo del Fabbricato* : nel corso del 2005 si è completato l'incarico conferito nel 2002 relativo alla elaborazione del Fascicolo del Fabbricato nonché alle procedure di informatizzazione degli archivi grafici del patrimonio Immobiliare della Fondazione.
- *Incarichi vari di consulenza per antincendio, catasto, prestazioni speciali*, : Sono stati inoltre conferiti incarichi per il rinnovo delle certificazioni antincendio nelle attività soggette presenti negli stabili di proprietà della Fondazione, di aggiornamento delle consistenze catastali, valutazioni per la compravendita immobili, collaudi per le opere rilevanti.

Spese di Amministrazione immobili da reddito

Le spese di amministrazione immobili da reddito comprendono le utenze elettriche, idriche, per il gas, per le assicurazioni, per la conduzione di impianti. Tali spese sono ripetibili agli inquilini.

Attività manutenzione ordinaria e straordinaria

In considerazione del grado di vetustà medio del Patrimonio Immobiliare della Fondazione, sono pervenute presso gli uffici dell' E.N.P.A.I.A. n. 2281 richieste per interventi, con un incremento del 9,45% rispetto al 2004. L'attività manutentiva scaturita dalle richieste ha generato una spesa complessiva per manutenzione pari a € 2.731.694, suddivisa in € 2.208.172, per gli immobili residenziali ed € 523. 522 per quelli commerciali.

Inoltre, nel corso del 2005, proseguendo quanto intrapreso nell'esercizio precedente sono stati eseguiti ulteriori interventi di ammodernamento ed adeguamento delle centrali termiche presso gli stabili di proprietà della fondazione, quali: Via Albano, 77 sostituzione pompa e caldaia; Via Tina Pica 4-6 sostituzione gruppo frigo; Via Morgagni, 33 sostituzione torre evaporativi e revisione gruppo frigo; Via Deserto di Gobi, 13 sostituzione pompe e fornitura in opera di nuovi addolcitori all'interno della sottocentrale ACEA.

Nell'ambito della manutenzione incidono anche i contratti per servizi di manutenzione ordinaria a conduzione ripetitiva e continuativa, rinnovati nel corso del 2005, il cui ammontare complessivo è pari a € 356.070 I.v.a. esclusa, e i cui costi, esclusi quelli imputabili alla Sede, sono ripetuti agli inquilini. I contratti sono i seguenti:

- manutenzione aree a verde
- manutenzione ascensori
- conduzione condizionamento sede
- conduzione riscaldamento stabili
- lettura contatori acqua
- manutenzione telefoni e video sorveglianza sede
- pulizia stabili (uffici in locazione)
- pulizia stabili (via Gramsci)
- adempimenti dlgs n°.626/94

Rendimenti

La oculata gestione dei costi e l'incremento dei proventi ha portato nel 2005, ad un attivo della gestione immobiliare, al lordo delle imposte e del costo del personale diretto, pari a € 15.699.174, di cui € 9.197.089 dal settore commerciale e € 6.502.085 dal settore residenziale.

Nel complesso si registra un incremento dell'8,32% rispetto all' attivo lordo complessivo del 2004.

L'attivo lordo rapportato al valore contabile del patrimonio immobiliare ha determinato un rendimento lordo complessivo del 3,91%.

Gestione immobiliare	2005	2004
Valore dei fabbricati a bilancio	401.128.091	377.613.549
Attivo lordo (escluso imposte e costi personale diretto)	15.699.174	14.493.098
Rendimento Lordo	3,91%	3,84%