

cizio 2003, una corrispondente diminuzione delle spese per maternità, adozione e aborto per la parte posta a carico del Bilancio dello Stato in forza dell'art. 78 del Decreto Legislativo 26-3-2001 n. 151.

Per quanto concerne i risultati economici dei tre Fondi speciali, il Collegio rileva che il Fondo di previdenza dei medici di medicina generale ha conseguito un avanzo di oltre € 76 milioni (€ 8 milioni in più dell'esercizio precedente). L'incremento è ben più modesto di quello, eccezionale, che si era verificato nel corso dell'esercizio 2001, nel quale erano state contabilizzate le maggiori entrate contributive derivanti dai rinnovi contrattuali di categoria. L'esercizio 2002 ha, invece, registrato una vacanza contrattuale, che tuttora perdura.

Analoga situazione si presenta per il Fondo dei medici e odontoiatri specialisti ambulatoriali che chiude l'esercizio con un avanzo di gestione di oltre € 24 milioni (€ 2 milioni in più dell'esercizio precedente). Il Collegio, pur prendendo atto che i periodi di vacanza contrattuale non consentono un lineare confronto dello sviluppo gestionale, raccomanda all'Ente di proseguire con la massima attenzione e continuità la sorveglianza sull'andamento dei suddetti Fondi, anche in relazione agli effetti che gli aumenti retributivi già acquisiti determineranno in futuro sulla spesa previdenziale.

Per quanto riguarda infine il Fondo degli specialisti esterni, continua a registrarsi una situazione di forte disavanzo (€ 13.831, nel 2001 € 12.840) che potrà ridursi o essere eliminata solo con un sostanzioso recupero degli iscritti - e, conseguentemente, della base imponibile - attraendo nell'ambito del Fondo la copertura previdenziale di tutti i rapporti di accreditamento, in attuazione della disposizione dell'art. 13 del Decreto Legislativo 19 giugno 1999 n. 229, recante norme per la razionalizzazione del Servizio Sanitario Nazionale, che conferma gli obblighi contributivi dovuti per l'attività svolta, in qualsiasi forma (e quindi anche con il sistema dell'accreditamento) dai medici e dagli altri professionisti di cui all'art. 8 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 502. Il Collegio auspica che i primi risultati di una inversione di tendenza si possano ottenere a seguito della attuazione della intesa del 6 febbraio 2003 sottoscritta tra l'Enpam e la Conferenza dei Presidenti delle Regioni e delle Province autonome, che prevede la riattivazione della contribuzione per i singoli specialisti dal 1° gennaio 2003, e la revisione della disciplina concernente gli aspetti previdenziali del lavoro svolto dalle società di capitali accreditate.

Relativamente alle spese generali e di amministrazione, ammontanti a € 35.491.771, il Collegio rileva che le stesse hanno registrato complessivamente un aumento di € 2,8 milioni, pari all'8,6% rispetto all'esercizio precedente. L'incremento è interamente connesso alle maggiori spese relative al personale in servizio che sono aumentate, rispetto all'esercizio precedente, in termini assoluti per € 1.694.221 ed in termini percentuali per l'8,07% circa. I maggiori oneri sono stati determinati, oltre che dall'aumento del numero del personale dipendente (sono state attivate nell'anno 27 nuove assunzioni a fronte di 18 cessazioni dal servizio), soprattutto dai maggiori costi connessi al rinnovo per il biennio 2002/2003 della parte economica dei contratti collettivi nazionali di lavoro per il personale, con un incremento delle retribuzioni tabel-

lari lorde del 5% a decorrere dall'1-1-2002. Maggiori uscite sono state, altresì, determinate dal rinnovo del contratto integrativo aziendale che ha previsto una serie di istituti tra cui la rideterminazione del premio aziendale di risultato e l'introduzione della previdenza integrativa a decorrere dal 1-1-2002.

Per quanto concerne le spese per consulenze, le spese legali e per incarichi professionali, il Collegio annota che il loro ammontare complessivo, nell'esercizio 2002, è risultato di € 3,20 milioni, con un incremento di € 1,56 milioni rispetto all'esercizio precedente. All'aumento della spesa hanno contribuito, soprattutto, gli onorari per la predisposizione dei Bilanci tecnico-attuariali dei Fondi di previdenza gestiti, redatti con riferimento all'anno 2000 (i precedenti erano stati redatti con riferimento all'anno 1997); i compensi per perizie tecniche e legali relative al patrimonio immobiliare, ed in particolare per la valutazione di congruità, effettuata dalla Soc. IPI S.p.A., dei costi relativi agli investimenti da effettuare per interventi incrementativi e migliorativi degli alberghi gestiti dalla Soc. Atahotels, anche al fine di aumentarne la redditività; l'onere a carico dell'Ente per il rimborso delle spese legali sostenute dagli ex amministratori Prof. De Lorenzo, Dott. Triberti e Dott. Capocasale, ai sensi della Legge del 20 dicembre 1996 n. 639 a seguito del loro proscioglimento intervenuto nel giudizio avanti alla Corte dei conti.

Relativamente alla gestione patrimoniale, il Collegio rileva che i proventi relativi al settore immobiliare, sia per canoni di locazione che per recupero di spese, hanno registrato nell'esercizio significativi incrementi (+ 7,49%), pur escludendo dal confronto con l'esercizio precedente la somma di € 11.856.580 costituita dal recupero dei costi per i lavori di manutenzione dello stabile di proprietà dell'Ente in Milano - Via Pola/Taramelli a totale carico della Regione Lombardia. Il più volte auspicato miglioramento della redditività si va man mano realizzando a riprova e conforto della validità delle scelte gestionali operate dall'Ente, quale ritorno delle consistenti spese di gestione e manutentive sostenute di anno in anno. Il Collegio, tuttavia, non può non rimarcare che tale redditività rimane sempre pesantemente incisa dalla elevata imposizione fiscale per IRPEG e ICI.

Per quanto riguarda il settore mobiliare, in cui si sono in massima parte concentrati i più recenti investimenti, il Collegio prende atto del contenuto risultato delle gestioni patrimoniali mobiliari affidate a gestori esterni (quantificabile in un rendimento medio netto di circa l'1%) in un anno che ha registrato, peraltro, ulteriori forti depressioni per i mercati finanziari. Migliori risultati si sono ottenuti con gli investimenti gestiti direttamente dall'Ente con un rendimento medio netto del 3,95%. Infine, le operazioni di "pronti contro termine", poste in essere per il più fruttuoso impiego delle liquidità a breve, hanno reso mediamente il 3,11% netto, rendimento che ha risentito delle continue riduzioni dei tassi di interesse durante l'anno.

Il Collegio, pur avendo ben chiaro che la redditività degli investimenti mobiliari va commisurata nel medio-lungo periodo, suggerisce, tuttavia, di porre una particolare attenzione alla qualità degli investimenti; a questo scopo ritiene utile il costante, puntuale monitoraggio su tutti gli investimenti mobiliari da

parte dell'advisor incaricato, anche al fine di omogeneizzare i criteri di valutazione e di calcolo dei rendimenti lordi e netti di ogni investimento, invitando i gestori esterni ad adeguarsi ad un criterio univoco e comparabile.

Tra gli investimenti mobiliari è iscritta, anche in questo esercizio, la partecipazione totalitaria nel pacchetto azionario della Immobiliare Nuovo Enpam S.p.A. in liquidazione. Il Collegio, pur prendendo atto che si è attesa la definizione di alcune partite debitorie, che sono state poi definite nei primi mesi del 2003, rappresenta la necessità che nel corso dell'anno si giunga allo scioglimento della Società.

Il Collegio prende atto che il Fondo svalutazione crediti è stato opportunamente integrato con riferimento ai crediti di origine più remota ed al contentioso in atto, valutando il rischio di inesigibilità connesso alle su richiamate situazioni.

Infine, il Collegio dà atto che, ai sensi dell'art. 2 comma 3 del Decreto Legislativo 30 giugno 1994 n. 509, il Bilancio consuntivo è stato sottoposto alla prescritta revisione e certificazione contabile.

Nel corso dell'esercizio 2002, i Sindaci hanno effettuato numerose verifiche ed i necessari riscontri di cassa; in adempimento dei propri compiti, hanno compiuto controlli sulle operazioni svolte ed hanno partecipato alle riunioni degli Organi deliberanti dell'Ente.

Premesso quanto sopra il Collegio ritiene che il conto consuntivo 2002 dell'ENPAM possa essere approvato.

F.to IL COLLEGIO SINDACALE

PAGINA BIANCA

BILANCIO CONSUNTIVO

PAGINA BIANCA

**SITUAZIONE PATRIMONIALE
E
CONTO ECONOMICO**

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITA'	31.12.2002	31.12.2001
Immobili	3.112.329.206	3.072.090.783
Immobilizz.tecniche e costi plurienn.	11.448.620	10.777.028
Investimenti mobiliari	1.179.993.025	811.016.928
Mutui e prestiti	22.003.100	22.758.983
Crediti	237.809.156	203.941.471
Attività finanziarie a breve termine	195.193.871	292.053.523
Disponibilità liquide	205.111.161	157.630.264
Ratei e Risconti	13.628.456	9.929.358
TOTALE ATTIVITA'	4.977.516.595	4.580.198.338
Conti d'ordine	70.322.008	58.226.101

CONTO ECONOMICO

COSTI	31.12.2002	31.12.2001
Prestazioni previdenziali e assistenziali	819.226.634	782.389.921
Spese generali e di amministrazione	35.491.771	32.682.128
Oneri patrimoniali e finanziari	84.759.737	81.420.108
Imposte	66.605.955	61.742.305
Quote di ammortamento	1.590.689	2.372.626
Accantonamenti ai fondi rischi	7.125.892	7.294.336
Rettifiche di valore di attività finanziarie	16.473.716	5.641.943
Oneri straordinari	5.132.132	8.695.091
TOTALE COSTI	1.036.406.526	982.238.458
AVANZO ECONOMICO	404.898.973	342.425.978
TOTALE A PAREGGIO	1.441.305.499	1.324.664.437

AL 31 DICEMBRE 2002

PASSIVITÀ	31.12.2002	31.12.2001
Fondi di ammortamento	9.379.766	8.292.580
Fondi rischi e spese future	150.737.448	174.504.999
Debiti	154.417.648	139.888.299
Mutui e prestiti passivi		64.301
Altre passività	2.372.375	1.737.774
TOTALE PASSIVITÀ	316.907.237	324.487.953
PATRIMONIO NETTO		
Riserva legale (art.1 c.4 Dlgs 509/94)	4.255.710.385	3.913.284.406
Avanzo economico	404.898.973	342.425.979
TOTALI A PAREGGIO	4.977.516.595	4.580.198.338
Conti d'ordine	70.322.008	58.226.101

AL 31 DICEMBRE 2002

RICAVI	31.12.2002	31.12.2001
Entrate contributive	1.149.712.589	1.115.860.442
Proventi patrimoniali e finanziari	223.416.662	191.919.188
Altri proventi e recuperi	7.264.679	7.820.337
Rettifiche di valore di attività finanziarie	1.466.049	597.006
Proventi straordinari	59.445.520	8.467.463
TOTALE RICAVI	1.441.305.499	1.324.664.436

DESCRIZIONE DELLE VOCI DELLA SITUAZIONE

ATTIVITA'	31.12.2002	31.12.2001
IMMOBILI	3.112.329.205	3.072.090.783
Fabbricati	3.048.654.736	2.986.418.185
Terreni	1.939.985	389.984
Immobili in corso di costruzione, di acquisto o di miglioramento	61.734.484	85.282.614
IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE		
E COSTI PLURIENNALI	11.448.620	10.777.028
Immobilizzazioni materiali	10.477.450	9.710.706
Immobilizzazioni immateriali	971.170	1.066.322
INVESTIMENTI MOBILIARI	1.179.993.025	811.016.928
Titoli	1.121.566.098	760.467.137
Partecipazioni in società ed enti	21.837.394	19.551.076
Conti di gestione del patrimonio mobiliare	25.512.565	20.620.404
Altri investimenti	11.076.968	10.378.311
MUTUI E PRESTITI	22.003.100	22.758.983
Mutui e prestiti	22.003.100	22.758.983
CREDITI	237.809.156	203.941.470
Crediti v/iscritti	103.245.413	83.090.832
Crediti v/locatari di immobili	48.522.952	56.884.821
Crediti v/il personale	10.525	13.929
Crediti v/INPS e altri enti previdenziali	33.795	29.854
Crediti v/Erario ed altri Enti territoriali	51.827.699	47.572.941
Crediti v/fornitori	9.405.464	26.942
Altri crediti	24.763.308	16.322.151
ATTIVITA' FINANZIARIE A BREVE TERMINE	195.193.871	292.053.523
Attività finanziarie a breve termine	195.193.871	292.053.523
DISPONIBILITA' LIQUIDE	205.111.160	157.630.264
Depositi bancari e postali	205.097.660	157.605.728
Denaro, assegni e valori in cassa	13.500	24.536
ALTRI ATTIVITA'	13.628.456	9.929.358
Ratei e risconti attivi.	13.628.456	9.929.358
TOTALE ATTIVITA'	4.977.516.593	4.580.198.337
CONTI D'ORDINE	70.322.008	58.226.101
Immobilizzazioni da acquistare	29.856.525	20.770.801
Mutui attivi da concedere	226.600	
Titoli di terzi in cauzione/garanzia	40.238.883	37.455.300
TOTALE CONTI D'ORDINE	70.322.008	58.226.101

PATRIMONIALE AL 31 DICEMBRE 2002

PASSIVITÀ	31.12.2002	31.12.2001
FONDI DI AMMORTAMENTO	9.379.766	8.292.579
Fondo ammortamento fabbricati	1.846.279	1.470.549
Fondo ammortamento immobilizzazioni tecniche	7.533.487	6.822.030
FONDI RISCHI E SPESE FUTURE	150.737.449	174.504.999
Fondi rischi	140.013.047	164.087.231
Fondi spese future	10.724.402	10.417.768
DEBITI	154.417.649	139.888.299
Debiti verso istituti di credito e banche	10.021.039	42.139
Debiti verso iscritti	20.298.559	19.659.765
Debiti verso locatari di immobili	13.800.298	13.323.432
Debiti verso il personale	2.112.738	1.973.506
Debiti verso amministratori e sindaci	97.387	104.863
Debiti verso fornitori	36.407.247	37.554.397
Debiti tributari	63.446.787	57.775.530
Debiti verso Enti previdenziali e assistenziali	887.933	731.470
Debiti diversi	7.345.661	8.723.197
MUTUI E PRESTITI PASSIVI	0	64.301
Mutui e prestiti passivi		64.301
ALTRÉ PASSIVITÀ	2.372.375	1.737.774
Ratei e passivi	2.372.375	1.737.774
TOTALE PASSIVITÀ	316.907.239	324.487.952
PATRIMONIO NETTO	4.660.609.354	4.255.710.385
Riserve	4.255.710.385	3.913.284.406
Risultato economico dell'esercizio	404.898.969	342.425.979
TOTALI A PAREGGIO	4.977.516.593	4.580.198.337
CONTI D'ORDINE	70.322.008	58.226.101
Fondi riservati all'acquisto		
di immobili e di altre immobilizzazioni	29.856.525	20.770.801
Fondi riservati alla concessione di mutui attivi	226.600	
Terzi per beni dati incauzione/garanzia	40.238.883	37.455.300
TOTALE CONTI D'ORDINE	70.322.008	58.226.101

DESCRIZIONE DELLE VOCI DEL CONTO

COSTI	31.12.2002	31.12.2001
Prestazioni prev.li e assistenziali	819.226.635	782.389.920
Prestazioni del fondo di previdenza generale Quota "A"	147.806.273	140.038.543
Prestazioni del fondo di Previdenza della libera professione		
Quota "B" F/Generale	12.161.086	9.988.637
Prestazioni del fondo di previdenza medici di medicina generale	506.284.395	486.109.717
Prestazioni del fondo di previdenza medici mutualisti ambulatoriali	122.389.262	116.909.074
Prestazioni del fondo di previdenza medici mutualisti specialisti esterni	30.585.619	29.343.949
Spese generali e di amm.ne	35.491.771	32.682.128
Personale in servizio	22.676.975	20.982.754
Personale in quiescenza	981.765	872.191
Acquisti	356.753	326.265
Spese per servizi	10.222.471	9.319.535
Spese per godimento di beni di terzi	1.253.807	1.181.383
Oneri patrimoniali e finanziari	84.759.737	81.420.108
Oneri per i fabbricati da reddito e per i relativi impianti	75.320.188	70.893.788
Oneri finanziari e altre spese per la gestione		
del patrimonio immobiliare	9.439.549	10.526.320
Imposte	66.605.955	61.742.305
Imposte erariali e a favore di altri Enti pubblici territoriali	61.348.170	57.324.418
Imposte ritenute alla fonte	5.194.446	4.416.487
Altre imposte e tasse	63.339	1.400
Quote di ammortamento	1.590.689	2.372.626
Fabbricati	375.730	730.310
Beni strumentali	829.865	1.230.043
Immobilizzazioni immateriali	385.094	412.273
Accantonamenti ai fondi rischi	7.125.892	7.294.336
Accantonamenti ai fondi rischi	7.125.892	7.294.336
Rettifiche di valore di attività finanziarie	16.473.716	5.641.943
Rettifiche di valore di attività finanziarie	16.473.716	5.641.943
Oneri straordinari	5.132.132	8.695.091
Oneri straordinari	5.132.132	8.695.091
TOTALE COSTI	1.036.406.527	982.238.457
AVANZO ECONOMICO	404.898.969	342.425.979
TOTALE A PAREGGIO	1.441.305.496	1.324.664.436

ECONOMICO AL 31 DICEMBRE 2002

RICAVI	31.12.2002	31.12.2001
Entrate contributive	1.149.712.589	1.115.860.442
Contributi al fondo di previdenza generale Quota "A"	277.417.338	263.342.888
Contributi al fondo di previdenza della libera professione Quota "B" F/Generale	175.947.350	162.824.889
Contributi al fondo di previdenza medici di medicina generale	548.945.494	541.078.058
Contributi al fondo di previdenza medici mutualisti ambulatoriali	133.683.712	133.516.850
Contributi al fondo di previdenza medici mutualisti specialisti esterni	13.692.256	15.073.989
Contributo di solidarietà L.144 art.64 comma 4 del 17.5.99	26.439	23.768
Proventi patrimoniali e finanziari	223.416.662	191.919.188
Ricavi e recuperi della gestione immobiliare	175.489.544	152.275.287
Proventi finanziari	47.927.118	39.643.901
Altri proventi e recuperi	7.264.679	7.820.337
Altri proventi e recuperi	7.264.679	7.820.337
Rettifiche di valore di attività finanziarie	1.466.049	597.006
Rettifiche di valore di attività finanziarie	1.466.049	597.006
Proventi straordinari	59.445.517	8.467.463
Proventi straordinari	59.445.517	8.467.463
TOTALE RICAVI	1.441.305.496	1.324.664.436

NOTA INTEGRATIVA

A) CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2002 corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato predisposto nel rispetto delle vigenti normative civilistiche e di quelle specifiche per gli Enti previdenziali, integrate ove necessario dai principi contabili vigenti.

Lo schema del bilancio dell'esercizio è quello suggerito dal Ministero del Tesoro - dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato ed è costituito da:

Stato patrimoniale

Conto economico

Nota integrativa

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico, è stata redatta in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 16, comma 8, D.Lgs. n. 213/98 e dall'art. 2423, comma 5, del codice civile: tutti gli importi espressi in unità di euro sono stati arrotondati, all'unità inferiore se inferiori a 0,5 euro e all'unità superiore se pari o superiori a 0,5 euro. Le differenze da conversione hanno comportato un saldo insignificante: infatti, le differenze in più e quelle in meno sostanzialmente si pareggiano.

La valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività, in aderenza al principio di competenza economica. I criteri di valutazione adottati sono i medesimi utilizzati nei precedenti esercizi, così che i valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente, e cioè quelli dettati dall'art. 2426 del C.C., integrati dai principi contabili suggeriti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri, laddove non in contrasto con la natura solidaristica della gestione, considerando i rischi e le perdite di competenza anche se conosciuti dopo la chiusura dell'esercizio.

La Fondazione gestisce la previdenza degli iscritti con il sistema contabile della ripartizione; tale sistema non prevede la correlazione per competenza tra i contributi incassati e le prestazioni erogate. A garanzia dell'equilibrio economico-finanziario dell'Ente è da evidenziare:

il rispetto delle norme di cui al D.lgs. n. 509 del 30.6.1994 relativamente alla previsione della riserva legale. In particolare, la riserva legale risulta superiore alle 5 annualità delle pensioni in essere al 31.12.1994 (in conformità con quanto disposto dall'art. 1, 4° comma lettera C, del D.lgs. n. 509 del 30.6.1994 e successive integrazioni);

il confronto tra i dati risultanti dal Bilancio d'esercizio alla data del 31.12.2002 e quelli previsionali risultanti dai Bilanci Tecnici non ha evidenziato, nel complesso, significativi disallineamenti tali da richiedere alla data odierna l'attuazione di azioni correttive.

I criteri di valutazione specifici per le singole voci di bilancio sono evidenziati nel corpo della nota integrativa.

B) NOTE DI COMMENTO SULLE VOCI DI BILANCIO

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITA'

Immobilizzazioni materiali e immateriali

La composizione e i movimenti relativi alle immobilizzazioni sono riportate nella tabella seguente:

Descrizione	Valore al 31.12.2001	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti diretti	Valore al 31.12.2002
Fabbricati ad uso della Fondazione	12.436.229	88.096			12.524.325
Fabbricati ad uso di terzi	2.973.981.956	62.148.455			3.036.130.411
Terreni edificabili	389.984	1.550.001			1.939.985
Migliorie	85.282.614	41.895.744	65.443.874		61.734.484
TOTALE IMMOBILI (A)	3.072.090.783	105.682.296	65.443.874		3.112.329.205
Mobili e macchine da ufficio	2.623.015	59.435	5.953		2.676.497
Impianti, macchinari e attrezzi	6.959.294	828.150	114.888		7.672.556
Automezzi	128.397				128.397
Software di proprietà	316.941	220.986		124.059	413.868
Migliorie su beni di terzi in affitto	749.381	68.956		261.035	557.302
TOTALE IMM.TEC. E COSTI PLUR. (B)	10.777.028	1.177.527	120.841	385.094	11.448.620
TOTALE (A +B)	3.082.867.811	106.859.823	65.564.715	385.094	3.123.777.825

Il valore dei fabbricati ad uso della Fondazione ha subito un incremento di € 88.096 dovuto a residuali interventi di ristrutturazione il cui collaudo finale si è definito nel corso dell'esercizio.

I fabbricati ad uso di terzi hanno subito un incremento di € 62.148.455 dovuto alla imputazione ai diversi immobili delle opere di miglioria e messa a norma, e di quelle di ristrutturazione a carattere incrementativo, che si sono concluse durante l'esercizio.

Meritano particolare menzione gli incrementi relativi a lavori effettuati sugli alberghi di proprietà in attuazione del programma volto alla loro riqualificazione e al potenziamento delle loro capacità reddituali avviato da alcuni anni. Gli incrementi si riferiscono a: La Thuile (AO) - Hotel e Residence Planibel per € 10.162.628, Milano - Hotel Quark per € 7.825.966, Hotel Executive per € 4.406.240, Residence De Angeli per € 1.027.730, in Pieve Emanuele - Hotel Ripamonti 2 per € 5.039.394 e Residence Ripamonti per € 3.280.282, in Villasimius (CA) - Tanka Village per € 6.636.474, in Abano Terme - Hotel Magnolia per € 5.478.419 e Hotel Orologio per € 1.542.523 in Montegrotto Terme Hotel Montecarlo per € 850.375, Hotel Caesar per € 455.083 e Hotel De Bains per € 423.018 in Lacco Ameno (NA) - Hotel Terme di Augusto per € 1.133.696, in Roma - Hotel Villa Pamphili per € 1.427.247 e in Arcidosso (GR) - Residence Lo Scioiattolo per € 64.970.

Il comparto alberghiero ha una grande rilevanza nell'ambito del patrimonio immobiliare della Fondazione, e per esso è stato definito come obiettivo la cartolarizzazione, così come ampiamente esposto nella Relazione sulla gestione.

Gli altri incrementi si riferiscono agli interventi ristrutturativi e di messa a norma completati nell'esercizio sui seguenti stabili di proprietà dell'Ente: € 3.098.896 per Piazzale Appio, € 1.443.624 per il Borromeo Parking, € 1.146.277 per Via Meravigli, € 603.374 per Via Montegrappa, € 737.107 per Via Medici del Vascello, € 210.132 per Viale Brenta, € 220.754 per Via Villoresi, tutti siti in Milano; € 342.281 per Viale dei Pini e € 319.738 per Via dei Gigli in Pieve Emanuele; € 238.967 per Viale Europa in Cusago; € 139.391 per Via di Vittorio in Corsico; € 218.541 per Via Grumello in Bergamo; € 223.109 per Via Gioberti/Cimabue in Firenze; € 454.394 per Piazza Marconi, € 278.562 per Via Barberini, € 199.198 per Via Flaminia in Roma; € 279.860 per Via Magliocco in Palermo, € 1.529.678 per le Vie Pola/Taramelli/Abbadesse/Rossellini per la parte relativa ai costi di progettazione.

A fine esercizio risultano in corso di attuazione ulteriori interventi di ristrutturazione, migliorie e messa a norma già avviati per € 61.734.484 che, a conclusione delle opere, verranno imputate ad incremento di costo dei singoli cespiti. Di detta somma € 41.895.744 sono relativi a costi sostenuti nell'esercizio 2002, e di questi gli interventi di più rilevante entità si riferiscono alla ristrutturazione e riqualificazione dell'imponente complesso per uffici sito al centro di Milano - Via Pola Taramelli (€ 28.813.466); al completamento delle opere necessarie per l'adeguamento normativo degli alberghi locati ad Atahotels in Milano, Pieve Emanuele (€ 6.790.643); agli interventi di conservazione ed ammodernamento dei complessi alberghiero-termali ad Ischia, Abano e Montegrotto Terme (€ 2.338.176); ai miglioramenti strutturali e normativi dell'Hotel e Residence Jolly in Segrate (€ 1.791.373), nonché delle strutture ad uso commerciale e/o terziario in Corsico (€ 890.469), Pieve Emanuele blocchi A e B (€ 319.378) e Milano - Corso Como (€ 151.170).

Il decremento dei costi per migliorie pari a € 65.443.874 espone per € 62.236.551 le opere di ristrutturazione ed adeguamento a norma che si sono completate durante l'esercizio 2002 sia per i fabbricati ad uso di terzi che per