

ATTIVO FISSO	279.382.985	215.688.731	63.694.254
SCORTE	-	-	-
ATTIVITA' FINANZIARIE	14.766.625	20.529.173	- 5.762.548
ATTIVITA' LIQUIDE	4.798.297	3.200.177	1.598.120
298.947.907	239.418.081	59.529.826	
PATRIMONIO	88.723.296	44.730.309	43.992.987
PASSIVITA' A ML TERMINE	174.932.528	173.645.389	1.287.139
PASSIVITA' A BREVE TERMINE	35.292.083	21.042.383	14.249.700
298.947.907	239.418.081	59.529.826	

A seguire si propone uno schema di stato patrimoniale "per aree funzionali", nel quale le passività diverse da quelle finanziarie sono state portate a riduzione del capitale investito, mentre le disponibilità liquide sono riclassificate nella copertura a riduzione dell'indebitamento.

STATO PATRIMONIALE PER "AREE FUNZIONALI"			
	2008	2007	
crediti commerciali netti	6.602.708	14.239.253	-7.636.545
debiti commerciali	-22.119.437	-19.285.066	-2.834.371
magazzino	0	0	
saldo altri crediti/(debiti)	-210.432	7.732.780	-7.943.212
Totale capitale circolante netto	-15.727.161	2.686.967	-18.414.128
Immobilizzazioni materiali e immateriali	279.382.985	215.688.731	63.694.254
Partecipazioni e altre attività finanziarie	0	0	0
Altre attività (passività) a lungo termine	-1.296.748	-9.609	-1.287.139
CAPITALE INVESTITO NETTO	262.359.076	218.366.089	43.992.987
Patrimonio netto	88.723.296	44.730.309	43.992.987
Indebitamento a breve termine			
Indebitamento a lungo termine	173.635.780	173.635.780	0
Totale indebitamento	173.635.780	173.635.780	0
COPERTURA	262.359.076	218.366.089	43.992.987

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni

Indicatori	Descrizione	2008	2007	variazione
Margine di struttura	Mezzi propri – attivo fisso	- 190.659.689	- 170.958.422	-19.701,267
Fondo di rotazione	Mezzi propri + Debiti a lungo termine – attivo fisso	- 15.727.161	2.686.967	-18.414.128

Indici sulla struttura dei finanziamenti

Indicatori	Descrizione	2008	2007	variazione
Indice di indebitamento complessivo	(Debiti a lungo + debiti a breve)/mezzi propri	2,37	4,35	- 1,98
Indice di indebitamento finanziario	Debiti di finanziamento/mezzi propri	1,96	3,88	- 1,92
Indice di indipendenza finanziaria	Mezzi propri/capitale investito	0,30	0,19	0,11
Indice di consolidamento	Debiti a lungo/debiti a breve	4,96	8,26	- 3,30

Posizione finanziaria netta

Indicatori	Descrizione	2008	2007	variazione
Posizione finanziaria netta	Passività finanziarie – attività finanziarie	168.837,483	170.435.603	- 1.598.120

Indici relativi al capitale circolante

Indicatori	Descrizione	2008	2007	variazione
Indice di disponibilità	Attivo circolante / debiti a breve	0,55	1,13	- 0,57
Indice di liquidità	(Liquidità immediate + liquidità differite) / debiti a breve	0,55	1,13	- 0,57

4. RISCHI E INCERTEZZE**4.1 Rischi connessi alle condizioni generali dell'economia**

La situazione economica patrimoniale e finanziaria della società è attualmente sotto controllo, tuttavia non si può prescindere dal quadro macroeconomico in cui operano i nostri clienti, che, come ben sapete restituisce elementi d'incertezza generale.

In particolare negli ultimi mesi abbiamo registrato segnali di difficoltà da parte di diversi conduttori, in alcuni casi anche di aziende di un certo livello operanti negli immobili di Roma Priscilla, Torino e Milano Lomazzo. In questo contesto, indubbiamente complesso, è interesse della società, accertare caso per caso la sussistenza di reali condizioni di

difficoltà, soprattutto al fine di evitare possibili fenomeni di speculazione, potenzialmente attuabili con il pretesto del difficile momento congiunturale.

4.2 Rischio di liquidità

I fattori che influenzano le necessità finanziarie della società dipendono da un lato dalle risorse generate o assorbite dalle attività operative e dall'altro dall'esigenza di riconoscere alla controllante gli interessi sul finanziamento e i dividendi dell'esercizio.

Le ultime due voci ammontano al 31/12/2008 complessivamente ad Euro 22.142.242, importo che include anche il costo del personale distaccato per l'anno 2008.

4.3 Rischio di credito

Come evidenziato in precedenza il rischio di credito relativo ai clienti con cui la società opera è intimamente collegato al deterioramento delle condizioni generali macroeconomiche.

4.4 Informativa relativa al personale e all'ambiente

Al 31 dicembre 2008 i dipendenti della società erano due. Non ci sono state variazioni rispetto all'esercizio precedente.

Non si sono registrati nel corso dell'esercizio morti sul lavoro del personale iscritto al libro unico né infortuni sul lavoro che abbiano comportato lesioni gravi o gravissime allo stesso; inoltre, la società non ha addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing per le quali la società sia stata dichiarata responsabile.

Per quanto riguarda l'ambiente, l'attività svolta dalla nostra società non comporta particolari riflessi sull'ambiente, se non quelli relativi al consumo energetico. Si segnala pertanto che, nel corso dell'esercizio, la società non ha causato alcun danno all'ambiente, per il quale sia stata dichiarata colpevole, né è stata oggetto di sanzioni o pene per reati o danni ambientali.

5. INVESTIMENTI

Nel corso del 2008 la società ha proceduto nell'attività di impiego di denaro indirizzandosi soprattutto nell'area immobiliare.

Gli investimenti effettuati nel 2008 sono i seguenti :

Terreni e Fabbricati: euro 46.716.717

- Acquisto fabbricato strumentale sito in: Milano Foro Buonaparte

Migliorie su fabbricati: euro 967.822

- Spese di ristrutturazione dei fabbricati siti in: Roma Via Priscilla, Milano Corso Sempione, Milano Via Solferino e Milano Via Piero della Francesca

6. RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CONSORELLE

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti rapporti con la controllante Fondazione Fasc, verso la quale si evidenzia al 31/12/2008 un saldo a debito di euro 190.500.022 così composto:

Debiti verso Fondazione Fasc	Euro	173.635.780
Fatture da ricevere per interessi	Euro	16.592.000
Fatture da ricevere per prestito di personale	Euro	300.242
Totale debiti	Euro	190.528.022
Fatture da emettere per compenso mandato	Euro	28.000
Totale crediti	Euro	28.000

Si ricorda che la società gestisce l'intero patrimonio immobiliare della controllante in ragione dell'apposito mandato conferitogli dalla Fondazione con delibera del C.d.A. del 23 febbraio 2006.

7. AZIONI PROPRIE E AZIONI/QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

La società nel corso dell'esercizio in esame non ha acquistato quote proprie né

azioni/quote di società controllanti direttamente o per interposta persona.

8. UTILIZZO DI STRUMENTI FINANZIARI

La società non ha fatto ricorso all'utilizzo di strumenti finanziari.

9. RIVALUTAZIONE IMMOBILIARE AI SENSI DEL D.L. 185/2008 CONVERTITO IN LEGGE 2 DEL 28/01/2009

Nel corrente esercizio, si è proceduto ad effettuare una rivalutazione degli immobili ai sensi del D.L. 185/2008 convertito in legge n.2 del 28/01/2009, art.15 commi 16-23.

La rivalutazione è stata effettuata sui beni immobili previa individuazione delle seguenti categorie omogenee: quella relativa ai beni ammortizzabili, formata di fatto dai beni strumentali (categorie catastali A10 e D8) e quella dei beni non ammortizzabili, formata dai fabbricati a destinazione abitativa e dai terreni su cui insistono i fabbricati strumentali, che non vanno assoggettati ad ammortamento.

Tale rivalutazione ha riguardato soltanto i beni iscritti in bilancio al 31/12/2007 ed ancora presenti nel bilancio al 31/12/2008. Si tenga conto che essa è stata operata successivamente all'ammortamento effettuato nel 2008 sul costo storico ante rivalutazione. In altre parole, il processo di ammortamento sui maggiori valori rivalutati inizierà a partire dall'esercizio 2009.

A tale scopo è stata preventivamente acquisita una perizia tecnica redatta con un criterio di valutazione omogeneo, nella fattispecie il valore di mercato, che ha attestato un maggior valore complessivamente pari ad Euro 9.869.132. Tale importo è stato iscritto nell'attivo del bilancio, tra le immobilizzazioni materiali alla voce "terreni e fabbricati".

Si precisa, inoltre, che si è optato per la possibilità di dare completa rilevanza fiscale alla suddetta rivalutazione immobiliare assoggettando il maggior valore dei beni ad un imposta sostitutiva con aliquota del 3% in relazione ai beni ammortizzabili e dell'1,5% in relazione a quelli non ammortizzabili.

Parallelamente, è stato affrancato il saldo attivo di rivalutazione applicando l'imposta sostitutiva del 10% sull'importo della rivalutazione al lordo delle imposte sostitutive per il riconoscimento fiscale del maggior valore dei beni.

Per effetto di quanto sopra nel Patrimonio netto alla voce "Riserve di Rivalutazione" è stato iscritto l'importo di euro 8.621.938, che potrà essere distribuito secondo le disposizioni previste dall'articolo 2445 del Codice Civile.

10. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

L'esercizio 2008 ha segnato la fine dei lavori negli immobili oggetto di ristrutturazione, e, come previsto, l'impegno ha richiesto un grosso sforzo finanziario, che, alla luce dell'accollo dei crediti vantati dalle ditte appaltatrici, si è protratto anche nei primi tre mesi del 2009, periodo nel quale, è stato corrisposto ai diversi soggetti il saldo delle somme, per un totale di Euro 1.700.000 circa.

Con decorrenza 01/01/2009, in ottemperanza alla delibera del CdA del 27/11/2008 della Fondazione Fasc, la nostra società ha recepito la rinuncia di una quota pari ed Euro 46.000.000 dei finanziamenti erogati dalla controllante a incremento del patrimonio netto alla voce "altre riserve".

11. DOCUMENTO PROGRAMMATICO SULLA SICUREZZA

Ai sensi dell'allegato B, punto 26, del D. Lgs. n. 196/2003 recante CODICE IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI, gli amministratori danno atto che la società si è adoperata per l'adeguamento delle misure in materia di protezione dei dati personali, alla luce delle disposizioni introdotte dal D. Lgs. n. 196/2003 secondo i termini e le modalità ivi indicate.

12. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Al 30 marzo 2009, si procederà al riscatto dei due contratti di leasing insistenti sugli immobili di Milano Cassala e Roma Ostiense. L'operazione è stata finanziata attraverso un versamento in conto capitale di Euro 23.000.000 effettuato dalla controllante Fondazione. L'acquisizione dei beni, oltre ad avere rilevanza patrimoniale, è significativa anche sotto il profilo economico, in quanto, il venir meno dei considerevoli costi per canoni di leasing permetterà di beneficiare pienamente del reddito che gli immobili possono produrre in forza delle locazioni in essere.

Resta in sospeso l'acquisizione dell'immobile sito in Sesto S. Giovanni, in conseguenza degli impedimenti venutesi a creare in capo agli altri soggetti partecipanti all'operazione; tuttavia, come in precedenza accennato, sono state avviate nuove trattative con il debitore per ridisegnare l'operazione su basi di maggior certezza.

È doveroso sottolineare che il perfezionamento di tale iniziativa consentirebbe di definire la questione dei redditi garantiti maturati e maturandi.

13. DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

utile d'esercizio al 31/12/2008	Euro	4.342.174
a riserva legale	Euro	220.982
Importo da distribuire al socio	Euro	4.121.192

Vi ringrazio per la fiducia accordatoci e Vi invito ad approvare il bilancio così come presentato.

Milano, lì 8 Aprile 2009

Il Presidente
Maurizio Del Santo


FASC IMMOBILIARE S.R.L.**BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2008****STATO PATRIMONIALE ATTIVO**

(ammontari in unità di euro)

	Bilancio 31/12/08	Bilancio 31/12/07
A) CREDITI VS SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
TOTALE CREDITI VS SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI A)		
B) IMMOBILIZZAZIONI		
II. Immobilizzazioni materiali	279.382.985	215.688.731
1) Terreni e fabbricati		
Fabbricati	254.470.853	210.847.720
Migliorie e ampliamenti su fabbricati	5.705.981	4.826.754
4) Altri beni		
Mobili e arredi	7.593	10.353
Macchine elettroniche d'ufficio	24.825	3.904
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		
Arredi in corso	1.504.907	0
Immobilizzazioni in corso	17.668.826	0
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B)	279.382.985	215.688.731
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
II. Crediti	14.763.342	20.526.541
1) Verso clienti		
Crediti verso clienti	6.697.341	14.310.815
Fondo svalutazione crediti	-94.633	-71.562
5) Crediti tributari		
Crediti tributari	8.068.989	6.270.943
5bis) Altri crediti		
Crediti verso Enti previdenziali	0	4
Depositi cauzionali (<i>interamente esigibili oltre i 12 mesi</i>)	17.319	13.457
Crediti diversi	107	2.884
Anticipi in conto fornitura	74.219	0
IV. Disponibilità liquide	4.798.297	3.200.177
1) Depositi bancari e postali		
Depositi bancari	4.796.430	3.198.237
3) Denaro e valori in cassa		
Cassa	1.021	1.208
Cassa bolli	846	732
ATTIVO CIRCOLANTE C)	19.561.639	23.726.718
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI		
Ratei attivi	0	0
Risconti attivi	3.283	2.632
TOTALE RATEI E RISCONTI D)	3.283	2.632
TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)	298.947.907	239.418.081

FASC IMMOBILIARE S.R.L.**BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2008****STATO PATRIMONIALE PASSIVO**

(ammontari in unità di euro)

	Bilancio 31/12/08	Bilancio 31/12/07
A) PATRIMONIO NETTO		
I Capitale		
Capitale sociale	2.520.000	2.520.000
III Riserve di rivalutazione		
Riserva di rivalutazione ai sensi dell'art.15 commi 16-23 D.L. 185/2008	8.621.938	0
IV Riserve		
Riserva legale	74.299	27.329
VII Altre riserve		
Versamenti in conto capitale	72.036.077	41.007.202
VIII Utili (perdite) portati a nuovo		
Utili portati a nuovo	1.128.808	236.370
IX Utile dell'esercizio	4.342.174	939.408
TOTALE PATRIMONIO NETTO A)	88.723.296	44.730.309
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
3) Altri fondi per rischi e oneri	1.284.058	0
Fondo oneri futuri	1.284.058	0
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI B)	1.284.058	0
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		
Fondo tfr portieri	12.690	9.609
TOTALE TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO C)	12.690	9.609
D) DEBITI		
3) Debiti verso soci	173.635.780	173.635.780
Debiti verso fondazione fasc	173.635.780	173.635.780
4) Debiti verso banche	30	12
Debiti verso banca	30	12
6) Acconti	5.646.451	-278
Acconti da inquilini	-278	-278
Acconti da clienti diversi	5.646.729	0
7) Debiti verso fornitori	22.119.437	19.285.066
Debiti verso fornitori	4.787.591	1.158.448
Debiti verso fornitori per fatture da ricevere	17.331.846	18.126.618
12) Debiti tributari	5.183.487	1.635.584
Debiti verso Erario per ires	2.844.803	1.051.355
Debiti vs Erario per Irap	630.430	531.124
Debiti vs erario c/imposta sostitutiva	1.247.195	0
Debiti per ritenute erariali	16.247	28.566
Debiti per imposta su rivalutazione TFR	8	8
Debiti per imposte indirette	444.804	24.531
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.209	2.581
debiti verso enti previdenziali	3.209	2.581
14) Altri debiti	2.329.012	109.252
Debiti verso inquilini	216.428	80.038
Debiti verso dipendenti	334	604
Debiti diversi	2.112.250	28.610
TOTALE DEBITI D)	208.917.406	194.667.997
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI		
TOTALE RATEI E RISCONTI E)	10.457	10.166
TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)	298.947.907	239.418.081

FASC IMMOBILIARE SRL**BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2008****CONTO ECONOMICO**

(ammontari in unità di euro)

	Bilancio 31/12/08	Bilancio 31/12/07
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) <u>ricavi delle vendite e delle prestazioni</u>	17.996.535	15.915.456
Canoni di locazione	17.996.535	15.915.456
5) <u>altri ricavi e proventi</u>	3.682.574	649.737
Plusvalenze da alienazione immobili	3.012.720	0
Sopravvenienze attive ordinarie	107	82.344
Altri ricavi e proventi di carattere ordinario	669.747	567.393
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A)	21.679.109	16.565.193
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) <u>per materiali di consumo</u>	3.210	4.486
Forniture per uffici	3.008	4.131
Libri, giornali e riviste	202	355
7) <u>per servizi</u>	738.793	590.314
Emolumenti e rimborsi spese agli Organi Collegiali	29.005	25.209
Consulenze legali e notarili	20.184	25.846
Consulenze tecniche amministrative e fiscali	239.897	232.031
Spese per provvigioni	0	9.000
Premi di assicurazioni	16.189	0
Spese per utenze e servizi vari	433.518	298.228
8) <u>godimento beni di terzi</u>	1.302.153	53.431
Affitti passivi e oneri accessori	41.555	41.441
Canoni di leasing Immobiliari	1.110.734	0
Canoni di leasing arredi	131.512	0
Canoni locazione operativa macchine	18.352	11.990
9) <u>per il personale</u>	59.434	52.987
a) Stipendi e salari	40.864	36.285
a) Salari e stipendi	40.864	36.285
b) Oneri sociali	12.398	11.102
d) Accantonamento TFR portieri	3.113	2.743
e) Rimborsi spese al personale	3.059	2.857
10) <u>ammortamenti e svalutazioni</u>	3.215.471	2.802.290
a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali	0	403
b) Ammortamento fabbricati	3.094.298	2.652.119
b) Ammortamento migliorie fabbricati	88.595	74.078
b) Ammortamento mobili e arredi	2.760	2.760
b) Ammortamento macchine elettroniche d'ufficio	6.747	1.368
d) Svalutazione crediti vs inquilini	23.071	71.562
14) <u>oneri diversi di gestione</u>	1.669.944	1.242.335
Spese gestione immobili a carico proprietà	380.058	175.108
Spese gestione immobili a carico inquilini	625.683	451.280
Imposte e tasse non sul reddito	646.441	490.001
Minusvalenze da alienazione immobili	0	0
Sopravvenienze passive ordinarie	17.470	10.208
Altri oneri di gestione	292	115.738
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B)	6.989.005	4.745.843

FASC IMMOBILIARE SRL**BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2008****CONTO ECONOMICO**

(ammontari in unità di euro)

	Bilancio 31/12/08	Bilancio 31/12/07
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) <u>altri proventi finanziari</u>	193.171	430.928
d) <u>proventi diversi dai precedenti</u>	193.171	430.928
Interessi bancari e postali	193.171	243.028
Interessi su depositi cauzionali utenze	0	177
Interessi di mora	0	187.723
17) <u>interessi e altri oneri finanziari</u>	7.065.870	9.728.394
Interessi passivi su c/c e depositi cauzionali	1.608	1.845
Interessi su finanziamento da soci	6.914.000	9.678.000
Interessi passivi su mutuo ipotecario	127.321	0
Interessi passivi su finanziamento credito IVA	0	43.249
Interessi passivi di mora su ritardato pagamento fatture	5.858	487
Spese bancarie e commissioni su pagamenti	17.083	4.813
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (16 - 17)	-6.872.699	-9.297.466
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) <u>proventi straordinari</u>	2	3
Arrotondamenti euro	2	3
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21)	2	3
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B + C + E)	7.817.407	2.521.887
22) <u>imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate</u>		
Ires	2.844.803	1.051.355
Irap	630.430	531.124
26) <u>utile dell'esercizio</u>	4.342.174	939.408

FASC IMMOBILIARE S.R.L.**Società unipersonale****Sede legale in Milano - Via T. Gulli 39****Capitale Sociale € 2.520.000 i.v.****Iscritta al Registro delle Imprese di Milano R.E.A. n. 1696737****Codice Fiscale e Partita IVA n. 03720230964**

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2008

Signori Soci,

la presente Nota Integrativa si riferisce al bilancio chiuso al 31 dicembre 2008.

L'esercizio si è chiuso con un risultato positivo di Euro 4.342.174 dopo avere effettuato accantonamenti per imposte correnti pari a Euro 3.475.233 ed ammortamenti e svalutazioni per Euro 3.215.471.

L'utile prima delle imposte realizzato nel 2008 corrisponde al 36% del valore della produzione.

Come nei precedenti esercizi anche il 2008 è stato caratterizzato dal prosieguo dell'attività di investimento in immobili, che sono aumentati di circa il 30% rispetto al 2007 passando da Euro 215.688.731 a Euro 279.382.985, dei quali Euro 9.869.132 conseguenti ad un aumento di valore effettuato ai sensi del D.L.185/2008, di seguito meglio dettagliato. Grazie agli investimenti effettuati il valore della produzione, costituito prevalentemente da canoni di locazione, è aumentato di circa il 31% passando da Euro 16.565.193 al 31/12/2007 a Euro 21.679.109 al 31/12/2008.

Nella presente Nota Integrativa sono evidenziati analiticamente, a norma dell'art. 2427 e 2427 bis del Codice Civile, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2008 nonché tutte le informazioni utili, complementari ed obbligatorie, ai sensi degli articoli dal 2423 al 2426 del Codice Civile.

Si precisa, infine, che l'allegato bilancio espone i valori in unità di Euro mediante arrotondamento dei valori decimali all'unità più prossima.

1. PRINCIPI DI REDAZIONE DEL BILANCIO

Ai sensi dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione dell'allegato bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- La valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo e del passivo considerato;
- Sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
- Si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data di incasso o di pagamento;
- Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- Gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente;
- I criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nel precedente esercizio.

2. CRITERI DI VALUTAZIONE

Vengono di seguito esposti i più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2008, in osservanza dell'art. 2426 del Codice Civile. In particolare si precisa quanto segue:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Sono iscritte al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, al netto del relativo fondo di ammortamento. Gli ammortamenti sono calcolati sulla base della possibilità di utilizzazione residua dei beni stimata dalla Società.

Si tenga presente che il Principio Contabile OIC 16, relativo alle immobilizzazioni materiali, conformemente al Principio Contabile Internazionale IAS 16 stabilisce, al paragrafo D XI 7, che il costo dei terreni non va ammortizzato, in virtù del fatto che trattasi di beni aventi durata illimitata, non soggetti quindi ad obsolescenza economico-tecnica.

Sulla base di tale Principio, riconsiderato alla luce delle novità fiscali introdotte dal decreto legge 4 luglio 2004 n. 223, si è provveduto a scorporare la quota parte di costo riferibile alle aree sottostanti (terreni).

Il valore attribuito ai terreni, ai fini del suddetto scorporo, compreso nei limiti previsti dalla normativa fiscale, è attestato da perizie tecniche effettuate da un professionista appositamente incaricato.

Conseguentemente, anche nel presente esercizio non si procede a stanziare l'ammortamento relativo al valore dei suddetti terreni, in quanto ritenuti, in base ad aggiornamenti e stime aziendali, beni patrimoniali non soggetti a degrado ed aventi vita utile illimitata.

Si precisa che le aliquote di ammortamento utilizzate sono state quelle previste dal DM 13 dicembre 1988 e successive modifiche, ultimo Gruppo specificato, specie sub 2, aliquote che,

per gli immobili e fabbricati e per le spese incrementative degli immobili, sono state ridotte alla metà in ragione dell'effettivo deperimento e consumo dei beni, come di seguito elencato:

	Aliquota ordinaria	Aliquota applicata
Immobili e fabbricati	3 %	1,5%
Spese incrementative immobili	3 %	1,5%
Macchine elettroniche ufficio	20 %	20%
Mobili e arredi	12 %	12%

CREDITI

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo.

RATEI E RISCONTI

Risultano calcolati ed iscritti in bilancio secondo il principio della competenza temporale.

RETTIFICHE DI VALORE

Non si sono registrate rettifiche di valore nel corso dell'esercizio.

FONDI RISCHI E ONERI

I fondi per rischi e oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Rischi per i quali il manifestarsi di una passività è soltanto possibile sono indicati nella nota integrativa, senza procedere allo stanziamento di un fondo rischi ed oneri.

RICONOSCIMENTO DEI RICAVI

I ricavi di vendita e delle prestazioni di servizi nonché i costi e le spese, sono riconosciuti in base al criterio di competenza temporale che, per le locazioni degli immobili, tiene conto dei canoni contrattualmente maturati nel 2008 mentre per i costi relativi alle prestazioni di servizi (ad esempio le spese di gestione degli immobili) tiene conto del periodo in cui tali prestazioni sono state eseguite. Per dare piena attuazione al principio in questione si è provveduto alla registrazione in bilancio di singole poste rettificative di ratei, risconti e fatture da ricevere.

CONVERSIONE DEI VALORI NON ESPRESSI ALL'ORIGINE IN EURO

Non vi sono nell'allegato bilancio valori non espressi all'origine in Euro.

IMPOSTE DIFFERITE

In accoglimento del principio contabile OIC n. 25, si precisa che nell'allegato bilancio non sono stati iscritti ammontari a titolo di imposte anticipate e differite in quanto il loro valore è da ritenersi non significativo.

DEROGHE AI SENSI DEL 4° COMMA DELL'ART. 2423 C.C.

Nel presente bilancio non vi sono deroghe ai sensi del 4° comma dell'art. 2423 C.C.

3. COMMENTI ALLE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO**ATTIVO****IMMOBILIZZAZIONI****IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Le immobilizzazioni materiali ammontano a Euro 279.382.985 (Euro 215.688.731 al 31/12/2007), con un incremento netto di Euro 63.694.254 rispetto al precedente esercizio. La movimentazione e la composizione delle immobilizzazioni materiali è evidenziata nell'apposito allegato alla presente Nota Integrativa.

Nel corrente esercizio, si è proceduto ad effettuare una rivalutazione degli immobili ai sensi del D.L. 185/2008 convertito in legge n. 2 del 28/01/2009, art.15 commi 16-23.

La rivalutazione è stata effettuata sui beni immobili previa individuazione delle seguenti categorie omogenee: quella relativa ai beni ammortizzabili, formata di fatto dai beni strumentali (categorie catastali A10 e D8) e quella dei beni non ammortizzabili, formata dai fabbricati a destinazione abitativa e dai terreni su cui insistono i fabbricati, che non vanno assoggettati ad ammortamento. Tale rivalutazione ha riguardato soltanto i beni iscritti in bilancio al 31/12/2007 ed ancora presenti nel bilancio al 31/12/2008. Si tenga conto che essa è stata operata successivamente all'ammortamento effettuato nel 2008 sul costo storico ante rivalutazione. In altre parole, il processo di ammortamento sui maggiori valori rivalutati inizierà a partire dall'esercizio 2009.

A tale scopo è stata preventivamente acquisita una perizia tecnica redatta con un criterio di valutazione omogeneo, nella fattispecie il valore di mercato, che ha attestato un maggior valore complessivamente pari ad Euro 9.869.132. Tale importo è stato iscritto nell'attivo del bilancio, tra le immobilizzazioni materiali alla voce terreni e fabbricati.

Si precisa inoltre che si è optato per la possibilità di dare completa rilevanza fiscale alla suddetta rivalutazione immobiliare. In tal senso, si è proceduto a conferire rilevanza fiscale al maggior valore dei beni, assoggettando il medesimo ad un'imposta sostitutiva con aliquota del 3% in relazione ai beni ammortizzabili e dell'1,5% in relazione a quelli non ammortizzabili. A tale riguardo si rammenta che ai fini fiscali l'ammortamento sarà riconosciuto soltanto a partire dal 2013 ed il riconoscimento della plusvalenza in caso di alienazione del bene soltanto dal 2014. Parallelamente, si è altresì optato per affrancare il saldo attivo di rivalutazione con imposta sostitutiva del 10% sull'importo della rivalutazione al lordo delle imposte sostitutive per il riconoscimento fiscale del maggior valore dei beni.

Pertanto, nel Patrimonio netto sotto la voce Riserve di Rivalutazione è stato iscritto un importo di euro 8.621.938 al netto delle relative imposte sostitutive, che può essere distribuito soltanto secondo quanto previsto dalle disposizioni previste dall'articolo 2445 del Codice Civile.

Relativamente ai fabbricati, si precisa che il valore al 31/12/2008 è così composto :

Bilancio al 31 dicembre 2008

Fabbricati ante rivalutazione	206.286.564
Rivalutazione su Fabbricati	7.895.306
Fabbricati lordi	214.181.870
Terreni ante rivalutazione	51.571.641
Rivalutazione su terreni	1.973.827
Terreni lordi	53.545.468
Valore lordo terreni e fabbricati	267.727.338
Fondo ammortamento	-13.256.485
Valore netto terreni e fabbricati	254.470.853