

Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate

Le imposte sul reddito correnti e differite ammontano complessivamente a Euro 543.077 al 31/12/2009 (Euro 1.096.144 al 31/12/2008).

In relazione alla composizione di tale voce si precisa quanto segue:

Le imposte correnti ammontano a Euro 182.139 al 31/12/2009

(Euro 145.469 al 31/12/2008).

Accoglie le imposte sul reddito dovute per l'esercizio in corso come segue:

Ires	135.551
Irap	46.588
Totale	182.139

Alla luce della natura di Ente non commerciale del FASC, le imposte correnti sono state determinate, in base alla normativa fiscale vigente, ai fini Ires principalmente sulla base dei canoni di locazione o delle rendite catastali degli immobili.

Ai fini Irap, l'imponibile è costituito dal costo del lavoro al netto del costo del personale distaccato alla società controllata, inclusivo delle collaborazioni coordinate e continuative, sostenuto nel corso dell'esercizio.

Le imposte differite ammontano a Euro 360.938 al 31/12/2009

(Euro 950.675 al 31/12/2008).

La voce accoglie l'Ires determinata sugli interessi sul finanziamento accordato alla società controllata.

Tali interessi, in ottemperanza a quanto previsto dall'art.45 del TUIR, sono imponibili solo se effettivamente percepiti.

L'importo evidenziato nelle imposte differite è calcolato applicando l'aliquota Ires della Fondazione sugli interessi 2009 pari a euro 2.565.000 ed è esposto nel passivo dello stato patrimoniale nel fondo imposte.

Per completezza si rende noto che le imposte non sul reddito assolte nell'esercizio sono state indicate tra gli oneri diversi di gestione, alla voce B14 del conto economico.

Utile dell'esercizio

Ammonta a Euro 15.552.052 al 31/12/2009

(Euro 4.990.000 al 31/12/2008)

Accoglie il risultato dell'esercizio dopo l'accantonamento ai fini Ires e Irap di competenza.

Ulteriore informativa

Si precisa che in data 30.10.2002 il FASC ha costituito la società Fasc Immobiliare S.r.l., di cui detiene il 100% del Capitale Sociale pari a Euro 2.520.000 e a favore della quale ha effettuato versamenti in conto capitale per € 218.528.452.

Durante l'esercizio nei confronti della società controllata il FASC ha effettuato le seguenti operazioni:

- Riconoscimento di dividendi per euro 9.087.283
- Riconoscimento di interessi attivi per euro 2.565.000 sull'ammontare dei finanziamenti che al 31/12/2009 risultano essere pari a euro 127.635.780.
- Prestito di personale per un ammontare pari a euro 314.943.

Di contro la società controllata dall'1/3/2006 ha gestito su mandato di FASC gli immobili di proprietà di quest'ultimo, avendo diritto, per l'esercizio 2009, ad un compenso pari a euro 30.000 più iva.

Si precisa che a fine esercizio il saldo contabile con la società controllata evidenzia un credito complessivo di Euro 147.731.006 così composto:

Finanziamenti a lungo termine	Euro	127.635.780
Totale crediti nell'attivo immobilizzato	Euro	127.635.780
Dividendi da ricevere	Euro	10.337.283
Note debito da emettere per interessi	Euro	9.479.000
Note debito da emettere per prestito personale	Euro	314.943
Totale crediti nell'attivo circolante	Euro	20.131.226
Totale crediti	Euro	147.767.006
Fatture da ricevere per compenso mandato	Euro	36.000
Totale debiti		36.000

L'allegato bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Milano, 12 Aprile 2010

Il Presidente
Maurizio Dal Santo


Allegati

Si allegano i seguenti prospetti che costituiscono parte integrante della presente nota integrativa:

- prospetto delle variazioni nelle immobilizzazioni immateriali e materiali
- prospetto della composizione delle sopravvenienze attive e passive
- elenco fatture da ricevere

ALLEGATO 1

VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2008

Immobilizzazioni	Valore lordo al 01/01/2008	Acquisizioni 2008	Incrementi 2008	Alienazioni 2008	Valore lordo al 31/12/2008	Decrementi F.do ammort.	Ammortamento 2008	Fondo ammort. al 31/12/2008	Valore netto cont. al 31/12/2008
Licenze d'uso	391.002	29.984	0	0	420.985	0	-7.496	-398.498	22.488
Concessioni, licenze	391.002	29.984	0	0	420.985	0	-7.496	-398.498	22.488
Fabbricati	29.651.391	0	0	0	29.651.391	0	-436.384	-2.181.918	27.469.473
Terreni e fabbricati	29.651.391	0	0	0	29.651.391	0	-436.384	-2.181.918	27.469.473
Mobili e arredi	532.653	0	0	-1.661	530.992	1.661	-14.106	-527.816	3.176
Macchine ufficio	403.886	5.904	0	-27.115	382.675	27.115	-1.588	-378.247	4.428
Altri	31.471	0	0	0	31.471	0	0	-31.471	0
Attrezzature	422	0	0	0	422	0	0	-422	0
Altri beni	968.432	5.904	0	-28.776	945.560	28.776	-15.694	-937.955	7.605
Totale	31.010.825	35.888	0	-28.776	31.017.937	28.776	-459.574	-3.518.372	27.499.565

VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2009

Immobilizzazioni	Valore lordo al 01/01/2009	Acquisizioni 2009	Incrementi 2009	Alienazioni 2009	Valore lordo al 31/12/2009	Decrementi F.do ammort.	Ammortamento 2009	Fondo ammort. al 31/12/2009	Valore netto cont. al 31/12/2009
Licenze d'uso	420.985	2.586	0	0	423.571	0	-8.142	-406.640	16.931
Concessioni, licenze	420.985	2.586	0	0	423.571	0	-8.142	-406.640	16.931
Fabbricati	29.651.391	0	0	0	29.651.391	0	-436.384	-2.618.302	27.033.089
Terreni e fabbricati	29.651.391	0	0	0	29.651.391	0	-436.384	-2.618.302	27.033.089
Mobili e arredi	530.992	0	0	0	530.992	0	-1.588	-529.404	1.588
Macchine ufficio	382.675	18.555	0	-4.975	396.255	4.975	-6.115	-379.387	16.868
Altri	31.471	0	0	0	31.471	0	0	-31.471	0
Attrezzature	422	0	0	0	422	0	0	-422	0
Altri beni	945.560	18.555	0	-4.975	959.141	4.975	-7.703	-940.684	18.456
Totale	31.017.937	21.141	0	-4.975	31.034.103	4.975	-452.229	-3.965.626	27.068.476

ALLEGATO 2/1**COMPOSIZIONE SOPRAVVENIENZE ATTIVE AL 31/12/2009**

CONTRIBUTI DA ACCREDITARE NON PIU' DOVUTI	8.125
INCASSI DI CREDITI RITENUTI INESIGIBILI	1.332
RECUPERI VARI	1.178
RECUPERI DIVERSI DA AZIENDE	13.819
CONTI DI PREVIDENZA PRESCRITTI (ANNO 1999)	394.839
TOTALE SOPRAVVENIENZE ATTIVE	419.294

ALLEGATO 2/2**COMPOSIZIONE SOPRAVVENIENZE PASSIVE AL 31/12/2009**

CONSUNTIVI STABILI ANNI PRECEDENTI - QUOTE CARICO FASC	5.209
CONGUAGLI SEDE FASC ESERCIZIO 2008	2.132
COSTI DIVERSI DI COMPETENZA DEGLI ESERCIZI PRECEDENTI	3.651
RETTIFICHE CONTI DI PREVIDENZA	75.542
TOTALE SOPRAVVENIENZE PASSIVE	86.535

ALLEGATO 3**ELENCO FATTURE DA RICEVERE AL 31/12/2009**

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	FORNITORE	IMPORTO
CONSULENZE FINANZIARIE	IASON LIMITED	5.000
CONSULENZE LEGALI	BUFFONI GUIDO	20.062
CONSULENZE LEGALI	SACCOMANI LUCA	11.544
CONSULENZE TECNICHE	PORRO MASSIMO	2.448
ENERGIA ELETTRICA	A2A SPA	1.066
ENERGIA ELETTRICA	A2A SPA	1.145
ENERGIA ELETTRICA	ENEL SPA	1.282
LAVORI AFFIDATI A TERZI	ABS AMBROSIANA BUSINESS SERVICE SRL	51.372
LAVORI AFFIDATI A TERZI	BRUNI MARINO & C. SRL	21.000
LIBRI GIORNALI RIVOSTE	WOLTERS KLUWER ITALIA SRL	-193
MANUTENZIONE LOCALI SEDE	MANUTENZIONE GENERALE DI MARIO COPPOLA	216
MANUTENZIONE LOCALI SEDE	WORMALD ITALIANA SPA	276
MANUTENZIONE LOCALI SEDE	WORMALD ITALIANA SPA	79
SPESE BANCARIE	INTESASANPAOLO	160
TOTALE FATTURE DA RICEVERE		115.457

Signori Consiglieri,

abbiamo esaminato il progetto di Bilancio d'esercizio del Fondo Agenti Spedizionieri Corrieri chiuso al 31 dicembre 2009, predisposto dal Comitato Esecutivo il 24/03/2010, secondo le regole del D.Lgs 127/91 e da questo trasmesso al Collegio Sindacale unitamente ai prospetti, alla nota integrativa che ne sono parte integrante ed alla relazione sulla gestione.

Il Bilancio si compone di tre parti: lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa.

Lo stato patrimoniale evidenzia un utile di esercizio pari a € 15.552.052 che rispetto al risultato dell'anno precedente, pari a € 4.990.000, registra un incremento del 211,7%.

Il Collegio dà atto che sul Bilancio 2009 - così come predisposto dal Comitato Esecutivo - il Consiglio di Sorveglianza, come comunicato dagli uffici, ha espresso parere favorevole nella riunione del 25/03/2010.

Inoltre il Collegio in data odierna ha incontrato la società di revisione Deloitte & Touche spa (incaricata della certificazione contabile del Bilancio) ed è stato relazionato sui fatti gestionali più significativi verificatisi nel corso dell'esercizio 2009.

In particolare Deloitte & Touche spa ha confermato che Bilancio di esercizio 2009 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, che lo stesso rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società e che non vi sono rilievi da riferire al Collegio Sindacale.

Non essendo demandato al Collegio Sindacale il controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio, lo stesso ha vigilato sull'impostazione generale data a quest'ultimo, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non vi sono osservazioni particolari da riferire.

Nella Sua relazione sulla gestione il Presidente Vi ha informato sull'andamento della gestione stessa nel corso dell'esercizio e sulla prosecuzione dell'attività.

Da parte nostra possiamo confermarVi che non abbiamo rilevato o conosciuto notizie o fatti che possano compromettere la continuazione dell'attività nel breve e medio periodo.

Alle informazioni che il bilancio stesso fornisce e a quanto espresso dal Presidente con la propria relazione sulla gestione, riteniamo di poter aggiungere le seguenti considerazioni:

1. Gli schemi dello stato patrimoniale e del conto economico risultano conformi alle vigenti disposizioni in materia;
2. Nella nota integrativa sono stati indicati i criteri di valutazione seguiti nella formulazione del bilancio che risultano conformi alle norme vigenti ed ai principi contabili italiani (elaborati dall'OIC e dalla Commissione per la statuizione dei principi contabili del Consiglio Nazionale dottori commercialisti e degli esperti contabili)
3. È stata accertata la correttezza e legittimità della deroga dell'art. 2423, comma 4 del codice civile cui hanno fatto ricorso gli amministratori, così come avvenuto negli esercizi finanziari precedenti a partire dall'anno 1998. In particolare le immobilizzazioni materiali e titoli che non costituiscono immobilizzazioni sono stati valutati, in deroga all'art. 2423, al valore normale sulla base del principio contabile internazionale n. 26.

Secondo quanto riportato analiticamente nella nota integrativa la deroga dell'art.2423 comma 4 c.c. è stata adottata "tenendo presente che l'attività istituzionale del Fasc, a norma di Statuto, è costituita dall'erogazione senza scopo di lucro, di prestazioni previdenziali ed assistenziali in esecuzione dei contratti collettivi nazionali di lavoro ed in considerazione del fatto che non è prevista dal codice civile e dal dlgs n. 127/91 alcuna norma specifica per i fondi di previdenza" (pagine 5 e 6 della nota integrativa).

Più in dettaglio la stessa nota integrativa sottolinea che si è quindi ritenuto opportuno derogare ai criteri del codice civile in quanto non consentono una corretta rappresentazione di dette attività. La deroga riguarda le seguenti voci:

- Terreni e fabbricati voce presente tra le immobilizzazioni materiali
- Altri titoli esposti tra le attività finanziarie immobilizzate e non immobilizzate

4. Si precisa che a partire dall'esercizio 2008 il criterio di contabilizzazione in bilancio dei contributi che incrementano i conti di previdenza è quello della cassa in luogo di quello della competenza. Sono quindi accreditati alle posizioni individuali degli iscritti i contributi riconciliati, il cui incasso avviene tra il 1° gennaio ed il 31 dicembre di ciascun esercizio, indipendentemente dall'effettivo periodo di competenza dei contributi stessi. Tale diversa forma di contabilizzazione ha comportato effetti solo sullo stato patrimoniale con una minore esposizione nei crediti verso le aziende e parallelamente una minore esposizione nei conti di previdenza.

5. Si dà atto che nei confronti della società controllata FASC IMMOBILIARE SRL, che ha avviato la propria attività nell'esercizio 2003, al 31/12/2009 risulta in essere un finanziamento per un importo pari a € 127.635.780.

Ne è derivato a favore del FASC – a titolo di corresponsione di interessi relativi al finanziamento sopra riportato – un importo al lordo delle imposte pari a € 2.565.000 con un decremento rispetto al 2008 generato dal minor tasso di interesse riconosciuto (2,01%)

Nel corso dell'esercizio sottoposto al Vostro esame, la società controllata Fasc Immobiliare srl è stata oggetto delle seguenti operazioni che hanno determinato un incremento della partecipazione pari a € 143.972.375:

- € 88.500.000 relativi a due versamenti in conto capitale effettuati per consentire il perfezionamento delle operazioni di acquisto degli immobili di Milano Viale Cassala, Roma Via Ostiense e Milano Piazza S.Babila.
- € 46.000.000 relativi alla conversione di una quota di crediti per finanziamenti erogati, in attuazione di quanto previsto dalla delibera del Cda del 18/09/2008
- € 9.472.375 relativi alla conversione di una quota di crediti per interessi sui finanziamenti erogati, in attuazione di quanto previsto dalla delibera del Cda del 06/11/2009.

La partecipazione ammonta complessivamente a € 218.528.452 ed a fronte di tale valore la controllata ha riconosciuto dividendi per € 9.087.283.

Il Collegio rileva il rispetto del tetto di spesa per gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria (art.2 commi 618-623 della Legge n.244/2007).

Per l'anno 2009 tali oneri ammontano allo 0,12% del valore degli immobili di proprietà.

Si rileva inoltre che nel corso del 2009 non sono state sostenute spese relative ad autovetture.

Nella relazione sulla gestione il Vostro Presidente evidenzia come potrete deliberare di riconoscere l'intero utile dell'esercizio pari a € 15.552.052 ai conti individuali di tutti gli iscritti, compresi quelli per i quali è cessata o sospesa la contribuzione attiva.

Evidenzia altresì la proposta della remunerazione ai conti individuali pari al 2,95%, in aumento rispetto all'esercizio precedente.

Tale allocazione appare appropriata in funzione della logica di solidarietà come principio del rapporto che certamente è proprio degli enti regolati dal D.lgs 509/94 cui la Fondazione appartiene.

Esprimiamo, quindi, parere favorevole all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009, come proposto in atti, anche avendo tenuto conto della Relazione che la società di revisione Deloitte & Touche spa, incaricata della certificazione, ha emesso e rilasciato in data odierna.

Nel contempo Vi invitiamo ad adottare le conseguenti delibere anche per quanto concerne la destinazione dell'utile netto conseguito.

Milano, 12 Aprile 2010

Il Collegio Sindacale:

Marina Gerini

Michele Luca Carpaneda

Giuseppe Cosimo Tolone

Vincenzo Pagnozzi

Giancarlo Saglimbeni



**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI
DELL'ART. 2409-TER DEL CODICE CIVILE
(ORA ART. 14 DEL D. LGS. 27.1.2010, N. 39)**

**Al Socio Unico di
FASC IMMOBILIARE S.R.L.**

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Fasc Immobiliare S.r.l. (la "Società") chiuso al 31 dicembre 2009. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli Amministratori di Fasc Immobiliare S.r.l.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

La revisione contabile del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2009 è stata svolta in conformità alla normativa vigente nel corso di tale esercizio.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 8 aprile 2009.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio di Fasc Immobiliare S.r.l. al 31 dicembre 2009 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.
4. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli Amministratori di Fasc Immobiliare S.r.l.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Fasc Immobiliare S.r.l. al 31 dicembre 2009.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

Adriano Cordeschi
Socio

FASC IMMOBILIARE S.R.L.**Società unipersonale****Sede legale in Milano – 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****Relazione sulla gestione del bilancio dell'esercizio dall'01/01/2009 al 31/12/2009**

Egregi Signori soci,

l'esercizio chiuso al 31/12/2009 riporta un risultato positivo pari a Euro 9.296.001, dopo aver accantonato imposte per Euro 4.506.256.

1. CONDIZIONI OPERATIVE E SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ

Come ben sapete, la vostra società opera nel settore delle locazioni immobiliari. Ai sensi dell'articolo 2428 del Codice Civile si segnala che l'attività è integralmente svolta nella sede di Milano, sita in via Tommaso Gulli n. 39, i cui spazi sono stati concessi in locazione dalla controllante Fondazione Fasc con un contratto di locazione ad uso diverso. Negli uffici operano a tempo pieno 4 unità della Fondazione Fasc, distaccate presso la società immobiliare con delibera del C.d.A. del 23/02/2006.

L'attività aziendale ha confermato il trend degli ultimi anni, caratterizzato dall'evoluzione del patrimonio immobiliare con operazioni di acquisizione di beni immobili e il riscatto di contratti di leasing finanziario aventi ad oggetto beni immobili.

L'incremento delle attività è l'effetto di una strategia quasi obbligata, messa in atto da alcuni anni, con l'obiettivo di incassare i crediti da redditi garantiti, vantati nei confronti di un unico soggetto, interessato da vicende economico-finanziarie poco favorevoli, divenute ancora più incidenti per effetto del quadro generale del paese.

Come sapete la nostra società ha potuto addivenire ad un accordo risolutivo solo nel novembre scorso, dopo che, in corso d'anno l'operazione di acquisto dell'intero complesso di Sesto San Giovanni, deliberata dal CdA il 22/07/2009 al prezzo di euro

77.500.000, non si era conclusa a seguito della sopraggiunta notizia che l'importante mono-conduttore avrebbe lasciato nel giro di pochi mesi l'edificio oggetto della compravendita.

Il debitore, su nostra sollecitazione, ha successivamente formalizzato un'offerta immobiliare in linea con il valore della precedente operazione, caratterizzata però da una redditività di mercato derivante da una pluralità di contratti di locazione.

La proposta aveva ad oggetto l'acquisizione di una porzione di circa 7.400 mq destinata ad uso ufficio, dislocata ai piani 2°,5°, 6°,7° e 8° di un immobile sito in Milano Piazza San Babila 1/3 – C.so Matteotti 18/20/22 al valore, confermato da apposita due diligence, di Euro 78.000.000.

L'operazione prevedeva il subentro con atto di nomina, di Fasc Immobiliare alla società Derilca srl, in un contratto preliminare di compravendita in essere tra la predetta società (quale parte promissaria acquirente) e il Fondo Ibisco-Valore Reale SGR, (quale parte promittente venditrice dell'immobile).

In data 11/12/2009 è stato sottoscritto il rogito notarile dell'immobile di cui sopra.

La compravendita è stata assoggettata a duplice condizione sospensiva in ragione della presenza di un vincolo a favore della Soprintendenza dei Beni Architettonici ai sensi del D.lgs 42/2004 e di quattro ipoteche, gravanti sull'immobile, a favore di tre istituti di credito. Il termine previsto nel rogito per la constatazione dell'avveramento delle condizioni di cui sopra, è al sessantesimo giorno dalla notificazione del provvedimento della prelazione.

L'operazione, interamente finanziata dalla Fondazione controllante, ha permesso la definizione mediante compensazione, di tutte le obbligazioni in capo al debitore gruppo Statuto, complessivamente pari a Euro 15.096.277, attraverso un ampio accordo che viene di seguito sintetizzato nelle sue principali voci:

- crediti certi ed esigibili al 31/12/2009 pari a Euro 5.744.523, maturati a titolo di redditi garantiti sugli immobili di via Solferino-San Marco, corso Sempione e via Piero della Francesca.
- importo determinato transattivamente pari a Euro 2.300.000, a titolo di reddito garantito futuro dell'immobile di via Piero della Francesca, dal 01/01/2010 al

30/06/2013.

- indennizzo di Euro 6.000.000, riconosciuto alla nostra società per il mancato acquisto dell'immobile di via Solferino-San Marco.
- importo determinato transattivamente pari a Euro 1.000.000, a riconoscimento di vizi occulti evidenziatisi sugli immobili di Roma via Priscilla e Sesto San Giovanni viale Sarca.

L'accordo prevede inoltre il riconoscimento a favore del debitore di un diritto di riacquisto dell'immobile entro un periodo di sei anni dalla data del rogito, ad un prezzo pari a quello di vendita (Euro 78.000.000), maggiorato di 1,5 volte la variazione ISTAT medio tempore maturata su detto importo.

L'intero immobile è oggetto di una ristrutturazione avviata dalla precedente proprietà, relativamente alla porzione acquisita i lavori hanno riguardato le parti locate e sono in fase di ultimazione.

Sotto il profilo reddituale sono locati circa 5.850 mq a tre diversi conduttori, con canoni che a regime saranno pari a circa Euro 3.340.000. Da una stima effettuata in fase di predisposizione della due diligence, la restante parte sfitta potrebbe generare ulteriori Euro 900.000 che porterebbero il reddito lordo complessivo a circa Euro 4.200.000.

Nel corso dell'anno si è inoltre dato seguito al riscatto anticipato dei contratti di leasing relativi agli immobili siti in Milano Viale Cassala e Roma Via Ostiense.

I suddetti contratti erano stati acquisiti nel precedente esercizio dal Gruppo Statuto, allo scopo di porre rimedio alla problematica dei crediti vantati verso il citato gruppo dalle ditte appaltatrici le opere di ristrutturazione di alcuni immobili di nostra proprietà.

Il prezzo di riscatto pari a Euro 22.724.784 è stato pagato con mezzi finanziari forniti dalla Fondazione Fasc.

2. ANALISI ECONOMICA

Di seguito si riporta il conto economico riclassificato con il confronto rispetto all'anno precedente.

Lo schema adottato è quello che evidenzia il valore aggiunto e l'EBITDA (earning before

interest taxation depreciation and amortization).

	esercizio 2009		esercizio 2008		variazione	
	euro	%	euro	%	euro	%
ricavi delle vendite e prestazioni	18.663.179	95,9%	17.996.535	83,0%	666.644	3,7%
altri ricavi ordinari	797.427	4,1%	3.682.574	17,0%	- 2.885.147	-78,3%
VALORE DELLA PRODUZIONE	19.460.606	100,0%	21.679.109	100,0%	- 2.218.503	-10,2%
costi esterni	- 5.091.746	26,2%	- 3.714.100	17,1%	- 1.377.646	37,1%
VALORE AGGIUNTO	14.368.860	73,8%	17.965.009	82,9%	- 3.596.149	-20,0%
costo del lavoro	- 55.899	0,3%	- 59.434	0,3%	3.535	-5,9%
EBITDA	14.312.961	73,5%	17.905.575	82,6%	- 3.592.614	-20,1%
Ammortamenti	- 3.653.755	18,8%	- 3.215.471	14,8%	- 438.284	13,6%
REDDITO OPERATIVO	10.659.206	54,8%	14.690.104	67,8%	- 4.030.898	-27,4%
area finanziaria	- 2.541.000	13,1%	- 6.872.699	31,7%	4.331.699	-63,0%
area straordinaria	5.684.051	-29,2%	2	0,0%	5.684.049	0,0%
RISULTATO LORDO	13.802.257	70,9%	7.817.407	36,1%	5.984.850	76,6%
imposte	- 4.506.256	23,2%	- 3.475.233	16,0%	- 1.031.023	29,7%
RISULTATO NETTO	9.296.001	47,8%	4.342.174	20,0%	4.953.827	114,1%

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009 ha fatto registrare un risultato migliorativo rispetto al 2008 superiore al 110%, dovuto principalmente alla componente straordinaria riconducibile all'indennizzo ottenuto da parte del Gruppo Statuto per il mancato riacquisto dell'immobile sito in Via Solferino San Marco, meglio descritto nella parte precedente.

Scendendo nel dettaglio dei risultati della parte economica, si può notare che il valore della produzione è risultato inferiore rispetto a quello dell'esercizio precedente di circa il 10%, mentre i costi esterni hanno fatto registrare un incremento sensibile, pari al 37,1%. Tale incremento è imputabile principalmente agli oneri connessi ai contratti di leasing immobiliare e mobiliare.

Si registra poi un incremento degli ammortamenti del periodo, dovuto alla crescita del patrimonio conseguente al riscatto dei contratti di leasing immobiliare ed alla rivalutazione immobiliare effettuata nel precedente esercizio ai sensi del DL 185/08, che ha determinato un maggior valore dei cespiti oggetto di rivalutazione e dei relativi ammortamenti.

Si rammenta che la rilevanza fiscale degli ammortamenti è rinviata al periodo di imposta 2013, e che per tale motivo sono state opportunamente stanziare in bilancio imposte anticipate attive.

Si segnala che l'immobile sito in Milano Piazza S.Babila acquistato nel dicembre 2009 non

è stato ammortizzato nell'esercizio, in quanto per effetto della presenza di condizioni sospensive la società ha ottenuto il possesso giuridico del bene a far data dal rogito notarile (11/12/2009), ma l'effettiva disponibilità dello stesso è decorsa dall'avveramento delle condizioni sospensive ovvero dal 17/02/2010.

L'incidenza del costo del lavoro è stata la medesima del 2008.

L'area finanziaria registra un netto miglioramento che è in larga parte riconducibile alla riduzione degli interessi passivi riconosciuti alla controllante fondazione FASC, conseguente da un lato alla forte contrazione dei tassi di interesse di riferimento (euribor) e dall'altro al decremento dell'ammontare del finanziamento, a seguito della conversione a patrimonio netto di una quota dello stesso pari a Euro 46.000.000.

L'area straordinaria registra una rilevante componente positiva riconducibile all'indennizzo di Euro 6.000.000, riconosciuto dal gruppo Statuto per il mancato riacquisto dell'immobile sito in Via Solferino San Marco.

Infine, la componente fiscale fa registrare un tax rate del 33% contro il 44% dell'esercizio precedente; la riduzione è principalmente dovuta al riassorbimento di larga parte dell'indeducibilità degli interessi passivi ai sensi dell'articolo 96 del TUIR.

Il risultato netto raggiunge Euro 9.296.001 con un incremento di oltre il 110% rispetto al precedente periodo.

Risultati economici di sintesi

	2009	%	2008	%
Valore della produzione	19.460.606	100,0%	21.679.109	100,0%
Valore aggiunto	14.368.860	73,8%	17.965.009	82,9%
EBITDA	14.312.961	73,5%	17.905.575	82,6%
EBIT	10.659.206	54,8%	14.690.104	67,8%
Risultato netto	9.296.001	47,8%	4.342.174	20,0%

Indici di redditività

	2009	2008	variazione
ROI	2,3%	4,9%	-3%
ROE	3,9%	4,9%	-1%
ROS	57,1%	81,6%	-25%

3. ANALISI PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Di seguito si riporta uno schema di stato patrimoniale "finanziario" con il confronto fra l'esercizio corrente e quello precedente.

	2009	2008
immobilizzazioni immateriali	-	-
immobilizzazioni materiali	375.844.526	279.382.985
immobilizzazioni finanziarie	-	-
TOTALE ATTIVO FISSO	375.844.526	279.382.985
rimanenze	-	-
crediti	33.420.775	14.766.625
liquidità	58.942.141	4.798.297
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	92.362.916	19.564.922
TOTALE ATTIVO	468.207.442	298.947.907
PATRIMONIO NETTO	236.741.673	88.723.296
fondo rischi e oneri	2.284.058	1.284.058
debiti	128.885.780	173.635.780
fondo TFR	15.740	12.690
DEBITI A MEDIO LUNGO TERMINE	131.185.578	174.932.528
DEBITI A BREVE TERMINE	100.280.191	35.292.083
TOTALE PASSIVO	468.207.442	298.947.907

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"		
	2009	2008
crediti commerciali netti	19.537.704	6.602.708
debiti commerciali	- 10.534.645	- 22.119.437
magazzino	-	-
saldo altri crediti/(debiti)	- 77.112.475	- 5.008.699
Totale capitale circolante netto	- 68.109.416	- 20.525.428
Immobilizzazioni materiali e immateriali	375.844.526	279.382.985
Partecipazioni e altre attività finanziarie	-	-
Altre attività (passività) a lungo termine	- 2.299.798	- 1.296.748
CAPITALE INVESTITO NETTO	305.435.312	257.560.809