

Patrimonio netto	236.741.673	88.723.296
Indebitamento a breve termine	- 58.942.141	- 4.798.267
Indebitamento a lungo termine	127.635.780	173.635.780
Totale indebitamento	- 68.693.639	- 4.798.267
COPERTURA	177.799.532	168.837.513

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni

Indicatori	Descrizione	2009	2008	variazione
Margine di struttura	Mezzi propri – attivo fisso	-139.102.853	- 190.659.689	51.556.836
Fondo di rotazione	Mezzi propri + Debiti a lungo termine – attivo fisso	-7.917.275	- 15.727.161	7.809.886

Indici sulla struttura dei finanziamenti

Indicatori	Descrizione	2009	2008	variazione
Indice di indebitamento complessivo	(Debiti a lungo + debiti a breve)/mezzi propri	0,98	2,37	-1,39
Indice di indebitamento finanziario	Debiti di finanziamento/mezzi propri	0,54	1,96	-1,42
Indice di indipendenza finanziaria	Mezzi propri/capitale investito	0,51	0,30	0,21
Indice di consolidamento	Debiti a lungo/debiti a breve	1,31	4,96	-3,65

Posizione finanziaria netta

Indicatori	Descrizione	2009	2008	variazione
Posizione finanziaria netta	Passività finanziarie – attività finanziarie	68.693.639	168.837.543	-100.143.904

Indici relativi al capitale circolante

Indicatori	Descrizione	2009	2008	variazione
Indice di disponibilità	Attivo circolante / debiti a breve	0,92	0,55	0,37
Indice di liquidità	(Liquidità immediate + liquidità differite) / debiti a breve	0,92	0,55	0,37

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 una certa dimensione operanti negli

immobili di Torino e Milano Via Mercato e Sesto S.Giovanni Viale Sarca. In questo contesto, indubbiamente difficile, va tenuto presente che potrebbero verificarsi fenomeni di speculazione, a pretesto per il difficile momento congiunturale.

Sarà pertanto opportuno accertare caso per caso la sussistenza di reali condizioni di difficoltà e, dove confermate intervenire con gli strumenti più appropriati nell'interesse della società.

4.2 Rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di cambio e di interesse

La società non è soggetta ad alcun rischio di cambio. Con riferimento al rischio di tasso di interesse si segnala invece che la società è assoggettata al medesimo in quanto indebitata nei confronti della controllante Fondazione FASC. Tale indebitamento si è ridotto nel corso dell'esercizio ad un importo inferiore a 130 milioni di euro. La società non ha optato per alcuna copertura dal rischio di tasso di interesse, anche a motivo del fatto che il suddetto rischio nasce da un'obbligazione nei confronti dell'ente controllante.

4.3 Rischio di liquidità

I fattori che influenzano le necessità finanziarie della società sono da un lato le risorse generate o assorbite dalle attività operative e di investimento e dall'altro le caratteristiche di scadenza e rinnovo del debito o di liquidità degli impieghi finanziari nonché le condizioni e la disponibilità presente nel mercato del credito. Il rischio di liquidità si può manifestare in caso di impossibilità o difficoltà di reperimento, a condizioni sostenibili, delle risorse finanziarie necessarie al normale svolgimento dell'attività. In considerazione del fatto che gran parte degli impegni sono nei confronti dell'ente controllante, si ritiene che la società possa ben contenere il rischio di liquidità.

4.4 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. Si segnala, tuttavia, che il rischio di credito della società è

attentamente valutato e si ritiene al momento sotto controllo.

4.5 Informativa relativa al personale e all'ambiente

Al 31 dicembre 2009 i dipendenti della società sono due, entrambi sono occupati nel servizio di portineria. 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 2009 la società ha proceduto nell'attività di impiego di denaro indirizzandosi soprattutto nell'area immobiliare.

Gli investimenti effettuati nel 2009 sono i seguenti :

Terreni e Fabbricati: euro 106.638.383

- Acquisto fabbricati strumentali siti in:
Milano Viale Cassala
Roma Via Ostiense
Milano Piazza S. Babila

Migliorie su fabbricati: euro 160.618

- 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 31/12/2009 un saldo a debito di euro 138.649.723 così composto:

Debiti verso Fondazione Fasc	Euro	128.885.780
Fatture da ricevere per interessi	Euro	9.479.000
Debiti per dividendi	Euro	1.250
Fatture da ricevere per prestito di personale	Euro	314.943
Totale debiti	Euro	138.679.723
Fatture da emettere per compenso mandato	Euro	30.000
Totale crediti	Euro	30.000

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. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

In data 17/02/2010 è stato sottoscritto l'atto di avveramento delle condizioni sospensive relative alla compravendita dell'immobile sito in Milano Piazza S. Babila il cui rogito notarile era stato stipulato in data 11/12/2009.

Dalla data dell'atto di avveramento la società ha acquisito il materiale godimento del bene, mentre il trasferimento della proprietà deve intendersi con efficacia retroattiva alla

data del rogito.

Contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di avveramento la società ha provveduto a compensare le posizioni creditorie e debitorie in essere con il Gruppo Statuto, estinguendo di fatto ogni rapporto con lo stesso.

Il Cda del 25/02/2010, recependo gli indirizzi formulati dal CdA della Fondazione controllante, ha dato mandato al presidente di procedere, alle migliori condizioni, all'estinzione del contratto di leasing relativo all'immobile di Sesto San Giovanni Viale Sarca.

10. 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.

11. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Entro il 30/04/2010 si procederà al riscatto del contratto di leasing insistente sull'immobile di Sesto San Giovanni Viale Sarca. L'operazione sarà finanziata attraverso un versamento in conto capitale effettuato dalla controllante Fondazione.

L'estinzione di tale contratto determinerà i seguenti benefici:

- sotto il profilo economico un effetto positivo conseguente alla riduzione dei canoni di leasing, solo in parte controbilanciata dall'aumento degli ammortamenti
- sotto il profilo finanziario un miglioramento dei livelli di liquidità, per minori esborsi per canoni di leasing
- sotto il profilo patrimoniale un consolidamento del patrimonio netto derivante dal versamento in conto capitale effettuato dalla Fondazione controllante per consentire la chiusura del finanziamento erogato da terzi

La società nel corso del 2010 sarà impegnata a proseguire l'attività di commercializzazione degli spazi sfitti ed a risolvere le problematiche, conseguenti alla crisi

economica, manifestate da alcuni conduttori già nel corso del 2009 in relazione al rispetto delle attuali condizioni contrattuali.

12. DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

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

Utile d'esercizio al 31/12/2009	Euro	9.296.001
a riserva legale	Euro	208.718
Importo da distribuire al socio	Euro	9.087.283

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

Milano, lì 12 Aprile 2010

Il Presidente
Maurizio Dal Santo


FASC IMMOBILIARE S.R.L.

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2009

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

(ammontari in unità di euro)

	Bilancio 31/12/09	Bilancio 31/12/08
B) IMMOBILIZZAZIONI		
II. Immobilizzazioni materiali	375.844.526	279.382.985
1) Terreni e fabbricati		
Fabbricati	357.566.676	254.470.853
Migliorie e ampliamenti su fabbricati	5.775.594	5.705.981
4) Altri beni		
Mobili e arredi	4.833	7.593
Macchine elettroniche d'ufficio	18.189	24.825
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		
Arredi in corso	1.504.907	1.504.907
Immobilizzazioni in corso	10.974.327	17.668.826
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B)	375.844.526	279.382.985
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
II. Crediti	33.377.662	14.763.342
1) Verso clienti		
Crediti verso clienti	19.643.132	6.697.341
Fondo svalutazione crediti	-105.428	-94.633
4ter) Imposte anticipate	35.245	0
Imposte anticipate	35.245	0
5) Crediti tributari		
Crediti tributari	6.740.495	8.068.989
5bis) Altri crediti		
Crediti verso Enti previdenziali	17	0
Depositi cauzionali (<i>interamente esigibili oltre i 12 mesi</i>)	18.512	17.319
Crediti diversi	7.045.689	107
Anticipi in conto fornitura	0	74.219
IV. Disponibilità liquide	58.942.141	4.798.297
1) Depositi bancari e postali		
Depositi bancari	58.939.024	4.796.430
3) Denaro e valori in cassa		
Cassa	2.000	1.021
Cassa bolli	1.117	846
ATTIVO CIRCOLANTE C)	92.319.803	19.561.639
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI		
Risconti attivi	43.113	3.283
TOTALE RATEI E RISCONTI D)	43.113	3.283
TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)	468.207.442	298.947.907

FASC IMMOBILIARE S.R.L.**BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2009****STATO PATRIMONIALE PASSIVO**

(ammontari in unità di euro)

	Bilancio 31/12/09	Bilancio 31/12/08
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 c.16-23 D.L. 185/2008	8.621.938	8.621.938
IV Riserve		
Riserva legale	295.282	74.299
VII Altre riserve		
Versamenti in conto capitale	216.008.452	72.036.077
VIII Utili (perdite) portati a nuovo		
Utili portati a nuovo	0	1.128.808
IX Utile dell'esercizio	9.296.001	4.342.174
TOTALE PATRIMONIO NETTO A)	236.741.673	88.723.296
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
3) Altri fondi per rischi e oneri	2.284.058	1.284.058
Fondo oneri futuri	2.284.058	1.284.058
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI B)	2.284.058	1.284.058
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		
Fondo tfr portieri	15.740	12.690
TOTALE TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO C)	15.740	12.690
D) DEBITI		
3) Debiti verso soci	128.885.780	173.635.780
Debiti verso fondazione fasc per finanziamenti	127.635.780	173.635.780
Debiti verso fondazione fasc per dividendi	1.250.000	0
4) Debiti verso banche	0	30
Debiti verso banca	0	30
6) Acconti	5.953.521	5.646.451
Acconti da inquilini	2.040.334	-278
Acconti da clienti diversi	3.913.187	5.646.729
7) Debiti verso fornitori	88.534.645	22.119.437
Debiti verso fornitori	500.750	4.787.591
Debiti verso fornitori per fatture da ricevere	88.033.895	17.331.846
12) Debiti tributari	5.389.770	5.183.487
Debiti verso Erario per ires	3.818.578	2.844.803
Debiti vs Erario per Irap	722.923	630.430
Debiti vs erario c/imposta sostitutiva	831.463	1.247.195
Debiti per ritenute erariali	15.937	16.247
Debiti per imposta su rivalutazione TFR	2	8
Debiti per imposte indirette	867	444.804
13) Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.434	3.209
debiti verso enti previdenziali	3.434	3.209
14) Altri debiti	305.648	2.329.012
Debiti verso inquilini	276.726	216.428
Debiti verso dipendenti	390	334
Debiti diversi	28.532	2.112.250
TOTALE DEBITI D)	229.072.798	208.917.406
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI		
Risconti passivi	93.173	10.457
TOTALE RATEI E RISCONTI E)	93.173	10.457
TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)	468.207.442	298.947.907

FASC IMMOBILIARE SRL**BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2009****CONTO ECONOMICO**

(ammontari in unità di euro)

	Bilancio 31/12/09	Bilancio 31/12/08
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) <u>ricavi delle vendite e delle prestazioni</u>	18.663.179	17.996.535
Canoni di locazione	18.663.179	17.996.535
5) <u>altri ricavi e proventi</u>	797.427	3.682.574
Plusvalenze da alienazione immobili	0	3.012.720
Sopravvenienze attive ordinarie	0	107
Altri ricavi e proventi di carattere ordinario	797.427	669.747
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A)	19.460.606	21.679.109
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) <u>per materiali di consumo</u>	1.908	3.210
Forniture per uffici	1.446	3.008
Libri, giornali e riviste	462	202
7) <u>per servizi</u>	782.836	738.793
Emolumenti e rimborsi spese agli Organi Collegiali	30.778	29.005
Consulenze legali e notarili	23.086	20.184
Consulenze tecniche amministrative e fiscali	344.540	239.897
Premi di assicurazioni	28.063	16.189
Spese per utenze e servizi vari	356.369	433.518
8) <u>godimento beni di terzi</u>	2.208.351	1.302.153
Affitti passivi e oneri accessori	42.081	41.555
Canoni di leasing immobiliari	1.911.889	1.110.734
Canoni di leasing arredi	234.556	131.512
Canoni locazione operativa macchine	19.825	18.352
9) <u>per il personale</u>	55.899	59.434
a) Stipendi e salari	39.838	40.864
b) Oneri sociali	12.137	12.398
d) Accantonamento TFR portieri	3.082	3.113
e) Rimborsi spese al personale	842	3.059
10) <u>ammortamenti e svalutazioni</u>	3.653.755	3.215.471
b) Ammortamento fabbricati	3.542.559	3.094.298
b) Ammortamento migliorie fabbricati	91.005	88.595
b) Ammortamento mobili e arredi	2.760	2.760
b) Ammortamento macchine elettroniche d'ufficio	6.636	6.747
d) Svalutazione crediti vs inquilini	10.795	23.071
14) <u>oneri diversi di gestione</u>	2.098.651	1.669.944
Spese gestione immobili a carico proprietà	523.103	380.058
Spese gestione immobili a carico inquilini	722.795	625.683
Imposte e tasse non sul reddito	844.572	646.441
Sopravvenienze passive ordinarie	0	17.470
Spese bancarie e commissioni diverse su pagamenti	8.181	0
Altri oneri di gestione	0	292
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B)	8.801.400	6.989.005

FASC IMMOBILIARE SRL

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2009

CONTO ECONOMICO

(ammontari in unità di euro)

	Bilancio 31/12/09	Bilancio 31/12/08
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) <u>altri proventi finanziari</u>	51.239	193.171
d) <u>proventi diversi dai precedenti</u>	51.239	193.171
Interessi bancari e postali	44.086	193.171
Interessi di mora	7.153	0
17) <u>interessi e altri oneri finanziari</u>	2.592.239	7.065.870
Interessi passivi su c/c e depositi cauzionali	6.163	1.608
Interessi su finanziamento da soci	2.565.000	6.914.000
Interessi passivi su mutuo ipotecario	0	127.321
Interessi passivi di mora su ritardato pagamento fatture	21.076	5.858
Spese bancarie e commissioni su pagamenti	0	17.083
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (16 - 17)	-2.541.000	-6.872.699
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) <u>proventi straordinari</u>	6.004.953	2
Sopravvenienze attive	6.004.953	0
Arrotondamenti euro	0	2
21) <u>oneri straordinari</u>	320.902	0
Sopravvenienze passive	320.904	0
Arrotondamenti euro	-2	0
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21)	5.684.051	2
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B + C + E)	13.802.257	7.817.407
22) <u>imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate</u>		
Ires	3.818.578	2.844.803
Irap	722.923	630.430
Imposte anticipate	-35.245	0
26) <u>utile dell'esercizio</u>	9.296.001	4.342.174

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 2009

Signori Soci,

la presente Nota Integrativa si riferisce al bilancio chiuso al 31 dicembre 2009. L'esercizio si è chiuso con un risultato positivo di Euro 9.296.001 dopo avere effettuato accantonamenti per imposte correnti pari a Euro 4.506.256 ed ammortamenti e svalutazioni per Euro 3.653.755.

L'utile prima delle imposte realizzato nel 2009 corrisponde al 71% del valore della produzione.

Come nei precedenti esercizi anche il 2009 è stato caratterizzato dal prosieguo dell'attività di investimento in immobili, che sono aumentati di circa il 35% rispetto al 2008 passando da Euro 279.382.985 a Euro 375.844.526. Il valore della produzione, costituito prevalentemente da canoni di locazione è diminuito di circa il 10% passando da Euro 21.679.109 al 31/12/2008 a Euro 19.460.606 al 31/12/2009.

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 2009 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 2009, 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 2009 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 scritture di assestamento di ratei, risconti, anticipi e fatture da ricevere o da emettere.

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 sono state stanziare imposte attive anticipate pari a euro 35.245, in conseguenza della temporanea indeducibilità fiscale (fino al 31/12/2012) dei maggiori ammortamenti contabilizzati sui valori immobiliari presenti in bilancio al 31/12/2007, rivalutati ai sensi dell'art.15 c.16-23 D.L. 185/2008. Si precisa infine che non sono iscritti ammontari a titolo di imposte differite.

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 375.844.526 (Euro 279.382.985 al 31/12/2008), con un incremento netto di Euro 96.461.541 rispetto al precedente esercizio. La movimentazione e la composizione delle immobilizzazioni materiali è evidenziata nell'apposito allegato alla presente Nota Integrativa.

Si ricorda che nel precedente esercizio, si è proceduto ad effettuare una rivalutazione degli immobili pari ad Euro 9.869.132 ai sensi del D.L. 185/2008 convertito in legge n. 2 del 28/01/2009, art.15 commi 16-23.

Tale importo è stato iscritto nell'attivo del bilancio, tra le immobilizzazioni materiali alla voce terreni e fabbricati.

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.

Si rammenta infine 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.

Relativamente ai fabbricati, si precisa che il valore al 31/12/2009 è così composto :

Bilancio al 31 dicembre 2009

Fabbricati lordi	299.492.576
Migliorie e ampliamenti lorde	6.066.968
Totale fabbricati e migliorie	305.559.544
Terreni lordi	74.873.144
Valore lordo terreni e fabbricati	380.432.688

Fondo ammortamento	-17.090.418
Valore netto terreni e fabbricati	363.342.270

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO E ACCONTI

Le immobilizzazioni in corso e acconti rappresentano il costo sostenuto per l'acquisizione dei contratti di locazione finanziaria.

I leasing finanziari degli immobili di Roma Ostiense e Milano Cassala, sono stati riscattati nell'esercizio, i relativi valori iscritti in bilancio al 31/12/2008, tra le immobilizzazioni in corso sono andati ad incremento dei fabbricati.

Le immobilizzazioni in corso e acconti al 31/12/2009 sono così costituite:

Immobili

Sesto S. Giovanni Viale Sarca 336	10.974.327
-----------------------------------	------------

Totale immobili	10.974.327
------------------------	-------------------

Arredi

Arredi Milano Via Mercato 5	1.504.907
-----------------------------	-----------

Totale arredi	1.504.907
----------------------	------------------

Totale Immobilizzazioni in corso	12.479.234
---	-------------------

BENI CONDOTTI IN LOCAZIONE FINANZIARIA

In data 30 marzo 2009 la Società, ha riscattato due contratti di leasing finanziario in essere sugli immobili siti in Roma Via Ostiense 333 e Milano Viale Cassala 57, alla data di chiusura dell'esercizio, resta attivo il solo leasing relativo all'immobile di viale Sarca. Ai sensi dell'art. 2427 comma 22 del Codice Civile, si fornisce il prospetto informativo sulle operazioni in leasing finanziario, la movimentazione dei beni in locazione finanziaria è evidenziata nell'apposito allegato alla presente Nota Integrativa.