

Le imposte correnti ammontano a Euro 160.683 al 31/12/2010

(Euro 182.139 al 31/12/2009).

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

Ires	113.999
Irap	46.684
Totale	160.683

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 399.664 al 31/12/2010

(Euro 360.938 al 31/12/2009).

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 2010 pari a euro 2.897.000 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 6.229.369 al 31/12/2010

(Euro 15.552.052 al 31/12/2009)

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

Ulteriore informativa

Informazioni relative alle operazioni con parti correlate

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 € 239.528.452.

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

- Riconoscimento di dividendi per euro 378.862

- Riconoscimento di interessi attivi per euro 2.897.000 sull'ammontare dei finanziamenti che al 31/12/2010 risultano essere pari a euro 127.635.780.
- Prestito di personale per un ammontare pari a euro 323.275.
- Locazione degli spazi destinati alla sede della società pari a euro 42.710.

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 2010, ad un compenso pari a euro 25.000 più iva.

Si precisa che a fine esercizio il saldo contabile con la società controllata evidenzia un credito complessivo di Euro 151.021.200 così composto:

Finanziamenti a lungo termine	Euro	127.635.780
Totale crediti nell'attivo immobilizzato	Euro	127.635.780
Dividendi da ricevere	Euro	10.716.145
Note debito da emettere per interessi	Euro	12.376.000
Note debito da emettere per prestito personale	Euro	323.275
Totale crediti nell'attivo circolante	Euro	23.415.420
Totale crediti	Euro	151.051.200
Fatture da ricevere per compenso mandato	Euro	30.000
Totale debiti		30.000

Ammontare dei compensi spettanti agli Amministratori ed ai Sindaci

Ai sensi dell'art. 2427, comma 16 del Codice Civile si specifica quanto segue:

Compensi agli amministratori	325.591
Compensi ai Sindaci	69.200

Ammontare dei corrispettivi spettanti alla società di revisione legale

Ai sensi dell'art. 2427, comma 16 bis), del Codice Civile si specifica che l'importo dei corrispettivi di competenza, al netto di spese ed IVA, spettanti alla società di revisione per la revisione legale dei conti annuali, ivi incluse le attività di verifica nel corso dell'esercizio della regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili e la verifica delle dichiarazioni fiscali, è stato pari a Euro 28.106. Non sono stati corrisposti ulteriori corrispettivi per altri servizi diversi dalla revisione contabile.

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, 14 Aprile 2011

FASC
Il Presidente
Marco Livio Pecorari
Marco Livio Pecorari

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 31/12/2009

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

VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2010

Immobilizzazioni	Valore lordo al 01/01/2010	Acquisizioni 2010	Incrementi 2010	Alienazioni 2010	Valore lordo al 31/12/2010	Decrementi F.do ammort.	Ammortamento 2010	Fondo ammort. al 31/12/2010	Valore netto cont. al 31/12/2010
Licenze d'uso	423.571	10.629	0	0	434.200	0	-10.800	-417.440	16.760
Concessioni, licenze	423.571	10.629	0	0	434.200	0	-10.800	-417.440	16.760
Fabbricati	29.651.391	0	0	0	29.651.391	0	-436.384	-3.054.686	26.596.705
Terreni e fabbricati	29.651.391	0	0	0	29.651.391	0	-436.384	-3.054.686	26.596.705
Mobili e arredi	530.992	0	0	0	530.992	0	-1.588	-530.992	0
Macchine ufficio	396.255	0	0	0	396.255	0	-6.114	-385.501	10.754
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	959.141	0	0	0	959.141	0	-7.702	-948.386	10.754
Totale	31.034.103	10.629	0	0	31.044.732	0	-454.886	-4.420.511	26.624.220

ALLEGATO 2/1**COMPOSIZIONE SOPRAVVENIENZE ATTIVE AL 31/12/2010**

DEBITI VERSO FORNITORI NON PIU' DOVUTI	4.979
RECUPERI VARI	11
RECUPERI DIVERSI DA AZIENDE	621
RETTIFICHE CONTI DI PREVIDENZA	45.121
TOTALE SOPRAVVENIENZE ATTIVE	50.732

ALLEGATO 2/2**COMPOSIZIONE SOPRAVVENIENZE PASSIVE AL 31/12/2010**

CONSUNTIVI STABILI ANNI PRECEDENTI - QUOTE CARICO FASC	3.340
CONGUAGLI SEDE FASC	2.009
COSTI DIVERSI DI COMPETENZA DEGLI ESERCIZI PRECEDENTI	6.369
RIAPERTURA CONTI DI PREVIDENZA PRESCRITTI	5.958
CREDITI INESIGIBILI VERSO AZIENDE PER INTERESSI DI MORA	4.506
CREDITI INESIGIBILI VERSO CONDOMINI	6.853
CREDITI INESIGIBILI VERSO ACQUIRENTI IMMOBILI	5.000
TOTALE SOPRAVVENIENZE PASSIVE	34.035

ALLEGATO 3**ELENCO FATTURE DA RICEVERE AL 31/12/2010**

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	FORNITORE	IMPORTO
PERIODICO FASC NEWS	ABS AMBROSIANA BUSINESS SERVICE SRL	39.323
FORNITURA ENERGIA	A2A ENERGIA S.P.A.	1.239
BILANCIO TECNICO AL 31/12/2009	STUDIO ATTUARIALE ORRU'	15.912
SERVIZI TELEFONICI	TELECOM ITALIA S.P.A.	512
MONITORAGGIO TITOLO EIRLES TWO LIMITED	IASON LIMITED	10.000
FORNITURA ENERGIA	A2A ENERGIA	1.183
SERVIZI REMOTE BANKING	INTESA SANPAOLO S.P.A.	140
PRATICHE LEGALI IMMOBILI AL 31/12/2010	SACCOMANI STUDIO LEGALE	26.832
MANUTENZIONE IMMOBILI	ASSO	552
FORNITURA ENERGIA	FERRARIS ENERGIA S.R.L.	5.584
FORNITURA ENERGIA	FERRARIS ENERGIA S.R.L.	5.124
FORNITURA ENERGIA	FERRARIS ENERGIA S.R.L.	1.920
PERIZIA GIURATA IMPIANTO ANTINCENDIO PIEVE	PORRO STUDIO ASSOCIATO	1.224
PRATICHE LEGALI AZIENDE AL 31/12/2010	GIUNTONI STUDIO LEGALE	4.262
ATTIVITA' REGOLAMENTO ANNO 2009	SGSS SPA - BANCA DEPOSITARIA	3.793
ATTIVITA' DI CUSTODIA ANNO 2009	SGSS SPA - BANCA DEPOSITARIA	1.200
ATTIVITA' REGOLAMENTO ANNO 2010	SGSS SPA - BANCA DEPOSITARIA	16.877
ATTIVITA' DI CUSTODIA ANNO 2010	SGSS SPA - BANCA DEPOSITARIA	1.200
FUND ACCOUNTING GIU/DIC 10	SGSS SPA - BANCA DEPOSITARIA	11.145
		148.022

Signori Consiglieri,

abbiamo esaminato il progetto di Bilancio d'esercizio del Fondo Agenti Spedizionieri Corrieri chiuso al 31 dicembre 2010, predisposto dal Comitato Esecutivo il 29/03/2010, 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 € 6.229.369 che rispetto al risultato dell'anno precedente, pari a € 15.552.052, registra un decremento del 59,9%.

Il Collegio dà atto che sul Bilancio 2010 - così come predisposto dal Comitato Esecutivo - il Consiglio di Sorveglianza, come comunicato dagli uffici, ha espresso parere favorevole nella riunione del 13/04/2011.

Inoltre il Collegio 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 2010.

In particolare Deloitte & Touche spa ha confermato che il Bilancio di esercizio 2010 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.

Nel corso dell'esercizio in esame abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Nello specifico del nostro operato Vi riferiamo quanto segue:

- abbiamo ottenuto dall'Organo amministrativo, con periodicità trimestrale, informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate e poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le deliberazioni assunte o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- attraverso la raccolta di informazioni operata presso i responsabili della funzione organizzativa, abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile, constatandone il suo concreto funzionamento. A tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- non abbiamo rilevato l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali, anche con riferimento a quelle svolte con società del gruppo o comunque con parti correlate.
- non sono pervenute denunce ex art. 2408 del Codice Civile né esposti da parte di terzi.
- abbiamo partecipato alle riunioni del Comitato Esecutivo e del Consiglio di Amministrazione, tutte svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo Statuto sociale, e non sono tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- nel corso dell'attività di vigilanza svolta, e sulla base delle informazioni ottenute, non sono state rilevate altre omissioni, fatti censurabili, irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiedere la denuncia o la sola menzione nella presente relazione.
- Per quanto sopra evidenziato il Collegio ritiene che l'esercizio sociale presenti nel complesso risultati in linea con le previsioni e con le valutazioni prospettiche esposte dall'Organo amministrativo.

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 l'applicazione 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 finanziarie sono state valutate al valore normale secondo il principio contabile internazionale n. 26, in deroga all'art. 2426. Secondo quanto riportato analiticamente nella nota integrativa la deroga di cui all'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". 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:
 - Polizze a capitalizzazione e titoli in gestione GPM
4. Si dà atto che nei confronti della società controllata FASC IMMOBILIARE SRL, che ha avviato la propria attività nell'esercizio 2003, al 31/12/2010 risulta in essere un finanziamento per un importo pari a € 127.635.780.
Ne è derivato a favore del FASC – a titolo di interessi relativi al finanziamento sopra riportato – un importo al lordo delle imposte pari a € 2.897.000 con un incremento rispetto al 2009 generato dal maggior tasso di interesse riconosciuto (2,27%)
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 € 21.000.000 relativi a un versamento in conto capitale effettuato per consentire il riscatto anticipato del contratto di leasing relativo all'immobile sito in Sesto S. Giovanni Viale Sarca.
La partecipazione, pertanto, ammonta complessivamente a € 239.528.452 ed a fronte di tale valore la controllata ha riconosciuto dividendi per € 378.862.

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 2010 tali oneri ammontano allo 0,07% del valore degli immobili di proprietà.

Si rileva inoltre che nel corso del 2010 non sono state sostenute spese relative ad autovetture.

Come espresso dal Presidente nella relazione sulla gestione potrete deliberare di riconoscere l'intero utile dell'esercizio pari a € 6.229.369 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 1,1%, in diminuzione 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 2010, 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, 14 Aprile 2011

Il Collegio Sindacale

Marina Gerini



Fabio Coacci



Maurizio Monteforte



Vincenzo Pagnozzi



Giuseppe Cosimo Tolone



Deloitte.

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'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 2010. 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.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 12 aprile 2010.
3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio di Fasc Immobiliare S.r.l. al 31 dicembre 2010 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 2010.

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'01/01/2010 al 31/12/2010**

Egregi Signori soci,

l'esercizio chiuso al 31/12/2010 riporta un risultato positivo pari a Euro 378.862 dopo aver accantonato imposte per Euro 968.015.

1. CONDIZIONI OPERATIVE E SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ

Come ben sapete, la vostra società opera nel settore della gestione immobiliare. 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.

Nel corso del 2010 il patrimonio della società è rimasto pressoché invariato, in quanto l'unica acquisizione è avvenuta nel giugno 2010 mediante riscatto anticipato di un leasing, per un importo pari a Euro 20.416.237, relativo all'immobile sito a Sesto San Giovanni, viale Sarca 336 già detenuto in leasing.

Le ragioni principali che hanno fatto propendere per il riscatto anticipato sono di duplice natura, economica e finanziaria, infatti:

- da un lato, si sono registrate minori uscite di cassa per circa 700.000 euro;

- dall'altro, il conto economico ha beneficiato di minori costi per circa 600.000 euro.

Oltre a quanto sopra, dal punto di vista fiscale il riscatto anticipato ha contribuito a diminuire la quota di interessi passivi indeducibili.

Infine, occorre sottolineare che nell'esercizio appena chiuso non si è dovuto ricorrere a specifiche strategie atte al recupero dei crediti per redditi garantiti, in quanto con l'acquisizione dell'immobile di piazza San Babila, definitasi il 17 febbraio 2010 a seguito dell'avveramento della duplice condizione sospensiva relativa alla compravendita dell'immobile, sono state definite mediante compensazione tutte le obbligazioni facenti capo al gruppo Statuto.

2. ANALISI ECONOMICA

Di seguito si riporta il conto economico riclassificato dell'esercizio 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 2010			esercizio 2009			variazione	
	euro		%	euro		%	euro	%
ricavi delle vendite e prestazioni	13.131.894		92,2%	18.663.179		95,9%	- 5.531.285	-29,6%
altri ricavi ordinari	1.105.519		7,8%	797.427		4,1%	308.092	38,6%
VALORE DELLA PRODUZIONE	14.237.413	108%	100,0%	19.460.606	104%	100,0%	- 5.223.193	-26,8%
costi esterni	- 5.049.068	35%	35,5%	- 5.091.746	26%	26,2%	- 42.678	-0,8%
VALORE AGGIUNTO	9.188.345	65%	64,5%	14.368.860	74%	73,8%	- 5.180.515	-36,1%
costo del lavoro	- 62.675	0%	0,4%	- 55.899	0%	0,3%	- 6.776	12,1%
EBITDA	9.125.670	64%	64,1%	14.312.961	74%	73,5%	- 5.187.291	-36,2%
Ammortamenti	- 4.975.085	35%	34,9%	- 3.642.960	19%	18,7%	- 1.332.125	36,6%
Altri accantonamenti	- 12.341	0%	0,1%	- 10.795	0%	0,1%	- 1.546	0,0%
REDDITO OPERATIVO	4.138.244	29%	29,1%	10.659.206	55%	54,8%	- 6.520.962	-61,2%
area finanziaria	- 2.887.661	20%	20,3%	- 2.541.000	13%	13,1%	- 346.661	13,6%
area straordinaria	- 153.628	-1%	1,1%	- 5.684.051	-29%	-29,2%	- 5.837.679	-102,7%
RISULTATO LORDO	1.096.955	8%	7,7%	13.802.257	71%	70,9%	- 12.705.302	-92,1%
imposte	- 718.093	5%	5,0%	- 4.506.256	23%	23,2%	- 3.788.163	-84,1%
RISULTATO NETTO	378.862	3%	2,7%	9.296.001	48%	47,8%	- 8.917.139	-95,9%

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010 ha fatto registrare un risultato peggiorativo rispetto al 2009, principalmente a causa del venir meno della componente straordinaria registrata

nel 2009, riferibile all'indennizzo ricevuto dal promittente acquirente per il mancato riacquisto dell'immobile sito in Via Solferino San Marco e secondariamente, guardando all'area caratteristica, in conseguenza del venir meno dei redditi garantiti del complesso immobiliare Sempione-Piero della Francesca.

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 27%, mentre i costi esterni si sono sostanzialmente mantenuti stabili. Si registra invece un deciso incremento degli ammortamenti del periodo, dovuto alla crescita del patrimonio conseguente alle acquisizioni degli immobili di piazza San Babila e di viale Sarca.

In relazione alla quota di ammortamento riconducibile alla rivalutazione effettuata nell'esercizio 2008 ai sensi del DL 185/08, 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 nel precedente esercizio, in quanto per effetto della presenza di condizioni sospensive la società, pur avendo ottenuto il possesso giuridico del bene a far data dal rogito notarile (11/12/2009), ha avuto l'effettiva disponibilità dello stesso solo con l'avveramento della duplice condizione sospensiva in data 17/02/2010.

L'incidenza del costo del lavoro si è incrementata rispetto al 2009 in conseguenza del rinnovo economico del contratto di lavoro dei portieri.

L'area finanziaria registra un peggioramento che è riconducibile all'incremento degli interessi passivi da riconoscere alla controllante fondazione FASC, conseguente al lieve incremento del tasso di interesse di riferimento (euribor).

L'area straordinaria registra una netta contrazione riconducibile all'indennizzo di Euro 6.000.000, contabilizzato per i motivi di cui sopra.

Infine, la componente fiscale fa registrare un tax rate del 65% contro il 33% dell'esercizio precedente; il notevole incremento è dovuto principalmente alla sensibile riduzione dell'utile ante imposte oltre che ad una considerevole quota di interessi passivi indeducibili ai sensi dell'articolo 96 del TUIR.

Il risultato netto raggiunge Euro 378.862 con un decremento di oltre il 95% rispetto al precedente periodo.

RISULTATI ECONOMICI DI SINTESI

	2010	%	2009	%
Valore della produzione	14.237.413	100,0%	19.460.606	100,0%
Valore aggiunto	9.188.345	64,5%	14.368.860	73,8%
EBITDA	9.125.670	64,1%	14.312.961	73,5%
EBIT	4.138.244	29,1%	10.659.206	54,8%
Risultato netto	378.862	2,7%	9.296.001	47,8%

INDICI DI REDDITIVITA'

	2010	2009	variazione
ROI	1,0%	2,3%	-1%
ROE	0,2%	3,9%	-4%
ROS	31,5%	57,1%	-26%

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

	2010	2009
immobilizzazioni immateriali	-	-
immobilizzazioni materiali	391.726.454	375.844.526
immobilizzazioni finanziarie	-	-
TOTALE ATTIVO FISSO	391.726.454	375.844.526
rimanenze	-	-
crediti	11.674.356	33.420.775
liquidità	5.946.254	58.942.141
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	17.620.610	92.362.916
TOTALE ATTIVO	409.347.064	468.207.442
PATRIMONIO NETTO	249.033.252	236.741.673
fondo rischi e oneri	2.284.058	2.284.058
debiti	127.635.780	128.885.780
fondo TFR	19.033	15.740
DEBITI A MEDIO LUNGO TERMINE	129.938.871	131.185.578
DEBITI A BREVE TERMINE	30.374.941	100.280.191
TOTALE PASSIVO	409.347.064	468.207.442

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"		
	2010	2009
crediti commerciali netti	4.807.353	19.537.704
debiti commerciali	13.698.499	10.534.645
magazzino	-	-
saldo altri crediti/(debiti)	- 9.806.526	- 77.112.475
Totale capitale circolante netto	- 18.697.672	- 68.109.416
Immobilizzazioni materiali e immateriali	391.726.454	375.844.526
Partecipazioni e altre attività finanziarie	-	-
Altre attività (passività) a lungo termine	- 2.303.091	- 2.299.798
CAPITALE INVESTITO NETTO	370.725.691	305.435.312

Patrimonio netto	249.033.252		236.741.673
Indebitamento a breve termine	- 5.943.341		- 58.942.141
Indebitamento a lungo termine	127.635.780		127.635.780
Totale indebitamento	121.692.439		68.693.639
COPERTURA	370.725.691		305.435.312

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni

Indicatori	Descrizione	2010	2009	variazione
Margine di struttura	Mezzi propri - attivo fisso	-142.693.202	-139.102.853	- 3.590.349
Fondo di rotazione	Mezzi propri + Debiti a lungo termine - attivo fisso	-12.754.331	-7.917.275	- 4.837.056

Indici sulla struttura dei finanziamenti

Indicatori	Descrizione	2010	2009	variazione
Indice di indebitamento complessivo	(Debiti a lungo + debiti a breve)/mezzi propri	0,64	0,98	- 0,33
Indice di indebitamento finanziario	Debiti di finanziamento/mezzi propri	0,55	0,54	0,01
Indice di indipendenza finanziaria	Mezzi propri/capitale investito	0,61	0,51	0,10
Indice di consolidamento	Debiti a lungo/debiti a breve	4,28	1,31	2,97

Posizione finanziaria netta

Indicatori	Descrizione	2010	2009	variazione
Posizione finanziaria netta	Passività finanziarie – attività finanziarie	132.026.839	69.943.639	62.083.200

Indici relativi al capitale circolante

Indicatori	Descrizione	2010	2009	variazione
Indice di disponibilità	Attivo circolante / debiti a breve	0,58	0,92	- 0,34
Indice di liquidità	(Liquidità immediate + liquidità differite) / debiti a breve	0,58	0,92	- 0,34

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, anche per il futuro prossimo non si può prescindere dall'incerto quadro macroeconomico in cui operano i nostri clienti.

In corso d'anno, conseguentemente alle palesi condizioni di difficoltà economico/finanziaria manifestate da diversi conduttori, sono stati rinegoziati a condizioni economiche meno redditizie importanti contratti di locazione, presso gli immobili di Sesto S. Giovanni Viale Sarca, Settimo Torinese e Milano Foro Buonaparte. In questi ultimi due casi è doveroso precisare che il rinnovo contrattuale è stato anche funzionale alla definizione se non addirittura al recupero di alcuni crediti, in particolare: