

Dati	Contratto LI 915556	Contratto LI 915557	Contratto LI 915558	Contratto LI 915559	Contratto LI 915561
Ente erogatore	Unicredit leasing	Unicredit leasing	Unicredit leasing	Unicredit leasing	Unicredit leasing
Bene utilizzato	Arredi	Arredi	Arredi	Arredi	Arredi
costo sostenuto dal concedente	9.350,00	10.510,00	17.520,00	33.125,00	189.163,53
costo subentro contratto leasing	6.357,17	7.145,91	11.912,02	25.522,02	119.925,80
valore attuale rate non scadute e riscatto	2.780,10	3.124,98	5.209,29	9.849,22	47.823,01
onere finanziario effettivo	200,89	225,84	376,50	711,65	3.850,79
aliq. ammortamento virtuale	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%
ammort. virtuale dell'esercizio	762,86	857,51	1.429,44	3.062,64	14.391,10
fondo ammort. virtuale	2.288,58	2.572,53	4.288,32	9.187,92	43.173,29
valore bilancio (applic. metodo finanziario)	4.068,59	4.573,38	7.623,70	16.334,10	76.752,51

Dati	Contratto LI 915564	Contratto LI 938167	Contratto LI 958971	Contratto LI 958976
Ente erogatore	Unicredit leasing	Unicredit leasing	Unicredit leasing	Unicredit leasing
Bene utilizzato	Arredi	Arredi	Arredi	Arredi
costo sostenuto dal concedente	535.081,56	72.106,00	417.596,10	184.558,06
costo subentro contratto leasing	333.332,82	48.205,43	191.604,25	96.449,55
valore attuale rate non scadute e riscatto	129.204,98	20.657,21	88.292,78	44.241,69
onere finanziario effettivo	10.685,44	1.528,06	6.374,58	3.125,67
aliq. ammortamento virtuale	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%
ammort. virtuale dell'esercizio	39.999,94	5.784,65	22.992,51	11.573,95
fondo ammort. virtuale	119.999,82	17.353,95	68.977,53	34.721,84
valore bilancio (applic. metodo finanziario)	213.333,00	30.851,48	122.626,72	61.727,71

ATTIVO CIRCOLANTE**CREDITI**

I crediti a fine esercizio ammontano a Euro 11.642.707 (Euro 33.377.662 al 31/12/2009), con un decremento di Euro 21.734.954 rispetto al precedente esercizio. La movimentazione dei crediti è sostanzialmente spiegata dalle seguenti variazioni:

- decremento di Euro 15.044.523 dei crediti verso clienti diversi per fatture da emettere, riferibili ai redditi garantiti degli immobili di Piero della Francesca, corso Sempione e via Solferino-San Marco pari complessivamente a Euro 8.044.523, all'indennizzo per il mancato acquisto dell'immobile di via Solferino pari a Euro 6.000.000 e, all'indennizzo sugli immobili di via Priscilla e viale Sarca pari a Euro 1.000.000.

- decremento di Euro 7.044.819 dei crediti diversi, conseguente al pagamento del prezzo per il subentro nel preliminare di acquisto dell'immobile sito in Milano piazza San Babila. La somma era depositata su un conto corrente intestato al notaio rogante l'atto, sottoscritto Fasc Immobiliare. In data 17 febbraio 2010 è stato stipulato l'atto notarile di avveramento della duplice condizione sospensiva, relativa al diritto di prelazione a favore della Soprintendenza e alle ipoteche gravanti sull'immobile a favore delle banche.

La composizione dei crediti è la seguente:

Crediti verso inquilini	4.211.300
Note credito da emettere	-301
Crediti per fatture da emettere	680.427
Fondo svalutazione crediti	-84.073
Totale crediti verso clienti	4.807.353
Imposte anticipate	285.166
Crediti per ritenute fiscali	4.506
Crediti per imposta sostitutiva rivalut. TFR	28
Crediti Irap	728.249
Crediti Ires	3.806.675

Credito IVA	1.885.527
Totale crediti tributari	6.424.985
Crediti diversi	1.918
Depositi cauzionali per utenze	18.510
Anticipi in conto fornitura	107.775
Totale altri crediti	125.203
Totale crediti	11.642.707

In relazione ai crediti, si precisa quanto segue:

- i crediti verso inquilini, pari a Euro 4.211.300, si riferiscono al saldo contabile di fine anno, e, comprende la fatturazione di competenza del primo trimestre dell'esercizio successivo pari a Euro 2.423.650.

- i crediti per fatture da emettere, pari a Euro 680.427, sono così composti:

- Fatture da emettere per spese da addebitare a inquilini	328.828
- Fatture da emettere a controllante Fasc	25.595
- Fatture da emettere al cedente del contratto di leasing dell'immobile di viale Sarca	326.004
Totale fatture da emettere	680.427

- Il Fondo svalutazione crediti al 31/12/2010 è pari a Euro 84.073, la movimentazione del fondo durante l'esercizio è stata la seguente:

- Fondo iniziale al 01/01/2010	105.428
Accantonamento dell'esercizio	12.341
Utilizzi	-33.696
Fondo finale al 31/12/2010	84.073

- Relativamente ai crediti per imposte anticipate attive si rimanda alla apposita nota a pagina 25 "imposte sul reddito d'esercizio"

- I crediti per ritenute fiscali, pari a Euro 4.506, sono relativi a interessi attivi di conto corrente e risultano composti come segue:

- Interessi 1° trimestre 2009	568
- Interessi 2° trimestre 2009	680
- Interessi 3° trimestre 2009	950
- Interessi 4° trimestre 2009	2308
Totale crediti per ritenute fiscali	4.506

Il credito IVA pari a Euro 1.885.527 (Euro 3.300.483 al 31/12/2009) registra un decremento di Euro 1.414.956 rispetto al precedente esercizio. La diminuzione è effetto dell'ordinaria attività commerciale della società attraverso la fatturazione attiva verso i clienti; gli acquisti, in particolar modo quelli immobiliari non hanno portato incrementi del credito IVA in ragione del fatto che tali operazioni sono assoggettate al regime di reverse charge che non ha alcun impatto sul credito IVA.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Ammontano a fine esercizio a Euro 5.946.254 (Euro 58.942.141 al 31/12/2009), con un decremento di Euro 52.995.887 rispetto al precedente esercizio. Detto ammontare risulta così composto:

- Cassa contante	2.883
- Depositi bancari	5.943.371
Totale disponibilità liquide	5.946.254

Si segnala che il forte decremento tra i depositi bancari, è conseguente al pagamento di Euro 56.000.000, effettuato in data 17 febbraio 2010, in relazione all'iniziativa immobiliare di piazza San Babila.

Si ricorda che tale operazione si era perfezionata attraverso l'apertura di un conto corrente "escrow" presso la Unicredit Corporate Banking sul quale era stata depositata detta somma fino al decorrere del periodo di prelazione a favore della soprintendenza.

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Ammontano a fine esercizio a Euro 31.649 (Euro 43.113 al 31/12/2009), con un decremento di Euro 11.464 rispetto all'esercizio precedente. L'ammontare dei risconti attivi pari a Euro 25.977 si riferisce alla quota di costi fatturati nell'anno ma di competenza del prossimo esercizio.

L'ammontare dei ratei attivi è dato dalla quota di interessi passivi di competenza del prossimo esercizio, riferiti alla rateizzazione del pagamento dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione, da effettuarsi il 16 giugno 2011.

PASSIVO**PATRIMONIO NETTO**

Il patrimonio netto al 31.12.2010 evidenzia un saldo positivo di Euro 249.033.252 (Euro 236.741.673 al 31/12/2009) con un incremento di Euro 12.291.579 rispetto al precedente esercizio e risulta composto come segue:

Capitale sociale	2.520.000
Riserva di rivalutazione ex DL 185/08	8.621.938
Riserva legale	504.000
Altre riserve	237.008.452
Utili portati a nuovo	0
Utile dell'esercizio	378.862
Totale patrimonio netto	249.033.252

Il capitale sociale risulta interamente sottoscritto e versato dall'unico socio F.A.S.C. (Fondo Agenti Spedizionieri e Corrieri), ente di diritto privato per effetto del D.Lgs 30 giugno 1994 n. 509 e del Decreto Interministeriale del 2 novembre 1995, iscritto nel Registro delle Persone Giuridiche della Prefettura di Milano n. 287, pag. 542, Vol. 2°, e avente sede in Milano, Via T. Gulli 39.

Si precisa che nel corso del 2010 il Patrimonio netto ha registrato un incremento di Euro 12.291.579, per effetto di:

- un aumento di Euro 21.000.000 conseguente ai versamenti in conto capitale effettuati dalla controllante in relazione all'acquisto dell'immobile di viale Sarca 336
- una diminuzione dell'utile di esercizio di Euro 8.917.139 rispetto al risultato dell'anno precedente.

In corso d'anno, l'assemblea dei soci ha deliberato di destinare a riserva legale l'importo di Euro 208.718. Per il dettaglio dei movimenti di Patrimonio netto avvenuti nell'esercizio nonché per l'analisi della composizione del patrimonio netto ai sensi dell'art. 2427 del Codice civile, comma 7 bis, si rimanda agli appositi allegati alla Nota Integrativa.

FONDO PER RISCHI E ONERI

Sono iscritti in bilancio sulla base della migliore stima e tenendo conto degli elementi conoscitivi utilizzabili, per i quali sussiste esistenza certa o probabile pur non essendo determinabili nell'ammontare o nella manifestazione.

Nel presente bilancio è iscritto un fondo per oneri futuri di complessivi Euro 2.284.058 relativo a vizi occulti manifestatisi negli immobili siti a Roma via Priscilla 101 e Sesto san Giovanni viale Sarca 337. L'accantonamento è stato effettuato attraverso una stima dei potenziali costi per il ripristino a norma di legge degli edifici .

Tale fondo include un importo di Euro 171.911 a copertura dei costi che potrebbero generarsi sugli immobili recentemente ristrutturati, dall'insorgere di lievi difetti o piccole sistemazioni visibili solo con l'utilizzo dei beni.

Si precisa che la suddetta somma è stata riconosciuta dalla società cedente il contratto preliminare di compravendita dell'immobile di piazza San Babila a titolo di indennizzo e non a scomputo dal prezzo di cessione.

Il fondo è costituito come segue:

Consistenza al 31/12/2010

per costi di rimozione amianto	1.112.147
per oneri dopo la chiusura delle commesse	171.911
Per vizi occulti immobile Roma via Priscilla	380.000
Per vizi occulti immobile Sesto S.Giovanni viale Sarca	620.000

Utilizzi

0

Totale fondo oneri futuri	2.284.058
----------------------------------	------------------

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Tale voce al 31/12/2010 è pari a 19.033 (Euro 15.740 al 31/12/2009) e rappresenta la passività a fine anno per indennità di fine rapporto dovuta ai due dipendenti in forza alla società. Rispetto al precedente esercizio il Fondo TFR si è movimentato come segue:

Fondo iniziale al 01/01/2010	15.740
Accantonamento dell'esercizio	3.343
Utilizzi per imposta sostitutiva rival. TFR	-50
Fondo finale al 31/12/2010	19.033

DEBITI

I debiti al 31/12/2010 ammontano a Euro 157.917.594 (Euro 229.072.798 al 31/12/2009), con un decremento netto di Euro 71.155.204 rispetto allo scorso esercizio. La loro composizione è la seguente:

Debiti per finanziamento controllante	127.635.780
Debiti per dividendi controllante	10.337.283
Debiti verso soci	137.973.063
Debiti verso banca	30
Debiti verso banca	30
Acconti da clienti inquilini	1.993.989
Acconti da clienti diversi	2.250.932
Acconti	4.244.921
Debiti verso fornitori	328.555
Debiti per fatture da ricevere	13.369.943
Debiti verso fornitori	13.698.498
Debiti per imposte correnti – Ires	746.571
Debiti per imposte correnti – Irap	221.444

Debiti per imposte sostitutive su rivalutazione	440.676
Debiti per altre imposte	9.424
Erario c/ritenute	16.428
Debiti per imposta rivalutazione TFR	51
Debiti tributari	1.434.594
Debiti verso INPS	4.356
Debiti verso enti previdenziali	4.356
Debiti verso dipendenti	288
Debiti verso inquilini per interessi dep. cauzionali	102
Debiti verso inquilini per depositi cauzionali	305.336
Debiti verso inquilini per consuntivi	226.442
Debiti diversi	29.964
Altri debiti	562.132
Totale debiti	157.917.594

In merito ai debiti, si precisa quanto segue:

- I debiti verso soci ammontano a Euro 137.973.063 (Euro 128.885.780 al 31/12/2009) con un incremento di Euro 9.087.283 relativo alla quota dei dividendi deliberati dall'assemblea del 30 aprile 2010 non ancora versati alla controllante.
- I debiti verso banche ammontano a Euro 30 e corrispondono all'imposta di bollo e alle commissioni di competenza del 2010 che saranno addebitati nel 2011 .
- Gli acconti da clienti diversi ammontano a Euro 2.250.932 (Euro 3.913.187 al 31/12/2009) con un decremento di euro 1.662.255 imputabile alla quota del reddito garantito dell'immobile di Lomazzo di competenza dell'esercizio corrente. Si ricorda che la posta "acconti da clienti diversi" è stata costituita nel corso dell'esercizio 2008 ed è relativa ai redditi garantiti di Milano Lomazzo e Roma Priscilla, acquisiti anticipatamente rispetto alla data di maturazione, l'ammontare viene imputato a ricavo con il principio della competenza economica.

- La voce acconti da clienti inquilini pari a Euro 1.993.989 è relativa alla fatturazione emessa nell'anno 2010 ma di competenza del prossimo esercizio è costituita dai canoni di locazione e da oneri condominiali.
- I debiti verso fornitori per Euro 328.555 sono relativi alle fatture dei fornitori ordinari contabilizzate al 31/12/2010.
- I debiti per fatture da ricevere pari a Euro 13.369.943 sono relativi in larga parte alle somme da riconoscere alla controllante per interessi e costo del personale. Rispetto all'esercizio passato (Euro 88.534.645 al 31/12/2009) si registra un decremento di Euro 74.663.952; imputabile sostanzialmente alle movimentazioni correlate con l'operazione immobiliare San Babila.

I debiti per fatture da ricevere, sono composti come segue:

- Per oneri finanziari su finanziamento FASC	12.376.000
- Per prestito di personale da FASC	323.275
- Per spese di manutenzione ordinaria c/inquilini	405.877
- Per spese di manutenzione ordinaria	151.813
- Per spese di consulenza	95.506
- Altro	17.471
Totale fatture da ricevere	13.369.943

- I debiti tributari pari a Euro 1.434.594 (Euro 5.389.770 al 31/12/2009) registrano un decremento di Euro 3.955.176 rispetto all'esercizio precedente, imputabile sostanzialmente a minori imposte correnti per Euro 3.573.486.

Si segnala anche il pagamento di Euro 390.787, relativo alla seconda rata di tre, dell'imposta sostitutiva appostata nell'esercizio 2008 per dare rilevanza fiscale alla rivalutazione immobiliare, pari a Euro 1.247.195.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

Ammontano a fine esercizio a Euro 93.127 (Euro 93.173 al 31/12/2009), con un decremento di Euro 46 rispetto all'esercizio precedente. L'ammontare è dato

unicamente dai risconti passivi relativi a ricavi per canoni di locazione di competenza dell'esercizio successivo.

CREDITI E DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A 5 ANNI E DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI; RIPARTIZIONE SECONDO LE AREE GEOGRAFICHE

Risultano iscritti a bilancio debiti di durata superiore a 5 anni relativi al finanziamento ricevuto della controllante pari ad Euro 127.635.780. In merito alla ripartizione dei crediti e debiti secondo le aree geografiche, si precisa che i crediti ed i debiti iscritti a bilancio sono esclusivamente nazionali.

4. COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione ammonta complessivamente a Euro 14.237.413 (Euro 19.460.606 al 31/12/2009), con un decremento di Euro 5.223.193 rispetto all'esercizio precedente. La composizione del valore della produzione è la seguente:

Ricavi per canoni di locazione	11.469.639
Ricavi per redditi garantiti	1.662.255
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.131.894
Ricavi per recupero spese	1.055.592
Recupero spese legali da inquilini	2.000
Ricavi diversi	12.000
Compenso mandato gestione immobili	25.000
Rimborsi assicurativi	10.925
Arrotondamenti	2
Totale altri ricavi e proventi	1.105.519
Totale valore della produzione	14.237.413

In merito al valore della produzione si precisa quanto segue:

I ricavi per canoni di locazione pari a Euro 11.469.639 (Euro 11.452.801 al 31.12/2009), registrano un leggero incremento di Euro 16.838, risultante da movimentazioni di segno opposto che si neutralizzano:

- tra le diminuzioni di canone si segnalano minori ricavi sugli immobili di viale Sarca, Foro Buonaparte e Torino Settimo per le rinegoziazioni dei contratti di affitto
- gli incrementi si sono realizzati con le affittanze ereditate con l'acquisizione dell'immobile di San Babila.

I ricavi per redditi garantiti pari a Euro 1.662.255 (Euro 7.210.378 al 31/12/2009), registrano un decremento di Euro 5.548.123, questa posta si riferisce al reddito garantito contrattualmente, maturato nell'esercizio, al netto dei canoni di locazione effettivamente emessi nello stesso periodo. Il ricavo dell'esercizio è relativo all'immobile di via Lomazzo, la garanzia sarà operante sino al 30 giugno 2012.

I ricavi per recupero spese sono pari a Euro 1.055.592, questa posta neutralizza i costi di manutenzione sostenuti nell'esercizio per conto degli inquilini, e si riferiscono:

- quanto a Euro 994.545, a costi di manutenzione ed altre spese condominiali interamente addebitati agli inquilini
- quanto a Euro 51.032 al costo dei portieri addebitato agli inquilini nella misura del 90%
- quanto a Euro 10.015 a costi di manutenzione ed altre spese condominiali di competenza della proprietà.

Si evidenzia che il decremento del valore della produzione rispetto all'esercizio precedente è stato di circa il 27%, la variazione negativa è sostanzialmente imputabile alla contrazione dei redditi garantiti.

COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione ammontano complessivamente a Euro 10.099.169 (Euro 8.801.400 al 31/12/2009), con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 1.297.769.

L'aumento si è sostanzialmente originato dall'incremento del patrimonio immobiliare e si riflette sui costi della produzione come di seguito:

- maggiori ammortamenti che hanno registrato un incremento di Euro 1.333.671
- maggiori oneri di gestione incrementatisi di Euro 1.110.639 in relazione alle spese di manutenzione ordinaria e all'ICI.

I costi della produzione rappresentano le spese sostenute per lo svolgimento dell'attività sociale, di seguito si riporta la loro composizione nel dettaglio.

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

Ammontano a fine esercizio a Euro 837 (Euro 1.908 al 31/12/2009), con un decremento di Euro 1.072 rispetto al precedente esercizio, l'ammontare è composto da acquisti di materiale di consumo e cancelleria.

Costi per servizi

Ammontano complessivamente a Euro 884.023 (Euro 782.836 al 31/12/2009), con un incremento di Euro 101.187 rispetto al precedente esercizio. La loro composizione è la seguente:

Consulenze legali e notarili	43.256
Consulenze tecniche	249.120
Consulenze amministrative	34.226
Consulenze fiscali	95.290
Emolumenti e rimborsi spese organi collegiali	43.441
Distacco di personale da FASC	323.275
Servizi informatici	2.568
Premi di assicurazione leasing	13.164
Spese postali	21
Spese telefoniche	6.208
Manutenzione macchine	781
Servizi diversi	2.103
Costi per la locazione immobiliare	26.433
Servizi di vigilanza	7.880
Spese per organizzazione convegni e corsi	36.257
Totale costi per servizi	884.023

In merito alla composizione dei costi per servizi si precisa che:

- I costi del distacco di personale sono relativi al costo annuo del personale distaccato dalla Fondazione FASC operante nella società;
- Le consulenze tecniche sono in parte relative al costo annuo del contratto di consulenza tecnica, il cui ammontare è correlato al patrimonio immobiliare ed in parte relative ad altre prestazioni tecniche richieste per lo svolgimento di attività straordinarie sul patrimonio immobiliare preesistente ad inizio anno o acquisito in corso d'esercizio.
- Le consulenze legali e notarili sono in parte relative ad attività svolte per le operazioni di acquisizione immobiliare ed in parte per la gestione del contenzioso.
- Le consulenze fiscali sono relative in parte al costo annuo del contratto di consulenza e in parte alle attività straordinarie commissionate al consulente.
- I costi per la locazione immobiliare sono relativi alla provvigione riconosciuta agli intermediari per i nuovi contratti di locazione ad uso residenziale e ad uso diverso acquisiti nel complesso immobiliare di Via Piero della Francesca.
- I premi di assicurazione sono costi accessori dei contratti di leasing immobiliare e mobiliare e sono contrattualmente previsti negli stessi.
- I costi per convegni sono relativi all'organizzazione per conto della controllante di un evento sul tema della previdenza.

Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a fine esercizio a Euro 954.918 (Euro 2.208.351 al 31/12/2009) con un decremento di Euro 1.253.433 rispetto al precedente esercizio. La composizione dei costi per il godimento dei beni di terzi è la seguente:

Affitti passivi corrisposti a F.A.S.C	42.710
Canoni di leasing immobiliari	659.993
Canoni di leasing arredi	232.310
Canoni di locazione operativa macchine	19.905
Totale costi godimento beni di terzi	954.918

In merito alla composizione dei costi per godimento beni di terzi si precisa che:

- I canoni di leasing immobiliare si riferiscono al contratto di locazione finanziaria dell'immobile sito a Sesto S.Giovanni in Viale Sarca; i leasing mobiliari sono relativi agli arredi dell'immobile di proprietà sito a Milano in Via Mercato. Tutti i canoni hanno manifestazione mensile posticipata, si precisa che il costo dell'esercizio è costituito dalla quota capitale e dalla quota interessi.
- Gli affitti passivi sono costi relativi al contratto di locazione degli spazi ad uso ufficio in essere con la controllante Fondazione.
- I canoni di locazione operativa si riferiscono a contratti aventi ad oggetto apparecchiature elettroniche ed informatiche in dotazione della struttura.

Costi per il personale

Ammontano a fine esercizio a Euro 62.675 (Euro 55.899 al 31/12/2009), con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 6.766. La composizione dei costi per il personale è la seguente:

Salari e stipendi	41.486
Oneri sociali	12.475
Accantonamento TFR	3.343
Rimborsi spese al personale	5.371
Totale costi per il personale	62.675

In merito ai costi del personale si registra un lieve incremento dei salari in conseguenza del rinnovo economico del contratto di lavoro e un incremento dei rimborsi spese imputabili alle trasferte effettuate presso gli immobili fuori dal territorio comunale.

Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a fine esercizio a Euro 4.987.426 (Euro 3.653.755 al 31/12/2009), con un incremento rispetto allo scorso esercizio di Euro 1.333.671, sono composti come segue:

Ammortamento immobilizzazioni materiali	4.975.085
Accantonamento rischi su crediti	12.341
Totale ammortamenti e svalutazioni	4.987.426

La composizione dettagliata degli ammortamenti si trova nei prospetti relativi alle immobilizzazioni. L'accantonamento a rischi su crediti è stato effettuato sulla base del 0,5% dei crediti commerciali, percentuale ritenuta congrua al fine di esporre i crediti al loro presunto valore di realizzo.

Oneri diversi di gestione Ammontano a fine esercizio a Euro 3.209.290 (Euro 2.098.651 al 31/12/2009), con un incremento di Euro 1.110.639 rispetto al precedente esercizio. La loro composizione è la seguente:

Manutenzione ordinaria	882.311
Manutenzione locali e impianti	4.768
Premi assicurativi immobili	96.385
Spese anticipate per conto inquilini	983.943
Imposte e tasse	518.637
ICI	672.732
Spese bancarie e commissioni diverse	5.514
Indennizzi	45.000
Totale oneri diversi di gestione	3.209.290

In merito alla composizione degli oneri diversi di gestione si precisa quanto segue:

Le spese anticipate per conto inquilini, pari a Euro 983.943, si riferiscono a spese di manutenzione ed altri costi condominiali interamente riaddebitati agli inquilini, nel precedente esercizio ammontavano a Euro 637.924.

La manutenzione ordinaria, pari a Euro 882.311, si riferisce alle spese di competenza della proprietà, nel precedente esercizio ammontavano a Euro 523.103.

Le suddette poste si sono incrementate in parte per attività straordinarie programmate sugli immobili di via Lomazzo, via Priscilla e viale Sarca, ed in parte in relazione al maggior patrimonio immobiliare.

Le imposte e tasse si riferiscono principalmente all'IVA indetraibile dell'esercizio pari Euro 399.040 e secondariamente all'imposta di registro incidente sui contratti di locazione, pari ad euro 107.087.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

I proventi e gli oneri finanziari evidenziano complessivamente un saldo negativo di Euro 2.887.661 (Euro 2.541.000 al 31/12/2009), con un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 346.661. La loro composizione è la seguente:

Interessi attivi bancari	36.388
Totale proventi finanziari	36.388
Oneri finanziari	
Interessi su finanziamenti controllante	-2.897.000
Interessi passivi su depositi cauzionali	-2.019
Interessi passivi su imposta sostitutiva	-24.944
Interessi di mora su ritardato pagamento debiti	-86
Totale oneri finanziari	-2.924.049
Totale proventi e oneri finanziari	-2.887.661

La principale variazione rispetto al precedente esercizio, attiene l'incremento degli interessi passivi sul finanziamento della controllante, imputabile al lieve incremento del tasso di interesse di riferimento (euribor 6M).

Gli interessi su finanziamenti da controllante sono relativi a prestiti a medio termine accordati dalla controllante per complessivi Euro 127.635.780. Il loro valore a bilancio tiene conto della temporalità con la quale sono stati effettuati i singoli versamenti dei finanziamenti da parte dell'ente controllante.

PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

I proventi e gli oneri straordinari evidenziano complessivamente un saldo negativo di Euro 153.628 (saldo positivo Euro 5.684.051 al 31/12/2009), con un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 5.837.679. La loro composizione è la seguente: