

PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE

Il Bilancio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423-ter, 2424, 2424-bis, 2425, 2425-bis Codice Civile, secondo i principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423-bis, c. 1 Codice Civile.

La Nota Integrativa, come lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico, è stata redatta in euro migliaia, in coerenza con quanto esposto nel bilancio consolidato del Gruppo Fintecna.

I principi contabili e i criteri di valutazione sono conformi alle norme di legge, interpretate ed integrate dai principi contabili emessi dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri nonché dai documenti emessi dall'OIC (Organismo Italiano di Contabilità) e, ove mancanti, dai principi contabili internazionali (IFRS).

Di seguito si riportano i principi contabili e i criteri di valutazione applicati nella predisposizione del bilancio in osservanza dell'art.2426 Codice Civile.

Immobilizzazioni finanziarie

Sono iscritte al valore nominale. Il valore di iscrizione è ridotto mediante "svalutazione in conto" per le perdite subite che risultino da elementi certi e precisi.

Rimanenze

Le rimanenze di prodotti finiti e merci, costituite da beni immobili destinati alla vendita, sono iscritte al costo di acquisizione.

Qualora il valore desumibile dall'andamento del mercato risulti inferiore al valore di iscrizione, si procede ad una corrispondente correzione di valore.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'eventuale adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

Ratei e Risconti

Sono iscritti sulla base della competenza temporale.

Fondi per Rischi ed Oneri

Sono appostati nella misura ritenuta congrua per fronteggiare le perdite e gli oneri cui si riferiscono.

Debiti

Sono iscritti al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

Iscrizione dei ricavi, proventi, costi ed oneri

Sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza con rilevazione dei relativi ratei e risconti. I ricavi ed i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto dei resi, degli sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la prestazione dei servizi.

Imposte

Le imposte dell'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri d'imposta da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale. Sono esposte al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e dei crediti d'imposta sui dividendi nella voce "Debiti tributari" o, in caso di saldo positivo, nei "Crediti tributari".

Le imposte differite derivanti da componenti di reddito a tassazione differita, al netto di quelli a deducibilità differita, vengono rilevate se probabili nella voce "Fondo per imposte, anche differite".

I futuri benefici d'imposta derivanti da perdite portate a nuovo o da uno sbilancio positivo tra componenti di reddito a deducibilità differita e quelli a tassazione differita vengono rilevati solo se il loro realizzo è ragionevolmente certo nella voce "Imposte anticipate".

COMMENTO ALLE VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

	(€/migliaia)
	31.12.2010
Immobilizzazioni finanziarie	764
Totale	764

Immobilizzazioni finanziarie

	(€/migliaia)
	31.12.2010
Crediti	
Verso altri	764
Totale	764

L'importo si riferisce al saldo a fine esercizio dei mutui fondiari concessi dall'ENPAO (Ente Nazionale Previdenza ed Assistenza delle Ostetriche) in occasione di una precedente dismissione immobiliare.

Occorre ricordare che i mutui sono garantiti da ipoteca immobiliare iscritta a suo tempo a favore dell'ENPAO cui è subentrata Ligestra Due S.r.l.

ATTIVO CIRCOLANTE

(€/migliaia)

	31.12.2010
Rimanenze	177.194
Crediti	10.128
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1
Disponibilità liquide	4.188
Totale	191.511

Rimanenze

Le apposizioni in argomento riguardano:

(€/migliaia)

	31.12.2010
Prodotti finiti e merci	177.194
Totale	177.194

La voce "Rimanenze di prodotti finiti e merci" pari a €/migliaia 177.194 accoglie le 387 unità immobiliari facenti parte del patrimonio immobiliare degli Enti Disciolti che sono state trasferite in via definitiva alla Società ai sensi dell'art. 41 comma 16ter, convertito con modificazioni dalla Legge 27 febbraio 2009 n. 14; gli immobili sono stati individuati nel Decreto dirigenziale n. 107431 del 21 dicembre 2010.

Gli immobili sono stati allocati tra le "Rimanenze" in quanto la Legge affida alla Società *"la liquidazione del patrimonio trasferito"*.

Crediti

Le apposizioni in argomento riguardano:

(€/migliaia)

	31.12.2010
Verso clienti	3.215
Verso imprese controllate	10
Crediti tributari	6
Imposte anticipate	226
Verso altri	6.671
Totale	10.128

Crediti verso clienti

Derivano quasi esclusivamente dai canoni e dalle indennità di occupazione fatturate ai conduttori degli immobili concessi in locazione; la rilevanza del saldo a fine esercizio è dovuto esclusivamente alla circostanza che alcuni contratti prevedono la fatturazione semestrale posticipata; a fine esercizio l'ammontare di questi è pari ad €/migliaia 2.905; il 93% di questa cifra si riferisce ai contratti di locazione stipulati con ISPESL/INAIL, per 29 sedi periferiche e 2 sedi di Roma.

Crediti verso controllate

L'importo di €/migliaia 10 è relativo ad un finanziamento infruttifero concesso a Zoofemia S.r.l. in liquidazione.

Crediti tributari

Si riferiscono al credito per ritenute d'acconto su interessi attivi ed al credito IVA al 31 dicembre 2010 pari ad €/migliaia 5.

Imposte anticipate

Sono relative alle imposte anticipate (IRES) sui compensi dell'esercizio non ancora pagati agli amministratori, sugli oneri di revisione del bilancio 2010 e, soprattutto sorgono dall'accantonamento al fondo rischi.

Crediti verso altri

La voce accoglie essenzialmente i crediti trasferiti relativi all'indennità di occupazione dovuta dall'ISPESL sugli immobili in uso all'Istituto a titolo di sanatoria della pregressa occupazione.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioniPartecipazioni in altre imprese

L'importo di €/migliaia 1 è relativo ad quota di partecipazione pari all'1,87% in Intrapresa S.r.l., pervenuta tramite l'Istituto Paolo Colosimo – Patronato Regina Margherita pro-ciechi di Napoli.

Disponibilità liquide

La voce in oggetto, al 31/12/2010, risulta così composta:

(€/migliaia)

	31.12.2010
Depositi bancari e postali	4.185
Denaro e valori in cassa	3
Totale	4.188

Ratei e risconti attivi

I risconti attivi pari a €/migliaia 11 sono relativi alla quota del premio di assicurativo sulla polizza di RC per Amministratori, Sindaci e Dirigenti di competenza successiva al 31/12/2010.

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

(€/migliaia)

	31.12.2010
Altre riserve	155.000
Totale patrimonio netto	155.000

Il Collegio dei periti ha stimato nella misura di € 155 milioni il valore del Patrimonio Separato Trasferito.

L'esercizio 2010 chiude con un risultato in pareggio.

FONDI PER RISCHI E ONERI

(€/migliaia)

	31.12.2010
Altri	32.540
Totale	32.540

Gli **altri fondi** sono così composti:

- il **fondo oneri di completamento** pari a €/migliaia 25.736 è relativo ai costi e agli oneri stimati per il completamento della liquidazione del Patrimonio Separato, tenendo conto di un arco temporale di 4, 5 anni per il realizzo delle attività e l'estinzione delle passività;
- Il **fondo rischi per vertenze in corso** pari a €/migliaia 4.278 riporta la stima del valore dei contenziosi passivi trasferiti;
- Il **fondo rischi per contenziosi ex UANSF** pari a €/migliaia 2.526 è costituito dal trasferimento ad UANSF di debiti/oneri per vertenze in corso effettuato in occasione della chiusura della liquidazione di alcuni Enti Disciolti avvenuta antecedentemente al 30 giugno 2009.

DEBITI

(€/migliaia)

	31.12.2010
Debiti verso fornitori	987
Debiti verso imprese controllanti	3.062
Debiti tributari	421
Altri debiti	276
Totale	4.746

Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori sono originati dalle attività di gestione e trasferimento del patrimonio immobiliare oltre che dalla fornitura di materiali, di prestazione di servizi tecnici e generali.

Debiti verso imprese controllanti

Il debito della società sul c/c di corrispondenza intrattenuto con Fintecna S.p.A al 31/12/2010 ammonta ad €/migliaia 2.907. Il residuo debito è di natura commerciale.

Debiti tributari

Evidenziano il debito verso l'Erario di €/migliaia 345 per IRES ed €/migliaia 75 per IRAP il residuo importo si riferisce a ritenute su redditi di lavoro autonomo.

Altri Debiti

La voce comprende i compensi da erogare al Collegio dei Periti pari ad €/migliaia 170, il residuo si riferisce ad altri debiti di minore importo e varia natura.

CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine, che ammontano a complessivi €/migliaia 17.764, rilevano gli impegni e le garanzie trasferiteci con il patrimonio degli ex Enti Disciolti.

IMPEGNI DI ACQUISTO E DI VENDITA

Nel Decreto dirigenziale n. 107431 del 21 dicembre 2010 sono state individuate n. 10 u.i. il cui trasferimento è sottoposto a condizione risolutiva dell'esito dei giudizi pendenti per la rivendica della proprietà dei beni medesimi, mentre per n. 3 u.i. il trasferimento è sottoposto alla condizione risolutiva del mancato riconoscimento, in sede di Conferenza dei Servizi con la Regione interessata dell'assegnazione dei beni medesimi.

I periti hanno determinato in €/milioni 17 il valore arrotondato attribuito a queste 13 u.i.; nel momento in cui trovassero definizione le questioni concernenti la titolarità giuridica; Ligestra Due si è impegnata ad acquisire questi immobili ed il corrispettivo provvisorio del Patrimonio Trasferito si rettificherà del relativo importo.

ALTRI CONTI D'ORDINE

Come ricordato in precedenza, tra le attività trasferite sono compresi dei mutui fondiari concessi dall'ENPAO (Ente Nazionale Previdenza ed Assistenza delle Ostetriche) in occasione di una precedente dismissione immobiliare.

I mutui fondiari sono garantiti da ipoteca immobiliare iscritta a suo tempo a favore dell'ENPAO cui è subentrata Ligestra Due S.r.l.; l'importo di €/migliaia 764 si riferisce al credito residuo a fine esercizio.

CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

(€/migliaia)

	2010
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.463
Altri ricavi e proventi	766
Totale	5.229

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La voce è costituita da ricavi per canoni di locazione ed indennità di occupazione.

Altri ricavi e proventi

Gli altri proventi per a €/migliaia 160 derivano da recuperi di costi ed oneri accessori relativi agli immobili locati; e per €/migliaia 60 si riferiscono al riaddebito ad E.N.C.C. ed al Consorzio del Canale Milano Cremona Po dei costi di perizia degli immobili di loro proprietà per i quali Ligestra Due, quale liquidatore, ha richiesto ad un primario valutatore la perizia, anche per poter provvedere a stipulare le necessarie polizze assicurative.

Inoltre nell'esercizio 2010 l'utilizzo del Fondo Oneri di completamento è stato pari ad €/migliaia 543; come prevede la Legge istitutiva del Patrimonio Separato ex Enti Disciolti il Fondo è atto ad essere utilizzato per neutralizzare i costi, gli oneri finanziari e le imposte durante il periodo necessario per il realizzo delle attività e l'estinzione delle passività trasferite.

COSTI DELLA PRODUZIONE

(€/migliaia)

	2010
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	14
Per servizi	3.985
Per godimento di beni di terzi	162
Accantonamenti per rischi	632
Oneri diversi di gestione	671
Totale	5.464

Gli importi di questo raggruppamento si riferiscono ai costi sostenuti per la gestione corrente e sono così composti :

Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

La voce comprende i costi relativi agli acquisti di materiale di cancelleria, stampati ed altri materiali di consumo.

Per servizi

La voce comprende principalmente i costi per personale distaccato (4 dirigenti e 11 impiegati tutti provenienti da società del Gruppo Fintecna) i costi per prestazioni professionali, nonché i costi delle altre prestazioni e servizi immobiliari relative principalmente a spese sostenute per la gestione del patrimonio immobiliare (spese condominiali, manutenzione ordinaria, vigilanza, energia elettrica etc.).

Per godimento di beni di terzi

L'importo di €/migliaia 155 si riferisce all'affitto dei locali della sede di Via Versilia, 2 a Roma ed il residuo riguarda i canoni di noleggio delle macchine fotocopiatrici.

Accantonamenti per rischi

L'accantonamento si è reso necessario a causa dell'incapienza del Fondo rischi su vertenze in corso trasferitoci con la perizia in quanto l'Atto di diffida e messa in mora notificatoci dalla Provincia di Teramo ha visto soccombente l'ONIG (cui Ligestra Due è succeduta) per un importo totale di €/migliaia 632.

Oneri diversi di gestione

Sono costituiti prevalentemente dall'Imposta Comunale sugli Immobili (€/migliaia 557) dovuta per l'anno 2010.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

(€/migliaia)

	2010
Altri proventi finanziari	36
Interessi e altri oneri finanziari	(44)
Totale	(8)

Il saldo della voce “Altri proventi finanziari”, pari a €/migliaia 36, è così composto:

Interessi su mutui

Si tratta di interessi pari a €/migliaia 26, comprensivi degli interessi maturati per l'estinzione anticipata di due mutui.

Altri proventi finanziari

Gli altri proventi pari a €/migliaia 10 si riferiscono ad interessi sui c/c bancari e postali e ad interessi su dilazionato pagamento.

Il saldo della voce “Interessi ed altri oneri finanziari”, pari a €/migliaia 44, è così composto:

Interessi a controllanti

La voce “*Interessi a controllanti*” per €/migliaia 28 si riferisce agli interessi passivi di competenza dell'esercizio sul c/c di corrispondenza intrattenuto con Fintecna S.p.A; mentre per €/migliaia 13 si tratta degli interessi maturati dal 29 al 31/12/2010 sul c/Finanziamento erogato da Fintecna per l'acquisizione del Patrimonio Separato.

Interessi ad altri ed oneri vari

La voce “*Interessi ad altri ed oneri vari*” si riferisce esclusivamente a spese e commissioni sui c/c bancari e postali.

PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

La voce, pari a €/migliaia 632, risulta così composta:

- proventi straordinari, pari a €/migliaia 636, sono principalmente riferibili alla transazione con San Carlo Farmaceutici, siglata nel dicembre 2009, pari a €/migliaia 383 ed all'incasso a favore di FINAM (cui Ligestra Due è subentrata) pari a €/migliaia 168 relativi ad una procedura immobiliare iniziata nell'anno 1982 presso il Tribunale di Crotone;
- oneri straordinari, pari a €/migliaia 4, si riferiscono a debiti pagati che non hanno trovato riscontro nei debiti trasferiti.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

(€/migliaia)

	2010
Imposte correnti	608
Imposte differite	-
Imposte anticipate	(219)
Totale	389

Nell'esercizio si configurano imposte correnti IRES per €/migliaia 483 e IRAP per €/migliaia 125; in esse sono ricomprese imposte anticipate IRES per €/migliaia 219.

PROSPETTI DI DETTAGLIO

PROSPETTO N.1

MOVIMENTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI

Partecipazioni dell'attivo circolante

	Saldo Iniziale	Altre variazioni (+/-)	Saldo Finale
Partecipazioni in altre imprese	-	1	1
Totale	-	1	1