

Gli stessi prodotti a reddito legati all'inflazione europea o nazionale raggiungono performance prossime al 4% a meno di non auspicate fiammate inflazionistiche.

Per queste ragioni gli investimenti mobiliari decisi dal C.d.A., sono certamente quelli più ragionevoli, più prudenti ed anche relativamente più redditizi anche se si attestano sulla soglia del 4%.

Il mercato immobiliare ha, invece, attraversato una stagione positiva lunga almeno 5 anni.

Dopo la crisi del 1997/98, si è evidenziato un andamento della domanda che influenzata dalla crisi dei mercati finanziari e soprattutto, dalla riduzione del costo del denaro, ha fatto lievitare il costo degli immobili.

Il patrimonio immobiliare del FASC non si è giovato di questo positivo andamento del mercato pur avendo in corso, nello stesso periodo, la vendita di una porzione consistente dello stesso.

Le rivalutazioni effettuate all'inizio degli anni '90 e le condizioni con le quali sono state effettuate le vendite della prima e della seconda tranne, non hanno permesso di realizzare le plusvalenze preventivate.

Se a queste considerazioni si aggiunge la constatazione di quanto peso ha sui risultati di gestione il prelievo fiscale, si compone il quadro delle ragioni che, aggravato dalla mancata trasformazione delle prestazioni in senso previdenziale, impediscono una più adeguata remunerazione dei conti individuali degli iscritti.

Il prelievo fiscale sull'attività della Fondazione, nell'esercizio 2003 è stato pari a € 2.736.879,00; a questo va aggiunto quello sostenuto dal FASC Immobiliare Srl pari a € 429.564,00.

In altri termini, il peso fiscale riduce dello 0,87% la remunerazione dei contributi versati dagli iscritti.

Anche l'AdEPP, l'associazione degli enti di cui al D. Lgs. n.509/94, alla quale aderiamo, si è impegnata in modo egregio oltre che sul tema della totalizzazione che non ci riguarda direttamente, su quello della politica fiscale per ottenere un alleggerimento dell'attuale imposizione, nonché su quella della previdenza complementare e dell'assistenza sanitaria integrativa, senza ottenere, tuttavia, allo stato, risultati concreti.

Il dibattito parlamentare ancorché avviato da tempo, non si è ancora concluso.

Questo tema strategico relativo alla trasformazione in senso previdenziale delle prestazioni erogate dalla Fondazione, rimane un obiettivo non raggiunto con conseguenze negative sulla remunerazione dei conti individuali degli iscritti.

Mentre si sono ottenuti buoni risultati sul piano della gestione, non si è riusciti a convincere i ministeri vigilanti sulla opportunità e sulla utilità della trasformazione proposta con la modifica dello statuto e del regolamento.

Le ragioni di questo insuccesso vanno ricercate in più direzioni ciò non toglie che forse si poteva fare di più e meglio per smuovere le resistenze fin qui opposte al nuovo progetto.

Andamento del primo trimestre 2004

Nel corso del 2004 si dovrebbe verificare un prosieguo dell'attuazione delle strategie già deliberate dal Consiglio di Amministrazione relativamente alla diversificazione del patrimonio immobiliare ed allo sviluppo delle attività della controllata FASC Immobiliare s.r.l.

In queste direzioni il Consiglio di Amministrazione ha individuato, con propria deliberazione, un gruppo di immobili di proprietà della Fondazione di tipo residenziale o misto, da porre in vendita cogliendo il persistente andamento positivo del mercato immobiliare.

In questo gruppo di immobili rientrano: Piazza Mentana e Via Lussu in Milano, Via Roma in Padova e Pieve Emanuele per la parte mista (abitativo e commerciale).

La vendita di questi immobili deve avvenire in blocco e non come nel recente passato in maniera frazionata per singole unità immobiliari. La vendita deve avvenire a valori di bilancio aggiornati ai valori di mercato attuali.

L'attività di indagine è stata avviata con vari contatti che hanno avuto primi riscontri da parte di diversi soggetti.

Contemporaneamente, conformemente a quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione, è stata avviata la ricerca di nuovi immobili situati in zone centrali di Milano e/o Roma e che abbiano caratteristiche omogenee a quelle delle acquisizioni fatte di recente: ubicazione, prestigio, rendimento maggiore del 7% annuo e garantito dal venditore per almeno sei anni.

Questa ricerca è in fase avanzata sulla base di due proposte fatte dalla Società Arthur s.r.l. e che riguardano due immobili siti in Milano rispettivamente in Via Romagnoli 6 ed in Via Lomazzo 19.

Su queste proposte sono state svolte, da parte della società REAG s.r.l., le relative due diligence; sulla base delle risultanze di queste, si è aperta una trattativa che comprende la permuta dell'invenduto della terza tranne sita in Roma. Di tutto questo si occuperà il C.d.A. nella seduta odierna.

Il C.d.A. ha anche deciso di avviare una istruttoria sulla opportunità di affidare alla società FASC immobiliare s.r.l. la gestione operativa del rimanente patrimonio immobiliare di proprietà della Fondazione.

Questa istruttoria, che è già in corso, ha il compito di approfondire gli aspetti organizzativi, gestionali e le problematiche loro connesse onde accertare se esistono tutte le convenienze ai fini del miglioramento dei risultati complessivi della gestione del patrimonio immobiliare, allo scopo di poter garantire una maggiore remunerazione dei conti individuali degli iscritti.

In relazione agli altri aspetti della gestione si evidenzia che la nuova liquidità resasi disponibile nel primo trimestre 2003 è stata pari a € 32.500.000,00 e così investita:

Investimenti a breve termine per € 14.000.000,00 impiegati come segue:

<b>Titolo</b>	<b>Importo</b>	<b>Durata</b>
PCT - MPS	€ 12.000.000,00	26/02/04 – 26/04/04
PCT – BANCA PROFILO	€ 2.000.000,00	12/03/04 – 04/05/04

Investimenti a medio lungo termine per € 18.500.000,00

1. Viene stipulata una “credit linked note” della durata di 10 anni (maggio 2004 – maggio 2014) per l’ammontare di € 15.000.000,00. Tale prodotto, emesso da Deutsche Bank AG London, garantisce un rendimento minimo per i dieci anni considerati pari al 48,61% dell’importo nominale investito. L’importo destinato a tale investimento, nell’attesa del perfezionamento dello stesso, viene investito in un pronto contro termine a due mesi circa (15/3/04 – 04/05/04) presso Banca Profilo
2. Viene stipulata una polizza unit linked denominata “Unismart 2004” con Creditras vita spa (gruppo Unicredito) della durata di sette anni (marzo 2004 – giugno 2011) per l’ammontare di € 1.500.000,00. Tale prodotto garantisce un rendimento minimo per l’intera decorrenza pari al 7% del valore unitario delle quote del Fondo Interno Assicurativo rilevato alla data di costituzione del Fondo stesso.
3. Vengono conferiti alla GPM total return MPS n.245324 € 2.000.000,00.

Il patrimonio mobiliare al 31.03.2004, escludendo le rivalutazioni maturate dal 01.01.2004, ammonta a €. 129.700.479,00 come riportato nella tabella seguente:

		<b>Capitale investito</b>	<b>rendimento</b>	<b>decorrenza</b>	<b>scadenza</b>
LA VENEZIA	BT	28.312.210,02	4,96%	31/12/02	31/12/07
MEIEAURORA	BT	11.205.914,78	4,50%	28/12/02	28/12/07
UNIPOL	BT	27.984.408,63	4,50%	02/01/03	02/01/08
PCT 2 MESI - MPS	BT	12.000.000,00	1,65%	26/02/04	26/04/04
PCT 2 MESI - PROFILO		2.000.000,00	1,67%	12/03/04	04/05/04
<b>TOTALE A BREVE TERMINE</b>		<b>81.502.533,43</b>			
GPM TOTAL RETURN MPS 245324	GPM	12.488.506,09	4,00%	07/02/03	
GPM FRIULADRIA / NEXTRA	GPM	3.117.000,00	4,00%	01/03/03	
<b>TOTALE GPM</b>		<b>15.605.506,09</b>			
CREDIOP 2002/2005	MT	3.999.949,72	1,00%	19/08/02	19/08/05
CREDIOP 2002/2005	MT	4.000.757,28	1,00%	01/09/02	19/08/05
MEDIOBANCA 2003- 2008 MAXIMA	MT	3.000.000,00	0,50%	28/02/03	28/02/08
BG GLOBAL CALL BACK	MT	3.000.000,00		08/04/04	08/03/09
<b>TOTALE A MEDIO TERMINE</b>		<b>14.000.707,00</b>			
UNISMART 2004	LT	1.500.000,00	1,00%	05/03/04	30/06/11
CREDIT LINKED NOTE	LT	15.000.000,00	4,86%	07/05/04	06/05/14
INCE SERIE 2TR	LT	127.032,00	11,50%	01/09/91	01/09/11
BG GLOBAL MIX	LT	1.964.700,00	1,67%	11/11/03	11/07/10
<b>TOTALE A LUNGO TERMINE</b>		<b>18.591.732,00</b>			
<b>TOTALE PATRIMONIO MOBILIARE</b>		<b>129.700.478,52</b>			

Milano, 21 Aprile 2004

**PAGINA BIANCA**

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**

**PAGINA BIANCA**

**BILANCIO SECONDO IL D. LGS. 127/91****RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2003**

Signori,

abbiamo esaminato con le opportune tecniche di analisi, il progetto di Bilancio d'esercizio del Fondo Agenti Spedizionieri Corrieri chiuso al 31 dicembre 2003, redatto dagli amministratori secondo le regole del D.Lgs 127/91 e da questi comunicato al Collegio Sindacale unitamente ai prospetti, alla nota integrativa che ne è parte integrante ed alla relazione sulla gestione e possiamo confermarVi che lo stesso è stato predisposto osservando i principi stabiliti dagli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile.

Il Bilancio si compone di tre parti, lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Fondazione, nonché il risultato economico dell'esercizio.

Lo stato patrimoniale evidenzia un utile di esercizio pari a € 9.377.871 che rispetto all'anno precedente pari a € 5.871.345 determina un incremento del 59,7% e si riassume nei seguenti valori espressi in unità di euro:

Attivo	Bilancio 31/12/2003	Bilancio 31/12/2002
Immobilizzazioni:		
Immateriali	32.347	64.784
Materiali	138.580.241	198.623.402
Finanziarie di cui	201.298.702	116.525.571
- partecipazione in impresa controllata	20.000	20.000
- crediti verso impresa controllata	106.888.751	35.650.000
- Altri titoli	94.389.951	80.855.571
Attivo circolante		
Crediti	27.394.719	14.271.968
Attività finanziarie non immobilizzate	0	24.094.798
Disponibilità liquide	44.279.713	40.122.397
Ratei e risconti	492.715	198.660
	<b>412.078.437</b>	<b>393.901.580</b>

<b>Passivo</b>	<b>Bilancio 31/12/2003</b>	<b>Bilancio 31/12/2002</b>
Patrimonio netto	379.713.265	361.222.669
Fondi per rischi e oneri	4.881.809	8.064.992
Fondi TFR	419.082	482.217
Debiti	17.686.409	18.260.353
	<b>402.700.565</b>	<b>388.030.231</b>
Utile d'esercizio	9.377.871	5.871.345
	<b>412.078.436</b>	<b>393.901.576</b>

Il Collegio da atto che sul Bilancio 2003, così come predisposto dal Comitato Esecutivo nella riunione del 2/4/2003, il Consiglio di Sorveglianza, come comunicato dagli uffici, ha espresso parere favorevole nella riunione del 20/4/2003.

Sono state rispettate le disposizioni di legge in materia di valutazioni ed applicati i principi contabili stabiliti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri. In particolare a questi ultimi è stato fatto riferimento per la corretta valorizzazione delle operazioni a cavallo di due esercizi, in ragione della competenza temporale, nonché per la relativa rappresentazione contabile.

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

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

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

1. si da atto per quel che riguarda le immobilizzazioni materiali ed i titoli esposti tra le attività non immobilizzate delle motivazioni esposte nella nota integrativa circa la deroga sulla base del 4° comma dell'art.2423, relativa all'esposizione del valore normale.
2. le immobilizzazioni materiali, per effetto della prosecuzione del programma di vendita del patrimonio immobiliare, hanno subito plusvalenze e minusvalenze, rispettivamente esposte nel conto economico.
3. si da atto che nei confronti della società controllata FASC IMMOBILIARE SRL, costituita nel decorso esercizio, è proseguito il processo di finanziamento per un importo pari a € 106.888.751. Ne è derivata a favore del FASC - a titolo di corresponsione di interessi relativi al finanziamento sopra riportato - un importo al lordo delle imposte pari a € 2.362.838.

Nel corso dell'esercizio abbiamo proceduto alla verifica sulla tenuta delle scritture contabili, al controllo sull'amministrazione ed alla vigilanza sull'osservanza della legge e dello Statuto, partecipando alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Esecutivo ed effettuando le verifiche ai fini dell'art. 2403 del Codice Civile.

Sulla base di tali controlli e confortati dall'attestazione della società di revisione Deloitte & Touche spa, che da atto della adeguatezza e correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime

effettuate dagli Amministratori, non abbiamo rilevato violazioni degli adempimenti civilistici, fiscali, previdenziali o statutari.

Diamo comunque atto che il sopra citato utile di esercizio scaturisce dalle componenti riportate nel conto economico, influenzate anche dagli elementi inseriti nello stato patrimoniale esposto in bilancio.

Al riguardo va evidenziato il riallineamento nello stato patrimoniale del fondo valutazione immobili che da € 6.000.000 per l'anno 2002 è cifrato con riferimento all'esercizio in esame in € 3.500.000.

Tale riallineamento non ha mancato di influenzare il conto economico in quanto la riduzione dell'importo di cui sopra, pari a € 2.500.000, è stata imputata alla voce "proventi straordinari".

Tale allocazione appare infatti più appropriata a quel potere di distribuzione degli utili di esercizio sui conti individuali di previdenza riservato a codesto Consiglio da esercitarsi in funzione della logica di solidarietà come principio del rapporto assicurativo che certamente è proprio degli enti regolati dal D.lgs 509/94 cui la Fondazione appartiene.

Detta allocazione peraltro non modifica l'utile d'esercizio per l'anno 2003, che potrà costituire oggetto di ripartizione per le necessarie imputazioni ai conti individuali di previdenza. Esso trova essenzialmente rilievo nell'incremento, rispetto all'esercizio precedente, dei proventi finanziari e straordinari, a fronte di una contrazione nei costi e nel valore della produzione e cioè secondo andamenti di accentuata solidità, da apprezzare ai fini della tenuta degli equilibri gestionali cui il Fondo è tenuto per effetto di quanto previsto dal D.lgs. 509/94.

Esprimiamo quindi parere favorevole all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2003, come proposto in atti, anche avendo tenuto conto che la società di revisione Deloitte & Touche spa, incaricata della certificazione, non ha formulato rilievo di sorta.

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

Il Collegio Sindacale

**PAGINA BIANCA**

**BILANCIO CONSUNTIVO**

**PAGINA BIANCA**

**BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2003****STATO PATRIMONIALE ATTIVO**

(ammontari in unità di euro)

	Bilancio 31/12/03	Bilancio 31/12/02
<b>A) CREDITI VS SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>		
<b>TOTALE CREDITI VS SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI A)</b>		
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
I. <b>Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>32.347</b>	<b>64.784</b>
4) Concessioni, licenze, marchi e simili		
II. <b>Immobilizzazioni materiali</b>	<b>138.580.241</b>	<b>198.623.402</b>
1) Terreni e fabbricati	138.531.245	198.546.000
Fabbricati		
4) Altri beni	5.870	11.739
Mobili e arredi	43.067	65.546
Macchine elettroniche d'ufficio		
Autovetture	0	0
Attrezzature	59	117
III. <b>Immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>201.298.702</b>	<b>116.525.571</b>
1) <b>Partecipazioni in:</b>		
a) imprese controllate	20.000	20.000
2) <b>Crediti:</b>		
a) verso imprese controllate	106.888.751	35.650.000
3) <b>Altri titoli</b>		
Titoli obbligazionari	11.133.555	10.144.258
Titoli in gestione GPM	13.574.246	5.850.790
Polizze a capitalizzazione	69.682.150	64.860.523
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B)</b>	<b>339.911.290</b>	<b>315.213.757</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
II. <b>Crediti</b>	<b>27.394.719</b>	<b>14.271.968</b>
5) <b>Altri crediti</b>		
Crediti verso aziende	8.016.347	7.675.421
Crediti verso federazioni di categoria	605	51.836
Crediti verso Erario	2.159	0
Crediti verso Enti previdenziali	2.406	111
Crediti verso acquirenti immobili	12.843.598	613.548
Depositi cauzionali	14.257	14.678
Crediti diversi	130.689	83.630
Crediti verso inquilini	1.692.690	1.700.075
Fondo svalutazione crediti	-1.080.479	-996.274
Anticipi per conto inquilini	5.772.447	5.128.943
III. <b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>	0	<b>24.094.798</b>
6) <b>Altri titoli</b>		
Titoli obbligazionari	0	2.259.000
Altri (polizze a capitalizzazione)	0	21.835.798
IV. <b>Disponibilità liquide</b>	<b>44.279.713</b>	<b>40.122.397</b>
1) <b>Depositi bancari e postali</b>		
Depositi bancari	44.265.542	40.108.860
2) <b>Assegni</b>		
Cassa assegni	8.668	12.273
3) <b>Denaro e valori in cassa</b>		
Cassa interna	5.165	884
Cassa boli	338	380
<b>ATTIVO CIRCOLANTE C)</b>	<b>71.674.432</b>	<b>78.489.163</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>		
Ratei attivi	366.510	112.702
Risconti attivi	126.205	85.958
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI D)</b>	<b>492.715</b>	<b>198.660</b>
<b>TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)</b>	<b>412.078.437</b>	<b>393.901.580</b>

**BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2003****STATO PATRIMONIALE PASSIVO**

(ammontari in unità di euro)

	Bilancio 31/12/03	Bilancio 31/12/02
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
VII. <u>Altre riserve</u>	<b>379.713.265</b>	<b>361.222.669</b>
Patrimonio di competenza degli iscritti - conti di previdenza	373.255.482	359.146.020
Patrimonio di competenza degli iscritti - conti di previdenza dal 1/1/2002	6.457.783	2.076.649
IX. <u>Utile dell'esercizio</u>	<b>9.377.871</b>	<b>5.871.345</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO A)</b>	<b>389.091.136</b>	<b>367.094.014</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>		
3) <u>Altri fondi per rischi e oneri</u>	<b>4.881.809</b>	<b>8.064.992</b>
Fondo valutazione immobili	3.500.000	6.000.000
Fondo cause legali in corso	56.000	100.000
Fondo oneri futuri	1.325.809	1.964.992
<b>TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI B)</b>	<b>4.881.809</b>	<b>8.064.992</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO</b>		
Fondo tfr impiegati	330.962	384.368
Fondo tfr portieri	88.120	97.849
<b>TOTALE TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO C)</b>	<b>419.082</b>	<b>482.217</b>
<b>D) DEBITI</b>		
5) <u>Acconti</u>	<b>4.285.599</b>	<b>4.093.641</b>
Acconti alienazione immobili	349.948	340.317
Acconti da inquilini per spese anticipate	3.935.651	3.753.324
6) <u>Debiti verso fornitori</u>	<b>1.882.607</b>	<b>953.005</b>
Debiti verso fornitori	1.285.362	525.657
Debiti verso fornitori per fatture da ricevere	597.245	427.348
8) <u>Debiti verso imprese controllate</u>	<b>0</b>	<b>0</b>
11) <u>Debiti tributari</u>	<b>591.802</b>	<b>549.368</b>
Debiti verso Erario per irpeg	3.896	28.375
Debiti vs Erario per Irap	0	5.484
Debiti per ritenute erariali	111.098	142.991
Debiti per imposta su rivalutazione TFR	65	238
Debiti per imposte indirette	476.743	372.280
12) <u>Debiti verso istituti di previdenziali</u>	<b>79.323</b>	<b>69.120</b>
debiti verso enti previdenziali	79.323	69.120
13) <u>altri debiti</u>	<b>10.847.078</b>	<b>12.595.219</b>
Debiti verso inquilini	861.273	1.116.953
Debiti verso dipendenti	29.303	36.710
Debiti verso aziende	373.197	482.336
Debiti verso iscritti per liquidazioni	8.101.636	8.245.037
Contributi da accreditare	1.221.660	988.094
Debiti verso federazioni di categoria	194.579	1.208.065
Debiti verso Organi Collegiali	52.948	16.512
Debiti diversi	12.482	501.512
<b>TOTALE DEBITI D)</b>	<b>17.686.409</b>	<b>18.260.353</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>		
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI E)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)</b>	<b>412.078.436</b>	<b>393.901.576</b>

**BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2003****CONTO ECONOMICO**

(ammontari in unità di euro)

	<b>Bilancio 31/12/03</b>	<b>Bilancio 31/12/02</b>
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1) <b><u>ricavi delle vendite e delle prestazioni</u></b>	<b>6.306.567</b>	<b>6.607.248</b>
Canoni di locazione	6.306.567	6.607.248
5) <b><u>altri ricavi e proventi</u></b>	<b>2.226.613</b>	<b>1.470.713</b>
Recupero spese da federazioni di categoria	57.259	54.162
Altri recuperi	11.009	25.782
Plusvalenze da alienazione immobili	2.031.279	1.283.350
Plusvalenze da alienazione cespiti	95	1.183
Plusvalenze su titoli	63.113	22.602
Utilizzo fondi rischi e oneri	0	0
Altri ricavi e proventi di carattere ordinario	63.858	83.634
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A)</b>	<b>8.533.180</b>	<b>8.077.961</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6) <b><u>per materiali di consumo</u></b>	<b>35.520</b>	<b>39.781</b>
Forniture per uffici	28.099	31.408
Libri, giornali e riviste	7.421	8.373
7) <b><u>per servizi</u></b>	<b>4.362.263</b>	<b>2.248.112</b>
Emolumenti e rimborsi spese agli Organi Collegiali	459.728	473.225
Consulenze legali e notarili	270.977	384.401
Consulenze tecniche e amministrative e lavori affidati a terzi	641.897	470.962
Consulenze finanziarie	32.879	33.089
Spese per provvigioni	2.702.028	623.839
Premi di assicurazioni	104.245	104.662
Servizi informatici	0	0
Spese per utenze e servizi vari	150.509	157.934
9) <b><u>per il personale</u></b>	<b>1.491.896</b>	<b>1.320.209</b>
a) Stipendi e salari	929.827	959.014
a) Straordinari	7.967	9.623
a) Salari e stipendi	937.794	968.637
b) Oneri sociali	232.613	236.170
c) Trattamento di fine rapporto	658	1.598
d) Accantonamento TFR impiegati	66.388	72.979
e) Altri costi del personale	225.697	26.538
e) Rimborsi spese al personale	28.746	14.287
10) <b><u>ammortamenti e svalutazioni</u></b>	<b>168.910</b>	<b>245.169</b>
a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali	44.300	76.671
b) Ammortamento mobili e arredi	5.870	5.943
b) Ammortamento macchine elettroniche d'ufficio	34.477	43.106
b) Ammortamento autovetture	0	0
b) Ammortamento altre immobilizzazioni	0	175
b) Attrezzature	58	105
d) Svalutazione crediti vs inquilini	84.205	119.169

**BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2003**

<b>14) oneri diversi di gestione</b>	<b>3.186.052</b>	<b>5.119.236</b>
Spese gestione immobili a carico proprietà	497.514	780.549
Spese di manutenzione	67.377	57.661
Restituzione rimborsi diversi	556	2.868
Imposte e tasse non sul reddito	1.343.112	1.643.222
Minusvalenze da alienazione immobili	766.607	640.446
Minusvalenze da alienazione titoli	40.600	33.381
Accantonamento a fondo cause legali	0	100.000
Accantonamento a fondo oneri futuri	400.000	1.784.992
Altri oneri di gestione	70.286	76.117
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B)</b>	<b>9.244.641</b>	<b>8.972.507</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>	<b>8.061.188</b>	<b>6.495.608</b>
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni: verso imprese controllate e collegate	2.362.838	65.589
	2.362.838	65.589
b) da titoli nelle immobilizzazioni non partecipazioni Interessi su titoli	812.600	455.457
Rendimento su GPM	328.115	102.377
	484.485	353.080
d) proventi diversi dai precedenti Interessi bancari e postali	4.885.750	5.974.562
Interessi per ritardato pagamento caparre	197.363	227.827
Rendimenti polizze a capitalizzazione	49.668	15.772
	4.638.719	5.730.963
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>69.901</b>	<b>56.956</b>
Interessi passivi su c/c e depositi cauzionali	34.883	34.813
Spese bancarie	35.018	22.143
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (16 - 17)</b>	<b>7.991.287</b>	<b>6.438.652</b>
<b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>		
<b>20) proventi straordinari</b>	<b>3.680.256</b>	<b>2.237.711</b>
Sopravvenienze attive	148.256	452.716
Utilizzo fondi rischi e oneri	3.532.000	1.784.992
Arrotondamenti euro	0	3
<b>21) oneri straordinari</b>	<b>188.445</b>	<b>805.103</b>
Sopravvenienze passive	188.444	805.103
Arrotondamenti euro	1	0
<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21)</b>	<b>3.491.811</b>	<b>1.432.608</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B + C + E)</b>	<b>10.771.637</b>	<b>6.976.714</b>
<b>22) imposte sul reddito d'esercizio</b>		
Irpeg	1.333.475	1.042.289
Irap	60.291	63.080
<b>26) utile dell'esercizio</b>	<b>9.377.871</b>	<b>5.871.345</b>