

**BILANCIO SECONDO IL D. LGS. 127/91****NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2003****STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO**

Il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2003 è stato redatto in conformità al D.Lgs. 127/91 ed alle altre disposizioni previste dal codice civile in materia di bilancio. Esso è costituito dallo stato patrimoniale (preparato in conformità allo schema previsto dagli artt. 2424 e 2424 bis c.c.), dal conto economico (preparato in conformità allo schema di cui agli artt. 2425 e 2425 bis c.c.) e dalla presente nota integrativa.

La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 c.c., da altre disposizioni del decreto legislativo n. 127/1991 o da altre leggi precedenti. Inoltre, vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta del bilancio, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Si fa presente che i bilanci del FASC sono redatti in conformità al D.Lgs. 127/91 pur in assenza di specifiche norme e schemi di bilancio per gli enti previdenziali. In particolare, si precisa che sono stati adottati i principi previsti dall'art. 2423 e seguenti del codice civile e, laddove questi sono stati considerati non compatibili con una rappresentazione veritiera e corretta del bilancio della Fondazione, si è provveduto a derogare a detti principi sulla base delle disposizioni di cui all'art. 2423, 4° Comma, del codice civile.

Le deroghe all'art. 2423 del Codice Civile sono evidenziate in una apposita sezione della presente nota integrativa.

**PRINCIPI CONTABILI SEGUITI NELLA REDAZIONE DEL BILANCIO**

Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti principi contabili:

- La valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività istituzionale;
- Nel conto economico è stato esposto esclusivamente l'utile realizzato alla data di chiusura dell'esercizio;

- Si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- I criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nel precedente esercizio;
- I valori di bilancio dell'esercizio in corso sono stati esposti in modo da essere comparabili con quelli delle voci di bilancio dell'esercizio precedente;
- Il bilancio e la nota integrativa sono stati entrambi redatti all'unità di Euro.

### **CRITERI DI VALUTAZIONE**

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2003 in osservanza dall'art. 2426 c.c. non modificati rispetto all'esercizio precedente, sono i seguenti:

#### **Immobilizzazioni immateriali**

Sono iscritte al costo di acquisto, inclusivo degli oneri accessori, ed ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura, stimato in quattro anni.

#### **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali strumentali sono iscritte al costo di acquisto, inclusivo degli eventuali oneri accessori, al lordo delle relative rivalutazioni economiche effettuate negli esercizi precedenti.

Nel caso in cui risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai beni ammortizzabili cui si riferiscono.

Le immobilizzazioni materiali che costituiscono investimenti del programma previdenziale sono valutate, in deroga, sulla base dell'art. 2423, 4° Comma, in base al valore normale come successivamente evidenziato nella apposita sezione della presente nota integrativa.

#### **Immobilizzazioni finanziarie**

Le immobilizzazioni finanziarie sono valutate, in deroga, sulla base dell'art. 2423, 4° Comma, al valore normale come successivamente evidenziato nella apposita sezione della presente nota integrativa. I titoli non quotati sui mercati organizzati sono stati valutati al costo rettificato di eventuali perdite durevoli di valore.

#### **Crediti**

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzazione.

Si precisa che nei crediti alla voce "Anticipi per conto inquilini" sono accolte le spese di manutenzione ordinaria sostenute dalla Fondazione nel corso dell'esercizio che devono essere addebitate agli inquilini e per le quali alla data di chiusura del bilancio non sono ancora determinabili le quote di ripartizione ai singoli inquilini.

La determinazione delle quote di dette spese da addebitare ai singoli inquilini avviene sulla base dei consuntivi di spesa degli stabili, la cui approvazione è successiva alla data di chiusura dell'esercizio.

Analogamente, nelle passività, tra i debiti, è esposta la voce "Acconti da inquilini per spese anticipate", che accoglie gli acconti versati dagli inquilini durante l'esercizio 2003 a fronte delle spese di manutenzione ordinaria sostenute dalla Fondazione e classificate nel conto "anticipi per conto inquilini". All'approvazione dei consuntivi di spesa degli stabili, che determina la quota di ripartizione sui singoli inquilini, gli acconti ricevuti dagli inquilini vengono accreditati nel conto "anticipi per conto inquilini" che accoglie le spese di manutenzione sostenute dalla Fondazione per conto degli stessi, provvedendo all'eventuale conguaglio ove necessario.

#### **Titoli che non costituiscono immobilizzazioni**

I titoli che non costituiscono immobilizzazioni sono valutati, in deroga, sulla base dell'art. 2423, 4° Comma, al valore normale come successivamente evidenziato nella apposita sezione della presente nota integrativa.

#### **Ratei e risconti**

Sono iscritte in tali voci quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, per realizzare il principio della competenza temporale.

#### **Fondi rischi e oneri**

I fondi per rischi e oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Rischi per i quali il manifestarsi di una passività è soltanto possibile sono indicati nella nota integrativa, senza procedere allo stanziamento di un fondo rischi ed oneri.

#### **Fondo trattamento di fine rapporto subordinato**

Il fondo trattamento di fine rapporto viene stanziato per coprire l'intera passività maturata nei confronti dei dipendenti in forza a fine esercizio in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro.

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo indici.

#### **Imposte sul reddito dell'esercizio**

Sono iscritte in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle esenzioni applicabili al 31/12/2003.

#### **Imposte differite**

In accoglimento al principio contabile n. 25 del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti, si precisa che nell'allegato bilancio non sono stati inseriti ammontari a titolo di imposte differite in quanto il loro valore è da ritenersi non significativo.

#### **Rettifiche di valore ed accantonamenti operati esclusivamente in applicazione di norme tributarie**

Non sono state operate nel bilancio al 31/12/2003 rettifiche di valore od operati accantonamenti esclusivamente in applicazione di norme tributarie.

**Criteri di conversione delle poste in valuta**

Il bilancio è espresso in unità di Euro, mediante arrotondamento dei valori decimali. Non vi sono voci di bilancio espresse all'origine in altre valute.

**MODIFICHE DEI CRITERI DI VALUTAZIONE**

Si precisa che nell'allegato bilancio non sono state adottate modifiche rispetto ai criteri di valutazione adottati nel precedente esercizio.

**ALTRE INFORMAZIONI**

Come previsto dal D.Lgs. 17/01/2003 n. 6 per gli esercizi chiusi al 31/12/2003, l'allegato bilancio e la presente nota integrativa sono stati redatti secondo le norme del Codice Civile vigenti sino al 31/12/2003.

**Riconoscimento dei ricavi**

I ricavi di vendita e delle prestazioni di servizi nonché i costi e le spese, sono riconosciuti in base al criterio di competenza temporale che, per le locazioni degli immobili, tiene conto dei canoni contrattualmente maturati nel 2003, mentre per i costi relativi alle prestazioni di servizi (ad esempio le spese di gestione degli immobili) tiene conto del periodo in cui tali prestazioni sono state eseguite. Per dare piena attuazione al principio in questione si è provveduto alla registrazione in bilancio di singole poste rettificative di ratei, risconti e fatture da ricevere.

**Conti di previdenza**

I conti di previdenza rappresentano il patrimonio della Fondazione dovuto agli iscritti al 31/12/03, accumulato nei vari anni a seguito dei versamenti effettuati dalle aziende per conto degli iscritti e dalla redditività prodotta nel tempo dagli investimenti. Pertanto:

- L'ammontare dei conti di previdenza dovuti agli iscritti che non hanno ancora maturato il diritto alla liquidazione alla data di chiusura dell'esercizio, è esposto nel patrimonio netto alla voce "patrimonio di competenza degli iscritti – conti di previdenza";
- L'ammontare dei conti di previdenza dovuti agli iscritti che, alla data di chiusura dell'esercizio, hanno già maturato il diritto alla liquidazione ed il cui valore risulta quindi già definito e non più suscettibile di variazioni, è esposto nelle passività di stato patrimoniale, tra gli altri debiti, alla voce "debiti verso iscritti per liquidazioni".

**DEROGHE AI SENSI DEL QUARTO COMMA ART. 2423****Immobilizzazioni materiali e titoli che non costituiscono immobilizzazioni**

Le immobilizzazioni materiali ed i titoli iscritti nell'attivo che costituiscono investimenti del programma previdenziale del F.A.S.C. sono stati valutati, in deroga ai criteri del Codice Civile, al valore normale, in accoglimento del principio contabile internazionale n.26 previsto per i fondi di previdenza che, all'art.32 così recita: *"Gli investimenti da parte di un programma previdenziale devono essere iscritti al valore normale. Nel caso di titoli mobiliari negoziabili il valore normale è quello di mercato. Laddove non sia possibile una stima dei valori normali degli investimenti posseduti dal programma deve essere fornita una illustrazione dei motivi per i quali il valore normale non viene utilizzato"*.

L'adozione di detto criterio di valutazione, in deroga, sulla base dell'art.2423, 4° comma, è stata fatta tenendo presente che l'attività istituzionale del F.A.S.C., 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 pubblicati nelle Gazzette Ufficiali del 26/2/1936 n.47 e del 11/3/1939 n.59 e successive modifiche ed integrazioni, ed in considerazione del fatto che non è prevista dal Codice Civile e dal D.Lgs 127/91 alcuna norma specifica per i Fondi di previdenza. Si è quindi ritenuto opportuno derogare ai criteri previsti dal Codice Civile in quanto così come formulati, gli stessi non consentono una corretta rappresentazione di dette attività in bilancio.

La valutazione di questi investimenti al valore normale ha riguardato le seguenti voci di bilancio:

- Terreni e fabbricati, voce che è esposta tra le immobilizzazioni materiali;
- Altri titoli, esposti tra le attività finanziarie non immobilizzate.

**Obblighi di cui alla Legge n. 72/83, art. 10**

Ai sensi dell'art. 10 della Legge 19 marzo 1983 n. 72, si comunica che non vi sono attività iscritte in bilancio al 31 dicembre 2003 oggetto di rivalutazione in forza di tale legge.

Si comunica, inoltre, che negli esercizi passati sono state fatte altre rivalutazioni volontarie su immobili di proprietà del F.A.S.C.

	<b>Costo originario</b>	<b>Manutenzioni straordinarie</b>	<b>Rivalutazioni</b>	<b>Valore al 31/12/2003</b>
MI - Viale Cassiodoro	119.334,90	289.215,86	8.970.306,53	9.378.857,29
MI - Quartiere Livigno	14.241,07	32.681,68	629.300,07	676.222,82
MI - Piazza Mentana	141.171,39	238.580,96	4.093.775,18	4.473.527,53
MI - Quartiere Ripamonti	166.264,33	111.976,21	2.094.543,75	2.372.784,29
MI - Farini/Valtellina	450.035,41	510.180,87	4.329.668,10	5.289.884,38
Cinisello Balsamo	21.964,63	40.414,88	280.629,64	343.009,15
Milano San Felice Palazzine	138.927,84	70.348,80	917.500,09	1.126.776,73
Padova Tribloc A2	4.615.729,65	0,00	8.145.920,33	12.761.649,98
Padova Tribloc A1	6.110.106,39	0,00	2.168.697,70	8.278.804,09
RM - Via Agri	88.923,55	0,00	195.127,74	284.051,29
Napoli - Via Roma	0,00	0,00	0,00	0,00
Roma Ottavia - Via A.Gallo	58.266,64	2.221,91	37.018,51	97.507,06
Mestre - Via Mestrina C	362.474,39		183.730,46	546.204,85
Roma Tuscolano 1-2-3-7-8-9	5.659.437,06	203.308,99	4.394.756,37	10.257.502,43
Padova - Via Roma 41/43	4.497.280,98	13.898,11	-587.397,80	3.923.781,29
Roma - Via B.Pelizzi	1.729.815,98	295.217,44	983.751,32	3.008.784,75
Rho - Europa 2	750.681,09	268,81	380.447,52	1.131.397,42
Roma - Rugantino	9.409.711,99	292.860,41	3.693.154,83	13.395.727,23
Roma - Via Benedettine	3.927,90	118,29	6.282,94	10.329,13
Pieve Emanuele	7.020.044,78	1.139.336,24	1.479.286,41	9.638.667,43
Milano - Via Adriano	3.086.607,54	72.806,48	1.200.030,17	4.359.444,19
Rho - Europa 3	933.969,27	225,34	214.233,83	1.148.428,44
Roma - Via Apuania	242.265,11	0,00	-46,82	242.218,29
Milano Oltre - Pal. Bramante	1.850.551,08	0,00	-471.611,16	1.378.939,92
Pieve Emanuele - Ag. Bancaria	1.848.896,69	0,00	-614.564,70	1.234.331,99
Roma - Via Bardanzellu	201.612,87	0,00	-194,68	201.418,19
Roma - Via De Camillis	224.439,58	0,00	-297,29	224.142,29
Milano - Via Gulli (Sede)	28.325.386,10	766.858,17	0,00	29.092.244,27
Cologno Monzese	13.654.607,87	0,00	0,00	13.654.607,87
<b>Totale Fabbricati</b>	<b>91.726.676,09</b>	<b>4.080.519,46</b>	<b>42.724.049,04</b>	<b>138.531.244,59</b>

**COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO**

I saldi relativi all'esercizio precedente sono riportati in parentesi.

**IMMOBILIZZAZIONI**

Ammontano complessivamente al 31/12/2003 a Euro 339.911.290

(Euro 315.213.757 al 31/12/2002)

Complessivamente le immobilizzazioni sono aumentate di Euro 24.697.533 e risultano così composte:

**Immobilizzazioni Immateriali****Concessioni, licenze, marchi e simili**

Ammontano al 31/12/2003 a Euro 32.347

(Euro 64.784 al 31/12/2002)

Tale voce, diminuita di Euro 32.437, risulta interamente composta da licenze d'uso software e nell'esercizio si è movimentata come segue:

- valore lordo iniziale al 01/01/2003	Euro 367.584
- acquisti dell'esercizio	<u>Euro 11.863</u>
Valore lordo totale	Euro 379.447
- fondo svalutazione al 01/01/2003	Euro (302.800)
- svalutazioni e ammortamenti dell'esercizio	<u>Euro (44.300)</u>
Fondo al 31/12/2003	Euro (347.100)
- <b>Valore netto contabile al 31/12/2003</b>	<b><u>Euro 32.347</u></b>

L'ammortamento dell'esercizio è stato determinato sulla base di una vita utile residua di quattro anni, pari ad una percentuale del 25%. Per la composizione e la movimentazione di questa voce di bilancio si rimanda all'apposito allegato alla presente nota integrativa.

**Immobilizzazioni Materiali****Terreni e fabbricati**

Ammontano al 31/12/2003 a Euro 138.531.245

(Euro 198.546.000 al 31/12/2002).

Si rileva che per questa voce di bilancio non sono stati effettuati ammortamenti nel corso dell'esercizio, trattandosi di immobili dati in locazione o destinati ad essere locati a terzi. Il decremento netto rispetto al precedente esercizio è stato pari a Euro 60.014.755. Per la composizione e la movimentazione di questa voce di bilancio si rimanda all'apposito allegato alla presente nota integrativa.

**Altri beni**

Ammontano complessivamente a Euro 48.996 al 31/12/2003

(Euro 77.402 al 31/12/2002).

Detta voce, costituita interamente da attività strumentali utilizzate dal F.A.S.C. per lo svolgimento della propria attività, è diminuita di Euro 28.406. Per la composizione e la movimentazione di questa voce di bilancio si rimanda all'apposito allegato alla presente nota integrativa.

Si precisa che l'aliquota d'ammortamento applicata è stata pari al 25%, determinata sulla base di un periodo di utilizzazione economica stimato in quattro anni. L'ammortamento dell'esercizio è stato complessivamente pari a Euro 40.405.

**Immobilizzazioni finanziarie**

Ammontano a Euro 201.298.702 al 31/12/2003

(Euro 116.525.571 al 31/12/2002)

L'incremento rispetto al precedente esercizio è stato di Euro 84.773.131.

Questa voce accoglie:

1. **Partecipazioni:** ammontano a Euro 20.000 e rappresentano il 100% della società Fasc Immobiliare S.r.l. costituita in data 30/10/2002 ed interamente posseduta dal FASC.
2. **Crediti:** ammontano a Euro 106.888.751 e rappresentano un finanziamento a medio termine effettuato nei confronti della controllata Fasc Immobiliare S.r.l.
3. **Altri titoli:** ammontano a Euro 94.389.951. La composizione di questa voce è già evidenziata nell'allegato bilancio. Si precisa che trattasi di titoli e polizze assicurative a capitalizzazione tutti con scadenza oltre i 12 mesi.

**ATTIVO CIRCOLANTE****CREDITI**

Ammontano a Euro 27.394.719 al 31/12/2003.

(Euro 14.271.968 al 31/12/2002).



I Crediti risultano così composti:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
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
<b>Totale crediti</b>	<b>27.394.719</b>	<b>14.271.968</b>

I crediti sono aumentati rispetto al precedente esercizio complessivamente di Euro 13.122.751.

Si precisa che il fondo svalutazione crediti è interamente afferente i crediti verso gli inquilini per canoni di affitto e rimborsi spese da incassare, ed è stato determinato al fine di esporre tale voce di bilancio al presumibile valore di realizzo. Per gli altri crediti non sono stati rilevati rischi di insolvenza o di morosità nei pagamenti.

La movimentazione del fondo svalutazione crediti nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

Fondo al 31/12/2002	Euro	996.274
Utilizzo fondo iniziale nel corso dell'esercizio	Euro	0
Accantonamento dell'esercizio	Euro	84.205
<hr/>		
Fondo crediti dubbi al 31/12/2003	<u>Euro</u>	<u>1.080.479</u>

Tutti i crediti sopra evidenziati risultano esigibili entro i 12 mesi successivi, ad eccezione della voce "depositi cauzionali" (Euro 14.257).

Per quanto riguarda le principali voci che compongono questo raggruppamento di bilancio, si segnala quanto segue:

- **Crediti verso le aziende:** risultano formati da:

crediti per contributi previdenziali	Euro	6.748.605
crediti verso aziende in contenzioso	Euro	1.221.660
crediti verso aziende con piani di rientro	Euro	27.195
crediti per sanzioni civili	Euro	18.887
<b>Totale</b>	<b>Euro</b>	<b>8.016.347</b>

I crediti verso le aziende sono aumentati di Euro 340.926. L'aumento riflette il generale aumento dei contributi degli iscritti e non è legato a particolari problematiche di incasso. Tale voce alla data di chiusura del bilancio evidenzia incassi pari a € 6.748.605.

- **Crediti verso gli acquirenti di immobili:** rappresentano la parte di crediti al 31/12/2003 finanziata tramite mutuo bancario, vantati verso coloro che hanno acquistato unità immobiliari dal F.A.S.C. tramite accensione di mutuo ipotecario. Detti ammontari verranno erogati al F.A.S.C. dagli istituti di credito una volta ultimate le pratiche per l'erogazione dei relativi mutui. L'incremento rispetto al precedente esercizio, pari a Euro 12.230.050, è legato al maggior numero di rogiti effettuati nel mese di dicembre 2003 rispetto al medesimo mese del precedente anno. I crediti in questione sono stati interamente incassati nei primi tre mesi del 2004.
- **Crediti verso inquilini:** al netto della relativa svalutazione ammontano a Euro 612.211. Tale voce rappresenta tutti i crediti verso gli inquilini al 31/12/2003 per canoni d'affitto, conguagli spese e addebiti vari. La diminuzione rispetto al precedente anno, pari a Euro 91.590, è da ritenersi parzialmente determinata dal processo di alienazione immobiliare. Tale voce alla data di chiusura del bilancio evidenzia incassi pari a € 99.954.
- **Crediti verso enti previdenziali:** ammontano a Euro 2.406, con un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 2.295.
- **Crediti diversi:** ammontano a Euro 130.689, con un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 47.059.
- **Spese anticipate per conto inquilini:** ammontano a Euro 5.772.447, con un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 643.504.

#### **ATTIVITA' FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE**

##### **Altri titoli**

Ammontano a Euro 0 al 31/12/2003

(Euro 24.094.798 al 31/12/2002)

La voce "altri titoli" risulta completamente azzerata a fine esercizio in quanto tutte le attività finanziarie non immobilizzate sono state smobilizzate nel corso dell'esercizio al fine di poter finanziare la controllata Fasc Immobiliare. Si precisa che il finanziamento riconosciuto al Fasc Immobiliare ammonta a fine anno ad Euro 106.888.751.

#### **DISPONIBILITA' LIQUIDE**

Ammontano a Euro 44.279.713 al 31/12/2003.

(Euro 40.122.397 al 31/12/2002)

Le disponibilità liquide sono aumentate rispetto al precedente esercizio di Euro 4.157.316 e risultano composte come segue:

**Depositi bancari**

Tale voce ammonta a Euro 44.265.542 al 31/12/2003

(Euro 40.108.860 al 31/12/2002)

Detta voce, che risulta aumentata rispetto al precedente esercizio di Euro 4.156.682 rappresenta il saldo creditorio delle disponibilità liquide depositate sui conti correnti presso: Monte dei Paschi di Siena, succursale di Milano - Banca Popolare Friuladria – Banca Generali – Banca Fideuram.

**Cassa assegni**

Ammonta a Euro 8.668 al 31/12/2003.

(Euro 12.273 al 31/12/2002)

Il decremento rispetto al precedente esercizio è stato pari a Euro 3.605. Questa voce accoglie gli assegni ricevuti a fine esercizio e versati in banca dopo le festività di fine anno.

**Denaro in cassa**

Ammonta a Euro 5.165 al 31/12/2003.

(Euro 884 al 31/12/2002).

L'incremento rispetto al precedente esercizio è stato pari a Euro 4.281.

**Valori in cassa**

Ammontano a Euro 338 al 31/12/2003.

(Euro 380 al 31/12/2002)

Trattasi di marche da bollo in cassa. Il decremento rispetto al precedente esercizio è stato pari a Euro 42.

**RATEI E RISCONTI ATTIVI**

Ammontano a Euro 492.715 31/12/2003

(Euro 198.660 al 31/12/2002)

Rispetto al precedente esercizio i ratei e i risconti attivi sono aumentati di Euro 294.055 e risultano composti come segue:

**Ratei attivi:**

Interessi su finanziamento fasc immobiliare	47.215
Interessi attivi su titoli	319.295
<b><u>Totale</u></b>	<b><u>366.510</u></b>

**Risconti attivi:**

Premi assicurativi	74.040
Canoni di manutenzione	9.248
Abbonamenti riviste	106
Corrispettivo per riorganizzazione aziendale	42.811
<b><u>Totale</u></b>	<b><u>126.205</u></b>

**COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO****PATRIMONIO NETTO**

Ammonta a Euro 389.091.136 al 31/12/2003.

(Euro 367.094.014 al 31/12/2002)

L'incremento rispetto al precedente esercizio è stato di Euro 21.997.122 Il patrimonio netto risulta movimentato nel corso dell'anno come segue:

	Conti di previdenza	Riserva di avanzo Economico	Utile d'esercizio	Totale
Saldo al 1/1/03	361.222.669	0	5.871.345	367.094.014
Decrementi	(38.889.223)	0	(5.871.345)	(44.760.568)
Incrementi	57.379.819	0	9.377.871	66.757.690
<b>Saldo al 31/12/03</b>	<b>379.713.265</b>	<b>0</b>	<b>9.377.871</b>	<b>389.091.136</b>

La dinamica che ha caratterizzato i conti di previdenza nell'esercizio 2003 è la seguente:

Conti di previdenza al 31/12/2002	361.222.669
Interessi esercizio 2002 (destinazione utile d'esercizio)	5.862.208
Liquidazioni di competenza dell'esercizio 2003 (pagate nell'esercizio 2003)	-25.926.962
Conti che al 31/12/2003 hanno maturato il diritto alla liquidazione	-6.353.267
Contributi di competenza del 2003 (incassati nell'esercizio 2003)	38.071.561
Contributi di competenza del 2003 (incassati nell'esercizio 2004)	6.760.558
Importi provenienti dal conto "contributi da accreditare"	150.245
Conti prescritti (sopravvenienze attive)	-112.326
Interessi esercizio 2002 (sopravvenienze passive)	837
Rettifiche apportate ai conti di previdenza (sopravvenienze passive)	37.742
<b>Conti di previdenza al 31/12/2003</b>	<b>379.713.265</b>

Si precisa che come nel passato esercizio nell'allegato bilancio la voce "altre riserve" è stata suddivisa al fine di evidenziare i conti di previdenza riconosciuti sino al 31/12/2001 rispetto a quelli riconosciuti nell'anno 2002.

### **FONDI PER RISCHI E ONERI**

Ammontano a Euro 4.881.809 al 31/12/2003

(Euro 8.064.992 al 31/12/2002)

Il decremento rispetto al precedente esercizio è stato pari a euro 3.183.183. In merito alla composizione dei Fondi per rischi ed oneri, si precisa quanto segue:

- **Fondo valutazione immobili:** ammonta a Euro 3.500.000. Rispetto al 2002 il fondo valutazione immobili si è modificato come segue:

Fondo al 1/1/2003	Euro	6.000.000
Accantonamenti	Euro	0
Utilizzi	<u>Euro</u>	<u>(2.500.000)</u>
<b>Fondo al 31/12/2003</b>	<b>Euro</b>	<b>3.500.000</b>

Si precisa che il fondo ha la funzione, da un lato, di non far concorrere esclusivamente nell'esercizio di alienazione l'effetto di eventuali minusvalenze e, dall'altro, di garantire un allineamento del valore del patrimonio immobiliare del F.A.S.C. iscritto in bilancio con il presunto valore di realizzo dello stesso patrimonio al fine di ogni esercizio.

L'utilizzo nell'esercizio, complessivamente pari a Euro 2.500.000, è stato imputato tra i proventi straordinari. Tale eccedenza è conseguente al consueto allineamento del valore di bilancio del patrimonio immobiliare al valore commerciale dello stesso ed alla alienazione, a valore di bilancio, dello stabile di Napoli, il quale rappresentava un elemento di notevole criticità nell'ambito del patrimonio immobiliare della Fondazione.

Per l'esercizio corrente si è mantenuto un accantonamento prudenziale in attesa di disporre della valutazione aggiornata della consistenza del patrimonio residuo che verrà predisposta da una società specializzata (come da delibera del Consiglio di Amministrazione) attraverso l'analisi delle informazioni in possesso della Fondazione (documentazione di origine, dati catastali, planimetrie) e mediante sopralluoghi sulle proprietà allo scopo di valutare le qualità costruttive e lo stato di conservazione degli stabili e dei relativi impianti.

- **Fondo cause legali in corso:** ammonta a Euro 56.000. Il fondo è rappresentativo delle spese che si presume di dover sostenere per i contenziosi relativi a crediti contributivi e al processo di alienazione degli immobili. La diminuzione rispetto al precedente esercizio, pari a Euro 44.000, è stata conseguente alla definizione di una delle cause per le quali era stato previsto l'accantonamento.

- **Fondo oneri futuri:** ammonta a Euro 1.325.809. Il decremento rispetto al precedente esercizio è stato di euro 387.809. La composizione di questo fondo è la seguente:
  - Euro 172.817 per futuri contenziosi previdenziali e spese fiscali. Tale componente ha evidenziato un utilizzo pari ad Euro 16.320 determinato da una cartella esattoriale emessa dall'amministrazione finanziaria a rettifica dell'Irpeg 1999 ed un incremento pari a Euro 9.137 quale destinazione dell'utile residuo dopo l'attribuzione ai conti di previdenza di una remunerazione percentualmente pari all'1,75% come da delibera del Consiglio di Amministrazione del 28/04/2003;
  - Euro 614.992 per future spese imputate in precedenza a carico degli inquilini che in fase di consuntivo degli stabili potrebbero risultare a carico della Fondazione per la presenza di unità immobiliare sfitte. L'ammontare iniziale pari a Euro 214.992 è stato incremento di Euro 400.000 alla luce di una più accurata analisi delle spese anticipate che rimarranno a carico della Fondazione e del grado di inesigibilità dei conguagli.
  - Euro 538.000 quale residuo dell'accantonamento effettuato a fronte di oneri futuri legati a maggiori provvigioni inerenti il processo di vendita del patrimonio immobiliare. Si precisa che l'utilizzo è stato pari a Euro 1.032.000 ed ha riguardato l'ammontare delle provvigioni usualmente a carico degli inquilini (2%), che il FASC si è accollato nel caso di vendite di unità immobiliari a inquilini aventi il diritto di prelazione in base agli accordi contrattuali siglati con la società di mediazione Arthur S.r.l. (Art. 8.1 dell'accordo integrativo del 04/12/2002 e Art. 9.3 del contratto di mandato del 31/07/1996).

#### **FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO (TFR)**

Il fondo TFR ammonta a Euro 419.082 al 31/12/2003.

(Euro 482.217 al 31/12/2002)

Detta voce, che ha registrato un decremento netto di Euro 63.135, rappresenta la passività maturata nei confronti del personale dipendente in forza al F.A.S.C. al 31/12/2003, in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro. La composizione del fondo TFR è la seguente:

• TFR impiegati e dirigenti	330.962
• TFR portieri	<u>88.120</u>
Totale	<u>419.082</u>

La movimentazione del fondo TFR nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

	Portieri	Dirigenti/Impiegati	Totale
<b>Fondo TFR al 01/01/2003</b>	<b>97.849</b>	<b>384.368</b>	<b>482.217</b>
Utilizzi del fondo nel corso dell'esercizio	(20.308)	(118.770)	(128.494)
Accantonamenti e rivalut. dell'esercizio	10.579	65.364	75.943
<b>Totale al 31/12/2003</b>	<b>88.120</b>	<b>330.962</b>	<b>419.082</b>

La dinamica del personale dipendente del FASC nel corso dell'esercizio, suddivisa per categoria, è stata la seguente:

	Situazione al 1/1/2003	Variazioni 2003	Situazione al 31/12/2003
Dirigenti	3	-1	2
Impiegati	22	-1	21
Portieri	8	0	8
<b>Totale</b>	<b>33</b>	<b>-2</b>	<b>31</b>

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell'esercizio è stato pari a 32 unità.

## DEBITI

I debiti ammontano complessivamente a Euro 17.686.409 al 31/12/2003

(Euro 18.260.353 al 31/12/2002)

Il decremento complessivo dell'anno è stato pari a Euro 573.944. Si commentano di seguito le principali voci che compongono questo raggruppamento di bilancio.

### Acconti

Ammontano a Euro 4.285.599 al 31/12/2003

(Euro 4.093.641 al 31/12/2002)

L'incremento rispetto al precedente esercizio è stato pari a Euro 191.958. La composizione di questa voce di bilancio è la seguente:

- **Acconti per alienazione immobili:**

Ammontano a Euro 349.948 al 31/12/2003

(Euro 340.317 al 31/12/2002)

La voce accoglie gli ammontari ricevuti dal F.A.S.C. per le vendite di unità immobiliari a fronte delle quali deve ancora essere perfezionato il contratto di vendita.

L'incremento di Euro 9.631 rispetto al precedente esercizio è dovuto al maggior numero di contratti preliminari di vendita stipulati nel corso dell'esercizio rispetto a quello precedente.

- **Acconti da inquilini per spese anticipate:**

Ammontano a Euro 3.935.651 al 31/12/2003.

(Euro 3.753.324 al 31/12/2002)

Nella voce sono inclusi gli acconti ricevuti da inquilini per spese anticipate dal FASC che, analogamente alla voce anticipi per conto inquilini dell'attivo, sono classificate nello stato patrimoniale. L'incremento rispetto al precedente esercizio è stato pari a Euro 182.327.

**Debiti verso fornitori**

Ammontano a Euro 1.882.607 al 31/12/2003

(Euro 953.005 al 31/12/2002)

L'ammontare, che risulta incrementato di Euro 929.602, risulta composto da:

• Debiti verso fornitori	1.285.362
• Debiti verso fornitori per fatture da ricevere	<u>597.245</u>
<b>Totale</b>	<b>1.882.607</b>

La composizione delle fatture da ricevere è evidenziata in un apposito allegato alla presente nota integrativa.

Si precisa che l'aumento rispetto al precedente esercizio è principalmente dovuto al sostenimento verso la fine dell'esercizio di significative spese di manutenzione incrementativa sugli immobili e al riconoscimento di provvigioni determinate dal processo di vendita del patrimonio immobiliare.

**Debiti tributari**

Ammontano a Euro 591.802 al 31/12/2003

(Euro 549.368 al 31/12/2002)

L'incremento rispetto al precedente esercizio è pari a Euro 42.434. Questa voce di bilancio accoglie i debiti netti di natura tributaria e per la sua composizione si rimanda allegato bilancio ritenuto sufficientemente esaustivo.

	<b>Imposta dovuta</b>	<b>Acconti versati</b>	<b>Saldo a debito</b>
Irpeg	1.357.955	1.333.475	3.896
Imp. Sost. Riv. TFR	1.343	1.278	65