

**Debiti verso istituti previdenziali**

Ammontano a Euro 79.323 al 31/12/2003

(Euro 69.120 al 31/12/2002)

Tale voce riflette il debito dovuto al 31/12/2003 verso gli enti previdenziali che è stato assolto, in ottemperanza alla normativa vigente, entro il 16/1/2004. L'incremento rispetto all'esercizio precedente è pari ad Euro 10.203.

**Altri debiti**

Ammontano a Euro 10.847.078 al 31/12/2003

(Euro 12.595.219 al 31/12/2002)

Questa voce di bilancio risulta diminuita di Euro 1.748.141 rispetto all'esercizio precedente ed è così composta:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
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</b>	<b>10.847.078</b>	<b>12.595.219</b>

Si precisa che la diminuzione dei debiti è dovuta al miglioramento della gestione interna dei flussi finanziari con particolare riferimento ai rapporti con le federazioni di categoria.

**COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO**

Si riportano di seguito i commenti sulle principali voci del conto economico.

**Valore della produzione**

Ammonta a 8.533.180 al 31/12/2003

(Euro 8.077.961 al 31/12/2002)

L'incremento del valore della produzione rispetto al precedente esercizio è stata pari a Euro 455.219.

Il valore della produzione risulta composto come segue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Canoni di locazione	6.306.567	6.607.248
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
Altri ricavi e proventi di carattere ordinario	63.858	83.634
<b>Totale</b>	<b>8.533.180</b>	<b>8.077.961</b>

#### **Costi della produzione**

I costi della produzione ammontano complessivamente a Euro 9.244.641 al 31/12/2003  
(Euro 8.972.507 al 31/12/2002).

I costi della produzione sono diminuiti rispetto al 2002 di Euro 272.134 e risultano composti come segue:

#### **Costi per materiale di consumo**

Ammontano a Euro 35.520 al 31/12/2003  
(Euro 39.781 al 31/12/2002)

Il decremento rispetto al precedente esercizio è stato pari a Euro 4.261.

#### **Costi per servizi**

Ammontano a Euro 4.362.263 al 31/12/2003  
(euro 2.248.112 al 31/12/2002).

I costi per servizi sono aumentati di Euro 2.114.151 rispetto al 2002 e risultano composti come segue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
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
Spese per utenze e servizi vari	150.509	157.934
<b>Totale</b>	<b>4.362.263</b>	<b>2.248.112</b>

Il significativo aumento dei costi per servizi è da imputarsi al processo di vendita del patrimonio immobiliare che ha comportato maggiori consulenze tecniche (incrementatesi di Euro 127.670 rispetto al 2002) e provvigioni per intermediazione (Euro 2.078.189).

#### **Spese per il personale**

Ammontano a Euro 1.491.896 al 31/12/2003

(Euro 1.320.209 al 31/12/2002)

Le spese per il personale sono aumentate di Euro 171.687 rispetto al precedente esercizio e risultano composte come segue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Salari e stipendi	937.794	968.637
Oneri sociali	232.613	236.170
Trattamento di fine rapporto	658	1.598
Accantonamento TFR impiegati	66.388	72.979
Altri costi del personale	225.697	26.538
Rimborsi spese al personale	28.746	14.287
<b>Totale</b>	<b>1.491.896</b>	<b>1.320.209</b>

Si precisa che l'incremento della voce “altri costi del personale” è legata al riconoscimento ad un dirigente di un’indennità di buonuscita.

La composizione degli organici della fondazione rispetto al precedente esercizio è già stata evidenziata nella sezione relativa al fondo TFR della presente nota integrativa.

#### **Ammortamenti e svalutazioni**

Ammontano a Euro 168.910 al 31/12/2003

(Euro 245.169 al 31/12/2002).

I costi per ammortamento e svalutazioni sono diminuiti di 76.259 rispetto al precedente esercizio.

Il dettaglio di questa voce di bilancio è già esposto nel conto economico e, per ulteriori dettagli, si rimanda all'apposito allegato alla presente nota integrativa relativo alle immobilizzazioni.

Si precisa che le svalutazioni dei crediti verso gli inquilini effettuate nell'anno al fine di esporre in bilancio i predetti crediti al presunto valore di realizzo sono passate da Euro 119.169 del precedente esercizio a Euro 84.205 con una diminuzione di Euro 34.964.

**Oneri diversi di gestione**

Ammontano a Euro 3.186.052 al 31/12/2003

(Euro 5.119.236 al 31/12/2002)

Rispetto al precedente esercizio questa voce di bilancio ha registrato una diminuzione di Euro 1.933.184 in quanto non sono stati effettuati accantonamenti al fondo oneri futuri. Gli oneri diversi di gestione risultano composti come segue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
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</b>	<b>3.186.052</b>	<b>5.119.236</b>

Si precisa che la voce imposte e tasse non sul reddito al 31/12/2003 è diminuita, rispetto al precedente esercizio, di Euro 300.110 e risulta composta da:

Imposte di registro	70.087
ICI	567.042
Altre imposte (Bollo, etc.)	11.577
Imposte sostitutive sui titoli e sugli interessi di conto corrente	694.406
<b>Totale</b>	<b>1.343.112</b>

**Proventi e oneri finanziari**

Ammontano a Euro 7.991.287 al 31/12/2003

(Euro 6.438.652 al 31/12/2002)

L'aumento rispetto al precedente esercizio è pari a Euro 1.552.635. I proventi e gli oneri finanziari risultano composti come segue:

**Proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni**

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Verso imprese controllate e collegate	2.362.838	65.589
<b>Totale</b>	<b>2.362.838</b>	<b>65.589</b>

Si tratta degli interessi attivi riconosciuti a fine esercizio sul contratto di finanziamento nei confronti della società controllata. L'aumento rispetto al precedente esercizio è stato pari a 2.297.249.

**Proventi finanziari da titoli nelle immobilizzazioni non partecipazioni**

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Interessi su titoli	328.115	102.377
Rendimento su GPM	484.485	353.080
<b>Totale</b>	<b>812.600</b>	<b>455.457</b>

L'aumento rispetto al precedente esercizio è dovuto all'incremento degli investimenti in titoli e GPM.

**Proventi finanziari diversi dai precedenti**

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Interessi bancari e postali	197.363	227.827
Interessi per ritardato pagamento caparre	49.668	15.772
Rendimenti polizze a capitalizzazione	4.638.719	5.730.963
<b>Totale</b>	<b>4.885.750</b>	<b>5.974.562</b>

Il decremento rispetto al precedente esercizio pari a Euro 1.088.812 ed è dovuto alla riduzione della voce "rendimenti polizze a capitalizzazione".

**Interessi e altri oneri finanziari**

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Interessi passivi su c/c e depositi cauzionali	(34.883)	(34.813)
Spese bancarie	(35.018)	(22.143)
<b>Totale</b>	<b>(69.901)</b>	<b>(56.956)</b>

L'incremento rispetto al precedente esercizio è stato pari a Euro 12.945 ed è principalmente dovuto alla maggior incidenza delle commissioni di gestione sulle GPM.

**Proventi e oneri straordinari**

Ammontano a Euro 3.491.811 al 31/12/2003.  
(Euro 1.432.608 al 31/12/2002)

Le partite straordinarie hanno registrato rispetto al precedente esercizio un aumento di Euro 1.356.873 e risultano composte come segue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Sopravvenienze attive	148.256	452.716
Utilizzo fondi rischi e oneri	3.532.000	1.784.992
Arrotondamenti Euro	(1)	3
Sopravvenienze passive	(188.444)	(805.103)
<b>Totale</b>	<b>3.491.811</b>	<b>1.432.608</b>

Il dettaglio della composizione delle sopravvenienze attive e passive è evidenziato in un apposito prospetto allegato alla presente nota integrativa. Per la composizione della voce utilizzo rischi ed oneri si veda quanto già evidenziato in commento al passivo di stato patrimoniale.

#### **Risultato prima delle imposte**

Ammonta a Euro 10.771.637 al 31/12/2003

(Euro 6.976.714 al 31/12/2002).

Accoglie il risultato dell'esercizio al lordo delle imposte sul reddito.

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

Ammontano a Euro 1.393.766 al 31/12/2003

(Euro 1.105.369 al 31/12/2002).

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

Irpeg	1.333.475
Irap	60.291
<b>Totale</b>	<b>1.393.766</b>

Si precisa che data la natura di Ente non commerciale del FASC, le imposte dell'esercizio sono state determinate, in base alla normativa fiscale vigente, ai fini Irpeg principalmente sulla base dei canoni di locazione o delle rendite catastali degli immobili ed ai fini Irap, sulla base del costo del lavoro, inclusivo delle collaborazioni coordinate e continuative, sostenuto nel corso dell'esercizio.

Per completezza si rende noto che le imposte non sul reddito assolte nell'esercizio sono state indicate tra gli oneri diversi di gestione, alla voce B14 del conto economico.

**Utile dell'esercizio**

Ammonta a Euro 9.377.871 al 31/12/2003

(Euro 5.871.345 al 31/12/2002)

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

**Ulteriore informativa**

Si precisa che in data 30.10.2002 il FASC ha costituito la società FASC Immobiliare S.r.l., di cui detiene il 100% del Capitale Sociale pari a Euro 20.000.

Durante l'esercizio nei confronti della società controllata il FASC ha effettuato servizi di domiciliazione della sede legale e prestito di personale ed ha riconosciuto un finanziamento quinquennale fruttifero pari a Euro 106.888.751. Tale finanziamento ha consentito il riconoscimento di interessi attivi nel bilancio del FASC per Euro 2.362.838. Di contro la società controllata non ha effettuato operazioni nei confronti del FASC

Si precisa che a fine esercizio il saldo contabile con la società controllata evidenzia un saldo a crediti di Euro 106.980.381 così composto:

Note debito da emettere	68.215
Spese anticipate	23.415
Finanziamento a medio termine	<u>106.888.751</u>
<b>Totale</b>	<b>106.980.381</b>

L'allegato bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Milano, 21 Aprile 2004

**FASC**  
Il Presidente  
Alfonso Morsello

**Allegati**

Si allegano i seguenti prospetti che costituiscono parte integrante della presente nota integrativa:

- prospetto delle variazioni nelle immobilizzazioni materiali
- prospetto della composizione delle sopravvenienze attive e passive
- elenco fatture da ricevere

ALLEGATO 1

VARIAZIONI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI SINO AL 31/12/2001

Immobilizzazioni	Valore lordo al 01/01/2002	Acquisizioni 2002	Incrementi interni 2002	Alienazioni 2002	Valore lordo al 31/12/2002	Decrementi F.do ammort.	Ammortamento 2002	Fondo ammort. al 31/12/2002	Valore netto cont. al 31/12/2002
Fabbricati	213.408.730	0	631.431	-15.494.162	198.545.999	0	0	0	198.545.999
Terreni e fabbricati	213.408.730	0	631.431	-15.494.162	198.545.999	0	0	0	198.545.999
Mobili e arredi	567.964	0	0	-10.961	557.003	10.961	-5.943	-545.264	11.739
Macchine ufficio	655.261	34.704	0	-34.540	655.425	34.512	-43.106	-589.879	65.546
Autovetture	15.494	0	0	0	15.494	0	0	-15.494	0
Altri	31.471	0	0	0	31.471	0	-175	-31.471	0
Attrezzature	422	0	0	0	422	0	-105	-305	117
Altri beni	1.270.612	34.704	0	-45.501	1.259.815	45.473	-49.329	-1.182.413	77.402
<b>Totale</b>	<b>214.679.342</b>	<b>34.704</b>	<b>631.431</b>	<b>-15.539.663</b>	<b>199.805.814</b>	<b>45.473</b>	<b>-49.329</b>	<b>-1.182.413</b>	<b>198.623.401</b>

VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2002

Immobilizzazioni	Valore lordo al 01/01/2003	Acquisizioni 2003	Incrementi interni 2003	Alienazioni 2003	Valore lordo al 31/12/2003	Decrementi F.do ammort.	Ammortamento 2003	Fondo ammort. al 31/12/2003	Valore netto cont. al 31/12/2003
Fabbricati	198.545.999	0	2.657.601	-62.672.356	138.531.244	0	0	0	138.531.245
Terreni e fabbricati	198.545.999	0	2.657.601	-62.672.356	138.531.244	0	0	0	138.531.245
Mobili e arredi	557.003	0	0	-4.016	552.987	4.016	-5.870	-547.118	5.870
Macchine ufficio	655.425	11.998	0	-231.623	435.800	231.623	-34.477	-392.733	43.067
Autovetture	15.494	0	0	0	15.494	0	0	-15.494	0
Altri	31.471	0	0	0	31.471	0	0	-31.471	0
Attrezzature	422	0	0	0	422	0	-58	-363	59
Altri beni	1.259.815	11.998	0	-235.639	1.036.174	235.639	-40.405	-987.179	48.996
<b>Totale</b>	<b>199.805.814</b>	<b>11.998</b>	<b>2.657.601</b>	<b>-62.907.995</b>	<b>139.567.418</b>	<b>235.639</b>	<b>-40.405</b>	<b>-987.179</b>	<b>138.580.241</b>

**ALLEGATO 2/1****COMPOSIZIONE SOPRAVVENIENZE ATTIVE AL 31/12/2003**

RETTIFICHE INTERESSI SU CONTI CORRENTI BANCARI	1.004
INCASSI DI CREDITI INESIGIBILI VERSO AZIENDE	13.712
RECUPERI VARI	914
INDENNIZZO PER PROTRATTA OCCUPAZIONE UNITA' IMMOBILIARE	15.362
RECUPERI DIVERSI DA AZIENDE	4.938
CONTI DI PREVIDENZA PRESCRITTI (ANNO 1993)	112.326
<b>TOTALE SOPRAVVENIENZE ATTIVE</b>	<b>148.256</b>

**ALLEGATO 2/2****COMPOSIZIONE SOPRAVVENIENZE PASSIVE AL 31/12/2003**

IMPOSTE E TASSE ESERCIZI PRECEDENTI	3.147
RIMBORSI VARI A INQUILINI	3.789
RIMBORSO A PORTIERI	1.007
DEFINIZIONE PRATICA LEGALE FASC / AUTOCITY	24.000
CONSUNTIVI STABILI 2002 - QUOTE CARICO FASC	106.974
COSTI DI COMPETENZA DEGLI ESERCIZI PRECEDENTI	10.863
RETTIFICHE CONTI DI PREVIDENZA	37.742
RETTIFICHE DEBITI VERSO AZIENDE	84
INTERESSI 2002 A CONTI DI PREVIDENZA	837
<b>TOTALE SOPRAVVENIENZE PASSIVE</b>	<b>188.444</b>

## ALLEGATO 3

## ELENCO FATTURE DA RICEVERE AL 31/12/2003

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	IMPORTO
SCHEDA 353/01 IDROELETTRICA	9.600,00
CONSULENZE TECNICHE 12/2003	18.779,26
CONSULENZA PRATICHE CATASTALI NAPOLI	12.729,60
CONSULENZE FISCALI 10-12/2003 BIANCHINI	7.301,26
SMONTAGGIO E SPOST. MATERIALE SUPERMERCATO	10.080,00
PRATICA FASC / DITTADI	1.494,70
PRATICHE LEGALI AZIENDE BUFFONI	27.631,80
PRATICHE LEGALI INQUILINI BUFFONI	58.711,48
STORNO ACQ.STAMPANTE FT 300495 31/10/03	-556,80
CONSULENZA MANUT.STRORD.PIEVE	8.274,24
PRATICA FASC / TEDESCO + 23	312,50
ATTO DI DEPOSITO 13/10/2003 REP.187279/16263	3.643,34
MANUTENZIONE STRORD. FACCIADE RUGANTINO	22.275,00
MANUTENZIONE STRORD. FACCIADE RUGANTINO	33.000,00
MANUTENZIONE STRORD. FACCIADE RUGANTINO	35.270,80
MANUTENZIONE STRORD. FACCIADE RUGANTINO	12.000,00
MANUTENZIONE FACCIADE TUSCOLANO	41.941,90
MANUTENZIONE FACCIADE TUSCOLANO	31.130,00
MANUTENZIONE FACCIADE TUSCOLANO	19.415,00
RECUPERO DIFF. IVA PELIZZI A.G.C.	-104,24
RECUPERO DIFF. IVA RUGANTINO A.G.C.	-381,40
RECUPERO DIFF. IVA TUSCOLANO A.G.C.	-11.695,79
RECUPERO DIFF. IVA PELIZZI PALTRÉ	-90,00
RECUPERO DIFF. IVA RUGANTINO PALTRÉ	-360,00
RECUPERO DIFF. IVA TUSCOLANO PALTRÉ	-90,00
SALDO CONSULENZE MANUT.STRORD.ROMA	5.410,00
3 ACCONTO CONS.MAN.STRORD.IMM.ROMA	15.912,00
SALDO INT.ELETTR.PELIZZI	1.080,00
INT.IMPANTI CITOFONICI PELIZZI	1.250,88
SALDO INT.ELETTR.RUGANTINO	1.620,00
SALDO INT.ELETTR.RUGANTINO	2.700,00
INT.CITOFONICI RUGANTINO	995,16
INT.CITOFONICI RUGANTINO	1.320,48
INT.CITOFONICI RUGANTINO	1.586,17
INT.CITOFONICI RUGANTINO	675,00
SALDO INT.ELETTR.TUSCOLANO	1.080,00
INT.DECORATORE TUSCOLANO	10.735,87
INT.FABBRO TUSCOLANO	5.256,00
INT.EDILI TUSCOLANO	25.342,60
INT.DECORATORE TUSCOLANO	6.931,24
INT.DECORATORE TUSCOLANO	12.836,11
INT.EDILI TUSCOLANO	24.234,01
INT.FABBRO TUSCOLANO	9.071,99
INT.FABBRO TUSCOLANO	17.446,14
INT.EDILI TUSCOLANO	27.240,02
INT.CITOFONICI TUSCOLANO	591,24
INT.CITOFONICI TUSCOLANO	664,26
INT.EDILI RUGANTINO	2.929,80
INT.EDILI RUGANTINO	2.271,00
INT.EDILI RUGANTINO	3.127,20
INT.EDILI RUGANTINO	4.964,40
INT.EDILI RUGANTINO	525,00
INT.EDILI RUGANTINO	1.980,00
INT.EDILI RUGANTINO	1.965,60
INT.EDILI RUGANTINO	1.173,60
INT.EDILI RUGANTINO	4.215,60

**ALLEGATO 3****ELENCO FATTURE DA RICEVERE AL 31/12/2003**

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	IMPORTO
INT.EDILI RUGANTINO	5.127,60
INT.EDILI RUGANTINO	2.263,80
INT.EDILI RUGANTINO	4.112,40
INT.EDILI RUGANTINO	2.832,00
INT.EDILI RUGANTINO	1.092,00
INT.EDILI RUGANTINO	1.884,00
INT.EDILI RUGANTINO	5.149,20
INT.EDILI RUGANTINO	3.603,60
INT.IDRICO RUGANTINO	936,00
INT.IDRICO RUGANTINO	2.419,20
INT.ELETTR.RUGANTINO	154,80
INT.EDILI RUGANTINO	2.643,00
INT.IDRICO RUGANTINO	1.554,00
INT.IDRICO RUGANTINO	273,60
INT.IDRICO RUGANTINO	710,40
INT.EDILI RUGANTINO	1.966,80
INT.IDRICO RUGANTINO	2.016,00
INT.ELETTR.TUSCOLANO	1.668,00
INT.IDRICO TUSCOLANO	166,80
INT.EDILI TUSCOLANO	189,00
INT.EDILI PELIZZI	1.426,80
INT.EDILI TUSCOLANO	96,00
INT.IDRICO TUSCOLANO	756,00
INT.IDRICO TUSCOLANO	592,80
INT.EDILI TUSCOLANO	1.536,00
INT.EDILI PELIZZI	3.339,00
INT.EIDL PELIZZI	2.320,20
INT.TERMICO RUGANTINO	2.820,00
2 PROCURE SPECIALI IN DATA 25/11/03	123,96
ATTO DI DEPOSITO IN DATA 03/12/03 REP.188107/16366	6.028,05
<b>TOTALE FATTURE DA RICEVERE</b>	<b>597.245,03</b>

**NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2003  
PREDISPOSTO IN FORMA ABBREVIATA EX ART.2435 - BIS C.C.**

Signori Soci,

la presente Nota Integrativa si riferisce al bilancio chiuso al 31 dicembre 2003 predisposto in Euro.

Il bilancio chiuso al 31/12/2003 rappresenta il primo esercizio di attività della società, che è stata costituita in data 31 ottobre 2002 ed ha, pertanto, avuto una durata di giorni 426. Trattandosi del primo esercizio sociale i valori relativi al precedente esercizio (saldi al 31/12/2002) evidenziano tutti un saldo pari a zero.

L'esercizio si è chiuso con un risultato positivo di Euro 10.078 dopo avere effettuato accantonamenti per imposte correnti pari a Euro 271.112 ed ammortamenti e svalutazioni per Euro 767.110

Deve essere tenuto in considerazione, ai fini della comprensione del risultato economico raggiunto nel corso dell'esercizio, che il bilancio chiuso al 31/12/2003 si riferisce ad un periodo di 14 mesi circa e che alcune voci di costi e spese, in ottemperanza alla normativa fiscale e civilistica vigente, sono state rapportate alla maggior durata dell'esercizio. Tra i costi e le spese che sono stati determinati in base alla maggior durata dell'esercizio si segnalano gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali, che sono stati iscritti in bilancio per complessivi Euro 757.447 ed il cui valore sarebbe ammontato a Euro 649.240 qualora fossero stati determinati su un periodo di 12 mesi, con una diminuzione nei costi e spese di conto economico di Euro 108.207. Di contro si segnala in relazione al valore della produzione realizzato nel corso del 2003, che sono un immobile sui 3 acquistati dalla società nel corso dell'esercizio (Roma, Via di Priscilla 101) ha consentito di realizzare ricavi per tutto l'anno, mentre i 2 immobili di Milano (Corso Sempione 66/68

acquistato il 11/06/2003 e Via Solferino acquistato il 17/12/2003) hanno consentito il realizzo di ricavi solo parziali. Infatti, i ricavi per locazione che si prevede di realizzare annualmente a regime per i 3 immobili di proprietà al 31/12/2003 ammontano a circa Euro 8.414.000,00 rispetto a Euro 3.801.000,00.

L'utile netto di bilancio corrisponde al 0,26% dei ricavi realizzati. Tuttavia va osservato che l'utile netto prima degli ammortamenti ammonta a Euro 777.188,00 e corrisponde a circa il 20% del totale dei ricavi realizzati nell'esercizio.

Come previsto dal D.Lgs. 17/01/2003 n. 6 per gli esercizi delle società 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.

Nella presente Nota Integrativa si sono evidenziati analiticamente, a norma dell'art. 2427 e 2435 bis del Codice Civile, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2003 nonché tutte le informazioni utili, complementari ed obbligatorie, ai sensi degli articoli dal 2423 al 2426 del Codice Civile.

Infine si precisa che l'allegato bilancio espone i valori in unità di Euro mediante arrotondamento dei valori decimali all'unità più prossima.

## **1. PRINCIPI DI REDAZIONE DEL BILANCIO**

Ai sensi dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione dell'allegato bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

1. La valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
2. Sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
3. Si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data di incasso o di pagamento;
4. Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
5. Gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

## **2. CRITERI DI VALUTAZIONE**

Vengono di seguito esposti i più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2003, in osservanza con l'art. 2426 del Codice Civile. In particolare si precisa quanto segue:

### **IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Esse sono state iscritte nel corrente esercizio al costo d'acquisto, al netto delle quote di ammortamento calcolate nell'esercizio.

L'ammortamento è stato determinato nella misura del 20%, ritenuta congruo alla residua possibilità di utilizzazione delle immobilizzazioni immateriali, rapportata alla maggior durata dell'esercizio rispetto all'anno solare.

### **IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Sono iscritte al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, al netto del relativo fondo di ammortamento. Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base della possibilità di utilizzazione residua dei beni stimata dalla Società.

In particolare si precisa che le aliquote di ammortamento prese in considerazione sono state quelle previste dal DM 13 dicembre 1988 e successive modifiche, ultimo Gruppo specificato, specie sub 2, aliquote che sono state ridotte della metà come segue:

<b>Descrizione</b>	<b>Aliquota ordinaria</b>	<b>Aliquota applicata</b>
Immobili e fabbricati	3 %	1,5 %
Spese incrementative immobili	3 %	1,5 %
Macchine elettroniche ufficio	20 %	10,0 %
Mobili e arredi	12 %	6,0 %

Per gli acquisti effettuati nell'esercizio le aliquote di ammortamento sono state ulteriormente ridotte del 50% e si è tenuto conto esclusivamente delle porzioni di fabbricato in piena disponibilità di FASC Immobiliare alla fine dell'anno. Nella determinazione degli ammortamenti si è tenuto conto della maggior durata dell'esercizio rispetto all'anno solare.