

BILANCIO CONSUNTIVO

PAGINA BIANCA

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2004

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

(ammontari in unità di euro)

	Bilancio 31/12/04	Bilancio 31/12/03
A) CREDITI VS SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
TOTALE CREDITI VS SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI A)		
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I. Immobilizzazioni immateriali	17.413	32.347
4) Concessioni, licenze, marchi e simili		
II. Immobilizzazioni materiali	115.614.450	138.580.241
1) Terreni e fabbricati	115.597.594	138.531.245
2) Fabbricati		
4) Altri beni		
Mobili e arredi	1.265	5.870
Macchine elettroniche d'ufficio	15.591	43.067
Autovetture	0	0
Altre immobilizzazioni	0	0
Attrezzi	0	59
III. Immobilizzazioni finanziarie	270.889.850	201.298.702
1) Partecipazioni in:	20.000	20.000
a) imprese controllate		
2) Crediti:	175.635.780	106.888.751
a) verso imprese controllate		
3) Altri titoli		
Titoli obbligazionari	23.120.879	11.133.555
Titoli in gestione GPM	0	13.574.246
Polizze a capitalizzazione	72.113.191	69.682.150
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B)	386.521.713	339.911.290
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
II. Crediti	19.958.302	27.441.934
2) Verso imprese controllate		
Crediti per interessi su finanziamenti	4.930.215	47.215
Altri crediti	280.715	44.410
4 bis) Crediti tributari		
Crediti tributari	2.833	2.159
5) Altri crediti		
Crediti verso aziende	8.709.448	8.016.347
Crediti verso federazioni di categoria	0	605
Crediti verso Enti previdenziali	956	2.406
Crediti verso acquirenti immobili	58.739	12.843.598
Depositi cauzionali (<i>interamente esigibili oltre i 12 mesi</i>)	16.514	14.257
Crediti diversi	107.179	86.279
Crediti verso inquilini	1.619.663	1.692.690
Fondo svalutazione crediti	-1.255.479	-1.080.479
Anticipi per conto inquilini	5.444.383	5.772.447
Crediti verso condomini	43.116	0
III. Attività finanziarie non immobilizzate	6.001.187	0
6) Altri titoli	0	0
Titoli obbligazionari	0	0
Altri	6.001.187	0
IV. Disponibilità liquide	30.795.327	44.279.713
1) Depositi bancari e postali		
Depositi bancari	30.660.862	44.265.542
2) Assegni		
Cassa assegni	128.561	8.668
3) Denaro e valori in cassa		
Cassa	4.511	5.165
Cassa bolli	1.393	338
ATTIVO CIRCOLANTE C)	56.754.816	71.721.647
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI		
Ratei attivi	1.159.383	319.295
Risconti attivi	85.325	126.205
TOTALE RATEI E RISCONTI D)	1.244.708	445.500
TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)	444.521.237	412.078.437

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2004

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

(ammontari in unità di euro)

	Bilancio 31/12/04	Bilancio 31/12/03
A) PATRIMONIO NETTO		
VII. Altre riserve	401.816.402	379.713.265
Patrimonio di competenza degli iscritti - conti di previdenza	388.168.642	373.255.482
Patrimonio di competenza degli iscritti - conti di previdenza dal 1/1/2002	13.647.760	6.457.783
IX. Utile dell'esercizio	10.551.701	9.377.871
TOTALE PATRIMONIO NETTO A)	412.368.103	389.091.136
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
3) Altri fondi per rischi e oneri	4.350.190	4.881.809
Fondo valutazione immobili	2.500.000	3.500.000
Fondo cause legali in corso	236.000	56.000
Fondo oneri futuri	1.614.190	1.325.809
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI B)	4.350.190	4.881.809
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		
Fondo tfr impiegati	388.014	330.962
Fondo tfr portieri	62.382	88.120
TOTALE TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO C)	450.396	419.082
D) DEBITI		
6) Acconti	15.211.324	4.285.599
Acconti alienazione immobili	11.512.186	349.948
Acconti da inquilini per spese anticipate	3.699.138	3.935.651
7) Debiti verso fornitori	1.071.411	1.882.607
Debiti verso fornitori	914.031	1.285.362
Debiti verso fornitori per fatture da ricevere	157.380	597.245
9) Debiti verso imprese controllate	0	0
12) Debiti tributari	1.194.602	591.802
Debiti verso Erario per ires	292.544	3.896
Debiti vs Erario per Irap	0	0
Debiti per ritenute erariali	105.083	111.098
Debiti per imposta su rivalutazione TFR	0	65
Debiti per imposte indirette	796.975	476.743
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	83.229	79.323
debiti verso enti previdenziali	83.229	79.323
14) Altri debiti	9.791.981	10.847.078
Debiti verso inquilini	581.577	861.273
- <i>di cui esigibili oltre i 12 mesi</i>	542.567	743.547
Debiti verso dipendenti	55.155	29.303
Debiti verso aziende	579.006	373.197
Debiti verso iscritti per liquidazioni	7.070.375	8.101.636
Contributi da accreditare	1.437.858	1.221.660
Debiti verso federazioni di categoria	19.108	194.579
Debiti verso Organi Collegiali	37.079	52.948
Debiti diversi	11.823	12.482
TOTALE DEBITI D)	27.352.547	17.686.409
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI		
TOTALE RATEI E RISCONTI E)	0	0
TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)	444.521.236	412.078.436

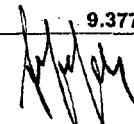
BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2004**CONTO ECONOMICO**

(montanti in unità di euro)

		Bilancio 31/12/04	Bilancio 31/12/03
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) <u>ricavi delle vendite e delle prestazioni</u>		4.451.274	6.306.567
Canoni di locazione		4.451.274	6.306.567
5) <u>altri ricavi e proventi</u>		3.595.959	2.226.613
Recupero spese da federazioni di categoria		58.375	57.259
Altri recuperi		9.124	11.009
Plusvalenze da alienazione immobili		2.681.211	2.031.279
Plusvalenze da alienazione cespiti		25	95
Plusvalenze su titoli		607.667	63.113
Altri ricavi e proventi di carattere ordinario		239.557	63.858
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A)		8.047.233	8.533.180
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) <u>per materiali di consumo</u>		29.233	35.520
Forniture per uffici		24.422	28.099
Libri, giornali e riviste		4.811	7.421
7) <u>per servizi</u>		3.349.476	4.362.263
Emolumenti e rimborsi spese agli Organi Collegiali		485.706	459.728
Consulenze legali e notarili		252.165	270.977
Consulenze tecniche e amministrative e lavori affidati a terzi		639.619	641.897
Consulenze finanziarie		16.536	32.879
Spese per provvigioni		1.698.750	2.702.028
Premi di assicurazioni		83.658	104.245
Spese per utenze e servizi vari		173.042	150.509
9) <u>per il personale</u>		1.318.989	1.491.896
a) Salari e stipendi		984.315	937.794
b) Oneri sociali		246.127	232.613
c) Trattamento di fine rapporto		5.315	658
d) Accantonamento TFR impiegati		63.261	66.388
e) Altri costi del personale		196	225.697
e) Rimborsi spese al personale		19.775	28.746
10) <u>ammortamenti e svalutazioni</u>		672.919	168.910
a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali		26.489	44.300
b) Ammortamento fabbricati		436.384	0
b) Ammortamento mobili e arredi		6.291	5.870
b) Ammortamento macchine elettroniche d'ufficio		28.697	34.477
b) Attrezzature		58	58
d) Svalutazione crediti vs inquilini		175.000	84.205

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2004

14) oneri diversi di gestione	2.825.680	3.186.052
Spese gestione immobili a carico proprietà	338.016	497.514
Spese di manutenzione	68.003	67.377
Restituzione rimborsi diversi	4	556
Imposte e tasse non sul reddito	1.118.517	1.343.112
Minusvalenze da alienazione immobili	573.007	766.607
Minusvalenze da alienazione titoli	3.738	40.600
Accantonamento a fondo cause legali	180.000	0
Accantonamento a fondo oneri futuri	470.000	400.000
Altri oneri di gestione	74.395	70.286
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B)	8.196.297	9.244.641
PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) altri proventi finanziari	9.754.414	8.061.188
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:	4.883.000	2.362.838
verso imprese controllate e collegate	4.883.000	2.362.838
b) da titoli nelle immobilizzazioni non partecipazioni	4.535.518	5.451.319
Interessi su titoli	906.942	328.115
Rendimento su GPM	458.160	484.485
Rendimenti polizze a capitalizzazione	3.170.416	4.638.719
c) da titoli nell'attivo circolante non partecipazioni	1.189	0
Rendimento su fondo di liquidità	1.189	0
d) proventi diversi dai precedenti	334.707	247.031
Interessi bancari e postali	286.571	197.363
Interessi per ritardato pagamento caparre	48.136	49.668
17) interessi e altri oneri finanziari	83.971	69.901
Interessi passivi su c/c e depositi cauzionali	18.416	34.883
Spese bancarie	65.555	35.018
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (16 - 17)	9.670.443	7.991.287
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) proventi straordinari	2.596.775	3.680.256
Sopravvenienze attive	229.924	148.256
Utilizzo fondi rischi e oneri	1.000.000	3.532.000
Plusvalenze	1.366.851	0
Arrotondamenti euro	0	0
21) oneri straordinari	191.576	188.445
Sopravvenienze passive	191.575	188.444
Arrotondamenti euro	1	1
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21)	2.405.199	3.491.811
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B + C + E)	11.926.578	10.771.637
22) imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Ires	1.318.008	1.333.475
Irap	56.869	60.291
26) utile dell'esercizio	10.551.701	9.377.871



BILANCIO SECONDO IL D. LGS. 127/91**NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2004****STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO**

Il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2004 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.

Si rende noto che ai fini di pervenire ad una migliore comparabilità e chiarezza della situazione patrimoniale e finanziaria del F.A.S.C. si è provveduto a riclassificare alcune voci dello stato patrimoniale dell'esercizio precedente.

Come previsto dal D.Lgs. 17/01/2003 n. 6 per gli esercizi chiusi al 31/12/2004 a decorrere dal 30/09/2004, l'allegato bilancio e la presente nota integrativa sono stati redatti secondo le norme del Codice Civile come modificati dalla suddetta normativa (riforma del diritto societario).

PRINCIPI CONTABILI SEGUITI NELLA REDAZIONE DEL BILANCIO

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

- La valutazioni delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività istituzionale, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo e del passivo considerato;
- 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 2004 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 e sono sistematicamente ammortizzate sulla base della residua possibilità di utilizzazione. In particolare sono utilizzate le seguenti aliquote:

- immobili strumentali 1,50%
- altri beni 25,00%

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 2004 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.

Conti di previdenza

I conti di previdenza rappresentano il patrimonio della Fondazione dovuto agli iscritti al 31/12/04, 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”.

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 31/12/2004.

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.

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.

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 2004 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.

MODIFICHE DEI CRITERI DI VALUTAZIONE

Nell'allegato bilancio sono state adottate modifiche rispetto ai criteri di valutazione adottati nel precedente esercizio in relazione all'ammortamento dei fabbricati.

Si precisa che tutti i fabbricati di proprietà del FASC sono destinati ad essere locati a terzi ad eccezione dell'immobile sito in Milano Via Gulli 39, utilizzato parzialmente quale sede del FASC stesso.

Per tale motivo e tenuto anche conto delle indicazioni di una società specializzata di consulenza immobiliare, il suddetto immobile a partire dall'esercizio in corso è stato assoggettato ad un processo di ammortamento in base all'aliquota dell'1,50%.

Ciò ha determinato l'imputazione al conto economico dell'esercizio di ammortamenti per euro 436.384, con un conseguente effetto sul risultato d'esercizio e sul patrimonio netto dell'esercizio.

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 riguarda le seguenti voci di bilancio:

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

Si precisa, che ad eccezione di quanto sopra specificato negli esercizi passati non sono state fatte altre rivalutazioni volontarie su immobili di proprietà del F.A.S.C.

	Costo originario	Manutenzioni straordinarie	Rivalutazioni	Valore al 31/12/2004
MI - Viale Cassiodoro	119.334,90	289.215,86	8.970.306,53	9.378.857,29
MI - Quartiere Livigno	5.136,70	11.788,17	232.188,10	249.112,97
MI - Piazza Mentana	141.171,39	238.580,96	4.093.775,18	4.473.527,53
MI - Quartiere Ripamonti	137.672,39	88.791,94	1.350.167,35	1.576.631,68
MI - Farini/Valtellina	448.589,52	502.421,88	4.253.463,95	5.204.475,35
Cinisello Balsamo	4.221,97	7.768,44	59.142,91	71.133,32
Milano San Felice Palazzine	52.006,46	26.334,48	336.431,78	414.772,72
Padova Tribloc A2	4.615.729,65	136.200,00	8.145.920,33	12.897.849,98
Padova Tribloc A1	6.110.106,39	55.477,40	2.168.697,70	8.334.281,49
Roma Tuscolano 1-2-3-7-8-9	2.353.431,61	85.166,94	1.955.735,05	4.394.333,60
Roma - Via B.Pelizzi	300.213,94	44.975,62	306.751,30	651.940,85
Rho - Europa 2	182.784,61	65,39	146.616,79	329.466,79
Roma - Rugantino	4.857.931,99	126.552,13	2.948.502,95	7.932.987,07
Pieve Emanuele	7.020.044,78	1.146.190,64	1.479.286,41	9.645.521,83
Milano - Via Adriano	3.086.607,54	72.806,48	1.200.030,17	4.359.444,19
Rho - Europa 3	535.902,42	129,25	223.485,67	759.517,34
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
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
Totale Fabbricati	75.650.328,00	3.599.323,76	36.784.326,30	116.033.978,06

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO

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

IMMOBILIZZAZIONI

Ammontano complessivamente al 31/12/2004 a Euro 385.521.713

(Euro 339.911.290 al 31/12/2003)

Complessivamente le immobilizzazioni sono aumentate di Euro 45.610.423 e risultano così composte:

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

Ammontano al 31/12/2004 a Euro 17.413

(Euro 32.347 al 31/12/2003)

Tale voce, diminuita di Euro 14.934, risulta interamente composta da licenze d'uso software e nell'esercizio si è movimentata come segue:

- valore lordo iniziale al 01/01/2004	Euro 379.447
- acquisti dell'esercizio	<u>Euro 11.555</u>
Valore lordo totale	Euro 391.002
- fondo svalutazione al 01/01/2004	Euro (347.100)
- svalutazioni e ammortamenti dell'esercizio	<u>Euro (26.489)</u>
Fondo al 31/12/2004	Euro (373.589)
- Valore netto contabile al 31/12/2004	<u>Euro 17.413</u>

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 31/12/2004 a Euro 115.597.594

(Euro 138.531.245 al 31/12/2003).

Il decremento netto della voce rispetto al precedente esercizio è stato pari a Euro 22.933.651 ed è conseguente al proseguimento del processo di alienazione del patrimonio immobiliare.

Oltre a quanto evidenziato nell'apposito prospetto allegato alla presente nota integrativa si richiama quanto già esposto al punto "modifiche dei criteri di valutazione".

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 16.856 al 31/12/2004
(Euro 48.937 al 31/12/2003).

Detta voce, costituita interamente da attività strumentali utilizzate dal F.A.S.C. per lo svolgimento della propria attività, è diminuita di Euro 32.081. 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 35.046.

Immobilizzazioni finanziarie

Ammontano a Euro 270.889.850 al 31/12/2004
(Euro 201.298.702 al 31/12/2003)

L'incremento rispetto al precedente esercizio è stato di Euro 69.591.148.

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 175.635.780 e rappresentano finanziamenti a medio termine effettuati nei confronti della controllata Fasc Immobiliare S.r.l. L'incremento pari a euro 68.747.029 è dovuto all'erogazione di ulteriori finanziamenti ed in particolare:

Ultima rata	Acquisizione immobile Milano Via Solferino 36	23.127.249
Erogazione parziale	Acquisizione immobile Milano Via Lomazzo 19	35.619.780
Prima rata	Acquisizione immobile Milano Via Piero della Francesca 35/37	10.000.000

3. **Altri titoli:** ammontano a Euro 95.234.070. 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 19.958.302 al 31/12/2004.

(Euro 27.441.934 al 31/12/2003).

I Crediti risultano così composti:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Crediti verso controllate per interessi su finanziamenti	4.930.215	47.215
Altri crediti verso controllate	280.715	44.410
Crediti verso erario	2.833	2.159
Crediti verso aziende	8.709.448	8.016.347
Crediti verso federazioni di categoria	0	605
Crediti verso enti previdenziali	956	2.406
Crediti verso acquirenti immobili	58.739	12.843.598
Depositi cauzionali	16.514	14.257
Crediti diversi	107.179	86.279
Crediti verso inquilini	1.619.683	1.692.690
Fondo svalutazione crediti	(1.255.479)	(1.080.479)
Anticipi per conto inquilini	5.444.383	5.772.447
Crediti verso condomini	43.116	0
Total crediti	19.958.302	27.441.934

I crediti sono diminuiti rispetto al precedente esercizio complessivamente di Euro 7.483.632 principalmente in relazione ai crediti verso acquirenti immobili, come in seguito specificato.

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 31/12/2003	Euro	1.080.479
Utilizzo fondo iniziale nel corso dell'esercizio	Euro	0
Accantonamento dell'esercizio	Euro	175.000
 Fondo crediti dubbi al 31/12/2004	 Euro	 1.255.479

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

- **Crediti verso controllate** sono composti dagli interessi da incassare per euro 4.930.215, maturati sul finanziamento a medio termine effettuato nei confronti della controllata FASC Immobiliare srl, iscritto nelle immobilizzazioni finanziarie e da altri crediti pari a euro 280.715, principalmente relativi a servizi resi a favore della suddetta controllata. La voce è complessivamente aumentata rispetto al precedente esercizio di euro 5.119.305 e tale variazione è principalmente imputabile ai crediti per interessi sul finanziamento.
- **Crediti verso le aziende:** risultano formati da:

crediti per contributi previdenziali	Euro	7.246.025
crediti verso aziende in contenzioso	Euro	1.437.858
crediti verso aziende con piani di rientro	Euro	5.821
crediti per sanzioni civili	Euro	19.744
Totale	Euro	8.709.448

I crediti verso le aziende sono aumentati di Euro 693.101. 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 € 7.246.025.

- **Crediti verso gli acquirenti di immobili:** rappresentano la parte di crediti al 31/12/2004 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. Il decremento rispetto al precedente esercizio, pari a Euro 12.784.859, è legato al minor numero di rogiti effettuati nel mese di dicembre 2004 rispetto al medesimo mese del precedente anno. I crediti in questione sono stati interamente incassati nei primi tre mesi del 2005.
- **Crediti verso inquilini:** al netto della relativa svalutazione ammontano a Euro 364.204. Tale voce rappresenta tutti i crediti verso gli inquilini al 31/12/2004 per canoni d'affitto, conguagli spese e addebiti vari. La diminuzione rispetto al precedente anno, pari a Euro 248.007, è da ritenersi parzialmente determinata dal processo di alienazione immobiliare. Tale voce alla data di chiusura del bilancio evidenzia incassi pari a Euro 38.166.
- **Crediti verso enti previdenziali:** ammontano a Euro 956, con un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 1.450.