

## BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2005

## CONTO ECONOMICO

(ammontari in unità di euro)

	Bilancio 31/12/05	Bilancio 31/12/04
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1) <b><u>ricavi delle vendite e delle prestazioni</u></b>	<b>3.913.133</b>	<b>4.451.274</b>
Canoni di locazione	3.913.133	4.451.274
5) <b><u>altri ricavi e proventi</u></b>	<b>3.401.024</b>	<b>3.595.959</b>
Recupero spese da federazioni di categoria	61.497	58.375
Altri recuperi	7.167	9.124
Plusvalenze da alienazione immobili	3.113.067	2.681.211
Plusvalenze da alienazione cespiti	3.898	25
Plusvalenze su titoli	594	607.667
Utilizzo fondi rischi e oneri	0	0
Altri ricavi e proventi di carattere ordinario	214.801	239.557
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A)</b>	<b>7.314.157</b>	<b>8.047.233</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6) <b><u>per materiali di consumo</u></b>	<b>29.378</b>	<b>29.233</b>
Forniture per uffici	23.802	24.422
Libri, giornali e riviste	5.576	4.811
7) <b><u>per servizi</u></b>	<b>1.892.043</b>	<b>3.349.476</b>
Emolumenti e rimborsi spese agli Organi Collegiali	483.817	485.706
Consulenze legali e notarili	409.372	252.165
Consulenze tecniche e amministrative e lavori affidati a terzi	445.780	639.619
Consulenze finanziarie	16.525	16.536
Spese per provvigioni	299.712	1.698.750
Premi di assicurazioni	74.567	83.658
Spese per utenze e servizi vari	162.270	173.042
9) <b><u>per il personale</u></b>	<b>1.494.031</b>	<b>1.318.989</b>
a) Salari e stipendi	1.053.385	984.315
b) Oneri sociali	267.324	246.127
c) Trattamento di fine rapporto	13.248	5.315
d) Accantonamento TFR impiegati	64.857	63.261
e) Altri costi del personale	81.701	196
e) Rimborsi spese al personale	13.516	19.775
10) <b><u>ammortamenti e svalutazioni</u></b>	<b>600.087</b>	<b>672.919</b>
a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali	8.670	26.489
b) Ammortamento fabbricati	436.384	436.384
b) Ammortamento mobili e arredi	422	6.291
b) Ammortamento macchine elettroniche d'ufficio	24.611	28.697
b) Attrezzature	0	58
d) Svalutazione crediti vs inquilini	130.000	175.000

## BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2005

<b>14) oneri diversi di gestione</b>	<b>2.209.003</b>	<b>2.825.680</b>
Spese gestione immobili a carico proprietà	434.463	338.016
Spese di manutenzione	63.982	68.003
Restituzione rimborsi diversi	901	4
Imposte e tasse non sul reddito	961.091	1.118.517
Minusvalenze da alienazione immobili	13.640	573.007
Minusvalenze da alienazione titoli	2.196	3.738
Accantonamento a fondo cause legali	150.000	180.000
Accantonamento a fondo oneri futuri	500.000	470.000
Altri oneri di gestione	82.730	74.395
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B)</b>	<b>6.224.542</b>	<b>8.196.297</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>	<b>11.922.709</b>	<b>9.754.414</b>
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni: verso imprese controllate e collegate	6.757.000	4.883.000
	6.757.000	4.883.000
b) da titoli nelle immobilizzazioni non partecipazioni Interessi su titoli	4.788.808	4.535.518
Rendimento su GPM	1.138.927	906.942
Rendimenti polizze a capitalizzazione	735.239	458.160
	2.914.642	3.170.416
c) da titoli nell'attivo circolante non partecipazioni Rendimento su fondo di liquidità	27.333	1.189
	27.333	1.189
d) proventi diversi dai precedenti Interessi bancari e postali	349.568	334.707
Altri proventi finanziari	271.382	286.571
Interessi per ritardato pagamento caparre	78.186	0
	0	48.136
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>117.017</b>	<b>83.971</b>
Interessi passivi su c/c e depositi cauzionali	13.368	18.416
Spese bancarie	103.649	65.555
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (16 - 17)</b>	<b>11.805.692</b>	<b>9.670.443</b>
<b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>		
<b>20) proventi straordinari</b>	<b>244.080</b>	<b>2.596.775</b>
Sopravvenienze attive	244.080	229.924
Utilizzo fondi rischi e oneri	0	1.000.000
Plusvalenze	0	1.366.851
<b>21) oneri straordinari</b>	<b>177.597</b>	<b>191.576</b>
Sopravvenienze passive	177.596	191.575
Arrottamenti euro	1	1
<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21)</b>	<b>66.483</b>	<b>2.405.199</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B + C + E)</b>	<b>12.961.790</b>	<b>11.926.578</b>
<b>22) imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
Ires	1.546.002	1.318.008
Irap	72.028	56.869
<b>26) utile dell'esercizio</b>	<b>11.343.760</b>	<b>10.551.701</b>

**BILANCIO SECONDO IL D. LGS. 127/91**

**NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2005**

**PAGINA BIANCA**

### **STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO**

Il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2005 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 e 2427 bis 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 valutazione 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 2005 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 aenti natura ordinaria sono addebitati integralmente a conto economico. I costi di manutenzione aenti 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 partecipazioni sono iscritte al costo, rettificato per eventuali perdite durevoli di valore.

I crediti sono valutati al valore nominale, anche in questo caso rettificato per eventuali perdite durevoli di valore.

Gli altri titoli sono valutati, in deroga, sulla base dell'art. 2423, 4° Comma, al valore normale come successivamente evidenziato nella apposita sezione della presente nota integrativa, salvo i titoli strutturati i quali 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 2005 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 31/12/05, 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 31/12/2005.

**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 2005 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.

**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, 4º 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 31/12/2005
MI - Viale Cassiodoro	119.334,90	289.215,86	8.970.306,53	9.378.857,29
MI - Quartiere Ripamonti	7.023,72	6.044,70	169.550,72	182.619,14
MI - Farini/Valtellina	445.062,47	484.212,95	4.046.809,75	4.976.085,17
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	1.617.129,07	1.194.983,16	16.688,39	2.828.800,63
Roma - Via B.Pelizzi	76.525,12	11.464,31	78.191,72	166.181,15
Roma - Rugantino	3.272.967,46	53.381,94	1.225.078,71	4.551.428,11
Pieve Emanuele	7.020.044,78	2.175.833,74	1.479.286,41	10.675.164,93
Milano - Via Lussu	2.039.998,80	48.119,22	793.123,22	2.881.241,24
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
<b>Totale Fabbricati</b>	<b>69.152.813,02</b>	<b>5.221.791,45</b>	<b>26.479.088,79</b>	<b>100.853.693,26</b>

**COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO**

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

**IMMOBILIZZAZIONI**

Ammontano complessivamente al 31/12/2005 a Euro 435.167.338

(Euro 386.521.713 al 31/12/2004)

Complessivamente le immobilizzazioni sono aumentate di Euro 48.645.625 e risultano così composte:

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

Ammontano al 31/12/2005 a Euro 8.743

(Euro 17.413 al 31/12/2004)

Tale voce, diminuita di Euro 8.670, risulta interamente composta da licenze d'uso software.

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 31/12/2005 a Euro 99.980.926

(Euro 115.597.594 al 31/12/2004).

Il decremento netto della voce rispetto al precedente esercizio è stato pari a Euro 15.616.668 ed è conseguente al proseguimento del processo di alienazione del patrimonio immobiliare.

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 42.343 al 31/12/2005

(Euro 16.856 al 31/12/2004).

Detta voce, costituita interamente da attività strumentali utilizzate dal F.A.S.C. per lo svolgimento della propria attività, è aumentata di Euro 25.487.

Per la composizione e la movimentazione di questa voce di bilancio si rimanda all'apposito allegato alla presente nota integrativa.

**Immobilizzazioni finanziarie**

Ammontano a Euro 335.135.326 al 31/12/2005

(Euro 270.889.850 al 31/12/2004)

L'incremento rispetto al precedente esercizio è stato di Euro 64.245.476.

Questa voce accoglie:

- Partecipazioni:** ammontano a Euro 41.520.000 e rappresentano il 100% della società FASC Immobiliare S.r.l. costituita in data 30/10/2002 ed interamente posseduta dal FASC. Nel corso dell'esercizio si sono incrementate di euro 41.500.000 in seguito a versamento in conto capitale pari a euro 31.500.000 e a rinuncia a quota di finanziamento per euro 10.000.000 come sotto indicato
- Crediti:** ammontano a Euro 165.635.780 e rappresentano finanziamenti a medio termine effettuati nei confronti della controllata FASC Immobiliare S.r.l. Il decremento pari a euro 10.000.000 è dovuto alla rinuncia alla quota di finanziamento erogata per l'acquisto dell'immobile di Milano Via Piero della Francesca andata ad incrementare il patrimonio netto della controllata e parallelamente il valore della partecipazione come sopra evidenziato.
- Altri titoli:** ammontano a Euro 127.979.546. La composizione di questa voce è evidenziata nella seguente tabella. Si precisa che trattasi di titoli e polizze assicurative a capitalizzazione tutti con scadenza oltre i 12 mesi.

DESCRIZIONE	TIPOLOGIA	BILANCIO	FAIR VALUE
LA VENEZIA	polizza a capitalizzazione	30.940.815	30.940.815
AURORA	polizza a capitalizzazione	11.648.400	12.129.160
UNIPOL	polizza a capitalizzazione	30.280.147	30.290.069
<b>POLIZZE A CAPITALIZZAZIONE</b>		<b>72.869.363</b>	<b>73.360.044</b>
SAN PAOLO TOTAL RETURN	gpm	16.351.561	16.351.561
BANCA POPOLARE DI MILANO	gpm	5.053.433	5.053.433
GENERALI	gpm	10.151.744	10.151.744
<b>TITOLI IN GESTIONE GPM</b>		<b>31.556.738</b>	<b>31.556.738</b>
BG GLOBAL MIX	strutturato	1.964.700	2.449.563
BG GLOBAL CALL BACK 03/04	strutturato	3.000.000	2.833.200
BG GLOBAL ANNUAL CALL BACK 12/04	strutturato	2.000.000	1.905.560
UNISMART 2004	strutturato	1.481.250	1.651.579
EIRLES TWO LIMITED	strutturato	15.000.000	14.250.000
INCE SERIE 2TR	titolo obbligazionario	107.495	107.495
<b>TITOLI DIVERSI</b>		<b>23.553.445</b>	<b>23.197.397</b>
<b>TOTALE ALTRI TITOLI</b>		<b>127.979.546</b>	<b>128.114.179</b>

In relazione alla determinazione del fair value si precisa quanto segue:

- per le polizze a capitalizzazione si è ritenuto che il capitale rivalutato al 31/12/2005 rappresenti un'adeguata approssimazione del fair value. Il valore di quest'ultimo, con riferimento alla polizza Aurora, incorpora il rateo di rivalutazione che contabilmente è incluso nei ratei attivi sarà capitalizzato sulla polizza nell'esercizio 2006.
- per i titoli in gestione gpm il fair value è costituito dalle quotazioni espresse dal mercato alla data di chiusura del bilancio
- per gli altri titoli il fair value è rappresentato dalla quotazione di mercato ove esistente ovvero come nel caso di Eirles Two limited dalla valutazione diretta espressa dall'emittente. In relazione a tale categoria si precisa che non si è provveduto all'adeguamento del valore contabile al fair value, laddove questo era inferiore, in quanto i titoli BG Global non includono una minusvalenza latente poiché il capitale è garantito a scadenza, mentre il titolo Eirles two limited non presenta una perdita durevole di valore poiché i titoli del paniere sottostante non evidenziano default o significative diminuzioni di rating.

#### ATTIVO CIRCOLANTE

##### **CREDITI**

Ammontano a Euro 20.958.928 al 31/12/2005.

(Euro 19.958.302 al 31/12/2004).

I Crediti risultano così composti:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Crediti v/controllate per interessi su finanziamenti	9.401.501	4.930.215
Altri crediti verso controllate	186.000	280.715
Crediti verso erario	90.645	2.833
Crediti verso aziende	9.574.030	8.709.448
Crediti verso federazioni di categoria	5.605	0
Crediti verso enti previdenziali	413	956
Crediti verso acquirenti immobili	8.739	58.739
Depositi cauzionali	13.844	16.514
Crediti diversi	102.012	107.178
Crediti verso inquilini	1.710.318	1.619.683
Fondo svalutazione crediti	(1.385.479)	(1.255.479)
Anticipi per conto inquilini	1.147.928	5.444.383
Crediti verso condomini	103.375	43.116
<b>Totale crediti</b>	<b>20.958.931</b>	<b>19.958.301</b>

I crediti sono aumentati rispetto al precedente esercizio complessivamente di Euro 1.000.626 principalmente in relazione ai crediti verso controllate per interessi su finanziamenti, 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 31/12/2004	Euro	1.255.479
Utilizzo fondo iniziale nel corso dell'esercizio	Euro	0
Accantonamento dell'esercizio	Euro	130.000
		_____
Fondo crediti dubbi al 31/12/2005	Euro	<u>1.385.479</u>

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 9.401.501, 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 186.000, principalmente relativi a prestito di personale a favore della suddetta controllata. La voce è complessivamente aumentata rispetto al precedente esercizio di euro 4.376.571 e tale variazione è principalmente imputabile ai crediti per interessi sul finanziamento.
- **Crediti verso erario** includono il credito per ires di cui di seguito si evidenzia la composizione:

	Imposta dovuta	Acconti versati	Saldo a credito
Ires	1.546.002	(1.636.647)	90.645

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

crediti per contributi previdenziali	Euro	7.692.393
crediti verso aziende in contenzioso	Euro	1.871.360
crediti per sanzioni civili	Euro	10.277
<b>Totale</b>	<b>Euro</b>	<b>9.574.030</b>

I crediti verso le aziende sono aumentati di Euro 864.582. 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 € 7.692.393.

- **Crediti verso gli acquirenti di immobili:** rappresentano la parte di crediti al 31/12/2005 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. I crediti in questione sono stati interamente incassati nei primi tre mesi del 2006.
- **Crediti verso inquilini:** al netto della relativa svalutazione ammontano a Euro 324.839. Tale voce rappresenta tutti i crediti verso gli inquilini al 31/12/2005 per canoni d'affitto, conguagli spese e addebiti vari. La diminuzione rispetto al precedente anno è pari a Euro 39.365.
- **Crediti verso enti previdenziali:** ammontano a Euro 413, con un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 543.
- **Crediti diversi:** ammontano a Euro 102.009, con un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 5.170. Tale crediti sono essenzialmente costituiti da prestiti verso dipendenti per euro 45.175, anticipi vari per euro 3.143 e spese anticipate per conto acquirenti immobili per euro 24.492.
- **Anticipi per conto inquilini:** ammontano a Euro 1.147.928, con un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 4.296.455. La variazione negativa è imputabile alla definizione dei consuntivi degli stabili oggetto di vendita. La quota di spese anticipate non recuperabili dagli inquilini è stata coperta utilizzando un accantonamento specifico al fondo oneri futuri.

## ATTIVITA' FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE

### Altri titoli

Ammontano a Euro 0 al 31/12/2005

(Euro 6.001.187 al 31/12/2004)

## DISPONIBILITA' LIQUIDE

Ammontano a Euro 8.218.903 al 31/12/2005.

(Euro 30.795.327 al 31/12/2004)

Le disponibilità liquide sono diminuite rispetto al precedente esercizio di Euro 22.576.424 e risultano composte come segue:

### Depositi bancari

Tale voce ammonta a Euro 8.191.530 al 31/12/2005

(Euro 30.660.862 al 31/12/2004)

Detta voce, che risulta diminuita rispetto al precedente esercizio di Euro 22.469.332 rappresenta il saldo creditore delle disponibilità liquide depositate sui conti correnti presso: Monte dei Paschi di Siena, succursale di Milano - Banca Generali - Banca Fideuram - Uncredit - Novagest - San Paolo Imi - Banca Popolare di Milano.

**Cassa assegni**

Ammonta a Euro 19.263 al 31/12/2005.

(Euro 128.561 al 31/12/2004)

Il decremento rispetto al precedente esercizio è stato pari a Euro 109.298. 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 5.502 al 31/12/2005.

(Euro 4.511 al 31/12/2004).

L'incremento rispetto al precedente esercizio è stato pari a Euro 991.

**Valori in cassa**

Ammontano a Euro 2.608 al 31/12/2005.

(Euro 1.393 al 31/12/2004)

Trattasi di marche da bollo in cassa. L'incremento rispetto al precedente esercizio è stato pari a Euro 1.215.

**RATEI E RISCONTI ATTIVI**

Ammontano a Euro 1.884.783 al 31/12/2005

(Euro 1.244.708 al 31/12/2004)

Rispetto al precedente esercizio i ratei e i risconti attivi sono aumentati di Euro 640.075 e risultano composti come segue:

**Ratei attivi:**

Interessi attivi su titoli	1.327.932
Rendimento polizze assicurative	490.681
<b><u>Totale</u></b>	<b><u>1.818.613</u></b>

**Risconti attivi:**

Premi assicurativi	53.551
Canoni di manutenzione	10.689
Abbonamenti riviste	193
Quote associative	1.737
<b><u>Totale</u></b>	<b><u>66.170</u></b>

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

Ammonta a Euro 444.303.777 al 31/12/2005.

(Euro 412.368.103 al 31/12/2004)

L'incremento rispetto al precedente esercizio è stato di Euro 31.935.674. Il patrimonio netto risulta movimentato nel corso dell'anno come segue:

	Conti di previdenza	Utile d'esercizio	Totale
Saldo al 1/1/05	401.816.402	10.551.701	412.368.103
Decrementi	(34.599.647)	(10.551.701)	(45.151.348)
Incrementi	65.743.263	11.343.760	77.087.023
<b>Saldo al 31/12/05</b>	<b>432.960.018</b>	<b>11.343.760</b>	<b>444.303.777</b>

La dinamica che ha caratterizzato i conti di previdenza nell'esercizio 2005 è la seguente:

Conti di previdenza al 31/12/2004	401.816.402
Interessi esercizio 2004 (destinazione utile d'esercizio)	10.460.795
Liquidazioni di competenza dell'esercizio 2005 (pagate nell'esercizio 2005)	-21.959.090
Conti che al 31/12/2005 hanno maturato il diritto alla liquidazione	-5.401.913
Contributi di competenza del 2005 (incassati nell'esercizio 2005)	40.237.099
Contributi di competenza del 2005 (incassati nell'esercizio 2006)	7.692.393
Importi provenienti dal conto "contributi da accreditare"	276.207
Conti prescritti (sopravvenienze attive)	-167.757
Rettifiche apportate ai conti di previdenza (sopravvenienze passive)	5.881
Conti di previdenza al 31/12/2005	432.960.018

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 successivamente.

**FONDI PER RISCHI E ONERI**

Ammontano a Euro 3.340.247 al 31/12/2005

(Euro 4.350.190 al 31/12/2004)