

FONDAZIONE FASC
Patrimonio immobiliare e sua redditività
Anni 2008/2010

(in migliaia di euro)

	Patrimonio immobiliare	% sul totale del patrimonio (attivo)	Canoni di locazione
2008	27.469	5,0%	766
2009	27.033	4,6%	783
2010	26.597	4,8%	782

FASC IMMOBILIARE S.R.L.
Patrimonio immobiliare e sua redditività
Anni 2008/2010

(in migliaia di euro)

	Patrimonio immobiliare	% sul totale del patrimonio (attivo)	Canoni di locazione
2008	254.471	85,1%	17.997
2009	357.567	76,4%	18.663
2010	390.207	95,3%	13.132

6.2 Il patrimonio mobiliare

Come si è detto, in correlazione con il notevole incremento delle liquidità il patrimonio mobiliare della Fondazione è progressivamente aumentato (cfr. prospetto n. 12).

Al 31-10-2010 risulta così composto: partecipazioni in società controllate pari a 239.528 migliaia di euro; crediti verso società controllate pari a 127.635 migliaia di euro; altri titoli complessivamente pari a 158.161 migliaia di euro.

Tali ammontari nello stato patrimoniale sono rappresentati interamente tra **le immobilizzazioni finanziarie**, che nel 2010 si attestano complessivamente a 525.325 migliaia di euro.

Nell'ambito delle "attività finanziarie non immobilizzate" sono iscritti gli impieghi a breve termine delle liquidità disponibili. Al 31-12-2010 tale voce è pari a 4.999 migliaia di euro.

Le partecipazioni, che attengono alla società FASC Immobiliare s.r.l., mostrano un trend in notevole crescita, la cui punta più elevata si ha nel 2009, quando il loro valore aumenta del 193% (218.528 migliaia di euro) rispetto al precedente esercizio (74.556 migliaia di euro).

I crediti, che rappresentano i finanziamenti che la Fondazione ha erogato alla controllata, al 31-12-2010 flettono dagli originari 173.635 a 127.636 migliaia di euro, a seguito dei rimborsi effettuati dalla FASC Immobiliare s.r.l..

Il patrimonio mobiliare – limitatamente alla voce "altri titoli" – è gestito secondo quanto deliberato dal Consiglio di amministrazione fin dal 2007. In tale occasione il Consiglio di amministrazione ha individuato un portafoglio strategico rappresentato da componenti obbligazionarie e monetarie nella misura del 90% e strumenti alternativi e azionari nella misura del 10% del totale.

Per effetto delle movimentazioni del portafoglio la situazione del patrimonio mobiliare, al 31-12-2010 limitatamente alla categoria "altri titoli", al termine dell'esercizio 2010, risulta essere quella esposta nella tabella di seguito riportata:

Immobilizzazioni finanziarie: Altri titoli

descrizione	tipologia	importo	decorrenza	scadenza
LA VENEZIA	Polizza a capitalizzazione	37.817.622	31/12/02	31/12/10
LA CATTOLICA (POLIZZA N. 105470)	Polizza a capitalizzazione	5.377.663	12/01/09	12/01/14
LA CATTOLICA (POLIZZA N. 105699)	Polizza a capitalizzazione	5.187.000	21/12/09	21/12/14
HDI	Polizza a capitalizzazione	10.000.000	14/01/10	14/01/15
BG NEW SECURITY	Polizza a capitalizzazione	2.497.502	30/12/10	
POLIZZE TOTALE		60.879.787		
EURIZON	Gpm	28.144.842	01/02/05	
ANIMA (EX BPM)	Gpm	29.108.094	01/08/05	
AZIMUT	Gpm	19.857.003	21/04/09	
PHEDGE SIDE POCKET (EX CLESSIDRA)	Fondi hedge	191.550	31/05/07	
Fondo italiano per le infrastrutture	Fondo di private equity	1.485.917	27/03/09	
GPM E FONDI TOTALE		78.787.406		
BG GLOBAL ANNUAL CALL BACK 12/04	Titolo strutturato	2.000.000	13/12/04	14/01/11
UNISMART 2004	Titolo strutturato	1.481.250	05/03/04	30/06/11
EIRLES TWO LIMITED	Titolo strutturato	15.000.000	07/05/04	06/05/14
INCE SERIE 2TR	Titolo obbligazionario	12.274	01/09/91	01/09/11
TITOLI DIVERSI TOTALE		18.493.974		
TOTALE "ALTRI TITOLI"		158.161.167		

I rendimenti medi lordi degli investimenti inclusi fra gli "altri titoli" sono esposti nella tabella seguente:

Tipologia	Giacenza media	Rendimento medio lordo	Rendimento medio lordo %
POLIZZE	56.212.658	2.064.561	3,67%
GPM	78.748.608	402.455	0,51%
FONDI	1.546.303	78.411	5,07%
TITOLI	19.537.310	775.117	3,97%

L'analisi del trend dei rendimenti maturati nel corso del triennio ed in particolare dell'esercizio 2010, rende palese come il portafoglio finanziario non abbia conseguito un risultato soddisfacente specie nella componente gestioni patrimoniali.

Era stato previsto infatti un ritorno pari al 2,60%, a fronte del quale il gestore Azimut ha avuto un rendimento al lordo di commissioni e imposte di 1,84%, il gestore Anima di 1,7% ed il gestore Eurizon di -1,59%.

Quest'ultima performance negativa è stata determinata dalla concentrazione del portafoglio sulle obbligazioni governative (CCT), che sono state particolarmente penalizzate dall'andamento dei tassi di rendimento.

Asset allocation del portafoglio ai valori di bilancio - Anni 2007/2008/2009/2010

Immobilizzazioni finanziarie	2007	2008	variaz %	2009	variaz %	2010	variaz %
1) partecipazioni in imprese controllate	43.527.202	74.556.077	71%	218.528.452	193%	239.528.452	10%
2) crediti verso imprese controllate	173.635.780	173.635.780	0%	127.635.780	-26%	127.635.780	0%
3) altri titoli							
polizze a capitalizzazione	78.665.190	55.004.942	-30%	46.609.932	-15%	60.879.787	31%
titoli in gestione GPM	90.424.111	80.903.259	-11%	76.398.221	-6%	78.787.406	3%
altri titoli	23.521.738	23.503.018	0%	20.482.085	-13%	18.493.974	-10%
totale altri titoli	192.611.039	159.411.219	-17%	143.490.238	-10%	158.161.167	10%
totale (1+2+3)	409.774.021	407.603.076	-1%	489.654.470	20%	525.325.399	7%
Attività finanziarie non immobilizzate							
4) pronti contro termine	25.799.506	27.558.134		0		0	
-impieghi a breve termine						4.999.629	
Disponibilità liquide	30.098.805	54.845.960	82%	41.680.996	-24%	18.159.909	-56%

6.2 Il passivo

Per ciò che concerne il passivo dello stato patrimoniale, si sottolinea che il patrimonio della Fondazione è rappresentato dai conti di previdenza accumulatisi nei vari anni a seguito dei versamenti effettuati dalle aziende per conto proprio e degli iscritti e dalla redditività prodotta nel tempo dagli investimenti.

L'ammontare dei conti di previdenza, dovuto agli iscritti che **non hanno ancora maturato** il diritto alla liquidazione alla data della chiusura dell'esercizio, è esposto nel patrimonio netto alla voce "patrimonio di competenza degli iscritti – conti di previdenza" ed ammonta nel 2010 a 580.436 migliaia di euro.

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 già definito, è esposto nelle passività dello stato patrimoniale, tra gli altri debiti, alla voce "debiti verso iscritti per liquidazione" (prospetto n. 9).

Quanto alle **altre passività** è da evidenziare l'andamento altalenante del Fondo rischi e oneri, ammontante nel 2010 a 5.968 migliaia di euro con un decremento del 29% rispetto al precedente esercizio. Di essi la componente di maggior peso è costituita dal Fondo oneri futuri, peraltro fortemente contratto per le ragioni che verranno esaminate nel prossimo capitolo.

Nel 2008 e 2009 detti fondi mostrano valori maggiori con notevoli aumenti delle somme accantonate a tutela dei possibili futuri rischi relativi alle immobilizzazioni finanziarie.

Si registra nel primo biennio l'aumento lento ma progressivo della voce "debiti", che da 13.168 migliaia di euro del 2008 passa a 15.472 nel 2009 (+17%). Peraltro nel 2010 tale voce flette del 9%.

Con riguardo a tale ultimo punto si è già detto che fra i debiti sono allocati quelli verso gli iscritti di cui è maturato il diritto alla liquidazione, ammontanti nel 2010 a 7.323 migliaia di euro con una flessione del 18,5% rispetto all'esercizio precedente.

7. Risultanze economiche delle gestioni

I conti economici, riferentisi al periodo 2008/2010, espongono risultati di esercizio caratterizzati da un trend disomogeneo, come peraltro si è constatato anche per il decennio precedente nelle relazioni della Corte.

Nel 2008 l'utile di esercizio, pari a 4.990 migliaia di euro, flette del 63% rispetto a quello rilevato nel 2007, pari a 13.583 migliaia di euro; per contro, nel 2009 l'utile, pari a 15.552 migliaia di euro, aumenta del 212% per poi contrarsi nuovamente nel 2010 (-60%) ed attestarsi sul valore di 6.229 migliaia di euro (cfr. prospetto n. 13).

La gestione operativa risulta per lo più negativa per l'eccesso dei costi di produzione (la punta più elevata si registra nel 2008 con 10.673 migliaia di euro), anche se va rilevato che in valore assoluto, nel triennio considerato, tale voce tende a diminuire.

Nel 2010 la gestione caratteristica, peraltro, mostra un saldo positivo, seppure limitato, pari a 393 migliaia di euro.

Pertanto è dato concludere che gli utili di esercizio evidenziati sono riconducibili essenzialmente ai proventi finanziari.

Per ciò che riguarda i costi, in più occasioni anche i Ministeri vigilanti, si sono espressi sulla necessità del loro contenimento, riferendosi in particolare a quelli di funzionamento.

Questi ultimi in particolare risultano in aumento dell'11% nel 2009, mentre flettono del 5,4% nel 2010. L'incidenza sui costi di produzione risulta, nel triennio considerato, in notevole ascesa anche per la progressiva flessione dei detti costi (cfr. prospetto n. 14).

FONDAZIONE FASC

CONTO ECONOMICO

Anni 2007/2010

(in migliaia di euro)

	2007	2008	variaz.%	2009	variaz.%	2010	variaz.%
Valore della Produzione							
Totale valore della Produzione (A)	6.239,3	1.625,5	-73,9%	1.223,3	-24,7%	4.110,8	236,0%
Costi della Produzione							
Totale costi della Produzione (B)	6.969,1	10.673,0	53,1%	4.205,4	-60,6%	3.717,7	-11,6%
Differenza (A-B)	-729,8	-9.047,5		-2.982,1		393,1	
Proventi e oneri finanziari							
Totale proventi e oneri finanziari (C)	15.858,4	14.467,9	-8,8%	18.744,4	29,6%	6.379,9	-66,0%
Proventi e oneri straordinari							
Totale delle partite straordinarie (E)	137,0	665,7	385,9%	332,8	-50,0%	16,7	-95,0%
Risultato prima delle imposte(A-B+C+-E)	15.265,6	6.086,1		16.095,1		6.789,7	
Imposte sul reddito dell'esercizio	1.682,8	1.096,1		543,1		560,3	
Utile dell'esercizio	13.582,8	4.990,0	-63,3%	15.552,0	211,7%	6.229,4	-59,9%

COSTI DI FUNZIONAMENTO

(in migliaia di euro)

	2007	2008	variaz.%	2009	variaz.%	2010	variaz.%
emolumenti e rimborsi ogani collegiali	501,7	478,5	-4,6%	496,7	3,8%	515,4	3,8%
costo del personale	1.191,3	1.275,3	7,1%	1.415,1	11,0%	1.450,1	2,5%
costi di gestione	747,7	696,1	-6,9%	806,1	15,8%	606,5	-24,8%
totale costi di funzionamento	2.440,7	2.449,9	0,4%	2.717,9	10,9%	2.572,0	-5,4%

FONDAZIONE FASC
INCIDENZA COSTI DI FUNZIONAMENTO SUI COSTI TOTALI

Anno	Costi di produzione	costi di funzionamento	% incidenza
2007	6.969,1	2.440,7	35,0%
2008	10.673,0	2.449,9	23,0%
2009	4.205,4	2.717,9	64,6%
2010	3.717,7	2.572,0	69,2%

In effetti i costi di produzione, anche se con andamento altalenante, si sono via via ridotti, nonostante si sia notevolmente incrementata l'attività della Fondazione.

In particolare essi aumentano del 53% nel 2008 in conseguenza delle perdite registrate dalle gestioni patrimoniali ed dell'accantonamento prudenziale effettuato per il titolo strutturato Eirles Two Limited, pari a 6.607 migliaia di euro, solo parzialmente controbilanciato dalla riduzione degli oneri tributari determinata dalla contrazione dei ricavi mobiliari.

Peraltro negli anni 2009 e 2010 i costi diminuiscono del 60% e del 12%, passando da 10.673 migliaia di euro del 2008, a 4.205 migliaia di euro del 2009 ed a 3.717 migliaia di euro del 2010 (prospetto n. 13).

Va comunque evidenziato che i risultati positivi di bilancio, attribuibili essenzialmente alla gestione finanziaria, hanno assicurato ai conti di previdenza una limitata remunerazione pari all'1%, come si era rilevato anche nel periodo oggetto della precedente relazione. L'unica eccezione è l'esercizio 2009 in cui, sempre grazie alle gestioni straordinarie, il tasso di remunerazione è stato pari al 2,9%.

Il trend particolare evidenziato nel triennio induce a fare alcuni approfondimenti per singolo esercizio.

Nell'esercizio 2008 si registra un utile di 4.990 migliaia di euro, con una flessione di notevole rilievo (-63%) rispetto al precedente esercizio.

I costi della produzione risultano incrementati di 3.704 migliaia di euro rispetto all'esercizio 2007. Al predetto incremento concorre l'accantonamento al Fondo oneri futuri di 6.607 migliaia di euro, che costituisce misura prudenziale per fronteggiare le eventuali perdite dei titoli *Eirles Two Limited*, iscritti fra le immobilizzazioni finanziarie ad un valore di acquisto di 15.000 migliaia di euro.

I proventi finanziari presentano un decremento complessivo di 1.391 migliaia di euro. Infatti, a seguito della crisi dei mercati finanziari, si sono registrate perdite su GPM e fondi per 3.916 migliaia di euro, nonché riduzioni degli interessi sul finanziamento alla controllata *FASC Immobiliare s.r.l.* (-2.764.000 euro). Sempre nel corso del 2008 risultano iscritti proventi per dividendi da parte della medesima società per 5.250 migliaia di euro.

Il bilancio consuntivo relativo al 2009 presenta un utile in forte aumento pari a 15.552 migliaia di euro (+212%).

Il miglioramento del risultato è riconducibile essenzialmente ai proventi finanziari, aumentati del 29,6%.

Merita inoltre evidenziare, al riguardo, la contrazione dei costi, in seguito al mancato accantonamento di 6.607 migliaia di euro al fondo oneri futuri, esposto,

come detto in precedenza, nel consuntivo 2008 per fronteggiare l'eventuale perdita dei titoli Eirles Two Limited, iscritti fra le immobilizzazioni finanziarie ad un valore di acquisto di 15.000 migliaia di euro.

L'Ente ha ottenuto, grazie alla movimentazione delle poste finanziarie, un miglior risultato di esercizio che ha portato una discreta remunerazione dei conti di previdenza.

Il conto economico relativo al 2010, che evidenzia un utile pari a 6.229 migliaia di euro, si caratterizza sia per il notevole aumento dei ricavi (236%), sia per la diminuzione dei costi della produzione (-12%), da imputare essenzialmente alla flessione degli oneri diversi di gestione passati da 1.036 migliaia di euro a 697 migliaia di euro (-33%) nonché alla contrazione dei costi per servizi (-15%).

Peraltro nel 2010 i titoli obbligazionari, che rappresentano il 90% del portafoglio finanziario dell'istituto, hanno subito consistenti deprezzamenti, per effetto delle ripetute crisi del debito che hanno investito molti paesi europei. A ciò va aggiunto che la componente azionaria, che non può superare il 10% del patrimonio mobiliare del FASC, non risulta, secondo quanto riferisce l'Ente, pienamente sfruttata dai gestori.

Anche la redditività della componente immobiliare, detenuta attraverso la società controllata al 100% FASC Immobiliare s.r.l., ha evidenziato in termini assoluti una sostanziale riduzione rispetto all'esercizio precedente.

Il Collegio sindacale, nell'esprimere parere favorevole all'approvazione dei consuntivi in esame, ha attestato il rispetto da parte dell'Ente delle disposizioni di cui all'art. 2, commi 618-623, della legge n. 244/2007, in materia di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili nonché delle disposizioni concernenti la spesa per l'esercizio delle autovetture di servizio.

8. Bilancio tecnico

Ai sensi dell'art. 2 del decreto legislativo n. 509 del '94 "la gestione economico-finanziaria di ogni ente previdenziale deve assicurare l'equilibrio di bilancio mediante l'adozione di provvedimenti coerenti alle indicazioni risultanti dal bilancio tecnico da redigersi con periodicità almeno triennale".

Com'è noto l'obiettivo del bilancio tecnico è quello di verificare le condizioni di equilibrio delle gestioni finanziarie nel breve e nel lungo periodo, ponendo a confronto poste attive con quelle passive. Naturalmente le proiezioni previste richiedono l'individuazione di un compiuto e coerente sistema di indicatori e di ipotesi evolutive di natura demografica, economica e finanziaria, da cui dipendono in modo funzionale gli sviluppi delle vicende gestionali.

A rafforzare il concetto, in data 29 novembre 2007, ai sensi del comma 763 dell'art. unico della legge n. 296/2006 (legge finanziaria 2007), il Ministero del lavoro e delle politiche sociali di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze ha emanato un decreto interministeriale contenente puntuali criteri per la redazione dei bilanci tecnici degli enti gestori delle forme di previdenza obbligatorie.

In data 16 marzo 2010 è stata emanata la circolare del Ministero del lavoro e delle politiche sociali al fine di pervenire ad una compiuta omogeneizzazione dei criteri di redazione dei bilanci tecnici degli Enti e di fornire altresì chiarimenti in merito ad alcune incertezze interpretative ancora esistenti.

Infine, in data 24 giugno 2010 la Conferenza dei Servizi tra il Ministero del lavoro e delle politiche sociali e il Ministero dell'economia e delle finanze ha aggiornato i parametri per la redazione del bilancio tecnico, da elaborarsi al 31 dicembre 2009 sulla base delle ipotesi adottate a livello nazionale per l'intero sistema pensionistico pubblico.

In tale contesto, la Fondazione ha affidato ad uno studio notarile l'incarico di elaborare il bilancio tecnico a tale data secondo quanto disposto dal suddetto Decreto, tenendo conto della regolamentazione attualmente vigente.

Le ipotesi evolutive economico-finanziarie poste a base del bilancio tecnico del FASC sono esposte di seguito:

- tasso annuo di inflazione monetaria: pari all'1,8% per il 2010 e al 2% annuo dal 2011 in poi;
- tasso di interesse riconosciuto sui conti individuali, derivante dalla destinazione dell'utile di esercizio: pari al 2,95% per il 2010, come risulta dal bilancio contabile relativo all'esercizio 2009, all'1% per il 2011 e al 2,5% annuo da 2012 in poi;

- tasso nominale di rendimento del patrimonio al netto di oneri fiscali e spese: pri all'1% per il 2010 e al 3% annuo dal 2011 in poi.

9.1 Le valutazioni attuariali

Le valutazioni attuariali, effettuate nel quadro normativo vigente alla data del 31 dicembre 2009, adottando le ipotesi economiche, finanziarie e demografiche suddette, hanno permesso di determinare, per i cinquanta anni in esame, i flussi in entrata ed in uscita della gestione del FASC e l'andamento della consistenza patrimoniale per lo stesso periodo che viene di seguito sintetizzata.

L'analisi dei risultati esposti nel bilancio tecnico conferma, nel medio e nel lungo periodo, una situazione di stabilità economica del FASC, già evidenziata nel bilancio tecnico al 31 dicembre 2006, legata, oltre che alle ipotesi adottate, alla peculiarità del Fondo.

Il FASC è gestito, infatti, con il sistema di finanziamento della capitalizzazione; ogni prestazione erogata è costituita dal montante dei contributi versati rivalutato anno per anno secondo lo schema della contribuzione definita.

Nel dettaglio, la situazione economica del FASC è sintetizzabile come segue:

- a) il patrimonio, pari a 562,7 milioni di euro al 31 dicembre 2009, si reputa crescente nel periodo considerato, raddoppiando il valore dopo circa 20 anni. Il saldo corrente risulta sempre positivo. La riserva legale è sempre coperta;
- b) il bilancio tecnico sintetico del periodo 2010-2059 è in avanzo;
- c) il patrimonio a fine periodo è stimato pari all'impegno maturato verso gli iscritti presenti alla stessa data.

* * *

I Ministeri vigilanti non hanno fatto osservazioni sul detto bilancio tecnico e sull'evoluzione ipotizzata della gestione economico e finanziaria della Fondazione.

Peraltro va sottolineato che dall'esame dei risultati di esercizio degli ultimi 10 anni le remunerazioni dei conti di previdenza solo eccezionalmente hanno superato il tasso dell'1%.

A ciò va aggiunto che le rilevazioni attuariali, hanno preso per base i risultati dell'esercizio 2009, e le relative conclusioni sarebbero risultate probabilmente diverse se fossero stati considerati i risultati economici degli esercizi 2008 e 2010, come si constata dai dati di seguito esposti:

UTILI DI ESERCIZIO

(migliaia di euro)

2008	2009	2010
4.990	15.552	6.229

A ciò si aggiunge che le informazioni necessarie per le valutazioni sono state in parte rilevate ed in parte attribuite, come si afferma nel documento, ed effettuate per lo più mediante proiezione nel presupposto che i dati di base demografici ed economici rimangano stabili: peraltro detta ipotesi è di difficile realizzazione, date le turbolenze dei mercati finanziari e la crisi economica che peggiora di giorno in giorno e che per il principio della globalizzazione, sono destinate ad espandersi ovunque.

D'altra parte in considerazione dell'esigenza di assicurare l'equilibrio finanziario delle gestioni è intervenuto anche di recente il Decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201 che all'art. 24 (pubblicato come supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale 284 del 6 dicembre 2011) invita gli enti previdenziali privatizzati ad adottare "misure volte ad assicurare l'equilibrio tra entrate contributive e spesa per prestazioni pensionistiche secondo bilanci tecnici riferiti ad un arco temporale di cinquanta anni".

Pertanto è da ritenersi che la materia della strutturazione dei bilanci tecnici sia tuttora in evoluzione.

9. Società FASC Immobiliare s.r.l.

Come si è detto, in data 30 ottobre 2002 la Fondazione ha costituito la società FASC Immobiliare s.r.l., di cui detiene il 100% del capitale sociale, pari a 2.520 migliaia di euro, a favore della quale ha effettuato versamenti in conto capitale per 239.528 migliaia di euro.

La società ha per oggetto "l'acquisto, la vendita, la permuta, la gestione di immobili, ivi compresa la locazione e la manutenzione ordinaria e straordinaria".

Secondo quanto riferisce l'Ente, le acquisizioni di beni, se effettuate direttamente dalla Fondazione, avrebbero comportato il pagamento dell'Iva sulle operazioni effettuate.

Peraltro la Fondazione, essendo un Ente non commerciale e come tale non soggetto all'Iva, non avrebbe potuto dedurre l'Iva pagata sugli acquisti.

La società è stata costituita, secondo quanto afferma l'Ente, per razionalizzare il processo di trasformazione del patrimonio immobiliare ed in secondo luogo per gestire i beni di nuova acquisizione.

Il Consiglio di amministrazione della Fondazione considera la controllata come il proprio braccio operativo nell'ambito immobiliare e nella sostanza uno strumento più flessibile in grado di operare sul mercato immobiliare alla pari dei soggetti specializzati in tale comparto.

La società sino al giugno 2005 è stata guidata da un amministratore unico, ruolo che, per scelta del Consiglio di amministrazione della Fondazione, è stato ricoperto dal Presidente del FASC.

In data 13 giugno 2005 è stato nominato il Consiglio di amministrazione, quale organo amministrativo della società.

Il controllo contabile e la revisione del bilancio sono stati affidati ad una società di revisione esterna, identica a quella che certifica i rendiconti della Fondazione.

I componenti del Consiglio di amministrazione e del Collegio dei sindaci della società controllata, per determinazione del Consiglio di amministrazione della Fondazione, sono gli stessi amministratori e sindaci del FASC, così come il Presidente del Consiglio di amministrazione della controllata è il Presidente della Fondazione. Ciascun componente del Collegio sindacale percepisce un compenso pari ad euro 4.600 annui. Le cariche di Presidente e quella di membro del Consiglio di amministrazione della società, per disposizione del Consiglio di amministrazione della Fondazione, sono gratuite (Delibera FASC Immobiliare s.r.l. del 23 luglio 2007).

La gestione operativa della società è effettuata da personale distaccato dalla Fondazione, posto a carico di quest'ultima.

Per quanto attiene alla gestione strategica – ovvero allo sviluppo e alla trasformazione del portafoglio immobiliare – le decisioni sono assunte dal Consiglio di amministrazione della Fondazione che dà mandato alla controllata per la messa in atto di tutto quanto è necessario alla realizzazione degli obiettivi prefissati.

La Fondazione fornisce alla controllata i mezzi finanziari per lo svolgimento della sua attività sotto forma di finanziamenti regolati da appositi contratti o di conferimenti di risorse a titolo di versamento in conto capitale.

Il capitale messo a disposizione della Fondazione viene utilizzato per acquisire immobili che corrispondano alle caratteristiche definite dal socio unico e viene remunerato dalla controllata con un tasso analogo al rendimento medio realizzato dalla Fondazione con gli investimenti mobiliari.

Per quanto riguarda la gestione corrente – ovvero la locazione del portafoglio immobiliare di proprietà – FASC Immobiliare s.r.l. opera utilizzando i finanziamenti concessi dalla Fondazione e le risorse prodotte dall'attività di locazione.

Al 31-12-2010 risultano in essere a favore della controllata **finanziamenti a medio-lungo termine pari ad euro 127.635.452** iscritti nel bilancio della controllante nello stato patrimoniale attivo alla voce "crediti verso imprese controllate" e nel bilancio della FASC Immobiliare s.r.l. nello stato patrimoniale passivo alla voce "debiti verso Fondazione FASC".

Con detti finanziamenti e con altri "versamenti in conto capitale" erogati dalla Fondazione, la società controllata ha acquistato **beni immobili** che al 31 dicembre 2010, presentano **un valore pari a euro 390.206.561 i cui redditi di locazione nel 2010 sono stati pari a euro 13.131.894.**

Nel corso del 2010 inoltre la società ha effettuato alcune operazioni che hanno determinato un incremento della partecipazione della Fondazione pari a 21.000 migliaia di euro.

9.1 Gestione economico patrimoniale di FASC Immobiliare s.r.l.

Nel triennio oggetto di analisi gli esercizi si sono chiusi con utili, che sono conseguiti essenzialmente a gestioni operative sempre positive; il saldo della gestione caratteristica più elevato si registra nel 2008 con un differenziale tra valore della produzione e costi pari a 14.690 migliaia di euro.