

III. Attività finanziarie				
	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010		Variazioni
	-	139.641.514		(139.641.514)
Descrizione	31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
In imprese controllate				
In imprese collegate				
In imprese controllanti				
Altre partecipazioni				
Azioni proprie				
Altri titoli	139.641.514		139.641.514	
Arrotondamento				
Totale	139.641.514		139.641.514	-

Il valore complessivo riferito ai decrementi è riconducibile alla citata riclassificazione tra le immobilizzazioni finanziarie dei titoli in portafoglio già classificati nell'attivo circolante

IV. Disponibilità liquide				
	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010		Variazioni
	18.484.067	4.579.081		13.904.986
Descrizione		31/12/2011	31/12/2010	
Depositi bancari		18.480.635	4.576.707	
Assegni				
Denaro e altri valori in cassa		3.432	2.374	
Arrotondamento				
Totale		18.484.067	4.579.081	

Il saldo dei depositi bancari comprende l'importo di circa € 13,8 mln, liquidati subito dopo la chiusura dell'esercizio, ai beneficiari del fondo "Rapporti Dormienti".

D) RATEI E RISCONTI

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
1.179.941	884.596	295.345

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria.

L'importo riguarda sostanzialmente ratei attivi entro i 12 mesi su titoli dell'attivo circolante (articolo 2427, primo comma, n.7, C.c.).

PASSIVITÀ				
A) PATRIMONIO NETTO				
(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)				
	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010		Variazioni
	128.343.583	126.734.487		1.609.096
Descrizione	31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
Capitale	5.200.000			5.200.000
Riserva da sovrapprezzo az.				
Riserve di rivalutazione Riserva legale	16.606.875	86.885		16.693.760
Riserve statutarie				
Riserve per azioni proprie in portafoglio				
Altre riserve				
Riserva straordinaria o facoltativa	69.878.629	825.410		70.704.039
Versamenti in conto capitale				
Versamenti a copertura perdite				
Varie altre riserve				
Fondo contributi in conto capitale				
Fondi riserve in sospensione di imposta				
Riserve da conferimenti agevolati (legge n. 576/1975)				
Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993	24.879			24.879
Altre	33.286.396			33.286.396
Arrotondamento	3		3	
Utili (perdite) portati a nuovo				
Utile (perdita) dell'esercizio	1.737.705	2.434.509	1.737.705	2.434.509
	126.734.487	3.346.804	1.737.708	128.343.583

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	5.200.000	16.367.273	100.913.682	4.792.050	127.273.005
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi				(2.276.224)	(2.276.224)
- altre destinazioni				(2.515.826)	(2.515.826)
Altre variazioni		239.602	2.276.224		2.515.826
...					
Risultato dell'esercizio precedente				1.737.705	1.737.705
Alla chiusura dell'esercizio precedente	5.200.000	16.606.875	103.189.908	1.737.705	126.734.487
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi				(825.410)	(825.410)
- altre destinazioni				(912.295)	(912.295)
Altre variazioni		86.885	825.410		912.295
Arrotondamento			(3)		(3)
Risultato dell'esercizio corrente				2.434.509	2.434.509
Alla chiusura dell'esercizio corrente	5.200.000	16.693.760	104.015.315	2.434.509	128.343.583

Il capitale sociale è così composto

(articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Azioni Ordinarie	10.000.000	0,52
Azioni Privilegiate		
Azioni A Voto limitato		
Azioni Prest. Accessorie		
Azioni Godimento		
Azioni A Favore prestatori di lavoro		
Azioni senza diritto di voto		
ALTRE		
Quote		
Totale	10.000.000	

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	5.200.000				
Riserva di capitale					
- fondo plus. conf. Sosp	11.686	A, B,C	11.686		
Imposta					
Riserva di utili					
- Riserva legale (**)	1.040.000	B			
- Riserva legale (***)	15.653.760	A, B,C	15.653.760		
- Riserva disponibile	33.274.710	A, B,C	33.274.710		
- Riserva straordinaria	70.704.039	A, B,C	70.704.039		
- Riserva speciale					
Ex art. 13 c. 6 Dl 124/93	24.879	A, B,C	24.879		
Utili (perdite) portati a nuovo					
Totale	125.909.074		119.669.074		
Quota non distribuibile (****)			175.386		
Residua quota distribuibile			119.493.688		

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

(**) fino ad un quinto del capitale sociale;

(***) quota eccedente un quinto del capitale sociale;

(****) rappresenta la quota non distribuibile destinata a copertura dei costi pluriennali non ancora ammortizzati.

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

	Saldo al 31/12/2011 107.733.168	Saldo al 31/12/2010 107.495.989		Variazioni 237.179
Descrizione	31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
Per imposte, anche differite	1.001.849			1.006.168
-fondo IRES	958.748	636.530	589.110	1.006.168
-fondo IRAP	43.101		43.101 0	
Altri:				
-fondo passività potenziali dismissioni immobiliari	22.286.511		1.286.511	21.000.000
-fondo per ristrutturazione aziendale	6.610.923	1.314.590	425.513	7.500.000
-fondo vertenze legali e contenziosi	6.772.339	2.422.333	1.794.672	7.400.000
-fondo interventi manutentivi sul patrimonio immobiliare	13.096.367		596.367	12.500.000
-fondo rischi per attività in affidamento	53.700.000	1.100.000		54.800.000
-fondo Dazieri	4.028.000		501.000	3.527.000
Arrotondamento				
Totale	107.495.989	5.473.453	5.236.274	107.733.168

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

Nel fondo per imposte sono iscritte le passività per imposte differite relative a differenze temporanee tassabili, per una descrizione delle quali si rinvia al relativo paragrafo della presente nota integrativa.

Nella voce "Altri" fondi, al 31/12/2011, sono inseriti (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.):

- il fondo vertenze legali e contenziosi, pari a € 7,4 mln., costituito a copertura del rischio di dover corrispondere in futuro indennizzi (comprensivi di spese legali e processuali) a seguito di soccombenza, giudiziale o stragiudiziale, su vertenze in essere - anche tributarie - nonché a fronte degli oneri connessi ad eventuali transazioni future. Nel corso dell'esercizio il fondo è stato utilizzato per € 1,8 mln. ed incrementato per € 2,4 mln.;
- il fondo ristrutturazione aziendale, pari a € 7,5 mln., costituito per far fronte a tutti i costi conseguenti al processo di riorganizzazione della società (anche di natura tecnica), ai probabili oneri futuri di qualsiasi natura connessi all'esodo di personale, ai costi per la

formazione e l'aggiornamento del personale anche in funzione dell'acquisizione di nuove funzioni nonché alle spese per l'attività di promozione all'utenza. Nel corso dell'esercizio si è provveduto ad un prelievo di € 0,43 mln. e di un incremento di € 1,3 mln;

- il fondo passività potenziali dismissioni immobiliari, pari a € 21 mln., costituito per far fronte a probabili eventi futuri relativi a perdite parziali dei valori dell'attivo inerenti il patrimonio immobiliare. In particolare, si è tenuta in debita considerazione l'ipotesi di un'eventuale cessione in blocco del patrimonio, conseguente anche a provvedimenti normativi o a Direttive dell'azionista. La valutazione è stata effettuata sulla miglior stima possibile tra i limiti massimi e minimi del campo di variabilità dei valori determinati e tiene conto delle valutazioni della Commissione consultiva immobiliare (composta in maggioranza da qualificati esperti esterni). Nel corso dell'esercizio si è provveduto ad un prelievo di € 1,3 mln., a copertura di minusvalenze immobiliari, inserite nel fondo in quanto realizzate al di sotto dei valori di bilancio, ed in minima parte a copertura di rettifiche di valore;
- il fondo interventi manutentivi sul patrimonio immobiliare ed oneri condominiali, pari a € 12,5 mln., costituito al fine di coprire i futuri costi di manutenzione e di conservazione relativi anche ad adeguamenti e certificazioni previsti da disposizioni di legge o resi necessari su quella parte di patrimonio particolarmente deteriorato nonché per far fronte a conguagli di oneri condominiali non ancora definiti e relativi ad anni precedenti. Nel corso dell'esercizio il fondo è stato utilizzato per € 0,6 mln;
- il fondo rischi per attività in affidamento, pari a € 54,8 mln., costituito a fronte di tutti i rischi comunque connessi alla gestione delle attività svolte in relazione all'oggetto sociale, compresi quelli relativi a modifiche del contesto. Nel corso dell'esercizio il fondo è stato incrementato di € 1,1 mln. ;
- il "fondo Dazieri", già riserva Dazieri, pari a € 3,5 mln., è determinato come differenza tra il valore attuale medio dell'esborso futuro per prestazioni riferito alle teste in assicurazione ed il valore attuale medio dei futuri contributi versati dall'Inps.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
1.684.297	1.693.671	(9.374)

La variazione è così costituita.

Saldo Iniziale TFR	1.693.671
Accantonamenti nell'esercizio	554.081
Altre variazioni in aumento	63.025
Utilizzazioni dell'esercizio	(619.591)
Altre variazioni in diminuzione	(6.888)
Credito v/Tesoreria inps per rivalutazioni	
Saldo Finale TFR	1.684.297

L'accantonamento al fondo rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2011 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

D) DEBITI (Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)				
	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni	
	25.012.890	9.451.324	15.561.566	
I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).				
Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Obbligazioni				
Obbligazioni convertibili				
Debiti verso soci per finanziamenti				
Debiti verso banche				
Debiti verso altri finanziatori				
Acconti	852.576			852.576
Debiti verso fornitori	1.891.452			1.891.452
Debiti costituiti da titoli di credito				
Debiti verso imprese controllate				
Debiti verso imprese collegate				
Debiti verso controllanti				
Debiti tributari	1.158.817			1.158.817
Debiti verso istituti di previdenza	434.449			434.449
Altri debiti	15.591.965	5.083.631		20.675.596
Arrotondamento				
Totale	19.929.259	5.083.631		25.012.890
La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti da clienti/acquirenti con o senza funzione di caparra, per operazioni di cessione del patrimonio immobiliare.				
I "Debiti verso fornitori" sono esigibili entro 12 mesi e sono così costituiti:				
Descrizione	Importo			
Documentati da fatture	753.132			
Fatture da ricevere	1.106.171			
Altro	32.149			
Totale	1.891.452			

La voce "Fatture da ricevere" si riferisce sostanzialmente a fatture di fornitori non ancora ricevute al 31-12-2011.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili ma incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (fondo imposte).

I "Debiti tributari" sono esclusivamente esigibili entro 12 mesi e sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Debiti per IVA	700.330
Debito per Irap da Modello Unico	14.971
Debiti verso l'erario per ritenute operate alla fonte	(10.122)
Debiti per patrimoniale straordinaria	(4.735)
Debiti per ritenute su redditi di lavoro autonomo	18.464
Debiti per ritenute su emolumenti da terzi	39.043
Imposta sostitutiva d.l. 93/2008	748
Su indennità di rapporto per cessazione rapporto di lavoro	750
Acconto irpef trattenuta sostituto d'imposta	(6.880)
Su provv.ni inerenti a rapporti di com. lav. Autonomi	5.822
Addizionale regionale irpef caaf lav. dipendenti	(851)
Addizionale comunale irpef caaf lav. dipendenti	(368)
Interessi su cong. Caaf irpef lav. dipendenti	(69)
Imposta sostitutiva dazieri	72.680
Imposta sostitutiva rivalutazione T.F.R.	1.382
Debiti su retribuzioni, pensioni, trasferte dei dipendenti	300.707
Addizionale Regionale dei dipendenti	18.089
Addizionale Comunale dei dipendenti	8.855
Totale	1.158.817

I "Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza" sono esclusivamente esigibili entro 12 mesi e sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Contributi a carico dell'azienda e dei dipendenti (INPS)	433.128
Contributi a carico dell'azienda e dei dipendenti (INPDAP)	1.162
Altri contributi	159
Totale	434.449

La voce "Altri debiti" esigibili entro 12 mesi è specificata nella seguente tabella:

Descrizione	Importo
Debiti verso amm.ri o sindaci	73.000
Passività diverse	410.302
Debiti per riscatti sinistri (Stanza Compensazione)	844.631
Provvigioni amministratori locali	3.846
Debiti verso impiegati per ferie non godute	317.342
Altri Debiti	13.751.679
Varie	191.165
Totale	15.591.965

La voce altri debiti rappresenta le somme liquidate successivamente alla chiusura dell'esercizio ai beneficiari del fondo "Rapporti Dormienti".

La voce varie si riferisce principalmente a debiti verso inquilini.

La voce "Altri debiti" esigibili oltre 12 mesi è specificata nella seguente tabella:

Descrizione	Importo
Debiti verso amministratori immobili	2.365.965
Debiti liquidazioni Globo	196.708
Partite sospesi dazieri	94.477
Debito liquidazione Mediterranea	27.500
Debiti diversi	1.585.084
Debiti immobiliari in sospeso	813.897
Totale	5.083.631

I "debiti verso amministratori immobili" si riferiscono a partite di debito da compensare con partite di credito come indicato precedentemente nella voce "crediti verso amministratori immobili".

La voce "debiti immobiliari in sospeso" si riferisce a:

- debiti pregressi nei confronti degli inquilini per i quali, a seguito delle vendite immobiliari, si sta procedendo ai conteggi di chiusura;
- debiti per revisioni e resocontazioni contabili effettuati dagli amministratori locali.

La voce "Partite sospesi dazieri" comprende importi in attesa di definizione nei confronti degli ex addetti alle imposte di consumo.

E) RATEI E RISCONTI

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
18.720	41.303	(22.583)

La voce si riferisce prevalentemente a risconti passivi per quietanze di fitti emesse nel 2011 ma di competenza del 2012.

Al 31/12/2011 non sussistono ratei e risconti riferibili ad esercizi oltre il prossimo.

CONTI D'ORDINE

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 9, C.c.)

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Fideiussioni ricevute Stanza di compensazione	359.538.915	387.588.025	(28.049.110)
Altre fideiussioni ricevute	42.600	41.596	1.004
Fideiussioni prestate	117.133	117.133	0

La specifica delle garanzie presentate e ricevute sarà riportata sul Libro degli Inventari.

CONTO ECONOMICO			
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
	23.435.952	21.975.718	1.460.234
Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	21.111.434	19.591.304	1.520.130
Variazioni rimanenze prodotti			
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	2.324.518	2.384.414	(59.896)
Totale	23.435.952	21.975.718	1.460.234
I dati esposti sono opportunamente commentati nella Relazione sulla gestione.			
I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti: (Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)			
Categoria	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Ricavi e recuperi dalle gestioni separate	20.135.653	18.284.235	1.851.418
Ricavi gestione immobiliare	648.420	733.127	(84.707)
Ricavi da servicing	327.361	573.942	(246.581)
Totale	21.111.434	19.591.304	1.520.130
Gli altri ricavi e proventi vengono così ripartiti:			
Categoria	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Contributi Inps gestione dazieri	224.486	352.400	(127.914)
Variazione Fondo Acc.to Dazieri	501.000	1.630.516	(1.129.516)
Esubero Fondi Acc.to	1.451.607		1.451.607
Recuperi spese legali	45.937	61.345	(15.408)
Contributo in conto esercizio	60.737	315.648	(254.911)
Diversi	40.752	24.505	16.247
Totale	2.324.518	2.384.414	(59.896)
I contributi in conto esercizio per € 0,060 mln. rappresentano la quota di competenza dell'esercizio dei contributi concessi dal fondo For.Te. per la realizzazione del piano formativo per "l'aggiornamento delle conoscenze e delle competenze di base, trasversali e specifiche di Consap".			

B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
	27.210.997	22.894.374	4.316.623
Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	885.688	871.664	14.024
Servizi	6.206.301	5.098.403	1.107.898
Godimento di beni di terzi	158.190	131.423	26.767
Salari e stipendi	9.091.700	8.928.942	162.758
Oneri sociali	2.507.852	2.392.477	115.375
Trattamento di fine rapporto	613.472	575.782	37.690
Trattamento quiescenza e simili	344.873	339.024	5.849
Altri costi del personale	144.037	108.641	35.396
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	97.338	78.929	18.409
Ammortamento immobilizzazioni materiali	554.123	535.754	18.369
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante			
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi	2.422.333	524.000	1.898.333,
Altri accantonamenti	2.414.270		2.414.270
Oneri diversi di gestione	1.770.820	3.309.335	(1.538.515)
Totale	27.210.997	22.894.374	4.316.623
Le voci principali sono così composte:			
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci			
Si riferiscono prevalentemente a costi correlati alla gestione immobiliare per € 0,66 mln. nonché all'acquisto di materiale non durevole e cancelleria.			
Costi per servizi			
Si riferiscono a spese di funzionamento della società (€ 5,5 mln) e ad oneri immobiliari (€ 0,68 mln.).			
Costi per il personale			
La voce comprende l'intera spesa relativa al personale.			
La voce "Trattamento di quiescenza e simili" si riferisce esclusivamente ai contributi versati al fondo pensione.			

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Si riferisce per € 0,43 mln. circa all'ammortamento dell'immobile di proprietà adibito a sede della Società.

Oneri diversi di gestione

Si riferisce prevalentemente a:

- ICI sull'intero patrimonio immobiliare (€ 0,54 mln.) oltre a TARSU della sede (€ 0,097 mln.), COSAP (€ 0,016 mln.);
- Iva indetraibile per pro-rata (€ 0,040 mln.);
- Oneri della gestione Dazieri : quota capitale (€ 0,78 mln.) e del premio fedeltà (€ 0,070 mln.) relativo alle polizze a favore degli ex addetti alle imposte di consumo cosiddetti "ex dazieri";
- Oneri verso la Stanza di Compensazione (€ 0,060 mln.)

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
	4.315.986	3.951.225	364.761
Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	4.230.409	3.934.881	295.528
Proventi diversi dai precedenti	185.244	124.232	61.012
(Interessi e altri oneri finanziari)	(99.667)	(107.888)	8.221
Utili (perdite) su cambi			
Totale	4.315.986	3.951.225	364.761

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi su titoli					
Interessi bancari e postali				59.213	59.213
Altri proventi				4.356.440	4.356.440
Arrotondamento					
Totale				4.415.653	4.415.653

La voce altri proventi comprende prevalentemente interessi su titoli per € 3,7 mln. e profitti derivanti da negoziazioni titoli a reddito fisso per € 0,64 mln.

Interessi e altri oneri finanziari (Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)					
Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Sconti o oneri finanziari				474	474
Oneri inerenti titoli reddito fisso				6.917	6.917
Altri oneri su operazioni finanziarie				92.276	92.276
Totale				99.667	99.667
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE					
	Saldo al 31/12/2011		Saldo al 31/12/2010		Variazioni
			(1.903.574)		1.903.574
Svalutazioni					
Descrizione	31/12/2011		31/12/2010		Variazioni
Di partecipazioni					
Di immobilizzazioni finanziarie					
Di titoli iscritti nell'attivo circolante			1.903.574	(1.903.574)	
			1.903.574	(1.903.574)	
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI (Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)					
	Saldo al 31/12/2011		Saldo al 31/12/2010		Variazioni
	3.752.752		2.168.357		1.584.395
Descrizione	31/12/2011		31/12/2010		Variazioni
Plusvalenze da alienazioni	3.543.423		731.991		2.811.432
Vari	669.116		2.626.104		(1.956.988)
Totale proventi	4.212.539		3.358.095		854.444
Minusvalenze					
Vari	(459.787)		(1.189.738)		729.951
Totale oneri	(459.787)		(1.189.738)		729.951
Totale	3.752.752		2.168.357		1.584.395