

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

- La componente amianto è stata inizialmente accantonata per effetto dell'indennizzo riconosciuto dal soggetto venditore dei due fabbricati di Milano Cassala e Roma Ostiense ed era stata determinata sulla base di stime generiche operate sulla base delle informazioni disponibili in quel momento. Nel 2013 sulla base delle risultanze di una perizia tecnica, tale componente è stata ridotta e allo stato attuale risulta comunque più che capiente rispetto ai potenziali futuri costi per la rimozione delle parti contaminate eventualmente ancora presenti nello stabile; nel corrente esercizio tale componente si è incrementata di Euro 6.000 per effetto della totale riallocazione di una posta in precedenza accantonata sulla causa in corso con cliente G&G srl, a fronte del potenziale rischio di risarcimento danni; la causa si è risolta favorevolmente in virtù di sentenza del Tribunale di Milano del 01/12/2015 che ha respinto le domande della controparte.
- La componente relativa ai vizi occulti manifestatisi successivamente agli acquisti degli immobili siti a Roma via Priscilla 101 e Sesto san Giovanni viale Sarca 337 è stata effettuata attraverso una stima dei potenziali costi derivanti da interventi finalizzati alla messa a norma di legge degli edifici. Nel 2013 una quota di tale componente è stata utilizzata per l'esecuzione delle opere miranti a sanare i vizi di cui sopra.
- Il fondo include anche una componente di Euro 171.911 a copertura dei costi che avrebbero potuto generarsi sugli immobili oggetto di ristrutturazioni, come lievi difetti che fossero eventualmente emersi con l'utilizzo dei beni.

Rispetto alla situazione di inizio esercizio, il Fondo non ha evidenziato variazioni.

#### TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Tale voce al 31/12/2015 è pari a 48.055 (Euro 40.612 al 31/12/2014) e rappresenta la passività a fine anno per indennità di fine rapporto dovuta ai dipendenti in forza alla società. Rispetto al precedente esercizio il Fondo TFR si è movimentato come segue:

<b>Fondo iniziale al 01/01/2015</b>	<b>40.612</b>
Accantonamento dell'esercizio	7.443
Utilizzi dell'esercizio	0
<b>Fondo finale al 31/12/2015</b>	<b>48.055</b>

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

In relazione al trattamento di fine rapporto si precisa che al 31/12/2015 Fasc Immobiliare ha 13 dipendenti di cui 1 quadro, 5 impiegati amministrativi e 7 dipendenti inquadrati come portieri, tutto il personale è assunto a tempo indeterminato.

**DEBITI**

I debiti ammontano a Euro 6.179.968 (Euro 5.710.766 al 31/12/2014), con un incremento netto di Euro 469.202 rispetto allo scorso esercizio.

La loro composizione è la seguente:

Acconti da clienti inquilini	2.515.325
Acconti da clienti diversi	172.439
<b>Acconti</b>	<b>2.687.764</b>
Debiti verso fornitori	600.170
Debiti per fatture da ricevere	1.137.787
<b>Debiti verso fornitori</b>	<b>1.737.957</b>
Debiti diversi verso Fondazione Fasc	167.958
<b>Debiti verso controllanti</b>	<b>167.958</b>
Debiti per IRES	248.905
Debiti per IRAP	14.967
Debiti per imposta sost. TFR	10
Debiti per IVA	475.080
Debiti per altre imposte	11.214
Erario c/ritenute	40.424
<b>Debiti tributari</b>	<b>790.600</b>
Debiti verso INPS	56.013
<b>Debiti verso enti previdenziali</b>	<b>56.013</b>
Debiti verso dipendenti	16.074
Debiti verso inquilini per depositi cauzionali	718.489
Debiti diversi	5.113
<b>Altri debiti</b>	<b>739.676</b>
<b>Totale debiti</b>	<b>6.179.968</b>

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

In merito ai debiti, si precisa quanto segue:

- La voce acconti da clienti inquilini pari a Euro 2.515.325 è il principale assestamento dell'esercizio e si riferisce a canoni locazione e oneri condominiali, fatturati ai clienti inquilini nel corrente anno, ma di competenza economica interamente dell'esercizio successivo.
- Gli acconti da clienti diversi ammontano a Euro 172.439 e restano invariati rispetto al 31/12/2014. Si ricorda che la posta "acconti da clienti diversi" è stata costituita nel corso dell'esercizio 2008 ed è relativa ai redditi garantiti di Roma Priscilla. Questi crediti erano stati contabilizzati anticipatamente rispetto alla data effettiva di maturazione, l'ammontare in bilancio è costituito da una differenza positiva frutto di una sovrastima.
- I debiti verso fornitori per Euro 600.170 (Euro 516.760 al 31/12/2014) sono relativi alle fatture dei fornitori ordinari, contabilizzate a tutto il 31/12/2015, registrano un incremento di Euro 83.411 rispetto all'esercizio precedente.
- I debiti per fatture da ricevere sono pari ad Euro 1.137.787 (Euro 1.093.502 al 31/12/2014), rispetto all'esercizio passato si registra un incremento di Euro 127.696 imputabile agli oneri condominiali 2015 del fabbricato di piazza S.Babila. Le fatture da ricevere sono prevalentemente relative alle manutenzioni ordinarie sia a carico inquilini sia a carico proprietà.
- I debiti verso controllanti sono pari ad Euro 167.958 (Euro 135.317 al 31/12/2014), l'incremento è frutto della gestione ordinaria dell'esercizio, tale posta ricomprende infatti tutte le posizioni debitorie - aventi natura commerciale, finanziaria e diversa - della società nei confronti della Fondazione controllante.

L'importo pari a Euro 167.958 è composto da:

spese di cassa anticipate per Euro 3.344; fatture da ricevere per spese anticipate nell'immobile di via Gulli per Euro 57.869; note credito da emettere per la gestione condominiale dell'immobile di via Gulli per Euro 13.137; fatture per affitti passivi per Euro 93.608.

- I debiti tributari pari a Euro 790.600 (Euro 493.535 al 31/12/2014) registrano un incremento di Euro 297.065; la variazione è conseguente alle maggiori imposte IRES e IRAP rispetto agli acconti versati in corso d'anno.

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

- Gli altri debiti pari a Euro 739.676 (Euro 732.714 al 31/12/2014), sono fondamentalmente costituiti dai depositi cauzionali versati dagli inquilini a fronte del contratto di locazione.

**RATEI E RISCONTI PASSIVI**

Ammontano a fine esercizio a Euro 8.095 (Euro 8.049 al 31/12/2014), con un incremento di Euro 46 rispetto all'esercizio precedente. L'ammontare è costituito da ricavi per canoni di locazione emessi nell'esercizio ma di competenza dell'esercizio successivo.

**CREDITI E DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A 5 ANNI E DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI; RIPARTIZIONE SECONDO LE AREE GEOGRAFICHE**

Non risultano iscritti a bilancio debiti di durata superiore a 5 anni.

In merito alla ripartizione dei crediti e debiti secondo le aree geografiche, si precisa che i crediti ed i debiti iscritti a bilancio sono esclusivamente nazionali.

**4. COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO****VALORE DELLA PRODUZIONE**

Il valore della produzione ammonta complessivamente a Euro 12.302.574 (Euro 11.856.679 al 31/12/2014), con un incremento di Euro 445.895 rispetto all'esercizio precedente. La composizione del valore della produzione è la seguente:

Ricavi per canoni di locazione	10.833.566
<b>Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>10.833.566</b>
Ricavi per recupero spese	1.313.312
Altri recuperi	57.680
Sopravvenienze attive	0
Ricavi diversi	0
Compenso mandato gestione immobili	6.911

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

---

Rimborsi assicurativi	91.100
Arrotondamenti	5
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>1.469.008</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>12.302.574</b>

In merito al valore della produzione si precisa quanto segue:

I ricavi per canoni di locazione pari a Euro 10.833.566 (Euro 10.361.915 al 31/12/2014), registrano complessivamente un incremento di Euro 471.651, dovuto agli incrementi di fatturato negli immobili di Corso Sempione/P.d.Francesca (Euro 194.270) e via Gulli 39 (Euro 169.611).

In positivo si rilevano gli incrementi della redditività degli immobili di Lomazzo, Milano Sarca e Roma Priscilla, derivanti della progressione delle scalette dei canoni di locazione, oltre che per nuove locazioni di spazi sfiti.

Gli altri recuperi pari a Euro 57.680 (Euro 106.119 al 31/12/2014) accolgono i costi dell'esercizio sostenuti per la gestione della sede della Fondazione Fasc, da riaddebitare alla stessa.

I ricavi per recupero spese sono pari a Euro 1.313.312 (Euro 1.345.334 al 31/12/2014); questa posta neutralizza i costi di manutenzione sostenuti nell'esercizio per conto degli inquilini, e si riferisce:

- a costi di manutenzione ed altre spese condominiali interamente addebitati agli inquilini;
- al costo dei portieri addebitato agli inquilini nella misura del 90%;
- a costi di manutenzione ed altre spese condominiali di competenza della proprietà.

I ricavi per gestione immobili della Fondazione sono pari a Euro 6.911 e rappresentano il compenso per il mandato di gestione degli immobili di proprietà della controllante.

#### **COSTI DELLA PRODUZIONE**

I costi della produzione ammontano complessivamente a Euro 11.065.022 (Euro 10.990.904 al 31/12/2014), con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 74.118.

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

I costi della produzione rappresentano le spese sostenute per lo svolgimento dell'attività sociale.

La variazione è la risultante di un incremento dei costi per servizi e affitti passivi, controbilanciato da una riduzione delle spese di manutenzione ordinaria della proprietà. Si registra un aumento del costo del personale, principalmente in ragione di una unità in più rispetto al precedente esercizio.

Di seguito si riporta la loro composizione nel dettaglio.

#### **Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci**

Ammontano a fine esercizio a Euro 14.922 (Euro 19.724 31/12/2014), con un decremento di Euro 4.802 rispetto al precedente esercizio. L'ammontare è composto da acquisti di materiale di consumo e cancelleria.

#### **Costi per servizi**

Ammontano complessivamente a Euro 814.167 (Euro 587.995 al 31/12/2014), con un incremento di Euro 226.172 rispetto al precedente esercizio. La loro composizione è la seguente:

Consulenze legali e notarili	71.799
Consulenze tecniche	144.989
Consulenze amministrative	115.500
Consulenze fiscali	79.770
Revisione Bilancio e controllo contabile	25.576
Spese per provvigioni	102.851
Emolumenti e rimborsi spese organi collegiali	66.299
Servizi amministrativi	5.564
Servizi informatici	2.593
Premi di assicurazione	1.146
Spese postali	747
Spese telefoniche	5.862
Manutenzione macchine	10.102
Servizi diversi	12.697
Costi per la locazione immobiliare	164.212
Spese per organizzazione convegni e corsi	4.460
<b>Totale costi per servizi</b>	<b>814.167</b>

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

In merito alla composizione dei costi per servizi si precisa che:

- La voce include prestazioni effettuate su specifici progetti connessi con attività straordinarie sul patrimonio immobiliare.
- Le consulenze legali e notarili sono relative alla gestione dei contenziosi con i conduttori, ad attività di supporto nelle trattative con i potenziali conduttori o nelle rinegoziazioni, e, ad altre vicende più in generale attinenti la tutela del patrimonio immobiliare.
- Le consulenze fiscali sono relative in parte al costo annuo del contratto di consulenza fiscale e redazione del bilancio, non rilevano attività straordinarie.
- I costi per la locazione immobiliare sono propedeutici ai nuovi contratti di locazione e si riferiscono ad opere edili, elettriche ed impiantistiche effettuate presso i locali oggetto del contratto prima che il cliente prenda godimento degli spazi.
- I costi per provvigioni si riferiscono al compenso corrisposto agli intermediari per i nuovi contratti di locazione ad uso residenziale o diverso, sottoscritti in corso d'anno. La loro misura è definita contrattualmente.
- I premi di assicurazione sono relativi alla polizza infortuni stipulata a favore dei dipendenti.

Le principali variazioni rispetto al precedente esercizio sono imputabili alle seguenti voci:

- consulenze tecniche (- Euro 37.779) , principalmente sono relative alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile di Piazza San Babila e alle attività propedeutiche alla locazione del fabbricato di Solferino-S.Marco.
- consulenze legali e notarili (+ Euro 38.583), si sono incrementate le spese legali in conseguenza di attività a supporto di rinegoziazione e stipula di contratti di locazione.
- spese per provvigioni (+ Euro 62.389), sono state riconosciute alle società intermediatrici in relazione ai nuovi contratti di locazione definiti per via Kuliscioff e Via Solferino.

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

- Consulenze amministrative (+ Euro 112.500), sono sostanzialmente dovute a due attività: supporto per la definizione delle spese condominiali dello stabile di piazza San Babila e studio commissionato in relazione alla riorganizzazione della struttura operativa.

**Costi per godimento beni di terzi**

Ammontano a fine esercizio a Euro 321.918 (Euro 231.167 al 31/12/2014) con un incremento di Euro 90.751 rispetto al precedente esercizio. La composizione dei costi per il godimento dei beni di terzi è la seguente:

Affitti passivi corrisposti a F.A.S.C.	305.325
Canoni di locazione operativa macchine	16.593
<b>Totale costi godimento beni di terzi</b>	<b>321.918</b>

In merito alla composizione dei costi per godimento beni di terzi si precisa che:

- Gli affitti passivi sono costi relativi al contratto di locazione degli spazi ad uso ufficio in essere con la controllante Fondazione.
- I canoni di locazione operativa si riferiscono a contratti aventi ad oggetto apparecchiature elettroniche ed informatiche in dotazione della struttura.

L'incremento di tale componente è essenzialmente imputabile alla crescita degli affitti passivi (+ Euro 98.698), conseguente ad un incremento degli spazi sublocati (a terzi) nell'immobile di via Gulli.

La Fondazione controllante ha conferito infatti alla società un mandato senza rappresentanza, attraverso il quale Fasc Immobiliare ha assunto l'onere di curare direttamente l'attività locativa del patrimonio immobiliare della Fondazione.

La società, per effetto di tale incarico, nel corso dell'esercizio ha stipulato con la Fondazione contratti per la locazione di ulteriori spazi che sono stati successivamente sublocati a conduttori terzi.

Il costo in questione trova quindi contropartita nei ricavi per canoni di locazione.

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

**Costi per il personale**

Ammontano a fine esercizio a Euro 630.255 (Euro 591.010 al 31/12/2014), con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 39.245. La composizione dei costi per il personale è la seguente:

Salari e stipendi	441.188
Straordinari	11.229
Oneri sociali	141.293
Accantonamento TFR impiegati	20.960
Accantonamento TFR portieri	9.641
Altri costi del personale	1.074
Rimborsi spese al personale	4.870
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>630.255</b>

I costi del personale sono relativi all'organico formato da 13 persone di cui 1 quadro, 5 impiegati e 7 portieri.

I costi del personale evidenziano un aumento conseguente all'assunzione di un custode che ha sostituito il precedente addetto, assunto tra il personale amministrativo. Inoltre il corrente esercizio registra il costo dell'intero anno del geometra assunto il 1 aprile 2014.

**Ammortamenti e svalutazioni**

Ammontano a fine esercizio a Euro 5.241.715 (Euro 5.253.255 al 31/12/2014), con un decremento rispetto allo scorso esercizio di Euro 11.540 sono composti come segue:

Ammortamento immobilizzazioni materiali	5.158.975
Accantonamento rischi su crediti verso inquilini	82.740
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>5.241.715</b>

La composizione dettagliata degli ammortamenti si trova nei prospetti relativi alle immobilizzazioni.

L'accantonamento rischi su crediti verso inquilini è stato effettuato sulla base di una svalutazione mirata per rettificare specifiche posizioni per le quali è stata documentata l'inesigibilità o totale o parziale del credito.

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

La misura complessiva della svalutazione pari a Euro 82.740 è ritenuta congrua al fine di esporre i crediti al loro presunto valore di realizzo.

**Oneri diversi di gestione** Ammontano a fine esercizio a Euro 4.042.045 (Euro 4.307.753 al 31/12/2014), con un decremento di Euro 265.708 rispetto al precedente esercizio. La loro composizione è la seguente:

Manutenzione ordinaria	809.364
Manutenzione locali e impianti	0
Premi assicurativi immobili	123.303
Spese anticipate per conto inquilini	1.211.493
Imposte e tasse	118.046
IMU	1.662.894
TASI	95.461
Spese bancarie e commissioni diverse	4.218
Indennizzi	3.000
Perdite su crediti	14.266
<b>Totale oneri diversi di gestione</b>	<b>4.042.045</b>

In merito alla composizione degli oneri diversi di gestione si precisa quanto segue:

- Le spese anticipate per conto inquilini, pari a Euro 1.211.493, si riferiscono a spese di manutenzione ed altri costi condominiali interamente riaddebitati agli inquilini, nel precedente esercizio ammontavano a Euro 1.166.283.
- La manutenzione ordinaria, pari a Euro 809.364, si riferisce alle spese di competenza della proprietà; nel precedente esercizio tali spese ammontavano a Euro 1.103.309.

Si precisa che tale ammontare è costituito da due macro componenti:

- 1) Euro 326.980 sono effettive spese di manutenzione ordinaria che si originano in parte dalle previsioni di spesa annuali e in parte da interventi non previsti. Lo scorso anno ammontavano a Euro 552.103 poiché includevano i costi di interventi non rinviabili in quanto conseguenti all'adeguamento alla normativa antincendi.

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

2) Euro 482.384 sono spese determinate dai consuntivi degli immobili, ossia costi che per natura sarebbero di competenza degli inquilini, che invece a fine gestione restano in carico alla proprietà, in quanto relativi a porzioni sfitte; lo scorso anno ammontavano a Euro 551.206. L'ottimizzazione della gestione di tali spese ha determinato il leggero decremento del peso dei costi che rimangono a carico della proprietà. L'IMU e la TASI sono state calcolate sul valore catastale del patrimonio della società.

Le imposte e tasse, pari a Euro 118.046, si riferiscono principalmente all'imposta di registro gravante sui contratti di locazione, pari ad euro 68.638 e secondariamente all'IVA indetraibile dell'esercizio pari Euro 44.096.

I premi assicurativi si riferiscono all'ammontare di competenza dell'esercizio delle polizze globali accese a copertura dei fabbricati di proprietà.

Le perdite su crediti sono relative al saldo residuo in capo al cliente Sopaf, risultante dopo l'omologazione del concordato preventivo dello scorso esercizio.

#### **PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

I proventi e gli oneri finanziari evidenziano complessivamente un saldo negativo di Euro 71.781 (Euro 24.405 al 31/12/2014), con un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 47.376. La loro composizione è la seguente:

Interessi attivi bancari	40.935
Interessi attivi su finanziamento a soci	22.167
Interessi su depositi cauzionali utenze	13
Interessi di mora	12.036
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>75.151</b>
<b>Oneri finanziari</b>	
Interessi passivi su depositi cauzionali	-3.355
Interessi di mora su ritardato pagamento debiti	-15
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>-3.370</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>71.781</b>

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

**PROVENTI E ONERI STRAORDINARI**

I proventi e gli oneri straordinari evidenziano saldo positivo pari a Euro 251.361 (272.986 al 31/12/2014) con un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 21.624.

Tra i ricavi di natura straordinaria sono iscritte le seguenti voci:

- sopravvenienze attive pari a Euro 451.177, tra le principali componenti di questa voce si segnala:
  - Euro 371.866 relativi ad oneri condominiali anni 2009 - 2014, dovuti a conguaglio, al principale conduttore del portafoglio immobiliare, il debito è venuto meno per rinuncia, nell'ambito dei termini della rinegoziazione del contratto di locazione, sottoscritta nel corrente esercizio.
  - Euro 28.456 relativi ad alcune poste non più sussistenti contabilizzate tra i debiti diversi;
- utilizzo del fondo svalutazione crediti verso inquilini pari a Euro 62.545 conseguente al venir meno dei presupposti di inesigibilità, del credito, nello specifico si riferisce all'incasso di somme accantonate su due posizioni.

I costi di natura straordinaria sono sostanzialmente costituiti dalle sopravvenienze passive pari a Euro 236.59, tra le principali componenti di questa voce si segnala:

- Euro 150.522 relativi al 50% degli oneri fatturati al principale conduttore del portafoglio immobiliare, il credito è venuto meno per rinuncia, nell'ambito dei termini di rinegoziazione del contratto di locazione, sottoscritta nel corrente esercizio.
- Euro 53.272 relativi quasi interamente a conguagli di oneri condominiali, riferiti a gestioni di anni pregressi e non più esigibili.

**IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO**

Ammontano a Euro 1.062.504 (di cui Euro 15.714 per giro di imposte anticipate), con un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 289.423.

Si ricorda quanto segnalato tra i commenti ai crediti, riguardo le imposte anticipate, che nel corrente esercizio, per effetto di quanto stabilito nell'ultima legge finanziaria, l'aliquota IRES, dal 1 gennaio 2017 passa dal 27,5% al 24%;

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

questo ha comportato il ricalcolo con quest'ultima aliquota, delle imposte stanziare in bilancio, determinando una riduzione della posta a fronte di un costo per imposte anticipate pari a Euro 15.714.

Si rappresenta l'accantonamento per imposte correnti dell'esercizio come segue:

IRES	909.767
IRAP	137.023
<b>Totale</b>	<b>1.046.790</b>

A riguardo delle svalutazioni dell'esercizio effettuate sui crediti commerciali, si fa presente che la società ha preferito non stanziare imposte anticipate in ragione di un atteggiamento prudentiale.

Si precisa infine che non sono iscritti ammontari a titolo di imposte differite in quanto non sussistono i presupposti.

#### **ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO**

In ottemperanza ai disposti dell'art. 2497 bis del C.C., si espone un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato (valori al 31/12/2014) del F.A.S.C. (Fondo Agenti Spedizionieri e Corrieri) che esercita attività di direzione e coordinamento sulla società:

#### **STATO PATRIMONIALE**

A)	CREDITI VERSO SOCI	0
B)	IMMOBILIZZAZIONI	630.962.893
C)	ATTIVO CIRCOLANTE	127.921.257
D)	RATEI E RISCONTI	781.663
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>759.665.813</b>

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

A)	PATRIMONIO NETTO	
	- Riserve	727.573.929
	- Utile dell'esercizio	14.463.362
B)	FONDI PER RISCHI E ONERI	353.000
C)	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	390.206
D)	DEBITI	18.885.316
E)	RATEI E RISCONTI PASSIVI	0
	TOTALE PASSIVO	759.665.813

**CONTO ECONOMICO**

A)	VALORE DELLA PRODUZIONE	1.138.932
B)	COSTI DELLA PRODUZIONE	6.829.976
C)	PROVENTI E ONERI FINANZIARI	20.784.104
E)	PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	-2.589.213
	IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	91.777
	UTILE DELL'ESERCIZIO	12.412.070

**5. ULTERIORE INFORMATIVA**Informazioni relative ai rapporti con parti correlate

Si precisa che Fasc Immobiliare S.r.l. è partecipata al 100% dalla Fondazione FASC.

Nel 2015 nei confronti della controllante sono state effettuate le seguenti operazioni:

- gestione su mandato di FASC degli immobili di proprietà di quest'ultima, avendo diritto, per il periodo compreso tra l'1/1/2015 ed il 31/12/2015, ad un compenso pari a euro 6.911;
- addebito spese sostenute per la manutenzione della sede della Fondazione pari a Euro 57.680;
- addebito oneri condominiali da locazione uffici Gulli per Euro 70.656;
- addebito per anticipi di cassa per spese varie pari a Euro 3.344;

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

- addebito di interessi sul finanziamento a breve termine dell'importo di Euro 7.500.000 per il periodo 9/7 – 31/12/2015 pari a Euro 22.167. Tale ammontare è stato determinato nella misura contrattualmente prevista del tasso euribor a 3 mesi maggiorato dello spread pari allo 0,70%. Si precisa che il prestito, erogato in data 9/7/2015, ha avuto lo scopo di rendere più efficiente la gestione della liquidità della società controllata, in attesa di mettere a punto il sistema di tesoreria accentrata. Il cash pooling è stato effettivamente avviato dal 1/1/2016.

Di contro la controllante ha effettuato le seguenti operazioni:

- addebito canoni relativi alla locazione di spazi destinati ad ospitare la sede della società e destinati alla sublocazione a conduttori terzi pari a Euro 305.325

A fine esercizio la controllante risulta essere capitalizzata come di seguito:

Capitale sociale	Euro	2.520.000
Versamenti in c/capitale	Euro	364.644.232
<b>Totale capitale sociale e altre riserve di capitale</b>	<b>Euro</b>	<b>367.164.232</b>

Si precisa che a fine esercizio la situazione contabile nei confronti della controllante evidenzia una posizione complessiva con saldo a credito di Euro 7.418.800 così composto:

Finanziamento decorrenza 2015-06-12	Euro	7.500.000
Fatture da emettere per gestione sede sociale	Euro	64.591
Crediti per interessi su finanziamento	Euro	22.167
<b>Totale crediti</b>	<b>Euro</b>	<b>7.586.758</b>
Debiti per spese di cassa anticipate	Euro	3.344
Fatture da ricevere spese anticip/inquilini dell'immobile di Milano Gulli	Euro	57.869
Note credito da emett. gestione sede sociale	Euro	13.137
Fatture per affitti passivi		93.608
<b>Totale debiti</b>	<b>Euro</b>	<b>167.958</b>

Nota integrativa del bilancio al 31/12/2015

FASC IMMOBILIARE SRL

Ammontare dei compensi spettanti agli Amministratori ed ai Sindaci

Ai sensi dell'art. 2427, comma 16 del Codice Civile si specifica quanto segue:

Compensi ai Sindaci	65.000
---------------------	--------

Per gli amministratori non è previsto alcun compenso ad eccezione dei rimborsi spese connessi con il loro mandato.

Ammontare dei corrispettivi spettanti alla società di revisione

Ai sensi dell'art. 2427, comma 16 bis), del Codice Civile si specifica che l'importo dei corrispettivi, al netto di spese ed IVA, spettanti alla società di revisione per la revisione legale dei conti annuali, ivi incluse le attività di verifica nel corso dell'esercizio della regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili e la verifica delle dichiarazioni fiscali, è pari a Euro 25.000.

Non sono stati corrisposti ulteriori corrispettivi per altri servizi diversi dalla revisione legale.

\*\*\*\*\*

Il presente Bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Milano, 26 aprile 2016

FASC Immobiliare S.r.l.  
Il Presidente  
Claudio Claudiani

**Allegati:**

- Prospetto movimentazione delle immobilizzazioni e degli ammortamenti;
- Prospetto di movimentazione del patrimonio netto;
- Prospetto della composizione del patrimonio netto – art. 2427 C.C.;
- Prospetto di calcolo delle imposte

**FASC IMMOBILIARE S.R.L. - BILANCIO AL 31/12/2015****ALLEGATO ALLA NOTA INTEGRATIVA - PROSPETTO DI MOVIMENTAZIONE DELLE IMMOBILIZZAZIONI**  
(Valori in unità di Euro)**IMMOBILIZZAZIONI**

Descrizione	Valori al 01/01/2015	Acquisti esercizio	Vendite esercizio	Valore lordo al 31/12/2015	Fondo al 01/01/2015	Ammortamenti esercizio	Fondo al 31/12/2015	Valore netto contabile al 31/12/2015
<b>Immobilizzazioni Immateriali</b>								
Spese costituzione e impianto	2.412	0	0	2.412	2.412	0	2.412	0
<b>Totale Immobilizzazioni Immateriali</b>	<b>2.412</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.412</b>	<b>2.412</b>	<b>0</b>	<b>2.412</b>	<b>0</b>
<b>Immobilizzazioni Materiali</b>								
Fabbricati	406.582.530		0	406.582.530	41.184.703	4.878.990	46.063.694	360.518.836
Spese per miglioramento fabbricati	6.066.968	0	0	6.066.968	746.396	91.005	837.401	5.229.567
Macchine elettroniche	40.632	480	0	41.112	36.700	1.199	37.899	3.212
Mobili, arredi e impianti generici	1.587.842		0	1.587.842	401.091	187.781	588.872	998.971
<b>Totale Immobilizzazioni Materiali</b>	<b>414.277.972</b>	<b>480</b>	<b>0</b>	<b>414.278.452</b>	<b>42.368.891</b>	<b>5.158.975</b>	<b>47.527.865</b>	<b>366.750.586</b>
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>414.280.384</b>	<b>480</b>	<b>0</b>	<b>414.280.864</b>	<b>42.371.303</b>	<b>5.158.975</b>	<b>47.530.277</b>	<b>366.750.586</b>

**FASC IMMOBILIARE S.R.L. - BILANCIO AL 31/12/2015****ALLEGATO ALLA NOTA INTEGRATIVA****PROSPETTO DI MOVIMENTAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO**

(Valori in unità di Euro)

Descrizione	Totale al 01/01/15	Incrementi	Decrementi	Totale al 31/12/15
Capitale Sociale	2.520.000	0	0	2.520.000
Riserva di rivalutazione ex D.L.185/2008	8.621.938	0	0	8.621.938
Riserva Legale	504.000	0	0	504.000
Altre riserve	364.644.232	0	0	364.644.232
Utile/(Perdita) anno 2015	0	498.190	0	498.190
Utile/(Perdita) anno 2014	390.085	0	-390.085	0
<b>Totale</b>	<b>376.680.255</b>	<b>498.190</b>	<b>-390.085</b>	<b>376.788.360</b>

**FASC IMMOBILIARE S.R.L. - BILANCIO AL 31/12/2015**

ALLEGATO ALLA NOTA INTEGRATIVA

PROSPETTO DELLA COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO NETTO - ART. 2427 C.C.

(Valori in unità di Euro)

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Riepilogo utilizzi effettuati negli ultimi tre esercizi	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale sociale	2.520.000	B,C		0	0
<i>Riserve di capitale:</i>					
Riserve di rivalutazione	8.621.938	A,B,C	8.621.938	0	0
Altre riserve	364.644.232	A,B,C	364.644.232	0	0
<i>Riserve di utili:</i>					
Riserva legale	504.000	B		0	0
Utile portato a nuovo	0	A,B,C	0		
Utile dell'esercizio	498.190	A,B,C	498.190	0	0
<b>Totale</b>	<b>376.788.360</b>		<b>373.764.360</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

A: per aumento capitale  
B: per copertura perdite  
C: per distribuzione ai soci

**FASC IMMOBILIARE S.R.L. - BILANCIO AL 31/12/2015****ALLEGATO ALLA NOTA INTEGRATIVA - PROSPETTO DI CALCOLO DELLE IMPOSTE****DETERMINAZIONE IRES**

<b>UTILE CIVILISTICO ANTE IMPOSTE</b>	<b>1.544.980</b>
---------------------------------------	------------------

**VARIAZIONI IN AUMENTO**

rendite catastali immobili abitativi sfitti	11.246
TASI relativa alla componente abitativa	4.600
canoni di locazione immobili abitativi al netto delle spese di manutenzione portieri	595.038
spese manutenzione locato	22.032
spese manutenzione abitativo non locato	28.385
telefoniche indeducibili	343
IMU	1.691
Interessi di mora attivi	1.662.894
imposte anticipate	3.141
Interessi di mora passivi	15.714
sopravvenienze passive	0
sanzioni	85.837
Ammortamento migliorie abitativo	754
Accantonamento al fondo svalutazione crediti eccedente lo 0,5%	4.081
Ammortamento abitativo	61.068
<b>TOTALE VARIAZIONI IN AUMENTO</b>	<b>2.774.575</b>

**VARIAZIONI IN DIMINUZIONE**

sopravvenienze attive non tassate	-959
canoni di locazione immobili abitativi imputati a ce	-623.423
interessi di mora	-5.846
IMU	-318.542
sopravvenienza attiva da utilizzo fondo non tassato (cliente C6 TV)	-10.000
sopravvenienza attiva da utilizzo fondo non tassato (cliente Fashood)	-52.545
<b>TOTALE VARIAZIONI IN DIMINUZIONE</b>	<b>-1.011.315</b>

<b>DIFFERENZA VARIAZIONI IN AUMENTO / VARIAZIONI IN DIMINUZIONE</b>	<b>1.763.260</b>
---	------------------

<b>IMPONIBILE IRES</b>	<b>3.308.240</b>
------------------------	------------------

<b>IRES DELL'ESERCIZIO</b>	<b>909.766</b>
----------------------------	----------------

**DETERMINAZIONE IRAP**

<b>VALORE DELLA PRODUZIONE (A)</b>	<b>12.302.574</b>
<b>COSTO DELLA PRODUZIONE (B)</b>	<b>10.352.027</b>

<b>DIFFERENZA VALORE E COSTO DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>1.950.547</b>
---	------------------

**VARIAZIONI IN AUMENTO**

perdita su crediti	14.266
retribuzioni CO.CO.CO+INPS	19.437
sanzioni	754
sopravvenienze attive straordinarie tassate	425.177
IMU	1.662.894
<b>TOTALE VARIAZIONI IN AUMENTO</b>	<b>2.122.529</b>

<b>TOTALE VARIAZIONI IN DIMINUZIONE</b>	<b>0</b>
---	----------

<b>DIFFERENZA VARIAZIONI IN AUMENTO / VARIAZIONI IN DIMINUZIONE</b>	<b>2.122.529</b>
---	------------------

<b>VALORE DELLA PRODUZIONE LORDA</b>	<b>4.073.076</b>
--------------------------------------	------------------

**DEDUZIONI ART.11 - COMMA 1 - LETT. A)**

Contributi assicurativi	3.883
Deduzione forfettaria	106.167
Contributi previdenziali e assistenziali	124.443
deduzione incremento base occupazionale	23.334
deduzione del costo residuo per il personale dipendente	403.135
somma delle eccedenze delle deduzioni rispetto alle retribuzioni	-30.707
<b>Totale deduzioni art. 11, comma 1, lett. a)</b>	<b>630.255</b>

<b>VALORE DELLA PRODUZIONE NETTA</b>	<b>3.442.821</b>
--------------------------------------	------------------

IRAP RELATIVO LOMBARDIA 3,9% - (91,3%)	122.602
IRAP RELATIVO LAZIO 4,82% - (8,69%)	14.421

<b>IRAP DELL'ESERCIZIO</b>	<b>137.023</b>
----------------------------	----------------

<b>IMPOSTE TOTALI DELL'ESERCIZIO</b>	<b>1.046.790</b>
--------------------------------------	------------------