

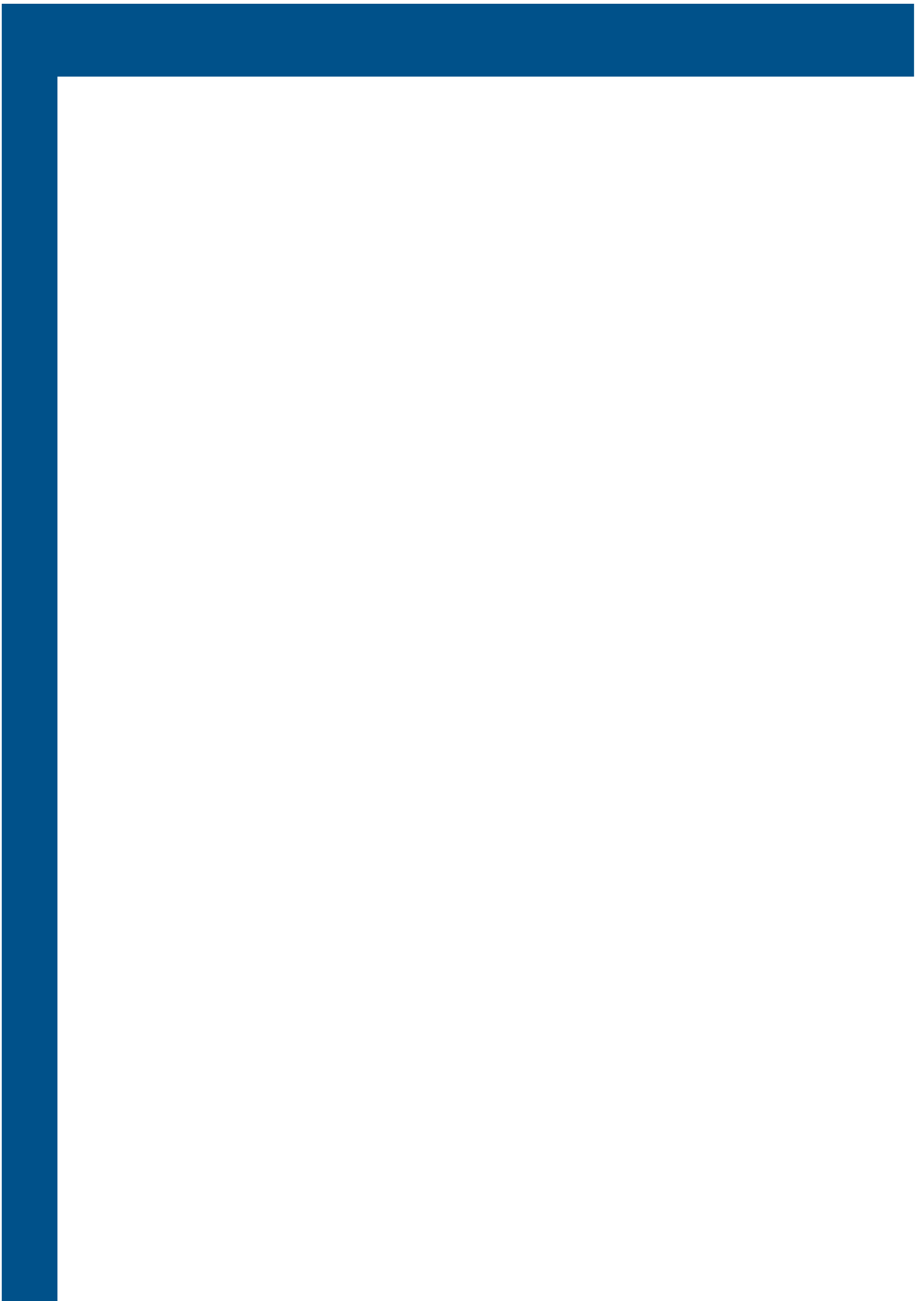


Stelline Servizi Immobiliari - Società per Azioni - Sede in Sondrio - Via Cesura, 3
www.creval.it Email: stelline@creval.it
Codice fiscale e Registro delle Imprese di Sondrio n. 00601790140
Società del "Gruppo bancario Credito Valtellinese" - Albo dei Gruppi Bancari cod. n. 5216.7
Capitale Sociale 2.500.000 euro interamente versato

RELAZIONI
E BILANCIO 2000

GRUPPO BANCARIO

Credito
Valtellinese 



ORGANI SOCIALI DI
STELLINE PER IL 2001

CONSIGLIO DI
AMMINISTRAZIONE

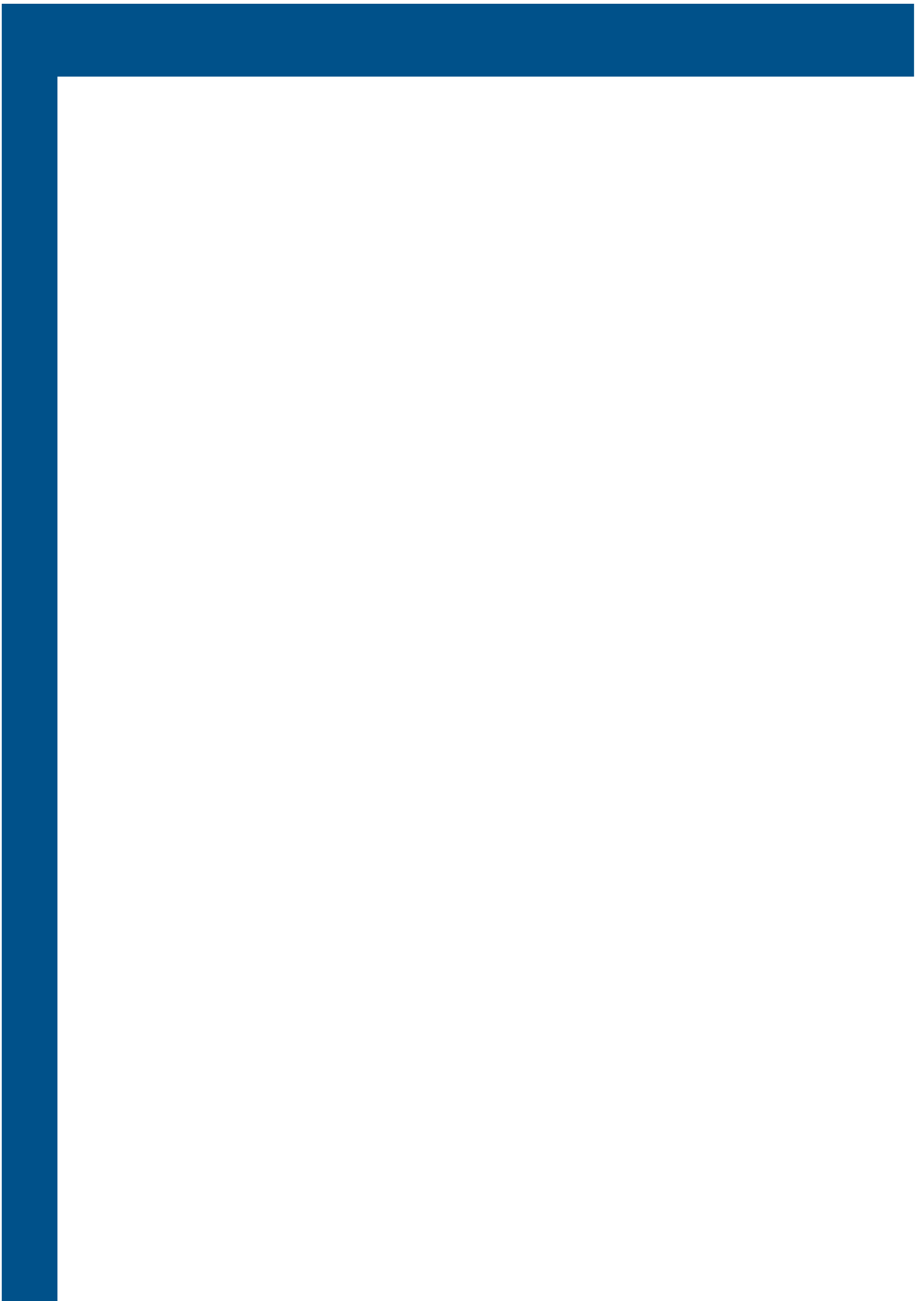
Presidente	Emilio Rigamonti
Amministratore Delegato	Giovanni Del Curto
Vice Presidente	Gino Del Marco
Consiglieri	Salvatore Foti Vincenzo Vedani

COLLEGIO SINDACALE

Presidente	Aldo Cottica
Sindaci effettivi	Pierangelo Morelli Alfonso Rapella
Sindaci supplenti	Matteo Diasio Francesco Grimaldi

DIREZIONE GENERALE

Direttore	Fernando Grattirola
-----------	---------------------



AVVISO DI CONVOCAZIONE

Sondrio, 20 febbraio 2001

I soci di Stelline Servizi Immobiliari SpA sono convocati in Assemblea ordinaria e straordinaria, in unica convocazione, per il giorno 24 marzo 2001, alle ore 12, in Sondrio, Piazza Quadrivio n.8, per deliberare sul seguente:

ordine del giorno:

Parte Straordinaria

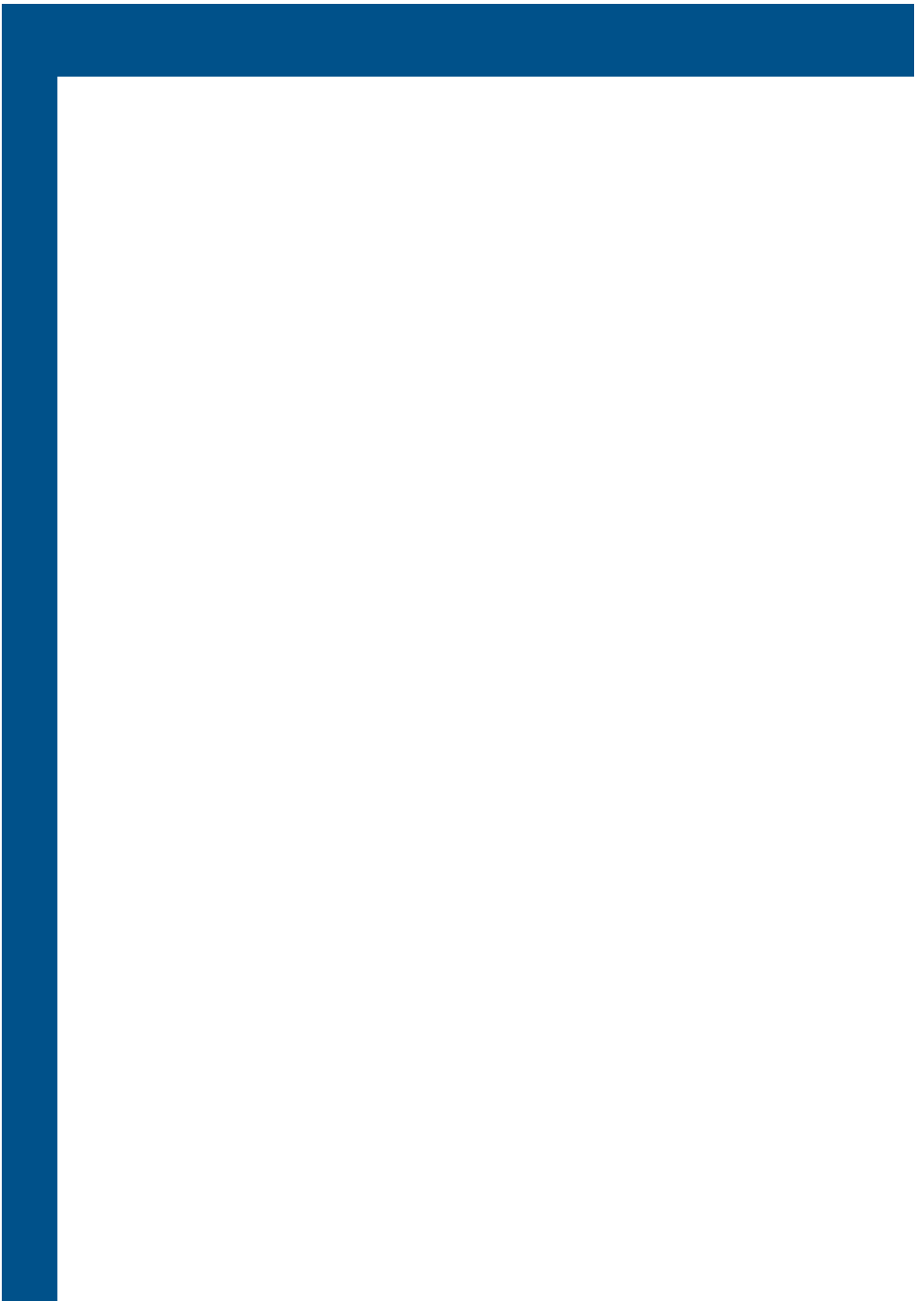
- Proposta di determinazione del valore nominale delle azioni sociali in euro, mediante arrotondamento per difetto;
- Proposta di revisione dello statuto sociale concernente: la modifica degli articoli 3, 5, 6, 9, 10, 12, 16, l'introduzione, dopo l'art. 16, di un nuovo art. 17, relativo alla direzione della società e la conseguente rinumerazione degli articoli successivi all'art. 16; delibere inerenti e conseguenti.

Parte Ordinaria

- Relazioni del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale sull'esercizio 2000: presentazione del bilancio e della nota integrativa al 31.12.2000; delibere inerenti e conseguenti;

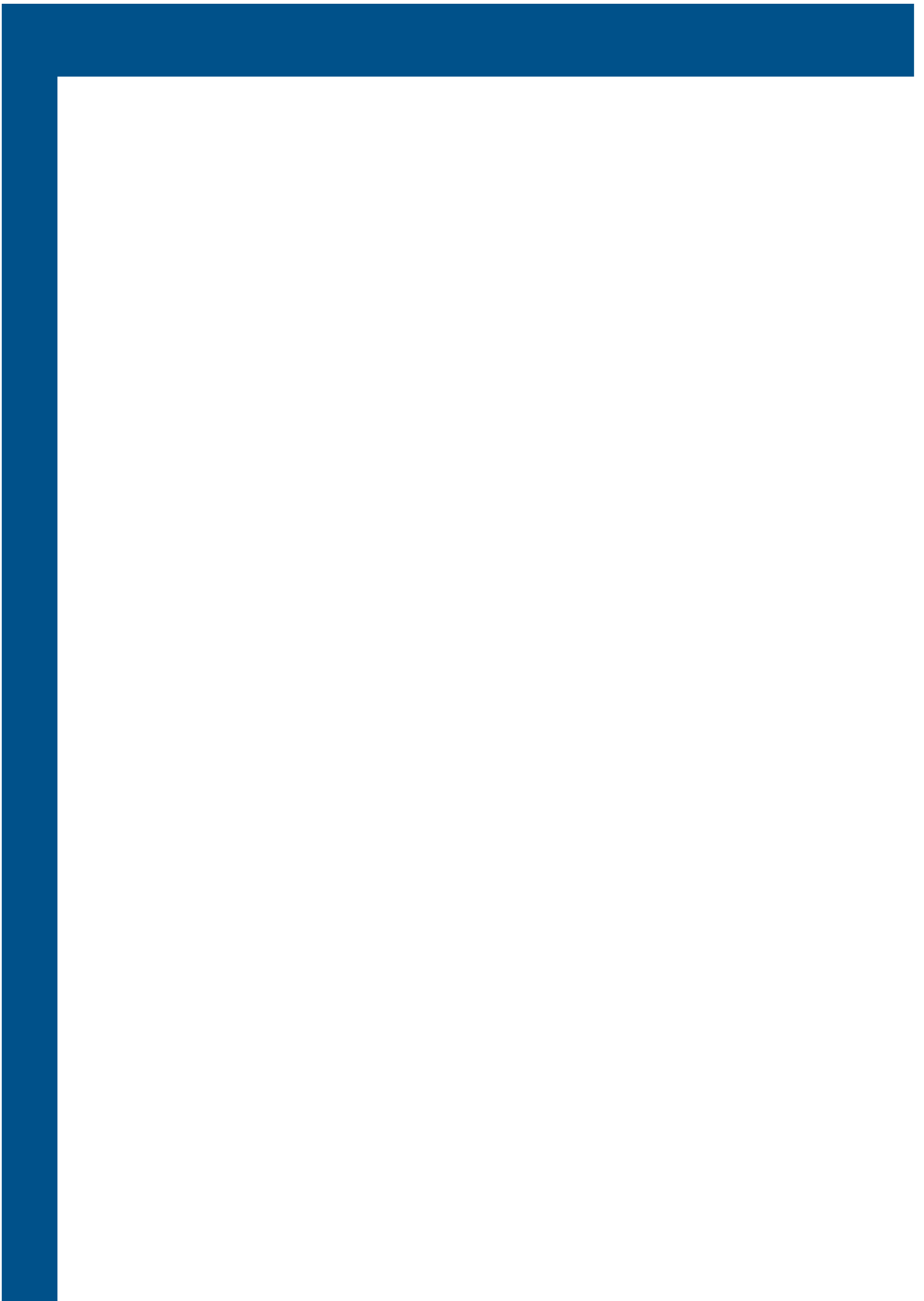
Per intervenire in Assemblea gli azionisti dovranno depositare le azioni nei termini di legge presso la sede sociale o presso il Credito Valtellinese, sede di Sondrio.

Il Presidente
Emilio Rigamonti



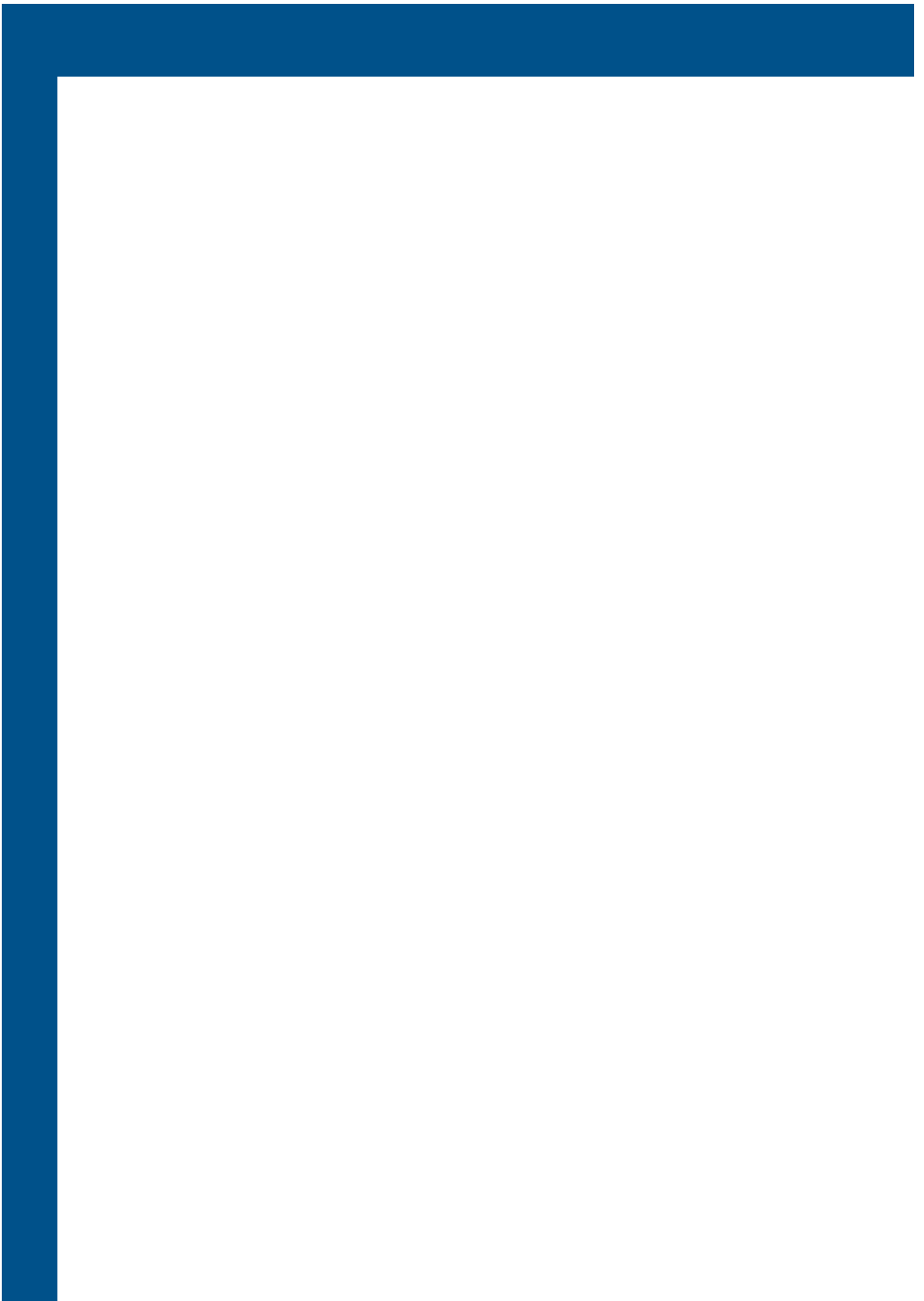
s o m m a r i o

Relazione del Consiglio di Amministrazione	pag. 11
Relazione del Collegio Sindacale	pag. 15
Relazione della Società di Revisione	pag. 17
Schemi del bilancio dell'impresa	pag. 20
Nota integrativa	pag. 23
Principi contabili	pag. 25
Stato Patrimoniale attivo	pag. 27
Stato Patrimoniale passivo e patrimonio netto	pag. 31
Conto Economico	pag. 37





RELAZIONI E
BILANCIO 2000



Signori Soci,

anche nel corso dell'esercizio 2000 la Società Stelline Servizi Immobiliari S.p.A. ha proseguito e rafforzato il ruolo affidatole nell'ambito delle strategie del Gruppo Bancario Credito Valtellinese, nel quale nel corso dell'anno è entrata a far parte anche la Banca dell'Artigianato e dell'Industria con Sede a Brescia.

Il ruolo di Stelline Servizi Immobiliari S.p.A. si esplica innanzitutto nelle attività di studio e ricerca nel settore immobiliare ed urbanistico, nello sviluppo di progetti architettonici, tecnico impiantistici e di arredo, e nella realizzazione di sedi e filiali di Istituti di Credito, anche mediante la formula "chiavi in mano".

Particolare rilievo assumono anche le attività di supporto tecnico all'erogazione del Credito e alla locazione finanziaria nel settore immobiliare, come anche le attività tecniche finalizzate alla tutela della ragioni creditizie delle Banche del Gruppo.

Oltre a ciò, mediante le attività di presidio della sicurezza, di manutenzione, gestione ed amministrazione del patrimonio immobiliare, Stelline Servizi Immobiliari S.p.A. assicura alle Società del Gruppo una funzionalità continua e di adeguato livello per le specifiche attività, in un'ottica di contenimento dei costi di gestione.

Infine, in coerenza con le proprie originarie finalità, la Società ha continuato ad operare anche verso soggetti esterni al Gruppo, offrendo anche ad essi la competenza tecnico-professionale e la qualificata esperienza acquisita.

In tutte queste attività la Società ha operato secondo gli standard di qualità riconosciuti nell'ambito della certificazione ottenuta nel 1999 ai sensi della norma UNI EN ISO 9001, e confermati nel corso delle visite ispettive condotte nel 2000 dall'ente di certificazione.

Attività svolte

Nel corso dell'esercizio 2000 la Società ha curato l'attività di ricerca, di allestimento e di apertura di numerose nuove dipendenze delle banche del Gruppo bancario Credito Valtellinese, oltre alla ristrutturazione ed all'ampliamento di quelle già in funzione.

Per la controllante Credito Valtellinese, Stelline Servizi Immobiliari ha concluso la realizzazione delle nuove Agenzie di Albavilla (Co), Bulgarograsso (Co), Galbiate (Lc), Castione (So), Cocquio Trevisago (Va), Mornago (Va), Novate Mezzola (So), Livigno Ag. 1 (So), della nuova Tesoreria di Gordona (So), la ristrutturazione con ampliamento della Sede di Varese e delle Filiali di Chiesa Valmalenco (So) e Ponte Lambro (Co).

Sono inoltre in corso le attività finalizzate alla realizzazione delle nuove Agenzie di Cassano Magnago (Va), Osnago (Lc), Saronno (Va), Varese Ag. 2 e della nuova Sede della Tesoreria di Cataeggio Valmasino (So).

Con riferimento alle attività svolte a favore del Credito Artigiano, la Società ha concluso la realizzazione delle nuove Agenzie n. 10 e n. 11 di Roma, dell'Agenzia n. 16 di Milano, dell'Agenzia n. 3 di Firenze, delle Agenzie di Besana Brianza (Mi), Cinisello Balsamo (Mi), Desio (Mi), Seregno (Mi), Rescaldina (Mi), oltre alla ristrutturazione della Sede di Roma Via S. Pio X (Piano Terra) e della Agenzia di Usmate Velate (Mi).

Sono inoltre in corso le attività finalizzate alla realizzazione delle nuove Agenzie di Bollate (Mi), Meda (Mi), Carugate (Mi), e alla ristrutturazione della Sede di Roma Via S. Pio X (piani superiori) e di Milano Piazza San Fedele.

Per la Banca Popolare Santa Venera, oltre a proseguire le attività volte a razionalizzare e potenziare la struttura commerciale dell'Istituto, sono state realizzate le nuove Agenzie di Roccalumera (Me),

Gravina di Catania (Ct), S. Agata Li Battiati (Ct) e la nuova sede dell'Agenzia di S. Tecla, è stata ristrutturata e ampliata la Filiale di Carlentini Santuzzi (Ct), mentre è in corso di ultimazione la nuova Agenzia di Riposto (Ct).

Analoga attività di razionalizzazione e potenziamento è stata avviata per la Cassa San Giacomo, con la realizzazione di una nuova sede per l'Agenzia n. 2 di Caltagirone, l'avvio dei lavori per la nuova Sede della Filiale di Ramacca (Ct), il progetto di ristrutturazione della Sede centrale di Caltagirone.

Per la Banca Popolare di Rho è proseguito il supporto tecnico e consulenziale per tutti gli aspetti di carattere immobiliare ed è stato redatto il progetto esecutivo per la nuova Sede di Via Mascagni e dell'Agenzia di Canegrate (Mi), i cui lavori di realizzazione sono in fase di avvio.

Nel corso dell'anno è iniziato il supporto tecnico alla Banca dell'Artigianato e dell'Industria, con la progettazione e l'avvio dei lavori per la realizzazione dell'Agenzia n. 1 di Brescia.

Sono inoltre proseguite alcune attività di consulenza tecnica a favore di soggetti esterni al Gruppo, quali la Curia Milanese per il restauro dei Chiostrì di San Smpliciano e quello dei Chiostrì di San Eustorgio, le Parrocchie di Caiolo (So), Sazzo in Ponte Valtellina (So) e di Sondrio – S. Rosario per il restauro dei pregevoli edifici di culto di rispettiva proprietà.

Ha inoltre operato per Aviovaltellina S.p.A. per il potenziamento dell'Aviosuperficie di Caiolo (So).

Prosegue regolarmente a Bollate (Mi) l'attuazione, finalizzata alla tutela dei crediti della Capogruppo, di un complesso immobiliare residenziale/terziario di notevoli dimensioni, che comporta un proporzionato impegno sia tecnico che finanziario, ed è contestualmente proseguita la commercializzazione delle unità immobiliari realizzate; nel corso dell'esercizio 2001 si prevede il conseguimento di un notevole volume di ricavi, a seguito della stipula degli atti di vendita.

Nel corso dell'anno si è conclusa l'analoga iniziativa sita in Milano, Via Paruta/Perticari, con la completa vendita delle unità immobiliari realizzate.

Particolare rilievo ha infine l'intervento di radicale recupero del complesso di proprietà del Credito Artigiano sito in Milano – Via Feltre; l'edificio è stato infatti locato alla Società Stelline, che, a lavori ultimati, lo destinerà a Centro Servizi per lo svolgimento a Milano delle attività proprie e delle altre aziende del Gruppo, con particolare riferimento a Bancaperta, Deltas e Bankadati .

Anche nel 2000 è proseguita l'attività di gestione tecnica e amministrativa del patrimonio immobiliare delle società del Gruppo con particolare riferimento alle attività di manutenzione sia ordinaria che straordinaria degli immobili, di gestione delle compravendite e dei contratti di locazione attivi e passivi nonché di gestione degli aspetti fiscali relativi agli immobili detenuti, sia in proprietà che in locazione.

Tale attività, unitamente a quelle di presidio della sicurezza fisica, sia attiva che passiva, per tutti gli stabili delle diverse Società del Gruppo, garantisce ad esse la possibilità di operare in un ambiente confortevole e tecnicamente adeguato.

Infine, le attività svolte a supporto dell'erogazione del credito, hanno comportato la redazione di oltre 2.200 valutazioni immobiliari per un importo complessivo di circa 1.200 miliardi, che hanno consentito la regolare stipulazione di contratti di mutuo, di finanziamenti, e di operazioni di locazione finanziaria

Altre evidenze

Riportiamo di seguito l'andamento dei costi e dei ricavi della gestione caratteristica (dati in milioni di lire)

Descrizione	2000	1999	Variazioni %
Ricavi delle vendite dei servizi e altri ricavi	16.394	9.460	73,30
Costi della produzione	28.966	18.865	53,54

Stelline Servizi Immobiliari si è avvalsa di servizi informatici forniti da Bankadati Servizi Informatici S.p.A., da Bancaperta e del supporto di Deltas S.p.a per quanto attiene alle problematiche connesse agli aspetti amministrativi e fiscali e di gestione del personale, tutte società del Gruppo bancario Credito Valtellinese.

Segnaliamo altresì che i rapporti intrattenuti con la Banca controllante e le altre Società del Gruppo sono rappresentati dai normali rapporti bancari e dai contratti di fornitura di beni e di servizi.

Signori Soci,

per effetto dell'attività di gestione, l'esercizio 2000 si è chiuso con un utile netto di L. 184.820.404, ottenuto dopo aver effettuato accantonamenti per imposte e tasse nella misura di L. 586.096.871 e vi proponiamo la seguente destinazione:

Lit. 9.241.000 alla Riserva Legale

Lit. 175.579.404 alla Riserva Statutaria

Nella determinazione del risultato contabile, il Consiglio di Amministrazione ha adottato criteri di valutazione conformi ai principi di prudente apprezzamento, oltre che rispettosi del dettato della vigente disciplina civilistica e fiscale.

Come negli anni precedenti, anche per il 2000 il bilancio di Stelline Servizi Immobiliari è stato certificato dalla società di revisione Deloitte & Touche.

Prima di passare alla descrizione delle singole voci di bilancio, ci è gradito ricordare tutti coloro che hanno operato con la Società anche nel corso dell'ultimo esercizio, condividendo - nei rispettivi livelli di competenza - impegno, lavoro, risultati.

In particolare esprimiamo un vivo ringraziamento al direttore Ing. Giovanni Del Curto che dal corrente mese ha lasciato l'incarico per collocamento in quiescenza; l'Ing. Del Curto continuerà la collaborazione con la Società Stelline con l'incarico di Amministratore Delegato.

L'incarico di direttore della Società è stato assunto dall'Arch. Fernando Grattirolo; al nuovo direttore il Consiglio esprime l'augurio per un lavoro proficuo e ricco di soddisfazioni.

Esprimiamo agli enti ed agli istituti di credito clienti il nostro più sincero ringraziamento per la fiducia accordata; al riguardo assicuriamo anche per il futuro la nostra costante cura finalizzata allo sviluppo ed al miglioramento dell'attività della Società.

Desideriamo altresì esprimere il nostro sentito apprezzamento nei confronti del personale di Stelline Servizi Immobiliari per la professionalità e l'impegno profusi; il loro contributo è risultato fondamentale per il conseguimento dei traguardi gestionali.

Ringraziamo il Collegio Sindacale per il prezioso e qualificato supporto garantitoci nello svolgimento dell'attività quotidiana, attraverso consigli e suggerimenti che ci hanno posto in condizione di assolvere al nostro compito in modo corretto.

Ci sia consentito rivolgere ai Soci la nostra espressione di gratitudine per la fiducia manifestataci, insieme al più sentito apprezzamento per la collaborazione e l'attenzione costantemente riservata alla Società.

Comunichiamo che dalla data di chiusura dell'esercizio non si sono verificati episodi nella gestione aziendale tali da modificare in misura sostanziale la rappresentazione fornita in questa sede.

Per quanto riguarda l'evoluzione prevedibile della gestione, riteniamo potrà proseguire la dinamica dell'attività svolta da Stellite Servizi Immobiliari a favore degli istituti di credito del Gruppo bancario Credito Valtellinese.

Si stima pertanto che possano essere incrementati i volumi operativi, unitamente alla conferma delle condizioni di equilibrio economico-gestionale.

Il Consiglio di Amministrazione

Sondrio, 14 febbraio 2001

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO D'ESERCIZIO

Signori Soci,
il bilancio dell'esercizio 2000, che viene presentato alla Vostra approvazione, chiude con le seguenti risultanze:

Stato Patrimoniale

Attività	L.	57.386.427.388
Passività	L.	51.456.149.755
Capitale Sociale	L.	5.000.000.000
Riserve	L.	745.457.229
Utile dell'esercizio	L.	184.820.404
Conti d'ordine	L.	9.523.666.345

La anzidetta voce "fuori bilancio" comprende il fondo integrativo di previdenza per il personale, fidejussioni per lavori in corso, l'impegno verso il Comune di Milano per l'immobile in Corso Magenta/Via De Togni in diritto di superficie ed evidenze di carattere fiscale per spese di rappresentanza e rettifiche iva.

Conto Economico

Valore della produzione	L.	31.330.911.390
Costi della produzione	L.	- 28.966.119.614
Differenza	L.	2.364.791.776
Proventi ed oneri finanziari	L.	-1.619.416.125
Proventi ed oneri straordinari	L.	25.541.624
Risultato prima delle imposte	L.	770.917.275
Imposte dell'esercizio	L.	- 586.096.871
Utile dell'esercizio	L.	184.820.404

Gli schemi di Stato patrimoniale e di Conto economico, unitamente alla Nota Integrativa, forniscono le informazioni necessarie per la rappresentazione chiara, veritiera e corretta della realtà aziendale. Abbiamo preso atto della riclassificazione di alcuni costi, finalizzata sia al miglioramento dell'informativa di bilancio, che alla rappresentazione nel conto economico dei costi e dei ricavi classificati secondo corretti principi contabili.

Il Bilancio è corredato dalla relazione del Consiglio di amministrazione, che illustra l'andamento della gestione, evidenziandone l'evoluzione in atto e quella prospettica, i fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio e il progetto di destinazione dell'utile d'esercizio.

Abbiamo esaminato i documenti sopra riportati e attestiamo che:

- le singole voci, sottovoci e i relativi dettagli informativi dello stato patrimoniale e del conto economico sono stati confrontati con le scritture contabili da cui derivano e riscontrati a queste corrispondenti, effettuati i dovuti raggruppamenti e riclassificazioni;

- i criteri adottati dal Consiglio di amministrazione nelle valutazioni di bilancio e nelle rettifiche di valore sono stati da noi pienamente condivisi e riscontrati conformi alle norme di legge. Non si è ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 del C.C.

In particolare:

- le Immobilizzazioni Immateriali, costituite da licenze d'uso e da costi di ampliamento e di pubblicità, iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio Sindacale, sono evidenziate al netto degli ammortamenti effettuati nella misura del 20%; sono del pari iscritti in tale voce, con il consenso del Collegio Sindacale, i costi per migliorie su beni di terzi in corso di realizzazione;
- le Immobilizzazioni Materiali, costituite da fabbricati, mobili e arredi, macchine elettriche ed elettroniche ed autovetture sono state iscritte al costo e vengono ammortizzate sistematicamente con aliquote rapportate alla stimata residua possibilità di utilizzazione;
- le rimanenze sono state valutate al costo di acquisto o di produzione;
- i debiti sono esposti al valore nominale; i crediti sono stati, mediante svalutazione diretta, esposti al presumibile valore di realizzo;
- i ratei e i risconti sono stati determinati per adeguare il bilancio al principio della competenza temporale;
- gli stanziamenti per imposte sono determinati sulla base di previsioni realistiche degli oneri risultanti dalla applicazione della vigente normativa fiscale. Il fondo imposte fronteggia i presunti oneri che potrebbero derivare da eventuali accertamenti.
- il Trattamento di Fine Rapporto riflette le passività maturate al 31.12.2000 per tutti i dipendenti, in ottemperanza alla legge ed ai contratti vigenti.

Il Consiglio di Amministrazione Vi propone, in conformità allo statuto, la seguente ripartizione dell'utile dell'esercizio di

L. 184.820.404	
a riserva legale	L. 9.241.000
a riserva statutaria	L. 175.579.404

Durante l'esercizio 2000 abbiamo effettuato le verifiche ed i controlli di nostra competenza e partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, riscontrando la conformità degli atti della società alle norme di legge ed alle disposizioni statutarie. Nel confermarVi il nostro assenso al progetto di bilancio, nonché alla proposta di destinazione dell'utile, così come formulata dal Consiglio di Amministrazione, Vi invitiamo ad esprimere la Vostra approvazione e Vi ringraziamo della fiducia di cui ci avete onorato.

Ringraziamo gli amministratori e il personale della società per il costante supporto fornito al Collegio nell'adempimento delle sue funzioni.

Ci associamo al Consiglio di Amministrazione nell'esprimere un sincero apprezzamento per l'attività svolta dal Direttore Ing. Giovanni Del Curto, che lascia tale incarico proseguendo la collaborazione in qualità di Amministratore Delegato.

Al nuovo Direttore della società Arch. Fernando Grattirola formuliamo l'augurio di buon lavoro.

Sondrio, 2 marzo 2001

Il Collegio Sindacale

Deloitte & Touche S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Palazzo Carducci
Via Olona, 2
20123 Milano
Italia

Tel: + 39 02 88 01.1
Fax: + 39 02 43 34 40
www.deloitte.it

**Deloitte
& Touche**

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

Agli Azionisti della STELLINE Servizi Immobiliari S.p.A.


Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della STELLINE Servizi Immobiliari S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2000. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori della società. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.

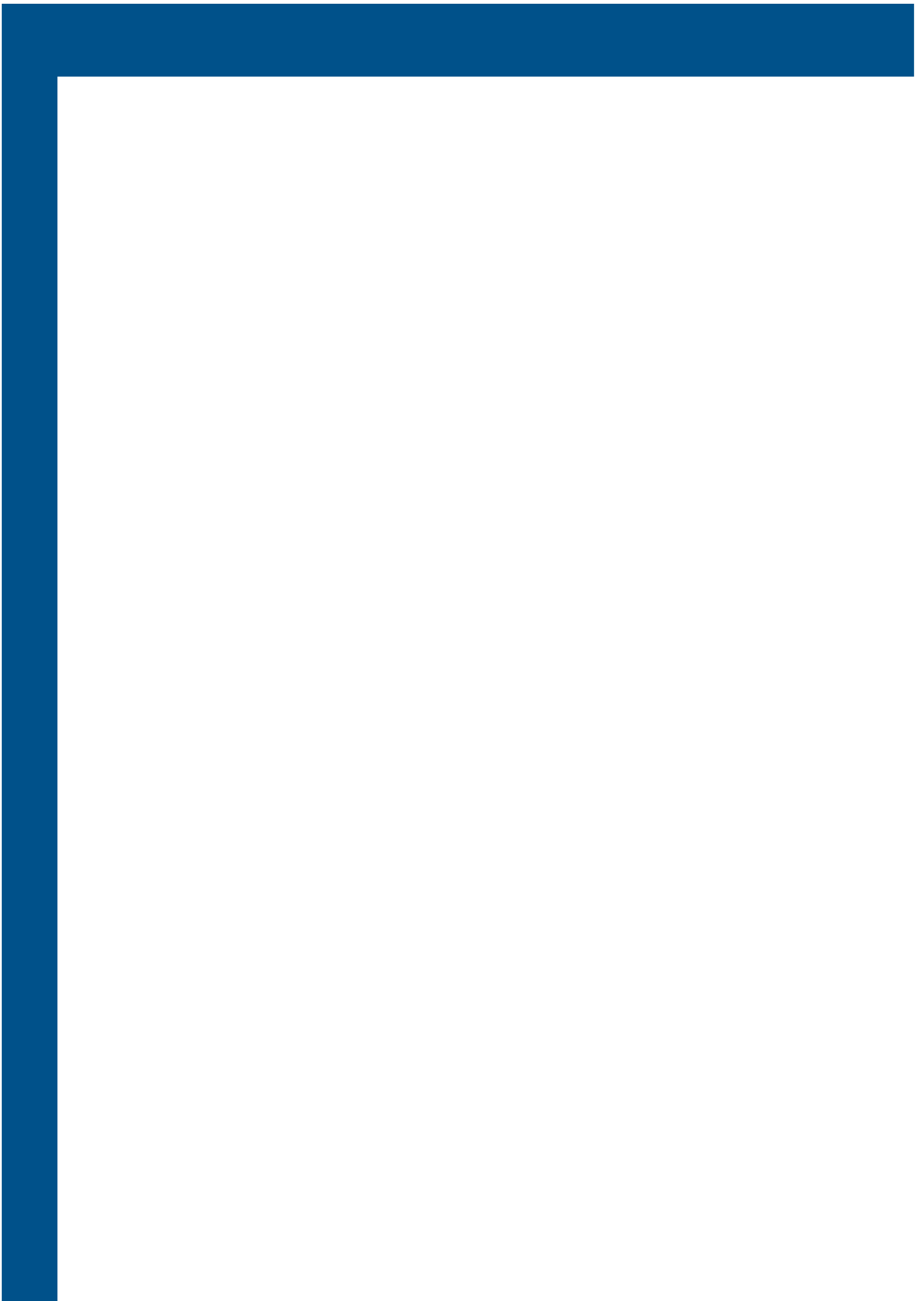
Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 20 marzo 2000.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della STELLINE Servizi Immobiliari S.p.A. al 31 dicembre 2000, nel suo complesso, è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.


Giacomo Galli
Socio
Milano, 12 marzo 2001





BILANCIO 2000

Le voci del 1999 sono state adattate per una migliore comparazione con quelle dell'anno in corso

STATO PATRIMONIALE

(in lire)

VOCI DELL'ATTIVO	31/12/2000	31/12/1999
Immobilizzazioni		
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	3.539.649.189	256.516.824
- Costi di impianto e di ampliamento	16.000.000	24.000.000
- Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	607.177.677	231.656.824
- Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	460.000	860.000
- Immobilizzazioni in corso ed acconti	2.916.011.512	-
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	2.419.943.252	2.151.063.178
- Terreni e Fabbricati	1.988.920.719	2.037.672.876
- Impianti e macchinario	1.062.000	-
- Altri beni	92.460.533	113.390.302
- Immobilizzazioni in corso e acconti	337.500.000	-
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>	22.904.406	16.602.735
- Partecipazioni in altre imprese	22.904.406	-
- Crediti v/altri	-	-
- Esigibili oltre 12 mesi	-	16.602.735
Totale immobilizzazioni	5.982.496.847	2.424.182.737
Attivo circolante		
<i>Rimanenze</i>	46.565.096.444	38.463.621.000
- Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	43.354.767.944	35.551.292.500
- Prodotti finiti e merci	3.210.328.500	2.912.328.500
<i>Crediti</i>	4.099.878.580	2.712.630.457
Esigibili entro 12 mesi:		
- verso clienti	1.522.009.000	1.050.862.000
- verso controllante	290.400.000	48.000.000
- verso altri	2.277.829.159	1.604.200.907
Esigibili oltre 12 mesi:		
- verso altri	9.640.421	9.567.550
<i>Disponibilità liquide</i>	523.418.033	1.411.213.122
- depositi bancari e postali	522.976.033	1.410.813.822
- danaro e valori in cassa	442.000	399.300
Totale attivo circolante	51.188.393.057	42.587.464.579
Ratei e Risconti	215.537.484	120.440.896
Totale dell'attivo	57.386.427.388	45.132.088.212

VOCI DEL PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	31/12/2000	31/12/1999
Patrimonio netto	5.930.277.633	5.744.243.568
Capitale	5.000.000.000	5.000.000.000
Riserva legale	37.527.082	32.159.082
Riserve statutarie	705.013.082	603.035.028
Altre riserve (l. 335/95)	2.917.065	1.703.404
Utile dell'esercizio	184.820.404	107.346.054
Fondi per rischi e oneri	12.328.184	12.707.064
Per imposte	12.328.184	12.707.064
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	947.283.487	1.104.984.956
Debiti	50.215.407.862	38.232.274.513
Esigibili entro 12 mesi:		
- debiti verso banche	38.950.325.980	32.436.516.956
- acconti	7.719.630.000	3.909.706.923
- debiti verso fornitori	2.438.797.069	800.200.170
- debiti verso controllante	143.727.232	130.148.104
- debiti tributari	411.925.604	295.659.254
- debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	171.489.750	238.359.435
- altri debiti	379.512.227	421.683.671
Ratei e Risconti	281.130.222	37.878.111
Totale Passivo e Patrimonio Netto	57.386.427.388	45.132.088.212

CONTI D'ORDINE

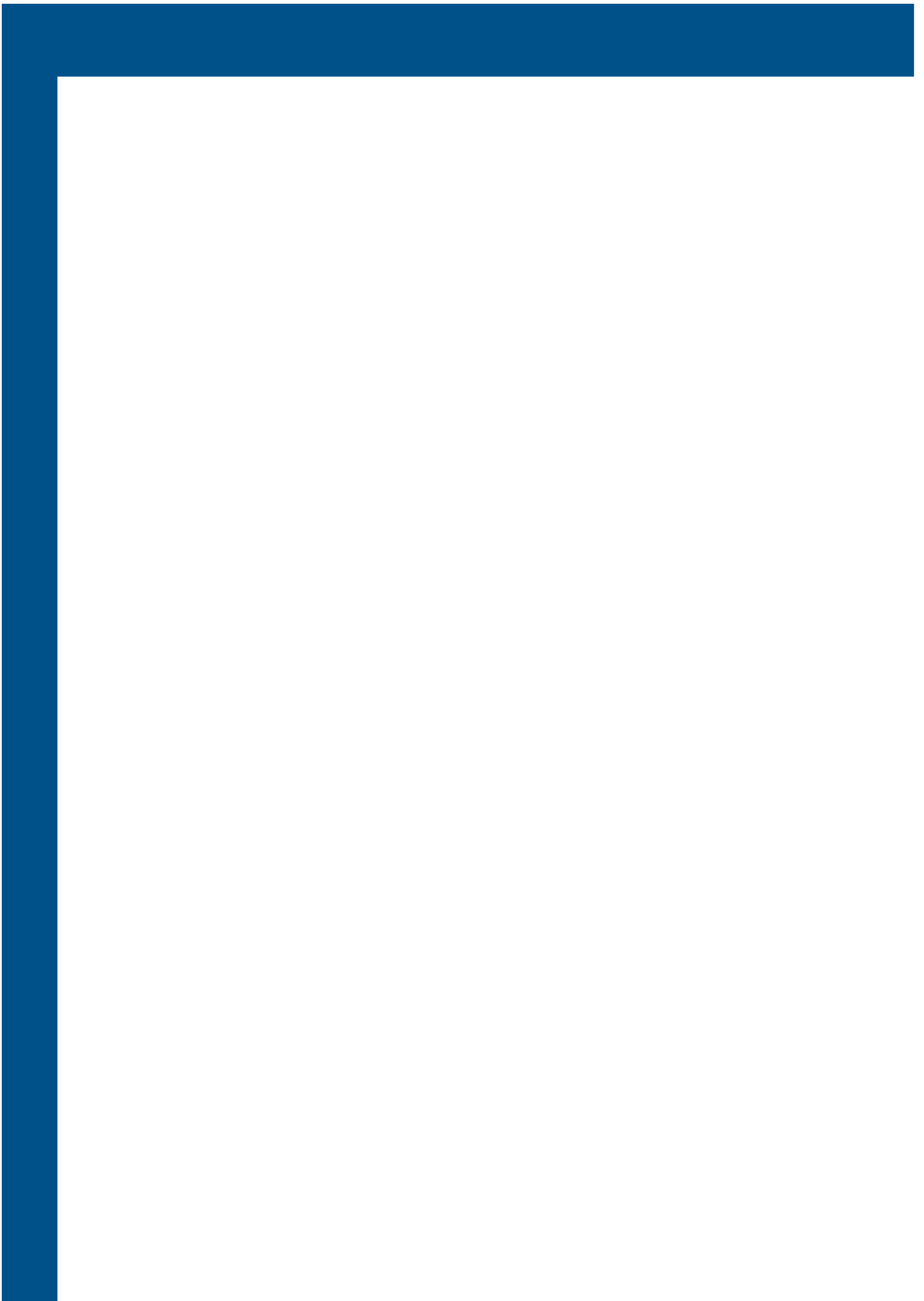
VOCI	31/12/2000	31/12/1999
Conti d'ordine	9.523.666.345	10.570.430.764
Fondo integrativo di Previdenza per il personale	1.458.867.516	1.069.854.776
Evidenze di carattere fiscale	5.542.100	3.317.000
Fidejussioni per lavori in corso	6.070.336.010	7.459.586.112
Comune di Milano		
Diritto di superficie su immobile	1.988.920.719	2.037.672.876

CONTO ECONOMICO

(in lire)

VOCI	2000	1999
Valore della produzione	31.330.911.390	20.297.106.262
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	16.389.184.000	9.369.533.000
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	14.763.062.390	10.837.809.212
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	172.862.000	-
Altri ricavi e proventi	5.803.000	89.764.050
Costi della produzione	-28.966.119.614	-18.864.993.046
<i>Costi relativi ai prodotti e lavori in corso e finiti</i>	<i>-20.501.301.367</i>	<i>-12.239.817.991</i>
<i>Per servizi</i>	<i>-4.260.029.973</i>	<i>-2.750.014.917</i>
<i>Per godimento beni di terzi</i>	<i>-212.489.273</i>	<i>-187.908.121</i>
<i>Per il personale</i>	<i>-3.342.161.594</i>	<i>-3.218.415.932</i>
- salari e stipendi	-2.220.961.969	-2.137.849.746
- oneri sociali	-747.416.073	-713.416.992
- trattamento di fine rapporto	-172.419.852	-160.668.581
- trattamento di quiescenza e simili	-50.282.595	-47.556.300
- altri costi	-151.081.105	-158.924.313
<i>Ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>-300.784.180</i>	<i>-202.532.231</i>
- ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-174.672.971	-69.420.206
- ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-116.698.209	-127.314.025
- svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-9.413.000	-5.798.000
<i>Altri accantonamenti</i>	<i>-1.213.661</i>	<i>-1.066.016</i>
<i>Oneri diversi di gestione</i>	<i>-348.139.566</i>	<i>-265.237.838</i>
Differenza tra valore e costo della produzione	2.364.791.776	1.432.113.216
Proventi e oneri finanziari	-1.619.416.125	-1.054.841.855
<i>Altri proventi finanziari</i>	<i>22.675.117</i>	<i>23.188.215</i>
- proventi diversi da controllante	8.523.644	12.065.468
- proventi diversi da altri	14.151.473	11.122.747
<i>Interessi ed altri oneri finanziari</i>	<i>-1.642.091.242</i>	<i>-1.078.030.070</i>
- da controllante	-1.294.544.362	-734.508.485
- da altri	-347.546.880	-343.521.585
Proventi e oneri straordinari	25.541.624	143.568.463
Proventi	31.674.176	144.294.796
Oneri	-6.132.552	-726.333
Risultato prima delle imposte	770.917.275	520.839.824
Imposte sul reddito dell'esercizio	-586.096.871	-413.493.770
Utile dell'esercizio	184.820.404	107.346.054

NOTA INTEGRATIVA



PRINCIPI CONTABILI

Il bilancio d'esercizio è stato redatto secondo i criteri di valutazione, che sono conformi alla vigente normativa civilistica ed ai corretti principi contabili.

A partire dal presente esercizio sono state adottate le descrizioni previste dal D.Lgs. 127/91 in relazione alle voci identificate da numeri arabi, laddove ritenuto migliorativo dell'informativa di bilancio.

Sono stati inoltre riclassificati nella voce "costi per servizi" alcuni costi precedentemente iscritti nella voce "oneri diversi di gestione", questo sia ai fini di un miglioramento dell'informativa di bilancio sia in aderenza al documento, serie interpretazioni marzo 1998, del CNDCEr "Classificazione nel conto economico dei costi e ricavi secondo corretti principi contabili".

Conseguentemente le suddette voci sono state adattate nel bilancio chiuso al 31 dicembre 1999.

Il mutamento di rappresentazione, in tale bilancio, ha comportato la riclassifica dalla voce "oneri diversi di gestione" alla voce "costi per servizi" di lire 1.198.499.639.

Elenchiamo di seguito i principali criteri di valutazione, relativamente alle varie poste di bilancio, precisando che non si è ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 del codice civile.

Immobilizzazioni Immateriali

Sono iscritte al costo, con il consenso del Collegio Sindacale, e vengono sistematicamente ammortizzate in cinque esercizi, periodo in cui si stima che esse producano la loro utilità.

Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio al costo di acquisto e vengono ammortizzate sistematicamente con aliquote rapportate alla stimata possibilità di utilizzazione.

Le spese di manutenzione ordinaria sono addebitate integralmente al conto economico.

Immobilizzazioni Finanziarie

Le partecipazioni sono valutate al prezzo d'acquisto.

Rimanenze

Le rimanenze si riferiscono ad immobili valutati al costo di acquisto o di produzione.

Crediti e debiti

I crediti sono esposti in bilancio in base al presumibile valore di realizzo, i debiti al valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono iscritti in base al principio della competenza economica temporale.

Fondo imposte

Il fondo copre eventuali rischi di rettifiche fiscali.

Fondo Trattamento di Fine Rapporto

Tale fondo riflette la passività maturata nei confronti di tutti i dipendenti, calcolata sulla base delle leggi e dei contratti di lavoro vigenti.

Conti d'Ordine

Sono esposti al valore degli impegni assunti.

Comprendono quote di spese di rappresentanza da dedurre dagli imponibili fiscali dei futuri esercizi, il Fondo Integrativo di Previdenza per il Personale, le fidejussioni a garanzia delle operazioni immobiliari di Bollate e di Milano Via Paruta, ed il valore del diritto di superficie sull'immobile di Milano Corso Magenta/Via De Togni.

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni Immateriali

	2000	1999	Variazione	%
	3.539.649.189	256.516.824	3.283.132.365	1279,89

La voce riguarda spese di pubblicità, aventi valenza pluriennale, acquisto di licenze d'uso di software, nonché l'imposta di registro relativa all'aumento del capitale sociale; l'importo viene ammortizzato in conto in 5 esercizi.

La voce comprende altresì i costi sostenuti nell'esercizio per l'operazione immobiliare di Via Feltre, operazione che si concluderà nel corso del 2001; trattasi di migliorie su beni di terzi aventi utilità pluriennale.

Situazione al 31/12/99

Costo iniziale		L.	256.516.824
<i>Movimentazione dell'esercizio</i>			
Incremento per costi di pubblicità		L.	541.793.824
Operazione di Via Feltre		L.	2.916.011.512
Ammortamento		L.	- 174.672.971
Situazione al 31.12.2000		L.	3.539.649.189

I costi di pubblicità si riferiscono alle spese sostenute per il lancio sul mercato dell'iniziativa immobiliare in corso a Bollate; da tale azione si ha la ragionevole aspettativa di congrui ritorni economici.

Immobilizzazioni Materiali

	2000	1999	Variazione	%
	2.419.943.252	2.151.063.178	268.880.074	12,50

La voce comprende: mobili e arredi, macchine elettriche ed elettroniche, autovetture, nonché immobili.

Nell'esercizio abbiamo avuto le seguenti movimentazioni:

Situazione al 31/12/99

Costo storico	L.	2.620.020.696
Fondo ammortamento	L.	- 468.957.518
Netto	L.	2.151.063.178

Movimentazione dell'esercizio

Acquisti	L.	48.078.283
Acconti	L.	337.500.000
Ammortamento dell'anno	L.	- 116.698.209

Situazione al 31.12.2000

Nominale	L.	3.005.598.979
Fondo ammortamento	L.	- 585.655.727
Netto	L.	2.419.943.252

Gli acquisti si riferiscono a due autovetture, una calcolatrice, una macchina fotografica e l'adeguamento di una scrivania.

L'acconto si riferisce a quanto versato per la fornitura di arredi da collocare nello stabile di Milano Via Feltre.

Immobilizzazioni Finanziarie

	2000	1999	Variazione	%
	22.904.406	16.602.735	6.301.671	37,96

Si tratta di partecipazioni in Aviovaltellina Spa e Esseti Servizi Tecnici Srl acquisite nel corso dell'esercizio.

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

	2000	1999	Variazioni	%
	46.565.096.444	38.463.621.000	8.101.475.444	21,06

Sono valutate al costo e sono costituite da:

PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE

Immobile di Bollate L. 43.354.767.944

PRODOTTI FINITI

Immobile di Gordona L. 2.912.328.500

Immobile di Sondrio P.zza Cavour L. 298.000.000

Per gli immobili di nostra produzione, in corso di lavorazione, risultano compresi nel costo tutti i costi direttamente imputabili al prodotto, nonchè, per la quota ragionevolmente attribuibile, gli altri costi relativi al periodo di fabbricazione e gli oneri relativi al finanziamento della produzione (così come specificato in altro punto della nota integrativa).

Il costo così determinato risulta inferiore al valore di mercato.

Nel corso dell'esercizio è stata acquistata una unità immobiliare in Sondrio P.zza Cavour a tutela delle ragioni di credito della capogruppo.

Crediti

	2000	1999	Variazioni	%
	4.099.878.580	2.712.630.457	1.387.248.123	51,14

Comprendono:

	2000		1999	
Crediti verso clienti	L.	1.522.009.000	L.	1.050.862.000
Crediti verso controllante	L.	290.400.000	L.	48.000.000
Crediti verso altri	L.	2.287.469.580	L.	1.613.768.457
	L.	4.099.878.580	L.	2.712.630.457

I crediti verso clienti sono al netto del fondo svalutazione di Lit. 70.211.000 e comprendono il credito nei confronti del Credito Artigiano pari a Lit. 854.800.000, della Banca Popolare di Rho pari a Lit. 42.000.000 e della Cassa San Giacomo pari a Lit. 120.000.000.

I crediti "verso altri" sono costituiti da:

	2000	1999
Crediti esigibili entro 12 mesi:		
Crediti verso l'Erario per I.V.A.	L. 2.238.847.884	L. 1.551.140.160
Crediti per personale comandato	L. 0	L. 20.359.350
Attività per imposte anticipate	L. 35.966.775	L. 20.583.397
Altri crediti	L. 3.014.500	L. 12.118.000
	L. 2.277.829.159	L. 1.604.200.907
Crediti esigibili oltre 12 mesi		
Crediti verso l'Erario per imposte e tasse	L. 8.000.000	L. 8.000.000
Attività per imposte anticipate	L. 1.140.421	L. 1.067.550
Altri crediti	L. 500.000	L. 500.000
	L. 9.640.421	L. 9.567.550
Totale	L. 2.287.469.580	L. 1.613.768.457

La voce attività per imposte anticipate risulta così composta:

Importo iniziale	L. 21.650.947
<i>Aumenti:</i>	
- Imposte anticipate sorte nell'esercizio	L. 30.986.133
- Imposte anticipate sorte negli esercizi precedenti	L. -
<i>Diminuzioni:</i>	
- Imposte anticipate annullate nell'esercizio	L. - 11.566.404
- Altre diminuzioni	L. - 3.963.480
Importo finale	L. 37.107.196

Disponibilità liquide

	2000	1999	Variazione	%
	523.418.033	1.411.213.122	-887.795.089	-62,91

Vi figurano:

	2000	1999
deposito presso la controllante	L. -	L. 669.758.299
deposito presso il Credito Artigiano	L. 522.976.033	L. 741.055.523
disponibilità di contante	L. 442.000	L. 399.300
	L. 523.418.033	L. 1.411.213.122

RATEI E RISCOINTI

Risconti attivi

	2000	1999	Variazione	%
	215.537.184	120.440.896	95.096.588	78,96

Si tratta di costi di competenza futura per acquisto di buoni pasto, spese per assicurazioni, noleggio autovetture, provvigioni su vendite, determinato con il criterio della competenza economica temporale.

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

Variazioni nei conti di patrimonio netto avvenute durante l'esercizio chiuso al 31/12/2000

(Importi in migliaia di Lire)

Descrizione	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserva Statutaria	Altre Riserve	Utile di esercizio	Totale
Saldi al 31/12/1999	5.000.000	32.159	603.035	1.703	107.346	5.744.243
Assegnazione dell'utile dell'esercizio chiuso al 31/12/99 come da delibera dell'Assemblea ordinaria		5.368	101.978		- 107.346	
Accantonamento dell'anno ex legge 335/95				1.214		1.214
Utile dell'esercizio					184.820	184.820
Saldi al 31/12/2000	5.000.000	37.527	705.013	2.917	184.820	5.930.277

Il capitale sociale di L. 5.000.000.000 è rappresentato da n. 500.000 azioni del valore nominale di L. 10.000 cadauna, sottoscritte dai seguenti azionisti:

- Credito Valtellinese Soc.Coop. a r.l. per n. 400.000 azioni per un valore nominale di L. 4.000.000.000 pari al 80%.
- Credito Artigiano S.p.A. per n. 100.000 azioni per un valore nominale di L. 1.000.000.000 pari al 20%.

Di seguito sono rappresentati (in migliaia di lire) gli effetti sul conto economico e sullo stato patrimoniale degli accantonamenti alla riserva ex Legge 335/95 operati esclusivamente in applicazione di norme tributarie.

Variazione della Riserva ex legge 335/95 (importi in migliaia di Lire)	31/12/2000	
	Effetto sull'utile di periodo	Effetto sul patrimonio
Importo iniziale	-	1.703
- Utilizzi nel conto economico dell'esercizio	-	-
+ Accantonamenti nel conto economico dell'esercizio	1.214	1.214
Importo finale	1.214	2.917

FONDI PER RISCHI E ONERI

Per imposte

	2000	1999	Variazione	%
	12.328.184	12.707.064	-378.880	-2,98

E' costituito dal Fondo Imposte, pari a Lit. 12.328.184, che rappresenta l'accantonamento in essere a fronte di eventuali rettifiche da parte dell'Amministrazione finanziaria ed è ritenuto congruo.

Il Fondo per imposte differite, costituito per Lit. 378.880 nell'esercizio precedente, è stato completamente utilizzato.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	2000	1999	Variazione	%
	947.283.487	1.104.984.956	-157.701.469	-14,27

Il fondo ha avuto nel corso dell'esercizio i seguenti movimenti:

Totale al 31/12/99	L.	1.104.984.956
Accantonamento per l'anno 2000	L.	160.981.197
Utilizzo per dimissioni e anticipazioni	L.	-278.227.301
Utilizzo per versamenti al Fondo Previdenza	L.	- 40.455.365
Totale al 31/12/00	L.	947.283.487

DEBITI**Verso banche**

	2000	1999	Variazioni	%
	38.950.325.980	32.436.516.956	6.513.809.024	20,08

Vi figurano i seguenti debiti esigibili entro 12 mesi:

verso la controllante:

in conto corrente	L.	1.160.177.399
per finanziamento eurolire	L.	17.000.000.000
per mutuo	L.	9.344.583.976
	L.	27.504.761.375

verso il Credito Artigiano:

in conto corrente	L.	8.445.564.605
per finanziamento eurolire	L.	3.000.000.000
	L.	11.445.564.605

TOTALE	L.	38.950.325.980
---------------	----	-----------------------

Il mutuo è stato trasformato in data 13/11/200 in mutuo chirografario con estinzione dell'ipoteca sull'immobile di proprietà in Bollate

Acconti

	2000	1999	Variazioni	%
	7.719.630.000	3.909.706.923	3.809.923.077	97,45

Rappresentano gli anticipi contrattuali per la vendita dell'immobile di Bollate.

Debiti verso fornitori

	2000	1999	Variazione	%
	2.438.797.069	800.200.170	1.638.596.899	204,77

Tale posta si riferisce a fatture di fornitori il cui pagamento scade nell'esercizio 2000 e a debiti per fatture non ancora ricevute, ma di competenza dell'esercizio.

Debiti verso la controllante

	2000	1999	Variazione	%
	143.727.232	130.148.104	13.579.128	10,43

La voce è relativa al debito nei confronti del Credito Valtellinese per fornitura di personale comandato.

Debiti tributari

	2000	1999	Variazione	%
	411.925.604	295.659.254	116.266.350	39,32

Si tratta di:

	2000		1999	
ritenute IRPEF effettuate a professionisti	L.	58.671.000	L.	64.338.109
ritenute IRPEF effettuate a dipendenti	L.	127.504.883	L.	195.534.355
IRPEG e IRAP a carico della società	L.	225.749.721	L.	35.786.790
Totale	L.	411.925.604	L.	295.659.254

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

	2000	1999	Variazione	%
	171.489.750	238.359.435	-66.869.685	- 28,05

Si tratta dei debiti verso l'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale.

Altri debiti

	2000	1999	Variazione	%
	379.512.227	421.683.671	- 42.171.444	- 10

Sono debiti verso:

	2000		1999	
Personale dipendente per competenze maturate e relativi oneri previdenziali	L.	88.000.000	L.	93.000.000
Personale dipendente per recuperi, ferie e ex festività non godute	L.	69.678.068	L.	82.986.061
Personale dipendente per accantonamento al fondo di previdenza	L.	40.455.365	L.	35.533.867
Debiti per personale comandato	L.	178.171.994	L.	207.183.743
Altri debiti	L.	3.206.800	L.	2.980.000
Totale	L.	379.512.227	L.	421.683.671

La voce relativa al personale comandato comprende un debito nei confronti del Credito Artigiano pari a Lit. 3.657.175, della Banca Popolare di Rho pari a Lit. 7.902.398, della Cassa San Giacomo pari a Lit. 46.355.222 e della Banca Popolare Santa Venera pari a Lit. 120.257.199.

RATEI E RISCOINTI

Ratei e risconti passivi

	2000	1999	Variazione	%
	281.130.222	37.878.111	243.252.111	642,20

Rappresenta il rateo passivo dell'esercizio di Lit. 267.797.222 per competenze sul finanziamento erogato dalla controllante Credito Valtellinese e da liquidare nell'esercizio successivo; comprende inoltre il risconto passivo per Lit. 13.333.000 di competenza dell'esercizio futuro relativo al canone di locazione per gli spazi in Milano Corso Magenta 63.

CONTI D'ORDINE

Conti d'Ordine

	2000	1999	Variazione	%
	9.523.666.345	10.570.430.764	- 1.046.764.419	- 9,90

Nei conti d'ordine figurano:

	2000	1999
- Fondo integrativo di previdenza per il personale	L. 1.458.867.516	L. 1.069.854.776
- quote di spese di rappresentanza da dedurre dagli imponibili fiscali dei futuri esercizi	L. 4.353.000	L. 3.317.000
- residuo rettifica Iva sui cespiti art. 19-bis2 Dpr 633/72	L. 1.189.100	L. -
- fidejussioni per lavori in corso	L. 6.070.336.010	L. 7.459.586.112
- Diritto di superficie sull'immobile di Milano Corso Magenta/Via De Togni	L. 1.988.920.719	L. 2.037.672.876
Totale	L. 9.523.666.345	L. 10.570.430.764

Le fidejussioni per lavori in corso sono state rilasciate dal Credito Valtellinese a favore del Comune di Bollate, delle Ferrovie Nord e della Chiesa Cristiana Evangelica delle Assemblee di Dio in Italia, a garanzia degli impegni assunti in relazione alla costruzione dell'immobile di Bollate e dal Credito Artigiano a favore del Comune di Milano per la costruzione dell'immobile di Milano Via Paruta.

CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

	2000	1999	Variazione	%
	16.389.184.000	9.369.533.000	7.019.651.000	74,92

La posta risulta così suddivisa:

	2000	1999
Servizi a società controllante	L. 3.319.000.000	L. 2.554.000.000
Servizi a società del gruppo	L. 3.793.000.000	L. 3.218.000.000
Servizi e forniture a clienti vari	L. 501.500.000	L. 286.000.000
Gestione servizi Milano Corso Magenta 59 e 63	L. 140.084.000	L. 141.533.000
Noleggio impianti Milano Via De Togni	L. 20.000.000	L. 20.000.000
Vendite immobile di Milano Via Paruta	L. 8.615.600.000	L. 3.150.000.000
Totale	L. 16.389.184.000	L. 9.369.533.000

Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti

	2000	1999	Variazione	%
	14.763.062.390	10.837.809.212	3.925.253.178	36,22

Si tratta della variazione intervenuta per i seguenti immobili:

	2000	1999
Immobile di Milano Via Paruta	L. -	L. 2.698.403.081
Immobile di Bollate	L. 14.465.062.390	L. 8.139.406.131
Immobile di Sondrio Via Cavour	L. 298.000.000	L. -
	L. 14.763.062.390	L. 10.837.809.212

Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

	2000	1999	Variazione	%
	172.862.000	-	172.862.000	-

Si tratta della capitalizzazione del costo del personale dipendente sull'operazione immobiliare di Milano Via Feltre.

Altri ricavi e proventi

	2000	1999	Variazione	%
	5.803.000	91.164.050	- 85.361.050	- 93,63

Sono costituiti da ricavi per recuperi vari.

COSTI DELLA PRODUZIONE**Costi relativi ai prodotti e lavori in corso e finiti**

	2000	1999	Variazione	%
	20.501.301.367	12.239.817.991	8.261.483.376	67,50

La voce si riferisce ai costi sostenuti per i seguenti immobili:

	2000	1999
Milano Via Paruta	L. 7.466.292.650	L. 2.396.197.274
Bollate Via Caduti Bollatesi	L. 12.737.008.717	L. 7.109.613.700
Gallarate	L. -	L. 2.734.007.017
Sondrio Via Cavour	L. 298.000.000	L. -
	L. 20.501.301.367	L. 12.239.817.991

Si precisa che il costo di costruzione (immobili di Bollate e Milano) comprende gli oneri relativi a appalti e prestazioni professionali.

Costi per servizi

	2000	1999	Variazione	%
	4.260.029.973	2.750.014.917	1.510.015.056	54,91

Sono compresi:

	2000		1999	
Forniture	L.	220.740.000	L.	-
Spese gestione immobili di Milano Corso Magenta	L.	-	L.	17.453.500
Servizi Professionali ricevuti	L.	858.559.830	L.	380.464.644
Spese per intermediazioni immobiliari	L.	213.700.000	L.	5.500.000
Spese per lavoro interinale	L.	122.492.120	L.	73.341.090
Personale comandato da B.P. Santa Venera	L.	465.001.199	L.	408.610.087
Personale comandato da Cassa S.Giacomo	L.	95.250.222	L.	-
Personale comandato da B.Popolare Rho	L.	7.902.398	L.	-
Personale comandato dal Credito Artigiano	L.	63.735.175	L.	157.420.403
Personale comandato dalla controllante	L.	711.057.232	L.	508.725.554
Servizi esternalizzati	L.	104.724.000	L.	123.456.900
Certificazioni in di bilancio	L.	10.000.000	L.	5.000.000
Certificazioni di qualità	L.	6.750.000	L.	8.843.940
Emolumenti amministratori	L.	122.460.166	L.	94.477.444
Emolumenti sindaci	L.	30.855.000	L.	30.855.000
Spese manutenzione autovetture	L.	26.129.893	L.	8.573.861
Spese manutenzione macchine/apparecch.	L.	5.613.513	L.	3.154.600
Assicurazioni	L.	20.536.314	L.	17.451.100
Spese per informatica	L.	643.000.000	L.	503.000.000
Spese per servizi vari	L.	432.083.633	L.	282.000.000
Consumi energetici	L.	5.004.662	L.	-
Spese postali	L.	5.331.550	L.	3.441.050
Spese telefoniche	L.	30.669.236	L.	31.673.444
Spese pubblicità	L.	1.078.000	L.	31.640.000
Spese igiene e pulizia	L.	44.931.330	L.	42.869.500
Spese di trasporto	L.	10.660.500	L.	10.445.800
Spese di vigilanza	L.	1.764.000	L.	1.617.000
Totale	L.	4.260.029.973	L.	2.750.014.917

Costi per godimento beni di terzi

	2000	1999	Variazione	%
	212.489.273	187.908.121	24.581.152	13,08

Sono compresi:

	2000		1999	
Canoni di locazione	L.	121.612.000	L.	119.446.000
Spese condominiali	L.	90.877.273	L.	68.462.121
Totale	L.	212.489.273	L.	187.908.121

Costi per il Personale

	2000	1999	Variazione	%
	3.342.161.594	3.218.415.932	123.745.662	3,84

L'organico della società si è incrementato nell'esercizio di cinque impiegati mentre è diminuito di tre unità; in media abbiamo avuto n. 1 dirigente, n. 14 quadri direttivi e n. 8 impiegati.

La posta è costituita dalle seguenti voci:

	2000	1999
Stipendi	L. 2.208.825.898	L. 2.092.398.441
Oneri sociali	L. 747.416.073	L. 713.416.992
Trattamento di fine rapporto	L. 172.419.852	L. 160.668.581
Trattamento di quiescenza	L. 50.282.595	L. 47.556.300
Accantonamento recuperi, ferie e ex festività non godute	L. 12.136.071	L. 45.451.305
Altri costi	L. 151.081.105	L. 158.924.313
Totale	L. 3.342.161.594	L. 3.218.415.932

Negli altri costi sono comprese spese per aggiornamento professionale, per check - up, per contributi alla mensa ed al circolo aziendale, per assicurazioni, borse di studio, viaggi e trasferte, rimborsi chilometrici.

Ammortamenti e svalutazioni

	2000	1999	Variazione	%
	300.784.180	202.532.231	98.251.949	48,51

AMMORTAMENTO IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI:

	2000	1999
Ammortamento licenze d'uso e costi pluriennali (20%)	L. 174.672.971	L. 69.420.206

AMMORTAMENTO IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI:

	2000	1999
Amm. Immobili (3%)	L. 63.462.107	L. 63.020.820
Amm. mobili (12%), arredi (15%) e attrezzature (12%)	L. 9.166.500	L. 18.320.120
Amm. Macchine Elettroniche (20%) e Macchine Elettrocontabili (20%)	L. 10.069.602	L. 19.321.599
Amm. sistemi di comunicazione (25%)	L. -	L. 276.486
Amm. costruzioni leggere (10%)	L. 2.000.000	L. 2.000.000
Amm. autovetture (25%)	L. 32.000.000	L. 24.375.000
	L. 116.698.209	L. 127.314.025

Le percentuali applicate ed i criteri seguiti nella determinazione degli ammortamenti sono stati stabiliti con riguardo alla stimata residua possibilità di utilizzazione.

SVALUTAZIONE CREDITI COMPRESI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE E DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE:

	2000		1999	
Svalutazione crediti	L.	9.413.000	L.	5.798.000

Altri accantonamenti

	2000	1999	Variazione	%
	1.213.661	1.066.016	147.645	13,85

Rappresenta l'accantonamento alla speciale riserva di cui all'art.13 del D.L. n. 124 del 21.4.93 e dell'art. 11 della Legge 335 del 8/8/95 che prevede la possibilità di accantonare, in esenzione di imposta, il 3% delle quote annuali del TFR destinate a forme pensionistiche complementari.

Oneri diversi di gestione

	2000	1999	Variazione	%
	348.139.566	266.637.838	81.501.728	30,57

La voce comprende le seguenti spese:

	2000		1999	
Imposte e tasse	L.	75.924.000	L.	73.143.000
Iva indetraibile	L.	23.201.000	L.	-
Manutenzione immobili proprietà	L.	16.805.000	L.	-
Spese manutenzione impianti tecnologici	L.	5.145.600	L.	-
Spese acquisto libri riviste abbonamenti	L.	17.772.509	L.	26.336.700
Cancelleria	L.	33.111.123	L.	24.865.758
Copie eliografiche	L.	22.026.145	L.	16.011.276
Materiale fotografico	L.	8.938.370	L.	11.387.966
Interventi vari	L.	4.368.000	L.	1.314.000
Acquisto marche da bollo	L.	7.025.000	L.	4.987.650
Omaggi	L.	1.934.403	L.	1.821.560
Spese di rappresentanza	L.	7.356.682	L.	7.008.676
Spese notarili	L.	5.990.066	L.	4.128.700
Visure catastali	L.	3.277.000	L.	4.537.000
Stampati e carta	L.	28.970.176	L.	11.931.103
Spese di trasporto	L.	80.181.693	L.	73.934.529
Spese diverse	L.	6.112.799	L.	5.229.920
Totale	L.	348.139.566	L.	266.637.838

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Altri proventi finanziari

	2000	1999	Variazione	%
	22.675.117	23.188.215	- 513.098	- 2,21

Si tratta di:

	2000		1999	
Interessi attivi da controllante	L.	8.523.644	L.	12.065.468
interessi attivi da Credito Artigiano	L.	14.151.473	L.	6.424.209
Interessi attivi dall'Amministrazione Finanziaria	L.		L.	4.698.538
Totale	L.	22.675.117	L.	23.188.215

Interessi ed altri oneri finanziari

	2000	1999	Variazione	%
	1.642.091.242	1.078.030.070	564.061.172	52,32

La voce è composta da:

	2000		1999	
Interessi passivi e oneri a controllante	L.	44.175.688	L.	58.925.099
Interessi passivi su mutuo erogato dalla controllante	L.	391.535.770	L.	277.950.681
Interessi passivi su finanziamento erogato dalla controllante	L.	758.223.889	L.	397.632.705
Interessi passivi su finanziamento erogato dal Credito Artigiano	L.	100.609.015	L.	-
Interessi passivi e oneri a Credito Artigiano	L.	344.718.586	L.	341.729.467
Altri oneri finanziari	L.	2.828.294	L.	1.792.118
Totale	L.	1.642.091.242	L.	1.078.030.070

Si è provveduto alla capitalizzazione degli interessi ed oneri bancari relativi al finanziamento ottenuto per la costruzione dell'immobile in Bollate, per l'importo complessivo di Lit. 1.555.984.673 imputato alla voce dell'attivo "Prodotti in corso di lavorazione".

PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

Proventi

	2000	1999	Variazione	%
	31.674.176	144.294.796	-112.620.620	- 78,05

Si tratta di sopravvenienze per accantonamenti che si sono manifestati superiori all'effettivo esborso come segue:

Maggiore accantonamento per rinnovo contratto di lavoro	L.	27.938.310
Maggiore accantonamento per imposte dell'esercizio precedente	L.	1.839.790
Maggiore accantonamento per fatture da ricevere	L.	840.000
Altre sopravvenienze attive	L.	1.056.076
Totale	L.	31.674.176

Oneri

	2000	1999	Variazione	%
	6.132.552	726.333	5.406.219	744,32

Si tratta di oneri relativi agli esercizi precedenti.

IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

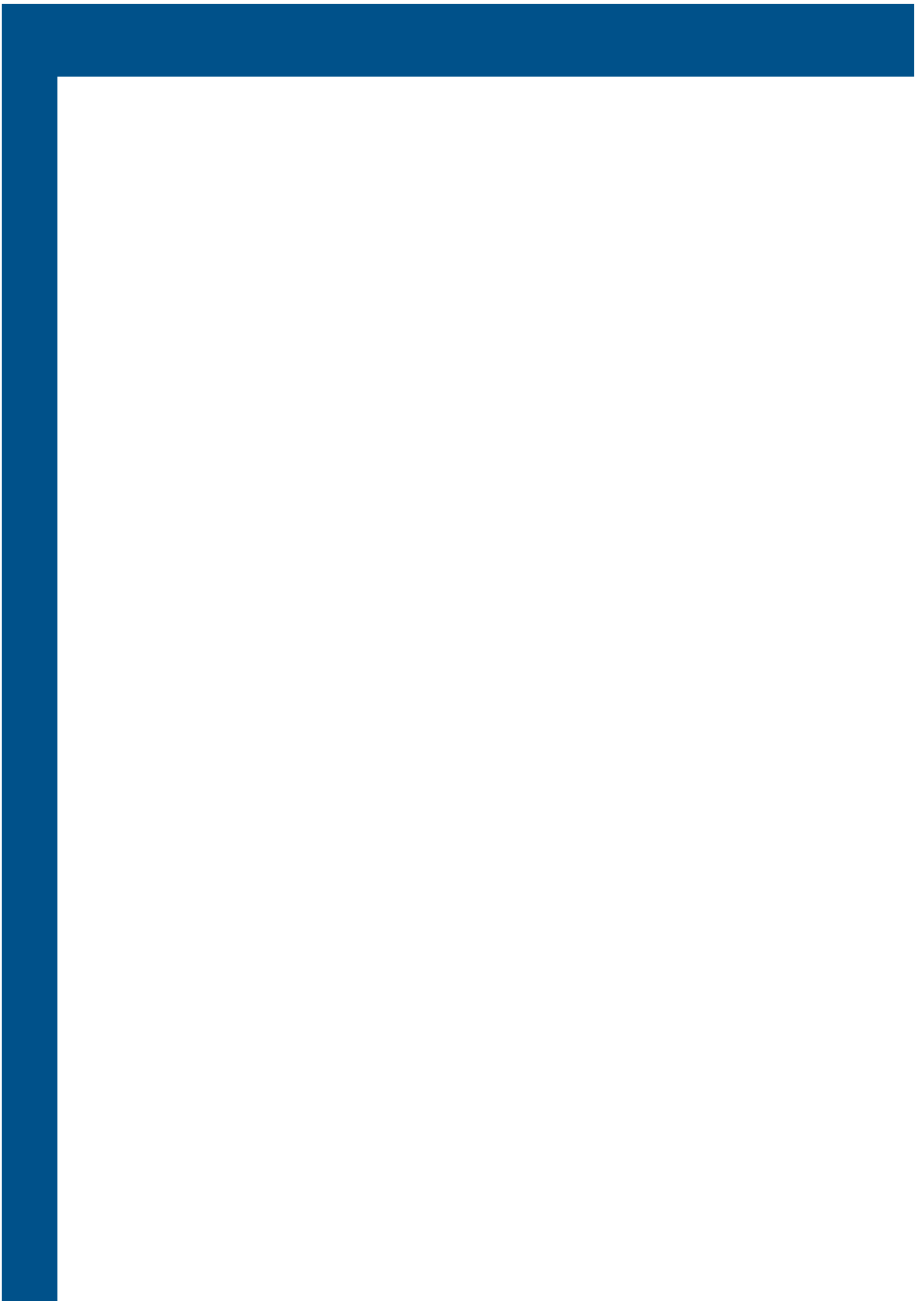
Imposte dell'esercizio

	2000	1999	Variazione	%
	586.096.871	413.493.770	172.603.101	41,74

Riguardano l'accantonamento per IRPEG e IRAP anno 2000.

Includono:

- Imposte dell'esercizio	L.	601.932.000
- Imposte anticipate sorte nell'esercizio	L.	15.459.228
- Imposte anticipate annullate nell'esercizio	L.	- 30.986.133
- Imposte differite annullate nell'esercizio	L.	- 308.224
	L.	586.096.871



**DELIBERE DELL'ASSEMBLEA
STRAORDINARIA E ORDINARIA
DEI SOCI DEL 24 MARZO 2001**

Il giorno 24 marzo 2001 si è riunita in unica convocazione l'Assemblea Straordinaria e Ordinaria dei Soci di "Stelline Servizi Immobiliari S.p.A."

Assume la presidenza a norma di statuto il Presidente Signor Emilio Rigamonti che, constatata la validità dell'assemblea, nomina segretario per la parte straordinaria il notaio Dott. Francesco Surace e per la parte ordinaria il Direttore Generale Arch. Fernando Grattirola.

L'assemblea, effettuata la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno, assume le seguenti

deliberazioni:

Parte Straordinaria

- Approva la ridenominazione in euro del capitale sociale, mediante arrotondamento per difetto.
- Approva la proposta di revisione dello statuto sociale, concernente: la modifica degli artt. 3, 5, 6, 9, 10, 12, 16; l'introduzione dopo l'art. 16 di un nuovo art. 17 relativo alla direzione della società; la conseguente rinumerazione degli articoli successivi all'art. 16.
- Conferisce in via disgiunta al Presidente e all'Amministratore Delegato i più ampi poteri per il compimento di tutte le formalità occorrenti per l'attuazione delle delibere assunte.

Parte Ordinaria

- Approva la relazione del Consiglio di Amministrazione sull'esercizio 2000.
- Approva il Bilancio al 31 dicembre 2000 e la destinazione dell'utile, così come proposto dal Consiglio di Amministrazione.

