



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 2001



**ORGANI SOCIALI DI  
STELLINE PER IL 2002**

**CONSIGLIO DI  
AMMINISTRAZIONE**

Presidente	Emilio Rigamonti
Amministratore Delegato	Giovanni Del Curto
Vice Presidente	Gino Del Marco
Consiglieri	Salvatore Foti Nicolò Nefri

**COLLEGIO SINDACALE**

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

**DIREZIONE**

Direttore	Fernando Grattirolo
-----------	---------------------



## AVVISO DI CONVOCAZIONE

Sondrio, 14 febbraio 2002

I soci di Stelline Servizi Immobiliari SpA sono convocati in Assemblea ordinaria, in unica convocazione, per il giorno 27 marzo 2002, alle ore 12, in Sondrio, Piazza Quadrivio n. 8, per deliberare sul seguente:

### **ordine del giorno:**

- Relazioni del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale sull'esercizio 2001; presentazione del bilancio e della nota integrativa al 31.12.2001; delibere inerenti e conseguenti;
- Determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione;
- Determinazione dei compensi per amministratori e sindaci;
- Nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione per il triennio 2002-2004;
- Nomina dei Sindaci effettivi e supplenti per il triennio 2002-2004; designazione del Presidente del Collegio Sindacale.

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 2001



Signori Soci,

anche nel corso dell'esercizio 2001 la Società Stelline Servizi Immobiliari S.p.A. ha proseguito e rafforzato il ruolo affidatole nell'ambito delle strategie del Gruppo Bancario Credito Valtellinese, del quale nel corso dell'anno è entrata a far parte anche la Banca Regionale S. Angelo con Sede a Palermo.

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, e le attività tecniche finalizzate alla tutela delle 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 dall'ente di certificazione nel corso degli anni successivi.

#### Attività svolte

Nel corso dell'esercizio 2001 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 Varese Ag. 2, Cassano Magnago (Va), Como Ag. 5, Osnago (Lc), Morbegno Ag. 1 (So), Tovo Sant'Agata (So), della nuova Tesoreria di Cataeggio Valmasino (So), la ristrutturazione con ampliamento delle dipendenze di Mariano Comense (Co), Cepina Valdisotto (So), Piateda (So), oltre all'allestimento degli spazi destinati ad ospitare la sede di Global Assistance nell'ambito della sede di C.so Magenta 59 a Milano.

Sono inoltre in corso le attività finalizzate alla realizzazione delle nuove Agenzie di Missaglia (Lc), Busto Arsizio (Va) e S. Fermo della Battaglia (Co), ed all'ampliamento dell'Ag. 3 di Como.

Con riferimento alle attività svolte a favore del Credito Artigiano, la Società ha concluso la realizzazione delle nuove Agenzie n. 17 e n. 18 di Milano, dell'Agenzia n. 12 di Roma, delle nuove Agenzie di Meda (Mi), Peregallo di Lesmo (Mi) e Carugate (Mi), oltre alla ristrutturazione con ampliamento della Sede di Roma Via S. Pio X (piani primo e secondo) e dell'Agenzia n. 6 di Milano. Sono inoltre in corso le attività finalizzate alla realizzazione delle nuove Agenzie di Campi Bisenzio (Fi), della nuova collocazione dell'Agenzia n. 11 di Milano, oltre alla ristrutturazione della Sede Centrale di Milano Piazza San Fedele ed all'ampliamento delle dipendenze di Biassono (Mi), Monza Ag. 1, Monza Ag. 4 e di Verano Brianza (Va).

Per la Banca Popolare di Rho è stata completata la realizzazione della nuova Agenzia di Canegrate (Mi), mentre è in corso di ultimazione la nuova Sede di Via Mascagni.

Per la Banca dell'Artigianato e dell'Industria è stata completata la realizzazione delle nuove Agenzie n. 1 e n. 2 di Brescia e di quella di Gussago (Bs).

Per la Banca Popolare Santa Venera, nell'ambito delle attività volte a razionalizzare e potenziare la struttura commerciale dell'Istituto, sono state realizzate le nuove Agenzie di Riposto (Ct), Trecastagni (Ct), S. Giovanni La Punta (Ct) e la ristrutturazione delle dipendenze di Novaluce (Ct), S. Maria La Stella (Ct), Giarre (Ct) e Randazzo (Ct).

Sono inoltre in corso le attività per la ristrutturazione con ampliamento della Filiale di S. Venerina (Ct), mentre saranno avviate a breve quelle per la realizzazione della nuova Agenzia 6 di Catania, la ristrutturazione della Ag. 4 di Catania e soprattutto il definitivo completamento del Centro Direzionale di Via Sclafani ad Acireale, che svolgerà un ruolo essenziale nell'ambito delle strategie di riassetto della presenza del Gruppo Credito Valtellinese in Sicilia.

Analoga attività di razionalizzazione e potenziamento è stata avviata per la Cassa San Giacomo, con il completamento della ristrutturazione della Sede di Caltagirone, con la realizzazione delle nuove agenzie di Grammichele (Ct), di Piazza Armerina (En) e della nuova Tesoreria di Scordia (Ct), con la ristrutturazione della Agenzia di Scordia (Ct), mentre sono in corso i lavori di ristrutturazione della Filiale di Ramacca (Ct).

Sono inoltre proseguite alcune attività di consulenza tecnica a favore di soggetti esterni al Gruppo, quali la Curia Milanese per il restauro dei Chiostrini di San Simeone e quello dei Chiostrini di San Eustorgio, in cui nel Novembre u.s. è stato inaugurato il nuovo Museo Diocesano di Milano. Prosegue altresì il supporto ad Aviovaltellina S.p.A. per il potenziamento dell'Aviosuperficie di Caiolo (So).

Prosegue regolarmente a Bollate (Mi) la realizzazione, 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 la vendita delle unità immobiliari realizzate ha raggiunto circa il 70% del totale.

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 lo ha ristrutturato, interamente arredato e a sua volta locato alle diverse Società del Gruppo, che vi hanno collocati i loro uffici operativi di Milano; Stelline stessa utilizza una porzione dell'immobile per le proprie esigenze operative.

Anche nel 2001 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, che riguarda complessivamente più di 350 stabili per un totale di oltre 235.000 mq. di superficie lorda di pavimento.

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 800 milioni di Euro, che hanno consentito la regolare stipulazione di contratti di mutuo, di finanziamenti, e di operazioni di locazione finanziaria.

Per quanto riguarda in particolare il leasing immobiliare, la Società Stelline cura gli aspetti tecnici legati a questa attività per un patrimonio complessivo di 570 immobili, ed un valore complessivo di circa 300 milioni di Euro.

Per le peculiari caratteristiche dell'attività svolta da Stelline, la Società si è avvalsa del supporto tecnico di alcune risorse esterne ed in particolare di quello di Esseti Servizi Tecnici S.r.l., partecipata da Stelline stessa.

## Altre evidenze

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

Descrizione	2001	2000	Variazioni %
Ricavi delle vendite dei servizi e altri ricavi	20.546.827	8.464.307	142,75
Costi della produzione	16.306.074	14.959.753	8,99

Il significativo incremento dei ricavi è dovuto in particolare alla stipula di numerosi atti di vendita di unità immobiliari realizzate in Bollate.

Nel corso dell'anno Stelline Servizi Immobiliari si è avvalsa dei servizi informatici forniti da Bankadati S.I. 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.

Ai sensi del disposto dell'art. 2428 del codice civile, n. 3 e 4, si attesta che la società non possiede azioni proprie o di società controllanti e controllate.

\* \* \*

Signori Soci,

per effetto dell'attività di gestione, l'esercizio 2001 si è chiuso con un utile netto di € 98.248, ottenuto dopo aver effettuato accantonamenti per imposte e tasse nella misura di € 363.539 di cui vi proponiamo la seguente destinazione:

€ 4.912 alla Riserva Legale

€ 93.336 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 2001 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.

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 che possa normalmente proseguire la dinamica dell'attività svolta da Stelline 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.

Comunichiamo infine che vengono a scadenza per decorrenza del termine il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale per cui invitiamo l'assemblea a provvedere in merito.

Il Consiglio di Amministrazione

Sondrio, 13 febbraio 2002

## RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO D'ESERCIZIO

Signori Soci,  
il bilancio dell'esercizio 2001, che viene presentato alla Vostra approvazione, chiude con le seguenti risultanze:

### Stato Patrimoniale

Attività	€	30.169.331
Passività	€	27.007.242
Capitale Sociale	€	2.500.000
Riserve	€	563.841
Utile dell'esercizio	€	98.248
Conti d'ordine	€	4.942.039

La anzidetta voce "fuori bilancio" comprende il fondo integrativo di previdenza per il personale, l'impegno verso gli attuali pensionati, 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	€	17.989.291
Costi della produzione	€	- 16.306.074
Differenza	€	1.683.217
Proventi ed oneri finanziari	€	-1.097.808
Proventi ed oneri straordinari	€	- 123.622
Risultato prima delle imposte	€	461.787
Imposte dell'esercizio	€	- 363.539
Utile dell'esercizio	€	98.248

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. 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, ammortizzati con aliquota del 8,33%;
- 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 31.12.2001 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 € 98.248

a riserva legale	€	4.912
a riserva statutaria	€	93.336

Durante l'esercizio 2001 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.

Sondrio, 11 marzo 2002

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 2001. 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 espressi in Euro sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 12 marzo 2001.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della STELLINE Servizi Immobiliari S.p.A. al 31 dicembre 2001, 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, 26 marzo 2002



**BILANCIO 2001**

VOCI DELL'ATTIVO	31/12/2001	31/12/2000
<b>Immobilizzazioni</b>		
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	4.058.377	1.828.076
- Costi di impianto e di ampliamento	4.131	8.263
- Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	227.708	313.581
- Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	31	238
- Altre	3.826.507	1.505.994
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	2.083.695	1.249.796
- Terreni e Fabbricati	994.416	1.027.192
- Impianti e macchinario	102.975	548
- Altri beni	986.304	47.752
- Immobilizzazioni in corso e acconti	-	174.304
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>	11.829	11.829
- Partecipazioni in altre imprese	11.829	11.829
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>6.153.901</b>	<b>3.089.701</b>
<b>Attivo circolante</b>		
<i>Rimanenze</i>	21.399.986	24.048.865
- Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	6.847.101	22.390.869
- Prodotti finiti e merci	14.420.672	1.657.996
- Acconti	132.213	
<i>Crediti</i>	2.465.523	2.117.411
Esigibili entro 12 mesi:		
- verso clienti	1.203.728	786.052
- verso controllante	129.114	149.979
- verso altri	1.111.863	1.176.401
Esigibili oltre 12 mesi:		
- verso altri	20.818	4.979
<i>Disponibilità liquide</i>	173	270.323
- Depositi bancari e postali	-	270.095
- Danaro e valori in cassa	173	228
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>23.865.682</b>	<b>26.436.599</b>
<b>Ratei e Risconti</b>	<b>149.748</b>	<b>111.316</b>
<b>Totale dell'attivo</b>	<b>30.169.331</b>	<b>29.637.616</b>

<b>VOCI DEL PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>31/12/2001</b>		<b>31/12/2000</b>	
Patrimonio netto		3.162.089		3.062.731
Capitale	2.500.000		2.582.284	
Riserva legale	106.438		19.381	
Riserve statutarie	454.787		364.109	
Altre riserve (l. 335/95)	2.616		1.505	
Utile dell'esercizio	98.248		95.452	
<b>Fondi per rischi e oneri</b>		<b>58.013</b>		<b>6.367</b>
Per imposte	6.367		6.367	
Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	51.646		-	
<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>		<b>428.479</b>		<b>489.231</b>
<b>Debiti</b>		<b>26.466.174</b>		<b>25.934.095</b>
Esigibili entro 12 mesi:				
- debiti verso banche	23.176.433		20.116.165	
- acconti	1.895.242		3.986.856	
- debiti verso fornitori	891.053		1.259.534	
- debiti verso controllante	52.869		74.229	
- debiti tributari	209.632		212.742	
- debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	97.301		88.567	
- altri debiti	143.644		196.002	
<b>Ratei e Risconti</b>		<b>54.576</b>		<b>145.192</b>
<b>Totale del Passivo e Patrimonio Netto</b>		<b>30.169.331</b>		<b>29.637.616</b>

## CONTI D'ORDINE

<b>VOCI</b>	<b>31/12/2001</b>		<b>31/12/2000</b>	
<b>Conti d'ordine</b>		<b>4.942.039</b>		<b>4.918.563</b>
Fondo integrativo di Previdenza per il personale	856.985		753.442	
Impegno verso attuali pensionati	451.182		-	
Evidenze di carattere fiscale	3.786		2.862	
Fidejussioni per lavori in corso Comune di Milano	2.635.670		3.135.067	
Diritto di superficie su immobile	994.416		1.027.192	

## CONTO ECONOMICO

(in euro)

VOCI	2001	2000
<b>Valore della produzione</b>	<b>17.989.291</b>	<b>16.181.065</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	20.546.827	8.464.307
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-2.648.880	7.624.485
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	78.678	89.276
Altri ricavi e proventi	12.666	2.997
<b>Costi della produzione</b>	<b>-16.306.074</b>	<b>-14.959.753</b>
<i>Costi relativi ai prodotti e lavori in corso e finiti</i>	<i>-10.344.104</i>	<i>-10.588.039</i>
<i>Per servizi</i>	<i>-2.431.921</i>	<i>-2.200.122</i>
<i>Per godimento beni di terzi</i>	<i>-392.331</i>	<i>-109.742</i>
<i>Per il personale</i>	<i>-2.206.793</i>	<i>-1.726.082</i>
- salari e stipendi	-1.398.307	-1.147.031
- oneri sociali	-463.540	-386.008
- trattamento di fine rapporto	-175.472	-89.047
- trattamento di quiescenza e simili	-47.251	-25.969
- altri costi	-122.223	-78.027
<i>Ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>-674.320</i>	<i>-155.342</i>
- ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-438.074	-90.211
- ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-229.366	-60.270
- svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-6.880	-4.861
<i>Altri accantonamenti</i>	<i>-1.111</i>	<i>-627</i>
<i>Oneri diversi di gestione</i>	<i>-255.494</i>	<i>-179.799</i>
<b>Differenza tra valore e costo della produzione</b>	<b>1.683.217</b>	<b>1.221.312</b>
<b>Proventi e oneri finanziari</b>	<b>-1.097.808</b>	<b>-836.358</b>
<i>Altri proventi finanziari</i>	<i>6.098</i>	<i>11.711</i>
- proventi diversi da controllante	3.428	4.402
- proventi diversi da altri	2.670	7.309
<i>Interessi ed altri oneri finanziari</i>	<i>-1.103.906</i>	<i>-848.069</i>
- da controllante	-803.013	-668.576
- da altri	-300.893	-179.493
<b>Proventi e oneri straordinari</b>	<b>-123.622</b>	<b>13.192</b>
Proventi	21.458	16.359
Oneri	-145.080	-3.167
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>461.787</b>	<b>398.146</b>
<b>Imposte sul reddito dell'esercizio</b>	<b>-363.539</b>	<b>-302.694</b>
<b>Utile dell'esercizio</b>	<b>98.248</b>	<b>95.452</b>

NOTA INTEGRATIVA



A partire dal presente esercizio il bilancio è stato redatto in unità di euro avvalendosi della facoltà concessa alle imprese appartenenti ai gruppi bancari dall'art. 16, comma 3, del D.Lgs. 24 giugno 1998, n° 213.

Si provveduto, inoltre, alla conversione in euro dei valori relativi all'esercizio precedente, ai fini dell'esposizione comparativa dei dati di bilancio.

Nel corso dell'esercizio è stata effettuata la conversione del capitale sociale in euro che ha comportato, per effetto dell'arrotondamento, una riduzione dello stesso per un importo pari a 82.284 euro.

Tale valore è stato attribuito ad incremento della riserva legale in accordo con quanto disposto dall'art. 17, del D.Lgs. 24 giugno 1998 n° 213.

Il bilancio d'esercizio è stato redatto secondo criteri di valutazione, conformi alla vigente normativa civilistica ed ai corretti principi contabili, che non hanno subito variazioni rispetto all'esercizio precedente

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 per il 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.

### Rettifiche di valore e accantonamenti operati esclusivamente in applicazione di norme tributarie

Di seguito sono rappresentati gli effetti sul conto economico e sullo stato patrimoniale degli accantonamenti e delle rettifiche di valore effettuate esclusivamente in applicazione di norme tributarie.

Accantonamento alla riserva ex legge 335/95	31/12/2001	
	Effetto sull'utile dell'esercizio	Effetto sul patrimonio netto
<b>Importo iniziale</b>	-	557
- utilizzi nel conto economico dell'esercizio		
+ accantonamento nel conto economico dell'esercizio (1)	- 711	400
<b>Importo finale</b>	<b>- 711</b>	<b>957</b>

(1) Al netto del beneficio fiscale pari a € 400.

### 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, ed il valore del diritto di superficie sull'immobile di Milano Corso Magenta/Via De Togni.

## STATO PATRIMONIALE

## ATTIVO

## IMMOBILIZZAZIONI

## Immobilizzazioni Immateriali

	2001	2000	Variazione	%
	4.058.377	1.828.076	2.230.301	122

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 per l'operazione immobiliare di Via Feltre; l'importo viene ammortizzato in conto in 12 esercizi, durata del contratto di locazione.

## Situazione al 31/12/2000

## Costo iniziale

Operazione immobiliare di Via Feltre	€	1.505.994
Altre immobilizzazioni	€	322.082
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>1.828.076</b>

## Movimentazione dell'esercizio

Operazione di Via Feltre	€	2.668.375
Ammortamento	€	- 438.074

<b>Situazione al 31/12/2001</b>	<b>€</b>	<b>4.058.377</b>
---------------------------------	----------	------------------

## Immobilizzazioni Materiali

	2001	2000	Variazione	%
	2.083.695	1.249.796	833.899	66,72

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

Nell'esercizio abbiamo avuto le seguenti movimentazioni:

---

Situazione al 31/12/2000

Costo storico	€	1.377.958
Acconti per immobilizzazioni in corso	€	174.304
Fondo ammortamento	€	- 302.466
<b>Netto</b>	<b>€</b>	<b>1.249.796</b>

---

*Movimentazione dell'esercizio*

Acquisti	€	1.068.377
Cessioni	€	- 24.050
Diminuzione fondo ammortamento	€	- 18.938
Ammortamento dell'anno	€	- 229.366

---

Situazione al 31/12/2001

Nominale	€	2.596.589
Fondo ammortamento	€	- 512.894
<b>Netto</b>	<b>€</b>	<b>2.083.695</b>

---

Gli acquisti si riferiscono principalmente agli arredi e attrezzature di Milano Via Feltre e a due autovetture.

---

**Immobilizzazioni Finanziarie**

	2001	2000	Variazione	%
	11.829	11.829	-	-

---

Si tratta di partecipazioni in Aviovaltellina Spa e Esseti Servizi Tecnici Srl.

## ATTIVO CIRCOLANTE

### Rimanenze

	2001	2000	Variazioni	%
	21.399.986	24.048.865	- 2.648.879	- 11,01

Sono valutate al costo e sono costituite da:

#### PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE E SEMILAVORATI

Immobilie di Bollate	€	6.847.101
----------------------	---	-----------

#### PRODOTTI FINITI E MERCI

Immobilie di Sondrio Cesura	€	3.377.386
Immobilie di Bollate	€	9.385.290
Immobilie di Gordona	€	1.504.092
Immobilie di Sondrio P.zza Cavour	€	153.904

#### ACCONTI

Immobilie di Busto Arsizio	€	132.213
----------------------------	---	---------

Per gli immobili di nostra produzione, in corso di lavorazione, risultano compresi nel costo tutti i costi direttamente imputabili al prodotto, nonché, 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 ad uso commerciale in Sondrio Via Cesura, destinata alla ristrutturazione e successiva cessione a società del gruppo.

### Crediti

	2001	2000	Variazioni	%
	2.465.523	2.117.411	348.112	16,44

Comprendono:

	2001		2000	
Crediti verso clienti	€	1.203.728	€	786.052
Crediti verso controllante	€	129.114	€	149.979
Crediti verso altri	€	1.132.681	€	1.181.380
	€	2.465.523	€	2.117.411

I crediti verso clienti sono al netto del fondo svalutazione di € 43.141 e comprendono il credito nei confronti del Credito Artigiano pari a € 213.813, della Banca Popolare di Rho pari a € 26.856, di Deltas pari a € 60.205, di Bankadati pari a € 116.103, della Banca Popolare Santa Venera pari a € 294.122, di Bancaperta pari a € 25.901 e della Cassa San Giacomo pari a € 50.096.

I crediti "verso altri" sono costituiti da:

	2001	2000
<b>Crediti esigibili entro 12 mesi:</b>		
Crediti verso l'Erario per I.V.A.	€ 1.074.381	€ 1.156.269
Attività per imposte anticipate	€ 17.756	€ 18.575
Altri crediti	€ 19.726	€ 1.557
	<b>€ 1.111.863</b>	<b>€ 1.176.401</b>
<b>Crediti esigibili oltre 12 mesi</b>		
Crediti verso l'Erario per imposte e tasse	€ 4.132	€ 4.132
Attività per imposte anticipate	€ 16.686	€ 589
Altri crediti	-	€ 258
	<b>€ 20.818</b>	<b>€ 4.979</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 1.132.681</b>	<b>€ 1.181.380</b>

La voce attività per imposte anticipate risulta così composta:

Importo iniziale	€	19.164
<i>Aumenti:</i>		
- Imposte anticipate sorte nell'esercizio	€	31.171
- Altri aumenti	€	313
<i>Diminuzioni:</i>		
- Imposte anticipate annullate nell'esercizio	€	- 16.206
- Altre diminuzioni	€	-
<b>Importo finale</b>	<b>€</b>	<b>34.442</b>

### Disponibilità liquide

	2001	2000	Variazione	%
	173	270.323	- 270.150	- 99,94

Vi figurano:

	2001	2000
deposito presso il Credito Artigiano	-	€ 270.095
disponibilità di contante	€ 173	€ 228
	<b>€ 173</b>	<b>€ 270.323</b>

## RATEI E RISCONTI

### Risconti attivi

	2001	2000	Variazione	%
	149.748	111.316	38.432	34,53

Si tratta di costi di competenza futura per 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 31/12/2001

(Importi in unità di Euro)

Descrizione	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserva Statutaria	Altre Riserve	Utile di esercizio	Totale
<b>Saldi al 31/12/2000</b>	2.582.284	19.381	364.109	1.505	95.452	3.062.731
Assegnazione dell'utile dell'esercizio chiuso al 31/12/00 come da delibera dell'Assemblea ordinaria		4.773	90.678		-95.452	
Accantonamento dell'anno ex legge 335/95				1.111		1.111
Ridenominazione del capitale in euro	-82.284	82.284				
Utile dell'esercizio					98.248	98.248
<b>Saldi al 31/12/2001</b>	<b>2.500.000</b>	<b>106.438</b>	<b>454.787</b>	<b>2.616</b>	<b>98.248</b>	<b>3.162.089</b>

Il capitale sociale di € 2.500.000 è rappresentato da n. 500.000 azioni del valore nominale di € 5 cadauna, sottoscritte dai seguenti azionisti:

- Credito Valtellinese Soc.Coop. a r.l. per n. 400.000 azioni per un valore nominale di € 2.000.000 pari al 80%.
- Credito Artigiano S.p.A. per n. 100.000 azioni per un valore nominale di € 500.000 pari al 20%.

## FONDI PER RISCHI E ONERI

### Per imposte

	2001	2000	Variazione	%
	6.367	6.367	-	-

E' costituito dal Fondo Imposte, pari a Euro 6.367, che rappresenta l'accantonamento in essere a fronte di eventuali rettifiche da parte dell'Amministrazione finanziaria ed è ritenuto congruo.

### Per trattamento di quiescenza e obblighi simili

	2001	2000	Variazione	%
	51.646	-	51.646	-

E' costituito dall'accantonamento a fronte dell'impegno assunto verso il personale cessato dal servizio iscritto nei conti d'ordine. L'accantonamento e i valori investiti nel fondo integrativo per il personale in quiescenza ammontanti a euro 253.794 sono pari al 56,25% dell'impegno verso il personale cessato dal servizio.

## TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

### Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	2001	2000	Variazione	%
	428.479	489.231	- 60.752	- 12,42

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

Totale al 31/12/2000	€	489.231
Accantonamento per l'anno 2001	€	96.737
Utilizzo per dimissioni e anticipazioni	€	-120.460
Utilizzo per versamenti al Fondo Previdenza	€	-37.029
Totale al 31/12/2001	€	428.479

**DEBITI****Verso banche**

	2001	2000	Variazioni	%
	23.176.433	20.116.165	3.060.268	15,21

Vi figurano i seguenti debiti esigibili entro 12 mesi:

**verso la controllante:**

in conto corrente	€	540.707
per finanziamento eurolire	€	10.329.140
per mutuo	€	4.826.073
	€	<b>15.695.920</b>

**verso il Credito Artigiano:**

in conto corrente	€	5.931.143
per finanziamento eurolire	€	1.549.370
	€	<b>7.480.513</b>

<b>TOTALE</b>	€	<b>23.176.433</b>
---------------	---	-------------------

**Acconti**

	2001	2000	Variazioni	%
	1.895.242	3.986.856	- 2.091.614	- 52,46

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

**Debiti verso fornitori**

	2001	2000	Variazione	%
	891.053	1.259.534	- 368.481	- 29,26

Tale posta si riferisce a fatture di fornitori il cui pagamento scade nell'esercizio 2002 e a debiti per fatture non ancora ricevute, ma di competenza dell'esercizio.

**Debiti verso la controllante**

	2001	2000	Variazione	%
	52.869	74.229	- 21.360	- 28,78

La voce è relativa al debito nei confronti del Credito Valtellinese per fornitura di personale comandato unitamente a fatture da ricevere per spese telefoniche.

**Debiti tributari**

	2001	2000	Variazione	%
	209.632	212.742	- 3.110	- 1,46

Si tratta di:

	2001		2000	
ritenute IRPEF effettuate a professionisti	€	12.484	€	30.301
ritenute IRPEF effettuate a dipendenti	€	92.353	€	65.851
IRPEG e IRAP a carico della società	€	104.795	€	116.590
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>209.632</b>	<b>€</b>	<b>212.742</b>

**Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale**

	2001	2000	Variazione	%
	97.301	88.567	8.734	9,86

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

**Altri debiti**

	2001	2000	Variazione	%
	143.644	196.002	- 52.358	- 26,71

Sono debiti verso:

	2001		2000	
Personale dipendente per competenze maturate e relativi oneri previdenziali	€	41.317	€	45.448
Personale dipendente per recuperi, ferie e ex festività non godute	€	31.674	€	35.986
Debiti verso il Fondo di Previdenza per il personale dipendente	€	37.029	€	20.894
Debiti per personale comandato	€	31.450	€	92.018
Altri debiti	€	2.174	€	1.656
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>143.644</b>	<b>€</b>	<b>196.002</b>

La voce relativa al personale comandato comprende un debito nei confronti della Banca Popolare di Rho pari a € 4.992, della Cassa San Giacomo pari a € 8.177 e della Banca Popolare Santa Venera pari a €18.281.

**RATEI E RISCONTI****Ratei e risconti passivi**

	2001	2000	Variazione	%
	54.576	145.192	- 90.616	- 62,41

Rappresenta il rateo passivo dell'esercizio di € 47.476 per competenze sul finanziamento erogato dalla controllante Credito Valtellinese e da liquidare nell'esercizio successivo; comprende inoltre il risconto passivo per € 7.100 di competenza dell'esercizio futuro relativo al canone di locazione per gli spazi in Milano Corso Magenta 63.

## CONTI D'ORDINE

## Conti d'Ordine

	2001	2000	Variazione	%
	4.942.039	4.918.563	23.476	0,48

Nei conti d'ordine figurano:

	2001	2000
- Fondo integrativo di previdenza per il personale distinto in:		
* personale in servizio	€ 654.837	€ 753.442
* personale in quiescenza	€ 202.148	-
- Impegno verso gli attuali pensionati	€ 451.182	-
- Quote di spese di rappresentanza: da dedurre dagli imponibili fiscali dei futuri esercizi	€ 2.615	€ 2.248
- Residuo rettifica Iva sui cespiti art. 19-bis2 Dpr 633/72	€ 1.171	€ 614
- fidejussioni per lavori in corso	€ 2.635.670	€ 3.135.067
- Diritto di superficie sull'immobile di Milano Corso Magenta/Via De Togni	€ 994.416	€ 1.027.192
<b>Totale</b>	<b>€ 4.942.039</b>	<b>€ 4.918.563</b>

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.

## VALORE DELLA PRODUZIONE

## Ricavi delle vendite e delle prestazioni

	2001	2000	Variazione	%
	20.546.827	8.464.307	12.082.520	142,75

La posta risulta così suddivisa:

	2001		2000	
Servizi a società controllante	€	1.655.244	€	1.714.121
Servizi a società del gruppo	€	2.466.856	€	1.958.921
Servizi e forniture a clienti vari	€	473.466	€	259.003
Locazioni Milano Corso Magenta 59 e 63	€	107.912	€	72.347
Locazioni e noleggi Milano Via Feltre	€	579.077		-
Noleggio impianti Milano Via De Togni	€	10.329	€	10.329
Vendite immobile di Milano Via Paruta		-	€	4.449.586
Vendite immobile di Bollate	€	13.949.889		-
Vendita immobile di Lissone	€	1.304.054		-
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>20.546.827</b>	<b>€</b>	<b>8.464.307</b>

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

	2001	2000	Variazione	%
	- 2.648.880	7.624.485	- 10.273.365	- 134,74

Si tratta della variazione intervenuta per i seguenti immobili:

	2001		2000	
Immobile di Bollate	€	- 6.158.478	€	7.470.581
Immobile di Sondrio Via Cavour		-	€	153.904
Immobile di Sondrio Via Cesura	€	3.377.385		-
Immobile di Busto	€	132.213		-
	<b>€</b>	<b>- 2.648.880</b>	<b>€</b>	<b>7.624.485</b>

**Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni**

	2001	2000	Variazione	%
	78.678	89.276	- 10.598	- 11,87

Si tratta della capitalizzazione del costo del personale dipendente impiegato nell'operazione immobiliare di Milano Via Feltre, evidenziata nell'attivo tra le altre immobilizzazioni immateriali.

**Altri ricavi e proventi**

	2001	2000	Variazione	%
	12.666	2.997	9.669	322,62

Sono costituiti da ricavi per recuperi vari.

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

	2001	2000	Variazione	%
	10.344.104	10.588.039	- 243.935	- 2,30

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

	2001		2000	
Busto Arsizio	€	132.212		-
Bollate Via Caduti Bollatesi	€	5.569.188	€	6.578.117
Lissone	€	1.265.318		-
Milano Via Paruta		-	€	3.856.018
Sondrio P.zza Cavour		-	€	153.904
Sondrio Via Cesura	€	3.377.386		-
	€	10.344.104	€	10.588.039

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

### Costi per servizi

	2001	2000	Variazione	%
	2.431.921	2.200.122	231.799	10,54
Sono compresi:				
	2001	2000		
Forniture	€ 282.868	€ 114.002		
Servizi Professionali ricevuti	€ 624.749	€ 443.409		
Spese per intermediazioni immobiliari	€ 238.969	€ 110.367		
Spese per lavoro interinale	€ 62.853	€ 63.262		
Personale comandato da B.P. Santa Venera	€ 49.268	€ 240.153		
Personale comandato da Cassa S.Giacomo	€ 42.779	€ 49.193		
Personale comandato da B.Popolare Rho	€ 20.486	€ 4.081		
Personale comandato dal Credito Artigiano	-	€ 32.916		
Personale comandato dalla controllante	€ 120.592	€ 367.230		
Compensi collaboratori coordinati e continuativi	€ 16.424	-		
Servizi esternalizzati	€ 10.602	€ 54.085		
Certificazioni in di bilancio	€ 5.165	€ 5.165		
Certificazioni di qualità	€ 3.745	€ 3.486		
Emolumenti amministratori	€ 80.541	€ 63.245		
Emolumenti sindaci	€ 15.567	€ 15.935		
Spese manutenzione autovetture	€ 18.211	€ 13.495		
Spese manutenzione macchine/apparecch.	€ 2.537	€ 2.899		
Assicurazioni	€ 29.142	€ 10.606		
Spese per informatica	€ 321.236	€ 332.082		
Spese per servizi vari	€ 258.745	€ 223.153		
Consumi energetici	€ 40.640	€ 2.585		
Spese postali	€ 2.971	€ 2.754		
Spese telefoniche	€ 16.335	€ 15.839		
Spese pubblicità	€ 144.166	€ 557		
Spese igiene e pulizia	€ 16.320	€ 23.205		
Spese di trasporto	€ 6.098	€ 5.506		
Spese di vigilanza	€ 912	€ 912		
<b>Totale</b>	<b>€ 2.431.921</b>	<b>€ 2.200.122</b>		

### Costi per godimento beni di terzi

	2001	2000	Variazione	%
	392.331	109.742	282.589	257,50
Sono compresi:				
	2001	2000		
Canoni di locazione	€ 289.179	€ 62.808		
Spese condominiali	€ 103.152	€ 46.934		
<b>Totale</b>	<b>€ 392.331</b>	<b>€ 109.742</b>		

## Costi per il Personale

	2001	2000	Variazione	%
	2.206.793	1.726.082	480.711	27,85

L'organico della società si è incrementato nell'esercizio di sette impiegati mentre è diminuito di una unità; in media abbiamo avuto n. 1 dirigente, n. 17 quadri direttivi e n. 12 impiegati.

La posta è costituita dalle seguenti voci:

	2001		2000	
Stipendi	€	1.398.307	€	1.147.031
Oneri sociali	€	463.540	€	386.008
Trattamento di fine rapporto	€	175.472	€	89.047
Trattamento di quiescenza	€	47.251	€	25.969
Altri costi	€	122.223	€	78.027
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>2.206.793</b>	<b>€</b>	<b>1.726.082</b>

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

	2001	2000	Variazione	%
	674.320	155.342	518.978	334,09

### AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI:

	2001		2000	
Ammortamento licenze d'uso e costi pluriennali (20%)	€	90.212	€	90.211
Ammortamento oneri pluriennali (8,33%)	€	347.862		-
	<b>€</b>	<b>438.074</b>	<b>€</b>	<b>90.211</b>

### AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI:

	2001		2000	
Amm. Immobili (3%)	€	32.775	€	32.775
Amm. mobili (12%), arredi (15%) e attrezzature (12%)	€	131.595	€	4.734
Amm. Macchine Elettroniche (20%) e Macchine Electrocontabili (20%)	€	3.601	€	5.201
Amm. sistemi di comunicazione (25% - 20%)	€	34.486		-
Amm. costruzioni leggere (10%)	€	1.033	€	1.033
Amm. autovetture (25%)	€	25.876	€	16.527
	<b>€</b>	<b>229.366</b>	<b>€</b>	<b>60.270</b>

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:

	2001		2000	
Svalutazione crediti	€	6.880	€	4.861

**Altri accantonamenti**

	2001	2000	Variazione	%
	1.111	627	484	77,19

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**

	2001	2000	Variazione	%
	255.494	179.799	75.695	42,10

La voce comprende le seguenti spese:

	2001		2000	
Imposte e tasse	€	49.640	€	39.211
Iva indetraibile	€	9.467	€	11.982
Manutenzione immobili proprietà	€	24.059	€	8.679
Manutenzione immobili di terzi	€	1.704	€	0
Spese manutenzione impianti tecnologici	€	1.394	€	2.657
Spese acquisto libri riviste abbonamenti	€	7.410	€	9.179
Cancelleria	€	18.851	€	17.100
Copie eliografiche	€	8.002	€	11.376
Materiale fotografico	€	6.521	€	4.616
Interventi vari	€	6.754	€	2.256
Acquisto marche da bollo	€	5.075	€	3.628
Omaggi	€	980	€	1.000
Spese di rappresentanza	€	6.977	€	3.800
Spese notarili	€	5.668	€	3.094
Visure catastali	€	2.780	€	1.692
Stampati e carta	€	11.466	€	14.962
Spese di trasporto	€	59.429	€	41.410
Minusvalenze su cessioni beni mobili	€	2.324		-
Addobbi e accessori	€	10.338		-
Spese diverse	€	16.655	€	3.157
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>255.494</b>	<b>€</b>	<b>179.799</b>

## PROVENTI E ONERI FINANZIARI

### Altri proventi finanziari

	2001	2000	Variazione	%
	6.098	11.711	- 5.613	- 47,93

Si tratta di:

	2001		2000	
Interessi attivi da controllante	€	3.428	€	4.402
interessi attivi da Credito Artigiano	€	2.670	€	7.309
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>6.098</b>	<b>€</b>	<b>11.711</b>

### Interessi ed altri oneri finanziari

	2001	2000	Variazione	%
	1.103.906	848.069	255.837	30,17

La voce è composta da:

	2001		2000	
Interessi passivi e oneri a controllante	€	57.847	€	22.815
Interessi passivi su mutuo erogato dalla controllante	€	222.480	€	202.211
Interessi passivi su finanziamento erogato dalla controllante	€	449.052	€	391.590
Interessi passivi su finanziamento erogato dal Credito Artigiano	€	73.633	€	51.960
Interessi passivi e oneri a Credito Artigiano	€	299.136	€	178.032
Altri oneri finanziari	€	1.758	€	1.461
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>1.103.906</b>	<b>€</b>	<b>848.069</b>

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 € 439.013 imputato alle voci dell'attivo "Prodotti in corso di lavorazione" e "Prodotti finiti".

## PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

### Proventi

	2001	2000	Variazione	%
	21.458	16.359	5.099	31,17

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

Maggiore accantonamento per premio produttività	€	4.070
Maggiore accantonamento per imposte dell'esercizio precedente	€	14.835
Maggior accantonamento per fatture da ricevere	€	2.553
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>21.458</b>

### Oneri

	2001	2000	Variazione	%
	145.080	3.167	141.913	4.480,99

Si tratta per euro 51.646 dell'accantonamento al fondo oneri diversi e di sopravvenienze per oneri relativi agli esercizi precedenti, in prevalenza relativi all'investimento immobiliare di Milano Via Paruta.

## IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

### Imposte dell'esercizio

	2001	2000	Variazione	%
	363.539	302.694	60.845	20,10

Includono:

- Imposte dell'esercizio	€	378.817
- Imposte anticipate sorte nell'esercizio	€	16.206
- Imposte anticipate annullate nell'esercizio	€	- 31.484
	<b>€</b>	<b>363.539</b>



DELIBERE DELL'ASSEMBLEA  
ORDINARIA DEI SOCI  
DEL 27 MARZO 2002

Il giorno 27 marzo 2002 si è riunita in unica convocazione l'Assemblea 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 il Direttore Arch. Fernando Grattirola.

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

**deliberazioni:**

- Approva la relazione del Consiglio di Amministrazione sull'esercizio 2001.
- Approva il bilancio al 31/12/2001 e la destinazione dell'utile, così come proposto dal Consiglio di Amministrazione.
- Determina in 5 i componenti il Consiglio di Amministrazione
- Determina i compensi per amministratori e sindaci
- Nomina i componenti il Consiglio di Amministrazione per il triennio 2002-2004
- Nomina i componenti il Collegio Sindacale per il triennio 2002-2004
- Designa il Presidente del Collegio Sindacale.





