



Stelline

Stelline Servizi Immobiliari - Società per Azioni - Sede in Sondrio - Via Cesura, 3
www.creval.it e-mail: stelline@creval.it
Codice Fiscale e Partita Iva n. 00601790140 - Registro Imprese di Sondrio n. 00601790140
Società del "Gruppo Bancario Credito Valtellinese" - Albo dei gruppi bancari cod. 5216.7
Capitale Sociale Euro 2.500.000 interamente versato

RELAZIONI E BILANCIO 2002

Organi sociali di Stelline Servizi Immobiliari per il 2003

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Bettini Franco
Amministratore Delegato	Giovanni Del Curto
Consiglieri	Gino Del Marco
	Luigi Cavalieri
	Camillo Aldè

Collegio Sindacale

Presidente	Aldo Cottica
Sindaci effettivi	Pierangelo Morelli
	Alessandra Foti
Sindaci supplenti	Matteo Diasio
	Francesco Grimaldi

Direzione

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

AVVISO DI CONVOCAZIONE

Sondrio, 12 febbraio 2003

I soci di Stelline Servizi Immobiliari SpA sono convocati in Assemblea ordinaria per il giorno 26 marzo 2003, alle ore 11.00, in Sondrio, Piazza Quadrivio n.8, per deliberare sul seguente:

ordine del giorno:

1. Delibere ai sensi dell'art. 2364 cod. civ.;
2. Conferimento incarico a società di revisione contabile.

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
Bettini Franco

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. 25
Parte A: Criteri di valutazione	pag. 25
Parte B: Informazioni sullo stato patrimoniale	pag. 27
Parte C: Informazioni sul conto economico	pag. 37



RELAZIONI E BILANCIO 2002

Signori Soci,

anche nel corso dell'esercizio 2002 la Società Stelline Servizi Immobiliari S.p.A. ha proseguito e rafforzato il ruolo affidatole nell'ambito delle strategie del Gruppo Bancario Credito Valtellinese, che ha visto nel corso dell'anno la costituzione della nuova Banca Credito Siciliano nata dalla fusione della Popolare Santa Venera con la Cassa Regionale Sant'Angelo.

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".

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.

Rilievo sempre maggiore assumono infine 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.

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 nel corso del 2002 tale certificazione è stata ottenuta anche ai sensi della nuova norma UNI EN ISO 9001/2000.

Attività svolte

Nel corso dell'esercizio 2002 la Società ha curato l'attività di ricerca, di allestimento e di apertura di dodici nuove dipendenze delle banche del Gruppo bancario Credito Valtellinese, oltre alla ristrutturazione ed all'ampliamento di quindici dipendenze già in funzione.

Per la controllante Credito Valtellinese, Stelline Servizi Immobiliari ha concluso la realizzazione delle nuove agenzie di Como Ag. 5, Missaglia, San Fermo della Battaglia e la ristrutturazione delle agenzie di Gerenzano, Como Ag. 3, Sede di Milano C.so Magenta – 2° piano, Madesimo e Tesoreria di Dubino.

Sono inoltre in corso le attività finalizzate alla realizzazione delle nuove agenzie di Mozzate, Appiano Gentile e Busto Arsizio e interventi sulla prestigiosa Sede di Sondrio Piazza Quadrivio. Con riferimento alle attività svolte a favore del Credito Artigiano, la Società ha concluso la realizzazione delle nuove agenzie di Roma Ag. 12, Milano Ag. 11, Campi Bisenzio, oltre alla ristrutturazione delle agenzie di Biassono, Verano Brianza, Milano Ag. 6 e Monza Ag. 4.

Sono inoltre in corso le attività finalizzate alla realizzazione della nuova agenzia di Milano Ag. 19, oltre alla ristrutturazione della Sede Centrale di Milano Piazza San Fedele ed alla Sede di Monza. Per il Credito Siciliano, sono state realizzate la nuova Ag. 2 di Caltanissetta e l'Ag. 8 di Catania e sono state ultimate le ristrutturazioni delle agenzie di Santa Venerina, Palermo Ag. 4, Catania Ag. 6, Patti e Caltagirone Ag. 1.

Sono ancora in corso gli interventi per le nuove dipendenze di Catania Ag. 8, Caltanissetta Ag. 1 e Taormina e la ristrutturazione dell'Ag. 12 di Palermo.

Particolare rilievo ha infine assunto l'intervento, tutt'ora in corso, di completamento e ristrutturazione del complesso in Acireale Via Sclafani destinato ad ospitare la Direzione Generale del Credito Siciliano e la sede operativa delle altre Società del Gruppo in Sicilia.

Per la Banca Popolare di Rho è stata completata la realizzazione della nuova Sede di Via Mascagni. Per Bancaperta è stata ultimata la ristrutturazione del prestigioso complesso in Sondrio Via Cesura – Via Martiri della Libertà (ex Telecom) e gli spazi in Milano Piazzale Marengo. E' tutt'ora in corso la ristrutturazione degli spazi in Sondrio Via Cesura angolo Via Battisti.

Per Bankadati è stata realizzata la nuova struttura in Berbenno (So), che assolverà a funzioni logistiche indispensabili per tutte le Società del Gruppo.

Sono inoltre proseguite alcune attività di consulenza tecnica a favore di soggetti esterni al Gruppo, quali la Curia Milanese per il restauro dei Chiostri di San Smpliciano sede della Facoltà Teologica Interregionale.

E' stato fornito inoltre supporto agli imprenditori locali per la gestione di rilevanti operazioni urbanistiche e agli Enti locali per importanti progetti di interesse generale quali il "Museo Del Vino" a Sondrio e lo studio per la "Forestazione Urbana del Fondovalle Valtellinese".

E' stata inoltre fornita assistenza tecnica ad Istituti Religiosi e ad enti operanti nel campo sociale oltre che al CAI di Sondrio per il quale è stato predisposto il progetto e svolta la Direzione dei Lavori di realizzazione del nuovo rifugio "Marco & Rosa De Marchi" al Bernina.

Si è conclusa a Bollate (Mi) la realizzazione, finalizzata alla tutela dei crediti della Capogruppo, di un complesso immobiliare residenziale/terziario di notevoli dimensioni, che ha comportato un proporzionato impegno sia tecnico che finanziario.

Anche nel 2002 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 470 stabili per un totale di oltre 275.000 mq. di superficie lorda.

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.

Le attività svolte a supporto dell'erogazione del credito hanno comportato la redazione di quasi 3.600 valutazioni immobiliari per un importo complessivo periziato di circa 1.450 milioni di Euro, consentendo 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 di circa 750 immobili, ed un valore complessivo di circa 375 milioni di Euro.

Per le peculiari caratteristiche dell'attività svolta da Stelline, la Società si è avvalsa del supporto tecnico di alcuni professionisti esterni ed in particolare di quello della società di servizi tecnici Esseti S.T. S.r.l., partecipata da Stelline stessa.

Andamento dei costi e dei ricavi, investimenti

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

Descrizione	2001	2002	Variazioni %
Ricavi delle vendite dei servizi e altri ricavi	20.638.171	26.689.007	29,44
Costi della produzione	16.306.074	13.101.728	24,46

Costi

- i costi della produzione sono congrui in relazione ai ricavi conseguiti. Tale costo è costituito in particolare dagli oneri sostenuti per l'ultimazione delle costruzioni in Bollate, Busto Arsizio e in Sondrio Via Cesura per complessivi Euro 6.046.394;
- i costi per servizi, pari a euro 3.334.500, subiscono un incremento del 37,11% rispetto all'esercizio precedente; sono riferiti principalmente ai costi sostenuti per servizi professionali, forniture e servizi vari;
- i costi per il personale, pari a euro 2.388.356, sono in linea con quelli dell'esercizio precedente.
- gli oneri diversi di gestione pari a euro 229.683 subiscono un decremento del 10,1% rispetto all'esercizio precedente;
- gli oneri finanziari pari a euro 620.828 subiscono un notevole decremento (- 43,76%) in seguito alla liquidità creatasi con la cessione delle unità immobiliari di Bollate e Sondrio;
- gli oneri straordinari pari a euro 224.698 sono costituiti dall'accantonamento al fondo pensioni per adeguamento delle riserve matematiche.

Ricavi

All'interno di tale voce evidenziata nel conto economico per complessivi euro 26.685.628, figurano:

- corrispettivi per cessioni di immobili per euro 21.435.172
- corrispettivi per servizi erogati per euro 5.250.456

I ricavi nel loro complesso evidenziano un incremento del 29,88% rispetto all'esercizio precedente. Nell'esercizio 2003 l'ammontare dei ricavi sarà più contenuto essendo quasi ultimate le cessioni delle porzioni immobiliari residue in Bollate.

Investimenti

Nell'esercizio sono stati effettuati limitati investimenti in beni strumentali necessari per la normale attività di servizio per complessivi euro 114.403.

Nel corso dell'anno Stellite 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.

Signori Soci,

per effetto dell'attività di gestione, l'esercizio 2002 si è chiuso con un utile netto di € 100.642, ottenuto dopo aver effettuato accantonamenti per imposte e tasse nella misura di € 384.359 e vi proponiamo la seguente destinazione:

€ 5.032 alla Riserva Legale

€ 95.610 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 2002 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.

Il Consiglio di Amministrazione

Sondrio, 12 febbraio 2003

Signori Soci,
il bilancio dell'esercizio 2002, che viene presentato alla Vostra approvazione, chiude con le seguenti risultanze:

Stato Patrimoniale

Attività	€ 16.398.556
Passività	€ 13.134.124
Capitale Sociale	€ 2.500.000
Riserve	€ 663.790
Utile dell'esercizio	€ 100.642
Impegni assunti	€ 444.321
Conti d'ordine	€ 3.247.190

Le anzidette voci "fuori bilancio" comprendono 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	€ 14.416.300
Costi della produzione	€ - 13.101.728
Differenza	€ 1.314.572
Proventi ed oneri finanziari	€ -610.775
Proventi ed oneri straordinari	€ - 218.796
Risultato prima delle imposte	€ 485.001
Imposte dell'esercizio	€ - 384.359
Utile dell'esercizio	€ 100.642

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 costi 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 Immobilizzazioni Finanziarie sono iscritte al costo di acquisizione;
- 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 31.12.2002 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 € 100.642

a riserva legale	€ 5.032
a riserva statutaria	€ 95.610

Durante l'esercizio 2002 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.

Il Collegio Sindacale

Sondrio, 7 marzo 2003

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 2002. 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 26 marzo 2002.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della STELLINE SERVIZI IMMOBILIARI S.p.A. al 31 dicembre 2002, 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.



Antonio Marchesi
Socio

Milano, 11 marzo 2003



BILANCIO 2002

VOCI DELL'ATTIVO	31/12/2002	31/12/2001
B) Immobilizzazioni		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>	3.620.479	4.058.377
1) costi di impianto e di ampliamento	-	4.131
2) costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	141.835	227.708
4) concessioni, licenze marchi e diritti simili	-	31
7) altre	3.478.644	3.826.507
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>	1.948.452	2.083.695
1) terreni e fabbricati	961.641	994.416
2) impianti e macchinario	98.692	102.975
4) altri beni	888.119	986.304
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>	11.829	11.829
1) partecipazioni	11.829	11.829
d) in altre imprese	11.829	11.829
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	5.580.760	6.153.901
C) Attivo circolante		
<i>I - Rimanenze</i>	9.127.279	21.399.986
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	-	6.847.101
4) prodotti finiti e merci	9.127.279	14.420.672
5) acconti	-	132.213
<i>II - Crediti</i>	584.883	2.465.523
<i>esigibili entro 12 mesi</i>		
1) verso clienti	361.940	1.203.728
4) verso imprese controllanti	65.000	129.114
5) verso altri	79.856	1.111.863
<i>esigibili oltre 12 mesi</i>		
5) verso altri	78.087	20.818
<i>IV- Disponibilità liquide</i>	1.057.453	173
1) depositi bancari e postali	1.056.996	-
3) danaro e valori in cassa	457	173
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	10.769.615	23.865.682
D) Ratei e risconti	48.181	149.748
TOTALE ATTIVO	16.398.556	30.169.331

VOCI DEL PASSIVO		31/12/2002	31/12/2001
A)	Patrimonio netto		
	I - Capitale	2.500.000	2.500.000
	IV- Riserva legale	111.350	106.438
	VI- Riserva statutaria	548.124	454.787
	VII- Altre riserve	4.316	2.616
	<i>di cui:</i>		
	<i>riserva L. 8.8.1995 n.335</i>	4.316	2.616
	IX - Utili dell'esercizio	100.642	98.248
	TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	3.264.432	3.162.089
B)	Fondi per rischi e oneri		
	1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	238.224	51.646
	2) per imposte	6.367	6.367
	TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI (B)	244.591	58.013
C)	Treatmento di fine rapporto di lavoro subordinato	477.557	428.479
D)	Debiti		
	esigibili entro 12 mesi		
	3) debiti verso banche	7.376.290	23.176.433
	5) acconti	2.316.308	1.895.242
	6) debiti verso fornitori	1.695.681	891.053
	10) debiti verso imprese controllanti	44.667	52.869
	11) debiti tributari	308.797	209.632
	12) debiti verso istituti di previdenza sociale	122.967	97.301
	13) altri debiti	488.383	143.644
	TOTALE DEBITI (D)	12.353.093	26.466.174
E)	Ratei e risconti	58.883	54.576
	TOTALE PASSIVO	16.398.556	30.169.331

CONTI D'ORDINE

VOCI	31/12/2002	31/12/2001
Impegni assunti	444.321	451.182
Altri conti d'ordine	3.247.190	4.490.857
II - Evidenze di carattere fiscale	4.137	3.786
III - Altre evidenze di memoria	3.243.053	4.487.071
TOTALE CONTI D'ORDINE	3.691.511	4.942.039

VOCI		2002	2001
A)	Valore della produzione	14.416.300	17.989.291
	1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.685.628	20.546.827
	2) variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	- 12.272.707	- 2.648.880
	4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	78.678
	5) altri ricavi e proventi	3.379	12.666
B)	Costi della produzione	- 13.101.728	- 16.306.074
	6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	- 6.046.394	- 10.344.104
	7) per servizi	- 3.334.500	- 2.431.921
	8) per godimento beni di terzi	- 415.997	- 392.331
	9) per il personale	- 2.388.356	- 2.206.793
	a) salari e stipendi	- 1.559.647	- 1.398.307
	b) oneri sociali	- 490.634	- 463.540
	c) trattamento di fine rapporto	- 107.133	- 175.472
	d) trattamento di quiescenza e simili	- 79.780	- 47.251
	e) altri costi	- 151.162	- 122.223
	10) ammortamento e svalutazioni	- 685.099	- 674.320
	a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	- 437.898	- 438.074
	b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	- 247.201	- 229.366
	d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	- 6.880
	13) altri accantonamenti	- 1.699	- 1.111
	14) oneri diversi di gestione	- 229.683	- 255.494
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	1.314.572	1.683.217
C)	Proventi e oneri finanziari	- 610.775	- 1.097.808
	16) altri proventi finanziari	10.053	6.098
	d) proventi diversi dai precedenti		
	- verso imprese controllanti	3.897	3.428
	- verso altri	6.156	2.670
	17) interessi e altri oneri finanziari	- 620.828	- 1.103.906
	- verso imprese controllanti	- 414.320	- 729.379
	- verso altri	- 206.508	- 374.527
E)	Proventi e oneri straordinari	- 218.796	- 123.622
	20) proventi	5.902	21.458
	b) altri	5.902	21.458
	21) oneri	- 224.698	- 145.080
	c) altri	- 224.698	- 145.080
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+E)	485.001	461.787
	22) imposte sul reddito dell'esercizio	- 384.359	- 363.539
	UTILE DELL'ESERCIZIO	100.642	98.248



NOTA INTEGRATIVA

SEZIONE 1- ILLUSTRAZIONE DEI CRITERI DI VALUTAZIONE

Principi contabili

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.

Le voci dello stato patrimoniale e del conto economico che non compaiono hanno saldo zero nel esercizio in corso e nell'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.

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.

SEZIONE 2 - LE RETTIFICHE E GLI ACCANTONAMENTI FISCALI

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.

	31/12/2002	
Accantonamento alla riserva ex legge 335/95	Effetto sull'utile dell'esercizio	Effetto sul patrimonio netto
Importo iniziale		957
- utilizzi nel conto economico dell'esercizio		
+ accantonamento nel conto economico dell'esercizio (1)	- 1.087	612
Importo finale	- 1.087	1.569

(1) Al netto del beneficio fiscale pari a € 612.

PARTE B

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

SEZIONE 2 - LE IMMOBILIZZAZIONI

Dettaglio della voce BI - Immobilizzazioni immateriali

	2002	2001	Var. %
Costi d'impianto e di ampliamento	-	4.131	-100,00
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	141.835	227.708	-37,71
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	-	31	-100,00
Altre immobilizzazioni	3.478.644	3.826.507	-9,09
Totale	3.620.479	4.058.377	-10,79%

I costi di ricerca sviluppo e pubblicità hanno valenza pluriennale e vengono ammortizzati in conto in 5 esercizi.

La voce altre immobilizzazioni si riferisce ai costi sostenuti per l'operazione immobiliare di Via Feltre; l'importo viene ammortizzato in conto in 12 esercizi, durata del contratto di locazione.

Variazioni annue delle immobilizzazioni immateriali

	2002				Totale
	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre	
Valore netto iniziale	4.131	227.708	31	3.826.507	4.058.377
Incrementi					
Acquisti	-	-	-	-	-
Altri incrementi	-	-	-	-	-
Diminuzioni					
Ammortamenti	- 4.131	- 85.873	- 31	- 347.863	- 437.898
Altre diminuzioni	-	-	-	-	-
Valore netto finale	-	141.835	-	3.478.644	3.620.479

Dettaglio della Voce BII - Immobilizzazioni materiali

Nell'esercizio abbiamo avuto le seguenti movimentazioni:

	2002						Var %
	Costo Storico	Rivalutazioni	Valore lordo al 31/12/2002	Fondo ammortamento 31/12/2002	Valore di bilancio al 31/12/2002	Valore di bilancio al 31/12/2001	
Terreni e fabbricati	1.092.515	-	1.092.515	- 130.874	961.641	994.416	-3,3
Impianti e macchinario	254.786	-	254.786	- 156.094	98.692	102.975	-4,16
Altri Beni	1.341.827	-	1.341.827	- 453.708	888.119	986.304	-9,95
Totale	2.689.128	-	2.689.128	- 740.676	1.948.452	2.083.695	-6,49

Variazioni annue delle immobilizzazioni materiali

	2002			
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altri beni	Totale
Valore lordo iniziale	1.092.515	213.107	1.290.968	2.596.590
Incrementi				
Acquisti	-	41.679	72.724	114.403
Altri incrementi	-	-	-	-
Diminuzioni				
Vendite	-	-	- 21.865	- 21.865
Altre diminuzioni	-	-	-	-
Valore lordo finale	1.092.515	254.786	1.341.827	2.689.128

Gli acquisti si riferiscono a un'autovettura, all'impianto di controllo accessi dell'immobile di Milano Via de Togni, due fax, una fotocopiatrice e arredi vari.

Le vendite si riferiscono a due autovetture e ad arredi.

	2002			
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altri beni	Totale
Fondo ammortamento iniziale	98.099	110.131	304.664	512.894
Incrementi	32.775	45.963	168.463	247.201
Diminuzioni	-	-	- 19.419	- 19.419
Fondo ammortamento finale	130.874	156.094	453.708	740.676

Dettaglio della voce BIII - Immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni

	31/12/2002						
	Capitale Sociale	Patrimonio netto	Utile-perdita d'esercizio	Quota %	Valore di bilancio 31/12/2002	Valore di bilancio 31/12/2001	Var %
In altre imprese							
Aviovaltellina SpA	1.992.503	1.992.503	-	0,52	10.329	10.329	-
Esseti Servizi Tecnici SRL	10.000	10.000	-	15,00	1.500	1.500	-
Totale	2.002.503	2.002.503			11.829	11.829	

Variazioni annue della voce BIII - Immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni

	2002	
	Partecipazioni in altre imprese	Totale
Esistenze iniziali	11.829	11.829
Incrementi		
Acquisizioni	-	-
Sottoscrizioni	-	-
Ripristini di valore	-	-
Diminuzioni		
Dismissioni	-	-
Svalutazioni	-	-
Rimanenze finali	11.829	11.829

SEZIONE 3 - L'ATTIVO CIRCOLANTE

Dettaglio della voce CI - Rimanenze

Sono valutate al costo e sono costituite da:

	31/12/2002	31/12/2001	Var. %
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	-	6.847.101	-100
Prodotti finiti e merci	9.127.279	14.420.672	-36,71
Acconti	-	132.213	-100
Totale	9.127.279	21.399.986	-57,35

Nel corso dell'esercizio è stato acquistato l'immobile sito in Sondrio, Località Gombaro, mentre è stato ceduto alla società Bancaperta l'immobile in Sondrio Via Cesura.

Si tratta della rimanenza dei seguenti immobili: Gordona per euro 1.504.092, Sondrio P.zza Cavour per euro 153.904, Busto Arsizio per euro 1.285.443, Sondrio località Gombaro per euro 118.000, Bollate per euro 6.020.000 e arredi per euro 45.840.

Per gli immobili finiti 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.

Variazioni annue delle rimanenze

	31/12/2002			
	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	Prodotti finiti e merci	Acconti	Totale
Esistenze iniziali al 01/01/2002	6.847.101	14.420.672	132.213	21.399.986
Incrementi	-	1.449.283	-	1.449.283
Diminuzioni	- 6.847.101	- 6.742.676	- 132.213	- 13.721.990
Esistenze finali al 31/12/2002	-	9.127.279	-	9.127.279

Dettaglio della voce CII - Crediti: verso clienti esigibili entro 12 mesi

	31/12/2002	31/12/2001	Var. %
Verso banche del gruppo			
Credito Artigiano S.p.A.	10.165	213.813	-95,25
Credito Siciliano S.p.A.	5.165	294.122	-98,24
Cassa San Giacomo S.p.A.	-	50.096	-100
Bancaperta S.p.A.	66.934	25.901	158,42
Banca Popolare di Rho S.p.A.	-	26.856	-100
Verso altre Società del gruppo			
Deltas S.p.A.	85.044	60.205	41,26
Bankadati S.p.A.	140.823	116.103	21,29
Verso terzi	96.950	459.773	-78,91
Fondo svalutazione crediti	- 43.141	- 43.141	-
Totale	361.940	1.203.728	-69,93

Dettaglio della voce CII - Crediti: verso imprese controllate, collegate e verso le controllanti esigibili entro 12 mesi

	31/12/2002	31/12/2001	Var. %
Verso imprese controllanti			
Forniture e servizi	65.000	129.114	-49,66
Totale	65.000	129.114	-49,66

Dettaglio della voce CII - Crediti: verso altri esigibili entro 12 mesi

	31/12/2002	31/12/2001	Var. %
Verso altri			
Crediti v/erario per imposte e tasse	-	1.074.381	-100,00
Attività per imposte anticipate	25.996	17.756	46,41
Credito verso dipendenti	1.593	19.726	-91,92
Altri	52.267	-	-
Totale	79.856	1.111.863	-92,82

Dettaglio della voce CII - Crediti: verso altri esigibili oltre 12 mesi

	31/12/2002	31/12/2001	Var. %
Verso altri			
Crediti v/erario per imposte e tasse	-	4.132	-100,00
Attività per imposte anticipate	78.087	16.686	367,98
Totale	78.087	20.818	275,09

Attività per imposte anticipate registrate in contropartita nel conto economico

	2002	2001	Var. %
Importo iniziale	34.442	19.164	79,72
Aumenti			
Aumenti per imposte anticipate sorte nell'esercizio	83.669	31.171	168,42
Altri aumenti	1.892	313	504,47
Diminuzioni			
Aumenti per imposte anticipate annullate nell'esercizio	- 15.920	- 16.206	-1,76
Altre diminuzioni	-	-	-
Importo finale	104.083	34.442	202,2

Dettaglio della voce CIV - Disponibilità liquide

	31/12/2002	31/12/2001	Var. %
Depositi presso controllante	765.983	-	-
Depositi presso Credito Artigiano S.p.a.	291.013	-	-
Denaro e altri valori in cassa	457	173	164,16
Totale	1.057.453	173	11.144,51

SEZIONE 4 - I RATEI E I RISCONTI

Dettaglio della Voce D - Ratei e risconti

Si tratta di costi di competenza futura per premi su polizze assicurative e provvigioni per la vendita dell'immobile di Bollate, determinati con il criterio della competenza economica temporale.

	31/12/2002	31/12/2001	Var. %
Risconti			
Su premi assicurativi	22.986	11.972	92,00
Altri risconti attivi	25.195	137.776	-81,71
Totale	48.181	149.748	-67,83

SEZIONE 5 - IL PATRIMONIO NETTO

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

	2002					Totale
	Capitale	Riserva legale	Riserva statutaria	Altre riserve	Utile dell'esercizio	
31 dicembre 2001	2.500.000	106.438	454.787	2.616	98.248	3.162.089
Ripartizione dell'utile						
Attribuzione a riserve	-	4.912	93.336	-	- 98.248	-
Altri movimenti						
Altre variazioni	-	-	1	1	-	2
Accantonamento ex legge 335/95	-	-	-	1.699	-	1.699
Risultato dell'esercizio	-	-	-	-	100.642	100.642
31 dicembre 2002	2.500.000	111.350	548.124	4.316	100.642	3.264.432

SEZIONE 6 - IL FONDO PER RISCHI E ONERI

Dettaglio della voce B - Fondi per rischi e oneri

	31/12/2002	31/12/2001	Var. %
Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	238.224	51.646	361,26
Per imposte	6.367	6.367	-
Totale	244.591	58.013	321,61

Variazione nell'esercizio della voce fondi per rischi e oneri: per trattamento di quiescenza e obblighi simili

E' costituito dall'accantonamento a fronte dell'impegno assunto verso il personale cessato dal servizio iscritto nei conti d'ordine

	2002	2001	Var. %
Valore iniziale	51.646	-	-
Accantonamento	186.578	51.646	261,26
Utilizzi			
Utilizzo per versamenti al fondo integrativo	-	-	-
Altri utilizzi	-	-	-
Valore finale	238.224	51.646	361,26

Variazione nell'esercizio della voce fondi per rischi e oneri: per imposte

Rappresenta l'accantonamento in essere a fronte di eventuali rettifiche da parte dell'Amministrazione finanziaria ed è ritenuto congruo

	2002	2001	Var. %
Valore iniziale	6.367	6.367	-
Accantonamento	-	-	-
Utilizzi	-	-	-
Valore finale	6.367	6.367	-

SEZIONE 7 - IL TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Dettaglio della voce C - Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

	2002	2001	Var. %
Valore iniziale	428.479	489.231	-12,42
Aumenti			
Accantonamenti	107.133	96.737	10,75
Altri	-	-	-
Diminuzioni			
Utilizzi per pensionamenti, dimissioni e anticipazioni	-	- 120.460	-100
Trasferimento a fondo di previdenza del personale	- 58.055	- 37.029	56,78
Valore finale	477.557	428.479	11,45

SEZIONE 8 - I DEBITI

Dettaglio della voce D - Debiti: verso banche esigibili entro 12 mesi

	31/12/2002	31/12/2001	Var. %
Conto corrente verso controllante	-	540.707	-100
Finanziamento verso controllante	4.000.000	10.329.140	-61,27
Mutui verso controllante	-	4.826.073	-100
Conto corrente presso Credito Artigiano S.p.A.	3.376.290	5.931.143	-43,08
Finanziamento verso altre banche del gruppo	-	1.549.370	-100
Totale	7.376.290	23.176.433	-68,17

Dettaglio della voce D - Debiti: verso fornitori e acconti entro 12 mesi

	31/12/2002	31/12/2001	Var. %
Verso fornitori			
Forniture e servizi: Cassa San Giacomo S.p.A.	-	8.177	-100
Forniture e servizi: Banca Popolare di Rho S.p.A.	-	4.992	-100
Forniture e servizi: Credito Siciliano S.p.A.	-	18.281	-100
Forniture e servizi: Deltas S.p.A.	51.150	-	-
Forniture e servizi: Bankadati S.p.A.	25.852	-	-
Forniture e servizi: società terze	1.618.679	859.603	88,31
Acconti	2.316.308	1.895.242	22,22
Totale	4.011.989	2.786.295	43,99

Gli acconti rappresentano gli anticipi contrattuali per la vendita degli immobili di Bollate, Busto Arsizio e Gordona.

Dettaglio della voce D - Debiti: verso imprese controllate, collegate e verso la controllante esigibili entro 12 mesi

	31/12/2002	31/12/2001	Var. %
Debiti verso controllante			
Forniture e servizi	16.000	21.624	-26,01
Personale comandato	28.667	31.245	-8,25
Altri	-	-	-
Totale	44.667	52.869	-15,51

Dettaglio della voce D - Debiti: debiti tributari, verso istituti di previdenza sociale e altri debiti esigibili entro 12 mesi

	31/12/2002	31/12/2001	Var. %
Debiti tributari			
Ritenute IRPEF dipendenti	125.492	92.353	35,88
Ritenute IRPEF professionisti	32.765	12.484	162,46
Imposte dirette a carico della società	76.620	104.795	-26,89
Iva da versare	73.920	-	-
Debiti verso istituti di previdenza sociale			
Verso INPS	122.754	97.301	26,16
Verso INAIL	213	-	-
Altri debiti			
Verso personale dipendente per competenze maturate	399.563	41.317	867,07
Verso personale dipendente per recuperi ferie e ex festività non godute	48.141	31.674	51,99
Fondo di previdenza per il personale dipendente	-	37.029	-100,00
Personale comandato	40.582	31.450	29,04
Altri debiti verso società terze	97	2.174	-95,54
Totale	920.147	450.577	104,22

SEZIONE 9 - I RATEI E I RISCOINTI

Dettaglio della voce E ratei e risconti

	31/12/2002	31/12/2001	Var. %
Ratei			
Ratei su finanziamenti	51.613	47.476	8,71
Risconti			
Su canoni Pluriennali	7.270	7.100	2,39
Totale	58.883	54.576	7,89

Rappresenta il rateo passivo dell'esercizio di euro 51.613 per competenze sul finanziamento erogato dalla controllante Credito Valtellinese e da liquidare nell'esercizio successivo; comprende inoltre il risconto passivo per euro 7.270 di competenza dell'esercizio futuro relativo al canone di locazione per gli spazi in Milano Corso Magenta 63.

SEZIONE 10 - LE GARANZIE E GLI IMPEGNI

Composizione della voce impegni

	31/12/2002	31/12/2001	Var. %
Impegni verso gli attuali pensionati	444.321	451.182	-1,52
Altri	-	-	-
Totale	444.321	451.182	-1,52

Composizione della voce altri conti d'ordine

	31/12/2002	31/12/2001	Var. %
Fidejussioni per lavori in corso	2.075.315	2.635.670	21,26
Investimento Fondo di previdenza personale in servizio		654.837	-100,00
Investimento Fondo di previdenza personale in quiescenza	206.097	202.148	1,95
Diritto di superficie su immobile	961.641	994.416	-3,41
Evidenze di carattere fiscale	4.137	3.786	8,48
Totale	3.247.190	4.490.857	27,69

PARTE C
INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

SEZIONE 1 - IL VALORE DELLA PRODUZIONE

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

	2002	2001	Var. %
Vendita prodotti attività tipica			
A società del gruppo	4.996.225	1.304.054	283,13
Ad altre imprese e soggetti	16.438.947	13.949.889	17,84
Servizi erogati			
Alle controllanti	1.620.685	1.655.244	-2,09
A società del gruppo	2.544.475	2.466.856	3,15
Ad altre imprese	161.516	473.466	-65,89
Locazioni			
A società del gruppo	793.292	579.077	36,99
Ad altre imprese	89.159	107.912	-17,38
Noleggio attrezzature/impianti			
A società del gruppo	31.000	-	-
Ad altre imprese	10.329	10.329	-
Totale	26.685.628	20.546.827	29,88

Le vendite di prodotti di attività tipica a società del gruppo riguardano l'immobile di Sondrio, Via Cesura, mentre le vendite ad altre imprese e soggetti riguardano le unità immobiliari di Bollate.

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

	2002	2001	Var. %
Prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	- 12.272.707	- 2.648.880	365,05

Si tratta della variazione intervenuta per i seguenti immobili: Busto Arsizio euro 1.153.230, Bollate euro -10.212.390, Sondrio località Gombero euro 118.000, Sondrio via Cesura euro -3.377.387.

Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

	2002	2001	Var. %
Capitalizzazione del lavoro del personale dipendente	-	78.678	-100

Altri ricavi e proventi

	2002	2001	Var. %
Altri tipi di recuperi	324	-	-
Altri	3.055	12.666	-75,88
Totale	3.379	12.666	-73,32

SEZIONE 2 - IL COSTO DELLA PRODUZIONE

Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

	2002	2001	Var. %
Costi relativi ai prodotti e lavori in corso, finiti e merci	6.046.394	10.344.104	-41,99

La voce si riferisce ai costi sostenuti per i seguenti immobili: Busto Arsizio euro 1.153.230, Bollate euro 4.089.198, Sondrio Via Cesura euro 685.966, Sondrio località Gombero euro 118.000.

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

Per servizi

	2002	2001	Var. %
Spese per servizi professionali e consulenze	1.148.723	624.749	83,87
Costi relativi a sistemi informatici e di elaborazione forniti da società del gruppo	322.000	321.236	0,24
Manutenzione hardware/software/impianti	2.908	2.537	14,62
Emolumenti agli organi sociali	164.782	96.108	71,46
Pubblicità	54.721	144.166	-62,04
Postali, telegrafiche e telefoniche	20.205	19.306	4,66
Costo del personale comandato	309.781	233.125	32,88
Spese per servizi vari prestati da società del gruppo	280.397	258.745	8,37
Servizi vari esternalizzati	10.972	10.602	3,49
Forniture	510.393	282.868	80,44
Intermediazioni immobiliari	278.404	238.969	16,5
Lavoro interinale	46.016	62.853	-26,79
Compensi da collaboratori coordinati e continuativi diversi da sindaci e amministratori	34.347	16.424	109,13
Certificazioni di bilancio	5.200	5.165	0,68
Certificazioni di qualità	3.889	3.745	3,85
Manutenzione autovetture	7.990	18.211	-56,13
Premi assicurativi	12.153	29.142	-58,3
Energia elettrica e riscaldamento	19.806	40.640	-51,26
Spese igiene e pulizia	744	16.320	-95,44
Spese di trasporto effettuate da terzi	6.450	6.098	5,77
Vigilanza e trasporto valori	94.619	912	10274,89
Totale	3.334.500	2.431.921	37,11

Gli emolumenti agli organi sociali si riferiscono a compensi a sindaci per euro 16.830 ed a compensi ad amministratori per euro 147.952.

A partire dall'esercizio in corso la società fornisce a tutte le società del gruppo il servizio di gestione centralizzata dei sistemi di allarme, con un costo annuo di 94.617 euro.

Per godimento beni di terzi

	2002	2001	Var. %
Canoni di locazione			
A società del gruppo	246.092	240.669	2,25
Alle controllanti	38.377	48.510	-20,89
Verso società terze per foresterie	6.972	-	-
Spese condominiali	122.824	103.152	19,07
Canoni locazione hardware	1.732	-	-
Totale	415.997	392.331	6,03

Numero medio dei dipendenti per categoria

	31/12/2002	31/12/2001	Var. %
Dirigenti	1	1	-
Quadri direttivi	18	17	5,88
Restante personale	15	12	24,00
Totale	34	30	13,33

Per il personale

	2002	2001	Var. %
Salari e stipendi	1.559.647	1.398.307	11,54
Oneri sociali	490.634	463.540	5,85
Trattamento di fine rapporto	107.133	175.472	-38,95
Trattamento di quiescenza e simili	79.780	47.251	68,84
Altri costi	151.162	122.223	23,68
Totale	2.388.356	2.206.793	8,23

Negli altri costi sono comprese le spese per borse di studio, buoni pasto, spese di trasferta, check up, assicurazioni, rimborsi chilometrici.

Ammortamenti e svalutazioni

	2002	2001	Var. %
Ammortamento immobilizzazioni immateriali			
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili (20%)	31	207	-85,02
Ristrutturazioni immobili di terzi (8,33%)	347.863	347.862	-
Altre immobilizzazioni immateriali (20%)	90.004	90.005	-
Svalutazioni immobilizzazioni immateriali	-	-	-
Totale	437.898	438.074	-0,04

	2002	2001	Var. %
Ammortamento immobilizzazioni materiali			
Immobili (3%)	32.775	32.775	-
Costruzioni leggere (10%)	1.033	1.033	-
Mobili (12%)	112.412	108.376	3,72
Arredi (15%)	25.819	23.219	11,2
Macchine elettriche ed elettroniche (20%)	4.907	3.601	36,27
Autovetture (25%)	25.338	25.876	-2,08
Macchinari specifici			
Impianti telecomunicazione (25% - 20%)	44.917	34.486	30,25
Svalutazioni immobilizzazioni materiali	-	-	-
Totale	247.201	229.366	7,78

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

	2002	2001	Var. %
Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide			
Svalutazione dei crediti quota deducibile fiscalmente	-	6.880	-100,00
Totale	-	6.880	-100,00

Altri accantonamenti

	2002	2001	Var. %
Accantonamenti a riserva art. 13 del D.L. 124 del 21.4.93 e art. 11 Legge 335 del 8.8.95	1.699	1.111	52,93
Totale	1.699	1.111	52,93

Oneri diversi di gestione

	2002	2001	Var. %
Iva indetraibile	7.594	9.467	-19,78
Altre imposte indirette e tasse	45.407	49.640	-8,53
Spese per deposito e pubblicazione bilancio	1.680	-	-
Manutenzione immobili di proprietà	7.264	24.059	-69,81
Manutenzione immobili di terzi	-	1.704	-100,00
Interventi vari	-	6.754	-100,00
Manutenzione e riparazione macchinari - impianti locati a terzi	1.301	1.394	-6,67
Attività istituzionali ed editoriali	-	-	-
Libri riviste e abbonamenti	11.184	7.410	50,93
Stampati e cancelleria	41.770	30.317	37,78
Spese di rappresentanza	7.449	7.957	-6,38
Acquisto marche da bollo	8.871	5.075	74,8
Minusvalenze da cessione di beni mobili	555	2.324	-76,12
Spese di trasporto su mezzi di proprietà	67.695	59.429	13,91
Visure catastali	6.706	2.780	141,22
Altre spese	22.207	47.184	-52,94
Totale	229.683	255.494	-10,10

SEZIONE 3 - I PROVENTI E GLI ONERI FINANZIARI

Altri proventi finanziari

	2002	2001	Var. %
d) proventi diversi dai precedenti			
Verso controllanti	3.897	3.428	13,68
Verso altri	6.156	2.670	130,56
Totale	10.053	6.098	64,86

Interessi e altri oneri finanziari

	2002	2001	Var. %
Verso controllanti	414.320	729.379	-43,2
Verso altri	206.508	374.527	-44,86
Totale	620.828	1.103.906	-43,76

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 euro 113.841 imputati alla voce dell'attivo "Prodotti finiti".

SEZIONE 5 - I PROVENTI E GLI ONERI STRAORDINARI

Composizione dei proventi non iscrivibili tra gli altri ricavi e proventi

	2002	2001	Var. %
Altri proventi	5.902	21.458	-72,5
Totale	5.902	21.458	-72,5

Composizione degli oneri

	2002	2001	Var. %
Altri oneri	224.698	145.080	54,88
Totale	224.698	145.080	54,88

Si tratta di sopravvenienze passive dovute in massima parte all'accantonamento al fondo pensione per adeguamento della riserva matematica.

SEZIONE 6 - IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

Imposte sul reddito dell'esercizio

	2002	2001	Var. %
Imposte correnti dell'esercizio	454.000	378.817	19,85
Imposte anticipate sorte nell'esercizio	- 85.561	16.206	-627,96
Imposte anticipate annullate nell'esercizio	15.920	- 31.484	-150,57
Totale	384.359	363.539	5,73

Il giorno 26 marzo 2003 alle ore 11.05 in Sondrio presso la Sala Riunioni del Credito Valtellinese in Piazza Quadrivio n. 8, si è riunita in unica convocazione l'assemblea dei soci della Società Stelline Servizi Immobiliari S.p.A.

Assume la Presidenza dell'Assemblea - ai sensi dell'art. 9 dello statuto – l'ingegnere Franco Bettini che chiama a fungere da segretario l'architetto Fernando Grattirola

L'ingegnere Franco Bettini, dopo aver formulato un cordiale benvenuto a tutti i presenti, dà inizio ai lavori assembleari.

L'assemblea, a conclusione dei lavori, assume le seguenti

deliberazioni:

1. approvazione del bilancio al 31/12/2002 e della proposta di riparto dell'utile di esercizio di euro 100.642, che viene destinato per euro 5.032 a riserva legale e per euro 95.610 a riserva statutaria.
2. conferimento incarico a società di revisione contabile per il triennio 2003/2005.

