



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 2003

Organi sociali di Stelline Servizi Immobiliari per il 2004

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

Direzione

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

AVVISO DI CONVOCAZIONE

Sondrio, 20 febbraio 2004

I soci di Stelline Servizi Immobiliari SpA sono convocati in Assemblea ordinaria e straordinaria per il giorno 23 marzo 2004, alle ore 10,30, in Sondrio, Piazza Quadrivio n.8, per deliberare sul seguente

ordine del giorno:

Parte Ordinaria

1. Delibere ai sensi dell'art. 2364 cod. civ.;

Parte Straordinaria

1. Proposta di aumento del capitale da 2.500.000 a 12.500.000 euro;
2. Progetto di revisione statutaria ;

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. 39



RELAZIONI E BILANCIO 2003

Signori Soci,

anche nel corso dell'esercizio 2003 la Società Stelline Servizi Immobiliari S.p.A. ha proseguito nello svolgimento del ruolo affidatole nell'ambito delle strategie del Gruppo Bancario Credito Valtellinese, progressivamente rafforzando questo ruolo, precisandolo ed ampliandolo sulla base della continua evoluzione del Gruppo stesso, delle sue esigenze e del contesto in cui esso opera. Stelline Servizi Immobiliari S.p.A. esplica innanzitutto il proprio ruolo 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 per gli 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 agli stabili delle Società del Gruppo una funzionalità continua e di adeguato livello per le specifiche attività, in un'ottica di contenimento dei costi di gestione.

Sempre maggior rilievo assumono poi le attività di supporto tecnico all'erogazione del Credito, alla locazione finanziaria nel settore immobiliare, alla tutela delle ragioni creditizie delle Banche del Gruppo, attività che vedono la Società collaborare in modo diretto ed efficace con le Direzioni Crediti e con le strutture commerciali delle diverse Banche.

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, riferita alla nuova norma UNI EN ISO 9001/2000 a partire dal 2002, ed estesa anche all'ufficio Stelline di Acireale proprio nel corso del 2003.

Attività svolte

Nel corso dell'esercizio 2003 la Società ha curato l'attività di ricerca, di allestimento e di apertura di diciotto nuove sedi e dipendenze per le banche del Gruppo Bancario Credito Valtellinese, oltre alla ristrutturazione ed all'ampliamento di 12 sedi e dipendenze già in funzione.

In particolare, per la controllante Credito Valtellinese, Stelline Servizi Immobiliari ha concluso la realizzazione delle nuove agenzie di Mozzate, Appiano Gentile e Colorina e la ristrutturazione delle agenzie di Campodolcino, Lecco ag. 2, Pasturo; oltre a ciò, sono stati completati gli interventi volti a restituire l'originario splendore allo storico complesso di Piazza Quadrivio in Sondrio, a quasi vent'anni di distanza dal primo restauro, che ospita la Sede Centrale della Capogruppo e quelli volti ad adeguare e rinnovare i locali del prestigioso Ristorante "Orti di Leonardo" posto nell'ambito della sede di Milano – Corso Magenta.

Nel corso dell'anno sono inoltre state avviate e sono tuttora in corso le attività finalizzate alla realizzazione delle nuove agenzie Como ag. 6, Bergamo, Castellanza, Busto Arsizio, Lonate Pozzolo, Lecco ag. 3, Menaggio.

Con riferimento alle attività svolte a favore del Credito Artigiano, la Società ha concluso la realizzazione delle nuove agenzie di Milano ag. 19 e ag. 20 e delle nuove ubicazioni per la ag. 2 di Roma e per la ag. 2 di Rho, oltre alla ristrutturazione delle agenzie di Biassono, Monza sede, Monza ag. 1, Roma ag. 8.

Sono inoltre in corso le attività finalizzate alla realizzazione delle nuove agenzie di Roma ag. 13, Milano ag. 21, Parabiago e Legnano e delle nuove ubicazioni per le ag. 4 e ag. 5 di Milano, oltre al completamento della ristrutturazione della Sede Centrale di Milano Piazza San Fedele e della filiale di Vignate.

Per la banca dell'Artigianato e dell'Industria sono state realizzate le nuove agenzie di Rovato e Iseo. Per il Credito Siciliano sono state realizzate le nuove agenzie di Adrano, Augusta, Capo d'Orlando, Castelvetro, Gela, Caltanissetta ag. 1, Catania ag. 8 e Taormina, e sono state ultimate le ristrutturazioni delle agenzie n. 4 e n. 12 di Palermo, oltre al riallestimento della sede di Palermo Via Agrigento. Sono ancora in corso gli interventi per realizzare la nuova ubicazione della agenzia di Cannizzaro Scogliera, e per ristrutturare l'agenzia di Villafrati e lo sportello pegni di Messina.

Particolare rilievo ha infine assunto il completamento alla fine del 2003 dell'impegnativo intervento che ha consentito di completare, allestire e mettere in funzione il grande complesso direzionale sito in Acireale – Via Sclafani; tale intervento ha consentito di collocare in spazi ampi e prestigiosi la Direzione Generale del Credito Siciliano, le funzioni centrali della Banca, e le strutture operative in Sicilia delle altre Società del Gruppo, (Deltas, Bancaperta, Cassa San Giacomo, Rileno, Bankadati, Stelline) ma rappresenta anche un importante elemento di rafforzamento dell'immagine del Gruppo in Sicilia, la soluzione positiva di un delicato problema finanziario ed, infine, una realizzazione di alto livello architettonico e tecnico.

Per Bancaperta è stata ultimata la ristrutturazione degli spazi in Sondrio Via Cesura angolo Via Cesare Battisti.

Sono inoltre proseguite alcune attività di consulenza tecnica a favore di soggetti esterni al Gruppo, quali la Curia Milanese per il restauro dei Chiostrì di San Simpliciano sede della Facoltà Teologica Interregionale, la Società Atel per la realizzazione della sede di Milano della società stessa, l'Istituto Centrale delle Banche Popolari Italiane per la ristrutturazione della sede di Milano Via Cavallotti Via Verziere; è stata inoltre fornita assistenza tecnica ad Istituti Religiosi e ad enti operanti nel campo sociale e, con l'inaugurazione del nuovo rifugio "Marco & Rosa De Marchi" al Bernina, si è data piena visibilità al ruolo che il Credito Valtellinese svolge a favore del territorio in cui opera.

Anche nel 2003 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. Tali attività riguardano un imponente patrimonio di oltre 500 stabili con una superficie lorda complessiva di circa 300.000 mq.; provvedendo alla loro gestione e manutenzione, e presidiandone altresì la sicurezza fisica con strumenti sia attivi che passivi, Stelline solleva da ogni problematica relativa le diverse Società del Gruppo, garantendo loro la possibilità di operare costantemente in ambienti confortevoli e tecnicamente adeguati.

Le attività svolte a supporto dell'erogazione del credito hanno comportato la redazione di oltre 4.400 valutazioni immobiliari per un importo complessivo periziato di circa 1.800 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 oltre 800 immobili, ed un valore complessivo di oltre 420 milioni di Euro.

Oltre a ciò, su richiesta delle Banche del Gruppo, Stelline ha svolto diverse attività volte a tutelare il credito erogato dalle Banche stesse, valutando operazioni imprenditoriali di diverso tipo, parteci-

pando ad aste giudiziarie ed in alcuni casi acquisendo i beni oggetto degli esperimenti, accettando da parte di clienti delle Banche mandati finalizzati alla collocazione sul mercato di immobili offerti in garanzia; nel corso dell'anno alcune di queste operazioni si sono inoltre concretamente concluse con la vendita dei beni acquisiti, mentre la Società si sta attrezzando per rendere sistematico e strutturato anche questo nuovo settore di attività.

Per le peculiari caratteristiche dell'attività svolta da Stelline, la Società si è avvalsa del supporto tecnico di diversi 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	2003	2002	Variazioni %
Ricavi delle vendite, dei servizi e altri ricavi	11.627.055	26.689.007	- 56,43
Costi della produzione	8.779.995	13.101.728	- 32,99

Ricavi

All'interno di tale voce, evidenziata nel conto economico per complessivi euro 11.614.236, figurano:

- corrispettivi per cessioni di immobili per euro 4.844.792 (nel 2002 euro 21.435.172)
- corrispettivi per servizi erogati per euro 6.769.444 (nel 2002 euro 5.250.456)

I ricavi nel loro complesso evidenziano una diminuzione del 56,48% rispetto all'esercizio precedente. L'ammontare dei ricavi è stato più contenuto rispetto all'esercizio precedente essendo quasi ultime le cessioni delle porzioni immobiliari residue in Bollate.

Si osserva peraltro che i corrispettivi per servizi si incrementano del 28,93% rispetto all'esercizio 2002.

Costi

- i costi della produzione sono congrui in relazione ai ricavi conseguiti.
- I costi relativi agli acquisti di cui alla voce B6 del conto economico, pari a euro 1.941.599, sono costituiti dagli oneri sostenuti per la ristrutturazione degli immobili di Busto Arsizio e Menaggio e per l'acquisto degli immobili di Andalo, Buglio in Monte, Delebio e Sondrio Via Lusardi.
- i costi per servizi, pari a euro 2.739.707, subiscono un decremento del 17,84% rispetto all'esercizio precedente; sono riferiti principalmente ai costi sostenuti per servizi professionali e servizi vari.
- i costi per il personale, pari a euro 2.754.171, subiscono un incremento rispetto all'esercizio precedente pari al 15,32%.
- gli oneri diversi di gestione pari a euro 192.986 subiscono un decremento del 15,98% rispetto all'esercizio precedente.
- gli oneri finanziari pari a euro 190.010 subiscono un notevole decremento (- 69,39%) in seguito alla liquidità creatasi con il completamento dell'operazione immobiliare di Bollate, che ha visto la cessione di gran parte delle unità immobiliari in giacenza.
- gli oneri straordinari pari a euro 419.701 sono costituiti prevalentemente dall'accantonamento al fondo pensioni per adeguamento delle riserve matematiche.

Investimenti

Nell'esercizio sono stati effettuati limitati investimenti in beni strumentali necessari per la normale attività di servizio per complessivi euro 38.380.

Nel corso dell'anno Stelline Servizi Immobiliari si è avvalsa dei servizi informatici forniti da Bankadati S.I. S.p.A., della consulenza fornita 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 2003 si è chiuso con un utile netto di Euro 30.786, ottenuto dopo aver effettuato accantonamenti per imposte e tasse nella misura di Euro 367.623 e vi proponiamo la seguente destinazione:

Euro 1.540 alla Riserva Legale

Euro 29.246 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 2003 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.

Segnaliamo altresì che nel corso del mese di gennaio 2004, su mandato della capogruppo, si è perfezionato l'acquisto a tutela di ragioni creditizie degli immobili delle società Mallero e Gere situati nell'area industriale del comune di Sondrio alla confluenza del torrente Mallero con il fiume Adda. 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, 18 febbraio 2004

Signori Soci,

il bilancio dell'esercizio 2003, che viene presentato alla Vostra approvazione, chiude con le seguenti risultanze:

Stato Patrimoniale

Attività	€ 14.672.765
Passività	€ 11.375.438
Capitale Sociale	€ 2.500.000
Riserve	€ 766.541
Utile dell'esercizio	€ 30.786
Totale passività e netto	€ 14.672.765
Impegni assunti	€ 819.901
Conti d'ordine	€ 2.841.676

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.

Conto Economico

Valore della produzione	€ 9.752.048
Costi della produzione	€ - 8.779.995
Differenza	€ 972.053
Proventi ed oneri finanziari	€ - 180.237
Proventi ed oneri straordinari	€ - 393.407
Risultato prima delle imposte	€ 398.409
Imposte dell'esercizio	€ - 367.623
Utile dell'esercizio	€ 30.786

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 31.12.2003 per tutti i dipendenti, in ottemperanza alla legge ed ai contratti vigenti.

Ricordiamo che il bilancio è stato sottoposto a certificazione volontaria, affidata alla società Deloitte & Touche.

Il Consiglio di Amministrazione Vi propone, in conformità allo statuto, la seguente ripartizione dell'utile dell'esercizio di € 30.786:

a riserva legale	€ 1.540
a riserva statutaria	€ 29.246

Durante l'esercizio 2003 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, 18 febbraio 2004

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

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

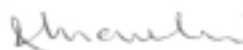
Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della STELLINE Servizi Immobiliari S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2003. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori della società. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e 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 emessa da Deloitte & Touche S.p.A. (ora DT S.p.A.) in data 11 marzo 2003.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della STELLINE Servizi Immobiliari S.p.A. al 31 dicembre 2003, 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, 5 marzo 2004



BILANCIO 2003

VOCI DELL'ATTIVO	31/12/2003	31/12/2002
B) Immobilizzazioni		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>	3.186.744	3.620.479
2) costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	55.963	141.835
7) altre	3.130.781	3.478.644
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>	1.763.612	1.948.452
1) terreni e fabbricati	928.865	961.641
2) impianti e macchinario	52.730	98.692
4) altri beni	757.517	888.119
5) immobilizzazioni in corso e acconti	24.500	-
<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)	4.962.185	5.580.760
C) Attivo circolante		
<i>I - Rimanenze</i>	7.252.272	9.127.279
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	2.452.409	-
4) prodotti finiti e merci	4.799.863	9.127.279
<i>II - Crediti esigibili entro 12 mesi</i>	1.510.005	584.883
1) verso clienti	722.692	361.940
4) verso imprese controllanti	34.000	65.000
5) verso altri esigibili oltre 12 mesi	601.933	79.856
5) verso altri	151.380	78.087
<i>IV- Disponibilità liquide</i>	906.674	1.057.453
1) depositi bancari e postali	906.048	1.056.996
3) denaro e valori in cassa	626	457
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	9.668.951	10.769.615
D) Ratei e risconti	41.629	48.181
TOTALE ATTIVO	14.672.765	16.398.556

VOCI DEL PASSIVO		31/12/2003	31/12/2002
A)	Patrimonio netto		
	<i>I - Capitale</i>	2.500.000	2.500.000
	<i>IV - Riserva legale</i>	116.382	111.350
	<i>VI - Riserva statutaria</i>	643.734	548.124
	<i>VII - Altre riserve</i>	6.425	4.316
	di cui:		
	riserva L. 8.8.1995 n.335	6.425	4.316
	<i>IX - Utili (perdite) dell'esercizio</i>	30.786	100.642
	TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	3.297.327	3.264.432
B)	Fondi per rischi e oneri		
	1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	462.802	238.224
	2) per imposte	6.367	6.367
	TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI (B)	469.169	244.591
C)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	403.438	477.557
D)	Debiti esigibili entro 12 mesi		
	3) debiti verso banche	7.491.766	7.376.290
	5) acconti	1.780.000	2.316.308
	6) debiti verso fornitori	668.063	1.695.681
	10) debiti verso imprese controllanti	35.511	44.667
	11) debiti tributari	160.541	308.797
	12) debiti verso istituti di previdenza sociale	131.455	122.967
	13) altri debiti	167.505	488.383
	TOTALE DEBITI (D)	10.434.841	12.353.093
E)	Ratei e risconti	67.990	58.883
	TOTALE PASSIVO	14.672.765	16.398.556

CONTI D'ORDINE

VOCI	31/12/2003	31/12/2002
Impegni assunti	819.901	444.321
Altri conti d'ordine	2.841.678	3.247.190
<i>II - Evidenze di carattere fiscale</i>	4.888	4.137
<i>III - Altre evidenze di memoria</i>	2.836.790	3.243.053

VOCI		2003	2002
A)	Valore della produzione	9.752.048	14.416.300
	1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.614.236	26.685.628
	2) variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-1.875.007	-12.272.707
	5) altri ricavi e proventi	12.819	3.379
B)	Costi della produzione	-8.779.995	-13.101.728
	6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-1.941.599	-6.046.394
	7) per servizi	-2.739.707	-3.334.500
	8) per godimento beni di terzi	-469.452	-415.997
	9) per il personale	-2.754.171	-2.388.356
	a) salari e stipendi	-1.798.869	-1.559.647
	b) oneri sociali	-552.144	-490.634
	c) trattamento di fine rapporto	-139.951	-107.133
	d) trattamento di quiescenza e simili	-81.858	-79.780
	e) altri costi	-181.349	-151.162
	10) ammortamento e svalutazioni	-679.972	-685.099
	a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-433.736	-437.898
	b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-246.236	-247.201
	13) altri accantonamenti	-2.108	-1.699
	14) oneri diversi di gestione	-192.986	-229.683
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)		972.053	1.314.572
C)	Proventi e oneri finanziari	-180.237	-610.775
	16) altri proventi finanziari	9.773	10.053
	d) proventi diversi dai precedenti		
	- verso imprese controllanti	4.116	3.897
	- verso altri	5.657	6.156
	17) interessi e altri oneri finanziari	-190.010	-620.828
	- verso imprese controllanti	-88.739	-414.320
	- verso altri	-101.271	-206.508
E)	Proventi e oneri straordinari	-393.407	-218.796
	20) proventi	26.294	5.902
	b) altri	26.294	5.902
	21) oneri	-419.701	-224.698
	c) altri	-419.701	-224.698
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D+E)		398.409	485.001
	22) imposte sul reddito dell'esercizio	-367.623	-384.359
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		30.786	100.642



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 nell'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.

	31/12/2003	
Accantonamento alla riserva ex legge 335/95	Effetto sull'utile dell'esercizio	Effetto sul patrimonio netto
Importo iniziale	-	1.569
Utilizzi nel conto economico dell'esercizio	-	-
Accantonamento nel conto economico dell'esercizio (1)	1.349	759
Importo finale	1.349	2.328

(1) Al netto del beneficio fiscale pari a € 759.

SEZIONE 2 - LE IMMOBILIZZAZIONI

Dettaglio della voce BI - Immobilizzazioni immateriali

	2003	2002	Var. %
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	55.963	141.835	-60,54
Altre immobilizzazioni	3.130.781	3.478.644	-10,00
Totale	3.186.744	3.620.479	-11,98

I costi di ricerca 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

	2003		
	Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	Altre	Totale
Valore netto iniziale	141.835	3.478.644	3.620.479
Incrementi			
Acquisti	-	-	-
Altri incrementi	-	-	-
Diminuzioni			
Ammortamenti	-85.872	-347.863	-433.735
Altre diminuzioni	-	-	-
Valore netto finale	55.963	3.130.781	3.186.744

Dettaglio della Voce BII - Immobilizzazioni materiali

	2003						
	Costo Storico	Rivalutazioni	Valore lordo al 31/12/2003	Fondo ammortamento 31/12/2003	Valore di bilancio al 31/12/2003	Valore di bilancio al 31/12/2002	Var %
Terreni e fabbricati	1.092.515	-	1.092.515	-163.650	928.865	961.641	-3,41
Impianti e macchinario	254.012	-	254.012	-201.282	52.730	98.692	-46,57
Altri Beni	1.374.269	-	1.374.269	-616.752	757.517	888.119	-14,71
Immobilizzazioni in corso e acconti	24.500	-	24.500	-	24.500	-	-
Totale	2.745.296	-	2.745.296	-981.684	1.763.612	1.948.452	-9,49

Variazioni annue delle immobilizzazioni materiali

	2003					
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altri beni	Immobilizzazioni in corso e acconti	Totale
Valore lordo iniziale	1.092.515	254.787	-	1.341.828	-	2.689.130
Incrementi						
Acquisti	-	-	-	38.380	-	38.380
Altri incrementi	-	-	-	-	24.500	24.500
Diminuzioni						
Vendite	-	-775	-	-5.939	-	-6.714
Altre diminuzioni	-	-	-	-	-	-
Valore lordo finale	1.092.515	254.012	-	1.374.269	24.500	2.745.296

Gli acquisti si riferiscono ad arredi e attrezzature per lo stabile di Milano Via Feltre. Le vendite si riferiscono alla cessione di un 'autovettura e di un fax.

	2003				
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altri beni	Totale
Fondo ammortamento iniziale	130.874	156.094	-	453.708	740.676
Incrementi	32.775	45.963	-	167.498	246.236
Diminuzioni	-	-775	-	-4.454	-5.229
Fondo ammortamento finale	163.649	201.282	-	616.752	981.683

Dettaglio della voce BIII - Immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni

	31/12/2003						
	Capitale Sociale	Patrimonio netto	Utile-perdita d'esercizio	Quota %	Valore di bilancio 31/12/2003	Valore di bilancio 31/12/2002	Var %
In altre imprese							
Aviovaltellina Spa	1.992.503	1.992.503	-	0,52	10.329	10.329	-
Esseti Servizi Tecnici	10.000	10.000	-	15,00	1.500	1.500	-

Variazioni annue della voce BIII - Immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni

	2003					Totale
	Partecipazione in impresa controllante	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese		
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:

	31/12/2003	31/12/2002	Var. %
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	2.452.409	-	-
Prodotti finiti e merci	4.799.864	9.127.279	-47,41
Totale	7.252.273	9.127.279	-20,54

Nel corso dell'esercizio sono stati acquistati gli immobili di Menaggio, Andalo, Delebio, Sondrio Via Lusardi.

E' stato ceduto l'immobile di Gordona unitamente a porzioni immobiliari dell'immobile di Bollate.

Si tratta della rimanenza dei seguenti immobili:

PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE E SEMILAVORATI:

Immobile Menaggio per	euro	1.516.136
Immobile Busto per	euro	936.273

PRODOTTI FINITI E MERCI

Immobile di Andalo per	euro	149.349
Immobile di Bollate per	euro	3.763.431
Immobile di Buglio in Monte per	euro	47.143
Immobile di Delebio per	euro	104.185
Immobile di Sondrio Via Cavour per	euro	153.904
Immobile di Sondrio localita Gombaro per	euro	118.000
Immobile di Sondrio Via Lusardi per	euro	418.012
Arredi presso l'immobile di Bollate per	euro	45.840

Variazioni annue delle rimanenze

	2003					
	Materie prime, sussidiarie e di consumo	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	Lavori in corso su ordinazione	Prodotti finiti e merci	Acconti	Totale
Esistenze iniziali	-	-	-	9.127.279	-	9.127.279
Incrementi	-	2.452.409	-	718.687	-	3.171.096
Diminuzioni	-	-	-	-5.046.103	-	-5.046.103
Esistenze finali	-	2.452.409	-	4.799.863	-	7.252.272

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

	31/12/2003	31/12/2002	Var. %
Verso banche del gruppo			-
Credito Artigiano S.p.A.	175.400	10.165	1625,53
Credito Siciliano S.p.A.	295.700	5.165	5625,07
Bancaperta S.p.A.	10.724	66.934	-83,98
Banca dell'Artigianato dell'Industria S.p.A.	18.000	-	-
Verso altre Società del gruppo			-
Deltas S.p.A.	38.711	85.044	-54,48
Bankadati Servizi Informatici S.p.A.	33.145	140.823	-76,46
Verso terzi	194.153	96.950	100,26
Fondo svalutazione crediti	-43.141	-43.141	-
Totale	722.692	361.940	99,67

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

	31/12/2003	31/12/2002	Var. %
Verso imprese controllanti			-
Forniture e servizi	34.000	65.000	-47,69
Totale	34.000	65.000	-47,69

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

	31/12/2003	31/12/2002	Var. %
Verso altri			-
Crediti verso erario per imposte e tasse	109.815	-	-
Attività per imposte anticipate	28.079	25.996	8,01
Crediti per personale comandato	6.854	-	-
Credito verso dipendenti	-	1.593	-100,00
Altri	457.185	52.267	774,71
Totale	601.933	79.856	653,77

La voce crediti verso erario comprende il credito Iva annuale unitamente al credito per imposte dirette versate in misura maggiore rispetto al dovuto. La voce altri crediti si riferisce in massima parte alla partecipazione ad un'asta a tutela delle ragioni creditizie della capogruppo.

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

	31/12/2003	31/12/2002	Var. %
Verso altri			
Attività per imposte anticipate	151.380	78.087	93,86
Totale	151.380	78.087	93,86

Attività per imposte anticipate registrate in contropartita nel conto economico

	2003	2002	Var. %
Importo iniziale	104.083	34.442	202,20
Aumenti			
Aumenti per imposte anticipate sorte nell'esercizio	100.382	83.669	19,98
Altri aumenti	321	1.892	-83,03
Diminuzioni			
Diminuzioni per imposte anticipate annullate nell'esercizio	-25.326	-15.920	59,08
Altre diminuzioni	-	-	-
Importo finale	179.460	104.083	72,42

Dettaglio della voce CIV - Disponibilità liquide

	31/12/2003	31/12/2002	Var. %
Depositi presso controllante	816.763	765.983	6,63
Depositi presso Credito Artigiano S.p.A.	89.285	291.013	-69,32
Denaro e altri valori in cassa	626	457	36,98
Totale	906.674	1.057.453	-14,26

SEZIONE 4 - I RATEI E I RISCONTI

Dettaglio della Voce D - Ratei e risconti

	31/12/2003	31/12/2002	Var. %
Risconti			
Su premi assicurativi	40.589	22.986	76,58
Altri risconti attivi	1.040	25.195	-95,87
Totale	41.629	48.181	-13,60

La determinazione dei ratei e risconti attivi ed i criteri di iscrizione rispettano la competenza economica temporale. Si tratta di costi di competenza futura su polizze assicurative e provvigioni per la vendita dell'immobile di Bollate.

SEZIONE 5 - IL PATRIMONIO NETTO

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

	2003				
	Capitale	Riserva da sovrapprezzo azioni	Riserva da rivalutazioni	Riserva legale	Riserva per azioni proprie in portafoglio
31 dicembre 2002	2.500.000	-	-	111.350	-
Ripartizione dell'utile					
Attribuzione a riserve	-	-	-	5.032	-
Beneficenza	-	-	-	-	-
Attribuzione a dividendi	-	-	-	-	-
Aumenti di capitale	-	-	-	-	-
Altri movimenti					
Movimenti tra riserve	-	-	-	-	-
Altre variazioni	-	-	-	-	-
Accantonamento ex legge 335/95	-	-	-	-	-
Risultato dell'esercizio	-	-	-	-	-
31 dicembre 2003	2.500.000	-	-	116.382	-

	2003				
	Riserva statutaria	Altre riserve	Utili portati a nuovo	Utile dell'esercizio	Totale
31 dicembre 2002	548.124	4.316	-	100.642	3.264.432
Ripartizione dell'utile					
Attribuzione a riserve	95.610	-	-	-100.642	-
Beneficenza	-	-	-	-	-
Attribuzione a dividendi	-	-	-	-	-
Aumenti di capitale	-	-	-	-	-
Altri movimenti					
Movimenti tra riserve	-	-	-	-	-
Altre variazioni	-	-	-	-	-
Accantonamento ex legge 335/95	-	2.109	-	-	2.109
Risultato dell'esercizio	-	-	-	30.786	30.786
31 dicembre 2003	643.734	6.425	-	30.786	3.297.327

SEZIONE 6 - IL FONDO PER RISCHI E ONERI

Dettaglio della voce B - Fondi per rischi e oneri

	31/12/2003	31/12/2002	Var. %
Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	462.802	238.224	94,27
Per imposte	6.367	6.367	-
Totale	469.169	244.591	91,82

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.

	2003	2002	Var. %
Valori iniziali	238.224	51.646	361,26
Accantonamento	224.578	186.578	20,37
Utilizzi			
Utilizzo per versamenti al fondo integrativo	-	-	-
Altri utilizzi	-	-	-
Valori finali	462.802	238.224	94,27

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.

	2003	2002	Var. %
Valori iniziali	6.367	6.367	-
Accantonamento	-	-	-
Utilizzi	-	-	-
Valori finali	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:

	2003	2002	Var. %
Valori iniziali	477.557	428.479	11,45
Aumenti			
Accantonamenti	111.137	107.133	3,74
Altri	-	-	-
Diminuzioni			
Utilizzi per pensionamenti, dimissioni e anticipazioni	-113.382	-	-
Trasferimento a fondo di previdenza del personale	-71.874	-58.055	23,80
Valori finali	403.438	477.557	-15,52

SEZIONE 8 - I DEBITI

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

	31/12/2003	31/12/2002	Var. %
Finanziamento verso controllante	4.000.000	4.000.000	-
Conto corrente presso Credito Artigiano S.p.A.	3.491.766	3.376.290	3,42
Totale	7.491.766	7.376.290	1,57

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

	31/12/2003	31/12/2002	Var. %
Verso fornitori			-
Forniture e servizi: Cassa San Giacomo S.p.A.	1.667	-	-
Forniture e servizi: Deltas S.p.A.	9.999	51.150	-80,45
Forniture e servizi: Bankadati Servizi Informatici S.p.A.	24.500	25.852	-5,23
Forniture e servizi: altri soggetti	631.897	1.618.679	-60,96
Acconti	1.780.000	2.316.308	-23,15
Totale	2.448.063	4.011.989	-38,98

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

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

	31/12/2003	31/12/2002	Var. %
Debiti verso controllate			
Debiti verso collegate			
Debiti verso controllante			
Forniture e servizi	11.000	16.000	-31,25
Personale comandato	24.511	28.667	-14,50
Totale	35.511	44.667	-20,50

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

	31/12/2003	31/12/2002	Var. %
Debiti tributari			
Ritenute IRPEF dipendenti	140.796	125.492	12,20
Ritenute IRPEF professionisti	19.631	32.765	-40,09
Imposte dirette a carico della società	114	76.620	-99,85
Iva da versare	-	73.920	-100,00
Debiti verso istituti di previdenza sociale			
Verso INPS	131.084	122.754	6,79
Verso INAIL	371	213	74,18
Altri debiti			
Verso personale dipendente per competenze maturate	79.770	399.563	-80,04
Verso personale dipendente per recuperi ferie e ex festività non godute	45.535	48.141	-5,41
Personale comandato	42.200	40.582	3,99
Altri debiti verso società terze	-	97	-100,00
Totale	459.501	920.147	-50,06

SEZIONE 9 - I RATEI E I RISCONTI

Dettaglio della voce E ratei e risconti

	31/12/2003	31/12/2002	Var. %
Ratei			
Ratei su finanziamenti	14.717	51.613	-71,49
Risconti			
Su canoni Pluriennali	45.822	7.270	530,29
Altri	7.451	-	-
Totale	67.990	58.883	15,47

Rappresenta il rateo passivo dell'esercizio di euro 14.717 per competenze sul finanziamento erogato dalla controllante Credito Valtellinese e da liquidare nell'esercizio successivo; comprende inoltre il risconto passivo per euro 7.451 di competenza dell'esercizio futuro relativo al canone di locazione per gli spazi in Milano Corso Magenta 63 e il risconto passivo per euro 45.822 sul canone di locazione pluriennale dell'immobile sito in Sondrio Via Lusardi.

SEZIONE 10 - LE GARANZIE E GLI IMPEGNI

Composizione della voce B) impegni

	31/12/2003	31/12/2002	Var. %
Impegni verso gli attuali pensionati	819.901	444.321	84,53
	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
Totale	819.901	444.321	84,53%

Composizione della voce C) Altri conti d'ordine

	31/12/2003	31/12/2002	Var. %
Evidenze di carattere fiscale			
Quota di rappresentanza da dedurre dagli imponibili dei prossimi esercizi	4.854	3.836	26,54
Rettifica Iva cespiti art. 19-bis 2 DPR 633	34	301	-88,70
Altre evidenze di memoria			
Fidejussioni per lavori in corso	1.550.825	2.075.315	-25,27
Investimento fondo di previdenza personale in quiescenza	357.099	206.097	73,27
Diritto di superficie su immobili	928.866	961.641	-3,41
Totale	2.841.678	3.247.190	-12,49

PARTE C
INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

SEZIONE 1 - IL VALORE DELLA PRODUZIONE

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

	2003	2002	Var. %
Vendita prodotti attività tipica			
A società del gruppo	-	4.996.225	-100,00
Ad altre imprese	4.844.792	16.438.947	-70,53
Servizi erogati			
Alla controllante	1.926.500	1.620.685	18,87
A società del gruppo	3.637.360	2.544.475	42,95
Ad altre imprese	259.607	161.516	60,73
Locazioni			
A società del gruppo	816.132	793.292	2,88
Ad altre imprese	88.516	89.159	-0,72
Noleggio attrezzature/impianti			
A società del gruppo	31.000	31.000	-
Ad altre imprese	10.329	10.329	-
Totale	11.614.236	26.685.628	-56,48

Le vendite di prodotti di attività tipica ad altre imprese e soggetti riguardano l'immobile di Gordona e le porzioni immobiliari di Bollate.

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

	2003	2002	Var. %
Prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-1.875.007	-12.272.707	-84,72

Si tratta delle seguenti variazioni:

Immobile di Andalo	euro	149.349	
Immobile di Busto Arsizio	euro	230.693	
Immobile di Buglio in Monte	euro	47.143	
Immobile di Bollate	euro	- 2.256.569	(diminuzione per cessione porzioni immobiliari)
Immobile di Delebio	euro	104.185	
Immobile di Gordona	euro	- 1.504.092	(diminuzione per cessione immobile)
Immobile di Menaggio	euro	936.273	
Immobile di Sondrio Via Lusardi	euro	418.013	

Altri ricavi e proventi

	2003	2002	Var. %
Ricavi per recupero personale comandato	6.853	-	-
Altri tipi di recuperi	5.340	324	1548,15
Altri	626	3.055	-79,51
Totale	12.819	3.379	279,37

SEZIONE 2 - IL COSTO DELLA PRODUZIONE

Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

	2003	2002	Var. %
Costi relativi ai prodotti e lavori in corso, finiti e merci	1.941.599	6.046.394	-67,89
Totale	1.941.599	6.046.394	-67,89

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

Immobile di Andalo	euro	149.348
Immobile di Busto Arsizio	euro	230.693
Immobile di Buglio in Monte	euro	47.143
Immobile di Delebio	euro	104.185
Immobile di Gordona	euro	55.945
Immobile di Menaggio	euro	936.273
Immobile di Sondrio Via Lusardi	euro	418.012

Si precisa che il costo di costruzione comprende anche gli oneri relativi ad appalti e prestazioni professionali.

Per servizi

	2003	2002	Var. %
Spese per servizi professionali e consulenze	1.316.810	1.148.723	14,63
Costi relativi a sistemi informatici e di elaborazione forniti da società del gruppo	371.000	322.000	15,22
Manutenzione hardware/software/impianti	-	2.908	-100,00
Emolumenti agli amministratori	153.300	147.952	3,61
Emolumenti ai sindaci	16.626	16.830	-1,21
Pubblicità	56.503	54.721	3,26
Postali, telegrafiche e telefoniche	14.210	20.205	-29,67
Costo del personale comandato	276.765	309.781	-10,66
Spese per servizi vari prestati da società del gruppo	263.799	280.397	-5,92
Servizi vari esternalizzati	10.937	10.972	-0,32
Forniture	9.172	510.393	-98,20
Intermediazioni immobiliari	38.673	278.404	-86,11
Lavoro interinale	14.495	46.016	-68,50
Compensi a collaboratori coordinati e continuativi diversi da sindaci e amministratori	28.546	34.347	-16,89
Certificazioni di bilancio	7.600	5.200	46,15
Certificazioni di qualità	4.240	3.889	9,03
Manutenzione autovetture	9.292	7.990	16,30
Premi assicurativi	27.942	12.153	129,92
Energia elettrica e riscaldamento	28.522	19.806	44,01
Spese igiene e pulizia	1.120	744	50,54
Spese di trasporto effettuate da terzi	-	6.450	-100,00
Vigilanza e trasporto valori	90.155	94.619	-4,72
Totale	2.739.707	3.334.500	-17,84

Per godimento beni di terzi

	2003	2002	Var. %
Canoni di locazione			
A società del gruppo	267.409	246.092	8,66
Alle controllanti	62.000	38.377	61,56
Verso società terze per foresterie	9.296	6.972	33,33
Spese condominiali	100.512	122.824	-18,17
Canoni locazione hardware	-	1.732	-100,00
Altri costi	30.235	-	-
Totale	469.452	415.997	12,85

Numero medio dei dipendenti per categoria

	2003	2002	Var. %
Dirigenti	1	1	-
Quadri direttivi	20	18	11,11
Restante personale	18	15	20,00
Totale	39	34	14,71

Per il personale

	2003	2002	Var. %
Salari e stipendi	1.798.869	1.559.647	15,34
Oneri sociali	552.144	490.634	12,54
Trattamento di fine rapporto	139.951	107.133	30,63
Trattamento di quiescenza e simili	81.858	79.780	2,60
Altri costi	181.349	151.162	19,97
Totale	2.754.171	2.388.356	15,32

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

Ammortamenti e svalutazioni

	2003	2002	Var. %
Ammortamento immobilizzazioni immateriali			
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	-	31	-100,00
Ristrutturazioni immobili di terzi	347.863	347.863	-
Altre immobilizzazioni immateriali	85.873	90.004	-4,59
Totale	433.736	437.898	-0,95

	2003	2002	Var. %
Ammortamento immobilizzazioni materiali			
Immobili	32.775	32.775	-
Costruzioni leggere	1.033	1.033	-
Mobili	115.585	112.412	2,82
Arredi	24.550	25.819	-4,91
Macchine elettriche ed elettroniche	5.291	4.907	7,83
Autovetture	21.039	25.338	-16,97
Impianti telecomunicazione	45.963	44.917	2,33
Totale	246.236	247.201	-0,39

Altri accantonamenti

	2003	2002	Var. %
Accantonamenti a riserva art. 13 del D.L. 124 del 21.4.93 e art. 11 Legge 335 del 8.8.95	2.108	1.699	24,07
Totale	2.108	1.699	24,07

Oneri diversi di gestione

	2003	2002	Var. %
Iva indetraibile	22.586	7.594	197,42
Altre imposte indirette e tasse	26.355	45.407	-41,96
Spese per deposito e pubblicazione bilancio	960	1.680	-42,86
Manutenzione immobili di proprietà	32.454	7.264	346,78
Manutenzione immobili di terzi	288	-	-
Manutenzione e riparazione macchinari - impianti locati a terzi	1.617	1.301	24,29
Libri riviste e abbonamenti	9.459	11.184	-15,42
Stampati e cancelleria	14.895	41.770	-64,34
Spese di rappresentanza	10.047	7.449	34,88
Acquisto marche da bollo	5.476	8.871	-38,27
Minusvalenze da cessione di beni mobili	1.475	555	165,77
Spese di trasporto su mezzi di proprietà	40.342	67.695	-40,41
Visure catastali	15.868	6.706	136,62
Altre spese	11.164	22.207	-49,73
Totale	192.986	229.683	-15,98

SEZIONE 3 - I PROVENTI E GLI ONERI FINANZIARI

Altri proventi finanziari

	2003	2002	Var. %
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
d) proventi diversi dai precedenti			
Verso controllanti	4.116	3.897	5,62
Verso altri	5.657	6.156	-8,11
Totale	9.773	10.053	-2,79

Interessi e altri oneri finanziari

	2003	2002	Var. %
Verso controllanti	88.739	414.320	-78,58
Verso altri	101.271	206.508	-50,96
Totale	190.010	620.828	-69,39

SEZIONE 5 - I PROVENTI E GLI ONERI STRAORDINARI

Composizione dei proventi non iscrivibili tra gli altri ricavi e proventi

	2003	2002	Var. %
Altri proventi	26.294	5.902	345,51
Totale	26.294	5.902	345,51

Composizione degli oneri

	2003	2002	Var. %
Altri oneri	419.701	224.698	86,78
Totale	419.701	224.698	86,78

Si tratta di sopravvenienze passive dovute soprattutto all'accantonamento al fondo pensione per adeguamento della riserva matematica ed in parte a costi sostenuti per lavori sostenuti successivamente all'ultimazione degli immobili di Milano Via Paruta e Bollate.

SEZIONE 6 - IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

Imposte sul reddito dell'esercizio

	2003	2002	Var. %
Imposte correnti dell'esercizio	443.000	454.000	-2,42
Imposte anticipate sorte nell'esercizio	-100.703	-85.561	17,70
Imposte anticipate annullate nell'esercizio	25.326	15.920	59,08
Totale	367.623	384.359	-4,35

Il giorno 23 marzo 2004 si è riunita in unica convocazione l'Assemblea straordinaria e ordinaria dei soci di "Stelline Servizi Immobiliari S.p.A."

Assume la presidenza a norma di statuto l'ing. Franco Bettini, Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società, che constata la valida costituzione dell'Assemblea.

L'Assemblea nomina Segretario il Notaio dott. Francesco Surace per la parte straordinaria e il Direttore arch. Fernando Grattirolo per la parte ordinaria.

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

Parte straordinaria:

- approva la proposta di aumento del capitale sociale da euro 2.500.000 a euro 12.500.000;
- approva il progetto di modifica dello Statuto sociale consistente nella modifica degli articoli 2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 18, 19 (vecchia numerazione), nell'aggiunta di un nuovo articolo (articolo 7) e nella conseguente rinumerazione degli articoli successivi allo stesso articolo 7.

Parte ordinaria:

- approva il bilancio al 31 dicembre 2003, la relazione del Consiglio di Amministrazione sull'esercizio 2003 e la proposta di destinazione dell'utile netto;
- approva la proposta di aumentare il numero dei Consiglieri di Amministrazione da 5 a 6 e nomina alla carica di Consigliere il rag. Miro Fiordi nonchè il dr. Giovanni Boccoardo, in sostituzione del dimissionario dr. Luigi Cavalieri.

