



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
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Credito Valtellinese s.c. a r.l.
Capitale Sociale Euro 12.500.000 interamente versato

RELAZIONI E BILANCIO 2005

Organi sociali di Stelline Servizi Immobiliari per il 2005

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Franco Bettini
Amministratore Delegato	Giovanni Del Curto
Consiglieri	Camillo Aldè
	Giovanni Boccardo
	Gino Del Marco
	Miro Fiordi

Collegio Sindacale

Presidente	Aldo Cottica
Sindaci effettivi	Alessandra Foti
	Pierangelo Morelli

Direzione Generale

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

AVVISO DI CONVOCAZIONE

Sondrio, 28 marzo 2006

I Soci di Stellite Servizi Immobiliari S.p.A. sono convocati in Assemblea ordinaria per il giorno 28 marzo 2006, in unica convocazione, alle ore 8.30, in Sondrio - Piazza Quadriovio n. 8, per deliberare sul seguente:

ordine del giorno:

1. Relazioni del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale sull'esercizio 2005; presentazione del bilancio al 31.12.2005; delibere inerenti e conseguenti.
2. Conferimento incarico a società di revisione contabile.

Il diritto di intervento e di rappresentanza in assemblea è regolato dalla legge.

Il Presidente
Franco Bettini

Relazione del Consiglio di Amministrazione	pag. 11
Relazione del Collegio Sindacale	pag. 19
Relazione della Società di Revisione	pag. 21
Schemi del bilancio dell'impresa	pag. 24
Nota integrativa	pag. 29
Parte A: Criteri di valutazione	pag. 29
Parte B: Informazioni sullo stato patrimoniale	pag. 32
Parte C: Informazioni sul conto economico	pag. 44
Parte D: Altre informazioni	pag. 50
Allegati al Bilancio	pag. 52



RELAZIONI E BILANCIO 2005

Signori Soci,

l'esercizio trascorso ha visto l'ulteriore consolidamento dell'attività svolta dalla Vostra Società per il pieno conseguimento delle finalità sinergiche attese all'interno di un quadro di crescita del perimetro del Gruppo e delle società servite e nel pieno rispetto della mission volta a rafforzare il proprio ruolo di "società di produzione" al servizio di tutto il Gruppo bancario Credito Valtellinese.

Richiami al piano strategico

Premessa

La nascita e la crescita del Gruppo bancario Credito Valtellinese, avvenuta dal 1980 ad oggi, è stata scandita dal susseguirsi di Piani Strategici pluriennali che hanno generato progetti orientati a realizzare, mediante azioni concrete, le idee del management scaturite da una attenta analisi ed interpretazione della realtà circostante.

La necessaria attività di pianificazione strategica, intesa come "la tecnica di individuare gli obiettivi generali di qualsiasi settore di attività, nonché i modi e i mezzi più opportuni per raggiungerli" è divenuta, col tempo, una normale dimensione dell'operare giornaliero, nel quale si è armonicamente inserita, evitando, per questa via, di operare una pericolosa scissione tra il pensiero strategico e la decisione concreta.

Questa consolidata abitudine di connettere il pensiero strategico, per forza di cose sintetico, con l'attività ordinaria intessuta di continue e, a volte, minute scelte ha consentito al Gruppo bancario Credito Valtellinese di trasformarsi e di rinnovarsi continuamente nel tempo, al fine di mantenersi in sintonia con il suo mercato di riferimento. Nel 2004, essendo in scadenza il precedente, si è pertanto proceduto alla predisposizione di un nuovo Piano Strategico di Gruppo quinquennale, approvato dalla Capogruppo e recepito da tutte le società del conglomerato. Anche l'attività svolta da Stelline nel corso del 2005 si è quindi rivolta con determinazione all'attuazione delle linee di tale piano, con particolare riferimento al ruolo assegnato a Stelline nell'ambito del piano stesso.

Gli elementi essenziali del piano

Gli elementi essenziali sui quali si sviluppa il Piano Strategico sono riconducibili ai seguenti fattori, che danno ragione del nome del Piano (4C):

- fisiologica necessità della Crescita dimensionale;
- necessità di ulteriormente riflettere sulla centralità del Cliente;
- ulteriore valorizzazione delle Competenze distintive del Gruppo;
- necessità di affinare gli attuali sistemi di Controllo.

Nell'ambito del Piano Strategico, l'attività della Società Stelline è riferita in modo particolare ad alcuni specifici progetti, attinenti ad esempio:

- la politica di crescita territoriale, delineata nel Piano Sportelli di Gruppo ed in particolare nel "Progetto Veneto";

- il progetto per un nuovo sistema di distribuzione;
- lo studio finalizzato alla razionalizzazione del patrimonio immobiliare di Gruppo;
- la revisione dello strumento del Leasing Immobiliare;
- l'inserimento organico e strutturato della valutazione delle garanzie immobiliari nell'ambito delle procedure di erogazione del credito;
- il progetto per la riorganizzazione della Logistica di Gruppo;
- il progetto per un Polo Tecnologico in Valtellina;
- il progetto IAS, volto all'adozione dei nuovi principi contabili internazionali, con particolare riferimento alle componenti immobiliari del patrimonio;
- il progetto per l'orientamento al mercato esterno.

Il modello organizzativo del Gruppo ed il ruolo di Stelline Servizi Immobiliari

Il modello organizzativo del Gruppo si basa, come riferito, sulla ripartizione delle competenze e delle funzioni tra le diverse società e la contestuale accentuazione della vocazione commerciale delle Banche, con la conseguente concentrazione in "società prodotto" delle attività a supporto delle altre entità del Gruppo.

All'interno di questo quadro e nel perseguimento del proprio oggetto sociale, la Società Stelline Servizi Immobiliari Spa ha proseguito anche nel corso dell'esercizio 2005 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", con una continua ricerca di soluzioni innovative sotto il profilo tecnico, funzionale e di immagine. 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, contribuendo fattivamente a migliorare la qualità e la sicurezza del credito dalle stesse erogato.

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, con particolare attenzione per quei settori e quelle iniziative che rivestono elementi di interesse pubblico.

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, applicata e costantemente presidiata negli uffici della Società operanti in Sondrio, Milano, Acireale e Palermo.

Nel corso dell'esercizio 2005 la Società ha curato l'attività di ricerca, di allestimento e di apertura di ventidue nuove sedi e dipendenze per le banche del Gruppo Bancario Credito Valtellinese, oltre alla ristrutturazione ed all'ampliamento di dieci sedi e dipendenze già in funzione.

In particolare, per la controllante Credito Valtellinese, Stellite Servizi Immobiliari ha concluso la realizzazione delle nuove agenzie di Albino, Grumello del Monte, Lovere, Como ag. 1, Romano di Lombardia, Schianno Gazzada e Treviglio, oltre alla parziale ristrutturazione della Sede di Como. Nel corso dell'anno sono inoltre state avviate e sono tuttora in corso le attività finalizzate alla realizzazione delle nuove agenzie di Almè, Calcinatè, Dalmine e Verdello, e alla ristrutturazione della Sede di Livigno e dello stabile di Sondrio Via Trento.

Con riferimento alle attività svolte a favore del Credito Artigiano, nel corso del 2005 la Società ha concluso la realizzazione delle nuove agenzie di Abbiategrasso, Melzo, Monza ag. 6, Roma ag. 14 e Vimercate, oltre a completare la ristrutturazione della sede di Milano San Fedele, della filiale di Prato-Iolo, dell'agenzia di San Donato Milanese e di quella di Peregallo di Lesmo.

Sono inoltre proseguite le attività finalizzate alla realizzazione della nuova Sede di Firenze.

Per la Banca dell'Artigianato e dell'Industria sono state realizzate le nuove agenzie di Bussolengo, Camisano Vicentino, Desenzano, Montecchio Maggiore, San Bonifacio, e l'ampliamento della sede di Vicenza, nell'ambito di una scelta strategica di potenziamento della presenza del Gruppo in questa area geografica.

Sono inoltre in corso le attività finalizzate alla realizzazione delle nuove agenzie di Rezzato e San Giovanni Lupatoto, mentre la Società sta sviluppando i progetti per la nuova dipendenza di Villafranca di Verona, l'ampliamento dell'agenzia di Iseo e la ricerca di spazi idonei per le nuove aperture già programmate.

Per il Credito Siciliano sono state realizzate le nuove agenzie di Milazzo, Paternò, Sant'Agata di Militello, Sant'Alfio e Palermo ag. 13, e sono state ultimate le ristrutturazioni della sede di Siracusa, dell'ag. 3 di Palermo e della agenzia di Villafrati.

Sono ancora in corso gli interventi per ristrutturare la storica sede di Acireale Piazza Duomo e la ag. 10 di Palermo, mentre sono stati avviati quelli volti a ristrutturare la Sede di Trapani.

Nel corso del 2005, la Società ha preso in locazione dal Credito Artigiano lo stabile di Piazzale Marengo a Milano e lo ha ristrutturato in conformità alle esigenze di Bancaperta Spa, di Aperta Fiduciaria, di Aperta SGR e di Mediocreval, sublocandolo poi alle società stesse a canoni che consentano il recupero degli investimenti sostenuti e dei costi di gestione degli spazi locati, con un'operazione analoga a quella già attuata sullo stabile di Via Feltre a Milano.

Oltre a ciò, lo studio planivolumetrico per la realizzazione di un nuovo Centro Servizi nell'ambito dell'area di Via Feltre a Milano è stato oggetto di una prima approvazione da parte del Comune di Milano alla fine del 2005.

Nel corso dell'anno sono poi proseguite le attività tecniche di consulenza a favore di soggetti esterni al Gruppo, quali la Diocesi di Milano per la ristrutturazione di un complesso di immobili in Cesano Maderno, la Diocesi di Como per la valorizzazione dell'area dell'ex Seminario Maggiore in Como, A.E.M. Spa per la realizzazione della "casa dell'energia" a Milano, l'Istituto Centrale delle Banche Popolari Italiane per la realizzazione del nuovo Centro Servizi in Roma Via Chianesi e per la sistemazione e gestione degli immobili di Milano.

Sempre nel corso del 2005 infine, la presenza della Società nell'ambito del contesto territoriale in cui il Credito Valtellinese è storicamente insediato si è esplicitata anche attraverso la prosecuzione degli studi e dei progetti finalizzati a supportare diverse iniziative volte alla riqualificazione di significative porzioni del tessuto urbano sondriese, come la realizzazione di un Polo Tecnologico nell' "Area Mallerò", già in gran parte di proprietà di Stelline, e l'iniziativa volta al recupero ed alla riqualificazione delle Piazze di Sondrio; per quanto riguarda quest'ultima iniziativa la proposta, elaborata su incarico della Società "Sondrio Città Centro Srl", di cui Stelline detiene una partecipazione, è stata adottata da parte del Consiglio Comunale alla fine dell'anno.

Altre iniziative connotate da specifiche finalità di carattere sociale sono quelle svolte per la realizzazione in Sri Lanka di un villaggio per le popolazioni recentemente colpite dallo Tsunami, quelle a supporto della Fondazione "Promor" e "Mattei" di Morbegno per la realizzazione in Milano di una nuova struttura residenziale per studenti e lavoratori valtellinesi, quelle a favore della Casa di Riposo di Sondrio per nuove strutture volte all'assistenza degli anziani ed infine quelle a supporto delle molteplici attività della Società Economica Valtellinese.

Anche nel 2005 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 con l'esecuzione di oltre 8.000 interventi, 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 530 stabili con una superficie lorda complessiva di circa 280.000 mq. comprensiva degli spazi accessori; il 72% di tali superfici (circa mq. 200.000) è costituito da immobili in proprietà, mentre il restante 28% (circa mq. 80.000) è costituito da immobili in locazione. Tra le superfici in proprietà solo il 5% (mq. 11.700) è destinato ad usi diversi dalle esigenze funzionali delle aziende del gruppo.

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 nel 2005 la redazione di oltre 6.100 valutazioni immobiliari per un importo complessivo periziato di oltre 3.200 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 1.000 immobili, con un valore complessivo di oltre 570 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, partecipando 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 avviate a conclusione con la vendita dei beni acquisiti o oggetto di mandato, mentre la Società si sta attrezzando per rendere sistematico e strutturato anche questo nuovo settore di attività.

Il Personale in servizio presso la società alla data del 31/12/2005 era di 51 unità (compresi comandi attivi e passivi) su di una pianta organica di 56 unità approvata dal Consiglio, con un incremento di n. 4 unità rispetto al corrispondente dato del 2004.

Per le peculiari caratteristiche dell'attività svolta da Stelline, nel corso dell'anno 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.

Documento Programmatico per la Sicurezza

Il Consiglio di Amministrazione della Società ha provveduto, nella stessa seduta di approvazione del progetto di bilancio al 31.12.2005, ad esaminare ed approvare, a norma del punto 19 dell'ALLEGATO B - DISCIPLINARE TECNICO IN MATERIA DI MISURE MINIME DI SICUREZZA - del D.Lgs. n° 196 del 30 giugno 2003 (Codice in tema di trattamento dei dati personali), l'aggiornamento relativo al 2006 del documento programmatico sulla sicurezza, predisposto in forma unitaria per tutte le società del Gruppo, che contiene idonee informazioni sui dati personali trattati, sulla distribuzione delle responsabilità nell'ambito delle strutture preposte al trattamento, sull'analisi dei rischi che incombono sui dati, sulle misure da adottare per garantire l'integrità dei dati in seguito a distruzione o danneggiamento degli stessi e sulla previsione di interventi formativi a favore degli incaricati del trattamento. Il documento in parola si compone di quattro parti (sicurezza logica, sicurezza fisica, formazione, controllo), cui corrisponde una precisa suddivisione di compiti e funzioni tra le diverse società strumentali del gruppo, in base alla relativa specializzazione; in particolare Bankadati è competente in materia di sicurezza logica, Stelline di sicurezza fisica e Deltas di formazione e controlli. L'aggiornamento del documento ripropone sostanzialmente le linee e i criteri di impostazione della materia già adottati, pur in un quadro di costante attenzione al continuo innalzamento del livello complessivo di protezione dei dati, grazie al qualificato presidio specialistico fornito dai nodi specializzati del Gruppo.

Nuovi criteri contabili

In conformità a quanto disposto dal D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, i nuovi principi contabili internazionali IAS/IFRS saranno applicati a partire dall'esercizio 2006. La prima relazione trimestrale al 31 marzo 2006 sarà pertanto redatta secondo i nuovi principi contabili. Nella stessa saranno illustrate le scelte effettuate in sede di prima applicazione e riportati tra gli allegati gli effetti della transizione. L'adeguamento alla nuova normativa ha richiesto, oltre ad un'intensa attività di analisi, una revisione generale dei sistemi in essere e l'implementazione di nuovi processi e procedure. Tale attività è stata svolta nell'ambito di uno specifico progetto – attivato nel 2003 a livello di Gruppo – e ha consentito di rispondere agli adempimenti necessari alla redazione del bilancio consolidato del Credito Valtellinese al 31.12.2005, primo redatto secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS, come disposto dal Regolamento Comunitario n. 1606 del 19 luglio 2002. I prospetti consolidati del Credito Valtellinese di riconciliazione del patrimonio netto rilevati secondo i principi nazionali e secondo gli IAS/IFRS al 1° gennaio 2004 e al 31 dicembre 2004 e dei dati economici dell'esercizio 2004 sono allegati alla relazione semestrale consolidata della Capogruppo al 30 giugno 2005.

Andamento dei ricavi e dei costi, investimenti

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

Descrizione	2005	2004	Variazioni %
Valore delle produzione	9.761.123	9.066.463	+ 7,66 %
Costi della produzione	9.055.319	8.267.205	+ 9,53 %

Ricavi

All'interno della voce Valore delle produzione, figurano:

- corrispettivi per cessioni di immobili per euro 4.037.000; subiscono un incremento del 209,43% rispetto all'esercizio precedente;
- corrispettivi per servizi erogati e locazioni per euro 8.446.291 subiscono un incremento del 10,93% rispetto all'esercizio precedente;
- variazione negativa delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti per euro 2.827.263;
- altri ricavi per euro 105.095.

Costi

All'interno della voce Costi della produzione figurano, tra l'altro:

- i costi relativi agli acquisti di cui alla voce B6 del conto economico, pari a euro 3.326.574, costituiti dagli oneri sostenuti per l'acquisto dell'immobile di Montagna in Valtellina e dell'immobile di Talamona Via Stelvio, unitamente alla ristrutturazione degli immobili di Busto Arsizio, Menaggio, Sondrio Via Ventina, Talamona Via Provinciale; tenuto conto della variazione della rimanenze per euro 2.820.983 di cui alla voce B11, il costo dei beni impiegati nella produzione è pari ad euro 505.591;
- i costi per servizi, pari a euro 3.102.278, subiscono un incremento del 21,39% rispetto all'esercizio precedente; sono riferiti principalmente ai costi sostenuti per servizi professionali, consulenze e servizi vari;
- i costi per il personale, pari a euro 3.490.182, subiscono un incremento rispetto all'esercizio precedente pari al 14,91%, connesso con l'aumento delle attività presidiate e conseguentemente del numero dei dipendenti.
Si segnala in proposito che n. 5 nuove risorse, di cui 4 laureate, hanno preso servizio nel corso dell'anno mentre n. 1 risorsa è stata stabilmente trasferita ad altra società del Gruppo.
- gli oneri diversi di gestione pari a euro 284.496 subiscono un decremento del 13,24% rispetto all'esercizio precedente e riguardano prevalentemente il decremento dei costi per Iva indetraibile;
- gli oneri finanziari pari a euro 225.160 subiscono un decremento del 36,40%;
- gli oneri straordinari pari a euro 98.355 sono costituiti prevalentemente da costi sostenuti successivamente all'ultimazione degli immobili di Milano Via Paruta e di Bollate.

Investimenti

Nell'esercizio sono stati effettuati investimenti in beni strumentali per l'allestimento dell'immobile di Milano P.zzale Marengo e altri modesti investimenti necessari per la normale attività di servizio per complessivi euro 651.877.

I rapporti con la società controllante e le altre società del Gruppo

I rapporti posti in essere con le società appartenenti al Gruppo attengono prevalentemente ai rapporti di corrispondenza per servizi resi. I rapporti contrattuali nei confronti della società controllante e le altre società del Gruppo riguardano la prestazione di servizi di assistenza e consulenza e l'erogazione di servizi specialistici a supporto dell'operatività corrente.

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, dei servizi di Cassa San Giacomo S.p.a. e del supporto di Deltas S.p.a, tutte società del Gruppo bancario Credito Valtellinese, per quanto attiene alle problematiche connesse agli aspetti amministrativi, fiscali e di gestione del personale. Gli effetti economici dei predetti rapporti sono regolati sulla base di primarie condizioni di mercato per quanto concerne i rapporti interbancari e sulla base degli specifici accordi contrattuali che, con il precipuo obiettivo di ottimizzare le sinergie e le economie di scala e di scopo a livello di Gruppo, fanno riferimento a parametri oggettivi e costanti nel tempo improntati a criteri di trasparenza ed equità sostanziale. Pertanto, anche durante lo scorso esercizio, la quantificazione dei corrispettivi previsti a fronte dei servizi erogati ha avuto luogo secondo i consueti parametri, che tengono conto dell'effettivo utilizzo dei servizi da parte di ciascuna società utente.

Le evidenze contabili dello stato patrimoniale e del conto economico dei rapporti con le società del Gruppo sono illustrate in apposito allegato al bilancio.

Si precisa infine che nel corso dell'esercizio non è stata effettuata alcuna operazione atipica o inusuale, anche con società del Gruppo.

Signori Soci,

per effetto dell'attività di gestione, l'esercizio 2005 si è chiuso con un utile netto di 42.874, ottenuto dopo aver effettuato accantonamenti per imposte e tasse nella misura di 382.701.

In conformità a quanto disposto dalla normativa e dallo Statuto Sociale vi proponiamo la seguente destinazione:

€ 2.144 alla Riserva Legale

€ 40.730 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.

Ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile, si informa che la Società non detiene - nemmeno per il tramite di società fiduciarie o per interposta persona - azioni proprie o di società controllanti; sempre in relazione alla categoria di azioni proprie o di società controllanti, si comunica che queste ultime non sono state fatte oggetto nell'esercizio di operazioni di acquisto o vendita nemmeno per il tramite di società fiduciarie o per interposta persona.

Come negli anni precedenti, anche per il 2005 il bilancio di Stelline Servizi Immobiliari viene certificato dalla società di revisione Deloitte & Touche.

Fatti di rilievo intervenuti dopo la fine dell'esercizio

In conformità a quanto previsto dalla vigente normativa, precisiamo che successivamente alla data di chiusura dell'esercizio e fino alla data di approvazione della presente relazione non si è verificato alcun fatto di rilievo che possa determinare conseguenze economiche sui risultati rappresentati.

Evoluzione prevedibile della gestione

Per quanto riguarda l'evoluzione prevedibile della gestione, riteniamo che possa normalmente proseguire l'attività svolta da Stelline Servizi Immobiliari a favore principalmente degli istituti di credito del Gruppo bancario Credito Valtellinese, mantenendo peraltro una costante attenzione alle opportunità di presenza sul mercato esterno.

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

Conclusioni

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.

Il Consiglio di Amministrazione desidera esprimere ai Soci ed a tutti i soggetti che, con la propria collaborazione, hanno consentito di giungere ai risultati attesi, la gratitudine per la fiducia manifestata, insieme al più sentito apprezzamento per la collaborazione e l'attenzione costantemente riservata alla Società.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Sondrio, 15 febbraio 2006

Signori azionisti,

l'attività del Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio è stata svolta in ottemperanza al disposto dell'art.2403, 1° e 2° comma del codice civile, essendo affidato al Collegio anche il controllo contabile.

Pertanto la relazione è composta da due parti:

- La prima contiene l'espressione del giudizio sul bilancio;
- La seconda rende conto dell'attività di vigilanza resa nel corso dell'esercizio.

Giudizio del Collegio Sindacale incaricato del controllo contabile sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2005 [articolo 2409 ter c. 1 lett. c) del codice civile]

1. Il Collegio Sindacale ha svolto la revisione contabile del bilancio di Stelline Servizi Immobiliari S.p.A. al 31 dicembre 2005. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli Amministratori della società, essendo nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione contabile. 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 i risultati, 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.
Lo stato patrimoniale e il conto economico presentano ai fini comparativi i valori dell'esercizio precedente.
3. Il bilancio è stato redatto con l'osservanza della normativa dettata dal codice civile:
 - I dati di bilancio emergono dalle scritture contabili della società e le risultanze della contabilità sono state utilizzate dagli Amministratori con opportune riclassificazioni, per la redazione del bilancio secondo gli schemi obbligatori previsti dalla legge.
 - I criteri di valutazione seguiti per la redazione del bilancio sono stati analiticamente indicati in nota integrativa e rispecchiano i criteri adottati per l'esercizio precedente; essi sono conformi a principi di ragionevole prudenza e di continuità dell'attività con aderenza al disposto dell'art.2426 del codice civile.

- La nota integrativa al bilancio risulta in osservanza al disposto di cui all'art.2427 del codice civile.
- Il bilancio è soggetto anche a revisione, a titolo volontario, da parte della società Deloitte & Touche SpA.

Il bilancio al 31 dicembre 2005 si compendia nelle seguenti risultanze.

Stato Patrimoniale

Attivo	€ 31.12.2005
Immobilizzazioni immateriali	€ 3.399.448
Immobilizzazioni materiali	€ 1.933.825
Immobilizzazioni finanziarie	€ 95.229
Rimanenze	€ 18.345.186
Crediti	€ 5.031.652
Cassa e disponibilità	€ 11.941
Ratei e risconti attivi	€ 3.403
Totale Attivo	€ 28.820.684
Passivo	€ 31.12.2005
Debiti	€ 14.141.121
Fondi per rischi ed oneri	€ 892.943
Trattamento fine rapporto lavoro subord.	€ 364.715
Ratei e risconti	€ 43.752
Capitale	€ 12.500.000
Riserve	€ 835.279
Utile dell'esercizio	€ 42.874
Totale	€ 28.820.684
Conti d'ordine	€ 2.422.555
CONTO ECONOMICO	€ 31.12.2005
Valore della produzione	€ 9.761.123
Costi della produzione	€ - 9.055.319
	€ 705.804
Proventi ed oneri finanziari	€ - 223.593
Proventi ed oneri straordinari	€ - 56.636
Risultato prima delle imposte	€ 425.575
Imposte sul reddito dell'esercizio	€ - 382.701
Utile dell'esercizio	€ 42.874

Il Consiglio di Amministrazione Vi propone in conformità allo statuto, la seguente ripartizione dell'utile d'esercizio di € 42.874:

- a riserva legale per € 2.144;
- a riserva statutaria per € 40.730.

Circa le nostre funzioni di controllo contabile abbiamo verificato, nel corso dell'esercizio e con periodicità almeno trimestrale, la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione nelle scritture contabili dei fatti di gestione; anche a tale riguardo non abbiamo particolari osservazioni da riferire.

4. A nostro giudizio il soprammenzionato bilancio nel suo complesso è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della Stelline Servizi Immobiliari S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2005 in conformità alle norme che disciplinano il bilancio di esercizio.

Relazione del Collegio Sindacale sull'attività di vigilanza resa nel corso del 2005 (articolo 2429 c. 2 del codice civile)

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2005 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

In particolare:

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle adunanze del Consiglio di Amministrazione.

Le predette riunioni si sono svolte nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e pertanto possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale. Abbiamo ottenuto dagli Amministratori, durante le riunioni del Consiglio di Amministrazione, le informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società, e ciò ai sensi dell'articolo 2381 comma 5 codice civile.

Possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Il Collegio Sindacale ha svolto presso la società le predette verifiche periodiche oltre a quella specificamente convocata per l'esame della bozza del bilancio.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 codice civile.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Abbiamo esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2005 in merito al quale riferiamo quanto segue:

- Essendo a noi demandato anche il controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio, abbiamo reso la relazione contenente il giudizio sul bilancio contenuta nella parte prima della nostra relazione;
- In ogni caso abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Il bilancio è corredato dagli allegati richiamati nella nota integrativa. Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro, codice civile.

Ai sensi dell'art. 2426 codice civile, punto 5, abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi aventi utilità pluriennale sostenuti su beni immobili di terzi. Abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri e non abbiamo osservazioni al riguardo.

Considerando anche le risultanze dell'attività svolta nell'ambito della funzione di controllo contabile, le cui risultanze sono contenute nella parte apposita compresa nella presente relazione, proponiamo all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2005, così come redatto dagli Amministratori, unitamente alla proposta di destinazione dell'utile dell'esercizio.

Sondrio, 6 marzo 2006

Il Collegio Sindacale

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

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

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della STELLINE Servizi Immobiliari S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2005. 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.
La presente relazione non è emessa ai sensi di legge, stante il fatto che la STELLINE Servizi Immobiliari S.p.A. ha conferito l'incarico per il controllo contabile ex art. 2409 - bis e successivi ad altro soggetto, diverso dalla scrivente società di revisione.

2. 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 7 marzo 2005.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della STELLINE Servizi Immobiliari S.p.A. al 31 dicembre 2005, 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.
4. Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma primo, del codice civile, la Società STELLINE Servizi Immobiliari S.p.A. ha indicato di essere soggetta a direzione e coordinamento da parte della società CREDITO VALTELLINESE s.c. e, pertanto, ha inserito nella nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio di tale società. Il nostro giudizio sul bilancio della STELLINE Servizi Immobiliari S.p.A. non si estende a tali dati.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Adriano Cordeschi
Socio

Milano, 20 marzo 2006



BILANCIO 2005

VOCI DELL'ATTIVO		31/12/2005	31/12/2004
B)	Immobilizzazioni		
	<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>	3.399.448	3.386.757
	6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	603.701
	7) altre	3.399.448	2.783.056
	<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>	1.933.825	1.673.859
	1) terreni e fabbricati	863.315	896.090
	2) impianti e macchinario	2.136	6.903
	4) altri beni	1.068.374	662.866
	5) immobilizzazioni in corso e acconti	-	108.000
	<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>	95.229	11.829
	1) partecipazioni	95.229	11.829
	d) in altre imprese	95.229	11.829
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	5.428.502	5.072.445
C)	Attivo circolante		
	<i>I - Rimanenze</i>	18.345.186	18.351.468
	2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	766.863	3.422.197
	4) prodotti finiti e merci	17.578.323	14.929.271
	<i>II - Crediti</i>	5.031.652	3.566.545
	esigibili entro 12 mesi		
	1) verso clienti	650.474	637.790
	4) verso imprese controllanti	23.250	755.272
	4 - bis) crediti tributari	2.072.828	1.906.754
	4 - ter) imposte anticipate	50.390	49.305
	5) verso altri	2.085.093	74.020
	esigibili oltre 12 mesi		
	4 - ter) imposte anticipate	149.617	143.404
	<i>IV- Disponibilità liquide</i>	11.941	386.828
	1) depositi bancari e postali	9.865	385.868
	3) danaro e valori in cassa	2.076	960
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	23.388.779	22.304.841
D)	Ratei e risconti	3.403	6.825
	TOTALE ATTIVO	28.820.684	27.384.111

VOCI DEL PASSIVO		31/12/2005	31/12/2004
A)	Patrimonio netto		
	<i>I - Capitale</i>	12.500.000	12.500.000
	<i>IV - Riserva legale</i>	119.852	117.922
	<i>VI - Riserva statutaria</i>	709.645	672.980
	<i>VII - Altre riserve</i>	5.782	6.424
	<i>IX - Utili (perdite) dell'esercizio</i>	42.874	38.594
	TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	13.378.153	13.335.920
B)	Fondi per rischi e oneri		
	1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	756.576	762.238
	2) per imposte anche differite	6.367	6.367
	3) altri	130.000	-
	TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI (B)	892.943	768.605
C)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	364.715	385.145
D)	Debiti		
	esigibili entro 12 mesi		
	4) debiti verso banche	8.429.806	3.379.590
	6) acconti	70.000	3.250.000
	7) debiti verso fornitori	509.256	317.035
	11) debiti verso imprese controllanti	25.530	22.582
	12) debiti tributari	249.756	176.758
	13) debiti verso istituti di previdenza sociale	141.084	123.612
	14) altri debiti	221.798	607.509
	esigibili oltre 12 mesi		
	4) debiti verso banche	4.493.891	4.968.959
	TOTALE DEBITI (D)	14.141.121	12.846.045
E)	Ratei e risconti	43.752	48.396
	TOTALE PASSIVO	28.820.684	27.384.111

CONTI D'ORDINE

VOCI	31/12/2005	31/12/2004
Altri conti d'ordine		
<i>II - Evidenze di carattere fiscale</i>	8.416	6.110
<i>III - Altre evidenze di memoria</i>	2.414.139	2.446.915
	2.422.555	2.453.025

VOCI		2005	2004
A)	Valore della produzione	9.761.123	9.066.463
	1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.483.291	8.918.073
	2) variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-2.827.263	106.601
	5) altri ricavi e proventi	105.095	41.789
B)	Costi della produzione	-9.055.319	-8.267.205
	6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-3.326.574	-12.116.384
	7) per servizi	-3.102.278	-2.555.684
	8) per godimento beni di terzi	-826.981	-567.327
	9) per il personale	-3.490.182	-3.037.410
	a) salari e stipendi	-2.343.557	-1.996.598
	b) oneri sociali	-695.258	-589.143
	c) trattamento di fine rapporto	-143.682	-173.139
	d) trattamento di quiescenza e simili	-99.218	-81.267
	e) altri costi	-208.467	-197.263
	10) ammortamento e svalutazioni	-715.791	-655.068
	a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-436.005	-403.687
	b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-279.786	-251.381
	11) variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2.820.983	10.992.595
	13) altri accantonamenti	-130.000	-
	14) oneri diversi di gestione	-284.496	-327.927
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)		705.804	799.258
C)	Proventi e oneri finanziari	-223.593	-346.310
	16) altri proventi finanziari	1.567	7.694
	d) proventi diversi dai precedenti		
	- verso imprese controllanti	1.396	7.005
	- verso altri	171	689
	17) interessi e altri oneri finanziari	-225.160	-354.004
	- verso imprese controllanti	-174.280	-277.293
	- verso altri	-50.880	-76.711
E)	Proventi e oneri straordinari	-56.636	-55.603
	20) proventi	41.719	113.261
	b) altri	41.719	113.261
	21) oneri	-98.355	-168.864
	c) altri	-98.355	-168.864
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D+E)		425.575	397.345
	22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-382.701	-358.751
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		42.874	38.594



NOTA INTEGRATIVA

SEZIONE 1 - ILLUSTRAZIONE DEI CRITERI DI VALUTAZIONE

PRINCIPI CONTABILI

La redazione del bilancio è stata effettuata secondo corretti principi contabili; è stato richiesto, nei casi previsti dalla legge, il consenso del Collegio Sindacale.

I criteri adottati sono conformi a quanto previsto dall'art. 2426 del codice civile (articolo così sostituito dall'art. 9 del D. Lgs. n° 127/91 e così modificato dal D.Lgs. n° 6/2003 "Riforma del diritto societario" e successivi decreti integrativi e correttivi).

I criteri adottati non hanno subito modificazioni rispetto allo scorso esercizio fatto salva l'eliminazione delle interferenze fiscali a seguito dell'abrogazione del comma 2 dell'art. 2426 nell'ambito della citata "Riforma del diritto societario"; nella successiva sezione 2 si espliciteranno gli effetti derivanti dall'applicazione della citata norma.

Immobilizzazioni Immateriali

Accolgono le attività immateriali riferite a migliorie su beni di terzi che, per destinazione, sono soggette ad un durevole e quindi pluriennale utilizzo nell'ambito dell'impresa. Sono iscritte, con il consenso del Collegio Sindacale, in base ai costi, effettivamente sostenuti per l'acquisto, inclusi i costi accessori o quelli di produzione direttamente attribuibili.

Vengono ammortizzati sistematicamente con aliquote rapportate alla stimata possibilità di utilizzazione.

Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori.

Sono direttamente rettificate dagli ammortamenti computati in modo sistematico mediante quote annue tali da riflettere la durata tecnico-economica e la residua possibilità di utilizzazione delle singole categorie di beni.

Il costo è imputato a conto economico a partire dall'esercizio in cui i beni vengono effettivamente utilizzati.

Le spese di manutenzione ordinaria, cioè quelle che non comportano migliorie ai beni, sono addebitate direttamente a conto economico.

Immobilizzazioni Finanziarie

Sono iscritte in questa voce le partecipazioni la cui valutazione è effettuata al costo di acquisizione.

Rimanenze

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

Crediti dell'Attivo Circolante

I crediti sono iscritti al valore nominale, opportunamente rettificati per tenere conto dell'effettiva esigibilità. Sono quindi valutati al loro presumibile valore di realizzo.

Disponibilità liquide

Sono iscritte al loro valore nominale.

Ratei e Risconti

I ratei ed i risconti sono iscritti nello stato patrimoniale in base alla competenza degli oneri e dei proventi cui si riferiscono, competenza determinata sulla base delle condizioni che regolano i singoli rapporti.

Fondo per rischi e oneri

Si tratta degli accantonamenti effettuati a fronte di oneri di esistenza certa, anche se indeterminati per quanto riguarda l'importo o la data di manifestazione. Il loro ammontare discende da valutazioni fatte secondo prudenza sulla base degli elementi a disposizione. Sono compresi in tale voce il fondo imposte e tasse, destinato a fronteggiare i rischi derivanti da eventuali accertamenti tributari, il fondo rischi ed oneri diversi, riconducibile alle posizioni previdenziali integrative individuali del personale dipendente ed il Fondo quiescenza pensionati, preposto a far fronte all'impegno della Società verso il personale cessato dal servizio ed il fondo rischi destinato a coprire difetti di costruzione per gli immobili costruiti e successivamente ceduti.

Trattamento di Fine Rapporto di lavoro subordinato

Riflette l'effettivo debito, al netto di eventuali anticipazioni, esistente alla data di chiusura del bilancio nei confronti di tutti i lavoratori dipendenti ed è determinato in conformità ai dettami dell'art. 2120 del Codice Civile ed a quanto prescritto dalla legislazione e dagli accordi contrattuali vigenti in materia di diritto del lavoro.

Debiti

Sono iscritti al loro valore nominale. I debiti per ferie maturate dai dipendenti e per retribuzioni differite (premi contrattuali e non), comprensivi di quanto dovuto agli Enti previdenziali, sono stanziati sulla base dell'ammontare che si dovrebbe pagare nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro alla data del bilancio.

Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito sono determinate sulla base del reddito fiscalmente imponibile, calcolato secondo una prudente interpretazione della vigente normativa fiscale. In applicazione del Principio Contabile n. 25, che richiama anche nella imputazione delle imposte sul reddito il principio di competenza, sono state calcolate ed iscritte in bilancio le attività per imposte anticipate. Le imposte anticipate sono state iscritte in bilancio esistendo la ragionevole certezza del loro recupero.

In merito alle aliquote, per le imposte correnti sono state utilizzate quelle attualmente in vigore, mentre per la fiscalità anticipata il calcolo riflette il carico fiscale previsto per gli esercizi futuri.

Conti impegni e Conti d'ordine

La voce comprende l'impegno verso gli attuali pensionati, le quote di spese di rappresentanza da dedurre dagli imponibili fiscali dei futuri esercizi, le fideiussioni 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

Non sono presenti rettifiche di valore effettuate esclusivamente in applicazione di norme tributarie.

SEZIONE 2 - LE IMMOBILIZZAZIONI

Dettaglio della voce BI - Immobilizzazioni immateriali

	31/12/2005	31/12/2004	Var. %
Immobilizzazioni in corso e acconti	-	603.701	-100,00
Altre	3.399.448	2.783.056	22,15
Totale	3.399.448	3.386.757	0,37

La voce altre immobilizzazioni si riferisce ai costi sostenuti su immobili di terzi per l'operazione immobiliare di Milano Via Feltre e di Milano P.le Marengo per le quali l'importo viene ammortizzato in conto in 12 esercizi, durata dei contratti di locazione.

Variazioni annue delle immobilizzazioni immateriali

	2005		
	Immobilizzazioni in corso e acconti	Altre	Totale
Valore netto iniziale	603.701	2.783.056	3.386.757
Incrementi			
Acquisti	-	1.052.396	1.052.396
Altri incrementi	-	-	-
Diminuzioni			
Ammortamenti	-	-436.004	-436.004
Altre diminuzioni	-603.701	-	-603.701
Valore netto finale	-	3.399.448	3.399.448

Dettaglio della Voce BII - Immobilizzazioni materiali

	2005						
	Costo Storico	Rivalutazioni	Valore lordo al 31/12/2005	Fondo ammortamento 31/12/2005	Valore di bilancio al 31/12/2005	Valore di bilancio al 31/12/2004	Var %
Terreni e fabbricati	1.092.515	-	1.092.515	-229.200	863.315	896.090	-3,66
Impianti e macchinario	254.012	-	254.012	-251.876	2.136	6.903	-69,06
Altri Beni	2.039.227	-	2.039.227	-970.853	1.068.374	662.866	61,17
Immobilizzazioni in corso e acconti	108.000	-108.000	-	-	-	108.000	-100,00
Totale	3.493.754	-108.000	3.385.754	-1.451.929	1.933.825	1.673.859	15,53

Variazioni annue delle immobilizzazioni materiali

	2005					Totale
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altri beni	Immobilizzazioni in corso e acconti	
Valore lordo iniziale	1.092.515	254.012	-	1.452.397	108.000	2.906.924
Incrementi						
Acquisti	-	-	-	543.877	-	543.877
Altri incrementi	-	-	-	108.000	-	-
Diminuzioni						
Vendite	-	-	-	-65.047	-	-65.047
Altre diminuzioni	-	-	-	-	-108.000	-
Valore lordo finale	1.092.515	254.012	-	2.039.227	-	3.385.754

Gli acquisti si riferiscono ad arredi e attrezzature per lo stabile di Milano Via Feltre e lo stabile di Milano Piazzale Marengo ed ad acquisti di autovetture. Le vendite riguardano le autovetture del parco auto della società.

	2005					Totale
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altri beni		
Fondo ammortamento iniziale	196.425	247.109	-	789.531		1.233.065
Incrementi	32.775	4.767	-	242.244		279.786
Diminuzioni	-	-	-	-60.922		-60.922
Fondo ammortamento finale	229.200	251.876	-	970.853		1.451.929

Dettaglio della voce BIII - Immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni

	31/12/2005						
	Capitale Sociale	Patrimonio netto	Utile-perdita d'esercizio	Quota %	Valore di bilancio 31/12/2005	Valore di bilancio 31/12/2004	Var %
In altre imprese							
Aviovaltellina Spa	2.370.720	2.370.720	-	0,56	14.729	10.329	42,60
Esseti Servizi Tecnici Srl	10.000	10.000	-	15,00	1.500	1.500	-
Sondrio Città Centro Srl	100.000	100.000	-	30,00	30.000	-	-
Progetti Industriali Valtellina Srl	100.000	100.000	-	49,00	49.000	-	-

Variazioni annue della voce BIII - Immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni

	2005	
	Partecipazioni in altre imprese	Totale
Esistenze iniziali	11.829	11.829
Incrementi		
Acquisizioni	79.000	79.000
Sottoscrizioni	4.400	4.400
Ripristini di valore	-	-
Diminuzioni		
Dismissioni	-	-
Svalutazioni	-	-
Rimanenze finali	95.229	95.229

Le variazioni riguardano l'acquisto di quote del valore complessivo di euro 30.000,00 € della società Sondrio Città Centro e di euro 49.000,00 € della società Progetti Industriali Valtellina Srl. Le sottoscrizioni si riferiscono all'adesione della società all'aumento di capitale sociale della società Aviovaltellina SpA.

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

	31/12/2005	31/12/2004	Var. %
Verso banche del gruppo			
Credito Artigiano S.p.A.	21.028	192.160	-89,06
Credito Siciliano S.p.A.	185.000	142.375	29,94
Mediocreval S.p.A.	58.938	-	-
Bancaperta S.p.A.	74.102	8.967	726,39
Banca dell'Artigianato dell'Industria S.p.A.	28.000	-	-
Verso altre Società del gruppo			
Deltas S.p.A.	73.249	32.368	-126,30
Bankadati Servizi Informatici S.p.A.	27.063	108.656	-75,09
Aperta Fiduciaria S.r.l.	11.380	-	-
Aperta SGR S.p.A.	10.174	-	-
Verso terzi	204.681	196.405	4,21
Fondo svalutazione crediti	-43.141	-43.141	-
Totale	650.474	637.790	1,99

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

	31/12/2005	31/12/2004	Var. %
Verso imprese controllanti			
Forniture e servizi	23.250	755.272	-96,92
Totale	23.250	755.272	-96,92

La voce comprende i crediti verso la controllante per fatture emesse relative a servizi prestati.

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

	31/12/2005	31/12/2004	Var. %
Verso altri			
Crediti v/erario per imposte e tasse	2.072.828	1.906.754	8,71
Attività per imposte anticipate	50.390	49.305	2,20
Crediti per personale comandato	28.716	7.070	306,17
Altri	2.056.377	66.950	2971,51
Totale	4.208.311	2.030.079	107,30

La voce crediti verso erario comprende il credito Iva annuale. 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

	31/12/2005	31/12/2004	Var. %
Verso altri			
Attività per imposte anticipate	149.617	143.404	4,33
Totale	149.617	143.404	4,33

Attività per imposte anticipate registrate in contropartita nel conto economico

	2005	2004	Var. %
Importo iniziale	192.709	179.459	7,38
Aumenti			
Aumenti per imposte anticipate sorte nell'esercizio	50.390	48.448	4,01
Altri aumenti	-	3.313	-100,00
Diminuzioni			
Diminuzioni per imposte anticipate annullate nell'esercizio	-43.092	-38.511	11,90
Altre diminuzioni	-	-	-
Importo finale	200.007	192.709	3,79

Dettaglio della voce CIV - Disponibilità liquide

	31/12/2005	31/12/2004	Var. %
Depositi presso controllante	-	366.490	-100,00
Depositi presso Credito Artigiano S.p.A.	-	13.957	-100,00
Depositi presso altre banche del gruppo	9.865	5.421	81,98
Denaro e altri valori in cassa	2.076	960	116,25
Totale	11.941	386.828	-96,91

SEZIONE 4 - I RATEI E I RISCONTI

Dettaglio della Voce D - Ratei e risconti

	31/12/2005	31/12/2004	Var. %
Risconti			
Su canoni pluriennali	811	801	1,25
Altri risconti attivi	2.592	6.024	-56,97
Totale	3.403	6.825	-50,14

La determinazione dei ratei e risconti attivi ed i criteri di iscrizione rispettano la competenza economica temporale.

SEZIONE 5 - IL PATRIMONIO NETTO

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

	2005				
	Capitale	Riserva da sovrapprezzo azioni	Riserva da rivalutazioni	Riserva legale	Riserva per azioni proprie in portafoglio
31 dicembre 2004	12.500.000	-	-	117.922	-
Ripartizione dell'utile					
Attribuzione a riserve	-	-	-	1.930	-
Risultato dell'esercizio	-	-	-	-	-
31 dicembre 2005	12.500.000	-	-	119.852	-

	2005				
	Riserva statutaria	Altre riserve	Utili portati a nuovo	Utile dell'esercizio	Totale
31 dicembre 2004	672.980	6.424	-	38.594	13.335.920
Ripartizione dell'utile					
Attribuzione a riserve	36.665	-	-	-38.594	-1.930
Altri movimenti					
Altre variazioni	-	-642	-	-	-642
Risultato dell'esercizio	-	-	-	42.874	42.874
31 dicembre 2005	709.645	5.782	-	42.874	13.378.153

	2004				
	Capitale	Riserve da sovrapprezzo azioni	Riserva da rivalutazioni	Riserva legale	Riserva per azioni proprie in portafoglio
31 dicembre 2003	2.500.000	-	-	116.382	-
Ripartizione dell'utile					
Attribuzione a riserve	-	-	-	1.540	-
Aumenti di capitale	10.000.000	-	-	-	-
Risultato dell'esercizio	-	-	-	-	-
31 dicembre 2004	12.500.000	-	-	117.922	-

	2004				
	Riserva statutaria	Altre riserve	Utili portati a nuovo	Utile dell'esercizio	Totale
31 dicembre 2003	643.734	6.424	-	30.786	3.297.326
Ripartizione dell'utile					
Attribuzione a riserve	29.246	-	-	-30.786	-
Aumenti di capitale	-	-	-	-	10.000.000
Risultato dell'esercizio	-	-	-	38.594	38.594
31 dicembre 2004	672.980	6.424	-	38.594	13.335.920

Prospetto della distribuibilità e disponibilità delle poste di patrimonio netto

	2005				
	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Utilizzazioni dei tre precedenti esercizi	
				copertura perdite	altre ragioni
Capitale	12.500.000			-	
Riserve di capitale:					
Riserva da sovrapprezzo azioni	-	A, B, C,	-	-	-
Riserva da rivalutazione	-		-	-	-
Riserve di utili					
Riserva legale	119.852	B	119.852	-	-
Riserva statutaria (*)	709.645	A, B, C	709.645	-	-
Riserva per azioni proprie	-		-	-	-
Altre riserve	5.782	A, B, C	5.782	-	-
Utili portati a nuovo	-	A, B, C	-	-	-
Totale	13.335.279		835.279		
Quota non distribuibile			-		
Residua quota distribuibile			835.279		

Legenda:

A: per aumento di capitale

B: per copertura di perdite

C: per distribuzione ai soci

(*) Le condizioni, i vincoli e le modalità di formazione e movimentazione delle riserve in esame sono disciplinate dallo statuto.

SEZIONE 6 - IL FONDO PER RISCHI E ONERI

Dettaglio della voce B - Fondi per rischi e oneri

	31/12/2005	31/12/2004	Var. %
Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	756.576	762.238	-0,74
Per imposte	6.367	6.367	-
Altri	130.000	-	-
Totale	892.943	768.605	16,18

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

	2005	2004	Var. %
Valori iniziali	762.238	462.802	64,70
Accantonamento	39.600	360.016	-89,00
Altre variazioni in aumento	-	-	-
Utilizzi			
Utilizzo per versamenti al fondo integrativo	-	-	-
Altre variazioni in diminuzione	-45.262	-60.580	-25,29
Valori finali	756.576	762.238	-0,74

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

	2005	2004	Var. %
Valori iniziali	6.367	6.367	-
Accantonamento	-	-	-
Utilizzi	-	-	-
Valori finali	6.367	6.367	-

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

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

	2005	2004	Var. %
Valori iniziali	-	-	-
Accantonamento	130.000	-	-
Utilizzi	-	-	-
Valori finali	130.000	-	-

Rappresenta l'accantonamento effettuato a fronte di oneri di esistenza certa destinato a coprire i difetti di costruzione per l'immobile sito in Bollate, unità immobiliari cedute a terzi.

SEZIONE 7 - IL TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

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

	2005	2004	Var. %
Valori iniziali	385.145	403.438	-4,53
Aumenti			
Accantonamenti	144.673	158.649	-8,81
Altri	-	-	-
Diminuzioni			
Utilizzi per pensionamenti, dimissioni e anticipazioni	-61.933	-93.239	-33,58
Trasferimento a fondo di previdenza del personale	-103.170	-83.703	23,26
Valori finali	364.715	385.145	-5,30

SEZIONE 8 - I DEBITI

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

	31/12/2005	31/12/2004	Var. %
Conto corrente verso controllante	3.814.960	2.216.612	72,11
Conto corrente presso Credito Artigiano S.p.A.	-	1.162.978	-100,00
Conto corrente presso altre banche del gruppo	4.614.846	-	-
Totale	8.429.806	3.379.590	149,43

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

	31/12/2005	31/12/2004	Var. %
Verso fornitori			
Forniture e servizi: Credito Artigiano S.p.A.	40.000	-	-
Forniture e servizi: Cassa San Giacomo S.p.A.	1.700	-	-
Forniture e servizi: Credito Siciliano S.p.A.	43.650	31.695	37,72
Forniture e servizi: Rileno S.p.A.	3.739	-	-
Forniture e servizi: Deltas S.p.A.	32.875	22.125	48,59
Forniture e servizi: Bankadati Servizi Informatici S.p.A.	21.708	-21.000	-203,37
Forniture e servizi: società terze	365.584	284.215	28,63
Acconti	70.000	3.250.000	-97,85
Totale	579.256	3.567.035	-83,76

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

	31/12/2005	31/12/2004	Var. %
Debiti verso controllante			
Forniture e servizi	10.000	10.000	-
Personale comandato	15.530	12.582	23,43
Totale	25.530	22.582	13,05

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

	31/12/2005	31/12/2004	Var. %
Debiti tributari			
Ritenute IRPEF dipendenti	182.136	138.289	31,71
Ritenute IRPEF professionisti	33.143	38.469	-13,84
Imposte dirette a carico della società	34.477	-	-
Debiti verso istituti di previdenza sociale			
Verso INPS	139.223	122.764	13,41
Verso INAIL	1.861	848	119,46
Altri debiti			
Verso personale dipendente per competenze maturate	136.771	497.570	-72,51
Verso personale dipendente per recuperi ferie e ex festività non godute	85.027	67.291	26,36
Personale comandato	-	42.648	-100,00
Totale	612.638	907.879	-32,52

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

	31/12/2005	31/12/2004	Var. %
Mutui verso controllante	4.493.891	4.968.959	-9,56
Totale	4.493.891	4.968.959	-9,56

Si tratta di mutui accesi per l'operazione immobiliare di Sondrio Via Ventina.

SEZIONE 9 - I RATEI E I RISCONTI

Dettaglio della voce E ratei e risconti

	31/12/2005	31/12/2004	Var. %
Risconti			
Su canoni Pluriennali	36.022	40.922	-11,97
Altri	7.730	7.474	3,43
Totale	43.752	48.396	-9,60

La determinazione dei risconti passivi ed i criteri di iscrizione rispettano la competenza economica temporale. Il risconto su canoni pluriennali si riferisce ai proventi per il canone di locazione dell'immobile sito il Sondrio Via Lusardi, mentre la voce altri comprende un risconto 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 C) Altri conti d'ordine

	31/12/2005	31/12/2004	Var. %
Evidenze di carattere fiscale			
Quota spese di rappresentanza da dedurre dagli imponibili dei prossimi esercizi	8.416	6.076	38,51
Rettifica Iva cespiti art. 19-bis 2 DPR 633	-	34	-100,00
Altre evidenze di memoria			
Fidejussioni per lavori in corso	1.550.825	1.550.825	-
Diritto di superficie su immobili	863.315	896.090	-3,66
Conti in intestazione fiduciaria			-
Totale	2.422.556	2.453.025	-1,24

Le altre evidenze di memoria comprendono fidejussioni rilasciate a garanzia delle operazioni immobiliari di Bollate e il valore del diritto di superficie sull'immobile di Milano Corso Magenta, Via de Togni.

SEZIONE 1 - IL VALORE DELLA PRODUZIONE

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

	2005	2004	Var. %
Vendita prodotti attività tipica			
Alla controllante	3.410.000	-	-
Ad altre imprese	627.000	1.304.650	-51,94
Servizi erogati			
Alle controllanti	2.272.250	2.203.327	3,13
A società del gruppo	4.375.750	4.090.823	6,97
Ad altre imprese	370.614	368.668	0,53
Locazioni			
A società del gruppo	1.280.150	800.938	59,83
Ad altre imprese	106.198	108.338	-1,98
Noleggio attrezzature/impianti			
A società del gruppo	31.000	31.000	0,00
Ad altre imprese	10.329	10.329	0,00
Provvigioni di intermediazione			-
Totale	12.483.291	8.918.073	39,98

Le vendite di prodotti di attività tipica ad altre imprese riguardano gli immobili di Delebio, Busto Arsizio e porzioni immobiliari di Bollate e Menaggio.

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

	2005	2004	Var. %
Prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-2.827.263	106.601	-2752,19

Si tratta delle seguenti variazioni

Immobile di Bollate	euro -171.930 (diminuzione per cessione porzioni immobiliari)
Immobile di Busto	euro -1.831.621 (diminuzione per cessione dell'immobile)
Immobile di Menaggio	euro -823.712 (diminuzione per cessione porzioni immobiliari)

Altri ricavi e proventi

	2005	2004	Var. %
Ricavi per recupero personale comandato	77.098	35.512	117,10
Altri tipi di recuperi	295	4.792	-93,84
Altri	27.702	1.485	1765,45
Totale	105.095	41.789	151,49

SEZIONE 2 - IL COSTO DELLA PRODUZIONE

Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

	2005	2004	Var. %
Produzione di immobili	3.326.574	12.116.384	-72,54
Totale	3.326.574	12.116.384	-72,54

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

Immobile di Busto per	euro	6.815
Immobile di Menaggio per	euro	394.592
Immobile di Sondrio Via Ventina per	euro	151.810
Immobile di Talamona per	euro	2.197
Immobile di Montagna in Valtellina per	euro	1.151.675
Immobile di Talamona - Rovagnati per	euro	1.619.485

Per servizi

	2005	2004	Var. %
Spese per servizi professionali e consulenze	1.846.242	1.345.714	37,19
Costi relativi a sistemi informatici e di elaborazione forniti da società del gruppo	260.500	322.000	-19,10
Manutenzione hardware/software/impianti	475	-	-
Emolumenti agli amministratori	160.600	157.195	2,17
Emolumenti ai sindaci	19.973	17.743	12,57
Pubblicità	280	1.087	-74,24
Postali, telegrafiche e telefoniche	38.243	27.184	40,68
Costo del personale comandato	210.254	238.576	-11,87
Spese per servizi vari prestati da società del gruppo	418.329	289.559	44,47
Servizi vari esternalizzati	16.612	11.195	48,39
Intermediazioni immobiliari	14.980	17.590	-14,84
Compensi a collaboratori coordinati e continuativi diversi da sindaci e amministratori	9.310	26.763	-65,21
Certificazioni di bilancio	9.000	8.000	12,50
Certificazioni di qualità	3.241	3.045	6,44
Manutenzione autovetture	13.378	10.124	32,14
Premi assicurativi	23.041	24.252	-4,99
Energia elettrica e riscaldamento	2.869	2.387	20,19
Spese igiene e pulizia	1.671	667	150,52
Spese di trasporto effettuate da terzi	-	64	-100,00
Vigilanza e trasporto valori	53.280	52.539	1,41
Totale	3.102.278	2.555.684	21,39

Per godimento beni di terzi

	2005	2004	Var. %
Canoni di locazione			
A società del gruppo	542.620	292.942	85,23
Alle controllanti	63.921	63.116	1,28
Verso società terze per foresterie	9.689	8.834	9,68
Spese condominiali	147.305	148.236	-0,63
Altri costi	63.446	54.199	17,06
Totale	826.981	567.327	45,77

Numero medio dei dipendenti per categoria

	2005	2004	Var. %
Dirigenti	1	1	-
Quadri direttivi	21	19	10,53
Restante personale	28	22	27,27
Totale	50	42	19,05

Il dato esposto si riferisce alla media dei dipendenti iscritti a libro matricola della società.

Per il personale

	2005	2004	Var. %
Salari e stipendi	2.343.557	1.996.598	17,38
Oneri sociali	695.258	589.143	18,01
Trattamento di fine rapporto	143.682	173.139	-17,01
Trattamento di quiescenza e simili	99.218	81.267	22,09
Altri costi	208.467	197.263	5,68
Totale	3.490.182	3.037.410	14,91

Ammortamenti e svalutazioni

	2005	2004	Var. %
Ammortamento immobilizzazioni immateriali			
Ristrutturazioni immobili di terzi	436.005	347.724	25,39
Altre immobilizzazioni immateriali	-	55.963	-100,00
Totale	436.005	403.687	8,01

	2005	2004	Var. %
Ammortamento immobilizzazioni materiali			
Immobili	32.775	32.775	-
Costruzioni leggere	1.033	1.033	-
Mobili	193.373	124.606	55,19
Arredi	24.550	24.550	-
Macchine elettriche ed elettroniche	3.956	4.005	-1,22
Autovetture	19.332	18.585	4,02
Impianti telecomunicazione	4.767	45.827	-89,60
Totale	279.786	251.381	11,30

Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

	2005	2004	Var. %
Rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-2.820.983	-10.992.595	-74,34

Si tratta delle variazioni riferite all'acquisto degli immobili di Montagna in Valtellina e Talamona Rovagnati, nonché alla cessione dell'immobile di Delebio.

Altri accantonamenti

	2005	2004	Var. %
Altri accantonamenti	130.000	-	-
Totale	130.000	-	-

Si tratta dell'accantonamento in essere costituito per coprire difetti di costruzione per l'immobile di Bollate.

Oneri diversi di gestione

	2005	2004	Var. %
Iva indetraibile	58.764	114.656	-48,75
Altre imposte indirette e tasse	37.701	34.923	7,95
Spese per deposito e pubblicazione bilancio	1.200	1.056	13,64
Manutenzione immobili di proprietà	910	7.405	-87,71
Manutenzione immobili di terzi	180	682	-73,61
Interventi vari	3.447	-	-
Manutenzione e riparazione macchinari - impianti locati a terzi	3.435	2.413	42,35
Libri riviste e abbonamenti	10.690	10.153	5,29
Stampati e cancelleria	17.858	15.602	14,46
Spese di rappresentanza	10.575	7.854	34,64
Acquisto marche da bollo	9.511	7.742	22,85
Spese di trasporto su mezzi di proprietà	59.441	53.190	11,75
Visure catastali	65.773	60.904	7,99
Altre spese	5.011	11.347	-55,84
Totale	284.496	327.927	-13,24

SEZIONE 3 - I PROVENTI E GLI ONERI FINANZIARI

Altri proventi finanziari

	2005	2004	Var. %
d) proventi diversi dai precedenti			
Verso controllanti	1.396	7.005	-80,07
Verso altri	171	689	-75,18
Totale	1.567	7.694	-79,63

Interessi e altri oneri finanziari

	2005	2004	Var. %
Verso controllanti	174.280	277.293	-37,15
Verso altri	50.880	76.711	-33,67
Totale	225.160	354.004	-36,40

SEZIONE 5 - I PROVENTI E GLI ONERI STRAORDINARI

Composizione dei proventi non iscrivibili tra gli altri ricavi e proventi

	2005	2004	Var. %
Altri proventi	41.719	113.261	-63,17
Totale	41.719	113.261	-63,17

Si tratta di sopravvenienze attive relative in massima parte al maggior accantonamento per imposte da versare e al maggior accantonamento per competenze al personale dipendente.

Composizione degli oneri

	2005	2004	Var. %
Altri oneri	98.355	168.864	-41,75
Totale	98.355	168.864	-41,75

Si tratta in massima parte di sopravvenienze passive per costi sostenuti successivamente all'ultimazione degli immobili di Milano Via Paruta e Bollate.

SEZIONE 6 - IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

Imposte sul reddito dell'esercizio

	2005	2004	Var. %
Imposte correnti dell'esercizio	390.000	372.000	4,84
Imposte anticipate sorte nell'esercizio	-50.390	-51.760	-2,65
Imposte anticipate annullate nell'esercizio	43.091	38.511	11,90
Totale	382.701	358.751	6,68

SEZIONE 1 - IMPRESA CAPOGRUPPO

1.1 - Denominazione

Credito Valtellinese S.c. a r.l.

1.2 - Sede

Piazza Quadrivio, 8 - Sondrio

1.3 - Dati essenziali dell'ultimo bilancio disponibile, approvato dall'assemblea

Lo stato patrimoniale e il conto economico dell'ultimo bilancio disponibile, approvato dall'Assemblea, sono riportati in allegato. La Capogruppo Credito Valtellinese redige il bilancio consolidato.



ALLEGATI AL BILANCIO

ATTIVO	31/12/2005	31/12/2004	VAR. %
Immobilizzazioni immateriali	3.399.448	3.386.757	0,37
Immobilizzazioni materiali	1.933.825	1.673.859	15,53
Immobilizzazioni finanziarie	95.229	11.829	705,05
Rimanenze	18.345.186	18.351.468	-0,03
Crediti	5.031.652	3.566.545	41,08
Disponibilità liquide	11.941	386.828	-96,91
Ratei e risconti	3.403	6.825	-50,14
Totale dell'attivo	28.820.684	27.384.111	5,25

PASSIVO	31/12/2005	31/12/2004	VAR. %
Capitale sociale	12.500.000	12.500.000	-
Riserve	835.279	797.326	4,76
Utile (perdita) dell'esercizio	42.874	38.594	11,09
Fondi per rischi ed oneri	892.943	768.605	16,18
TFR	364.715	385.145	-5,30
Debiti	14.141.121	12.846.045	10,08
Ratei e risconti passivi	43.752	48.396	-9,60
Totale del passivo	28.820.684	27.384.111	5,25

CONTI D'ORDINE	31/12/2005	31/12/2004	VAR. %
Altri conti d'ordine	2.422.555	2.453.025	-1,24

VOCI	31/12/2005	31/12/2004	VAR. %
Valore della produzione	9.761.123	9.066.463	7,66
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-3.326.574	-12.116.384	-72,54
Costi per servizi	-3.102.278	-2.555.684	21,39
Costi per godimento beni di terzi	-826.981	-567.327	45,77
Costi per il personale	-3.490.182	-3.037.410	14,91
Ammortamenti e svalutazioni	-715.791	-655.068	9,27
Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2.820.983	10.992.595	-74,34
Altri accantonamenti	-130.000	-	-
Oneri diversi di gestione	-284.496	-327.927	-13,24
Differenza tra valore e costi della produzione	705.804	799.258	-11,69
Proventi e oneri finanziari	-223.593	-346.310	-35,44
Proventi e oneri straordinari	-56.636	-55.603	1,86
Risultato prima delle imposte	425.575	397.345	7,10
Imposte sul reddito dell'esercizio	-382.701	-358.751	6,68
Utile (perdita) dell'esercizio	42.874	38.594	11,09

**PROSPETTO DI DETTAGLIO DEI COSTI E RICAVI 2005
RELATIVI A RAPPORTI CON SOCIETÀ DEL GRUPPO**

(in euro)

Stato Patrimoniale		di cui realizzati con				
Voce	Importo	Credito Valtellinese S.c.a.r.l.	Credito Artigiano S.p.A.	Bancaperta S.p.A.	Cassa San Giacomo S.p.A.	Bankadati S.I. S.p.A.
B)	Immobilizzazioni	5.428.502				
C)	Attivo circolante	23.388.779	23.250	21.028	74.102	58.938
D)	Ratei e riscontri	3.403				
TOTALE ATTIVO		28.820.684				
A)	Patrimonio netto	13.378.153	10.000.000	2.500.000		
B)	Fondi rischi e oneri	892.943				
C)	Trattamento di fine rapporto	364.715				
D)	Debiti	14.141.121		40.000		1.700
E)	Ratei e riscontri	43.752				
TOTALE PASSIVO		28.820.684				
	Altri conti d'ordine	2.422.555				

Conto economico		di cui realizzati con					
Voce	Importo	Credito Valtellinese S.c.a.r.l.	Credito Artigiano S.p.A.	Bancaperta S.p.A.	Cassa San Giacomo S.p.A.	Bankadati S.I. S.p.A.	
A)	Valore della produzione *	9.761.123	5.682.250	1.873.442	639.911	293.188	397.453
B)	Costi della produzione	-9.055.319	-156.964	-484.479	-3.829	-20.000	-262.983
C)	Proventi e oneri finanziari	-223.593					
E)	Proventi e oneri straordinari	-56.636					
TOTALE PRIMA DELLE IMPOSTE		425.575					
IMPOSTE SUL REDDITO		-382.701					
UTILE D'ESERCIZIO		42.874					

* Nella voce valore della produzione sono compresi :

- i ricavi delle vendite e delle prestazioni per euro 12.483.291
- la variazione delle rimanenze di prodotti in corsi di lavorazione, semilavorati e finiti per euro - 2.827.263
- altri ricavi e proventi per euro 105.095.

Deltas S.p.A.	Banca dell'Artigianato e dell'Industria S.p.A	Rileno S.p.A.	Credito Siciliano S.p.A.	Julius Baer Creval Private Banking S.p.A.	Aperta Fiduciaria S.r.l.	Aperta SGR
	28.000		194.865		11.380	10.174
			43.650			

Deltas S.p.A.	Banca dell'Artigianato e dell'Industria S.p.A	Rileno S.p.A.	Credito Siciliano S.p.A.	Julius Baer Creval Private Banking S.p.A.	Aperta Fiduciaria S.r.l.	Aperta SGR
831.741	309.000	60.000	1.740.000	8.000	11.380	53.174
-394.500		-28.534	-216.770			

**DATI DI SINTESI DELL'ULTIMO BILANCIO
APPROVATO DELLA CAPOGRUPPO**

STATO PATRIMONIALE

(in euro)

VOCI DELL'ATTIVO		31/12/2004	31/12/2003
10.	Cassa e disponibilità presso banche centrali e uffici postali	46.401.375	40.704.960
20.	Titoli del Tesoro e valori assimilati ammissibili al rifinanziamento presso banche centrali	22.747.432	129.762.978
30.	Crediti verso banche:	1.213.712.130	869.973.800
	<i>a) a vista</i>	297.155.821	39.937.886
	<i>b) altri crediti</i>	916.556.309	830.035.914
40.	Crediti verso clientela	2.919.542.640	2.615.418.042
	di cui:		
	- crediti con fondi di terzi in amministrazione	25.520	37.795
50.	Obbligazioni e altri titoli di debito:	236.392.162	468.449.407
	<i>a) di emittenti pubblici</i>	37.158.288	105.135.369
	<i>b) di banche</i>	195.393.578	360.439.920
	di cui:		
	- titoli propri	4.369.305	7.631.240
	<i>c) di enti finanziari</i>	1.000.790	37.950
	<i>d) di altri emittenti</i>	2.839.506	2.836.168
60.	Azioni, quote e altri titoli di capitale	72.703.472	68.511.902
70.	Partecipazioni	131.618.431	45.436.457
80.	Partecipazioni in imprese del gruppo	503.150.396	439.480.758
90.	Immobilizzazioni immateriali	5.583.261	6.969.246
	di cui:		
	- avviamento	3.791.091	5.080.526
100.	Immobilizzazioni materiali	525.665.902	459.941.652
	di cui:		
	- beni in locazione finanziaria	386.701.371	342.029.556
	- beni in attesa di locazione finanziaria	56.567.771	41.542.557
120.	Azioni proprie	-	43.777
130.	Altre attività	136.810.684	129.093.423
140.	Ratei e risconti attivi:	28.057.145	51.483.136
	<i>a) ratei attivi</i>	24.654.924	47.398.170
	<i>b) risconti attivi</i>	3.402.221	4.084.966
	di cui:		
	- disaggio di emissione su titoli	1.266.914	1.115.743
Totale dell'attivo		5.842.385.030	5.325.269.538

VOCI DEL PASSIVO		31/12/2004	31/12/2003
10.	Debiti verso banche:	1.201.082.904	1.186.881.979
	a) a vista	231.070.868	604.329.910
	b) a termine o con preavviso	970.012.036	582.552.069
20.	Debiti verso clientela:	2.265.958.714	2.035.273.038
	a) a vista	1.967.095.549	1.817.011.895
	b) a termine o con preavviso	298.863.165	218.261.143
30.	Debiti rappresentati da titoli:	1.399.120.944	1.134.673.007
	a) obbligazioni	1.336.729.583	1.065.589.224
	b) certificati di deposito	50.223.317	55.951.317
	c) altri titoli	12.168.044	13.132.466
40.	Fondi di terzi in amministrazione	25.520	37.795
50.	Altre passività	104.264.419	140.471.954
60.	Ratei e risconti passivi:	29.562.260	30.163.210
	a) ratei passivi	23.111.501	22.930.202
	b) risconti passivi	6.450.759	7.233.008
70.	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	17.702.699	17.005.965
80.	Fondi per rischi ed oneri	54.747.284	45.929.988
	a) fondi di quiescenza e per obblighi simili	26.294.844	22.365.066
	b) fondi imposte e tasse	21.823.143	16.718.184
	c) altri fondi	6.629.297	6.846.738
90.	Fondi rischi su crediti	-	408.981
100.	Fondo per rischi bancari generali	44.157.065	44.157.065
110.	Passività subordinate	173.860.309	231.174.309
120.	Capitale	198.031.953	163.733.652
130.	Sovrapprezzi di emissione	223.816.321	179.158.446
140.	Riserve:	71.258.933	61.821.360
	a) riserva legale	38.472.377	35.262.941
	b) riserva per azioni proprie	-	43.777
	c) riserve statutarie	21.282.878	15.010.964
	d) altre riserve	11.503.678	11.503.678
150.	Riserve di rivalutazione	22.312.910	22.312.910
170.	Utile d'esercizio	36.482.795	32.065.879
Totale del passivo		5.842.385.030	5.325.269.538

GARANZIE E IMPEGNI

VOCI		31/12/2004	31/12/2003
10.	Garanzie rilasciate di cui:	493.123.649	472.418.953
	- accettazioni	2.124.633	4.093.549
	- altre garanzie	490.999.016	468.325.404
20.	Impegni	459.614.135	170.446.365

VOCI		2004	2003
10.	Interessi attivi e proventi assimilati	168.364.339	186.762.153
	di cui:		
	- su crediti verso clientela	131.960.766	129.677.862
	- su titoli di debito	10.685.502	17.917.345
20.	Interessi passivi e oneri assimilati	-88.254.243	-111.763.909
	di cui:		
	- su debiti verso clientela	-25.051.897	-26.424.612
	- su debiti rappresentati da titoli	-40.416.154	-38.585.769
30.	Dividendi e altri proventi:	19.465.951	19.818.915
	a) su azioni, quote e altri titoli di capitale	10.803	23.620
	b) su partecipazioni	3.035.030	5.398.932
	c) su partecipazioni in imprese del gruppo	16.420.118	14.396.363
40.	Commissioni attive	57.384.110	50.130.163
50.	Commissioni passive	-11.818.441	-10.665.101
60.	Profitti da operazioni finanziarie	4.165.386	5.718.699
70.	Altri proventi di gestione	127.730.886	116.828.969
80.	Spese amministrative:	-107.172.557	-105.319.265
	a) spese per il personale	-50.649.825	-49.774.743
	di cui:		
	- salari e stipendi	-32.587.947	-30.844.175
	- oneri sociali	-10.393.729	-10.307.039
	- trattamento di fine rapporto	-2.798.841	-3.678.723
	- trattamento di quiescenza e simili	-1.427.670	-1.386.391
	b) altre spese amministrative	-56.522.732	-55.544.522
90.	Rettifiche di valore su immobilizzazioni immateriali e materiali	-99.864.010	-89.937.868
100.	Accantonamenti per rischi ed oneri	-1.200.000	-1.216.940
110.	Altri oneri di gestione	-1.232.377	-763.766
120.	Rettifiche di valore su crediti e accantonamenti per garanzie e impegni	-16.252.172	-15.600.898
130.	Riprese di valore su crediti e su accantonamenti per garanzie e impegni	3.189.208	4.789.719
140.	Accantonamenti ai fondi rischi su crediti	-	-232.510
150.	Rettifiche di valore su immobilizzazioni finanziarie	-242.735	-
170.	Utile delle attività ordinarie	54.263.345	48.548.361
180.	Proventi straordinari	6.747.482	6.219.275
190.	Oneri straordinari	-7.807.868	-6.511.527
200.	Perdita straordinaria	-1.060.386	-292.252
220.	Imposte sul reddito dell'esercizio	-16.720.164	-16.190.230
230.	Utile d'esercizio	36.482.795	32.065.879

