

*L I S I M M*  
*LEASING IMMOBILIARE SPA*

---

*BILANCIO 2009*

---

*Via Cucchi, 8*  
*24100 Bergamo*  
*Capitale Sociale 6.000.000,00 € i.v.*  
*P.I.: 01769430164*  
*R.E.A. BG235035*





## INDICE

Organi Sociali	Pagina 5
Relazione sulla gestione	Pagina 7
Stato Patrimoniale	Pagina 11
Conto Economico	Pagina 14
Nota Integrativa	
-parte A: Criteri di Valutazione	Pagina 16
-parte B: Informazioni sullo Stato Patrimoniale	Pagina 20
-parte C: Informazioni sul Conto Economico	Pagina 32
-parte D: Altre Informazioni	Pagina 38
-Prospetti allegati alla Nota Integrativa	Pagina 40



## ORGANI SOCIALI

Presidente del C.D.A  
e Consigliere Delegato  
**Sergio Gervasoni**

Consigliere  
**Bruno Gervasoni**

Consigliere  
**Lidia Buelli**

Presidente Collegio Sindacale  
**Marco Venier**

Sindaco Effettivo  
**Arturo Botti**

Sindaco Effettivo  
**Franco Tentorio**

Sindaco Supplente  
**Fabio Sannino**

Sindaco Supplente  
**Alessandro Masera**



## RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori azionisti, il Bilancio 2009 della Vostra società registra un utile netto di € 350.093 dopo aver speso ammortamenti e canoni di leasing passivi per € 364.962 ed oneri straordinari di € 443.163. Il margine di intermediazione del denaro è cresciuto del 52,8% a 1,337 mln di euro mentre gli impieghi in essere sono cresciuti del 12,9% a 35,440 mln di euro. Il flusso di nuove partite in sofferenza si è mantenuto nei limiti fisiologici. I contratti stipulati sono cresciuti da € 28.600 ad € 33.787 segnando un + 18% . Non si sono verificate sofferenze di rilievo ad eccezione di una partita non creditizia, relativa ad una truffa in cui siamo incorsi, peraltro completamente spesa nel conto economico. L'attività nel suo complesso ha mostrato dinamicità e profittabilità. Satisfazioni sono derivate dall'attività delle società collegate/controllate; le collegate Immobiliare La Sorgente Srl e Immobiliare La Martesana Srl hanno portato avanti la costruzione immobiliare di Milano Via Masera acquisendo prenotazioni per il 70% delle unità abitative in costruzione. L' impegno finanziario complessivo si è pertanto ridotto ed il rischio di eventuali immobilizzazioni finanziarie si è pressochè azzerato. La partecipata Società Bresciana Telecomunicazioni Srl ha incrementato i propri ricavi relativi agli affitti di torri radiotelevisive di proprietà ed annuncia possibili ulteriori sviluppi di attività e profitto nel comparto del digitale terrestre televisivo. Bt - Monitoring Srl, partecipata al 100% da Soc.Bresciana Telecomunicazioni Srl chiude l'esercizio con ottime prospettive.

Nel corso dell'anno la società ha richiesto ed ottenuto un aumento delle linee di credito sia a lungo termine che a breve termine. La liquidità è soddisfacente e gli stress test circa rischi economici e di flusso danno risultati di tutto riposo.

La nostra società non ha obblighi di vigilanza, purtuttavia giova segnalare che il rapporto CORE TIER 1 è nell'ordine del 16,5% senza considerare le plusvalenze inesprese nei cespiti immobiliari e non considerando il valore delle partecipazioni.

Nel corso del corrente esercizio la società ha intenzione di ampliare la propria attività facendo crescere il portafoglio leasing e anticipo di crediti.

Nel corso del primo trimestre del 2010 il margine di intermediazione si è mantenuto sulla media dell'ultimo trimestre del 2009. I contratti stipulati sono risultati essere pari ad euro 7,980 milioni.

Non si sono verificate sofferenze significative.

Anche quest'anno, come di consueto, chiederemo all'Assemblea dei Soci di accantonare l'utile d'esercizio a riserva.

## RAPPORTI CON AZIENDE DEL GRUPPO E RICONDUCIBILI ALLA PROPRIETA' DELLA SOCIETA'.

La nostra società detiene l' 83% di Società Bresciana Telecomunicazioni srl, partecipazione di controllo che gli Amministratori hanno deciso di non consolidare, stante la marginalità del Conto Economico e dello Stato Patrimoniale riguardo avuto all'entità di quelli della controllante. I rapporti attivi e passivi, che vengono di seguito sintetizzati, attengono esclusivamente contratti di leasing e/o finanziamento ivi comprese le anticipazioni di crediti verso altre società del gruppo o verso clientela esterna al gruppo stesso.

I rapporti finanziari in corso sono regolati al tasso di mercato praticato mediamente alla nostra clientela; il rapporto di partecipazione influenza il risultato d'esercizio negativamente in quanto le società partecipate, ancorchè produttive di cash flow, non hanno distribuito dividendi . La stima dei maggiori oneri finanziari pagati ai finanziatori e commisurati al valore delle partecipazioni a bilancio, si ragguaglia a circa 150.000 euro. In assenza di codesti oneri afferenti le partecipazioni, il risultato d'esercizio al netto delle imposte sarebbe stato più elevato di circa 90.000 euro.

Le società controllate e collegate nel 2009 hanno prodotto cash flow reinvestito nelle attività di propria competenza che si manifestano nel costante apprezzamento della loro valutazione (fair value) effettiva, segnatamente superiore a quella di libro.

Le azioni della Società Bresciana Telecomunicazioni srl sono da noi stimate, secondo gli standard di mercato, non meno di 10 mln di euro con una plusvalenza teorica prima della tassazione di circa 5 mln di euro.

Il fair value della soc. Immobiliare la Sorgente srl, in base al contenuto patrimoniale, di natura immobiliare, è da noi stimato prudenzialmente in € 2,5 mln con una plusvalenza teorica prima della tassazione di poco più di 2 mln di euro.

Secondo i dati in nostro possesso, derivati dai bilanci, l'ebitda delle società che fanno capo a Società Bresciana Telecomunicazioni srl dovrebbero ragguagliarsi a circa 800 mila euro per la quota di nostra competenza.

L'esposizione totale verso le società collegate e controllate, esteso anche a quelle riconducibili alla famiglia Gervasoni sono diminuite del corso del 2009 di circa 600 mila euro per cassa e leasing e sono aumentate di circa 2 mln di euro per crediti di firma connessi alle operazioni immobiliari di Milano. Le esposizioni per cassa attengono lo smobilizzo di crediti ed il leasing od il finanziamento all'acquisto di cespiti.

Rapporti con società partecipate, collegate e controllate.

	<i>Attivo</i>	<i>Passivo</i>	<i>Di Firma</i>
Soc.Bresc.Telecomunicazioni. srl	1.817.029		
BT srl	251.759		
BT Monitoring srl	419.088		
Immobiliare La Sorgente srl	27.159		4.500.000
Immobiliare La Martesana srl	3.142.333		2.799.978
Manifattura Guarnizioni Colombo spa	884.416		1.134.000

Rapporti con società controllate dalla famiglia Gervasoni.

	<i>Attivo</i>	<i>Passivo</i>	<i>Di Firma</i>
Radio Lagouno srl	1.569.057		
R B C srl	160.554	1.900.000	
Gestione Distributori Stradali srl	535.985		
Agenzia Generale Pubblicità srl	1.405.422		

**A) ANDAMENTO DELLA GESTIONE**

I contratti stipulati nell'esercizio, ammontano a 332 per un totale di € 33.787.158.

Contratti stipulati	2009		2008		Differenza
- Factoring e finanziamenti	29.470.473	(87,22%)	24.884.825	(86,98%)	+18,36%
- Beni Strumentali	2.750.210	(8,14%)	2.856.614	(9,99%)	-3,72%
- Autoveicoli	366.475	(1,09%)	418.698	(1,46%)	-12,47%
- Immobili	1.200.000	(3,55%)	450.000	(1,57%)	+166,67%
<b>TOTALE</b>	<b>33.787.158</b>	<b>(100%)</b>	<b>28.610.137</b>	<b>(100%)</b>	<b>+18,10%</b>

Il numero dei contratti ancora in essere al 31/12/2009 è pari a 408 con un capitale medio iniziale di 97 mila euro.

Il valore residuo in linea di capitale dei contratti ancora in essere risulta di 24,886 milioni di euro.

Contratti in essere	Credito residuo 2009	Credito residuo 2008
- Factoring e finanziamenti	16.394.823	16.171.633
- Leasing Beni Strumentali	4.689.078	4.158.575
- Leasing Autoveicoli	936.860	1.028.847
- Leasing Immobili	2.864.830	2.662.735
<b>TOTALE</b>	<b>24.885.591</b>	<b>24.021.790</b>

## **B) PREVEDIBILE EVOLUZIONE DELLA GESTIONE**

Nei primi tre mesi dell'anno 2010, la società ha perfezionato un flusso di operazioni per un totale di Euro 7,980 milioni da 6,845 con una crescita del 16,58%. Si prevede di incrementare lo stock di impieghi del 5% circa a fine esercizio con un margine di intermediazione stabile.

## **C) PROGETTO DI DESTINAZIONE DEGLI UTILI**

Al termine della relazione sulla gestione il Consiglio di Amministrazione sottopone all' approvazione dell'Assemblea degli Azionisti il progetto di destinazione dell'Utile netto relativo all'esercizio 2009. Viene pertanto proposto di destinare l'utile di € 350.093 nel modo seguente:

- € 18.000 a Riserva Legale;
- € 332.093 a Riserva Straordinaria.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il Bilancio così come presentato.

Bergamo, 30 marzo 2010

**Il Presidente del  
Consiglio di Amministrazione**

**Sergio Gervasoni**

**STATO PATRIMONIALE**

<b>ATTIVO</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>10 Cassa e disponibilità</b>	<b>2.405</b>	<b>3.987</b>
<b>20 Crediti verso enti creditizi</b>	<b>309.555</b>	<b>15.480</b>
(a) a vista	309.555	15.480
<b>40 Crediti verso clientela</b>	<b>24.965.435</b>	<b>22.213.856</b>
Di cui per operazioni di factoring	7.180.876	4.874.094
<b>60 Azioni, quote e altri titoli a reddito variabile</b>	<b>13.019</b>	<b>13.079</b>
<b>70 Partecipazioni</b>	<b>5.553.957</b>	<b>5.541.394</b>
<b>90 Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>63.299</b>	<b>29.080</b>
<b>100 Immobilizzazioni materiali</b>	<b>18.957.564</b>	<b>17.679.017</b>
Di cui:		
- beni dati in locazione finanziaria	8.470.333	7.819.159
- beni in attesa di locazione finanziaria	2.127.693	2.037.766
- beni in dotazione	8.359.538	7.822.092
<b>105 Beni ritirati</b>	<b>334.232</b>	<b>391.622</b>
<b>120 Azioni o quote proprie</b>	<b>547.200</b>	<b>547.200</b>
<b>130 Altre attività</b>	<b>437.471</b>	<b>428.678</b>
<b>140 Ratei e risconti attivi</b>	<b>224.437</b>	<b>155.042</b>
(a) ratei attivi	61.334	35.157
(b) risconti attivi	163.103	119.885
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>51.408.574</b>	<b>47.018.435</b>

**STATO PATRIMONIALE**

<b>PASSIVO</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>10 Debiti verso enti creditizi</b>	<b>30.750.435</b>	<b>26.395.503</b>
(a) a vista	21.811.252	23.283.345
(b) a lungo termine	8.939.183	3.112.158
<b>30 Debiti verso clientela</b>	<b>1.569.772</b>	<b>1.306.383</b>
(a) a termine o con preavviso	1.569.772	1.306.383
<b>50 Altre passività</b>	<b>2.500.228</b>	<b>2.777.733</b>
<b>60 Ratei e risconti passivi</b>	<b>1.218.813</b>	<b>1.599.186</b>
(a) ratei passivi	36.909	45.400
(b) risconti passivi	1.181.904	1.553.786
<b>70 Trattamento di fine rapporto</b>	<b>64.352</b>	<b>56.638</b>
<b>80 Fondi per rischi ed oneri</b>	<b>934.122</b>	<b>862.233</b>
(a) fondi imposte e tasse	358.738	298.390
(b) altri fondi	575.384	563.843
<b>120 Capitale</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.000.000</b>
<b>140 Riserve</b>	<b>3.302.411</b>	<b>3.087.214</b>
(a) riserva legale	239.427	228.427
(b) riserva azioni proprie	547.200	547.200
(c) riserva straordinaria	1.055.784	851.587
(d) riserva sovrapprezzo azioni	1.460.000	1.460.000
<b>150 Riserve di rivalutazione</b>	<b>4.718.348</b>	<b>4.718.348</b>
<b>170 Utile (perdita) d'esercizio</b>	<b>350.093</b>	<b>215.197</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>51.408.574</b>	<b>47.018.435</b>

**GARANZIE ED IMPEGNI**

	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>10 Garanzie rilasciate</b>	<b>8.453.978</b>	<b>6.422.320</b>
<b>20 Impegni</b>	<b>7.947.532</b>	<b>8.900.377</b>
<b>TOTALE</b>	<b>16.401.510</b>	<b>15.322.697</b>

**CONTO ECONOMICO**

<b>COSTI</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>10 Interessi passivi ed oneri assimilati</b>	<b>1.211.137</b>	<b>1.553.249</b>
<b>20 Commissioni passive</b>	<b>28.943</b>	<b>19.398</b>
<b>30 Perdite da operazioni finanziarie</b>	<b>60</b>	<b>2.564</b>
<b>40 Spese amministrative</b>	<b>1.134.058</b>	<b>1.297.032</b>
(a) spese per il personale di cui:	132.339	132.674
- salari e stipendi	96.385	96.411
- oneri sociali	28.101	28.110
- trattamento fine rapporto	7.853	8.153
(b) altre spese amministrative	1.001.719	1.164.358
<b>50 Rettifiche di valore su immobilizzazioni immateriali e materiali</b>	<b>2.565.814</b>	<b>2.890.427</b>
di cui:		
- su beni dati in locazione finanziaria	2.320.809	2.686.521
- su beni in dotazione	245.005	203.906
<b>60 Altri oneri di gestione</b>	<b>162.457</b>	<b>244.802</b>
di cui:		
- oneri per il riscatto di beni dati in locazione finanziaria	162.457	244.802
<b>70 Accantonamento per rischi ed oneri</b>	<b>100.369</b>	<b>90.315</b>
<b>110 Oneri straordinari</b>	<b>443.163</b>	<b>17.681</b>
<b>130 Imposte sul reddito d'esercizio</b>	<b>234.750</b>	<b>158.455</b>
<b>140 Utile d'esercizio</b>	<b>350.093</b>	<b>215.197</b>
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>6.230.844</b>	<b>6.489.120</b>

**CONTO ECONOMICO**

<b>RICAVI</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>10 Interessi attivi e proventi assimilati</b>	<b>1.877.955</b>	<b>1.692.983</b>
di cui:		
-per operazioni di factoring	499.907	481.417
-su c/c bancari	290	541
-altri interessi e proventi	1.377.758	1.211.025
<b>20 Dividendi ed altri proventi</b>	<b>335</b>	<b>285</b>
<b>30 Commissioni attive</b>	<b>458.631</b>	<b>394.897</b>
<b>70 Altri proventi di gestione</b>	<b>3.818.249</b>	<b>4.387.575</b>
di cui:		
- canoni attivi per beni dati in locazione	3.107.282	3.677.904
- affitti attivi	710.967	709.671
<b>80 Proventi straordinari</b>	<b>75.674</b>	<b>13.380</b>
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>6.230.844</b>	<b>6.489.120</b>

## NOTA INTEGRATIVA

**S**ignori Azionisti,  
la seguente Nota Integrativa forma parte sostanziale ed integrante del Bilancio ed è suddivisa nelle seguenti parti:

- PARTE A: Criteri di valutazioni;
- PARTE B: Informazioni sullo Stato Patrimoniale;
- PARTE C: Informazioni sul Conto Economico;
- PARTE D: Altre Informazioni.

Sono stati inoltre allegati alla Nota Integrativa alcuni prospetti supplementari allo scopo di fornire informazioni aggiuntive o maggiormente dettagliate rispetto a quelle esposte nella nota stessa.

Prima di passare all'analisi delle singole parti della Nota Integrativa desideriamo fornirvi alcune notizie sulla Vostra Società.

La LISIMM è stata costituita sotto forma di società a responsabilità limitata il 27/03/1987 con atto pubblico redatto dal Notaio Dott. Giovanni Marasà in Bergamo a repertorio col numero 28349. In data 18/05/1987 presso lo stesso Notaio, con atto pubblico a repertorio col numero 29077, avviene la trasformazione in Società per Azioni.

L'oggetto sociale prevede il compimento di qualsiasi operazione finanziaria, esclusa la raccolta del risparmio presso il pubblico e l'attività riservata alle società fiduciarie e di revisione.

### Parte A - CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di valutazione applicati al seguente bilancio di esercizio sono conformi alle vigenti disposizioni di legge in tema di conti annuali e consolidati degli "Enti Finanziari" di cui all'Art.6 della Legge n°197 del 5/07/1991("Anti riciclaggio").

Detti criteri recepiscono infatti la disciplina introdotta dal D.Lgs. 27/01/1992 n.87 e dalle istruzioni del D.M. Tesoro del 24/06/1992, integrate dalle disposizioni della Banca d'Italia del 31/07/1992 e dagli schemi e regole di composizione emanati dalla stessa Banca d'Italia con la Circolare n.183 del 27/03/1993. Questi criteri non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del Bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nelle continuità dei medesimi principi, fatta eccezione per le modifiche rese necessarie in ordine all'applicazione delle disposizioni normative di cui alla legge 28/12/1995 n. 549 ("Misure di razionalizzazione della finanza pubblica") in tema di ammortamenti (art. 3, comma 103, lettera c) e di svalutazione dei crediti (art. 3, comma 103, lettera d, commi 107, 108 e 109) per la cui illustrazione si rimanda alle rispettive sezioni della Nota Integrativa

La documentazione prevista dalla normativa vigente è stata integrata, al fine di fornire una migliore informativa, con alcuni prospetti supplementari allegati alla Nota Integrativa.

I principi contabili concordati con il Collegio Sindacale, si rifanno alle indicazioni dei Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri, oltre che ai principi sostenuti dallo I.A.S.C. (International Accounting Standards Committee) e hanno ricevuto l'approvazione della Società di Revisione, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

### SEZIONE 1 - ILLUSTRAZIONE DEI CRITERI DI VALUTAZIONE

#### AZIONI, QUOTE ED ALTRI TITOLI A REDDITO VARIABILE

I titoli azionari in portafoglio sono valutati secondo il criterio economico; la differenza viene evidenziata nelle informazioni sullo stato patrimoniale

## **CASSA E DISPONIBILITA'**

La cassa e le disponibilità sono state contabilizzate al loro valore nominale.

## **CREDITI**

I crediti sono iscritti secondo il valore di presumibile realizzo. La valutazione dei crediti è stata effettuata in modo analitico; per i crediti in sofferenza relativi a pratiche di importo significativo si è considerato il valore nominale svalutato della presunta perdita.

## **OBBLIGAZIONI ED ALTRI TITOLI A REDDITO FISSO**

I titoli di stato in portafoglio sono valutati al minore tra il costo di acquisto e quello corrente; la differenza viene evidenziata nelle informazioni sullo stato patrimoniale.

## **PARTECIPAZIONI**

Le partecipazioni sono contabilizzate al costo di acquisto.

## **IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo e previo consenso, laddove previsto, del Collegio Sindacale. Gli importi sono al netto delle quote di ammortamento calcolate in misura costante in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

## **IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AD USO PROPRIO**

Le immobilizzazioni materiali ad uso proprio sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e al netto degli ammortamenti effettuati sino alla chiusura dell'Esercizio.

Gli ammortamenti sono stati calcolati a quote costanti in base ad aliquote corrispondenti alla vita utile stimata dei singoli cespiti con la riduzione del 50% per quelli acquisiti nell'esercizio. Le aliquote sono quelle fiscalmente consentite dal D.M. 31/12/1988 per i cespiti acquisiti dal 1/01/1989 e dal D.M. 28/10/1974 per quelli acquisiti precedentemente

## **IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IN LOCAZIONE**

Le immobilizzazioni concesse in locazione finanziaria sono iscritte in bilancio al loro costo di acquisto incrementato degli oneri accessori di diretta imputazione e sono esposte al netto dei relativi ammortamenti.

Il valore degli immobili concessi in locazione finanziaria include la rivalutazione eseguite ai sensi delle leggi 29/12/1990 n. 408 e 30/12/1991 n.413, di cui viene fornito il dettaglio nell' Allegato VI dei "Prospetti allegati alla nota integrativa".

Le immobilizzazioni rinvenienti da contratti risolti sono iscritte nella voce "Beni ritirati" ad un valore che non supera il presumibile valore di realizzo.

Nel rispetto della vigente normativa fiscale le immobilizzazioni materiali in locazione sono ammortizzate secondo quote costanti proporzionali alla durata del contratto di locazione finanziaria corrispondente; per i beni entrati in funzione prima del 1 Gennaio 1988 l'ammortamento è stato

calcolato secondo le aliquote consentite con riferimento alle classi merceologiche di riferimento dei locatari.

Per i beni consegnati a decorrere dal 1/01/1995, nel rispetto delle già citate disposizioni dell' art. 3 della Legge 549/95, modificative dell' art. 67 del T.U.I.R., le quote di ammortamento sono state determinate nella misura risultante dal piano finanziario del relativo contratto

#### **AZIONI PROPRIE**

Le azioni proprie in portafoglio sono contabilizzate al costo di acquisto.

#### **DEBITI**

I debiti sono esposti in Bilancio al loro valore nominale ad eccezione di quelli denominati in valuta estera i cui criteri di valutazione sono esposti alla voce "Poste in valuta".

#### **TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO**

L'accantonamento a questo fondo riflette l'indennità maturata dai singoli dipendenti a fine anno in conformità alle disposizioni di legge oltre che ai contratti di lavoro vigenti.

#### **FONDO PER RISCHI ED ONERI**

Pur rimanendo invariato il criterio per la valutazione dei crediti, è stata modificata la tecnica di contabilizzazione degli stessi. Adottando l' alternativa indicata dal Ministero delle Finanze nel Decreto 14/02/1996 di approvazione del Modello Unico e relative istruzioni, là dove i crediti venivano esposti al valore di presumibile realizzo, rettificandone la consistenza con diretta imputazione all' attivo della svalutazione, se ne espone ora il valore nominale appostando nel passivo la rettifica nel "Fondo per rischi ed oneri : altri fondi", sia per la massa dei crediti "espliciti" che "impliciti".

#### **FONDO IMPOSTE E TASSE**

La quota accantonata al Fondo fronteggia l'onere previsto sulla base delle norme tributarie in vigore, per imposte e tasse non ancora liquidate.

#### **COSTI E RICAVI**

I costi ed i ricavi sono contabilizzati secondo il principio della competenza temporale. Per i contratti relativi a beni consegnati a partire dal 1/01/1995, per effetto dell' appostamento degli ammortamenti secondo i nuovi principi sopraccitati, i ricavi da leasing sono determinati nella misura risultante dal relativo piano finanziario.

#### **RATEI E RISCOINTI**

Sono stati determinati secondo il principio della competenza temporale in applicazione del criterio di correlazione dei costi e dei ricavi in ragione di esercizio.

#### **GARANZIE**

Figurano in questa voce tutte le garanzie prestate dalla società, oltre alle attività cedute a garanzia di obbligazioni di terzi, dettagliate nelle informazioni sullo stato patrimoniale.

## **IMPEGNI**

Rientrano in questa classificazione tutti gli impegni irrevocabili assunti in relazione a contratti di locazione finanziaria i cui criteri sono esposti nella Nota Integrativa. Sono compresi anche gli impegni non strettamente connessi al leasing.

## **SEZIONE 2 - RETTIFICHE ED ACCANTONAMENTI FISCALI**

### **ACCANTONAMENTI EFFETTUATI ESCLUSIVAMENTE IN APPLICAZIONI DI NORME TRIBUTARIE**

Gli ammortamenti effettuati nel rispetto della normativa fiscale vigente prima dell' entrata in vigore delle disposizioni di cui all' art. 3, comma 103, lettera c, della Legge 594/95, hanno prodotto sul bilancio effetti diversi da quelli che sarebbero derivati dalla contabilizzazione delle operazioni di locazione finanziaria secondo la cosiddetta "Metodologia Finanziaria", adottata invece per i beni consegnati a decorrere dal 1/01/1995.

Tale metodologia, privilegiando l'aspetto sostanziale dei contratti di locazione finanziaria rispetto a quello formale, considera il valore del credito, nel momento di decorrenza del contratto, pari al valore del bene oggetto di locazione.

Nel corso della durata del contratto i canoni di locazione sono suddivisi tra interessi attivi, imputati a conto economico secondo la loro effettiva competenza, e quote di capitale direttamente imputate a riduzione del credito residuo secondo un piano di ammortamento a rate costanti; in sostanza i contratti sono esposti come impieghi finanziari per un ammontare pari al valore di canoni e riscatti a scadere attualizzato al tasso d'interesse implicito in ognuno di essi. I conguagli da indicizzazione, in aumento o in diminuzione rispetto al canone originariamente stabilito, vengono registrati separatamente ed addebitati o accreditati al cliente senza modificare il piano di ammortamento.

Gli effetti dell'applicazione di tale metodologia sono riepilogati nelle informazioni sullo stato patrimoniale alla voce effetti della metodologia finanziaria sul bilancio.

## Parte B - INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

### SEZIONE 1 - ATTIVO

#### CASSA E DISPONIBILITÀ (voce 10)

La voce di € 2.405 si riferisce alla disponibilità di monete e banconote presso la sede di Sarnico.

#### CREDITI VERSO ENTI CREDITIZI (voce 20)

Trattasi di disponibilità di conti correnti presso alcuni istituti di credito per € 309.555.

vita residua	31/12/2009	31/12/2008
a vista	309.555	15.480
fino a 3 mesi		0
da 3 a 12 mesi		0
da 12 a 60 mesi		0
oltre 60 mesi		0
di durata indeterminata		0
<b>TOTALE CREDITI</b>	<b>309.555</b>	<b>15.480</b>

#### CREDITI VERSO CLIENTI (voce 40)

Il totale dei crediti verso la clientela ammonta a € 24.965.435.

Il saldo è così composto:

Crediti diversi	0
Fatture da emettere	214.759
Crediti regolati in c/c	450.000
Crediti per sconti bancari	7.180.876
Clienti	17.119.800
<b>TOTALE</b>	<b>24.965.435</b>

Nel prospetto seguente si fornisce anche per tali crediti una analisi per fasce di vita residua oltre al dettaglio dei crediti futuri suddivisi fra quota capitale e quota interessi. Il dato è composto dalla voce "crediti per factoring" e "clienti".

VITA RESIDUA	CREDITI IN BILANCIO	CREDITI PER CANONI A SCADERE		
		Importo rata	Quota capitale	quota interessi
a scadere per anticipo crediti	6.049.497			
a scadere per finanz.	14.029.467			
A scadere per leasing a vista	212.793			
fino a 3 mesi	1.089.967	745.328	589.588	155.740
“ “ “ per op.fact.	690.279			
da 3 a 12 mesi	1.342.653	1.988.160	1.585.325	402.835
da 12 a 60 mesi	824.051	5.307.242	4.360.935	946.307
oltre 60 mesi	61.969	1.705.249	1.462.709	242.540
durata indet. e soff.nze		53.035	48.164	4.871
<b>TOTALE</b>	<b>24.300.676</b>	<b>9.799.014</b>	<b>8.046.721</b>	<b>1.752.293</b>

### OBBLIGAZIONI ED ALTRI TITOLI (voce 60)

La voce comprende una serie di titoli azionari iscritti in bilancio al valore di mercato a fine esercizio. Qui di seguito viene evidenziata la differenza rispetto al valore di acquisto:

Titoli azionari	
Valore di mercato a fine esercizio	13.019
Valore di acquisto	14.182
Differenza	-1.163

### PARTECIPAZIONI (voce 70)

Società Bresciana Telecomunicazioni Srl è una società che opera nel settore delle telecomunicazioni sia direttamente che attraverso la partecipata BT srl della quale detiene il 51%.

A sua volta SBT srl detiene il 100% di BT Monitoring srl, società specializzata nel controllo di funzionalità e qualità di impianti radiotelevisivi. Il core business di SBT srl è di natura quasi immobiliare, essendo la stessa società proprietaria di torri radiotelevisive affittate ai maggiori operatori delle comunicazioni.

A livello di gruppo, a dire SBT Srl, BT Srl e BT Monitoring Srl, l'indicatore EBITDA riferito alla nostra partecipazione (83%) si attesta intorno ad 800 mila euro. Il gruppo SBT Srl è piuttosto apprezzato sul mercato specifico, che lo valuta intorno a 8/10 volte gli affitti percepiti.

Le plusvalenze incorporate nella partecipazione, e non espresse, sono dunque significative.

Nel corso del 2009 si è verificato un incremento per quanto riguarda le partecipazioni iscritte in bilancio:

<b>Partecipazione</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>Immobiliare La Sorgente SRL</b> Via Gafforelli,1-24060-Foresto Sparso (BG) Capitale Sociale € 47.000; % di possesso: 34% Patrimonio netto al 31.12.08 € 800.095 di cui utile '08 € 13.188	516.457	516.457
<b>Società Bresciana Telecomunicazioni S.r.l.</b> Via Moia Strada III, 5 – 25075 Nave (Bs) Capitale Sociale € 78.000; % di possesso: 83% Patrimonio netto al 31.12.08 € 833.502 di cui utile '08 € 171.777	4.909.937	4.909.937
<b>Bergamonews S.r.l.</b> Via Verdi, 4 - 24100 Bergamo Capitale Sociale € 200.000; % di possesso: 6% Patrimonio netto al 31.12.09 € 17.588 di cui perdita '09 € (266.749)	27.563	15.000
<b>Manifattura Guarnizioni Colombo &amp; C. Spa</b> Via V. Veneto, 48 - 24067 Sarnico (BG) Capitale Sociale € 258.000; % di possesso: 5% Patrimonio netto al 31.12.08 € 1.065.055 di cui utile '08 € 189.734	100.000	100.000
	<b>5.553.957</b>	<b>5.541.394</b>

#### **IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (voce 90)**

Le immobilizzazioni immateriali ammontano complessivamente a € 73.346. Il valore al netto degli ammortamenti è pari a € 63.299.

Le movimentazioni che si sono registrate nel corso dell'esercizio 2009 nelle immobilizzazioni immateriali sono riportate nell'Allegato III alla Nota Integrativa.

#### **IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (voce 100)**

Le immobilizzazioni materiali ammontano complessivamente a € 29.352.603. Il valore al netto degli ammortamenti è pari a € 18.957.564

Immobilizzazioni	Costo storico	Fondo ammortamento	Valore netto 31.12.09	Valore netto 31.12.08
Locate	18.109.938	9.639.604	8.470.334	7.819.159
in attesa di locazione	2.127.693		2.127.693	2.037.766
ad uso proprio	9.114.972	755.435	8.359.537	7.822.092
<b>TOTALE</b>	<b>29.352.603</b>	<b>10.395.039</b>	<b>18.957.564</b>	<b>17.679.017</b>

Questo è il dettaglio delle immobilizzi ad uso proprio pari ad € 8.359.537 ricompresi nel complesso delle immobilizzazioni materiali:

immobilizzi uso proprio	Costo storico	F.do ammortamento	Valore netto 31.12.09
Arredi per uffici	125.400	103.779	21.621
Macchine elettroniche	70.280	67.148	3.132
Autoveicoli	100.185	94.924	5.261
Altri impianti	180.279	119.783	60.496
Immobili	7.704.703	345.746	7.358.957
Beni inf. 516,46 euro	24.055	24.055	0
Imbarcazioni	118.510	0	118.510
Immobilizzazioni in corso	99.544	0	99.544
Cantiere Bergamo Via Camozzi 3° piano	692.016	0	692.016
<b>TOTALE</b>	<b>9.114.972</b>	<b>755.435</b>	<b>8.359.537</b>

La voce "Immobilizzazioni in corso" pari ad € 99.544 è relativa alle quote indeducibili dei canoni immobiliari di leasing passivo, riferite al valore dell'area.

Per quanto riguarda gli immobili ad uso proprio, l'importo riferito al valore dell'area, sul quale non è stato calcolato ammortamento, ammonta ad € 772.143.

Le immobilizzazioni materiali in attesa di locazione ammontano a € 2.127.693. Gli immobili di proprietà ad uso proprio e quindi non ceduti in leasing si riferiscono a:

#### Immobili in Bergamo:

- via Camozzi, 9 : totale circa 3.500 mq. di cui:
- uffici in locazione a diversi - circa mq. 2.300 ; sportello bancario locato a Banca di Roma circa mq. 1200;
- deposito magazzino P.zza Pontida locato – circa mq. 200;
- 2 box viale Vittorio Emanuele;
- altri locali uso residenziale - mq. 60.

#### Immobili in Sarnico:

- capannone industriale in locazione - circa mq. 7100;
- via Sora - ufficio direzionale in locazione - circa mq. 160;
- lungolago – immobile uso residenziale locato - circa mq. 75;
- 2 box via Sora.

#### Altri immobili:

- Brescia via Battaglie - direzionale da locare - circa mq. 110;
- Carpi (MO) - direzionale locato - circa mq. 230;
- Villongo via I maggio – immobile uso residenziale da locare – circa mq. 80;
- terreno agricolo in Almenno S.Bartolomeo;
- Adrara S.Rocco – locali uso residenziale, da locare – mq. 45.

#### Immobili acquisiti in leasing:

In Bergamo (tramite Banca Italease Spa):

- via Cucchi, 8 - sede Società – circa mq. 150;
- via Cucchi, 8 - ufficio locato – circa mq. 130.

Debito residuo al 31/12/09: € 206.290;

In Venezia (tramite Banca Italease Spa):  
 - Dorsoduro, 632 – ufficio locato – circa mq. 65.  
 Debito residuo al 31/12/09: € 126.539.

Le movimentazioni che si sono registrate nel corso dell'esercizio 2009 nelle immobilizzazioni materiali sono riportate nell'Allegato III alla Nota Integrativa.

### **BENI RITIRATI (voce 105)**

Nella voce figurano beni in contenzioso per contratti risolti per € 334.232.

Questo il dettaglio:

	Costo storico	F.do ammortamento	valore netto 31.12.09
Beni ritirati	124.888	6.016	118.872
Beni in contenzioso	527.786	312.426	215.360
<b>TOTALE</b>	<b>652.674</b>	<b>318.442</b>	<b>334.232</b>

### **AZIONI PROPRIE (voce 120)**

Le azioni proprie in portafoglio, pari al 10% del capitale, ammontano ad € 547.200 e sono contabilizzate al prezzo di acquisto.

### **ALTRE ATTIVITA' (voce 130)**

Figurano in questa voce una serie di poste dell'attivo di cui viene fornito il dettaglio nel prospetto che segue. Il totale è di € 437.471 ed è così composto:

	31/12/2009	31/12/2008
Cauzione a fornitori	15.021	95.021
Acconto imposte	158.309	191.886
Ritenute su interessi attivi	78	146
Iva a Credito	53.804	20.515
Acconti ed anticipi a fornitori	173.000	114.350
Crediti diversi	4.132	4.132
Depositi cauzionali	2.019	1.900
Note accredito da ricevere	90	728
Crediti v/Erario	320	0
Crediti v/Erario per imposte anticipate	30.698	0
<b>TOTALE</b>	<b>437.471</b>	<b>428.678</b>

**RATEI E RISCONTI ATTIVI (voce 140)**

Nei ratei attivi figurano le quote di ricavi per leasing di competenza non fatturate oltre a tassa di registro e commissioni bancarie in attesa di rimborso.

	31/12/2009	31/12/2008
Ratei attivi diversi	31.313	440
Canoni maturati non fatturati	30.021	34.717
<b>TOTALE</b>	<b>61.334</b>	<b>35.157</b>

Nei risconti attivi figurano principalmente le quote non di competenze del canoni anticipati dei leasing immobiliari stipulati per l'acquisto dell'immobile di Venezia e degli uffici di Via Cucchi a Bergamo, le quote non di competenza dell'esercizio di provvigioni e assicurazioni ed i risconti attivi diversi.

	31/12/2009	31/12/2008
Risconti attivi Leasing passivi	48.270	66.395
Risconti attivi diversi	2.660	2.351
Provvigioni e assicurazioni	112.173	51.139
<b>TOTALE</b>	<b>163.103</b>	<b>119.885</b>

**SEZIONE 2 - PASSIVO****DEBITI VERSO ENTI CREDITIZI (voce 10)**

I debiti verso gli enti creditizi ammontano a € 30.750.435 e si sostanziano nella cosiddetta "provvista bancaria". A vista figurano i conti correnti e i conti di portafoglio, mentre nella fascia tra i 3 ed oltre i 60 mesi troviamo le anticipazioni fondiariae.

vita residua	31/12/2009	31/12/2008
a vista	21.811.253	23.283.345
fino a 3 mesi	274.640	215.189
da 3 a 12 mesi	574.075	663.375
da 12 a 60 mesi	2.335.871	1.307.008
oltre 60 mesi	5.754.596	926.586
<b>TOTALE</b>	<b>30.750.435</b>	<b>26.395.503</b>

**DEBITI VERSO CLIENTI (voce 30)**

vita residua	31/12/2009	31/12/2008
a vista	0	0
fino a 3 mesi	0	0
da 3 a 12 mesi	0	0
da 12 a 60 mesi	1.041.384	1.041.384
oltre 60 mesi	0	0
di durata indeterminata	528.388	264.999
<b>TOTALE</b>	<b>1.569.772</b>	<b>1.306.383</b>

Figurano in questa voce, nella fascia di durata indeterminata, note di accredito da emettere per indicizzazioni passive per € 526.260 oltre a debiti vari per € 2.128. Nella fascia di durata da 12 a 60 mesi figurano € 1.041.384 ricevuti a titolo di cauzione.

**ALTRE PASSIVITA' (voce 50)**

Figurano in questa voce una serie di poste del passivo che ammontano complessivamente a € 2.500.228 e di cui viene fornito il dettaglio nel prospetto che segue:

	31/12/2009	31/12/2008
Debiti verso fornitori	379.980	65.114
Debiti verso Erario	15.614	18.991
Altri debiti	2.008.143	2.621.576
Fatture da ricevere	83.568	57.899
Dipendenti	7.226	7.598
Istituti di previdenza	5.697	6.555
<b>TOTALE</b>	<b>2.500.228</b>	<b>2.777.733</b>

E' di rilievo l'importo di € 1.900.000 pari al debito verso RBC Srl per commercial paper con scadenza entro l'anno

**RATEI E RISCONTI PASSIVI (voce 60)**

Nei ratei passivi figurano gli interessi su mutui, le quote di competenza di interessi passivi su interest rate swap per € 15.032, la quota di una polizza assicurativa per € 960 oltre agli interessi passivi maturati per l'operazione di Commercial Paper per € 1.168 e spese condominiali per € 1.464, le cui scritture di addebito sono pervenute nell'esercizio successivo:

	31/12/2009	31/12/2008
Ratei passivi diversi	18.624	31.469
Interessi su mutui	18.285	13.931
<b>TOTALE</b>	<b>36.909</b>	<b>45.400</b>

Nei risconti passivi figurano le quote di ricavi che, pur essendo monetariamente conseguite, hanno competenza economica futura; è opportuno puntualizzare che detti importi non devono essere considerati debiti pecuniari della società verso il cliente, in quanto, a norma di contratto, gli anticipi sono sempre incamerati senza obbligo di restituzione. Pertanto una corretta riclassificazione dello Stato Patrimoniale deve considerare tali somme come quota rimborsata del capitale finanziato (ammortamento piani finanziari) dei beni concessi in leasing.

Nei risconti passivi ritroviamo inoltre ricavi differiti relativi a contratti di locazione e interessi attivi vari fatturati anticipatamente.

In dettaglio:

	31/12/2009	31/12/2008
Ricavi futuri (leasing)	221.171	254.795
Risconti passivi diversi	16.433	15.145
Interessi fatturati in anticipo (factoring, finanziamenti e proroga scadenze)	944.300	1.283.846
<b>TOTALE</b>	<b>1.181.904</b>	<b>1.553.786</b>

**TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO SUBORDINATO (voce 70)**

Questa la movimentazione del fondo:

Fondo al 1.01.2009	56.638
Accantonamento dell'esercizio	7.714
Utilizzo	0
<b>Fondo al 31.12.2009</b>	<b>64.352</b>

**FONDO PER RISCHI ED ONERI (voce 80)**

Vi figura il Fondo Imposte e Tasse per € 358.738 a fronte della previsione di esborso per obbligazioni tributarie maturate.

Così la movimentazione del Fondo:

Fondo al 01.01.2009	298.390
Utilizzi per pagamento imposte	(205.100)
Accantonamento imposte	265.448
Fondo al 31.12.2009	358.738

Nella stessa voce figura nel dettaglio Altri Fondi l' ammontare degli accantonamenti effettuati sia in relazione ai crediti impliciti che a quelli espliciti.

Così la movimentazione del Fondo:

F.do rischi cred.implicit.al 01.01.2009	487.164
F.do rischi cred.esplic.al 01.01.2009	25.034
Altri f.di rischi ed oneri al 01.01.2009	51.645
Fondo al 01/01/2009	563.843
Utilizzo fondo	(88.827)
Accantonamento per crediti espliciti	74.896
Accantonamento per crediti impliciti	25.472
Altri fondi per rischi ed oneri	0
Fondo al 31.12.2009	575.384

Al fine di allineare l'informativa circa lo stock di crediti deteriorati incorporati nell'attivo della società a quelli obbligatori in caso di vigilanza prudenziale si segnala che i crediti in sofferenza con previsione di perdita superiore al 50% sommano ad € 781.143 lordi.

I crediti incagliati con previsione di perdita inferiore al 50% sommano ad € 944.172.

Il totale dei crediti in sofferenza/incaglio al netto del fondo rischi è pari ad € 1.149.931 pari al 3,28% degli impieghi totali.

I crediti che presentano ritardi oltre i 3 mesi sommano ad € 1.227.000. Il totale dei crediti con patologie d'incasso, al netto del fondo rischi è pari al 6,70% degli impieghi totali e quindi a 2,376 mln di euro. La stima di perdita non dovrebbe superare la somma di € 400.000 oltre ai fondi rischi.

Gli amministratori ritengono di non effettuare ulteriori stanziamenti a fondi rischi per l'anno 2009.

**SEZIONE 3 - CAPITALE, RISERVE ED UTILE D'ESERCIZIO**

La movimentazione delle voci che compongono il patrimonio netto viene fornita nel prospetto IV allegato alla presente Nota Integrativa mentre la ripartizione delle riserve, ai sensi del D.P.R. 917/86, è riportata nel prospetto V.

**CAPITALE SOCIALE (voce 120)**

Il capitale Sociale ammonta a € 6.000.000 ed è stato interamente versato.

Il Capitale Sociale si compone di n° 60.000 azioni ordinarie avente ciascuna un valore nominale di € 100,00 così ripartite:

n. 29.484	azioni ordinarie
n. 19.656	azioni ordinarie
n. 5.400	azioni ordinarie
n. 5.460	azioni ordinarie
<b>n. 60.000</b>	<b>Totale azioni</b>

**RISERVE (voce 140)**

A fine esercizio tale voce include la riserva legale per € 239.427 oltre alla riserva straordinaria per € 1.055.784, alla riserva sovrapprezzo azioni per € 1.460.000 ed alla riserva azioni proprie per € 547.200.

**RISERVE DI RIVALUTAZIONE (voce 150)**

Ammontano complessivamente a € 4.718.348.

Un riepilogo più dettagliato della ripartizione delle riserve viene fornito dall'Allegato V dei Prospetti allegati alla nota integrativa.

**UTILE ESERCIZIO (voce 170)**

L'utile netto relativo all'esercizio è pari a € 350.093.

**SEZIONE 4 - ALTRE INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE****EFFETTI DELLA METODOLOGIA FINANZIARIA SUL BILANCIO**

Al fine di fornire indicazioni necessarie a stimare gli effetti patrimoniali ed economici derivati dall'adozione della cosiddetta "Metodologia Finanziaria" occorre ipotizzare la contabilizzazione delle operazioni di locazione finanziaria relative a beni consegnati prima del 1/01/1995, secondo i principi illustrati nella parte A - sezione 2 della presente nota integrativa.

Utilizzando questa metodologia il patrimonio al 31/12/09 risulta sopravvalutato di circa 36 mila euro al lordo dell'effetto fiscale (24 mila euro al netto) e l'utile d'esercizio risulterebbe sopravvalutato di circa 46 mila euro al lordo dell'effetto fiscale (31 mila euro al netto).

Nel prospetto seguente vengono riepilogati i dati (in migliaia di euro):

	PATRIMONIO NETTO	UTILE ESERCIZIO
EFFETTO AL 31/12/2001	191	109
Minori stanziamenti per ammortamenti civilistico-fiscali Rispetto al "metodo finanziario" al 31/12/2002	(183)	183
EFFETTO AL 31/12/2002	117	183
Maggiori stanziamenti per ammortamenti civilistico-fiscali Rispetto al "metodo finanziario" al 31/12/2003	3	3
EFFETTO AL 31/12/2003	120	3
Minori stanziamenti per ammortamenti civilistico-fiscali Rispetto al "metodo finanziario" al 31/12/2004	(96)	97
EFFETTO AL 31/12/2004	24	97
Minori stanziamenti per ammortamenti civilistico-fiscali rispetto al "metodo finanziario" al 31/12/2005	(65)	65
EFFETTO AL 31/12/2005	(41)	65
Maggiori stanziamenti per ammortamenti civilistico-fiscali rispetto al "metodo finanziario" al 31/12/2006	36	36
EFFETTO AL 31/12/2006	(5)	36
Minori stanziamenti per ammortamenti civilistico-fiscali rispetto al "metodo finanziario" al 31/12/2007	(5)	5
EFFETTO AL 31/12/2007	6	5
Minori stanziamenti per ammortamenti civilistico-fiscali rispetto al "metodo finanziario" al 31/12/2008	(11)	11
EFFETTO AL 31/12/2008	6	11
Maggiori stanziamenti per ammortamenti civilistico-fiscali rispetto al "metodo finanziario" al 31/12/2009	46	46
EFFETTO AL 31/12/2009	(36)	46
Effetto fiscale teorico	(12)	(15)
	24	31

Fra gli allegati alla nota integrativa figurano i prospetti di Stato Patrimoniale e Conto Economico riclassificati secondo la metodologia finanziaria e raffrontati con i dati dello scorso esercizio.

**SEZIONE 5 - GARANZIE ED IMPEGNI****Totale canoni leasing Immob. (capitale + interessi):**

**- in Bergamo Via Cucchi** : € 297.181

- entro 12 mesi: € 74.099
- oltre 12 mesi: € 223.082

**- in Venezia Dorsoduro** : € 133.800

- entro 12 mesi: € 53.108
- oltre 12 mesi: € 81.692

**Impegno al subentro in contratto di locazione finanziaria erogato da Leasimpresa a MAR-LI snc** : € 2.340.000

**Interest rate swap - Cap** : € 5.176.551

- €1.000.000 - Unicredit Banca - tasso fisso 4,84%  
tasso variab. EURIBOR 3M scad. 08/06/2012
- €1.000.000 - Ubi - Banca Popolare di Bergamo - tasso fisso 4,520%  
tasso variab. EURIBOR 3M scad. 24/08/2012
- € 176.551 - Ubi - Popolare Commercio e Industria - tasso fisso 4,50%  
tasso variab. EURIBOR 3M scad. 31/05/2010
- €3.000.000 - Intesa Sanpaolo Spa - tasso fisso 4,69%  
tasso variab. EURIBOR 3M scad. 29/08/2011

**Fidejussioni rilasciate a terzi nell'interesse di società partecipate (statuto art.2)** : € 8.433.978

- €4.500.000 Immobiliare La Sorgente srl
- €1.134.000 Manifattura Italiana Guarnizioni Colombo spa
- €2.799.978 Immobiliare La Martesana srl

**Fidejussioni dirette** : € 20.000

- € 20.000 Comunità Montana Valle Imagna

## Parte C - INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

### sezione 1 – COSTI

#### INTERESSI PASSIVI ED ONERI ASSIMILATI (voce 10)

Nella tabella sotto riportata viene esposta la composizione delle voci interessi passivi ed oneri assimilati per € 1.211.137.

	31/12/2009	31/12/2008
Obbligazionisti	0	37.534
Enti creditizi	880.107	1.431.819
Enti finanziari	35.939	83.697
Diversi	295.091	199
<b>TOTALE</b>	<b>1.211.137</b>	<b>1.553.249</b>

#### COMMISSIONI PASSIVE (voce 20)

Illustriamo in dettaglio la composizione della voce:

COMMISSIONI PASSIVE	31/12/2009	31/12/2008
Quota di competenza delle provvigioni agli agenti	28.943	19.398

#### PERDITE DA OPERAZIONI FINANZIARIE (voce 30)

Nello specchio vengono evidenziate le movimentazioni di conti titoli che saldano con una perdita netta:

Esistenze tit. quotati	(13.079)
Rimanenza finale titoli quotati	13.019
<b>* SALDO TIT. QUOTATI</b>	<b>(60)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>(60)</b>

**SPESE AMMINISTRATIVE (voce 40)**

Il totale della composizione di questa voce pari a € 1.134.058 si divide tra spese per il personale ed altre spese amministrative di cui si fornisce il dettaglio:

SPESE PER IL PERSONALE	31/12/2009	31/12/2008
Salari e stipendi	96.385	96.411
Oneri Sociali	28.101	28.110
Trattamento di fine rapporto	7.853	8.153
<b>TOTALE</b>	<b>132.339</b>	<b>132.674</b>

ALTRE SPESE AMMINISTRATIVE	31/12/2009	31/12/2008
Compensi Consiglio di Amministrazione	150.000	141.811
Emolumenti Collegio Sindacale	11.692	11.624
Compensi Professionisti	69.498	82.098
Altre consulenze	37.188	28.504
Oneri Assilea	8.609	8.609
Locazioni e condominiali	82.744	19.162
Spese ammin/istrutt.locazione finanz.	321	315
Canoni di locazione finanz.immobiliare	119.958	469.321
Spese postali e telefoniche	25.298	25.424
Elaboratore	10.342	13.495
Cancelleria e stampati	5.250	3.789
Costi di manutenzione	41.061	11.131
Trasferte e viaggi	20.890	23.298
Imposte, oneri trib., conc. gov.	64.932	49.055
Altre spese di gestione	252.843	177.183
Spese per conto clienti	98.185	94.229
Anticipo I.C.I. per conto clienti	2.908	5.310
<b>TOTALE</b>	<b>1.001.719</b>	<b>1.164.358</b>

**RETTIFICHE DI VALORE SU IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI ED IMMATERIALI (voce 50)**

Le rettifiche delle immobilizzazioni materiali ed immateriali, di cui si è già dato dettaglio nel commento alle relative voci dello Stato Patrimoniale, sono le seguenti:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	31/12/2009	31/12/2008
Quote di ammortamento su beni locati	2.320.809	2.686.521
Quote di amm.to su beni ad uso proprio	234.105	134.271
<b>TOTALE</b>	<b>2.554.914</b>	<b>2.820.792</b>

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	31/12/2009	31/12/2008
Quote di amm.to oneri pluriennali	10.900	69.635
Quote di ammortamento avviamento	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>10.900</b>	<b>69.635</b>

#### ALTRI ONERI DI GESTIONE (voce 60)

Gli oneri di gestione sono rappresentati dalle "minusvalenze" generate al momento del riscatto dalla differenza fra la fattura di vendita del bene locato ed il residuo ammortizzabile, al netto delle plusvalenze. Il dato è iscritto al lordo delle plusvalenze per € 9.172 nella voce GESTIONE CONTRATTI. Trattandosi di una posta tecnica, vi preghiamo di leggere anche la relazione alla voce "altri profitti".

Minusvalenze	(171.629)
<b>ALTRI ONERI DI GESTIONE</b>	<b>171.629</b>

#### ACCANTONAMENTI PER RISCHI ED ONERI (voce 70)

Figura in questa voce l' ammontare degli accantonamenti effettuati al fondo di inesigibilità pari allo 0,30% dei crediti impliciti ed espliciti.

Accantonamenti per crediti espliciti	74.897
Accantonamento per crediti impliciti	25.472
<b>Accantonamento complessivo</b>	<b>100.369</b>

**ONERI STRAORDINARI (voce 110)**

Nel corso dell'anno 2009 si sono registrate delle minusvalenze a seguito di vendite di beni e delle insussistenze passive. La voce maggiore è riferita a sopravvenienza passiva per € 420.245 relativa ad una truffa su compravendita di terreno per la quale la società è stata condannata a ripetere il pagamento del terreno stesso al proprietario. E' in corso il relativo procedimento legale:

ONERI STRAORDINARI	31/12/2009	31/12/2008
Sopravvenienze/insussist.passive	428.423	14.108
Minusvalenze da cessione di beni	14.740	3.573
TOTALE	443.163	17.681

**IMPOSTE SUL REDDITO (voce 130)**

Figura in questa voce il carico fiscale di competenza pari ad € 234.750 per le imposte e tasse da liquidare.

**UTILE ESERCIZIO (voce 140)**

L'utile relativo all'esercizio è pari a € 350.093.

**SEZIONE 2 - RICAVI****INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI (voce 10)**

Nella tabella sotto riportata vengono espone la composizione delle voci interessi attivi e proventi assimilati per € 1.877.955.

	31/12/2009	31/12/2008
Enti creditizi	290	541
Clienti	1.832.200	1.629.932
Altri	45.465	62.510
<b>TOTALE</b>	<b>1.877.955</b>	<b>1.692.983</b>

Gli interessi di mora compresi nella voce "clienti" sommano a € 127.486.

**DIVIDENDI ED ALTRI PROVENTI (voce 20)**

Figurano in questa voce:

- Dividendi titoli quotati per € 335.

**COMMISSIONE ATTIVE (voce 30)**

Illustriamo in dettaglio la composizione della voce:

COMMISSIONI ATTIVE	31/12/2009	31/12/2008
Passaggi interni beni ammortizzabili	97.919	62.294
Spese Istruttoria	41.809	114.831
Rimborso spese legali	13.147	47.910
Rimborso spese varie	293.241	152.227
Rimborso I.C.I.	2.908	5.310
Rimborso imposta reg.affitti e locaz.immobiliari	9.607	12.325
<b>TOTALE</b>	<b>458.631</b>	<b>394.897</b>

**ALTRI PROVENTI DI GESTIONE (voce 70)**

I proventi di gestione sono rappresentati dai ricavi per canoni attivi su beni in locazione rettificati dall'effetto di risconti passivi su ricavi futuri e di ratei attivi su canoni maturati e non fatturati, di cui si è già parlato a proposito dei ratei e risconti, oltre che dai ricavi per indicizzazioni attive.

Canoni attivi per beni in locazione	2.885.645
- Risconti passivi su canoni futuri	(221.171)
+ Canoni maturati e non fatturati	438.510
Canoni attivi netti per beni in locazione	3.102.984
+ Saldo indicizzazioni attive	4.298
+ Affitti attivi	710.967
<b>ALTRI PROVENTI DI GESTIONE</b>	<b>3.818.249</b>

**PROVENTI STRAORDINARI (voce 80)**

PROVENTI STRAORDINARI	31/12/2009	31/12/2008
Plusvalenze	63.772	582
Sopravvenienze attive varie	850	11.486
Sopravvenienze attive già tassate	0	0
Sconti e abbuoni attivi	29	24
Ricavi diversi e risarcimenti	11.023	1.288
<b>TOTALE</b>	<b>75.674</b>	<b>13.380</b>

GESTIONE CONTRATTI	31/12/2009	31/12/2008
Plusvalenze	9.172	4.940
<b>TOTALE</b>	<b>9.172</b>	<b>4.940</b>

## Parte D - ALTRE INFORMAZIONI

### NUMERO DEI DIPENDENTI

Nel corso dell'esercizio non è mutato il numero dei dipendenti. Questa la situazione al 31.12.2009:

Quadri	0
Impiegati	2
Part-time	1
<b>TOTALE</b>	<b>3</b>

### COMPENSI AD AMMINISTRATORI E SINDACI

Nel corso dell'anno 2009 gli Amministratori ed i Sindaci hanno percepito rispettivamente i seguenti compensi:

AMMINISTRATORI	150.000
SINDACI	11.692

### RIPARTIZIONE PERCENTUALE DEI CONTRATTI STIPULATI NELL'ESERCIZIO SU BASE TERRITORIALE E MERCEOLOGICA

<b>Territoriale</b>		<b>Merceologica</b>	
Provincia di Bergamo	48,43%	Imprese Manifatturiere	21,55%
Provincia di Brescia	6,32%	Altre Imprese	73,06%
Resto della Lombardia	38,07%	Commercio	1,91%
Resto d'Italia	7,18%	Famiglie	3,48%

### COMPOSIZIONE DELLA PROVVISATA BANCARIA E FINANZIARIA (IN MIL. DI EURO)

<b>Per natura</b>	2009		2008	
Bancaria	30,750	100%	26,396	100%
Finanziaria	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>30,750</b>	<b>100%</b>	<b>26,396</b>	<b>100%</b>

<b>Per divisa</b>	2009		2008	
Euro	30,750	100%	26,396	100%
Valuta estera	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>30,750</b>	<b>100%</b>	<b>26,396</b>	<b>100%</b>

<b>Per scadenza</b>	2009		2008	
A vista	21,811	70.93%	23,284	88,21%
A termine	8,939	29,07%	3,112	11,79%
<b>TOTALE</b>	<b>30,750</b>	<b>100%</b>	<b>26,396</b>	<b>100%</b>

## PROSPETTI ALLEGATI ALLA NOTA INTEGRATIVA

I presenti allegati contengono informazioni aggiuntive rispetto a quelle esposte nella nota integrativa, della quale costituiscono parte integrante:

Prospetto di riclassificazione del Conto Economico redatto secondo la “metodologia finanziaria” per gli esercizi 2009 e 2008.	allegato I
Prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale redatto secondo la “metodologia finanziaria” per gli esercizi 2009 e 2008.	allegato II
Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali per gli esercizi 2009 e 2008.	allegato III
Prospetto delle variazioni nei conti del Patrimonio Netto per gli esercizi 2009 e 2008.	allegato IV
Prospetto delle rivalutazioni	allegato V

**ALLEGATO I**

**PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO SECONDO  
LA "METODOLOGIA FINANZIARIA" PER GLI ESERCIZI 31/12/2009 E 31/12/2008.**

	31/12/09	31/12/08
RICAVI DI LEASING	3.324.155	3.809.405
- Rettifica ricavi	-221.171	-254.795
- Minusvalenze "nette"	-162.457	-244.802
- Ammortamenti "finanziari"	-2.274.487	-2.697.420
TOTALE INTERESSI DA LEASING	666.040	612.388
+ Interessi attivi e proventi assimilati	1.882.252	1.816.277
<b>TOTALE INTERESSI ATTIVI</b>	<b>2.458.292</b>	<b>2.428.665</b>
- Interessi passivi ed oneri assimilati	-916.056	-1.553.249
- Indicizzazioni passive	-295.081	0
<b>TOTALE INTERESSI PASSIVI</b>	<b>-1.211.137</b>	<b>-1.553.249</b>
MARGINE DI INTERMEDIAZIONE	1.337.155	875.416
SALDO DELLE OPERAZIONI FINANZIARIE	-60	-2.564
+ Affitti attivi	+710.967	+709.671
MARGINE DA GESTIONE TIPICA	2.048.062	1.582.523
- Spese amministrative	-881.761	-680.426
- Oneri per il personale	-132.339	-147.285
- Commissioni passive e spese	-28.943	-19.398
- Oneri straordinari	-443.163	-17.681
+ Commissioni attive e ricavi	458.631	394.897
+ Dividendi e altri proventi straord.	76.009	13.665
<b>COSTI NETTI</b>	<b>-951.566</b>	<b>-456.228</b>
UTILE LORDO	1.096.496	1.126.295
- Leasing Immobiliari uso proprio	-119.958	-469.321
- Accantonamenti fondi rischi	-100.369	-90.315
- Rettifiche valore immobilizzazioni uso proprio	-245.004	-203.906
<b>RETTIFICHE</b>	<b>-345.373</b>	<b>-294.221</b>
UTILE AL LORDO DELLE IMPOSTE	631.165	362.753
- imposte su reddito e tasse	-234.750	-158.455
UTILE DA BILANCIO FINANZIARIO	396.415	204.298
Effetto ammortamento civilistico-finanziario	-46.322	+10.899
<b>UTILE DI BILANCIO</b>	<b>350.093</b>	<b>215.197</b>

**ALLEGATO II**

**PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DELLO STATO PATRIMONIALE REDATTO SECONDO LA "METODOLOGIA FINANZIARIA" PER GLI ESERCIZI 31/12/2009 E 31/12/2008.**

..	31/12/09	31/12/08
BENI CEDUTI IN LEASING "NETTI"	8.470.333	7.819.159
- Effetto risconti/ratei	-191.151	-220.078
Riserva finanziaria (*)	-36.407	+5.700
CREDITI COMPLESSIVI LEASING	8.242.775	7.604.781
+ Crediti e disponibilità diverse	24.735.509	21.331.541
+ Beni in corso di cessione o leasing	2.127.693	2.037.766
+ Beni in contenzioso	334.232	391.622
IMPIEGHI TOTALI (a)	35.440.209	31.365.710
Provvista bancaria B.T.	21.829.537	23.297.276
Provvista M.L.T.	8.939.183	3.112.158
Debiti diversi	4.070.000	4.084.116
Fondi accantonati	998.474	918.871
PROVVISTA (b)	35.837.194	31.412.421
MEZZI CIRCOLANTI PROPRI (a-b)	-396.985	-46.711
Immobilizzazioni Materiali nette	8.359.537	7.822.092
Immobilizzazioni Immateriali nette	257.717	149.405
Immobilizzazioni Finanziarie nette	6.114.176	6.101.673
TOTALE ATTIVO IMMOBILIZZATO (c)	14.731.430	14.073.170
MEZZI PROPRI (a) - (b) + (c)	14.334.445	14.026.459
di cui RISERVA FINANZIARIA incorporata nei fondi di ammortamento	-36.407	+5.700
PATRIMONIO NETTO CONTABILE IN BILANCIO	14.370.852	14.020.759

(\*) Riconcilia con il valore indicato nella Parte B della Nota Integrativa ("Effetti della metodologia finanziaria sul bilancio") come eccedenza degli ammortamenti stanziati ai fini civilistico-fiscali, per effetto delle rettifiche fra i valori dei cespiti e i corrispondenti contratti.

**ALLEGATO III**

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI ED IMMATERIALI  
PER GLI ESERCIZI 2008 E 2009.**

**immobilizzazioni materiali**

	Immobili	Autoveicoli	Strumentale	Imbarcazioni	Totale	Immobilizzi uso proprio
ESISTENZE INIZIALI NETTE	4.898.710	906.255	4.050.771	1.189	9.856.925	7.822.092
+ Acquisti	1.270.793	366.475	2.218.778	0	3.856.046	552.398
+ Variazioni in aumento (plusvalenze)	9.164	0	8	0	9.172	0
+ Variazioni in aumento	0	0	177.711	0	177.711	219.152
- Vendite	(520.545)	(18.326)	(34.001)	0	(572.872)	0
- Ammortamenti	(486.051)	(319.309)	(1.515.449)	0	(2.320.809)	(234.104)
- Altre variazioni. in diminuzione	(204.274)	(30.848)	(173.025)	0	(408.147)	0
ESISTENZE FINALI NETTE	4.967.797	904.247	4.724.793	1.189	10.598.026	8.359.538
Fondo ammortamento	3.487.428	920.216	5.049.686	182.275	9.639.605	755.435

**immobilizzazioni immateriali**

	Costi Pluriennali	Oneri per mutui	Totale
Costo originario	398.898	39.714	438.612
- ammortamenti preced.	(372.761)	(36.771)	(409.532)
Esistenze iniziali	26.137	2.943	29.080
+ Acquisti/aumenti	21.794	22.472	44.266
- Vendite/Ammortamenti	(8.915)	(1.132)	(10.047)
ESISTENZE FINALI NETTE	39.016	24.283	63.299

**ALLEGATO IV**

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DEL PATRIMONIO NETTO  
PER GLI ESERCIZI 2008 E 2009.**

	capitale sociale	Riserva azioni proprie	riserva legale	Riserva straordinaria:	Riserva sovrapp. azioni	Riserve Rival.L.413- 350-.2/2009	utile netto di esercizio	TOTALE
Saldi al 31.12.2008	6.000.000	547.200	228.427	851.586	1.460.000	4.718.348	215.197	14.020.758
Destinazione dell'utile netto dell'es.08	0	0	0	0	0	0	(215.197)	(215.197)
a riserva legale	0	0	11.000	0	0	0	0	11.000
a riserva straordinaria	0	0	0	204.197	0	0	0	204.197
utile netto esercizio 2009	0	0	0	0	0	0	350.093	350.093
Saldi al 31.12.2009	6.000.000	547.200	239.427	1.055.783	1.460.000	4.718.348	350.093	14.370.851

**ALLEGATO V**

**PROSPETTO DELLE RIVALUTAZIONI.**

Valore dei beni in locazione in patrimonio al 31/12/2009 sui quali sono state effettuate rivalutazioni a norma di specifiche leggi.	7.102.850
- Rivalutazioni effettuate ai sensi della Legge 2/2009 (al lordo dell'imposta sostitutiva).	(4.664.500)
- Rivalutazioni effettuate ai sensi della Legge 30/12/91 n.413.	(20.632)
Valore dei beni in locazione al netto delle rivalutazioni.	2.417.718