

*L I S I M M*

*LEASING IMMOBILIARE SPA*

---

*BILANCIO 2011*

---

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





# INDICE

Organi Sociali	Pagina 5
Relazione sulla gestione	Pagina 7
Stato Patrimoniale	Pagina 12
Conto Economico	Pagina 15
Nota Integrativa	
-parte A: Criteri di Valutazione	Pagina 17
-parte B: Informazioni sullo Stato Patrimoniale	Pagina 21
-parte C: Informazioni sul Conto Economico	Pagina 33
-parte D: Altre Informazioni	Pagina 39
-Prospetti allegati alla Nota Integrativa	Pagina 41



# 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

Nell'anno 2011 il sistema finanziario italiano è stato travolto da un ciclone di portata storica e le banche si sono trovate ad un passo da problemi non convenzionali di liquidità

Il sistema creditizio ha incontrato notevoli difficoltà nel reperire finanziamenti sul mercato interbancario e le peggiorate condizioni di negoziazione dei fondi sono state in parte trasferite ai clienti, soprattutto imprese, con correlata diminuzione od instabilità di utilizzo di linee di credito e con drastici aumenti dei tassi e delle condizioni.

Il tasso euribor cui sono state indicizzate le nostre operazioni di leasing o di finanziamento oltre il breve termine è rimasto stabile su livelli medio bassi con dinamica calante, ma il costo della nostra provvista, i cui tassi sono liberamente fissati dagli Istituti che ci finanziano è significativamente aumentato.

Le turbolenze sui tassi hanno pertanto eroso il margine di intermediazione del denaro sceso da 1,533 mln di euro a 1,186 mln di euro (-29%).

L'evaporazione del mercato dei finanziamenti a medio lungo termine ha obbligato la società a rivedere la politica degli impieghi che sono diminuiti da 35,416 mln di euro a 35,208 mln di euro (-0,6%) segnatamente nel comparto del leasing le cui durate non sono più parse compatibili con la durata temporale della provvista.

L'utile lordo di gestione ha risentito delle peggiorate situazioni creditizie ed è calato da 1,304 mln di euro a 769 mila euro (-41%); senza l'effetto della svalutazione di carattere straordinario che abbiamo ritenuto di spendere nell'esercizio e di cui diremo in prosieguo, esso si sarebbe ridotto del 26% a 964 mila euro.

L'utile netto dopo la svalutazione della posta contabile non riferita all'attività tipica è sceso a 115 mila euro da 459 mila euro (-75%).

Il cash flow, inteso come formazione di liquidità e pertanto somma di utile netto, ammortamenti e leasing passivi, si è ragguagliato a 573 mila euro rispetto a 885 mila euro dell'esercizio 2010 (-35%); considerando il maggior accantonamento straordinario, diminuito dalle imposte figurative, sarebbe risultato circa 900 mila euro in linea con quello dello scorso esercizio.

I crediti in sofferenza al netto del fondo di svalutazione, compresi i crediti deteriorati, a dire quelli con ritardo superiore a 90 giorni è salito da 1.522.836 a 1.820.200 (+ 19,5%).

L'aumento della consistenza è dovuta ad una restrizione del criterio di messa in osservazione dei crediti fra cui, a titolo d'esempio, abbiamo inserito saldi di certa esazione verso lo Stato per oltre 300 mila euro.

Il totale dei crediti dubbi in percentuale degli impieghi in essere è del 5,16% mentre essi si ragguagliano al 13% del patrimonio di vigilanza, stimato in circa 14,400 mln di euro.

Alla luce delle turbolenze finanziarie abbiamo rallentato le erogazioni nel comparto oltre il breve termine mentre abbiamo privilegiato lo smobilizzo di crediti ed il segmento dei finanziamenti per l'acquisto entro il breve termine.

Il monte operazioni stipulate cresce da 36,834 mln di euro a 40,826 mln di euro (+10,8%) con una consistenza dei contratti in essere pari a 771 contratti.

ooo ooo ooo

Nell'esercizio in corso la nostra società sarà coinvolta nella modifica regolamentare di cui al D.L. 141 che prevede l'assoggettamento a vigilanza prudenziale, ispettiva e regolamentare della Banca d'Italia, anche degli intermediari finanziari di dimensioni contenute; è previsto un allineamento operativo alla disciplina bancaria.

L'effetto immediato si ripercuoterà sulla struttura amministrativa che dovrà crescere per poter rispondere alle nuove norme ritenute pesanti dal punto di vista amministrativo; siamo in attesa della disposizione ufficiale.

A fronte dell'appesantimento delle incombenze di vigilanza dovrebbero peraltro aprirsi nuove possibilità operative, per esempio nel rilascio di fidejussioni al pubblico, attività oggi riservata agli operatori vigilati.

La situazione di rischio complessivo cui è soggetta la nostra società sembrerebbe contenuta e mitigata dalla bassa leva creditizia, dalla qualità degli investimenti immobiliari cui abbiamo destinato il patrimonio, dall'assenza di esposizioni in finanza speculativa diverse dall'esposizioni in derivati di copertura dei tassi d'interesse, peraltro rilevatisi nell'attuale contesto una manovra inutilmente costosa.

Nondimeno il rischio più rilevante pare essere di natura sistemica ed attiene l'evolversi delle turbolenze finanziarie che investono l'Italia, il suo debito sovrano, l'intero sistema bancario.

Il contesto della liquidità e della stabilità bancaria, peraltro migliorata a seguito dei finanziamenti triennali della Bce, lascia ampi margini di rischio quanto a reperibilità della provvista, sua stabilità, durata e prezzo.

A queste incertezze è necessario opporre una linea di rinnovata prudenza quanto ad impieghi a medio e lungo termine visti i rischi economici e di liquidità.

ooo ooo ooo

L'utile di esercizio, come accennato in precedenza, è stato influenzato negativamente dalla rilevazione di una perdita di circa 580 mila euro intervenuta su diritti di futura proprietà di una quota di torre per telecomunicazioni da realizzarsi in comune di Caprino Bergamasco, da concedere successivamente in leasing.

Tale iniziativa, che vede coinvolto un'intesa di emittenti radiotelevisive, si trascina da un decennio per l'inazione della Pubblica Amministrazione e pressioni atipiche di un gruppo proprietario di attività concorrente.

La società ha deciso di stornare dal bilancio questa posta, nondimeno confidando che essa possa essere positivamente realizzata in futuro.

Quanto alle società partecipate direttamente dalla nostra società, i risultati d'esercizio sono complessivamente positivi e migliori rispetto all'anno precedente e fanno sperare in un ulteriore aumento della marginalità anche per l'anno in corso.

ooo ooo ooo

Nel corso del primo trimestre del 2012 sia il volume di attività che il margine lordo di intermediazione sono rimasti sul livello degli ultimi sei mesi dell'esercizio 2011, mentre le esposizioni deteriorate si sono mantenute all'incirca sui valori di fine anno.

Non vi sono movimenti patrimoniali od economici di particolare rilevanza di cui rendere edotta l'assemblea e i terzi.

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

La società detiene una partecipazione pari al 85% nella ' Società Bresciana Telecomunicazioni srl' che a sua volta controlla la 'Bt srl' con quota del 51% e ' Bt Monitoring srl ' con quota del 100%.

Il consiglio di amministrazione ha deciso di non consolidare la partecipazione stante l'attività non finanziaria della stessa e comunque la sua marginalità rispetto alla controllante.

I rapporti finanziari, regolati a tassi di mercato, sono riportati nelle tabelle che seguono.

Le società, come costume del gruppo in situazione di crescita, non distribuiscono dividendi ancorché abbiano un ebitda positivo.

L' impatto economico delle partecipazioni sul risultato della controllante è negativo per la quota di maggiori interessi passivi pagati alle banche in virtù dell'immobilizzo non direttamente produttivo di dividendi; esso può essere stimato in circa 200 ml euro che diminuisce il reddito dopo la tassazione di circa 120 ml euro.

L'esposizione finanziaria verso le società controllate o partecipate è pari a 5,755 mln di euro contro 7,355 mln di euro dell'anno precedente ( 1,6 mln )

Il grosso dell'esposizione è concentrata sulla partecipata Sbt srl con le sue controllate e si ragguaglia a circa 3,65 mln di euro tutte facilitazioni creditizie erogate per il finanziamento di cespiti produttivi di reddito tramite contratti di leasing o mutui.

Viene riportata per completezza di informativa anche una tabella che riassume le esposizioni verso società collegate alla famiglia Gervasoni le quali si incrementano di 1,33 mln di euro passando da 3,221 mln a 4,55 mln.

L'incremento è da attribuire, per circa 0,9 mln di euro, alla maggiore esposizione verso la Radio Lagouno srl cui sono confluite risorse per l'acquisizione di nuovi impianti radiofonici necessari per l'estensione dell'area d'ascolto dell'emittente 'RadioNumber One' alla Liguria, alla Costa Azzurra ed al completamento della copertura del Piemonte.

*Rapporti con società partecipate, collegate e controllate.*

	CREDITI	Di cui anticip.crediti	Impegni Di Firma	TOTALE
Soc.Bresc.Telecomunicazioni srl	1.671.163			<b>1.671.163</b>
B T SRL	23.476			<b>23.476</b>
B T Monitoring srl	1.983.090			<b>1.983.090</b>
Immobiliare La Sorgente srl	500			<b>500</b>
Immobiliare La Martesana srl			114.029	<b>114.029</b>
Manifat.Guarnizioni Colombo Spa	1.801.664	(1.439.655)	162.000	<b>1.963.664</b>

Rapporti con società controllate dalla famiglia Gervasoni.

	ATTIVO	Di cui anticip.crediti	Passivo	TOTALE
Radio Lagouno srl	2.781.556	(1.566.618)		<b>2.781.556</b>
R B C SRL	108.641	(108.641)	415.000	<b>(306.359)</b>
Gestione Distributori Stradali srl	491.690			<b>491.690</b>
Agenzia Generale Pubblicità srl	1.587.263	(962.095)		<b>1.587.263</b>

### A) ANDAMENTO DELLA GESTIONE

I contratti stipulati nell'esercizio, ammontano a 652 per un totale di € 40.826.474.

Contratti stipulati	2011		2010		Differenza
- Sconto banc.e finanziam.	38.988.510	(95,50%)	34.209.132	(92,88%)	+13,97%
- Beni Strumentali	1.198.889	(2,94%)	2.270.707	(6,16%)	-47,20%
- Autoveicoli	639.075	(1,56%)	354.403	(0,96%)	+80,32%
<b>TOTALE</b>	<b>40.826.474</b>	<b>(100%)</b>	<b>36.834.242</b>	<b>(100%)</b>	<b>+10,838%</b>

Il numero dei contratti ancora in essere al 31/12/2011 è pari a 771 con un capitale medio iniziale di 80 mila euro.

Il valore residuo in linea di capitale dei contratti ancora in essere risulta di 27,154 milioni di euro.

Contratti in essere	Credito residuo 2011	Credito residuo 2010
- Factoring e finanziamenti	20.004.142	17.636.215
- Leasing Beni Strumentali	4.594.780	5.120.473
- Leasing Autoveicoli	1.036.887	824.628
- Leasing Immobili	1.518.671	1.950.587
<b>TOTALE</b>	<b>27.154.480</b>	<b>25.531.903</b>

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

Nei primi tre mesi dell'anno 2012, la società ha perfezionato un flusso di operazioni per un totale di Euro 9,973 milioni da 9,189 con una crescita del 8,53%.

## **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 2011. Viene pertanto proposto di destinare l'utile di € 115.248 nel modo seguente:

- € 6.000 a Riserva Legale;
- € 109.248 a Riserva Straordinaria.

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

Bergamo, 27 marzo 2012

**Il Presidente del  
Consiglio di Amministrazione**

**Sergio Gervasoni**

## STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2011	31/12/2010
<b>10 Cassa e disponibilità</b>	<b>95</b>	<b>96</b>
<b>20 Crediti verso enti creditizi</b>	<b>637.655</b>	<b>1.002.408</b>
(a) a vista	637.655	1.002.408
<b>40 Crediti verso clientela</b>	<b>26.354.573</b>	<b>24.841.893</b>
Di cui per operazioni di factoring	11.436.673	9.815.265
<b>60 Azioni, quote e altri titoli a reddito variabile</b>	<b>133.876</b>	<b>64.311</b>
<b>70 Partecipazioni</b>	<b>5.749.623</b>	<b>5.715.349</b>
<b>90 Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>49.967</b>	<b>89.587</b>
<b>100 Immobilizzazioni materiali</b>	<b>18.947.014</b>	<b>19.994.946</b>
Di cui:		
- beni dati in locazione finanziaria	6.968.246	7.880.130
- beni in attesa di locazione finanziaria	2.034.940	2.252.450
- beni in dotazione	9.943.828	9.862.366
<b>105 Beni ritirati</b>	<b>168.785</b>	<b>171.616</b>
<b>120 Azioni o quote proprie</b>	<b>547.200</b>	<b>547.200</b>
<b>130 Altre attività</b>	<b>468.216</b>	<b>848.872</b>
<b>140 Ratei e risconti attivi</b>	<b>125.937</b>	<b>208.905</b>
(a) ratei attivi	35.240	86.103
(b) risconti attivi	90.697	122.802
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>53.182.941</b>	<b>53.485.183</b>

## STATO PATRIMONIALE

<b>PASSIVO</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>10 Debiti verso enti creditizi</b>	<b>32.330.516</b>	<b>32.241.089</b>
(a) a vista	23.315.174	21.959.206
(b) a lungo termine	9.015.342	10.281.883
<b>30 Debiti verso clientela</b>	<b>2.591.252</b>	<b>1.682.467</b>
(a) a termine o con preavviso	2.591.252	1.682.467
<b>50 Altre passività</b>	<b>1.188.450</b>	<b>2.293.815</b>
<b>60 Ratei e risconti passivi</b>	<b>1.458.981</b>	<b>1.612.442</b>
(a) ratei passivi	21.640	24.272
(b) risconti passivi	1.437.341	1.588.170
<b>70 Trattamento di fine rapporto</b>	<b>76.226</b>	<b>66.767</b>
<b>80 Fondi per rischi ed oneri</b>	<b>591.625</b>	<b>757.960</b>
(a) fondi imposte e tasse	167.169	358.653
(b) altri fondi	424.456	399.307
<b>120 Capitale</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.000.000</b>
<b>140 Riserve</b>	<b>4.112.295</b>	<b>3.652.504</b>
(a) riserva legale	280.427	257.427
(b) riserva azioni proprie	547.200	547.200
(c) riserva straordinaria	1.824.668	1.387.877
(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>115.248</b>	<b>459.791</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>53.182.941</b>	<b>53.485.183</b>

## GARANZIE ED IMPEGNI

	31/12/2011	31/12/2010
10 Garanzie rilasciate	296.029	1.292.029
20 Impegni	6.440.725	9.644.774
<b>TOTALE</b>	<b>6.736.754</b>	<b>10.936.803</b>

## CONTO ECONOMICO

COSTI	31/12/2011	31/12/2010
<b>10 Interessi passivi ed oneri assimilati</b>	<b>1.127.638</b>	<b>905.972</b>
<b>20 Commissioni passive</b>	<b>13.668</b>	<b>16.096</b>
<b>30 Perdite da operazioni finanziarie</b>	<b>952</b>	<b>1.418</b>
<b>40 Spese amministrative</b>	<b>1.211.512</b>	<b>1.136.303</b>
(a) spese per il personale	145.315	141.332
di cui:		
- salari e stipendi	104.445	102.392
- oneri sociali	31.126	30.229
- trattamento fine rapporto	9.744	8.711
(b) altre spese amministrative	1.066.197	994.971
<b>50 Rettifiche di valore su immobilizzazioni immateriali e materiali</b>	<b>2.647.056</b>	<b>2.545.332</b>
di cui:		
- su beni dati in locazione finanziaria	2.308.770	2.238.692
- su beni in dotazione	338.286	306.640
<b>60 Altri oneri di gestione</b>	<b>51.636</b>	<b>245.606</b>
di cui:		
- oneri per il riscatto di beni dati in locazione finanziaria	51.636	245.606
<b>70 Accantonamento per rischi ed oneri</b>	<b>100.591</b>	<b>98.211</b>
<b>110 Oneri straordinari</b>	<b>596.328</b>	<b>401.371</b>
<b>130 Imposte sul reddito d'esercizio</b>	<b>135.284</b>	<b>281.310</b>
<b>140 Utile d'esercizio</b>	<b>115.248</b>	<b>459.791</b>
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>5.999.913</b>	<b>6.091.410</b>

## CONTO ECONOMICO

<b>RICAVI</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>10 Interessi attivi e proventi assimilati</b>	<b>1.708.010</b>	<b>1.788.048</b>
di cui:		
-per operazioni di factoring	602.728	560.383
-su c/c bancari	48	289
-altri interessi e proventi	1.105.234	1.227.376
<b>20 Dividendi ed altri proventi</b>	<b>101</b>	<b>291</b>
<b>30 Commissioni attive</b>	<b>402.299</b>	<b>351.552</b>
<b>70 Altri proventi di gestione</b>	<b>3.834.551</b>	<b>3.827.680</b>
di cui:		
- canoni attivi per beni dati in locazione	3.005.954	3.095.476
- affitti attivi	828.597	732.204
<b>80 Proventi straordinari</b>	<b>54.952</b>	<b>123.839</b>
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>5.999.913</b>	<b>6.091.410</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 a i 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.

Il valore degli immobili include la rivalutazione eseguita ai sensi della legge 2/2009, di cui viene fornito il dettaglio nell' Allegato V dei "Prospetti allegati alla nota integrativa".

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.

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 alle 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.

#### **IRS**

Sono stati stipulati solo ai fini di copertura della variazione dei tassi dei finanziamenti contratti con gli istituti di credito.

## **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 € 95 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 € 637.655.

vita residua	31/12/2011	31/12/2010
a vista	637.655	1.002.408
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
TOTALE CREDITI	637.655	1.002.408

#### CREDITI VERSO CLIENTI (voce 40)

Il totale dei crediti verso la clientela ammonta a € 26.354.573.

Il saldo è così composto:

Crediti diversi	535
Fatture da emettere	309.672
Crediti per prestiti a società	400.000
Crediti per sconti bancari	11.436.673
Clienti	14.207.693
TOTALE	26.354.573

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	10.913.504			
a scadere per finanz.	12.222.938			
A scadere per leasing a vista	237.736			
fino a 3 mesi	150.199	649.272	519.300	129.972
“ “ “ per op.fact.	135.019			
da 3 a 12 mesi	501.875	1.665.058	1.333.496	331.562
da 12 a 60 mesi	1.408.610	4.698.788	3.976.818	721.970
oltre 60 mesi	74.485	978.900	874.741	104.159
durata indet. e soff.nze		12.981	11.724	1.257
<b>TOTALE</b>	<b>25.644.366</b>	<b>8.004.999</b>	<b>6.716.079</b>	<b>1.288.920</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	133.876
Valore di acquisto	135.544
Differenza	-1.668

#### **PARTECIPAZIONI (voce 70)**

La partecipazione principale è detenuta in ‘ Società Bresciana Telecomunicazioni srl’ società proprietaria di torri per telecomunicazioni situate in nord Italia; il business è sostanzialmente l’affitto di spazi per l’installazione di antenne ed apparecchiature radiotelevisive, della telefonia e di distribuzione internet via etere.

Nel corso dell’anno le società hanno proseguito nel progetto di espansione territoriale realizzando nuovi torri e ampliando taluna delle esistenti ( nel complesso sono circa 80).

Il fatturato ed il risultato economico sono in crescita ed il cash flow prodotto dalle attività è stabile e dovrebbe raggugiarsi a 1 mln per la quota di nostra competenza.

La partecipata (al 34 %) ‘ La Sorgente srl’ tramite la controllata ‘ La Martesana srl’ ha praticamente concluso l’intervento immobiliare di Milano via Maserà con la vendita di tutte le unità immobiliari mentre sta completando l’intervento di via Longhi con una prenotazione superiore al 70% delle unità abitative in corso di finitura.

<b>Partecipazione</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>Immobiliare La Sorgente SRL</b> Via Gafforelli,1-24060-Foresto Sparso (BG) Capitale Sociale € 47.000; % di possesso: 34% Patrimonio netto al 31.12.10 € 681.754 di cui perdita '10 € (141.655)	516.457	516.457
<b>Società Bresciana Telecomunicazioni S.r.l.</b> Via Brescia, 155/H – 25075 Nave (Bs) Capitale Sociale € 78.000; % di possesso: 85% Patrimonio netto al 31.12.10 € 1.305.555 di cui utile '10 € 258.024.	5.049.937	5.049.937
<b>Bergamonews S.r.l.</b> Via Verdi, 4 - 24100 Bergamo Capitale Sociale € 119.000; % di possesso: 17,137% Patrimonio netto al 31.12.11 € (62.566) di cui perdita '11 € (213.755)	83.229	48.955
<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 31.12.10 € 1.014.940 di cui utile '10 € 6.676	100.000	100.000
	<b>5.749.623</b>	<b>5.715.349</b>

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

Le immobilizzazioni immateriali ammontano complessivamente a € 104.698. Il valore al netto degli ammortamenti è pari a € 49.967.

Le movimentazioni che si sono registrate nel corso dell'esercizio 2011 nelle immobilizzazioni immateriali sono riportate nell'Allegato III alla Nota Integrativa.

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

Le immobilizzazioni materiali ammontano complessivamente a € 30.368.777. Il valore al netto degli ammortamenti è pari a € 18.947.014

Immobilizzazioni	Costo storico	Fondo ammortamento	Valore netto 31.12.11	Valore netto 31.12.10
Locate	15.878.508	8.910.262	6.968.246	7.880.130
in attesa di locazione	2.034.940		2.034.940	2.252.450
ad uso proprio	12.455.329	2.511.501	9.943.828	9.862.366
<b>TOTALE</b>	<b>30.368.777</b>	<b>11.421.763</b>	<b>18.947.014</b>	<b>19.994.946</b>

Questo è il dettaglio delle immobilizzi ad uso proprio pari ad € 9.943.828 ricompresi nel complesso delle immobilizzazioni materiali:

immobilizzi uso proprio	Costo storico	F.do ammortamento	Valore netto 31.12.11
Arredi per uffici	125.400	110.973	14.427
Macchine elettroniche	69.237	63.075	6.162
Autoveicoli	225.072	153.034	72.038
Altri impianti	182.017	152.190	29.827
Immobili	11.561.721	2.008.174	9.553.547
Beni inf. 516,46 euro	24.055	24.055	0
Imbarcazioni	118.510	0	118.510
Immobilizzazioni in corso	149.317	0	149.317
<b>TOTALE</b>	<b>12.455.329</b>	<b>2.511.501</b>	<b>9.943.828</b>

La voce "Immobilizzazioni in corso" pari ad € 149.317 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 € 1.067.357.

Le immobilizzazioni materiali in attesa di locazione ammontano a €. 2.034.940. 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 da locare – 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 da locare - circa mq. 75;
- 2 box via Sora;
- viale Roma – immobile uso commerciale locato – circa mq. 110.

#### Altri immobili:

- Brescia via Battaglie - direzionale da locare - circa mq. 110;
- Carpi (MO) - direzionale da cedere - circa mq. 230;
- Villongo via I maggio – immobile uso residenziale da locare – circa mq. 80 – promesso in vendita;
- terreno agricolo in Almenno S.Bartolomeo;
- Adrara S.Rocco – locali uso residenziale, da cedere – mq. 45;
- Coccaglio (BS) – capannone artigianale locato – circa mq. 2500 locato;
- Grumello del Monte (BG) – immobile uso alberghiero da locare/cedere – circa mq. 950
- 2 box in comune di Credaro – circa mq.40.

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 31/12/11: € 70.984;

In Venezia (tramite Banca Italease Spa):

- Dorsoduro, 632 – ufficio locato – circa mq. 65.

Debito residuo al 31/12/11: € 29.741.

Le movimentazioni che si sono registrate nel corso dell'esercizio 2011 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 € 168.785.

Questo il dettaglio:

	Costo storico	F.do ammortamento	valore netto 31.12.11
Beni in contenzioso	328.743	159.958	168.785
TOTALE	328.743	159.958	168.785

**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 €. 468.216 ed è così composto:

	31/12/2011	31/12/2010
Cauzione a fornitori	15.021	15.021
Acconto imposte	124.772	265.370
Ritenute su interessi attivi	13	78
Iva a Credito	0	156.998
Acconti ed anticipi a fornitori	228.084	344.000
Crediti diversi	4.132	4.132
Depositi cauzionali	2.593	1.517
Note accredito da ricevere	0	40
Crediti v/Erario	320	320
Crediti v/Erario per imposte anticipate	93.281	61.396
TOTALE	468.216	848.872

## RATEI E RISCONTI ATTIVI (voce 140)

Nei ratei attivi figurano le quote di ricavi per sconto bancario e per leasing di competenza non fatturate oltre a commissioni bancarie e spese condominiali in attesa di rimborso e la quota di interessi attivi su obbligazioni.

	31/12/2011	31/12/2010
Ratei attivi diversi	3.344	58.614
Canoni maturati non fatturati	31.896	27.489
TOTALE	35.240	86.103

Nei risconti attivi figurano principalmente le quote non di competenza dei 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, assicurazioni e locazioni ed i risconti attivi diversi.

	31/12/2011	31/12/2010
Risconti attivi Leasing passivi	12.020	30.145
Risconti attivi diversi	4.526	4.561
Provvigioni, locazioni e assicurazioni	74.151	88.096
TOTALE	90.697	122.802

## SEZIONE 2 - PASSIVO

### DEBITI VERSO ENTI CREDITIZI (voce 10)

I debiti verso gli enti creditizi ammontano a € 32.330.516 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 fondiarie.

vita residua	31/12/2011	31/12/2010
a vista	23.315.174	21.959.206
fino a 3 mesi	316.502	308.096
da 3 a 12 mesi	993.338	993.929
da 12 a 60 mesi	3.102.997	3.850.477
oltre 60 mesi	4.602.505	5.129.381
<b>TOTALE</b>	<b>32.330.516</b>	<b>32.241.089</b>

### DEBITI VERSO CLIENTI (voce 30)

vita residua	31/12/2011	31/12/2010
a vista	35.395	2.592
fino a 3 mesi	675.915	52.378
da 3 a 12 mesi	196.714	0
da 12 a 60 mesi	1.051.380	1.041.384
oltre 60 mesi	0	0
di durata indeterminata	631.848	586.113
<b>TOTALE</b>	<b>2.591.252</b>	<b>1.682.467</b>

Figurano in questa voce, nella fascia a vista, debiti vari per € 992 oltre a depositi a garanzia su contratti di sconto bancario per € 34.403; nella fascia di durata fino a 3 mesi note di accredito da emettere per € 5.105 e per € 670.910 i depositi a garanzia; nella fascia da 3 a 12 mesi altre note di accredito da emettere per € 53.424 e altri depositi a garanzia su contratti di sconto bancario per € 143.290 ; di durata indeterminata, note di accredito da emettere per indicizzazioni passive per € 501.127, oltre a cauzioni ed anticipi da clienti per € 115.209 e debiti vari per € 15.512. Nella fascia di durata da 12 a 60 mesi figurano € 1.041.384 ricevuti a titolo di cauzione e i depositi a garanzia per € 9.996..

### ALTRE PASSIVITA' (voce 50)

Figurano in questa voce una serie di poste del passivo che ammontano complessivamente a € 1.188.450 e di cui viene fornito il dettaglio nel prospetto che segue:

	31/12/2011	31/12/2010
Debiti verso fornitori	250.299	824.121
Debiti verso Erario	77.981	24.096
Altri debiti	518.143	938.143
Fatture da ricevere	324.622	485.379
Dipendenti	9.690	14.369
Istituti di previdenza	7.715	7.707
<b>TOTALE</b>	<b>1.188.450</b>	<b>2.293.815</b>

E' di rilievo l'importo di € 415.000 pari al debito verso RBC Srl per commercial paper con scadenza entro l'anno. Per quanto concerne il debito verso fornitori pari ad € 250.299, rileviamo che per circa € 215.000 ha scadenza entro un mese.

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

Nei ratei passivi figurano gli interessi su mutui per € 8.024, le quote di competenza di interessi passivi su interest rate swap per € 4.615, oltre agli interessi passivi maturati per l'operazione di Commercial Paper per € 979, commissioni bancarie per € 5.033 e spese condominiali per € 2.989, le cui scritture di addebito sono pervenute nell'esercizio successivo:

	31/12/2011	31/12/2010
Ratei passivi diversi	13.616	17.431
Interessi su mutui	8.024	6.841
<b>TOTALE</b>	<b>21.640</b>	<b>24.272</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:

	31/12/2011	31/12/2010
Ricavi futuri (leasing)	80.443	231.063
Risconti passivi diversi	15.586	80.305
Interessi fatturati in anticipo (factoring, finanziamenti e proroga scadenze)	1.341.312	1.276.802
<b>TOTALE</b>	<b>1.437.341</b>	<b>1.588.170</b>

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

Questa la movimentazione del fondo:

Fondo al 1.01.2011	66.767
Accantonamento dell'esercizio	9.459
Utilizzo	0
Fondo al 31.12.2011	76.226

## FONDO PER RISCHI ED ONERI (voce 80)

Vi figura il Fondo Imposte e Tasse per €. 167.169 a fronte della previsione di esborso per obbligazioni tributarie maturate.

Così la movimentazione del Fondo:

Fondo al 01.01.2011	358.653
Utilizzi per pagamento imposte	(358.653)
Accantonamento imposte	167.169
Fondo al 31.12.2011	167.169

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 01.01.2011	273.135
F.do rischi cred.esplicit.al 01.01.2011	74.526
Altri f.di rischi ed oneri al 01.01.2011	51.646
Fondo al 01/01/2011	399.307
Utilizzo fondo	(75.442)
Accantonamento per crediti espliciti	79.064
Accantonamento per crediti impliciti	21.527
Altri fondi per rischi ed oneri	0
Fondo al 31.12.2011	424.456

Il totale dei crediti deteriorati, intendendosi per tali quelli relativi al credito residuo totale di contratti con ritardi nei versamenti di rate scadute da più di sei mesi, somma ad € 2.244.657,80, in aumento rispetto al dato dello scorso esercizio ( € 1,922 milioni) e si ragguaglia al 6,375% degli impieghi in essere (5,40% nel 2010). Al netto del fondo di svalutazione, è pari al 5,16%.

La stima di perdita non dovrebbe eccedere la somma di € 450.000 oltre alla somma stanziata nel fondo rischi.

Gli amministratori ritengono di non effettuare ulteriori stanziamenti a fondi rischi per l'anno 2011.

### **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 € 280.427 oltre alla riserva straordinaria per € 1.824.668, 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 € 115.248. .

#### 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 31/12/11 risulta sopravvalutato di circa 5 mila euro al lordo dell'effetto fiscale (3 mila euro al netto) e l'utile d'esercizio risulterebbe sottovalutato di circa 40 mila euro al lordo dell'effetto fiscale (27 mila euro al netto).

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

	PATRIMONIO NETTO	UTILE ESERCIZIO
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
Maggiori stanziamenti per ammortamenti civilistico-fiscali Rispetto al "metodo finanziario" al 31/12/2010	40	40
EFFETTO AL 31/12/2010	(1)	40
Minori stanziamenti per ammortamenti civilistico-fiscali Rispetto al "metodo finanziario" al 31/12/2011	(40)	(40)
EFFETTO AL 31/12/2011	(5)	40
Effetto fiscale teorico	(2)	(13)
	3	27

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** : € **70.984**

- entro 12 mesi: € 70.984

**- in Venezia Dorsoduro** : € **29.741**

- entro 12 mesi: € 29.741

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

**Interest rate swap - Cap** : € **4.000.000**

- € 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
- € 1.000.000 - Monte dei Paschi di Siena - tasso fisso 1,88%  
tasso variab. EURIBOR 3M scad. 08/11/2013
- € 1.000.000 - Ubi - Banca Popolare di Bergamo - tasso fisso 2,22%  
tasso variab. EURIBOR 6M scad. 28/06/2015

**Fidejussioni rilasciate a terzi nell'interesse di società partecipate (statuto art.2)** : € **276.029**

- € 162.000 Manifattura Italiana Guarnizioni Colombo spa
- € 114.029 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 € 1.127.638.

	31/12/2011	31/12/2010
Enti creditizi	933.679	855.292
Enti finanziari	9.650	10.531
Diversi	184.309	40.149
<b>TOTALE</b>	<b>1.127.638</b>	<b>905.972</b>

#### COMMISSIONI PASSIVE (voce 20)

Illustriamo in dettaglio la composizione della voce:

COMMISSIONI PASSIVE	31/12/2011	31/12/2010
Quota di competenza delle provvigioni agli agenti	13.668	16.096

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

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

Esistenze tit. quotati	(64.311)
Acquisto di titoli	(1.515)
Rimanenza finale titoli quotati	64.874
<b>*SALDO TIT.QUOTATI</b>	<b>(952)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>(952)</b>

## **SPESE AMMINISTRATIVE (voce 40)**

Il totale della composizione di questa voce pari a € 1.211.512 si divide tra spese per il personale ed altre spese amministrative di cui si fornisce il dettaglio:

<b>SPESE PER IL PERSONALE</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Salari e stipendi	104.445	102.392
Oneri Sociali	31.126	30.228
Trattamento di fine rapporto	9.744	8.712
<b>TOTALE</b>	<b>145.315</b>	<b>141.332</b>

<b>ALTRE SPESE AMMINISTRATIVE</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Compensi Consiglio di Amministrazione	150.000	150.000
Emolumenti Collegio Sindacale	15.288	15.288
Compensi Professionisti	71.457	65.395
Altre consulenze	43.059	56.984
Oneri Assilea	9.439	9.235
Locazioni e condominiali	99.957	94.780
Spese ammin/istrutt.locazione finanz.	147	223
Canoni di locazione finanz.immobiliare	119.398	118.599
Spese postali e telefoniche	41.725	24.544
Elaboratore	80.822	57.654
Cancelleria e stampati	5.931	6.515
Costi di manutenzione	9.472	11.832
Trasferte e viaggi	19.724	19.175
Imposte, oneri trib., conc. gov.	117.921	66.368
Altre spese di gestione	200.752	175.711
Spese per conto clienti	81.105	122.668
<b>TOTALE</b>	<b>1.066.197</b>	<b>994.971</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	31/12/2011	31/12/2010
Quote di ammortamento su beni locati	2.308.770	2.238.692
Quote di amm.to su beni ad uso proprio	325.124	291.110
<b>TOTALE</b>	<b>2.633.894</b>	<b>2.529.802</b>

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	31/12/2011	31/12/2010
Quote di amm.to oneri pluriennali	13.162	15.530
<b>TOTALE</b>	<b>13.162</b>	<b>15.530</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 € 10.819 nella voce GESTIONE CONTRATTI. Trattandosi di una posta tecnica, vi preghiamo di leggere anche la relazione alla voce “altri profitti”.

Minusvalenze	(62.455)
<b>ALTRI ONERI DI GESTIONE</b>	<b>62.455</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	79.064
Accantonamento per crediti impliciti	21.527
<b>Accantonamento complessivo</b>	<b>100.591</b>

### **ONERI STRAORDINARI (voce 110)**

Nel corso dell'anno 2011 si sono registrate delle minusvalenze a seguito di vendite di beni, delle perdite su crediti e delle insussistenze passive. Le voci maggiori si riferiscono alle perdite su crediti per € 345.399 e ad una insussistenza passiva per €50.000 relativa ad una nota di accredito emessa per storno interessi dell'esercizio precedente:

ONERI STRAORDINARI	31/12/2011	31/12/2010
Sopravvenienze/insussist.passive	1.428	55.094
Minusvalenze da cessione di beni	0	878
Perdite su Crediti	594.900	345.399
<b>TOTALE</b>	<b>596.328</b>	<b>401.371</b>

### **IMPOSTE SUL REDDITO (voce 130)**

Figura in questa voce il carico fiscale di competenza pari ad € 135.284 per le imposte e tasse da liquidare.

### **UTILE ESERCIZIO (voce 140)**

L'utile relativo all'esercizio è pari a € 115.248. . . . .

## SEZIONE 2 - RICAVI

### INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI (voce 10)

Nella tabella sotto riportata vengono esposte la composizione delle voci interessi attivi e proventi assimilati per € 1.708.010.

	31/12/2011	31/12/2010
Enti creditizi	48	289
Clienti	1.679.764	1.758.423
Altri	28.198	29.336
<b>TOTALE</b>	<b>1.708.010</b>	<b>1.788.048</b>

Gli interessi di mora compresi nella voce "clienti" sommano a € 219.533.

### DIVIDENDI ED ALTRI PROVENTI (voce 20)

Figurano in questa voce:

- Dividendi titoli quotati per € 101.

### COMMISSIONE ATTIVE (voce 30)

Illustriamo in dettaglio la composizione della voce:

COMMISSIONI ATTIVE	31/12/2011	31/12/2010
Passaggi interni beni ammortizzabili	92.345	81.442
Spese Istruttoria	47.950	35.720
Rimborso spese legali	28.080	51.306
Rimborso spese varie	197.167	172.812
Rimborso imposta reg.affitti e locaz.immobiliari	36.757	10.272
<b>TOTALE</b>	<b>402.299</b>	<b>351.552</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	3.001.461
- Risconti passivi su canoni futuri	(80.443)
+ Canoni maturati e non fatturati	44.878
Canoni attivi netti per beni in locazione	2.965.896
+ Saldo indicizzazioni attive	40.058
+ Affitti attivi	828.582
+ Cessioni di beni	15
<b>ALTRI PROVENTI DI GESTIONE</b>	<b>3.834.551</b>

#### PROVENTI STRAORDINARI (voce 80)

PROVENTI STRAORDINARI	31/12/2011	31/12/2010
Plusvalenze	121	0
Sopravvenienze attive varie	37.252	113.688
Sconti e abbuoni attivi	61	51
Ricavi diversi e risarcimenti	17.518	10.100
<b>TOTALE</b>	<b>54.952</b>	<b>123.839</b>

GESTIONE CONTRATTI	31/12/2011	31/12/2010
Plusvalenze	4.269	19
Conto Risarcimenti	6.550	0
<b>TOTALE</b>	<b>10.819</b>	<b>19</b>

I dati riportati nella voce "gestione contratti" sono correlati alla voce "oneri di gestione" di pagina .35.

## Parte D - ALTRE INFORMAZIONI

### NUMERO DEI DIPENDENTI

Nel corso dell'esercizio non è mutato il numero dei dipendenti. Questa la situazione al 31.12.2011:

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

### COMPENSI AD AMMINISTRATORI E SINDACI

Nel corso dell'anno 2011 gli Amministratori ed i Sindaci hanno percepito rispettivamente i seguenti compensi:

AMMINISTRATORI	150.000
SINDACI	15.288

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

<b>Territoriale</b>		<b>Merceologica</b>	
Provincia di Bergamo	50,50%	Imprese Manifatturiere	23,85%
Provincia di Brescia	6,66%	Altre Imprese	72,95%
Resto della Lombardia	38,50%	Commercio	2,73%
Resto d'Italia	4,34%	Famiglie	0,47%

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

<b>Per natura</b>	2011		2010	
Bancaria	32,331	100%	32,241	100%
Finanziaria	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>32,331</b>	<b>100%</b>	<b>32,241</b>	<b>100%</b>

<b>Per divisa</b>	2011		2010	
Euro	32,331	100%	32,241	100%
Valuta estera	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>32,331</b>	<b>100%</b>	<b>32,241</b>	<b>100%</b>

<b>Per scadenza</b>	2011		2010	
A vista	23,315	72,11%	21,959	68,11%
A termine	9,016	27,89%	10,282	31,89%
<b>TOTALE</b>	<b>32,331</b>	<b>100%</b>	<b>32,241</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 2011 e 2010.	allegato I
Prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale redatto secondo la “metodologia finanziaria” per gli esercizi 2011 e 2010.	allegato II
Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali per gli esercizi 2011 e 2010.	allegato III
Prospetto delle variazioni nei conti del Patrimonio Netto per gli esercizi 2011 e 2010.	allegato IV
Prospetto delle rivalutazioni	allegato V

**ALLEGATO I**

**PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO SECONDO  
LA "METODOLOGIA FINANZIARIA" PER GLI ESERCIZI 31/12/2011 E 31/12/2010.**

	31/12/11	31/12/10
RICAVI DI LEASING	3.046.339	3.323.529
- Rettifica ricavi	-80.443	-231.063
- Minusvalenze "nette"	-51.636	-245.606
- Ammortamenti "finanziari"	-2.348.552	-2.198.611
TOTALE INTERESSI DA LEASING	565.708	648.249
+ Interessi attivi e proventi assimilati	1.748.068	1.791.058
TOTALE INTERESSI ATTIVI	2.313.776	2.439.307
- Interessi passivi ed oneri assimilati	-1.071.703	-865.833
- Indicizzazioni passive	-55.935	-40.139
TOTALE INTERESSI PASSIVI	-1.127.638	-905.972
MARGINE DI INTERMEDIAZIONE	1.186.138	1.533.335
SALDO DELLE OPERAZIONI FINANZIARIE	-952	-1.418
+ Affitti attivi	+828.582	732.205
MARGINE DA GESTIONE TIPICA	2.013.768	2.264.122
- Spese amministrative	-946.799	-876.372
- Oneri per il personale	-145.315	-141.332
- Commissioni passive e spese	-13.668	-16.096
- Oneri straordinari	-596.328	-401.371
+ Commissioni attive e ricavi	402.314	351.552
+ Dividendi e altri proventi straord.	55.053	124.130
COSTI NETTI	-1.244.743	-959.489
UTILE LORDO	769.025	1.304.633
- Leasing Immobiliari uso proprio	-119.398	-118.599
- Accantonamenti fondi rischi	-100.591	-98.211
- Rettifiche valore immobilizzazioni uso proprio	-338.286	-306.640
RETTIFICHE	-438.877	-404.851
UTILE AL LORDO DELLE IMPOSTE	210.750	781.183
- imposte su reddito e tasse	-135.284	-281.310
UTILE DA BILANCIO FINANZIARIO	75.466	499.873
Effetto ammortamento civilistico-finanziario	+39.782	-40.082
UTILE DI BILANCIO	115.248	459.791

**ALLEGATO II**

**PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DELLO STATO PATRIMONIALE REDATTO SECONDO LA "METODOLOGIA FINANZIARIA" PER GLI ESERCIZI 31/12/2011 E 31/12/2010.**

..	31/12/11	31/12/10
BENI CEDUTI IN LEASING "NETTI"	6.968.246	7.880.130
- Effetto risconti/ratei	-48.547	-205.389
Riserva finanziaria (*)	-4.576	-1.224
CREDITI COMPLESSIVI LEASING	6.915.123	7.673.517
+ Crediti e disponibilità diverse	26.090.026	25.318.731
+ Beni in corso di cessione o leasing	2.034.940	2.252.450
+ Beni in contenzioso	168.785	171.616
IMPIEGHI TOTALI (a)	35.208.874	35.416.314
Provvista bancaria B.T.	23.323.199	21.966.047
Provvista M.L.T.	9.015.342	10.281.883
Debiti diversi	3.779.702	3.976.282
Fondi accantonati	667.851	824.727
PROVVISTA (b)	36.786.094	37.048.939
MEZZI CIRCOLANTI PROPRI (a-b)	-1.577.220	-1.632.625
Immobilizzazioni Materiali nette	9.943.828	9.862.366
Immobilizzazioni Immateriali nette	144.008	272.818
Immobilizzazioni Finanziarie nette	6.430.699	6.326.860
TOTALE ATTIVO IMMOBILIZZATO (c)	16.518.535	16.462.044
MEZZI PROPRI (a) - (b) + (c)	14.941.315	14.829.419
di cui RISERVA FINANZIARIA incorporata nei fondi di ammortamento	-4.576	-1.224
PATRIMONIO NETTO CONTABILE IN BILANCIO	14.945.891	14.830.643

(\*) 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 2010 E 2011**

**immobilizzazioni materiali**

	Immobili	Autoveicoli	Strumentale	Imbarcazioni	Totale	Immobilizzi uso proprio
ESISTENZE INIZIALI NETTE	4.311.494	801.741	5.018.157	1.188	10.132.580	9.862.366
+ Acquisti	360.000	633.075	1.198.888	0	2.191.963	86.412
+ Variazioni in aumento (plusvalenze)	24.868	3.169	0	0	28.037	121
+ Variazioni in aumento	498.581	2.831	0	0	501.412	645.126
- Vendite	(14.983)	(39.640)	(37.923)	0	(92.546)	(121)
- Ammortamenti	(217.280)	(378.916)	(1.712.573)	0	(2.308.769)	(321.622)
- Altre variazioni. in diminuzione	(1.398.093)	(24.774)	(26.624)	0	(1.449.491)	(328.454)
ESISTENZE FINALI NETTE	3.564.587	997.486	4.439.925	1.188	9.003.186	9.943.828
Fondo ammortamento	1.578.034	1.201.720	5.948.233	182.275	8.910.262	2.511.501

**immobilizzazioni immateriali**

	Costi Pluriennali	Oneri per mutui	Totale
Costo originario	458.760	66.840	525.600
- ammortamenti preced.	(395.743)	(40.270)	(436.013)
Esistenze iniziali	63.017	26.570	89.587
+ Acquisti/aumenti	15.111	0	15.111
- Vendite/Ammortamenti	(51.230)	(3.501)	(54.731)
ESISTENZE FINALI NETTE	26.898	23.069	49.967

**ALLEGATO IV**

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DEL PATRIMONIO NETTO  
PER GLI ESERCIZI 2011 E 2010.**

	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 31.12.2010	6.000.000	547.200	257.427	1.387.877	1.460.000	4.718.348	459.791	14.830.643
Destinazione dell'utile netto dell'es.10	0	0	0	0	0	0	(459.791)	(459.791)
a riserva legale	0	0	23.000	0	0	0	0	23.000
a riserva straordinaria	0	0	0	436.791	0	0	0	436.791
utile netto esercizio 2011	0	0	0	0	0	0	115.248	115.248
Saldi al 31.12.2011	6.000.000	547.200	280.427	1.824.668	1.460.000	4.718.348	115.248	14.945.891

**ALLEGATO V**

**PROSPETTO DELLE RIVALUTAZIONI.**

Valore dei beni in patrimonio al 31/12/2011 sui quali sono state effettuate rivalutazioni a norma di specifiche leggi. 5.850.009

- Rivalutazioni effettuate ai sensi della Legge 2/2009 (al lordo dell'imposta sostitutiva). (4.664.500)

Valore dei beni in locazione al netto delle rivalutazioni. 1.185.509

# Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti della società **LISIMM – LEASING IMMOBILIARE S.P.A.**

Sede legale VIA CUCCHI N. 8 – 24122 BERGAMO  
Iscritta al Registro Imprese di BERGAMO - C.F. e n. iscrizione 01769430164  
Iscritta al R.E.A. di BERGAMO al n. 235035  
Capitale sociale Euro 6.000.000,00 interamente versato  
Partita IVA 01769430164

In data 10 aprile 2012 i sottoscritti sindaci sono convenuti presso la sede sociale per l'esame del progetto di bilancio della società alla data del 31 dicembre 2011 approvato dal consiglio di amministrazione unitamente alla nota integrativa che lo illustra e alla relazione sulla gestione che ne descrive le modalità di formazione, nella seduta del 27 marzo 2012.

eseguiti gli accertamenti ritenuti utili, i sindaci redigono la relazione che si trascrive di seguito ai sensi dell'art. 2429, comma 2 del C.C. e dell'art. 14, comma 1, lettera a) del D. Lgs. n° 39/2010:

Signori Azionisti

della società **LISIMM – LEASING IMMOBILIARE S.P.A.**

## Premessa

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. C.C. sia quelle previste dall'art. 2409-bis C.C..

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A la "Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del Decreto Legislativo 27 gennaio 2010 n. 39" e nella sezione B la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, C.C..".

## **A) Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del Decreto Legislativo 27 gennaio 2010 n. 39**

- 1) Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della LISIMM – LEASING IMMOBILIARE S.P.A. al 31 dicembre 2011. La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli Amministratori della LISIMM – LEASING IMMOBILIARE S.P.A.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale.
- 2) Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata 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 è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute 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 a fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 6 aprile 2011.

- 3) A nostro giudizio, il soprammenzionato bilancio d'esercizio è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della LISIMM – LEASING IMMOBILIARE S.P.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011.
- 4) La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge, compete agli Amministratori della LISIMM – LEASING IMMOBILIARE S.P.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art. 14, comma 2, lettera e), del Decreto Legislativo 27 gennaio 2010 n. 39. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della LISIMM – LEASING IMMOBILIARE S.P.A. al 31 dicembre 2011.

**B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, C.C.**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge ed alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

**Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e segg. C.C.**

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee degli Azionisti ed alle riunioni del Consiglio di

Amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Nel corso dell'esercizio siamo stati periodicamente informati dagli Amministratori 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 dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società ed a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'esame dei documenti aziendali, ed a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge.

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

#### Bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno fatto ricorso alle deroghe consentite dall'art. 2423, comma 4, C.C..

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A della presente relazione.

#### Conclusioni

Considerando le risultanze dell'attività svolta il Collegio Sindacale propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 così come redatto dagli Amministratori e non ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata per la destinazione dell'utile dell'esercizio.

Bergamo, 10 aprile 2012

Il Collegio Sindacale

(Dr. Marco Venier)

(Dr. Franco Tentorio)

(Avv. Arturo Botti)



**E.D.I. REVISIONE**

**RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE  
SUL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2012**

Agli azionisti della  
Lisimm - Leasing Immobiliare S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Lisimm - Leasing Immobiliare S.p.A. chiuso 31 dicembre 2011. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della Lisimm - Leasing Immobiliare S.p.A.. È 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 società ha conferito l'incarico per il controllo contabile art. 14 del D.Lgs. 27.01.2010, n. 39 e successivi del codice civile 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 27 aprile 2011.



3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Lisimm - Leasing Immobiliare S.p.A. al 31 dicembre 2011 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. La società, come indicato nella nota integrativa, non ha predisposto il bilancio consolidato, pur avendo una partecipazione di controllo, in accordo con l'art. 29 del D.Lgs. 87/1992 che prevede l'esclusione dal consolidamento delle imprese quando la loro inclusione è irrilevante ai fini della chiarezza espositiva.

Milano, 10 aprile 2012

EDI REVISIONE S.r.l.

Giuseppe Zermini  
Revisore Contabile

**LISIMM-LEASING IMMOBILIARE S.P.A.**

Sede in Via Cucchi n. 8 - 24122 BERGAMO (BG) - Capitale sociale Euro 6.000.000 i.v.

**Verbale assemblea ordinaria del 26 aprile 2012**

L'anno 2012, il giorno 26 del mese di aprile alle ore 8.30, presso la sede della Società in Bergamo – via Cucchi n. 8 - si è tenuta l'assemblea generale ordinaria in prima convocazione dalla società LISIMM-LEASING IMMOBILIARE S.P.A. per discutere e deliberare sul seguente

**ordine del giorno**

1. Bilancio e Relazione sulla Gestione relativi all'esercizio sociale chiuso il 31/12/2011: deliberazioni inerenti e conseguenti.

Nel luogo e all'ora indicata risultano presenti i signori:

Sergio Gervasoni	Presidente del Consiglio di amministrazione
Bruno Gervasoni	Consigliere
Lidia Buelli	Consigliere
Marco Venier	Presidente Collegio sindacale
Franco Tentorio	Sindaco effettivo
Arturo Botti	Sindaco effettivo

nonché i Signori Azionisti, rappresentanti in proprio la totalità delle azioni in circolazione.

A' sensi di Statuto assume la presidenza il Sig. Sergio Gervasoni, Presidente del Consiglio di amministrazione, mentre i presenti chiamano a fungere da segretario il Sig. Bruno Gervasoni.

Costituito così l'ufficio di presidenza, il Presidente fa constatare che l' odierna assemblea deve ritenersi valida essendo costituita in forma totalitaria per la presenza del Consiglio di amministrazione al completo, degli Azionisti rappresentanti in proprio il totale delle azioni in circolazione, nonché dei componenti del Collegio Sindacale.

Si passa quindi allo svolgimento dell'ordine del giorno.

Il Presidente distribuisce ai presenti copia di:

- bozza di Bilancio relativo all'esercizio chiuso il 31/12/2011
- bozza della Relazione sulla gestione al Bilancio relativo all'esercizio chiuso il 31/12/2011
- Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio relativo all'esercizio sociale chiuso il 31/12/2011

Il Presidente del Collegio Sindacale Sig. Venier Marco dà lettura della Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio relativo all'esercizio sociale chiuso il 31/12/2011.

Apertasi la discussione, sui vari quesiti proposti, risponde il Presidente fornendo i chiarimenti richiesti.

Dopo ampia discussione, l'assemblea all'unanimità

## delibera

- di approvare il Bilancio e la Relazione sulla Gestione relativi all'esercizio sociale chiuso il 31/12/2011, così come predisposto dal Presidente del Consiglio di amministrazione, che evidenzia un risultato positivo di Euro 115.248;
- di approvare la proposta circa la destinazione del risultato d'esercizio:

<b>utile d'esercizio al 31/12/2011</b>	<b>Euro</b>	<b>115.248</b>
a riserva legale	Euro	6.000
a riserva straordinaria	Euro	109.248

Dopo di che, null'altro essendovi a deliberare e nessun altro chiedendo la parola, la seduta è tolta alle ore 9.30, previa lettura e unanime approvazione del presente verbale.

Il Segretario  
(Bruno Gervasoni)



Il Presidente  
(Sergio Gervasoni)

