

Relazioni e Bilancio

———— Esercizio 2009 ————

8° ESERCIZIO

Approvato
dall'Assemblea dei Soci
del 29 marzo 2010

Indice

Organi statutari	5
Scenario di riferimento	7
Relazione sulla gestione	17
La società nel 2009	17
Gestione industriale	23
Gestione patrimoniale e gestione finanziaria	27
Personale ed organizzazione	31
Altre informazioni	35
Informazioni sulle imprese partecipate	41
Stato Patrimoniale e Conto Economico	45
Nota Integrativa	53
Parte A - Criteri di valutazione	55
Parte B - Informazioni sullo stato patrimoniale e sul conto economico	61
Parte C - Altre informazioni	79
Bilancio Collegate	84

Indice sommario delle tavole

Tavole

Tav. 1 - Principali indicatori dell'andamento della gestione	24
Tav. 2 - Conto Economico riclassificato	25
Tav. 3 - Stato Patrimoniale riclassificato	28
Tav. 4 - Rapporti patrimoniali ed economici con società del Gruppo	39
Tav. 5 - Immobilizzazioni immateriali	62
Tav. 6 - Immobilizzazioni immateriali importi lordi di ammortamento	62
Tav. 7 - Immobilizzazioni immateriali - Fondo ammortamento	63
Tav. 8 - Immobilizzazioni materiali	63
Tav. 9 - Immobilizzazioni materiali importi lordi di ammortamento	63
Tav. 10 - Immobilizzazioni materiali - Fondo ammortamento	63
Tav. 11 - Partecipazioni - Sintesi di valori	64
Tav. 12 - Dati di sintesi delle società controllate	64
Tav. 13 - Crediti	65
Tav. 14 - Altri titoli	66
Tav. 15 - Disponibilità liquide	66
Tav. 16 - Patrimonio netto	67
Tav. 17 - Patrimonio netto - Origine	68
Tav. 18 - Patrimonio netto - Movimentazione	68
Tav. 19 - Fondi per rischi e oneri	69
Tav. 20 - Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	69
Tav. 21 - Debiti - composizione	69
Tav. 22 - Altri debiti	71
Tav. 23 - Garanzie, impegni e conti d'ordine	73
Tav. 24 - Ricavi delle vendite e delle prestazioni	74
Tav. 25 - Altri ricavi e proventi	74
Tav. 26 - Costi della produzione	75
Tav. 27 - Altri proventi	76
Tav. 28 - Altri oneri	76
Tav. 29 - Oneri straordinari	77
Tav. 30 - Imposte sul reddito	77
Tav. 31 - Imposte differite ed anticipate	77
Tav. 32 - Dati essenziali ultimo bilancio approvato di Cattolica Assicurazioni	82
Tav. 33 - Rendiconto finanziario	83

Organi statutari

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente Giovannimaria Seccamani Mazzoli (*)

Consiglieri Carlino Berzaghi
Ruggero Brunori
Alessandro Campagnola
Ferruccio Cervato
Clara Fossato
Piero Gavazzi (*)
Giacomo Gnutti
Giovanni Mantovani
Federico Manzoni
Giuseppe Martinengo
Giovan Battista Mazzucchelli (*)
Primo Mezzani
Enrico Racasi (*)
Antonio Rodella
Giulio Vicentini

COLLEGIO SINDACALE

Presidente Alessandro Lai

Sindaci effettivi Corrado Marangoni
Franco Volpato

Sindaci supplenti Marco Bronzato
Giovanni Glisenti

DIREZIONE GENERALE

Direttore Generale Salvatore Ciccarello

(*) membri del Comitato Esecutivo

**Scenario
di riferimento**

Scenario di riferimento

Scenario macroeconomico

Il 2009 può essere definito, a ragione, l'anno dell'economia globale. La crisi iniziata nel marzo 2008 ha portato una serie di operazioni e piani di salvataggio non più attuati dai singoli paesi ma di fatto in modo coordinato dalle banche centrali e dai ministeri del tesoro di tutto il mondo.

Il periodo appena trascorso è stato caratterizzato da tre fasi ben distinte: i primi tre mesi dell'anno hanno registrato la caduta del PIL delle maggiori economie mondiali, una forte avversione al rischio sui mercati e la diminuzione costante del valore degli attivi. Questi motivi hanno indotto le banche centrali ed i governi ad aumentare le protezioni e i sostegni al sistema economico, con un taglio ulteriore del costo del denaro e nuove condizioni di garanzia sui depositi bancari.

Il secondo ed il terzo trimestre hanno mostrato una ripresa dell'attività economica e finanziaria, sebbene a livelli molto ridotti e determinata in gran parte dall'abbondante liquidità iniettata nel sistema.

L'ultima parte dell'anno ha evidenziato invece, soprattutto per quanto riguarda la disoccupazione e i consumi interni dei paesi più industrializzati, una riduzione nella fiducia di consumatori ed operatori finanziari, dovuta prevalentemente alle condizioni ancora difficili presenti nello scenario macroeconomico caratterizzato, per gli USA, l'Europa ed il Giappone, da una cresciuta disoccupazione, da consumi interni molto deboli ed dalla paura di una ripresa dell'inflazione.

Gli Stati Uniti si distinguono però dall'Europa e dal Giappone per alcuni importanti aspetti: la precoce ripresa dell'attività industriale, legata in gran parte all'inversione nel ciclo delle scorte e concentrata soprattutto nel comparto manifatturiero, la stabilizzazione del mercato immobiliare residenziale (ma non di quello commerciale). L'inflazione rimane in linea con quanto ipotizzato dalla Fed ed i rischi per il medio termine sono considerati bassi.

In Giappone il PIL annualizzato, pur rimanendo negativo, ha mostrato segnali di ripresa confortanti rispetto alla prima parte dell'anno. L'economia, infatti, ha parzialmente modificato la tendenza grazie alla ripresa delle esportazioni verso le aree emergenti dell'Asia. Inoltre il nuovo governo ha varato un ulteriore programma di aiuti statali per il sistema industriale nazionale. La situazione economica rimane comunque debole e la Banca Centrale ha deciso di mantenere i tassi di rifinanziamento inferiori al tasso normale di sconto e non prevede rialzi nel breve periodo.

Le economie emergenti hanno continuato a registrare tassi di crescita positivi, anche se a ritmi meno elevati rispetto agli anni precedenti soprattutto per una contrazione dei consumi interni in Cina e India. Il Brasile ha mostrato invece una crescita inferiore a quella potenziale a causa della riduzione delle esportazioni negli Stati Uniti, principale *partner* commerciale.

In Europa l'andamento macroeconomico è stato simile a quello degli Stati Uniti, specialmente nei paesi in cui il mercato immobiliare ha mostrato una caduta dei prezzi simile a quella americana: Spagna, Irlanda ed Inghilterra. Alla fase recessiva, durata circa quattro mesi, ha fatto da contraltare una ripresa economica, seppur debole, guidata dal recupero dell'attività industriale nei paesi principali (Germania e Francia) grazie soprattutto alle esportazioni verso i mercati emergenti. A dicembre la Grecia ha comunicato un forte deterioramento dei conti pubblici (a cui si aggiungono problemi strutturali sul *welfare*) ragion per cui, in accordo con la UE, è stato varato un programma di riforme dello stato sociale e della spesa pubblica.

Secondo la Banca Centrale Europea la previsione di medio termine per l'attività economica è positiva, rimanendo comunque presenti alcuni rischi legati alla contrazione dei consumi interni, alla disoccupazione ed all'elevato indebitamento cui hanno fatto ricorso molti paesi europei per sostenere le economie locali.

In Italia, la presenza di un sistema bancario con profilo di rischio contenuto e un mercato immobiliare conservativo hanno permesso al governo di contenere gli interventi a sostegno

dell'economia.

Il prezzo del petrolio, in coincidenza con il recupero del clima di fiducia sui mercati, ha registrato un andamento ascendente rispetto ai minimi toccati a marzo, rafforzato sia dalla decisione dell'Opec di tenere bassi i livelli di produzione sia dall'incremento dei consumi da parte degli Stati Uniti, portandosi, nel 2009 in un'area di fluttuazione compresa tra i 65 e i 78 dollari al barile. Da inizio anno il costo del petrolio è aumentato del 78%. Tale valore non preoccupa le banche centrali, in quanto non sembra, al momento, generare instabilità sul fronte dei prezzi.

Mercati obbligazionari

Considerate le condizioni macroeconomiche esistenti, la Banca Centrale Europea ha mantenuto invariate le proprie stime sulla politica monetaria, portando durante l'anno il REPO ("tasso pronti contro termine") all'1%, il livello più basso dalla nascita della UE.

Negli Stati Uniti, la Federal Reserve ha lasciato invariato il livello dei tassi allo 0,25% insistendo sulla fragilità della situazione economica e finanziaria nazionale e globale, mentre l'inflazione appare contenuta.

Sui mercati obbligazionari, il rendimento dei titoli governativi decennali statunitensi è aumentato da inizio anno di 162 punti attestandosi al 3,84% con un differenziale positivo di 270 punti rispetto ai tassi a breve termine. Tale tendenza è stata riscontrata anche per i tassi dell'area euro, con una differenziazione del comparto decennale tedesco di 206 punti base sul rendimento a due anni, a causa delle aspettative di mantenimento del costo del denaro a livelli assai contenuti per il 2010.

Il settore delle emissioni societarie ha registrato un'offerta *record* nel comparto societario. Con il miglioramento del clima di fiducia si è verificata una contrazione del premio incorporato nelle obbligazioni e il conseguente spostamento dell'interesse degli investitori verso emissioni più rischiose.

Mercati azionari

I mercati azionari si sono rivelati lo specchio della situazione macroeconomica globale: il primo trimestre (fino al 9 marzo) ha registrato per il crollo dei listini mondiali, seguito poi da un recupero *record* (+80% in media su base annua) durato fino a settembre e dovuto a risultati economici superiori alle attese e alla liquidità immessa nel sistema dalle banche centrali.

La terza fase si è sviluppata nel quarto trimestre. Le prestazioni migliori sono state realizzate dal comparto finanziario e da quello sanitario, mentre più contenuto è stato il guadagno messo a segno dalle *utilities*. Il rinnovato clima di fiducia ha portato, negli USA, l'indice S&P 500 a chiudere l'anno a +23,45% e il Nasdaq a +43,89% rispetto alla chiusura del 2008.

I mercati europei hanno registrato andamenti simili con l'indice Eurostoxx, il S&P/MIB e il Dax che hanno chiuso l'anno in crescita rispettivamente del 21,14%, del 19,47% e del 23,85%.

Anche le borse dei mercati emergenti hanno mostrato un andamento positivo, trascinate nella maggior parte dei casi dai risultati della borsa cinese con l'indice Hang Seng che ha registrato una crescita superiore al 50% da inizio anno.

Più volatile l'andamento del mercato giapponese, che risente delle difficoltà economiche interne, ma con le speranze alimentate dai piani di sostegno all'economia. Il Nikkei chiude l'anno con un guadagno del 19,04% dalla fine del 2008.

Mercati dei cambi

Durante i primi dieci mesi dell'anno l'euro ha continuato ad apprezzarsi nei confronti del dollaro fino a superare quota 1,51 a fine novembre. Nel mese di dicembre i timori per una possibile insolvenza della Grecia (appartenente alla moneta unica europea) hanno comportato una correzione con il cambio in area 1,43 cioè tre centesimi maggiore rispetto alla chiusura del 2008.

Lo yen ha mostrato segnali di debolezza nei confronti dell'euro durante i primi mesi del 2009 mantenendosi poi compreso fra 130 e 137 JPY per euro. Nei confronti del dollaro, al contrario, l'apprezzamento è stato costante fino a dicembre, quando è intervenuta una correzione che ha riportato la moneta nipponica a chiudere su valori leggermente superiori a quelli di fine 2008. La causa principale di tale movimento è dovuta al mutato approccio del mercato nei confronti della crisi americana e di quella nipponica: la prima appare al momento, temporanea, la seconda strutturale.

Scenario immobiliare

In Europa

Le prime stime riguardo all'andamento delle transazioni immobiliari in Europa riferiscono di un incremento degli investimenti in immobili, confermando alcuni timidi segnali l'inversione di tendenza già emersi nel secondo trimestre dell'anno (fonte JLL e CBRE).

Nel corso del periodo estivo, e soprattutto verso la fine dell'anno, è infatti intervenuto un lieve mutamento del *sentiment* dei maggiori investitori istituzionali, elemento capace di muovere i mercati e fattore chiave per l'aumento delle transazioni.

I mercati che stanno guidando la ripresa sono quelli inglese e tedesco che mostrano, tra l'altro, indicazioni crescenti di allentamento della stretta creditizia.

In Italia

Nel primo semestre 2009 è proseguita la fase negativa che aveva contraddistinto l'ultimo scorcio del 2008, improntata ad un deciso rallentamento del numero di operazioni di compravendita, causato dalla recessione dell'economia reale e dalla crisi finanziaria che ha portato ad un inasprimento delle condizioni di concessione del credito da parte degli istituti finanziari.

Nel secondo semestre del 2009 anche il mercato immobiliare italiano, seppur con contenuto ritardo rispetto alla tendenza dei mercati europei più sofisticati, ha dato segnali, fra questi una leggera ripresa degli investimenti soprattutto sulle piazze di Milano e Roma che fanno ritenere ci possa essere nel 2010 una moderata ripresa del comparto immobiliare degli investitori professionisti con una attesa riduzione dei tassi di rendimento offerti anche a causa della scarsità di prodotto di investimento di qualità adeguata.

Il mercato residenziale italiano, già in flessione nel 2008, ha presentato un ulteriore calo anche nel corso del 2009. La domanda è ancora in diminuzione, mentre canoni e rendimenti restano stabili.

La domanda relativa al settore del terziario/uffici, è sempre più caratterizzata dalla necessità del conduttore di ridurre i costi razionalizzando gli spazi locati.

Anche il settore della piccola distribuzione presenta una situazione di difficoltà, mentre i negozi centrali, specie nelle città di Roma e Milano, continuano ad essere stabili in termini di reddito e di domanda di nuova locazione.

La grande distribuzione ha mantenuto un andamento positivo grazie alla realizzazione di nuove tipologie di prodotto, fra questi gli *outlet*.

Infine, nel settore industriale/logistico si sta verificando un forte aumento dell'offerta. Ciò rappresenta un segnale di pericolo per il mercato; il rischio di saturazione è elevato ed il riequilibrio è di difficile realizzazione nel breve o medio termine. Pochi sono gli scambi, mentre prezzi e canoni sono in calo.

Quadro istituzionale

Nell'articolato panorama di interventi del legislatore e delle autorità di settore che ha caratterizzato l'esercizio, si ricordano alcune novità normative che hanno interessato il settore assicurativo e la Società.

Regolamenti ISVAP e provvedimenti modificativi

Nel corso dell'esercizio, dopo quelli pubblicati nel 2008, sono stati emanati altri cinque regolamenti ISVAP in attuazione del d.lgs. 7 settembre 2005, n. 209 (Codice delle Assicurazioni Private) e alcuni provvedimenti ISVAP a modifica/integrazione di quelli precedentemente usciti.

Decreto Anticrisi (d.l. 185/2008 convertito in Legge)

L'ISVAP in attuazione delle disposizioni in materia di criteri di valutazione degli elementi dell'attivo non destinati a permanere durevolmente nel patrimonio dell'impresa introdotte dal d.l. 185 del 29 novembre 2008 (convertito con legge n. 2 del 28 gennaio 2009), ha emanato il regolamento 17 febbraio 2009, n. 28, che introduce un regime facoltativo, di natura eccezionale e transitoria, per la valutazione degli strumenti finanziari classificati nel comparto ad utilizzo non durevole, consentendo alle imprese di assicurazione di non allineare il valore di bilancio degli stessi al prezzo desumibile dall'andamento dei mercati a fine anno, facendo invece riferimento ai valori della relazione semestrale al 30 giugno 2008, salvo le perdite di carattere durevole. Con il provvedimento n. 2727 del 27 luglio 2009, l'Autorità di Vigilanza ha apportato modifiche ed integrazioni al regolamento 17 febbraio 2009, n. 28.

Classificazione dei rischi

L'ISVAP, al fine di garantire uniformità di comportamenti delle imprese, ha emanato il regolamento 16 marzo 2009, n. 29, che detta una serie di istruzioni applicative per la classificazione nei rami di competenza di rischi che, in funzione della struttura del contratto e dell'oggetto della copertura, possono presentare difficoltà di inquadramento.

Pari Opportunità

L'ISVAP ha emanato il regolamento 12 maggio 2009, n. 30, recante disposizioni in materia di parità di trattamento tra uomini e donne nell'accesso ai servizi assicurativi. Con tale provvedimento l'Autorità di Vigilanza fissa il divieto generale di discriminazione tra uomini e donne nell'accesso ai servizi assicurativi e disciplina specificamente i casi in cui le imprese possono applicare differenze proporzionate nelle tariffe e nelle prestazioni erogate. A tale proposito è stabilita altresì l'attuazione di un sistema di controllo sulla pertinenza e l'accuratezza dei dati attuariali e statistici utilizzati ai fini di eventuali differenziazioni e l'obbligo di dare adeguata pubblicità alla disparità di trattamento praticata nella determinazione dei premi e delle prestazioni.

Altre novità normative

Riforma Processo Civile

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 140 del 19 giugno 2009 la legge n. 69 del 18 giugno 2009 recante disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività ed il processo civile. La nuova normativa ha inteso semplificare e rendere più veloce il contenzioso civile apportando numerose modifiche al codice di procedura civile. La legge inoltre ha abrogato la disciplina speciale prevista per il processo societario dal d.lgs n. 5 del 2003 lasciando in vigore, invece, per le controversie in materia di diritto societario le disposizioni su arbitrato e conciliazione stragiudiziale.

Partecipazioni qualificate

Con comunicazione n. 3 del 2 luglio 2009 l'ISVAP, in assenza di provvedimenti normativi di specifica attuazione, ha identificato le disposizioni direttamente applicabili della direttiva 2007/44/CE in materia di acquisto di partecipazioni qualificate in imprese di assicurazione e di riassicurazione, banche e imprese di investimento.

Class Action

L'art. 49 della legge 23 luglio 2009 n. 99, "Disposizioni per lo sviluppo e l'internazionalizzazione delle imprese, nonché in materia di energia" ha introdotto la nuova disciplina dell'azione di classe per il risarcimento dei danni subiti da consumatori o utenti (articolo 140-*bis* del codice del consumo) in conseguenza di condotte o pratiche commerciali scorrette o derivanti da prodotto difettoso o pericoloso oppure, ancora, che versino in una medesima situazione di pregiudizio nei confronti di un'impresa per un inadempimento contrattuale. In base alle nuove norme, l'azione di classe può essere promossa da ciascun consumatore danneggiato, sia direttamente sia mediante associazioni cui dà mandato o comitati cui partecipa. La competenza spetta al tribunale del capoluogo della regione in cui ha sede l'impresa; sono previsti accorpamenti tra regioni contigue, con riduzione a undici dei tribunali competenti. Il giudice verifica in via preliminare l'ammissibilità dell'azione di classe; nel caso di inammissibilità, chi ha promosso l'azione può essere chiamato a sopportare le spese del procedimento e a risarcire i danni da lite temeraria. Per beneficiare dell'azione di classe i singoli consumatori devono aderirvi espressamente (*opt-in*) nel primo grado del giudizio, entro un termine perentorio fissato dal giudice. Il singolo che aderisce rinuncia a ogni azione risarcitoria individuale ed è vincolato dalla sentenza. Per chi non ha aderito resta salvo il diritto di agire in giudizio individualmente.

Offerte pubbliche di acquisto

Con il d.lgs. del 25 settembre 2009, n. 146 sono state emanate disposizioni correttive e integrative del d.lgs. 19 novembre 2007, n. 229 con il quale è stata trasposta la direttiva sulle offerte pubbliche d'acquisto. Le modifiche principali riguardano la disciplina della *passivity rule*, dell'azione di concerto e dei patti parasociali.

Antiriciclaggio

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 256 del 3 novembre 2009 il d.lgs. 25 settembre 2009, n. 151, con il quale sono introdotte disposizioni integrative e correttive al d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (c. d. decreto Antiriciclaggio). Tra le modifiche di maggiore rilievo si segnalano: (i) l'obbligo per l'Unità di Informazione Finanziaria (UIF), di trasmettere annualmente al Ministero dell'Economia e delle Finanze, per il successivo inoltro al Parlamento, un rapporto sull'attività svolta, nonché l'obbligo di emanare istruzioni da pubblicarsi in Gazzetta

Ufficiale in materia di segnalazione di operazioni sospette; (ii) l'obbligo per gli intermediari che hanno succursali e filiali in stati extracomunitari di applicare misure equivalenti a quelle stabilite dalla disciplina comunitaria in materia di adeguata verifica e conservazione, (iii) l'inclusione nel novero dei professionisti tenuti al rispetto della disciplina antiriciclaggio delle associazioni di categoria di imprenditori e commercianti, CAF e patronati, (iv) l'esonero per i componenti degli organi di controllo comunque denominati (collegio sindacale, consiglio di sorveglianza, comitato di controllo della gestione, organismo di vigilanza, ecc.) dagli obblighi di verifica, registrazione della clientela e denuncia delle operazioni sospette, fermo restando l'obbligo di vigilanza sull'osservanza delle norme contenute nel decreto, (v) l'estensione dell'obbligo di verifica della clientela e della conservazione dei dati al c. d. titolare effettivo secondo la definizione contenuta nello stesso decreto, (vi) l'introduzione della sanzione amministrativa pecuniaria per la violazione dell'obbligo per gli intermediari di non aprire o mantenere anche indirettamente conti di corrispondenza con una banca di comodo.

È stata pubblicata sul sito della Banca d'Italia la delibera n. 895 del 23 dicembre 2009, emanata d'intesa con ISVAP e CONSOB e sentita l'Unità di Informazione Finanziaria (UIF), contenente le nuove disposizioni per la tenuta dell'archivio unico informatico antiriciclaggio (AUI). Il provvedimento disciplina le modalità per la registrazione dei rapporti e delle operazioni poste in essere dagli intermediari bancari e finanziari e introduce alcuni elementi di novità rispetto al passato tra cui: la registrazione dei dati inerenti al titolare effettivo dei rapporti continuativi, i nuovi criteri che prevedono l'obbligo di registrazione nell'AUI degli intermediari presso cui sono incardinati i rapporti continuativi o a cui le operazioni sono riferibili, le indicazioni per la registrazione delle operazioni in contropartita con intermediari insediati in paesi a regime antiriciclaggio "non equivalente".

Provvedimenti in materia fiscale Si segnalano le principali novità che hanno caratterizzato l'esercizio.

Deducibilità dell'IRAP

L'art. 6 del d.l. 29 novembre 2008, n. 185 ha stabilito la deducibilità dell'IRAP, nella misura del 10%, ai fini della determinazione del reddito d'impresa. La norma ammette la deducibilità della stessa quota per gli anni pregressi, nel limite temporale di 48 mesi dal versamento.

L'Agenzia delle Entrate, con circolare 14 aprile 2009, n. 16/E, è intervenuta integrando in via interpretativa le modalità di applicazione della disposizione.

Con provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 4 giugno 2009 è stato approvato il modello per l'istanza di rimborso della maggiore IRES corrisposta per gli anni pregressi e sono stati fissati i termini di presentazione dell'istanza.

IRAP

A decorrere dal periodo d'imposta 2008 è stata completamente ridisegnata la disciplina dell'IRAP, per effetto dell'entrata in vigore della l. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008), art. 1, commi 50 e 52.

La modifica più significativa riguarda la diretta derivazione della base imponibile dai dati di bilancio, salvo specifiche variazioni.

Esenzione IVA per le prestazioni effettuate dai consorzi

L'art. 1, comma 262, della l. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008) ha abrogato, con decorrenza 1° luglio 2008, le disposizioni previste dall'art. 6 della l. 13 maggio 1999, n. 133, che disciplinavano l'esenzione per le prestazioni di servizi ausiliari resi all'interno dei gruppi formati da banche o da assicurazioni o da società che realizzano volumi di affari prevalentemente costituiti da operazioni esenti. Gli effetti abrogativi di tale disposizione sono stati successivamente differiti al 1° gennaio 2009 dall'art. 82 del d.l. 25 giugno 2008, n. 112,

convertito dalla l. 6 agosto 2008, n. 133.

L'art. 1, comma 261, lett. b), della legge finanziaria 2008 ha introdotto nell'art. 10 del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633 un secondo comma, che dispone, con decorrenza 1° luglio 2008, uno specifico regime di esenzione per le prestazioni di servizi rese da consorzi e società consortili nei confronti di consorziati e soci che si caratterizzano per l'esercizio di attività in massima parte esenti. Con circolare 8 maggio 2009, n. 23/E, l'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti per l'applicazione di tale regime.

Le novità della “manovra d'estate” 2009

Con il d.l. 1° luglio 2009, n. 78, convertito con l. 3 agosto 2009, n. 102, sono state introdotte una serie di misure finalizzate a contrastare la congiuntura economica sfavorevole; di seguito sono indicate quelle di interesse per la Società.

Compensazione dei crediti fiscali

Al fine di riorganizzare il sistema delle compensazioni dei crediti fiscali, ed in particolare del credito IVA, l'art. 10 dispone una serie di norme che integrano e/o modificano l'attuale disciplina. Gli interventi hanno duplice e complementari finalità: contrastare gli abusi nell'utilizzo dei crediti fiscali e incrementare il limite delle compensazioni fiscali.

Contrasto ai paradisi fiscali

Al fine di contrastare le evasioni ed elusioni effettuate nei paesi a fiscalità privilegiata, la legge introduce una serie di misure, tra le quali la disposizione che gli investimenti e le attività di natura finanziaria detenute in tali Paesi in violazione degli obblighi di dichiarazione, si presumono costituite, ai soli fini fiscali e salvo prova contraria, mediante redditi sottratti a tassazione.

Detassazione degli aumenti di capitale

In sede di conversione in legge è stato introdotto il nuovo comma 3-ter che prevede la detassazione dell'aumento di capitale delle società di capitali per un importo massimo di 500 mila euro se l'aumento stesso è attuato da persone fisiche mediante conferimento di cui agli artt. 2342 e 2464 c.c. ed è effettuato entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione.

Ricorrendo tali condizioni, si presume un rendimento annuo del 3% dell'aumento di capitale che è escluso da imposizione fiscale per il periodo d'imposta in corso alla data di perfezionamento dell'aumento di capitale e per i quattro periodi successivi.

L'Agenzia delle Entrate, con circolare 21 dicembre 2009, n. 53/E è intervenuta al fine di chiarire l'ambito soggettivo ed oggettivo dell'agevolazione.

La *ratio* della disposizione è quella di incentivare “l'immissione di nuove risorse nel patrimonio della società da destinare allo svolgimento dell'attività d'impresa”.

L'Agenzia ha precisato che la detassazione degli aumenti di capitale, pari al rendimento “presunto” del 3% annuo (per ogni anno del quinquennio) ha rilevanza ai fini IRES ed IRAP.

Trattamento IVA delle prestazioni di servizi

Nella direttiva n. 2008/8/CE (c.d. “*Direttiva Servizi*”) sono contenute nuove regole utilizzabili per l'individuazione, ai fini IVA, della territorialità delle prestazioni di servizi, ossia per l'individuazione dello stato in cui le stesse devono essere assoggettate ad IVA.

La mancata approvazione definitiva del decreto legislativo finalizzato al recepimento della citata direttiva ha generato una situazione di incertezza in merito al trattamento IVA da riservare a

decorrere dal 1° gennaio 2010 alle prestazioni di servizi.

L'argomento è stato oggetto di uno specifico intervento dell'Agenzia delle Entrate che con la circolare n. 58/E del 31 dicembre 2009 ha fornito istruzioni per la gestione delle operazioni in esame.

Detassazione degli investimenti in macchinari nuovi (c.d. Tremonti-ter)

L'art. 5 del d.l. 1° luglio 2009, n. 78, convertito con l. 3 agosto 2009, n. 102, ha disposto, a decorrere dal periodo d'imposta 2010, l'esclusione, ai fini della determinazione dei redditi d'impresa, di una quota pari al 50% del costo sostenuto per gli investimenti in nuovi macchinari, ovvero nuove apparecchiature compresi nella divisione 28 della tabella ATECO 2007.

Emersione delle attività detenute all'estero (c.d. scudo fiscale)

La normativa, introdotta dall'art. 13-*bis* del d.l. 1° luglio 2009, n. 78, convertito con l. 3 agosto 2009, n. 102, è volta a consentire l'emersione delle attività finanziarie e patrimoniali detenute all'estero da soggetti residenti in Italia in violazione degli obblighi stabiliti per il c.d. monitoraggio fiscale, mediante il versamento di un'imposta straordinaria sulle medesime attività finanziarie e patrimoniali.

Tra le attività finanziarie che possono essere oggetto di rimpatrio o di regolarizzazione la circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 43/E del 10 ottobre 2009, indica anche le polizze assicurative produttive di redditi di natura finanziaria, detenute all'estero in qualsiasi paese europeo ed extraeuropeo, a partire da una data non successiva al 31 dicembre 2008.

Relazione sulla gestione

La Società nel 2009

Gestione industriale

Gestione patrimoniale e gestione finanziaria

Personale ed organizzazione

Altre informazioni

Informazioni sulle imprese partecipate

**Sintesi
preliminare**

L'esercizio si è chiuso con un sostanziale pareggio segnando una perdita di 8 mila euro; nello stesso periodo dell'anno precedente il risultato netto era stato negativo per 465 mila euro.

Tale risultato è influenzato dalla definizione con l'Agenzia delle Entrate, formalizzata nel mese di ottobre, delle controversie relative agli accertamenti ed ai rilievi sugli anni di imposta 2003, 2004 e 2005.

Si sono conseguiti ricavi per complessivi 3,914 milioni prevalentemente derivanti da canoni di locazione, 2,933 milioni, da prestazioni di servizi terzi, 537 mila euro ed altre società del Gruppo, 254 mila euro. Questi ultimi sono relativi ad attività di erogazione di servizi nel settore manutenzione sedi e gestione amministrativa immobili e nel settore servizi di consulenza immobiliare.

Nel corso dell'esercizio la Società, tenuto conto delle mutate condizioni del mercato immobiliare e in generale di una situazione economica-finanziaria non particolarmente favorevole, ha recepito la volontà della Capogruppo di sospendere in via temporanea l'attività di investimento immobiliare. La società ha continuato a gestire il portafoglio del Fondo Catullo, incluse le attività di compravendita; inoltre, ha proseguito nel monitorare strettamente il mercato ed è rimasta in attesa delle indicazioni della Capogruppo per l'eventuale ripresa degli investimenti immobiliari.

Nel mese di dicembre infatti su indicazione della Capogruppo è stata avviata un'attività di analisi e valutazione su di una proposta di investimento immobiliare, peraltro non conclusasi positivamente.

Sono proseguite le ricerche di mercato e le analisi tecniche per l'ottimizzazione delle sedi strumentali di Verona, Roma e Milano e si è conclusa la progettazione di un fondo immobiliare dedicato al Gruppo Cattolica quale veicolo preferenziale per i futuri investimenti del Gruppo in campo immobiliare.

La Società ha predisposto e negoziato con una primaria SGR, il Regolamento del fondo e il Business Plan che potrà essere sottoposto all'approvazione di Banca d'Italia a cura della SGR stessa.

Su richiesta dell'area Finanza ed Investimento di Gruppo, si è effettuata l'analisi tecnica e finanziaria di numerosi fondi immobiliari italiani e curata la fase di acquisizione per una porzione di quote dei Fondi immobiliari Eracle e Serenissima.

**Gestione
immobiliare**

Nel corso dell'esercizio è proseguita l'attività di gestione del proprio patrimonio immobiliare presidiando gli aspetti amministrativi connessi con i contratti di locazione in essere, i relativi aggiornamenti Istat e il regolare incasso dei canoni, nonché gli aspetti tecnici effettuando periodici sopralluoghi per verificare la corretta esecuzione degli adempimenti manutentivi posti a carico dei conduttori.

In particolare si è valutata l'ipotesi di installazione di pannelli fotovoltaici nel fabbricato di Sesto al Reghena.

I ricavi per canoni di locazione sono stati pari a 2,933 milioni determinando un rendimento medio lordo del patrimonio immobiliare del 6,25%.

**Servizi
immobiliari**

Le attività di sviluppo e valorizzazione degli attivi immobiliari e quelle tipiche di servizi immobiliari sono state svolte principalmente nei confronti della Finanziaria Internazionale Alternative Investment SGR per conto del Fondo Catullo.

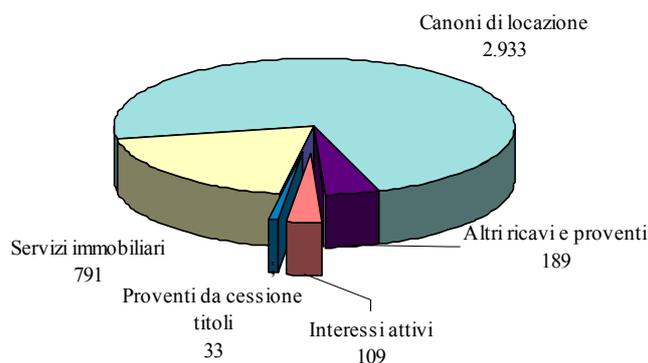
Il patrimonio gestito per conto del Fondo Catullo ammonta al 31 dicembre a 75,9 milioni (valore di libro) ed è composto da due stabili cielo terra e da 103 porzioni immobiliari per un

totale di oltre 42 mila mq..

Gestione Finanziaria

Ai ricavi derivanti dalle attività di prestazione di servizi immobiliari si aggiunge il contributo dato dalla gestione finanziaria: interessi attivi (109 mila euro) e proventi su un BOT dal valore nominale di 10 milioni, acquistato e rivenduto nel primo semestre (33 mila euro).

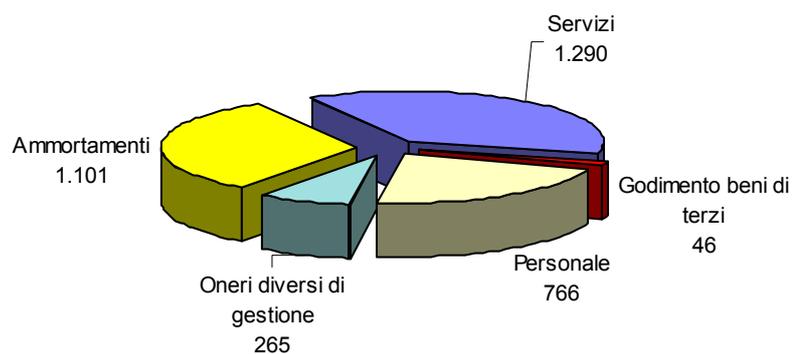
La composizione dei componenti positivi di reddito pari a complessivi 4,055 milioni, è riportato nel grafico che segue (valori in migliaia):



La gestione caratteristica e la gestione finanziaria hanno quindi avuto la seguente incidenza sui componenti positivi:

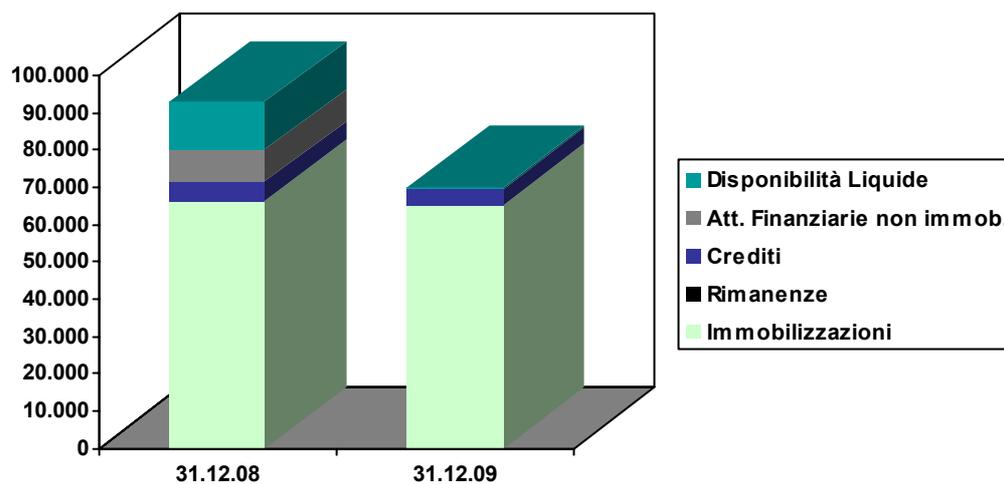


I costi sostenuti nell'esercizio, ammontanti a 3,469 milioni, sono così composti:

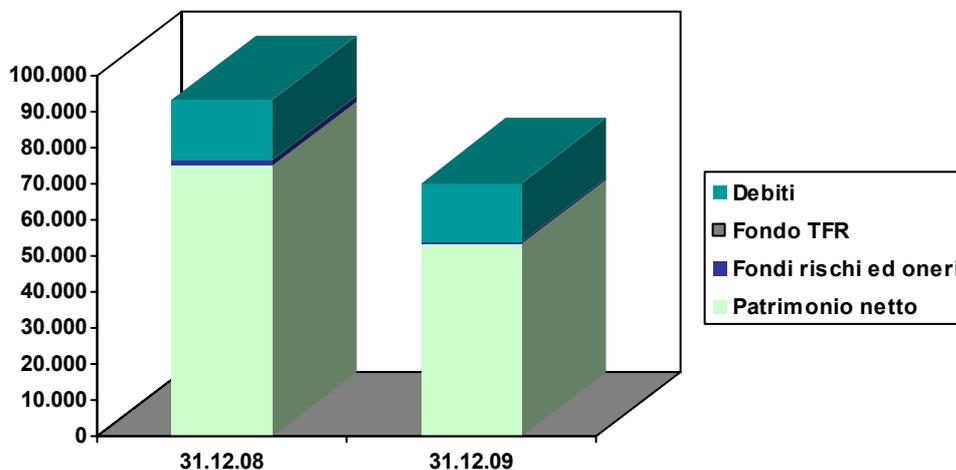


Il prospetto che segue riporta la composizione dello Stato Patrimoniale confrontata con quella al 31 dicembre 2008:

ATTIVO



PASSIVO E PATRIMONIO NETTO



Fatti di rilievo In data 11 febbraio 2009, con delibera n. 8929, il consiglio regionale della Regione Lombardia ha concesso l'accreditamento della R.S.A. di Milano via Rutilia, il cui acquisto, avvenuto il 5 giugno 2008, era condizionato risolutivamente all'ottenimento di tale provvedimento entro il 15 marzo 2009.

In data 4 marzo 2009, in relazione agli avvisi di accertamento notificati alla società in data 23 dicembre 2008, è stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Verona l'istanza di definizione con accertamento agevolato, finalizzata alla possibilità che l'Ufficio riveda l'atto di accertamento in via di autotutela e si possa evitare la successiva fase di contenzioso.

In data 25 maggio 2009 la Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate ha avviato una verifica per gli anni di imposta 2004 e 2005.

In data 29 giugno 2009, l'Assemblea ha deliberato di procedere alla distribuzione della riserva da sovrapprezzo delle azioni per un ammontare di 13 milioni, e deliberato di procedere alla distribuzione in natura a favore del Socio Unico della riserva straordinaria versamenti in conto capitale, per un importo complessivo di euro 8,4 milioni, con prelievo di pari importo da eseguirsi mediante assegnazione delle quote del Fondo immobiliare Catullo.

In data 28 luglio è stata convocata l'assemblea dei partecipanti del Fondo Immobiliare Catullo per l'approvazione delle modifiche al regolamento di gestione del fondo approvate dal Consiglio di Amministrazione di Cattolica Immobiliare il 24 luglio 2009.

In data 30 settembre si è conclusa la verifica dell'Agenzia delle Entrate relativa agli anni di imposta 2004 e 2005.

Nel mese di ottobre si sono chiusi i contenziosi aperti con l'Agenzia delle Entrate di Verona, rigettando le interpretazioni proposte dall'Ufficio e suggerendo soluzioni ritenute accettabili sul piano logico e sistematico.

In questo contesto la strategia è stata quella di cercare un accordo col fisco, al fine di evitare l'alea del contenzioso.

L'Agenzia di Verona, in sede di definizione, ha condiviso questa impostazione. La conseguenza è stata l'annullamento integrale delle riprese sulle contestazioni Iva con il residuo rilievo dovuto al ricalcolo del pro rata di indetraibilità Iva sugli acquisti per i periodi di imposta 2003, 2004 e 2005.

L'onere sostenuto si è mantenuto comunque nell'ambito degli accantonamenti effettuati.

In data 21 ottobre la Capogruppo ha concesso alla Società un finanziamento per un importo massimo di 2 milioni. Nello stesso giorno la Società ha richiesto una prima erogazione parziale per l'importo di 1 milione.

In data 9 novembre si sono concluse le formalità necessarie al trasferimento della titolarità delle quote del Fondo immobiliare Catullo da Cattolica Immobiliare a Cattolica Assicurazioni così come previsto dall'Assemblea dei soci del 29 giugno 2009.

Polo Finanziario La società Polo Finanziario, valutate le inadempienze contrattuali della controparte, ha intrapreso una azione legale nei confronti del comune di Verona, a tutela dei legittimi interessi dei Soci.
Peraltro, sulla base di successivi contatti, è emersa la possibilità di cessione della partecipazione a condizioni non penalizzanti. In relazione a ciò è stato conferito apposito mandato al Presidente

per proseguire, in accordo con la Capogruppo, nelle negoziazioni per una possibile intesa.

**Crediti
pregressi**

Nel corso dell'esercizio è proseguita l'attività di recupero extragiudiziale, affidata nel 2008 ad una società specializzata di Brescia, di una parte dei crediti verso inquilini relativi alla gestione derivante dalla cessione del ramo immobiliare della Controllante avvenuto nel dicembre del 2002. L'attività ha portato, ad oggi, al recupero di circa 53 mila euro pari al 16% circa dei crediti affidati. Considerata l'anzianità e la frammentarietà dei restanti crediti derivanti da locazioni in immobili, ceduti già da diversi anni, si ritiene che il recupero sia sostanzialmente completato.

Nell'attivo, a diretta deduzione dei crediti verso clienti, è iscritto un fondo svalutazione crediti di 423 mila euro ritenuto congruo per coprire possibili future perdite su crediti.

**Altri fatti di
rilievo**

Dal 1° gennaio 2009 la Società è operativa presso la sede Verona di via Aspromonte, 12, in locali concessi in locazione dalla Capogruppo.

Il contratto di locazione della precedente sede operativa di Verona piazza Pasque Veronesi è stato disdettato con decorrenza 31 gennaio 2009.

Nel corso del primo semestre è stata concessa alla società Friulpress Samp spa, conduttrice del fabbricato industriale di Sesto al Reghena, la possibilità di corrispondere il 30% del canone (pari a 233 mila euro) dovuto per l'anno 2009, nel corso del 2010 ed 2011, in 8 rate maggiorate di interessi.

La prima rata prevista dal piano di rientro è già stata regolarmente corrisposta nei primi giorni del 2010.

Relazione sulla gestione

Cattolica Immobiliare nel 2009

Gestione industriale

Gestione patrimoniale e gestione finanziaria

Personale ed organizzazione

Altre informazioni

ANDAMENTO

Principali aggregati di bilancio

Nei prospetti che seguono sono riportati i principali aggregati patrimoniali ed economici raffrontati con quelli al 31 dicembre 2008.

Nella tavola che segue si riportano i dati più rilevanti dell'andamento economico-patrimoniale della gestione:

Tav. 1 – Principali indicatori economico-patrimoniali

Dati riepilogativi (in migliaia)	31/12/2009	31/12/2008
Immobilizzazioni materiali e immateriali	45.156	46.255
Partecipazioni ed investimenti	20.000	20.000
Attivo Circolante	5.037	26.609
Patrimonio netto	53.380	74.796
Altre passività	16.813	18.068

Valore della produzione	3.914	3.632
Costi della produzione	3.469	4.210
Risultato netto	-8	-465
Dipendenti numero	7	8

Il valore della produzione accoglie i ricavi per prestazioni di servizi e per locazioni.

Il totale delle attività è pari a 70,193 milioni, di cui: 45,156 milioni per immobilizzazioni immateriali e materiali, quest'ultime esposte al netto del relativo fondo di ammortamento pari a 1,781 mila euro, 20 milioni per immobilizzazioni finanziarie (Polo finanziario), 5,037 milioni per altre attività tra le quali 708 mila euro per disponibilità liquide, 4,312 milioni per altri crediti e 17 mila euro per ratei e risconti.

Il patrimonio netto ammonta a 53,379 milioni ed è costituito dal capitale sociale per 35 milioni, altre riserve per 18,852 milioni, dalla perdita dell'esercizio precedente riportata a nuovo per 465 mila euro e dalla perdita del periodo per 8 mila euro.

Nel passivo sono contabilizzati debiti per 16,813 milioni costituiti principalmente dal mutuo ipotecario esistente sull'immobile di Milano via Rutilia (9,327 milioni), dal debito verso la Capogruppo per 1,232 mila euro dovuto al finanziamento per un milione, per altri crediti per 30 mila euro e al trasferimento, per adesione al regime del consolidato fiscale delle imposte sul reddito, da debiti verso società collegate per 5,122 milioni, da debiti tributari per 34 mila euro, dal debito per il TFR per 77 mila euro, dal Fondo rischi ed oneri futuri per 104 mila euro, da debiti verso fornitori per 609 mila euro, da debiti verso istituti di previdenza per 40 mila euro e da altri debiti per 269 mila euro.

Si riportano di seguito il conto economico e lo stato patrimoniale riclassificati al 31 dicembre. Per maggiori dettagli in ordine ai fatti patrimoniali ed economici si rinvia alla nota integrativa.

Conto Economico

Il conto economico al 31 dicembre è così sintetizzabile:

Tav. 2 - Conto Economico riclassificato

Conto Economico riclassificato <i>(in migliaia)</i>	31/12/2009	31/12/2008	Var.
Valore della produzione	3.913	3.632	281
Ricavi per servizi immobiliari	791	1.675	-884
Ricavi per canoni di locazione	2.933	1.775	1.158
Altri ricavi e proventi	189	182	7
Costi della produzione	2.368	3.018	-651
Costi operativi e spese generali	1.601	1.822	-221
Costo del personale	766	1.196	-430
Margine Operativo Lordo	1.546	614	931
Ammortamenti ed accantonamenti	1.101	1.191	-90
Risultato operativo	445	-577	1.022
Risultato della gestione finanziaria e rettifiche	-104	301	-405
Risultato della gestione straordinaria	-166	0	-166
Risultato ante imposte	174	-276	450
Imposte	183	189	-6
Risultato di periodo	-8	-465	456

Come già anticipato il valore della produzione ha raggiunto i 3,913 milioni rispetto ai 3,632 al 31 dicembre 2008 ed ha accolto i ricavi per prestazione di servizi resi a terzi per 537 mila euro ed al Gruppo per 254 mila euro, i canoni di locazione per 2,933 milioni e altri ricavi e proventi per 189 mila euro, imputabili a sopravvenienze attive e al recupero degli oneri derivanti dal distacco di personale presso la Capogruppo.

La voce costi della produzione è composta da quelli sostenuti per prestazioni di servizi per 1,290 mila euro, dai costi per il godimento di beni di terzi (imputabili ai canoni di locazione degli uffici operativi di Verona via Aspromonte, 12) per 46 mila euro, dai costi per il personale per 766 mila euro, dagli oneri diversi di gestione per 265 mila euro.

Nel complesso i costi della produzione, al netto degli ammortamenti, presentano un decremento di 221 mila euro, imputabile ai maggiori costi sostenuti relativi ai servizi (77 mila euro), ai minori oneri diversi di gestione (-245 mila euro) e ai minori costi per godimento di beni di terzi (-53 mila euro)

Il costo del personale, pari a 766 mila euro, evidenzia un decremento di 430 mila euro rispetto al 31 dicembre 2008. Ciò è in parte riconducibile all'onere di incentivazione all'esodo sostenuto nel precedente esercizio e in parte alla riorganizzazione societaria che ha portato alla cessazione di un ulteriore rapporto di lavoro nel corso del primo semestre dell'anno.

La voce ammortamenti ed accantonamenti iscritta per 1,101 milioni (-90 mila euro rispetto al 2008) contabilizza l'ammortamento delle immobilizzazioni iscritte nell'attivo oltre che delle spese di costituzione della incorporata Cattolica Polo Finanziario e degli arredi degli uffici

operativi di Verona Piazzetta Pasque Veronesi, 3 (per il solo mese di gennaio 2009).

Si ottiene così un risultato operativo positivo per 445 mila euro (era negativo per 577 mila euro nel 2008).

Il risultato della gestione finanziaria è negativo per 104 mila euro (301 mila euro al 31 dicembre 2008) ed accoglie interessi attivi sui depositi bancari (81 mila euro), gli interessi attivi di mora sul ritardato pagamento dei canoni di locazione da parte dei conduttori (18 mila euro) e gli interessi attivi sulla dilazione di pagamento del canone concessa alla Friulpress Samp spa, conduttore del fabbricato industriale di Sesto al Reghena (9 mila euro), i proventi maturati dalla compravendita del titolo di stato BOT per 33 mila, gli interessi passivi sul mutuo in essere sull'immobile di Milano via Rutilia (243 mila euro) e gli interessi passivi maturati sul finanziamento concesso dalla controllante per 3 mila euro.

Il risultato della gestione straordinaria è negativo per 166 mila euro a seguito, come già riferito, della definizione del contenzioso con l'Agenzia delle Entrate per anni gli anni di imposta 2003, 2004 e 2005 per complessivi 1,666 milioni, importo che ha comportato il completo utilizzo del Fondo Rischi vari stanziato al 31 dicembre 2008 per 1,5 milioni mentre la parte restante ha trovato collocazione nella posta relativa alle partite straordinarie.

La liquidità giacente sui conti correnti bancari ha avuto una remunerazione media lorda dell'1% circa.

Le imposte sul reddito assommano a 183 mila euro rispetto ai 189 mila al 31 dicembre 2008.

Relazione sulla gestione

Cattolica Immobiliare nel 2009

Gestione industriale

Gestione patrimoniale e gestione finanziaria

Personale ed organizzazione

Altre informazioni

Stato patrimoniale

Il prospetto che segue riepiloga le poste più significative dello stato patrimoniale alla chiusura dell'esercizio, raffrontate con quelle al 31 dicembre 2008;

Tav. 3 – Stato Patrimoniale riclassificato

Attivo (in migliaia)	31/12/2009	31/12/2008	Patrimonio Netto e Passivo (in migliaia)	31/12/2009	31/12/2008
Immobilizzazioni	65.156	66.255	Patrimonio netto	53.380	74.796
Materiali/Immateriali	45.156	46.255	Capitale sociale	35.000	35.000
Finanziarie	20.000	20.000	Altre riserve	18.387	40.261
			Risultato di periodo	- 8	- 465
Attivo circolante	5.020	26.600			
Crediti:	4.312	5.216	Fondi per rischi ed oneri	104	1.689
Verso clienti	1.496	1.588	Debiti per TFR	77	97
Verso altri	2.816	3.629	Debiti:	16.633	16.282
Attività finanziarie non immob.	-	8.408	Verso fornitori	609	259
Liquidità	708	12.975	Verso altri	16.024	16.023
Ratei e risconti	17	9	Ratei e risconti	-	-
Totale Attivo	70.193	92.864	Totale Patrimonio Netto e Passivo	70.193	92.864

Attivo – Passivo e Patrimonio netto

Immobilizzazioni materiali/immateriali

Sono costituite dagli immobili, dagli arredi e dalle pareti attrezzate. Le immobilizzazioni immateriali, pari a circa 26 mila euro, sono costituite dalle migliorie su beni di terzi relative agli oneri sostenuti per riqualificare ed adibire a sede operativa i locali di Verona via Aspromonte, 12.

Immobilizzazioni finanziarie

Sono rappresentative della partecipazione nella Polo Finanziario spa iscritta per 20 milioni, di cui 15 milioni richiamati e versati. La collegata Polo Finanziario, come già riferito nel paragrafo Polo Finanziario, secondo il progetto di bilancio non ancora approvato dal Consiglio di amministrazione chiuderebbe l'esercizio con una perdita di 407 mila euro rispetto ad un utile di 111 mila euro del 2008.

Crediti

Ammontano complessivamente a circa 4,312 milioni (5,216 al 31 dicembre 2008), il decremento è imputabile alla riduzione del credito IVA verso l'Erario (578 mila euro), verso clienti (92 mila euro) e verso la Capogruppo e le altre consociate (201 mila euro). Il fondo svalutazione crediti rimane invariato a 423 mila euro è da considerato congruo per coprire possibili future perdite su crediti.

Ratei e risconti

Ammontano a 17 mila euro (9 mila euro al 31 dicembre 2008) e sono relativi ai canoni all'applicativo gestionale Esse-Re di competenza dell'esercizio 2010, agli interessi maturati sulla dilazione di pagamento concessa al conduttore dell'immobile di Sesto al Reghena, fatturati nel 2010 nonché alla polizza responsabilità civile degli amministratori.

Attività finanziarie non immobilizzate	Si decrementano per effetto del trasferimento delle titolarità delle quote del Fondo immobiliare Catullo alla Capogruppo.
Liquidità	Ammonta a 708 mila euro e corrisponde al saldo dei depositi bancari.
Patrimonio netto	Il patrimonio netto pari a 53,38 milioni si decrementa rispetto al 31 dicembre 2008 di 21,416 milioni per effetto, come già riferito, della distribuzione della riserva sovrapprezzo azioni per 13 milioni e della riserva straordinaria versamenti in conto capitale per un importo di euro 8,4 milioni, mediante assegnazione delle quote del Fondo immobiliare Catullo, entrambe deliberate dall'Assemblea il 29 giugno 2009, nonché per l'assegnazione del risultato di periodo.
Fondi rischi e oneri	Ammontano a 104 mila euro e si decrementano principalmente per effetto della definitiva estinzione degli accertamenti tributari per gli anni 2003, 2004 e 2005 e per l'utilizzo a fronte di spese legali sostenute su azioni di recupero crediti.
Fondo TFR	Ammonta a 77 mila euro (97 mila euro al 2008). Il decremento, al netto dello stanziamento di competenza del periodo, è stato determinato dall'uscita nel corso dell'esercizio di una risorsa.
Debiti	I debiti verso fornitori ammontano a 609 mila euro (259 mila al 31 dicembre 2008). I debiti verso altri, per complessivi 16,024 milioni, si riferiscono al debito residuo verso istituti finanziari per 9,327 milioni, di cui si è già riferito, ai debiti finanziari e commerciali verso consociate pari a 5,122 milioni, di cui 5 milioni verso la sola Polo Finanziario spa per la quota di capitale sociale non ancora richiamata, al debito verso la Capogruppo (1,232 mila euro) dovuto principalmente al finanziamento concesso nel corso del quarto trimestre, ai debiti tributari (34 mila euro), ai debiti verso istituti previdenziali (40 mila euro) e altri debiti (269 mila euro) composti prevalentemente da caparre ricevute e dall'iscrizione della passività per oneri assunti con la cessione dell'immobile di Padova Piazzale Stazione.

Relazione sulla gestione

Cattolica Immobiliare nel 2009

Gestione industriale

Gestione patrimoniale e gestione finanziaria

Personale ed organizzazione

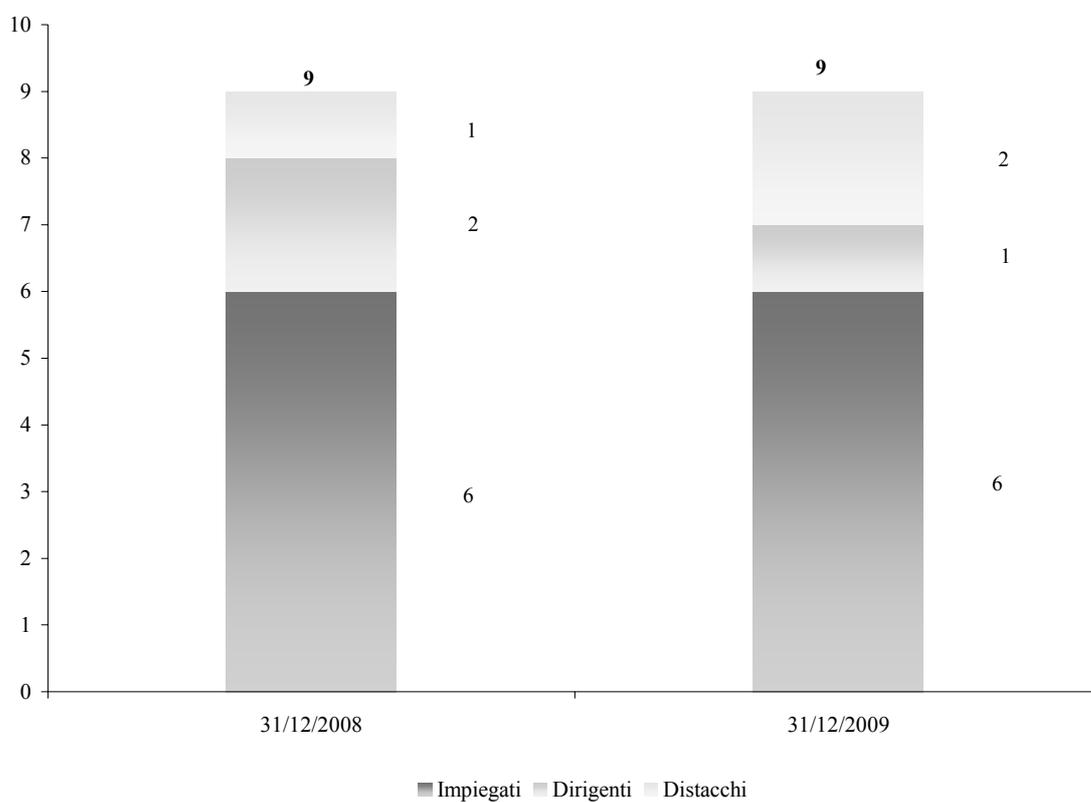
Altre informazioni

Informazioni sulle imprese partecipate

PERSONALE

Al 31 dicembre l'organico della Società è composto da 7 dipendenti e 2 distacchi (8 più 1 distacco al 31 dicembre 2008), suddivisi come di seguito: 1 dirigenti (-1 rispetto al 31 dicembre 2008), 6 impiegati (invariato), 2 impiegati distaccati di cui 1 parzialmente (+1) mentre un dipendente della società è in distacco presso la Capogruppo (+1).

Il numero medio di dipendenti (escluso i distacchi) del periodo è stato pari a 7 (un dirigenti e sei impiegati).



ORGANIZZAZIONE

Attività di gestione degli immobili

La struttura organizzativa della Società prevede la suddivisione tra l'area preposta alla compravendita di immobili, l'area tecnica addetta alla gestione e manutenzione degli stabili, quella preposta alla gestione delle locazioni e l'area amministrativa.

Seguendo una tendenza in atto nel settore immobiliare è in corso un graduale riassetto con una distribuzione ed una focalizzazione delle attività più in linea con la tipologia di servizi immobiliari diretti alla valorizzazione ed allo sviluppo economico e patrimoniale dei cespiti immobiliari, alla consulenza ed alla gestione amministrativa degli immobili che la Società ha svolto e svolgerà nel settore immobiliare.

Nel corso dell'esercizio è proseguita l'attività di consolidamento e sviluppo delle applicazioni informatiche a sostegno dell'area gestione degli immobili e delle locazioni con l'assistenza di Cattolica IT Services e di una *software house* esterna fornitrice del nuovo pacchetto applicativo, funzionale allo svolgimento delle attività di prestazione di servizi di gestione immobiliare.

Relazione sulla gestione

La Società nel 2009

Gestione industriale

Gestione patrimoniale e gestione finanziaria

Personale ed organizzazione

Altre informazioni

Informazioni sulle imprese partecipate

CONTROLLI INTERNI DI GRUPPO

Considerata la natura non assicurativa della nostra società ed il conseguente minor impatto operativo delle misure adottate per i controlli interni e la gestione del rischio nelle varie accezioni di seguito diamo un riepilogo delle attività che la Capogruppo ha posto in essere nel corso dell'esercizio 2009.

Revisione Interna

La funzione di revisione interna è istituita in forma di direzione centralizzata presso la Capogruppo e presta la propria attività nei confronti delle società assicurative controllate ai sensi del regolamento ISVAP n. 20 e nel rispetto delle contrattualizzazioni vigenti. Le sue competenze sono delineate secondo le indicazioni della normativa di settore e sono ispirate agli *standard* professionali nazionali ed internazionali.

L'attività della funzione si è svolta in aderenza al programma annuale predisposto per la Società ed approvato dal Consiglio di Amministrazione.

La rendicontazione delle attività svolte dalla funzione nei confronti degli organi sociali è stata realizzata su base semestrale, secondo linee di riporto che prevedono il coinvolgimento dei referenti interni nominati ai sensi dell'art. 16, comma 2 del sopra citato regolamento, e si è caratterizzata per l'implementazione di un nuovo modello di reportistica che è tuttora in fase di perfezionamento.

Gli interventi di consulenza e supporto maggiormente significativi svolti dalla funzione nell'anno hanno riguardato gli adempimenti di vigilanza informativa in tema di sistema di controllo interno e gestione dei rischi, corporate governance e attività di direzione e coordinamento svolta dalla Capogruppo nei confronti delle controllate.

ALTRI ORGANISMI DI CONTROLLO

Privacy e sicurezza informazioni

A seguito della nomina del nuovo Titolare del Trattamento dati del Gruppo Cattolica, si è ricostituito il Centro di Competenza *Privacy* e Sicurezza delle Informazioni che dovrà operare, nel rispetto delle normative del Garante, secondo le linee guida definite dal Consiglio di Amministrazione della Capogruppo.

Si è proceduto altresì a verificare la situazione aziendale in termini di sicurezza delle informazioni al fine redigere il nuovo Documento Programmatico sulla Sicurezza (DPS) per portarlo quindi all'approvazione del consiglio di amministrazione della Società in data 19 febbraio 2009 e programmando di conseguenza gli eventuali interventi operativi necessari.

Sicurezza sul lavoro

In materia di salute e sicurezza dei lavoratori nei luoghi di lavoro la Società ha proseguito nella predisposizione di ambienti di lavoro funzionali e conformi agli *standard* normativi del d.lgs. 9 aprile 2008, n. 81, ha aggiornato i propri programmi di accertamento sanitario di medicina del lavoro preventiva presso primari istituti specializzati, ha confermato la campagna gratuita di vaccinazione antinfluenzale ed ha, inoltre, adottato provvedimenti di carattere ambientale per mitigare il possibile diffondersi del *virus* influenzale A.

È disponibile sull'*intranet* aziendale un percorso formativo dedicato alla salute e alla sicurezza sui luoghi di lavoro. Nel corso dell'esercizio sono stati avviati e realizzati alcuni percorsi formativi specifici per lavoratori addetti alla sicurezza.

Evoluzione prevedibile della gestione e fatti di rilievo dei primi mesi del 2010 Il Consiglio di Amministrazione del 25 gennaio 2010 ha discusso ed approvato il riorientamento strategico della Società, già favorevolmente esaminato dalla Capogruppo, finalizzato ad assicurare un più efficiente ed efficace perseguimento delle politiche di Gruppo nel settore immobiliare.

Il nuovo orientamento si articola sulle seguenti linee strategiche:

1. prevalenza, nell'attuazione degli investimenti immobiliari, dell'utilizzo di fondi immobiliari;
2. con focalizzazione della Società, sull'attività di gestione degli immobili e consulenza immobiliare;
3. mantenimento della possibilità di realizzare investimenti tramite la Società.

Le nuove linee strategiche si concretizzeranno attraverso i seguenti passaggi:

1. riduzione del capitale sociale da 35 milioni a 400 mila euro;
2. conferimento degli *asset* immobiliari attuali in un Fondo immobiliare riservato da individuare d'intesa con la Capogruppo;
3. una volta avvenuta la riduzione del capitale sociale, scorporo delle attività e passività non correlate alla nuova impostazione strategica
4. successiva e prioritaria focalizzazione sull'attività di gestione e consulenza immobiliare.

In data 25 gennaio si è tenuta un'assemblea straordinaria la quale ha deliberato la riduzione del capitale sociale ai sensi dell'art. 2445 c.c. e conseguente modifica dell'art. 6 dello Statuto sociale, da 35 milioni a 400 mila euro, trasferendo ad apposita riserva vincolata la differenza di 34,6 milioni.

E' in una fase di avanzata negoziazione l'accordo che prevede l'apporto degli immobili attualmente iscritti tra le immobilizzazioni materiali al Fondo Immobiliare chiuso di tipo speculativo denominato Fondo Euripide gestito dalla Finanziaria Internazionale Investment SGR spa.

Operazioni atipiche o

inusuali e eventi ed operazioni significative non ricorrenti

Ai sensi della DEM/6064293 CONSOB del 28 luglio 2006 si informa che:

- non sono state poste in essere nel corso dell'esercizio operazioni atipiche e/o inusuali;
- non si evidenziano eventi e operazioni significative non ricorrenti con effetti significativi sui conti delle società.

Rapporti con la società esercitante la direzione ed il coordinamento, con le altre società che vi sono soggette e con altre parti correlate

Si precisa che la Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Società Cattolica di Assicurazione società cooperativa, con sede in Verona, ai sensi dell'art. 2497 e segg. del codice civile.

La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa ha modificato, con delibera 12 giugno 2002, n. 13616, il regolamento n. 11971/99, recante la disciplina degli emittenti, introducendo, all'art. 71 bis, obblighi informativi relativamente alle operazioni con parti correlate al ricorrere di talune condizioni.

Peraltro, a seguito dell'adozione dei principi contabili internazionali (IAS/IFRS), per la definizione di parti correlate si deve fare espresso riferimento ai soggetti definiti tali dal principio contabile internazionale concernente l'informativa di bilancio sulle operazioni con

parti correlate, adottato secondo la procedura di cui all'art. 6 del regolamento (CE) n. 1606/2002 (IAS 24).

Inoltre nel corso dello scorso esercizio l'ISVAP ha emanato il regolamento 27 maggio 2008, n. 25 sulla vigilanza sulle operazioni infragruppo.

Una parte è quindi da intendersi correlata alla Società se:

- a) direttamente o indirettamente, attraverso uno o più intermediari, la parte:
 - controlla la Società, ne è controllata, oppure è soggetta al controllo congiunto (ivi incluse le società controllanti, le controllate e le consociate);
 - detiene una partecipazione nella Società tale da poter esercitare un'influenza notevole su quest'ultima o
 - controlla congiuntamente la Società;
- b) la parte è una società collegata (secondo la definizione dello IAS 28 Partecipazioni in società collegate) della Società;
- c) la parte è una joint venture in cui la Società è una partecipante (secondo lo IAS 31 Partecipazioni in joint venture);
- d) la parte è uno dei dirigenti con responsabilità strategiche della Società o della sua controllante;
- e) la parte è uno stretto familiare di uno dei soggetti di cui ai punti a) o d);
- f) la parte è una società controllata, controllata congiuntamente o soggetta ad influenza notevole da uno dei soggetti di cui ai punti d) o e), ovvero tali soggetti detengono, direttamente o indirettamente, una quota significativa di diritti di voto;
- g) la parte è un fondo pensionistico per i dipendenti della Società o di una qualsiasi altra entità ad essa correlata.

Si è quindi adeguato il regolamento disciplinante lo svolgimento delle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, atipiche e/o inusuali e con parti correlate.

Con riferimento a ciò, si rende noto quanto segue:

- per quanto riguarda i rapporti con altre parti correlate, richiamate le procedure deliberative descritte nella Relazione sulla Corporate Governance della Capogruppo consultabile sul sito internet della stessa all'indirizzo www.cattolica.it, si informa che, a fini di rendicontazione, è stata attivata una articolata procedura di rilevazione dei rapporti in essere, tramite preventiva acquisizione dagli esponenti del Gruppo delle informazioni necessarie in relazione al principio contabile internazionale (IAS) 24 e al regolamento ISVAP n. 25, e successiva estrapolazione dei rapporti alle stesse riferibili.

Nel complesso le operazioni con parti correlate, che si dà atto aver avuto luogo a valori nell'ambito di quelli di mercato, non sono ritenute significative ai fini informativi.

Tav. 4 - Rapporti patrimoniali ed economici

Società <i>(importi in migliaia)</i>	Natura del rapporto	Costi	Ricavi	Crediti	Debiti
Catto lica	Gestione operativa	95.722	330.626	403.775	1.231.725
	Gestione patrimoniale / finanziaria	-	-	-	-
	Totale	95.722	330.626	403.775	1.231.725
Catto lica Services	Gestione operativa	186.914	-	-	122.233
	Gestione patrimoniale / finanziaria	-	-	-	-
	Totale	186.914	-	-	122.233
Polo Finanziario	Gestione operativa	-	-	-	5.000.000
	Gestione patrimoniale / finanziaria	-	-	-	-
	Totale	-	-	-	5.000.000
TOTALE		282.636	330.626	403.775	6.353.958

Nei crediti e nei debiti di natura operativa esposti verso la Capogruppo sono incluse le rilevazioni delle posizioni fiscali relative all'IRES derivanti dall'adozione del consolidato fiscale.

Si segnalano in particolare le seguenti operazioni:

- prestazione di servizi svolti a favore della Capogruppo e collegate;
- prestazioni di servizi svolti dalla Capogruppo e da collegate a favore della Società;
- rilevazione dei crediti e dei debiti tributari a favore della Capogruppo;
- rapporto di finanziamento;
- distacchi di personale da e verso il Gruppo;
- rapporto di locazione.

Decisioni influenzate dalla società esercitante la direzione e il coordinamento

La Società ha operato in coerenza al ruolo assegnatole nell'ambito del Gruppo Cattolica e le deliberazioni per cui si configura un'influenza della Controllante sono state, in tale ambito, assunte nel rispetto dei principi di corretta gestione societaria ed imprenditoriale.

Esse hanno principalmente riguardato:

- l'adozione di presidi e approcci di governo e gestionali omogenei a livello di Gruppo, anche sotto il profilo dell'attribuzione di poteri e dell'attuazione di prescrizioni normative;
- le operazioni e/o politiche gestionali coordinate, al fine di assicurare un'evoluzione del Gruppo coerente con le linee individuate dalla Controllante;
- la ridefinizione di talune linee evolutive dell'impostazione strategica del Gruppo ed i correlativi interventi di attuazione;
- le scelte in merito alla composizione e remunerazione degli organi societari, alla direzione e ad altri ruoli rilevanti sotto il profilo dell'assetto di governo;
- le condizioni - generali e specifiche - relative alla prestazione di taluni servizi che costituiscono l'oggetto dell'attività sociale, nonché l'acquisizione di servizi secondo modalità coordinate a livello di Gruppo;
- la definizione di accordi locativi infragruppo;
- l'esame e l'approvazione delle situazioni contabili destinate ad essere recepite nelle sintesi di Gruppo;

Le deliberazioni in parola sono state assunte avuto particolare riguardo alla possibilità di realizzare sinergie operative e gestionali e all'opportunità di avvalersi di valutazioni e di orientamenti condivisi in situazioni di discrezionalità.

Laddove potevano ravvisarsi situazioni di potenziale pregiudizio, sono stati attivati presidi e/o meccanismi compensativi ritenuti idonei ad assicurare il rispetto dei principi sopra richiamati.

**Compagine
societaria**

La Capogruppo, Cattolica Assicurazioni, al 31 dicembre, detiene il 100% del capitale sociale. Il capitale sociale è suddiviso in 35.000.000 azioni ordinarie del valore nominale di 1 euro ciascuna.

**Azioni
proprie**

Ai sensi dell'art. 2428 del codice civile, si dichiara di non aver acquisito o alienato nel corso dell'esercizio, azioni proprie o azioni o quote della società Controllante né direttamente né per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Si dichiara altresì di non possedere alla data di chiusura dell'esercizio azioni proprie o azioni o quote della società Controllante né direttamente né per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

**Azioni di nuova
emissione**

Nel corso dell'esercizio non sono state emesse nuove azioni.

Forma

La presente relazione sulla gestione è redatta secondo il dettato dell'art. 2428 del codice civile.

Relazione sulla gestione

La Società nel 2009

Gestione industriale

Gestione patrimoniale e gestione finanziaria

Personale ed organizzazione

Altre informazioni

Informazioni sulle imprese partecipate

PARTECIPAZIONI IN SOCIETÀ CONTROLLATE

Non sussistono partecipazioni di controllo.

PARTECIPAZIONI IN SOCIETÀ COLLEGATE

Al 31 dicembre è iscritta una partecipazione di 20 milioni pari al 33,33% del capitale sociale nella società Polo Finanziario s.p.a con sede in Verona.

La collegata, in base ai risultati di una preliminare bozza di bilancio, non ancora approvata, dovrebbe registrare una perdita netta di circa 407 mila euro.

ALTRE PARTECIPAZIONI DI RILIEVO

Non risultano iscritte altre partecipazioni alla data del 31 dicembre.

Egredi soci,

sottoponiamo alla Vostra approvazione il bilancio per l'esercizio 2009 in tutte le sue componenti.

Il Consiglio di Amministrazione Vi propone di riportare a nuovo la perdita dell'esercizio pari a 7.572 euro.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Verona, 1 marzo 2010

Stato Patrimoniale e Conto Economico

Società: Cattolica Immobiliare s.p.a.

Stato Patrimoniale

Attività	al 31/12/2009	al 31/12/2008
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (di cui già richiamati)		
B) Immobilizzazioni (con separata indicazione di quelle concesse in locazione finanziaria)		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	-	2.202
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità		
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno		
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre	25.573	-
Totale immobilizzazioni immateriali	25.573	2.202
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	45.121.955	46.215.576
2) Impianti e macchinario		
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	8.970	9.100
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	-	27.820
Totale immobilizzazioni materiali	45.130.925	46.252.496
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate	20.000.000	20.000.000
c) imprese controllanti		
d) altre imprese		
2) Crediti		
a) verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
b) verso imprese collegate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
c) verso controllanti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
d) verso altri		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
3) Altri titoli		
4) Azioni proprie (valore nominale complessivo)		
Totale immobilizzazioni	65.156.498	66.254.699

Attività	al 31/12/2009	al 31/12/2008
C) Attivo circolante		
<i>I. Rimanenze</i>		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
3) Lavori in corso su ordinazione		
4) Prodotti finiti e merci		
5) Acconti		
Totale rimanenze		
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti/inquilini		
- entro 12 mesi	1.495.963	1.587.737
- oltre 12 mesi		
2) Verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
3) Verso imprese collegate		
- entro 12 mesi	-	132.254
- oltre 12 mesi		
4) Verso controllanti		
- entro 12 mesi	403.775	472.982
- oltre 12 mesi		
4-bis) Crediti tributari	2.199.574	2.777.308
4-ter) Imposte anticipate	185.304	218.000
5) Verso altri		
- entro 12 mesi	27.510	28.003
- oltre 12 mesi		
Totale crediti	4.312.125	5.216.283
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni</i>		
1) Partecipazioni in imprese controllate		
2) Partecipazioni in imprese collegate		
3) Partecipazioni in imprese controllanti		
4) Altre partecipazioni		
5) Azioni proprie con indicazioni anche del valore nominale complessivo (valore nominale complessivo)		
6) Altri titoli	-	8.408.448
Totale attività finanziarie non immobilizzate	-	8.408.448
<i>IV. Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	707.780	12.975.198
2) Assegni		
3) Denaro e valori in cassa		
Totale disponibilità liquide	707.780	12.975.198
Totale attivo circolante	5.019.905	26.599.928
D) Ratei e risconti		
- disaggio su prestiti		
- vari	16.646	8.962
Totale ratei e risconti	16.646	8.962
Totale attivo	70.193.049	92.863.589

Passività e Netto	al 31/12/2009	al 31/12/2008
A) Patrimonio netto		
<i>I. Capitale Sociale</i>	35.000.000	35.000.000
<i>II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni</i>	8.386.026	21.386.026
<i>III. Riserva di rivalutazione</i>		
<i>IV. Riserva legale</i>	3.631.278	3.631.278
<i>V. Riserva statutarie</i>		
<i>VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio</i>		
<i>VII. Altre riserve distintamente indicate</i>		
Riserva straordinaria	163.946	163.946
Versamenti in conto capitale	6.591.552	15.000.000
Versamenti conto copertura perdite		
Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U.		
Riserva per ammortamenti anticipati art. 67 T.U.		
Fondi riserve in sospensione di imposta		
Riserve da conferimenti agevolati (legge 576/1975)		
Riserve di cui all'art. 15 d.l. 429/1982		
Fondi di accantonamento (art. 2 legge n. 168/1992)		
Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993		
Riserva non distribuibile ex art. 2426		
Riserva per conversione in EURO		
Altre	79.280	79.280
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>	- 464.795	-
<i>IX. Utile del periodo</i>		
<i>IX. Perdita del periodo</i>	- 7.572	- 464.795
Totale patrimonio netto	53.379.716	74.795.736
B) Fondi per rischi e oneri		
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) Fondi per imposte, <i>anche differite</i>		
3) Altri	103.557	1.689.472
Totale fondi per rischi e oneri	103.557	1.689.472
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinat	76.804	96.557
D) Debiti		
1) Obbligazioni		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
2) Obbligazioni convertibili		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
4) Debiti verso banche		
- entro 12 mesi	788.447	760.465
- oltre 12 mesi	8.538.350	9.326.797
5) Debiti verso altri finanziatori		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		

Passività e Netto	al 31/12/2009	al 31/12/2008
6) Acconti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
7) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	609.177	259.200
- oltre 12 mesi		
8) Debiti rappresentati da titoli di credito		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
9) Debiti verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
10) Debiti verso imprese collegate		
- entro 12 mesi	5.122.233	5.067.083
- oltre 12 mesi		
11) Debiti verso controllanti		
- entro 12 mesi	1.231.725	359.015
- oltre 12 mesi		
12) Debiti tributari		
- entro 12 mesi	34.159	110.174
- oltre 12 mesi		
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
- entro 12 mesi	39.774	38.507
- oltre 12 mesi		
14) Altri debiti		
- entro 12 mesi	269.106	360.583
- oltre 12 mesi		
Totale debiti	16.632.972	16.281.824
E) Ratei e risconti		
- aggio sui prestiti		
- vari	-	-
Totale ratei e risconti passivi	-	-
Totale passivo e netto	70.193.049	92.863.589

Conti d'ordine	al 31/12/2009	al 31/12/2008
1) Sistema improprio dei beni altrui presso di noi	-	62.775
2) Sistema improprio degli impegni		
3) Sistema improprio dei rischi		
4) Raccordo tra norme civili e fiscali		
5) Fidejussioni ricevute da terzi	10.284	11.131
Totale conti d'ordine	10.284	73.906

Società: Cattolica Immobiliare s.p.a.

Conto Economico

	al 31/12/2009	al 31/12/2008
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.724.464	3.450.330
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilav. e finiti		
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	189.157	182.055
- contributi in conto esercizio		
- contributi in conto capitale (quote esercizio)		
Totale valore della produzione	3.913.621	3.632.385
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		
7) Per servizi	1.290.281	1.213.375
8) per godimento di beni di terzi	46.383	99.382
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	518.651	850.518
b) Oneri sociali	160.251	209.283
c) Trattamento di fine rapporto	37.705	46.021
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi	49.777	90.384
Totale costi del personale	766.383	1.196.206
10) <i>Ammortamenti e svalutazioni</i>		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	7.317	2.473
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.093.751	688.963
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circ. e disponibilità liquide		
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.101.068	691.435
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, suss., di consumo		
12) Accantonamento per rischi	-	500.000
13) Altri accantonamenti		
14) Oneri diversi di gestione	264.609	509.202
Totale costi della produzione	3.468.724	4.209.600
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	444.897	- 577.216
C) Proventi e oneri finanziari		
15) <i>Proventi da partecipazioni:</i>		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- altri		
16) <i>Altri proventi finanziari:</i>		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da controllanti		
- altri		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	32.500	215.270
d) proventi diversi dai precedenti:		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da controllanti		
- altri	109.150	533.058

Conto economico	al 31/12/2009	al 31/12/2008
<i>17) Interessi e altri oneri finanziari:</i>		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da controllanti	2.986	-
- altri	242.837	447.243
<i>17-bis) Utili e perdite su cambi</i>		
Totale proventi e oneri finanziari	- 104.174	301.085
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		
<i>18) Rivalutazioni:</i>		
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante		
<i>19) Svalutazioni:</i>		
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante		
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie	-	-
E) Proventi e oneri straordinari		
<i>20) Proventi:</i>		
- plusvalenze da alienazioni		
- varie	0	2
<i>21) Oneri:</i>		
- minusvalenze da alienazioni		
- imposte esercizi precedenti	165.573	-
- varie	17	17
Totale delle partite straordinarie	- 165.590	- 14
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)	175.133	- 276.145
<i>22) Imposte sul reddito del periodo, correnti, differite e anticipate</i>		
a) Imposte correnti	150.009	221.221
b) Imposte differite / anticipate	32.696	- 32.571
Totale imposte sul reddito del periodo, correnti, differite e anticipate	182.705	188.650
23) Utile (Perdita) del periodo	- 7.572	- 464.795

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Nota Integrativa

Forma

Il bilancio di esercizio è predisposto nel rispetto dei principi fissati dagli art. 2423 e seguenti del codice civile.

La nota integrativa è redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile e costituisce parte integrante del bilancio d'esercizio.

Nota Integrativa
Parte A
Criteri di valutazione

Parte A

Criteri di valutazione

Principi contabili

I principi contabili adottati sono quelli in vigore in Italia e statuiti dalle norme di legge.

Moneta di conto del bilancio

La moneta di conto è l'euro, il bilancio è redatto in unità di euro senza cifre decimali, ad eccezione della nota integrativa che è redatta in migliaia di euro. Gli importi sono arrotondati per eccesso o per difetto all'unità divisionale più vicina. L'importo arrotondato dei totali e subtotali dello stato patrimoniale e del conto economico è ottenuto per somma degli importi arrotondati dei singoli addendi.

Illustrazione dei criteri di valutazione

Sono di seguito esposti i criteri più significativi utilizzati nella formazione del bilancio di esercizio, essi sono stati concordati, ove previsto, con il Collegio Sindacale.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Costi di impianto e di ampliamento

Sono gli oneri di costituzione della società e sono iscritti al costo storico ed esposti al netto degli ammortamenti effettuati nell'anno ed imputati direttamente. Sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio Sindacale e sono ammortizzati in cinque esercizi.

Migliorie su beni di terzi

Sono gli oneri sostenuti per migliorie e spese incrementative su beni presi in locazione dall'impresa. L'ammortamento di tali costi si effettua tra il periodo minore tra quello di utilità futura e quello residuo della locazione.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Sono iscritte al costo di acquisto e sono comprensive dei relativi oneri accessori.

Le spese incrementative sono state imputate al costo di acquisto solo in presenza di un reale e sostanziale aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti.

Il costo delle immobilizzazioni è ammortizzato sistematicamente con quote costanti in relazione con la residua possibilità di utilizzazione sulla base di un piano di natura tecnico-economica, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo stesso negli esercizi di durata della vita economica utile dei beni.

L'immobilizzazione che, alla data di chiusura dell'esercizio, risulta avere un valore durevolmente inferiore a quello ottenuto con l'applicazione del criterio sopra esposto, è iscritta a tal minor valore.

La durata ipotizzata del processo di ammortamento, distinta per categoria di cespiti, è la seguente:

- fabbricati: 33 anni;
- mobili e macchine d'ufficio: 8 anni;
- impianti ed attrezzature: 6 anni;
- macchine elettroniche e *hardware*: 4 anni;
- automezzi e mezzi di trasporto interno: 4 anni.

I fabbricati acquistati nell'anno sono ammortizzati a partire da quando si sono resi disponibili per l'utilizzo.

Terreni e Fabbricati Sono attivi patrimoniali ad utilizzo durevole destinati a permanere fra i beni aziendali; sono iscritti al costo storico di acquisizione o di produzione comprensivo dei relativi oneri accessori di diretta imputazione maggiorato dei costi incrementativi di valore. I fabbricati sono sistematicamente ammortizzati in ciascun esercizio in relazione alla residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo bene secondo criteri economico-tecnici.
L'aliquota di ammortamento applicabile al valore del fabbricato è il 3%.

Il decreto legge n. 223/06 ha previsto, ai fini fiscali, l'obbligo di effettuare la separazione del valore dei terreni da quello dei fabbricati sovrastanti, in quanto è deducibile soltanto l'ammortamento dei fabbricati. Il decreto ha dettato le regole per effettuare la stima del valore dei terreni, i valori così determinati sono ritenuti congrui anche ai fini del bilancio.
La società non ha ammortizzato terreni sui quali insistono fabbricati.

Altri beni Sono iscritti al costo di acquisto e sono rettificati dalla corrispondente voce del fondo di ammortamento.
I beni mobili soggetti a rapido degrado economico, il cui costo unitario è sostanzialmente di scarsa importanza, sono interamente ammortizzati nell'anno.

Immobilizzazioni in corso ed acconti Le immobilizzazioni in corso di realizzazione sono iscritte al costo di acquisizione, comprensivo degli eventuali relativi oneri accessori e non sono soggette ad ammortamento.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Altri investimenti finanziari Gli investimenti in società collegate compresi nell'attivo immobilizzato, sono iscritti al minor valore tra quello d'acquisto e quello che, alla data di chiusura dell'esercizio, si ritiene essere permanentemente inferiore.

ATTIVO CIRCOLANTE

Prodotti finiti e merci Sono iscritti al costo di acquisto ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, se minore; tale minor valore non può essere mantenuto nei successivi bilanci se ne sono venuti meno i motivi.

Crediti Sono iscritti secondo il valore di presumibile realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al presunto valore di realizzo è ottenuto mediante il fondo svalutazione crediti, portato in diretta deduzione dei crediti, determinato in base alle perdite per inesigibilità prudenzialmente prevedibili.

ALTRI ELEMENTI DELL'ATTIVO

Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni – Altri Titoli Le quote di fondi comuni d'investimento sono valutate analiticamente al minore tra il valore di carico contabile e quello realizzabile, desumibile dall'andamento del mercato.
Le quote di fondi immobiliari chiusi sono valutate analiticamente al minore tra il valore di carico contabile e quello desunto dall'ultimo rendiconto approvato dalla società di gestione del risparmio.

Disponibilità Sono iscritte al loro valore nominale.

liquide

Ratei e risconti attivi e passivi I criteri di rilevazione dei ratei e dei risconti fanno riferimento all'attribuzione all'esercizio di competenza di proventi e costi comuni a più esercizi.

I ratei ed i risconti sono calcolati secondo il criterio della competenza temporale, nel rispetto dell'art. 2424-*bis*, comma 5, del codice civile.

DEBITI ED ALTRE PASSIVITÀ

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato E' calcolato nel rispetto di quanto previsto dalle norme di legge e dai contratti di lavoro. Il fondo, al netto delle anticipazioni, copre gli impegni della Società nei confronti del personale alla data di chiusura dell'esercizio.

Debiti Sono esposti al loro valore nominale.

CONTO ECONOMICO

Ricavi	Sono rilevati secondo il principio della competenza temporale e della prudenza.
Proventi	Sono registrati tenuto conto della competenza ed indipendentemente dalla data di incasso.
Costi ed oneri	Sono appostati tenuto conto della competenza, a prescindere dalla data di pagamento.
Imposte dell'esercizio	Le imposte correnti a carico dell'esercizio sono accantonate per competenza sulla base delle normative vigenti.

Le imposte differite attive e passive sono rilevate sulle differenze temporanee tra il valore attribuito alle attività e passività secondo i criteri civilistici e il valore attribuito alle stesse attività e passività ai fini fiscali.

Le attività derivanti da imposte anticipate sono rilevate in quanto, verificato il rispetto del principio di prudenza, vi è la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le relative differenze temporanee, di un reddito imponibile superiore all'ammontare delle differenze che si annulleranno.

Le imposte anticipate e quelle differite relative alle differenze temporanee sorte nell'esercizio sono rilevate in bilancio separatamente, mediante l'iscrizione delle stesse rispettivamente nella voce "Imposte anticipate" tra i crediti dell'attivo e nel "Fondo per imposte anche differite" in contropartita alla specifica voce 22 del conto economico "Imposte sul reddito del periodo".

CONTI D'ORDINE

Gli impegni assunti, le garanzie rilasciate e ricevute sono iscritti nei conti d'ordine, in calce allo stato patrimoniale, al valore contrattuale o al valore nominale.

**Nota Integrativa
Parte B
Informazioni sullo
Stato Patrimoniale
e sul Conto Economico**

Parte B

Stato Patrimoniale

B) IMMOBILIZZAZIONI

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali, sinteticamente rappresentate nel seguente prospetto, evidenziano nel corso dell'anno le seguenti variazioni:

Tav. 5 - Immobilizzazioni immateriali

	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni Val. assoluto
Costi impianto e ampliamento	-	2.202	-2.202
Avviamento	-	-	0
Diritti di brev.ind.e di utilizzo opere ingegno	-	-	0
Altre	25.573	-	25.573
TOTALE (voce B)	25.573	2.202	23.271

Le immobilizzazioni immateriali, pari a circa 26 mila euro, sono costituite dalle migliorie su beni di terzi relative agli oneri sostenuti per riqualificare ed adibire a sede operativa i locali di Verona via Aspromonte, 12.

Termina con l'esercizio l'ammortamento dei costi di impianto e ampliamento costituiti dalle spese notarili sostenute per la costituzione della società Cattolica Polo Finanziario fusa per incorporazione in Cattolica Immobiliare nell'esercizio 2007.

Tav. 6 - Immobilizzazioni immateriali - Importi lordi di ammortamento

<i>(importi lordi di ammortamento)</i>	2008	Incrementi	Decrementi	2009
Costi impianto e ampliamento	2.202	-	2.202	-
Avviamento	-	-	-	-
Diritti di brev.ind.e di utilizzo opere ingegno	-	-	-	-
Altre	-	30.687	5.115	25.573
TOTALE	2.202	30.687	7.317	25.573

L'incremento, come già riferito, è relativo alle migliorie su beni di terzi sostenute nell'esercizio mentre il decremento è relativo alla quota di ammortamento di competenza del periodo.

Tav. 7 - **Immobilizzazioni immateriali - Fondo ammortamento**

<i>(ammortamenti)</i>	2008	Incrementi	Decrementi	2009
Costi impianto e ampliamento		2.202		2.202
Avviamento	-	-	-	-
Diritti di brev.ind.e di utilizzo opere ingegno	-	-	-	-
Altre	-	5.115	-	5.115
TOTALE	-	7.317	-	7.317

Le immobilizzazioni materiali evidenziano nel corso dell'anno le seguenti movimentazioni:

Tav. 8 - **Immobilizzazioni materiali**

	2009	2008	Variazioni Val. assoluto
Terreni e fabbricati	45.121.955	46.215.576	-1.093.621
Impianti e macchinario	-	-	-
Attrezzature industriali e commerciali	-	-	-
Altri beni	8.970	9.100	-130
Immobilizzazioni in corso e acconti	-	27.820	-27.820
TOTALE (voce C.I)	45.130.925	46.252.496	-1.121.571

Tav. 9 – **Immobilizzazioni materiali - Importi lordi di ammortamento**

<i>(importi lordi di ammortamento)</i>	2008	Incrementi	Decrementi	2009
Terreni e fabbricati	46.902.979,09	-	-	46.902.979
Impianti e macchinario	-	-	-	-
Attrezzature industriali e commerciali	-	-	-	-
Altri beni	13.000	-	-	13.000
Immobilizzazioni in corso e acconti	27.820	-	27.820	-
TOTALE	46.943.799	-	27.820	46.915.979

Tav. 10 - **Immobilizzazioni materiali - Fondo ammortamento**

<i>(ammortamenti)</i>	2008	Incrementi	Decrementi	2009
Terreni e fabbricati	687.403,00	1.093.621	-	1.781.024
Impianti e macchinario	-	-	-	-
Attrezzature industriali e commerciali	-	-	-	-
Altri beni	3.900	130	-	4.030
Immobilizzazioni in corso e acconti	-	-	-	-
TOTALE	691.303	1.093.751	-	1.785.054

Terreni e fabbricati

Sono costituiti dagli immobili acquistati nel corso del 2008 comprensivi degli oneri accessori di diretta imputazione e decrementati dell'importo della relativa quota di ammortamento calcolata solo sul valore del fabbricato.

Altri beni materiali

Sono costituiti dalle pareti mobili presenti negli uffici di Piazzetta Pasque Veronesi, che nel corso dell'esercizio si sono decrementate dell'importo della corrispondente quota di ammortamento. Tali beni, pur mantenendo la loro piena funzionalità, con possibilità di rivendita, non sono utilizzati nei nuovi uffici allestiti di Verona via Aspromonte 12 e si trovano attualmente depositati presso i magazzini della Capogruppo.

Immobilizzazioni in corso ed acconti

L'importo, riferendosi ad oneri sostenuti per riqualificare ed adibire a sede operativa i locali di Verona via Aspromonte, è stato iscritto tra le immobilizzazioni immateriali.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Ai sensi dell'art. 2426 del codice civile la partecipazione nella collegata costituisce immobilizzazione.

Azioni o quote di imprese

La voce, che include le partecipazioni in società controllate, collegate e altre, nel corso dell'esercizio presenta le seguenti variazioni:

Tav. 11 - Partecipazioni - Sintesi di valori

Società	2008	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	2009	Valore corrente
Controllate	-	-	-	-	-	-	-
Collegate	20.000.000	-	-	-	-	20.000.000	20.000.000
Altre	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE (voce B.III.1 a)	20.000.000	-	-	-	-	20.000.000	20.000.000

Sono rappresentative dalla partecipazione nella collegata Polo Finanziario spa.

Si elencano di seguito, a norma dell'art. 2427, comma 1, punto 5 del codice civile, i dati delle società controllate e collegate, come definite dall'art. 2359 del codice civile.

Tav. 12 - Dati di sintesi delle società collegate

Denominazione o ragione sociale	Sede	Capitale sociale	Patrimonio netto 2008	di cui utile (+) o perdita (-) dell'esercizio 2008	Quota di partecipazioni e	Valore attribuito in bilancio
Polo Finanziario spa	Verona	60.000.000	60.069.823	110.532	33,33%	20.000.000

I dati esposti sono relativi all'ultimo bilancio approvato.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

Crediti

Tav. 13 – Crediti

Crediti	2009	2008	Variazioni	
			Val. assoluto	%
Verso clienti	661.584	937.350	-275.766	-29,42
Verso inquilini	834.379	650.387	183.992	28,29
Verso imprese controllate	-	-	-	
Verso imprese collegate	-	132.254	-132.254	-100,00
Verso controllante	403.775	472.982	-69.208	-14,63
Crediti tributari	2.199.574	2.777.308	-577.734	-20,80
Imposte anticipate	185.304	218.000	-32.696	-15,00
Verso altri	27.510	28.003	-493	-1,76
TOTALE (voce C II)	4.312.125	5.216.283	-904.158	-17,33

Crediti verso clienti

Il saldo esposto accoglie i crediti verso la Finanziaria Internazionale Alternative Investment SGR - Fondo Catullo - per i compensi corrispondenti ai servizi resi di sviluppo e valorizzazione dei cespiti immobiliari e di gestione amministrativa (470 mila euro) nonché verso altri clienti (191 mila euro).

Crediti verso inquilini

Corrispondono ai crediti per canoni di locazione dell'esercizio per 884 mila euro e dei crediti pregressi per 373 mila euro e sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti pari a 423 mila euro.

L'incremento è imputabile alla dilazione di pagamento concessa al conduttore dello stabilimento industriale di Sesto al Reghena (233 mila euro), che ha corrisposto nei primi giorni del 2010 la prima rata prevista dal piano di rientro per circa 30 mila euro.

All'inizio del 2010, la società ICOS conduttrice delle due Residenze Sanitarie Assistenziali, ha corrisposto i canoni relativi al quarto trimestre 2009, così come previsto dal contratto, per 650 mila euro.

Crediti verso imprese controllate

Non si evidenzia alcun saldo.

Crediti verso imprese collegate

Non si evidenzia alcun saldo.

Crediti verso Controllante

Sono rappresentati dai crediti verso l'erario, pari 68 mila euro, trasferiti alla Capogruppo, da crediti per servizi immobiliari resi per 254 mila euro, da crediti riferibili al personale in distacco presso la Capogruppo (77 mila euro) e da altri crediti minori.

Crediti tributari

Si precisa che, aderendo all'istituto del consolidato fiscale nazionale, si sono trasferiti i crediti tributari alla Controllante.

Sono invece iscritti il credito verso l'Erario per gli acconti IRAP versati nel periodo per 37 mila euro, quello per IVA per 2,162 milioni ed altri crediti per circa 1.000 euro

Imposte anticipate

Sono iscritti crediti per imposte anticipate pari a 185 mila euro derivanti dalle variazioni temporanee riferite agli stanziamenti al fondo svalutazione crediti e ai fondi relativi ad oneri futuri tassati. Il decremento di 33 mila euro rispetto all'esercizio precedente è relativo agli utilizzi dei fondi rischi.

Verso Altri

Sono crediti verso gestioni immobiliari pregresse per circa 19 mila euro, e crediti per cauzioni per circa 9 mila euro.

Tav. 14 - Altri titoli

Altri titoli	2009	2008	Variazioni	
			Val. assoluto	%
Azioni o quote	-	8.408.448	-8.408.448	-100,00
Quote di fondi comuni di investimento	-	-	0	
Obbligazioni e altri titoli a reddito fisso	-	-	0	
TOTALE (voce C.III)	-	8.408.448	-8.408.448	-100,00

Azioni o quote

La voce si azzerava per effetto, come già riferito, dell'Assemblea del 29 giugno che ha deliberato di procedere alla distribuzione in natura a favore del socio unico dalla riserva straordinaria versamenti in conto capitale, per un importo complessivo di euro 8,4 milioni, con prelievo di pari importo da eseguirsi mediante assegnazione delle quote del "Fondo immobiliare Catullo".

Quote di fondi comuni di investimento

Non si evidenzia alcun saldo in tale voce.

Tav. 15 – Disponibilità liquide

Disponibilità	2009	2008	Variazioni	
			Val. assoluto	%
Depositi bancari e postali	707.780	12.975.198	-12.267.418	-94,55
Assegni	-	-	-	
TOTALE (voce C. IV)	707.780	12.975.198	-12.267.418	-94,55

L'importo evidenzia il saldo al 31 dicembre dei depositi bancari.

La disponibilità rispetto al precedente esercizio si è ridotta per effetto, della distribuzione della riserva da sovrapprezzo delle azioni per un ammontare di 13 milioni.

Ratei e Risconti

La voce è movimentata per l'iscrizione del risconto relativo al canone pagato per l'utilizzo dell'applicativo gestionale Esse-Re (6.365 euro), dalle polizza responsabilità civile degli amministratori (966 euro), nonché degli

interessi di competenza del periodo maturati sulla dilazione del canone concessa all'inquilino di Sesto al Reghena (9.315 euro)

A) PATRIMONIO NETTO

Tav. 16 - Patrimonio netto

Patrimonio netto	2009	2008	Variazioni	
			Val. assoluto	%
Capitale sociale	35.000.000	35.000.000	-	0,00
Riserva sovrapprezzo emissione azioni	8.386.026	21.386.026	- 13.000.000,00	-60,79
Riserva di rivalutazione	-	-	-	0,00
Riserva legale	3.631.278	3.631.278	-	0,00
Riserva per azioni proprie	-	-	-	0,00
Altre riserve	6.834.779	15.243.226	-8.408.448	-55,16
Utile (perdita) portata a nuovo	-464.795	-	-464.795	0,00
Utile (perdita) dell'esercizio	-7.572	-464.795	457.223	0,00
TOTALE (voce A)	53.379.716	74.795.736	-21.416.019	-28,63

Le movimentazioni delle voci di Patrimonio netto, sono conseguenti alla delibera assembleare del 29 giugno 2009 come già riferito nella relazione sulla gestione (pag. 29).

In data 25 gennaio si è tenuta un'assemblea straordinaria la quale ha deliberato la riduzione del capitale sociale ai sensi dell'art. 2445 c.c. e conseguente modifica dell'art. 6 dello Statuto sociale, da 35 milioni a 400 mila euro, trasferendo ad apposita riserva vincolata la differenza di 34,6 milioni

Capitale sociale

Il capitale sociale interamente sottoscritto e versato è pari a 35 milioni ed è rappresentato da 35.000.000 azioni ordinarie da 1 euro cadauna. Alla data di redazione del bilancio non sono state emesse né azioni di godimento, né obbligazioni convertibili (art. 2427 n. 18 codice civile).

Riserva sovrapprezzo emissione azioni

Ammonta a 8,386 milioni e deriva dall'imputazione, in sede di costituzione della Società, della differenza positiva tra la quota sottoscritta dalla Controllante ed il valore patrimoniale netto del ramo d'azienda conferito, pari a 165,362 milioni, e dal versamento effettuato da Verona Assicurazioni, successivamente incorporata in Cattolica Assicurazioni pari a 165 mila euro.

Riserva legale

Ammonta a 3,631 milioni.

Altre riserve

La voce ammonta a 6,835 milioni è comprensiva delle riserve accantonate negli esercizi precedenti per 164 mila euro, della riserva per avanzo di fusione per 79 mila euro risultante dalla fusione per incorporazione in Cattolica Immobiliare della società Cattolica Polo Finanziario avvenuta nel marzo del 2007, nonché del versamento in conto futuro aumento di capitale di 6,592 milioni.

Perdita portata a nuovo

Rappresenta la perdita del precedente esercizio portata a nuovo.

Nella tavola seguente è analizzata la disponibilità e distribuibilità delle riserve patrimoniali:

Tav. 17 – **Patrimonio netto – Origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché utilizzazione nei precedenti esercizi**

Patrimonio netto	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo utilizzazioni nei tre precedenti esercizi	
				Copertura perdite	Altre ragioni
Capitale sociale	35.000.000	c	-		-80.752.700
Riserva di rivalutazione	-	a, b	-		-
Riserve di capitale					
Riserva sovrapprezzo emissione azioni	8.386.026	a, b, c	7.921.231		-133.141.211
Altre riserve	6.670.833	a, b	6.670.833		-8.408.448
Riserve di utile					
Riserva legale	3.631.278	b	3.631.278		
Altre riserve	163.946	a,b,c	163.946	-	28.513
Totale	53.852.083		18.387.288	-	-222.330.872
Quota non distribuibile			3.631.278		
Residua quota distribuibile			14.756.010		

a - per aumento di capitale
b - per copertura perdite
c - per distribuzione ai soci

Nella tavola seguente è riportata la movimentazione dell'esercizio delle voci del patrimonio netto:

Tav. 18 - **Patrimonio netto – Movimentazione dell'esercizio** (dati in migliaia)

Patrimonio netto	Capitale sociale	Ris. sovr. emiss. az.	Riserva di rivalut.	Riserva legale	Riserva az. proprie	Altre riserve	Utile a nuovo	Utile dell'es.	Totale
Patrimonio netto al 31.12.2008	35.000	21.386	0	3.631	0	15.243	0	-465	74.796
Destinazione risultato dell'esercizio 2008									0
Attribuzione di dividendi									0
Altre destinazioni									0
Altre variazioni 2008:								465	465
Distribuzione riserve		-13.000							-13.000
Riduzione Capitale Sociale									0
Riserva da fusione									0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale						-8.408			-8.408
Risultato dell'esercizio corrente								-8	-8
Patrimonio netto al 31.12.2009	35.000	8.386	0	3.631	0	6.835	-465	-8	53.379

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

Tav. 19 - Fondi per rischi e oneri

	2009	2008	Variazioni	
			Val. assoluto	%
Fondi per rischi futuri ed altri obblighi	-	1.500.000	-1.500.000	-100,00
Fondo per spese ed oneri futuri	98.172	99.302	-1.130	-1,14
Altri accantonamenti per oneri attesi	5.385	90.170	-84.785	-94,03
Totale (voce E)	103.557	1.689.472	-1.585.915	-93,87

Il fondo per rischi futuri, connesso con l'accertamento fiscale, che al 31 dicembre 2008 ammontava a 1,5 milioni, è stato completamente utilizzato in seguito all'adesione della Società alla proposta di conciliazione giudiziale formulata dall'Agenzia delle Entrate di Verona 2 per gli anni 2003, 2004 e 2005 e sottoscritta nel mese di ottobre.

La voce altri accantonamenti per oneri attesi si decrementa invece per 85 mila euro per il suo parziale utilizzo a fronte delle spese legali relative alle azioni di recupero crediti verso inquilini morosi.

Il Fondo spese ed oneri futuri, stanziato per oneri e spese futuri riconducibili e spese per interventi di manutenzione straordinaria rimasti a proprio carico della nostra Società secondo gli accordi presi in sede di apporto al Fondo Catullo, rimane sostanzialmente invariato rispetto all'esercizio precedente.

C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO

Tav. 20 - Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	2008	Incrementi	Decrementi	2009
Totale (voce C)	96.557	12.342	32.095	76.804

Il decremento, al netto dello stanziamento di competenza del periodo, è stato determinato, come già riferito, dall'uscita un dipendente nel corso del primo semestre. Il saldo di 77 mila euro rappresenta il debito verso i dipendenti al 31 dicembre.

D) DEBITI

Tav. 21 - Debiti – Composizione

Debiti	2009	2008	Variazioni	
			Val. assoluto	%
Verso banche	9.326.797	10.087.262	-760.465	-7,54
Verso fornitori	609.177	259.200	349.977	135,02
Verso imprese collegate	5.122.233	5.067.083	55.150	1,09
Verso controllanti (entro 12 mesi)	1.231.725	359.015	872.710	243,08
Verso controllanti (oltre 12 mesi)	-	-	-	-
Debiti tributari	34.159	110.174	-76.015	-69,00
Debiti verso istituti di previdenza e di sic.sociale	39.774	38.507	1.268	3,29
Altri debiti	269.106	360.583	-91.477	-25,37
Totale (voce D.7-13)	16.632.972	16.281.824	1.203.089	7,39

Debiti verso banche

La voce rappresenta il debito residuo verso l'Istituto finanziatore Mediocredito Italiano (Gruppo IntesaSanpaolo) per 9,327 milioni dovuto al mutuo acceso sull'immobile di Milano via Rutilia, garantito da ipoteca iscritta per 19,25 milioni, scadente il 31 dicembre 2019. La parte di debito dovuta entro 12 mesi ammonta a 788 mila euro mentre la parte eccedente è pari a 8,538 milioni.

Debiti verso fornitori

Sono rappresentativi dei debiti per forniture di beni e servizi e tengono conto delle fatture da ricevere relative ai costi di competenza del periodo.

Debiti verso collegate

Sono costituiti dal debito verso la collegata Polo Finanziario spa per la quota di capitale sociale non ancora richiamata (5 milioni) e dai debiti relativi ai servizi ricevuti e al personale in distacco di Cattolica Services (122 mila euro).

Debiti verso controllanti

La voce comprende il debito contratto con la Capogruppo a seguito della richiesta di erogazione di 1 milione fatta dalla Società sulla base del finanziamento richiesto, e concesso, nel corso dell'esercizio. Il contratto di finanziamento prevede la restituzione delle somme ricevute, oltre interessi, entro 18 mesi a decorrere dalla prima erogazione effettuata in data 21 ottobre 2009.

Nella voce, per effetto all'adesione al consolidato fiscale nazionale, che prevede la messa a disposizione della Capogruppo delle somme necessarie al pagamento delle imposte derivanti dalla posizione imponibile della Società, sono compresi anche i debiti verso la Controllante per i trasferimenti di posizioni fiscali.

Sono inoltre iscritti altri debiti per premi di polizze per la responsabilità civile degli amministratori, debiti per fatture da ricevere da parte della Controllante per i servizi da questa prestati in nostro favore nel corso del 2009 e debiti relativi a canoni ed oneri condominiali riferibili alla locazione degli uffici di Verona via Aspromonte, 12 sede operativa della Società.

Debiti tributari

Sono iscritti i debiti verso l'Erario per ritenute d'acconto su compensi a professionisti e sulle retribuzioni dei dipendenti per 11 mila euro, i debiti relativi all'IRAP del corrente esercizio per 6 mila euro, il debito IVA ad esigibilità differita verso enti pubblici per 17 mila euro.

Nei debiti tributari, per le motivazioni già riportate nella parte relativa ai Crediti tributari, non sono compresi i debiti per le imposte dovute in quanto già inseriti nella voce Debiti verso Controllante.

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

La voce evidenzia il debito verso l'INPS e l'INAIL, pari a 39 mila euro, derivante da contributi sulle retribuzioni dei dipendenti riferite al mese di dicembre e quelli afferenti le ferie non godute al termine dell'esercizio.

Altri debiti

Le variazioni registrate nell'esercizio sono desumibili dal seguente prospetto:

Tav. 22 - Altri debiti – Composizione

Altri debiti	2009	2008	Variazioni	
			Val. assoluto	%
Verso dipendenti	32.458	27.449	5.009	18,25
Caparre ricevute e depositi	90.000	90.000	0	0,00
Verso inquilini per depositi	5.462	5.462	0	0,00
Verso clienti per n/c da emettere	-	11.708	-11.708	-100,00
Altri debiti	141.186	225.965	-84.779	-37,52
TOTALE (voce D 14)	269.106	360.583	-91.477	-25,37

Nella voce debiti verso dipendenti sono esposti quelli per ferie e banca ore non godute nell'esercizio.

La voce Caparre ricevute e depositi è costituita dalla caparra ricevuta per la cessione di un'unità immobiliare in Bari e trattenuta in seguito all'inadempienza del compratore agli obblighi di acquistare e per la quale è in corso una vertenza, promossa dall'acquirente, volta ad ottenerne il rimborso.

Nella voce Debiti verso inquilini sono contabilizzati i depositi cauzionali effettuati in contanti dai locatari.

La voce Debiti verso clienti per note di credito da emettere si azzerò rispetto all'esercizio precedente per effetto del passaggio della posta tra le sopravvenienze attive dopo a seguito di rettifica dell'accertamento effettuato in precedenti esercizi.

Negli Altri debiti sono esposti quelli per oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione sorti prima dell'operazione di apporto al Fondo Catullo e rimasti a nostro carico per circa 3 mila euro, i debiti verso fondi pensione dipendenti e dirigenti e polizze infortuni e assistenza sanitaria dipendenti e dirigenti per 17 mila euro, altri debiti minori per 1.000 euro e dal debito di 120 mila euro sorto nei confronti della società Urbe spa, acquirente dell'immobile di Padova Piazzale Stazione, in base all'obbligo contrattuale di sostenere gli oneri per ottemperare alle prescrizioni del Comando regionale dei VV.FF indicate nella loro comunicazione del 14 novembre 2003 prot. 18639/03.

Ai sensi dell'art. 2427 punto 6 del codice civile si dichiara che non risultano importi con scadenza superiore ai 12 mesi.

Ai sensi dell'art. 2427 punto 6 *ter* del codice civile non sono compresi debiti per operazioni di vendita con obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

RATEI E RISCOINTI

La voce è pari a zero.

CREDITI E DEBITI CON DURATA RESIDUA SUPERIORE A 5 ANNI

I crediti in essere, non presentano scadenze superiori a cinque anni (art. 2427, punto 6 del codice civile) per i quali è necessaria la specifica ripartizione per area geografica.

Tra i debiti con scadenze superiori a cinque anni (art. 2427, punto 6 del codice civile) si evidenzia il mutuo, del quale si è già riferito, verso l'Istituto bancario Mediocredito Italiano (Gruppo IntesaSanpaolo) della durata di 10 anni e scadente il 31 dicembre 2019, sorto nell'esercizio precedente per accollo in sede di acquisto dell'immobile di Milano via Rutilia.

Parte B

Garanzie, impegni e altri conti d'ordine

GARANZIE, IMPEGNI E ALTRI CONTI D'ORDINE

Tav. 23 - Garanzie, impegni, conti d'ordine

Garanzie, impegni, conti d'ordine	2009	2008	Variazioni		
			Val. assoluto	%	
Garanzie prestate	-	62.775	-	62.775,00	-100,00
Garanzie ricevute	14.061.860	14.040.000	21.860		0,16
Impegni	-	-	-		
Beni di terzi	10.284	11.131	-847		-7,61
Titoli depositati presso terzi	-	-	-		
Altri conti d'ordine	-	-	-		
TOTALE	14.072.144	14.113.906	-41.762		-0,30

Al 31 dicembre la composizione era la seguente:

Garanzie prestate da terzi nel nostro interesse:

- ⚡ Per effetto della disdetta al contratto di locazione degli uffici di Verona Piazzetta Pasque Veronesi del mese di gennaio viene meno la polizza fideiussoria rilasciata nel corso del precedente esercizio dalla Capogruppo a favore di terzi per complessivi 62.755 euro a garanzia degli impegni derivanti dal contratto di locazione.

Garanzie ricevute sono relative:

- ⚡ alla garanzia di 11 milioni rilasciata con lettera di *patronage* dalla capogruppo della conduttrice del fabbricato industriale di Sesto al Reghena (PN) a garanzia del pagamento dei canoni di locazione per l'intera durata del contratto scadente il 30 aprile 2019;
- ⚡ alla fideiussione bancaria di 900 mila euro, con scadenza 30 aprile 2019, rilasciata nel nostro interesse, a garanzia del pagamento del canone di locazione, a favore della società conduttrice dell'immobile di Sesto al Reghena (PN);
- ⚡ alla fideiussione bancaria di 873 mila euro rilasciata ad ICOS, società conduttrice dei due immobili di Milano, nel nostro interesse, a garanzia del canone di locazione di Milano via Trilussa (scade il 26/8/2010) e dalla fideiussione bancaria di 1,289 milioni rilasciata, nel nostro interesse, a favore di ICOS, a garanzia del canone di locazione di Milano via Rutilia (scade il 22/10/2010). Entrambi i contratti di locazione prevedono l'obbligo da parte del conduttore di aggiornare annualmente l'importo della garanzia a quello del canone variato per effetto dell'aggiornamento Istat.

La voce beni di terzi, pari a 10 mila euro circa, rappresenta l'ammontare dei libretti di deposito degli inquilini a garanzia dei crediti per locazione.

Parte B

Conto Economico

A) - Valore della Produzione

I Ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano a 3,72 milioni e sono costituiti dai canoni di locazione per 2,93 milioni e dalle prestazioni di servizi di consulenza, valorizzazione degli immobili e gestione immobiliare resi al Fondo Catullo per 537 mila euro e al Gruppo per 254 mila euro.

Tav. 24 – Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni	
			Val. assoluto	%
Servizi di consulenza immobiliare	317.532	422.120	-104.588	-24,78
Servizi di gestione amministrativa e immobiliare	219.463	495.940	-276.477	-55,75
Canoni da locazione	2.933.382	1.775.158	1.158.224	65,25
Servizi immobiliari al Gruppo	254.088	357.889	-103.801	-29,00
Servizi immobiliari a terzi	0	399.222	-399.222	-100,00
TOTALE	3.724.464	3.450.330	274.134	7,95

Tav. 25 – Altri ricavi e proventi

Altri ricavi e proventi	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni	
			Val. assoluto	%
Sopravvenienze	73.467	176.330	-102.863	-58,34
Recupero spese legali	12.000	2.496	9.504	380,70
Altri	103.690	3.229	100.461	3.111,58
TOTALE	189.157	182.055	7.102	3,90

La voce Altri ricavi e proventi, esposta per 189 mila euro, è costituita da sopravvenienze attive per 73 mila euro, riconducibili principalmente a rettifiche della nota di credito stanziata a fronte dei compensi di *asset management* per 51 mila euro e a rettifiche di stime di costi degli esercizi precedenti per 12 mila euro.

Il recupero delle spese legali per 12 mila euro sono riferibili alla sentenza del Tribunale di Verona che, in merito alla vertenza promossa dall'acquirente sulla mancata cessione di un'unità immobiliare in Bari di cui si è già riferito nella voce Altri debiti, rigettando la domanda della controparte, l'ha condannata a rifondere alla società le spese di lite.

La voce Altri è composta da 77 mila euro relativi al recupero dei costi del personale in distacco presso la Capogruppo, 12 mila euro relativi agli emolumenti percepiti dal Direttore Generale della Società in qualità di consigliere di Vegagest Immobiliare SGR spa ed altri per circa 15 mila euro principalmente riferibili al recupero dell'imposta di registro sui contratti di locazione in essere.

B) – Costi della Produzione

Tav. 26 – Costi della produzione

Costi della produzione	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni	
			Val. assoluto	%
Materie prime	-	-	0	
Servizi	1.290.281	1.213.375	76.906	6,34
Godimento beni di terzi	46.383	99.382	-52.999	-53,33
Ammortamenti	1.101.068	691.435	409.633	59,24
Accantonamenti per rischi	0	500.000	-500.000	-100,00
Altri oneri	264.609	509.202	-244.593	-48,03
Costi del personale	766.383	1.196.206	-429.823	-35,93
TOTALE	3.468.724	4.209.600	-740.876	-17,60

I costi per servizi hanno totalizzato complessivamente 1,290 mila euro e sono composti da oneri per utenze varie (acqua, luce, gas, telefono) per 4 mila euro, da costi per servizi resi dalla Capogruppo e da Cattolica Services per complessivi 226 mila euro, da spese legali per 7 mila, notarili per 2 mila, professionisti e revisori per 657 mila euro, da spese per servizi di terzi (vigilanza, pulizia, postali ecc.) per 42 mila euro, da spese di cancelleria, libri ed abbonamenti per 6 mila euro, da spese bancarie per 1 mila euro, da premi di assicurazione per 59 mila euro, da spese viaggio e trasferta per 24 mila euro, da spese di consulenza informatica e prestazione di servizi *software* per 38 mila euro, da spese per cellulari per 5 mila euro, da oneri per buoni pasto per 3 mila euro, da corsi aggiornamento per 5 mila euro e da spese di rappresentanza per 2 mila euro.

Nei suddetti costi sono inclusi anche gli emolumenti agli amministratori e sindaci ammontanti rispettivamente a 167 mila ed a 42 mila euro.

I costi per godimento per beni di terzi si riferiscono ai canoni di locazione uffici per 35 mila euro, ai canoni di noleggio dell'autoveicolo in dotazione al direttore generale della società per 10 mila euro e ai canoni di noleggio per l'utilizzo di macchine elettroniche d'ufficio per 1.600 euro.

Gli oneri relativi al personale hanno totalizzato 766 mila euro.

Gli ammortamenti sono esposti complessivamente per 1,1 milioni di cui 7 mila euro per le immobilizzazioni immateriali e 1,09 milioni per le immobilizzazioni materiali.

Gli oneri diversi di gestione si sono attestati a 265 mila euro e sono principalmente composti da sopravvenienze passive per 22 mila euro derivanti da costi non di spettanza del periodo, dall'onere per *pro-rata* di indetraibilità IVA dell'esercizio per 34 mila euro, dall'Imposta Comunale sugli immobili (ICI) per 164 mila euro, dall'imposta di registro sui contratti di locazione in essere sugli stabili di proprietà per 38 mila euro, da altre imposte e tasse locali quali diritti camerati, tasse comunali e valori bollati per 5 mila euro e da altri costi indeducibili per circa 2 mila euro.

C) - Proventi e oneri finanziari

Tav. 27 - Altri proventi – Composizione

Altri proventi	2009	2008	Variazioni	
			Val. assoluto	%
Differenze cambio attive	0	0	0	
Recuperi da terzi di spese e oneri amministrativi	0	0	0	
Altri proventi da controllate e collegate	0	0	0	
Altri proventi	141.650	748.328	-606.678	-81,07
TOTALE (voce C 15-16)	141.650	748.328	-606.678	-81,07

Sono compresi gli interessi attivi su depositi bancari per 81 mila euro, da interessi attivi di mora sul ritardato pagamento dei canoni di locazione per 18 mila euro, da interessi attivi sulla dilazione di pagamento del canone concessa alla Friulpress Samp spa per 9 mila euro e dai proventi derivanti dall'acquisto, e successiva cessione, del titolo di stato (BOT) per 32 mila euro.

Altri oneri

La voce risulta così costituita:

Tav. 28 - Altri oneri – Composizione

Interessi ed altri oneri finanziari	2009	2008	Variazioni	
			Val. assoluto	%
Da imprese controllate	-	-	-	
Da imprese collegate	-	-	-	
Da controllanti	2.986	-	2.986	
Altri	242.837	447.243	-204.406	-45,70
TOTALE (voce C 17)	245.823	447.243	-201.420	-45,04

L'importo di 243 mila euro è relativo agli interessi passivi sul mutuo in essere sull'immobile di Milano via Rutilia, mentre sono 3 mila euro gli interessi maturati sul finanziamento concesso alla Società dalla Capogruppo nel corso del secondo semestre dell'esercizio.

D) - Rettifiche di valore di attività finanziarie

La voce è pari a zero.

E) - Proventi e oneri straordinari

Proventi:

Sono esposti proventi vari per un euro.

Oneri straordinari:

La voce ammonta a 166 mila euro ed è costituita dagli oneri relativi ad imposte di esercizi precedenti, afferenti alla definizione del contenzioso con l'Agenzia delle Entrate conclusosi con il pagamento di 1,666 milioni, che non hanno trovato copertura nel Fondo rischi stanziato al 31 dicembre del 2008 pari a 1,5 milioni.

Tav. 29 – **Oneri straordinari - Composizione**

Oneri straordinari	2009	2008	Variazioni	
			Val. assoluto	%
Minusvalenze da alienazioni	-	-	-	
Imposte esercizi precedenti	165.573	-	165.573	
varie	17	17	0	0,00
TOTALE (voce E 21)	165.590	17	165.573	973.957

Imposte sul reddito d'esercizio

Le imposte sul reddito correnti assommano a 183 mila euro come riportato nella successiva tabella.

Tav. 30 - **Imposte sul reddito d'esercizio**

Imposte sul reddito d'esercizio	Ires	Irap	Totale
Imposte correnti	106.579	43.430	150.009
Variazione delle imposte anticipate	28.979	3.717	32.696
Variazione delle imposte differite			0
TOTALE	135.558	47.147	182.705

Nella tavola seguente sono descritte, ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, le differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, con indicazione dell'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a conto economico oppure a patrimonio netto, le voci escluse dal computo e le relative motivazioni:

Tav. 31 - **Imposte differite ed anticipate**

<i>(importi in migliaia)</i>	2009		2008	
	ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale	ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale
Imposte anticipate:				
Spese di rappresentanza	0	0	0	0
Oneri diversi vendita	0	0	120	38
Fondi rischi tassati	0	0	500	157
Fondo svalutazione crediti	0	0	0	0
Fondi rischi generici	-86	-27	-16	-5
Altre rettifiche	-17	-5	0	0
Totale	-103	-32	604	190
Imposte differite:				
Utilizzo fondi tassati	0	0	0	0
Fondi rischi tassati	0	0	0	0
Spese di rappresentanza	0	0	0	0
Totale	0	0	0	0
Netto	-103	-32	604	190

Le imposte anticipate evidenziate nella tabella sono sostanzialmente riferite all'anticipo di tassazione IRES ed IRAP sul fondo svalutazione crediti, al netto degli utilizzi dell'esercizio, eccedente la quota fiscalmente ammessa in deduzione e sul fondo rischi.

Nella tavola seguente è rappresentata la riconciliazione tra l'aliquota ordinaria e l'aliquota effettiva:

Riconciliazione tra aliquota ordinaria e effettiva	2009	2008
Aliquota ordinaria applicabile	27,50%	-27,50%
Effetto delle variazioni in aumento (diminuzione) rispetto all'aliquota ordinaria:		
Differenze temporanee	-7,75%	70,45%
Dividendi	0,00%	0,00%
Accanton. - Utilizzo fondi non deducibili	49,08%	0,00%
Sopravvenienze attive	0,00%	0,00%
Sopravvenienze passive	2,19%	22,12%
Altre differenze permanenti	-0,15%	11,99%
Aliquota effettiva	70,87%	77,06%

La suddetta riconciliazione è riferita unicamente all'imposta IRES.

Nota Integrativa
Parte C
Altre informazioni

Parte C

Altre informazioni

INFORMATIVA AI SENSI DEL PRINCIPIO CONTABILE N. 12 DELL'ORGANISMO ITALIANO DI CONTABILITA'

Come previsto dal principio contabile n.12 dell'OIC si rimanda alla Relazione per quanto riguarda le informazioni attinenti alla natura dell'attività di impresa, ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, ai rapporti con imprese controllate, collegate e altre consociate nonché ai rapporti intercorsi con chi esercita l'attività di direzione e coordinamento.

INFORMATIVA AI SENSI DEL PRINCIPIO CONTABILE N. 24 DELL'ORGANISMO ITALIANO DI CONTABILITA'

Nel rispetto di quanto previsto dal principio contabile n. 24 dell'OIC, stante l'irrisorietà dell'importo delle immobilizzazioni immateriali e date le prospettive reddituali si ritiene recuperabile il costo iscritto nell'attivo.

INFORMATIVA AI SENSI DEL PRINCIPIO CONTABILE N. 25 DELL'ORGANISMO ITALIANO DI CONTABILITA'- INTERPRETATIVO N. 2

In ossequio alla delibera del Consiglio di Amministrazione del 26 giugno 2004 della Capogruppo la stessa ha comunicato all'Agenzia delle Entrate, con le dovute modalità, l'adesione al regime di tassazione del consolidato nazionale ex articoli da 117 a 129 del TUIR. Cattolica Immobiliare ha aderito al consolidato fiscale. Si precisa che le anche le seguenti società collegate aderiscono al consolidato fiscale: Apogeo Consulting SIM, Cattolica Immobiliare, Cattolica Previdenza, Cattolica Services, C.I.R.A., Duomo UniOne Assicurazioni, Lombarda Vita, Risparmio & Previdenza, S. Miniato Previdenza, TUA Assicurazioni, TUA Retail, UniOne Servizi.

Al fine di regolamentare i rapporti economici derivanti da questa decisione è stata sottoscritta una convenzione con la Capogruppo; con riferimento alle attribuzioni degli effetti economici connessi all'esercizio dell'opzione, le controllate si impegnano a mettere a disposizione della Controllante le somme necessarie per il pagamento delle imposte derivanti dalla propria situazione imponibile.

I crediti di imposta risultanti dalla medesima dichiarazione dei redditi saranno riconosciuti alla controllata sulla base del loro valore nominale.

Le condizioni pattuite per il consolidato fiscale prevedono che le controllate trasferiscano alla controllante le somme corrispondenti alle imposte e agli acconti IRES derivanti dalla propria situazione di imponibile fiscale come meglio dettagliato nella parte della nota integrativa relativa ai crediti e debiti verso controllante (pag. 69 e pag. 74) ; per converso, ricevono dalla Controllante la somma corrispondente alla minore imposta dalla stessa assolta per effetto dell'utilizzo delle perdite fiscali trasferite dalle controllate.

INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 149-DUODECIES DEL REGOLAMENTO CONSOB

Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 149-*duodecies* del regolamento emittenti della Consob, come da ultimo modificato con le delibere 15915 del 3 maggio 2008 e 15960 del 30 maggio 2007, si riporta di seguito il prospetto che reca evidenza degli onorari del 2009 riconosciuti alla società di revisione o a società appartenenti alla sua rete, a fronte dei servizi resi alla Società. Gli importi sono in migliaia di euro.

Compensi alla società di revisione

(importi in migliaia)

Tipologia di servizio	Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Compenso
Revisione contabile	Reconta Ernst & Young s.p.a.	Cattolica Immobiliare	28.653
Servizi di attestazione (*)	Reconta Ernst & Young s.p.a.	Cattolica Immobiliare	5.861
Totale			34.513

(*) I servizi di attestazione sono relativi alla sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali

OPERAZIONI IN STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

Nel corso dell'esercizio la Società non ha posto in essere alcuna operazione in strumenti finanziari derivati o in strumenti assimilabili a tale categoria.

ESONERO DALL'OBBLIGO DI REDAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

In base al disposto dell'art. 27 del d. lgs. 9 aprile 1991 n. 127, la Società è esonerata dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato, in quanto esso è redatto dalla Capogruppo Cattolica Assicurazioni Soc. Coop., con sede in Verona – Lungadige Cangrande, 16.

SOCIETÀ ESERCITANTE LA DIREZIONE ED IL COORDINAMENTO

Si espongono qui di seguito (Tav. 31) i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato dalla società esercitante l'attività di direzione e coordinamento, Cattolica Assicurazioni:

Tav. 32- Dati essenziali ultimo bilancio approvato di Cattolica Assicurazioni

STATO PATRIMONIALE		2.008
Attivo		
A) Crediti verso soci per capitale sociale sottoscritto non versato		0
B) Attivi immateriali		56.463
C) Investimenti		4.277.083
D) Investimenti a beneficio di assicurati dei rami vita i quali ne sopportano il rischio e derivanti dalla gestione dei fondi pensione		940.581
D.bis) Riserve tecniche a carico dei riassicuratori		280.768
E) Crediti		677.208
F) Altri elementi dell'attivo		230.531
G) Ratei e risconti		48.433
	Totale attivo	6.511.067
Passivo		
A) Patrimonio netto		1.140.865
Capitale sociale		154.537
Riserve		1.073.567
Risultato dell'esercizio		-87.239
B) Passività subordinate		-
C) Riserve tecniche		4.019.226
D) Riserve tecniche allorchè il rischio dell'investimento è sopportato dagli assicurati e riserve derivanti dalla gestione dei fondi pensione		940.580
E) Fondi per rischi e oneri		38.772
F) Depositi ricevuti da riassicuratori		55.744
G) Debiti e altre passività		295.907
H) Ratei e risconti		19.973
	Totale passivo	6.511.067
Garanzie, impegni e conti d'ordine		5.190.190
CONTTO ECONOMICO		2.008
Conto tecnico dei rami danni		
1. Premi di competenza, al netto delle cessioni in riassicurazione		791.172
2. Quota dell'utile degli investimenti trasferita dal conto non tecnico		-
3. Altri proventi tecnici, al netto delle cessioni in riassicurazione		23.595
4. Oneri relativi ai sinistri, al netto dei recuperi e delle cessioni in riassicurazione		565.494
5. Variazione delle altre riserve tecniche, al netto delle cessioni in riassicurazione		-24
6. Ristorni e partecipazioni agli utili, al netto delle cessioni in riassicurazione		1.019
7. Spese di gestione		197.524
8. Altri oneri tecnici, al netto delle cessioni in riassicurazione		37.138
9. Variazione delle riserve di perequazione		492
	Risultato del conto tecnico danni	13.124
Conto tecnico dei rami vita		
1. Premi dell'esercizio, al netto delle cessioni in riassicurazione		489.289
2. Proventi da investimenti		134.141
3. Proventi e plusvalenze non realizzate relativi a investimenti a beneficio di assicurati i quali ne sopportano il rischio e a investimenti derivanti dalla gestione di fondi pensione		86.157
4. Altri proventi tecnici, al netto delle cessioni in riassicurazione		11.328
5. Oneri relativi ai sinistri, al netto dei recuperi e delle cessioni in riassicurazione		694.968
6. Variazione delle riserve matematiche e delle altre riserve tecniche, al netto delle cessioni in riassicurazione		-212.535
7. Ristorni e partecipazioni agli utili, al netto delle cessioni in riassicurazione		-30
8. Spese di gestione		32.186
9. Oneri patrimoniali e finanziari		181.994
10. Oneri patrimoniali e finanziari e minusvalenze non realizzate relativi a investimenti a beneficio di assicurati i quali ne sopportano il rischio e a investimenti derivanti dalla gestione di fondi pensione		109.192
11. Altri oneri tecnici, al netto delle cessioni in riassicurazione		18.939
12. Quota dell'utile degli investimenti trasferita al conto non tecnico		-
	Risultato del conto tecnico vita	-103.799
Conto non tecnico		
1. Risultato del conto tecnico dei rami danni		13.124
2. Risultato del conto tecnico dei rami vita		-103.799
3. Proventi da investimenti dei rami danni		88.954
4. Quota dell'utile degli investimenti trasferita dal conto tecnico dei rami vita		-
5. Oneri patrimoniali e finanziari dei rami danni		123.059
6. Quota dell'utile degli investimenti trasferita al conto tecnico dei rami danni		-
7. Altri proventi		22.762
8. Altri oneri		27.787
9. Risultato dell'attività ordinaria		-129.805
10. Proventi straordinari		5.020
11. Oneri straordinari		3.463
12. Risultato dell'attività straordinaria		1.557
13. Risultato prima delle imposte		-128.248
14. Imposte sul reddito dell'esercizio		-41.009
	Risultato dell'esercizio	-87.239

Tav. 33 - Rendiconto finanziario dell'esercizio

	(importi in migliaia)	2009	2008
FONTI DI FINANZIAMENTO			
Liquidità generata / (assorbita) dalla gestione reddituale dell'esercizio			
UTILE / (PERDITA) D'ESERCIZIO		-8	-465
Variazioni che non hanno influito sulla liquidità			
Adeguamento delle riserve:			
Matematica e Premi			
Sinistri e Somme da Pagare			
Ammortamenti		1.101	691
Incremento del fondo trattamento fine rapporto e fondo contrattuale di previdenza		13	47
Incremento / (utilizzo) netto del fondo imposte			
Incremento / (utilizzo) netto di altri fondi		-1.586	484
Minusvalenze da valutazioni di bilancio su titoli e partecipazioni		0	0
Plusvalenze da valutazioni di bilancio su titoli e partecipazioni		0	2
Riprese di valori su titoli e partecipazioni			
Scarti di emissione su titoli a reddito fisso			
Scarti di negoziazione su titoli a reddito fisso			
Svalutazione prestiti			
(Aumento) / diminuzione degli altri oneri in corso di ammortamento			
(Aumento) / diminuzione netta degli oneri di acquisizione in corso di ammortamento			
(Aumento) / diminuzione dei crediti commerciali e altre attività		896	-2.094
Aumento / (diminuzione) dei debiti e altre passività		352	334
Liquidità generata dalla gestione reddituale		768	1.001
Variazione patrimonio netto		-21.409	14.991
Disinvestimenti			
Immobili		0	0
Titoli a reddito fisso e partecipazioni		0	0
Mutui e prestiti		0	0
TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO		-	-
		20.641	13.990
IMPIEGHI DI LIQUIDITÀ			
Investimenti:			
Immobili		0	46.903
Titoli a reddito fisso e Partecipazioni		-8.408	-23.615
Mutui e prestiti erogati		0	-10.087
Acquisto di mobili, macchine ufficio e diversi		3	-31
Indennità di anzianità erogata		32	272
Dividendi		0	0
Compensi al Consiglio di Amministrazione			
Utili destinati ex art. 26 statuto			
TOTALE IMPIEGHI DI LIQUIDITÀ		-	-
		8.373	13.442
TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO		-	-
		20.641	13.990
AUMENTO / (DIMINUZIONE) DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE		-	-
		12.268	548
Disponibilità liquide al 1° gennaio		12.975	12.427
Disponibilità liquide al 31 dicembre		707	12.975
AUMENTO / (DIMINUZIONE) DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE		-	-
		12.268	548

POLO FINANZIARIO S.P.A.

Sede Legale Via Adua, 6 – 37121 VERONA

Iscritta al Registro Imprese di VERONA - C.F. e n. iscrizione 03545130233

Iscritta al R.E.A. di VERONA al n. 345052

Capitale Sociale Euro 60.000.000,00 di cui versato Euro 45.000.000,00

P.IVA n. 03545130233

Bilancio al 31/12/2008

Forma abbreviata

ATTIVO		Al 31/12/2008		Al 31/12/2007
		Parziali	Totali	
			15.000.000	15.000.000
A	CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI			
A.I	<i>Versamenti non ancora richiamati</i>		15.000.000	15.000.000
TOTALE CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI			15.000.000	15.000.000
B	IMMOBILIZZAZIONI		37.778.358	34.540.732
B.I	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		1.514	3.028
	Immobilizzazioni immateriali lorde		7.571	7.571
	Fondi ammortamento immobilizzazioni immateriali		6.057-	4.543-
Totale IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			1.514	3.028
B.II	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		37.776.844	34.537.704
	Immobilizzazioni materiali lorde		37.918.681	34.678.109
	Fondi ammortamento immobilizzazioni materiali		4.137-	2.705-
	Fondo svalutazione immobilizzazioni materiali		137.700-	137.700-
Totale IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			37.776.844	34.537.704
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI			37.778.358	34.540.732

C	ATTIVO CIRCOLANTE	10.670.169	10.542.694
<i>C.II</i>	<i>CREDITI CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI</i>	251.597	9.731.932
	esigibili entro l'esercizio successivo	251.597	9.731.932
<i>C.IV</i>	<i>DISPONIBILITA' LIQUIDE</i>	10.418.572	810.762
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE		10.670.169	10.542.694
D	RATEI E RISCONTI ATTIVI	128.333	34.569
<i>D.II</i>	<i>Altri ratei e risconti attivi</i>	128.333	34.569
TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI		128.333	34.569
TOTALE ATTIVO		63.576.860	60.117.995

PASSIVO	AI 31/12/2008		AI 31/12/2007
	Parziali	Totali	
A	PATRIMONIO NETTO	60.069.823	59.959.292
A.I	Capitale sociale	60.000.000	60.000.000
A.IV	Riserva legale	-	1.717
A.VII	Riserva ordinaria	-	32.617
A.VIII	Perdite portate a nuovo	40.709-	-
A.IX	Utile (perdita) dell'esercizio	110.532	75.042-
TOTALE PATRIMONIO NETTO		60.069.823	59.959.292
B	FONDI PER RISCHI E ONERI	3.305.960	-
C	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	1.654	-
D	DEBITI	196.748	158.703
	esigibili entro l'esercizio successivo	196.748	158.703
E	RATEI E RISCONTI PASSIVI	2.675	-
E.II	Altri ratei e risconti passivi	2.675	-
TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI		2.675	-
TOTALE PASSIVO		63.576.860	60.117.995
CONTI D'ORDINE		AI 31/12/2008	AI 31/12/2007
Impegni per oneri di urbanizzazione		10.240.000	10.240.000
TOTALE CONTI D'ORDINE		10.240.000	10.240.000

CONTO ECONOMICO		AI 31/12/2008		AI 31/12/2007	
		Parziali	Totali		
A	VALORE DELLA PRODUZIONE			-	80.000
A.5	<i>Altri ricavi e proventi</i>			-	80.000
A.5.b	Ricavi e proventi diversi		-		80.000
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE				-	80.000
B	COSTI DELLA PRODUZIONE		322.447		552.154
B.7	<i>Costi per servizi</i>		281.017		404.233
B.9	<i>Costi per il personale</i>		35.357		4.668
B.9.a	Salari e stipendi	26.037			3.430
B.9.b	Oneri sociali	7.666			984
B.9.c	Trattamento di fine rapporto	1.654			254
B.10	<i>Ammortamenti e svalutazioni</i>		2.946		140.646
B.10.a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.514			1.514
B.10.b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.432			1.432
B.10.c	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-			137.700
B.14	<i>Oneri diversi di gestione</i>		3.127		2.607
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE			322.447		552.154
Differenza tra valore e costi della produzione			322.447-		472.154-
C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI		475.278		421.569
C.16.d	Proventi finanziari non da partecipazioni, non derivanti da crediti o titoli e non verso imprese di gruppo	476.367			425.860
C.17.d	Interessi e altri oneri finanziari non verso imprese di gruppo	(1.089)			(4.291)
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI			475.278		421.569

E	PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		-	49.718-
E.20.b	Altri proventi straordinari		-	2.858
E.21	Oneri straordinari		-	52.576-
TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			-	49.718-
Risultato prima delle imposte			152.831	100.303-
22	<i>Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>		42.299-	25.261
22.a	Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	14.472-		-
22.c	Imposte anticipate sul reddito dell'esercizio	27.827-		25.261
23	Utile (perdite) dell'esercizio		110.532	75.042-

Bilancio

———— al 31 dicembre 2009 ————

(redatto secondo i principi contabili internazionali)

Approvato
dall'Assemblea dei Soci
del 29 marzo 2010

Organi statutari	3
Note di commento	4
Stato Patrimoniale e Conto Economico	7

Indice delle tavole

Tav. 1 - Principali dati economici	4
Tav. 2 - Principali dati patrimoniali	4
Tav. 3 - Riconciliazione dell'utile di periodo	5
Tav. 4 - Investimenti finanziari disciplinati dallo IAS 39	6
Tav. 5 – Investimenti immobiliari disciplinati dallo IAS 40	6

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente Giovannimaria Seccamani Mazzoli (*)

Consiglieri Carlino Berzaghi
Ruggero Brunori
Alessandro Campagnola
Ferruccio Cervato
Clara Fossato
Piero Gavazzi (*)
Giacomo Gnutti
Giovanni Mantovani
Federico Manzoni
Giuseppe Martinengo
Giovan Battista Mazzucchelli (*)
Primo Mezzani
Enrico Racasi (*)
Antonio Rodella
Giulio Vicentini

COLLEGIO SINDACALE

Presidente Alessandro Lai

Sindaci effettivi Corrado Marangoni
Franco Volpato

Sindaci supplenti Marco Bronzato
Giovanni Glisenti

DIREZIONE GENERALE

Direttore Generale Salvatore Ciccarello

(*) membri del Comitato Esecutivo

SINTESI COMPLESSIVA

Nei prospetti che seguono sono riportati i dati più significativi sull'andamento della gestione.

Tav. 1 - **Principali dati economici**

<i>(importi in migliaia)</i>	31.12.2009	31.12.2008	Variazioni Val. assoluto	%
Ricavi	4.055	4.343	-858	-19,8
di cui:				-
Premi	-	-	-	-
Proventi	3.056	2.486	570	22,9
Altri ricavi	999	1.857	-858	-46,2
Costi	3.410	4.419	-1.009	-22,8
Oneri derivanti da strumenti finanziari ed investimenti immobiliari	975	907	68	7,5
Spese di gestione	1.930	3.012	-1.082	-35,9
Altri oneri	505	500	5	1,0
Imposte	402	252	150	59,8
Risultato netto	243	-327	570	174,2

Tav. 2 - **Principali dati patrimoniali**

<i>(importi in migliaia)</i>	31.12.2009	31.12.2008	Variazioni Val. assoluto	%
Attività immateriali	26	-	26	-
Attività materiali	9	37	-28	-75,6
Immobili				-
Immobili	-	28	-28	-100,0
Altre attività materiali	9	9	-0	-1,1
Investimenti	65.716	77.924	-12.208	-15,7
Investimenti immobiliari	45.716	46.445	-729	-1,6
Partecipazioni	20.000	20.000	-	-
Attività finanziarie	-	11.480	-11.480	-100,0
Patrimonio netto	53.437	77.104	-23.667	-30,7
Risultato netto	243	-327	570	174,3

Il conto economico chiude con un risultato *IAS/IFRS* positivo pari a 243 mila euro, con una variazione in aumento rispetto alla perdita secondo i principi contabili nazionali di 251 mila euro.

La differenza tra il risultato secondo i principi contabili *IAS/IFRS* e quello secondo i principi contabili nazionali è dovuta principalmente:

- alla valutazione degli attivi immateriali secondo quanto previsto dallo *IAS* 38;
- al calcolo degli ammortamenti sugli immobili secondo gli *IAS* 16 e 40 e le maggiori plusvalenze da cessione;
- alla determinazione dei benefici per i dipendenti (TFR e premi di anzianità) secondo lo *IAS* 19.

Il prospetto sotto riportato è relativo alla riconciliazione dell'utile secondo i principi contabili nazionali e quello secondo i principi contabili *IAS/IFRS*.

Tav. 3 – Riconciliazione dell'utile di periodo

	<i>(importi in euro)</i>	Utile netto
Utile netto secondo i principi contabili nazionali al 31 dicembre 2009		-7.572
Variazioni al netto delle imposte differite <i>IAS/IFRS</i>		
Attività immateriali		1.511
Investimenti finanziari		0
Immobili ed investimenti immobiliari		250.075
Accantonamenti e debiti		-1.217
Totale variazioni <i>IAS/IFRS</i>		250.369
Utile netto secondo i principi contabili <i>IAS/IFRS</i> al 31 dicembre 2009		242.797

ANALISI DI ALCUNE VOCI

Attivi immateriali

L'effetto netto positivo degli attivi immateriali sull'utile ammonta a 1.511 euro ed è conseguenza dello storno dell'ammortamento relativo a costi non più capitalizzabili ai fini *IAS*.

Immobili ed investimenti immobiliari

L'effetto positivo netto per 250 mila euro è dovuto al minor ammortamento ai fini *IAS* determinato sugli immobili.

Investimenti e gestione finanziaria

Gli investimenti finanziari sono stati rilevati secondo lo *IAS* 39 sulla base di specifiche delibere assunte dal Consiglio di Amministrazione della Capogruppo e da quello della Società

Tav. 4 – Investimenti finanziari disciplinati dallo IAS 39

<i>(importi in migliaia)</i>	31.12.2009	31.12.2008
Investimenti posseduti sino alla scadenza	-	-
Finanziamenti e crediti	-	-
Attività finanziarie disponibili per la vendita	-	11.480
Attività finanziarie a <i>fair value</i> rilevato a conto economico	-	-
TOTALE	-	11.480

Le “attività finanziarie disponibili per la vendita” risultano pari a zero in seguito alla loro cessione delle quote del Fondo Catullo alla Capogruppo per l’importo iscritto in bilancio.

Conseguentemente la riserva rilevata a patrimonio netto derivante dalla valutazione al *fair value* delle attività finanziarie disponibili per la vendita alla fine del periodo si è completamente decrementata rispetto al 31 dicembre 2008.

Tav. 5 – Investimenti immobiliari disciplinati dallo IAS 40

<i>(importi in migliaia)</i>	31.12.2009	31.12.2008
Investimenti immobiliari	45.716	46.445
TOTALE	45.716	46.445

La voce risulta movimentata nel periodo per gli ammortamenti effettuati pari a 729 mila euro.

Patrimonio netto

Si è decrementato per effetto della distribuzione alla capogruppo della riserva sovrapprezzo azioni pari a 13 milioni, dal trasferimento della titolarità delle quote del Fondo Catullo con prelievo della riserva di capitali nonché dalle perdite del precedente periodo portata a nuovo.

STATO PATRIMONIALE - ATTIVITÀ

	31.12.2009	31.12.2008
1 ATTIVITÀ IMMATERIALI	25.573	0
1.1 Avviamento	0	0
1.2 Altre attività immateriali	25.573	0
2 ATTIVITÀ MATERIALI	8.970	36.920
2.1 Immobili	0	27.820
2.2 Altre attività materiali	8.970	9.100
3 RISERVE TECNICHE A CARICO DEI RIASSICURATORI	0	0
4 INVESTIMENTI	65.715.630	77.924.304
4.1 Investimenti immobiliari	45.715.630	46.444.711
4.2 Partecipazioni in controllate, collegate e <i>joint venture</i>	20.000.000	20.000.000
4.3 Investimenti posseduti sino alla scadenza	0	0
4.4 Finanziamenti e crediti	0	0
4.5 Attività finanziarie disponibili per la vendita	0	11.479.594
4.6 Attività finanziarie a fair value rilevato a conto economico	0	0
5 CREDITI DIVERSI	1.974.600	2.268.546
5.1 Crediti derivanti da operazioni di assicurazione diretta	0	0
5.2 Crediti derivanti da operazioni di riassicurazione	0	0
5.3 Altri crediti	1.974.600	2.268.546
6 ALTRI ELEMENTI DELL'ATTIVO	2.401.524	3.005.538
6.1 Attività non correnti o di un gruppo in dismissione possedute per la vendita	0	0
6.2 Costi di acquisizione differiti	0	0
6.3 Attività fiscali differite	0	0
6.4 Attività fiscali correnti	2.384.878	2.996.576
6.5 Altre attività	16.646	8.962
7 DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI	707.780	12.975.198
TOTALE ATTIVITÀ	70.834.076	96.210.506

STATO PATRIMONIALE - PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ

	31.12.2009	31.12.2008
1 PATRIMONIO NETTO	53.437.630	77.104.478
1.1 Capitale	35.000.000	35.000.000
1.2 Altri strumenti patrimoniali	0	0
1.3 Riserve di capitale	8.386.026	21.386.026
1.4 Riserve di utili e altre riserve patrimoniali	9.808.808	18.938.833
1.5 (Azioni proprie)	0	0
1.6 Riserva per differenze di cambio nette	0	0
1.7 Utili o perdite su attività finanziarie disponibili per la vendita	0	2.106.806
1.8 Altri utili o perdite rilevati direttamente nel patrimonio	0	0
1.9 Utile (perdita) del periodo	242.797	-327.188
2 ACCANTONAMENTI	437.984	1.689.472
3 RISERVE TECNICHE	0	0
4 PASSIVITÀ FINANZIARIE	0	0
4.1 Passività finanziarie a fair value rilevato a conto economico	0	0
4.2 Altre passività finanziarie	0	0
5 DEBITI	16.243.838	16.275.578
5.1 Debiti derivanti da operazioni di assicurazione diretta	0	0
5.2 Debiti derivanti da operazioni di riassicurazione	0	0
5.3 Altri debiti	16.243.838	16.275.578
6 ALTRI ELEMENTI DEL PASSIVO	714.624	1.140.978
6.1 Passività di un gruppo in dismissione posseduto per la vendita	0	0
6.2 Passività fiscali differite	575.455	1.030.804
6.3 Passività fiscali correnti	139.169	110.174
6.4 Altre passività	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ	70.834.076	96.210.506

CONTO ECONOMICO

	31.12.2009	31.12.2008
1.1 Premi netti	0	0
<i>di cui premi lordi contabilizzati danni</i>	0	0
<i>di cui premi lordi contabilizzati vita</i>	0	0
1.1.1 Premi lordi di competenza	0	0
1.1.2 Premi ceduti in riassicurazione di competenza	0	0
1.2 Commissioni attive	0	0
1.3 Proventi e oneri derivanti da strumenti finanziari a fair value rilevato a conto economico	32.500	15.091
1.4 Proventi derivanti da partecipazioni in controllate, collegate e joint venture	0	0
1.5 Proventi derivanti da altri strumenti finanziari e investimenti immobiliari	3.024.044	2.470.932
1.5.1 Interessi attivi	90.663	533.058
1.5.2 Altri proventi	2.933.382	1.775.158
1.5.3 Utili realizzati	0	162.716
1.5.4 Utili da valutazione	0	0
1.6 Altri ricavi	998.726	1.857.229
1 TOTALE RICAVI E PROVENTI	4.055.271	4.343.252
2.1 Oneri netti relativi ai sinistri	0	0
2.1.2 Importi pagati e variazione delle riserve tecniche	0	0
2.1.3 Quote a carico dei riassicuratori	0	0
2.2 Commissioni passive	0	0
2.3 Oneri derivanti da partecipazioni in controllate, collegate e joint venture	0	0
2.4 Oneri derivanti da altri strumenti finanziari e investimenti immobiliari	975.034	907.071
2.4.1 Interessi passivi	245.823	447.243
2.4.2 Altri oneri	0	0
2.4.3 Perdite realizzate	0	0
2.4.4 Perdite da valutazione/ammortamenti/sval cambi	729.211	459.828
2.5 Spese di gestione	1.929.993	3.011.715
2.5.1 Provvigioni e altre spese di acquisizione	0	0
2.5.2 Spese di gestione degli investimenti	1.928.219	3.018.165
2.5.3 Altre spese di amministrazione	1.774	-6.450
2.6 Altri costi	505.132	500.017
2 TOTALE COSTI E ONERI	3.410.159	4.418.803
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO PRIMA DELLE IMPOSTE	645.112	-75.551
3 Imposte	402.315	251.636
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO AL NETTO DELLE IMPOSTE	242.797	-327.188
4 UTILE (PERDITA) DELLE ATTIVITA' OPERATIVE CESSATE	0	0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	242.797	-327.188

Cattolica Immobiliare S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2009

Relazione della società di revisione

ai sensi degli artt. 156 e 165 del D.Lgs. 24.2.1998, n. 58

**Relazione della società di revisione
ai sensi degli artt. 156 e 165 del D.Lgs. 24.2.1998, n. 58**

All'Azionista della
Cattolica Immobiliare S.p.A.

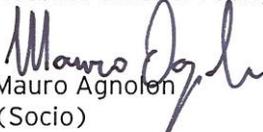
1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Cattolica Immobiliare S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2009. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della Cattolica Immobiliare S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, 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 23 marzo 2009.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Cattolica Immobiliare S.p.A. al 31 dicembre 2009 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. Gli amministratori informano in merito alla delibera di riduzione del capitale sociale da 35 milioni a 400 mila euro, assunta dall'assemblea straordinaria del 25 gennaio 2010, ai sensi dell'art. 2445 del Codice Civile, modificando conseguentemente l'art. 6 dello statuto sociale.
5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge, compete agli amministratori della Cattolica Immobiliare S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 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 Cattolica Immobiliare S.p.A. al 31 dicembre 2009.

Verona, 9 marzo 2010

Reconta Ernst & Young S.p.A.


Mauro Agnolon
(Socio)

“RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

Signor Socio,

il bilancio Cattolica Immobiliare S.p.A., che è sottoposto ad approvazione, chiude con un risultato negativo di 7.572 euro.

L'esercizio 2009 è stato connotato da un rallentamento stabilizzato dell'attività, alla luce dell'indirizzo ricevuto dalla Controllante, in forza alla direzione e coordinamento da questa esercitata: infatti, avuto riguardo alle condizioni del mercato immobiliare, la Capogruppo ha inteso sospendere in via temporanea l'accrescimento degli investimenti immobiliari del Gruppo. La Società ha pertanto limitato la propria attività a:

- gestione del portafoglio del Fondo Catullo, incluse le attività di compravendita;
- monitoraggio del mercato al fine di tenersi pronta alle indicazioni della Capogruppo nell'ipotesi di riavvio delle attività immobiliari, riavvio per il quale nel corso dei primi mesi del 2010 si sono prese opportune determinazioni;
- ricerche ed analisi tecniche funzionali alla ottimizzazione delle sedi strumentali di Verona, Roma e Milano;
- predisporre e negoziare con una primaria SGR il Regolamento del fondo e del Business Plan da sottoporre alla Banca d'Italia a cura della SGR per la necessaria approvazione;
- avviare – in collaborazione con l'area finanza della Capogruppo – l'analisi tecnica e finanziaria di fondi immobiliari;
- provvedere alle necessarie attività funzionali all'acquisto di quote dei Fondi Immobiliari Eracle e Serenissima;
- gestione del proprio patrimonio immobiliare, con il presidio degli aspetti amministrativi dei contratti in essere (incasso canoni aggiornati, ecc.) e degli aspetti tecnici (verifica manutenzioni, ecc.);

- valutazione di installazione di pannelli fotovoltaici nel fabbricato di Sesto al Reghena.

Il Collegio sindacale richiama l'attenzione del Socio sul fatto che nel corso dell'anno – coerentemente con il mutamento dell'indirizzo immobiliare della Capogruppo che intenderà riposizionare progressivamente gli investimenti immobiliari del gruppo in capo alla Controllante e/o alle altre consociate assicuratrici – l'Assemblea ha deliberato di procedere alla distribuzione della riserva da sovrapprezzo delle azioni per un ammontare di 13 milioni e altresì di procedere alla distribuzione in natura a favore dell'unico socio della riserva straordinaria versamenti in conto capitale, per un valore complessivo di 8,4 milioni di euro, da eseguirsi mediante assegnazione delle quote del Fondo immobiliare Catullo.

È significativo altresì che il contenzioso tributario relativo all'anno di imposta 2003 abbia trovato definitiva estinzione, con l'adesione alla proposta di conciliazione formulata dall'Agenzia delle Entrate di Verona 2, con il pagamento di 724.229,90 euro; del pari, gli accertamenti tributari relativi al 2004 e 2005 sono stati definiti con il pagamento rispettivamente di 677.840,70 e 262.595,38 euro.

Il Consiglio di Amministrazione, d'intesa con la Controllante, ha sempre tenuta monitorata la situazione della collegata Polo Finanziario S.p.A., la cui attività – originariamente programmata – non ha avuto luogo per effetto di inadempienze contrattuali della controparte pubblica. Polo Finanziario S.p.A. ha peraltro avviato un'azione legale a tutela dei propri legittimi interessi. Il Presidente di Cattolica Immobiliare S.p.A. ha puntualmente e continuativamente tenuto informato il Consiglio di Amministrazione della Società del susseguirsi degli eventi, ivi compresa la prospettata proposta di rilevamento delle azioni di Polo Finanziario e della restituzione ai soci di parte di quanto ancora nella cassa.

Nell'ambito del fatturato della Società, pari a circa 4,055 milioni di euro, le componenti più significative sono rappresentate da canoni di locazione (2,933 milioni di euro), da servizi immobiliari (791 mila euro) e da altre componenti (proventi da cessione titoli 33 mila euro,



interessi attivi bancari 109 mila euro, altri ricavi e proventi 189 mila euro).

La Società ha continuato – attraverso il ricorso ad *outsourcing* – l'attività di recupero dei crediti verso inquilini. La Società ritiene che, dopo l'ultimo recupero del 16% dei crediti vantati verso inquilini relativi alla gestione derivante dalla acquisizione del ramo immobiliare dalla Controllante avvenuto nel dicembre 2002, il recupero sia sostanzialmente completato.

Ancora il Collegio sindacale desidera rimarcare che la Società ha concesso alla Società Friulpress Samp, conduttrice del fabbricato industriale di Sesto al Reghena, la possibilità di corrispondere il 30% del canone dovuto per l'anno 2009, nel corso del 2010 e del 2011, in 8 rate maggiorate di interessi, secondo un piano definito di rientro.

== oo == oo ==

In relazione all'attività svolta nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009, il Collegio sindacale desidera osservare quanto segue.

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

Abbiamo partecipato alle riunioni assembleari, di Consiglio di Amministrazione e di Comitato esecutivo che sono state indette e nelle quali si sono dibattuti temi propri sia dell'indirizzo di fondo della società, temi più strettamente operativi nonché aspetti istituzionali e di *governance*, avuto riguardo al rapporto funzionale con la Capogruppo controllante. Dagli Amministratori abbiamo ottenuto pure informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche. Vi possiamo attestare che le riunioni si sono svolte con una frequenza consona alle deliberazioni da assumere, nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento. Possiamo, altresì, ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla Legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.



In particolare, avuto riguardo alla funzione strumentale della società rispetto al gruppo cui appartiene, le modalità di formulazione dei prezzi di trasferimento sono conformi ad una metodologia condivisa nel gruppo: già nel corso dell'esercizio 2006 è stato completato un progetto per rivedere ed adeguare, alla luce dell'esperienza e delle modifiche verificatesi all'interno del Gruppo, la disciplina delle prestazioni e dei servizi infragruppo, definendo criteri da adottare nella stipula dei singoli Contratti di servizio. Le consociate di Gruppo, ove sia in essere un rapporto di prestazioni infragruppo, hanno approvato e sottoscritto i contratti di servizio che hanno assunto una forma coerente alle linee guida definite in un apposito Accordo Quadro. Più in dettaglio, sono identificati tre differenti modelli di *pricing* dei servizi: *cost plus*, riaddebito di costi – *ex post* – e prezzi *standard* storici. I dati di costo – nell'ambito del gruppo – sono determinati sulla base di sistemi di contabilità analitica conformi a prassi di generale utilizzo, sulla base del criterio del *full costing*, tenendo anche presente la remunerazione figurativa del capitale proprio investito con tassi determinati annualmente a livello centrale.

La Delibera quadro del Consiglio di Amministrazione, assunta il 1° marzo 2010 ai sensi dell'art'87 del D. Lgs 209/2005 e facente riferimento al regolamento Isvap n. 25 del 27 maggio 2008, qualifica il contesto di relazioni con la controllante e con le consociate del Gruppo Cattolica Assicurazioni e ne illustra le modalità.

Il Presidente ha frequentemente incontrato la società di revisione incaricata al fine di uno scambio di dati ed informazioni rilevanti per l'espletamento dei rispettivi compiti e per l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla società medesima. La società di revisione ha, altresì, informato il Collegio di non aver rilevato fatti ritenuti censurabili.

La Società ha la forma di Società per Azioni. Nel rispetto delle norme introdotte dalla riforma del diritto societario, ed in particolare dagli articoli 2497 – 2497 *septies* del Codice Civile, la Società ha assunto le disposizioni conseguenti, essendo l'attività di direzione e coordinamento di pertinenza della Capogruppo Cattolica.



Anche in correlazione al Gruppo di appartenenza, abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della Società, in generale e con riferimento al sistema dei controlli interni. Anche alla luce del rallentamento dell'attività più sopra rimarcato, il Collegio ritiene che esso sia allo stato adeguato, così come il presidio dell'area amministrativa.

In relazione alla riqualificazione delle attività, corrispondentemente all'evoluzione attesa dei mercati, il sistema di controllo interno potrà/dovrà essere verosimilmente adattato alle nuove modalità di svolgimento dell'attività tipica.

Il Collegio dà atto inoltre:

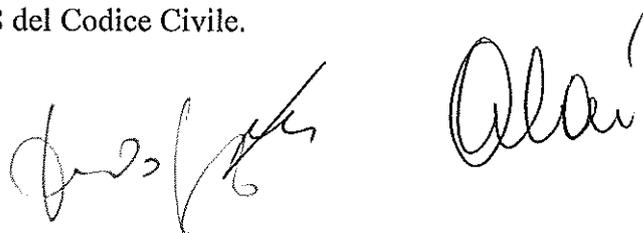
- che la Società provvede periodicamente all'aggiornamento del Documento programmatico sulla sicurezza di cui al D.Lgs 196/2003 e successive modifiche;

- che la Società ha adottato un modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs 231/2001 ed, in tale ambito, è stato istituito l'Organismo di Vigilanza: il Presidente del Collegio ha incontrato il Presidente di tale Organismo, nell'ambito delle attività di Gruppo;

- la Società ha provveduto ad esaminare la relazione dell'Organismo di Vigilanza. Il Collegio raccomanda di tenere conto delle criticità emerse. A questo riguardo il Collegio condivide l'esigenza – manifestata dall'Organismo di Vigilanza – di un'accelerazione nell'aggiornamento e nel completamento del modello organizzativo e gestionale: il Presidente del Collegio sindacale ha sottolineato tale esigenza in seno sia al Comitato di Controllo Interno della Capogruppo sia al Consiglio di Amministrazione della Capogruppo, dove sono stati altresì ipotizzati tempi e modalità per tali aggiornamenti.

Il Collegio ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili, dalla società di revisione e l'esame dei documenti aziendali. Al riguardo il giudizio è positivo.

Non sono pervenute denunce ex articolo 2408 del Codice Civile.



Nel corso dell'esercizio sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale, ove necessario, i pareri e le osservazioni previsti dalla Legge.

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

Abbiamo esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2009. Non essendo a noi demandato il controllo contabile sul bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla Legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura.

Il Collegio Sindacale dà atto che dalla relazione della società di revisione sul bilancio d'esercizio al 31 Dicembre 2009, rilasciata dalla società di revisione Reconta Ernst & Young, non emergono rilievi. Reconta Ernst & Young ha peraltro espresso un richiamo di informativa. La Società ha conferito alla Società di revisione l'incarico per la sottoscrizione del modello 770 e del modello Unico (per le quali attività il compenso del 2009 è stato di 5.861 euro), oltre a quello per la revisione contabile e verifiche di cui all'art. 2409 *ter*.

Per quanto di nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di Legge ai sensi dell'articolo 2423, comma quattro, del Codice Civile, né sono stati modificati i criteri di valutazione secondo l'art. 2423 *bis* del Codice Civile.

Abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri.

* * * * *

Signor Socio,

in esito a quanto sopra riferito, esprimiamo parere favorevole all'approvazione del bilancio d'esercizio, corredato dalla relazione sulla gestione.

Conveniamo sulla proposta del Consiglio di Amministrazione riguardo al riporto a nuovo della perdita d'esercizio.

Verona, 9 marzo 2010

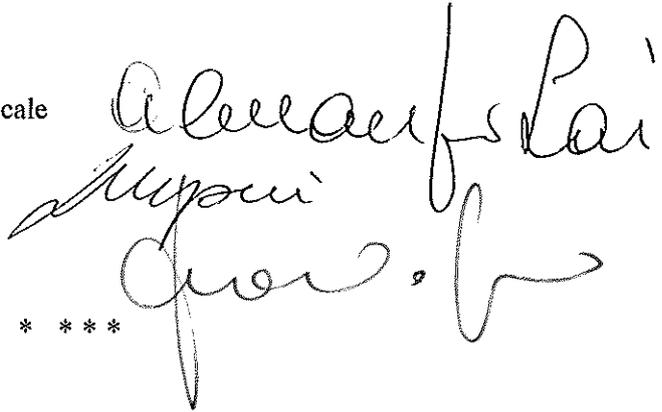


Prof. Alessandro Lai – Presidente del Collegio sindacale

Dott. Corrado Marangoni – Sindaco Effettivo

Dott. Franco Volpato – Sindaco Effettivo”

*** * ***

Handwritten signatures of Alessandro Lai, Corrado Marangoni, and Franco Volpato in cursive script.

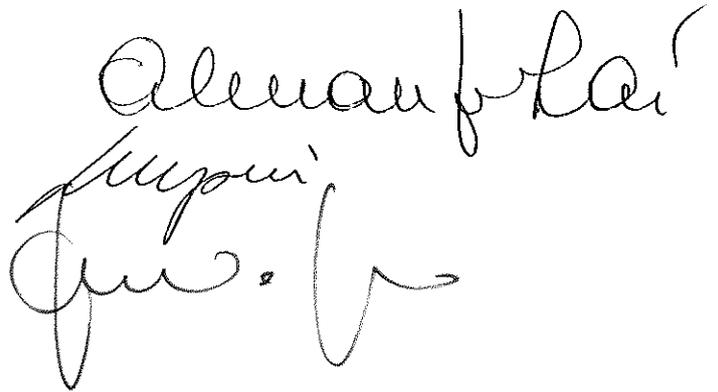
Del che il presente verbale.

IL COLLEGIO SINDACALE

Prof. Alessandro Lai – Presidente del Collegio sindacale

Dott. Dott. Corrado Marangoni – Sindaco Effettivo

Dott. Franco Volpato – Sindaco Effettivo

Handwritten signatures of Alessandro Lai, Corrado Marangoni, and Franco Volpato in cursive script.