

0208	Premi per copertura assicurativa	171,03	0,00	(=)	171,03	171,03	0,00
0209	Provvidenze al personale	27.001,12	0,00	(=)	27.001,12	21.698,03	5.303,09
0211	Salari ed assegni al personale di custodia immobili	12.616,82	0,00	(=)	12.616,82	12.388,10	228,72
0212	Oneri previdenziali ed assistenziali personale di custodia immobili	14.034,17	0,00	(=)	14.034,17	14.034,17	0,00
0213	Accertamenti sanitari - personale di custodia immobili	269,95	0,00	(=)	269,95	59,90	210,05
0401	Studi, indagini e rilevazioni	2.790,00	0,00	(=)	2.790,00	2.790,00	0,00
0403	Bilancio tecnico e studi attuariali	114.825,88	0,00	(=)	114.825,88	114.825,88	0,00
0404	Servizi informatici e telematici	156.470,40	87.398,66	(-)	69.071,74	69.071,74	0,00
0405	Consulenze tecniche adempimenti fiscali	4.425,00	0,00	(=)	4.425,00	4.425,00	0,00
0406	Assistenza notarile e legale, giudiziale e stragiudiziale	86.187,93	1.552,27	(+)	87.740,20	52.640,03	35.100,17
0407	Accertamenti sanitari	20.090,15	51,90	(+)	20.142,05	19.882,53	259,52
0409	Manutenzione, riparazione e adattamento di locali e relativi impianti: Sede	39.969,07	0,08	(+)	39.969,15	39.553,95	415,20

0411	Manutenzione e noleggio macchine, mobili e attrezzature d'ufficio - Sede	10.206,24	0,00	(=)	10.206,24	3.063,84	7.142,40
0413	Trasporti e facchinaggi	512,74	0,00	(=)	512,74	512,74	0,00
0414	Pulizia dei locali e manutenzione giardini - Sede	14.365,73	0,00	(=)	14.365,73	14.365,73	0,00
0415	Utenze idriche - Sede	383,42	0,00	(=)	383,42	383,42	0,00
0417	Condizionamento e riscaldamento locali - Sede	2.522,23	0,00	(=)	2.522,23	2.522,23	0,00
0418	Postali, telegrafiche e telefoniche - Sede	3.736,30	0,00	(=)	3.736,30	3.736,30	0,00
0420	Stampati e cancelleria	42.757,88	1.818,88	(-)	40.939,00	29.839,00	11.100,00
0421	Materiali di consumo - Sede	7.386,40	0,00	(=)	7.386,40	7.386,40	0,00
0422	Consulenza in materia di investimenti mobiliari	16.500,00	0,00	(=)	16.500,00	16.500,00	0,00
0423	Pubblicazione di riviste periodiche, notiziari , bollettini	27.721,61	0,00	(=)	27.721,61	27.721,61	0,00
0424	Libri, riviste ed altre pubblicazioni	3.056,50	0,00	(=)	3.056,50	3.056,50	0,00
0425	Vigilanza della Sede	957,60	684,00	(-)	273,60	273,60	0,00

0430	Spese diverse	3.340,80	0,00	(=)	3.340,80	3.340,80	0,00
0434	Perizie ed accertamenti tecnici preliminari agli investimenti immobiliari	43.205,20	0,00	(=)	43.205,20	43.205,20	0,00
0435	Manutenzione, riparazione e adattamento di locali e relativi impianti: Immobili da reddito	141.640,48	0,00	(=)	141.640,48	122.801,47	18.839,01
0437	Spese condominiali - Immobili da reddito	34.019,28	0,00	(=)	34.019,28	24.326,21	9.693,07
0440	Competenze per la gestione Immobiliare	321.423,64	0,00	(=)	321.423,64	321.423,64	0,00
0501	Pensioni di vecchiaia	411,46	0,00	(=)	411,46	411,46	0,00
0503	Pensioni di inabilita	3.104,70	0,00	(=)	3.104,70	3.104,70	0,00
0508	Indennita di maternita - legge 11/12/90 n. 379	65.242,04	0,00	(=)	65.242,04	16.863,79	48.378,25
0509	Erogazioni a titolo assistenziale	116.754,00	21.706,00	(-)	95.048,00	95.048,00	0,00
0512	Restituzione dei contributi	25.955,81	0,00	(=)	25.955,81	25.955,81	0,00
0703	Spese, commissioni bancarie e di c/cp	115.037,76	0,00	(=)	115.037,76	115.037,76	0,00
0801	Imposte e tasse su patrimonio immobiliare	1.331,23	0,00	(=)	1.331,23	0,00	1.331,23

0805	Imposte e tasse - Sede	9.784,41	0,00	(=)	9.784,41	9.784,41	0,00
0806	Imposte sulle rendite finanziarie	157.050,11	0,00	(=)	157.050,11	157.050,11	0,00
0902	Rimborso contributi	263.842,42	0,00	(=)	263.842,42	263.842,42	0,00
1001	Liti, arbitrati, risarcimenti ed accessori	19.079,20	0,00	(=)	19.079,20	19.079,20	0,00
1005	Banca Popolare di Sondrio - Servizio Riscossioni Contributi Previdenziali	99.328,49	0,00	(=)	99.328,49	99.328,49	0,00
1101	Compensi per prestazioni professionali relative alla manutenzione straordinaria - Sede	1.264,28	0,00	(=)	1.264,28	1.264,28	0,00
1102	Ricostruzioni, ripristini e trasformazioni Sede	16.200,00	0,00	(=)	16.200,00	14.827,20	1.372,80
1104	Onorari e compensi notarili concernenti acquisto immobili da reddito	10.895,77	719,81	(-)	10.175,96	10.175,96	0,00
1105	Compensi per prestazioni professionali - Immobili da reddito	308.793,93	0,04	(-)	308.793,89	247.052,59	61.741,30
1106	Ricostruzioni, ripristini e trasformazioni immobili da reddito	2.412.193,38	261,44	(-)	2.411.931,94	1.132.380,41	1.279.551,53
1201	Software	12.146,96	0,00	(=)	12.146,96	12.146,96	0,00
1204	Hardware	6.529,80	0,00	(=)	6.529,80	6.529,80	0,00

1206	Mobili e arredi	9.394,66	0,00	(=)	9.394,66	9.394,66	0,00
1402	Prestiti al personale	33.337,79	0,00	(=)	33.337,79	20.000,00	13.337,79
1501	T.F.R. e anticipazioni al personale impiegatizio	1.716,92	0,00	(=)	1.716,92	1.716,92	0,00
1502	T.F.R. e anticipazioni al personale custodia immobili	208,92	0,00	(=)	208,92	208,92	0,00
1601	Ritenute erariali	2.999.875,27	0,00	(=)	2.999.875,27	2.999.875,27	0,00
1602	Ritenute previdenziali ed assistenziali	35.395,54	0,00	(=)	35.395,54	35.395,54	0,00
1604	Trattenute per conto di terzi	736,32	0,00	(=)	736,32	0,00	736,32
1605	Somme pagate per conto terzi	49.519,12	0,00	(=)	49.519,12	49.317,88	201,24
1607	Partite in conto sospesi	553.748,21	3,68	(-)	553.744,53	509.506,07	44.238,46
1608	Restituzione depositi cauzionali per locazioni	380.202,05	0,00	(=)	380.202,05	10.788,00	369.414,05
TOTALE		9.956.118,87	-113.300,06		9.842.818,81	7.877.305,30	1.965.513,51

PAGINA BIANCA

BILANCI DELLE SOCIETÀ CONTROLLATE E COLLEGATE

PAGINA BIANCA

Prèvira Immobiliare S.p.A.

BILANCIO 2004

(quinto esercizio)

PAGINA BIANCA

LEGENDA

- ***Organi sociali***
- ***Relazione sulla gestione***
- ***Bilancio al 31/12/2004***
- ***Rendiconto Finanziario***
- ***Nota Integrativa***
- ***Relazione del Collegio sindacale***

ORGANI SOCIALI

Consiglio di amministrazione

Presidente

- Raffaele GIGLIO (*)

Vice presidente

- Vito FONTANA (*)

Consiglieri

- Rosario Mario BIANCO
- Rosario CALOGERO
- Michele CICERALE
- Felice COLONNA (*)
- Raffaele GRIMALDI
- Paolo MARIANI
- Massimo MASTRELLI (*)
- Velia MAURI (*)
- Ezio TAGLIARO

() componenti del Comitato esecutivo*

Collegio sindacale

Presidente

- Ivo MISESTI

Effettivi

- Giuliano GENCHI
- Tonino RAGOSTA

Supplenti

- Marco LINTY
- Giovanni VALERIO

Prèvira Immobiliare S.p.A.*unico socio***Associazione Cassa Nazionale Previdenza Assistenza****Ragionieri e Periti Commerciali****esercente l'attività di direzione e coordinamento****Sede in via Pinciana 35 - 00198 Roma****Uffici operativi in via Nomentana 22/26 - 00161 Roma****Capitale sociale € 6.517.686,00 i.v.****Registro Imprese di Roma n. 05871351002****R.E.A. della C.C.I.A.A. di Roma n. 934751****Codice fiscale e partita i.v.a. n. 0587135 100 2****Relazione del Consiglio
di Amministrazione sulla gestione
chiusa al 31/12/2004**

Signori,

il Bilancio al 31/12/2004, che sottoponiamo alla Vostra approvazione, rileva un utile d'esercizio di € 61.991 al netto delle relative imposte sul reddito.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Società - oltre ai ricavi della sua attività caratteristica, costituita dalla gestione “global service” del patrimonio immobiliare della “Associazione Nazionale Cassa di Previdenza ed Assistenza Ragionieri” - ha conseguito ulteriori ricavi ordinari, pari a € 208.574, rinvenienti dalle attività tecniche svolte a favore della stessa. Il cui corrispettivo, peraltro, è stato commisurato in misura pari alla metà di quanto previsto

nelle tariffe professionali di comune applicazione, quindi, con un notevole contenimento di costi per la Controllante rispetto agli esborsi precedenti.

Nello stesso esercizio, sono stati conseguiti altri ricavi per € 173.800 relativi ai lavori di adeguamento normativo dei fabbricati della stessa “Associazione”.

L’attività in favore di quest’ultima è stata inoltre caratterizzata dalla stipulazione di n. 242 contratti di locazione, di cui n. 149 rinnovi; circostanza che ha consentito di far rilevare un incremento delle locazioni di € 1.137.997 - comprensivo degli aumenti annuali progressivi e dell’adeguamento Istat - pari al 6,45% della rendita degli immobili della “Cassa” relativa all’anno 2003. E, in questo anno 2005, la Società si accinge a disporre il rinnovo di n. 540 contratti di locazione, di cui n. 334 già scaduti ma di difficile sottoscrizione per l’intervento delle OO.SS. degli inquilini. Le quali ostacolano il rinnovo degli stessi, proponendo dei canoni concordati in alternativa a quelli deliberati dal Consiglio di Amministrazione dell’Associazione C.N.P.R.

Sviluppo delle tecniche del servizio

La Società, che è in possesso della certificazione del sistema qualità Uni En Iso 9001:2000, è in grado di controllare le procedure interne di gestione, con il monitoraggio continuo di ogni fase delle sue attività, consolidatesi - ormai - su standards di riferimento di buona soddisfazione della clientela.

La Società stessa, consapevole della sua efficienza e - in particolare - di quella del suo Ufficio tecnico, sta cercando di penetrare nel mercato del settore immobiliare in maniera più diffusa. E, non a caso - infatti - il valore della produzione di questo esercizio rileva ulteriori € 30.181 quale corrispettivo per l’amministrazione di un condominio in Firenze, della cui acquisizione Vi fu data anticipazione nello scorso esercizio.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Continua il trend positivo dell'andamento del mercato immobiliare e la Società, cercando di approfittare di tale favorevole congiuntura, sta tentando accordi di collaborazione imprenditoriale - non esclusa quella dell'associazione temporanea d'impresa, con aziende prestigiose - volti a produrre sinergie capaci di allargare la platea di utenza dei propri servizi. A tale scopo, è stato ritenuto opportuno associarsi all'Assoimmobiliare, che aggrega le maggiori imprese del settore e sollecita relazioni tra i suoi associati.

In particolare, accomunando al suo interno i protagonisti dell'imprenditoria privata e pubblica nonché enti portatori di interessi immobiliari, tale associazione si propone di individuare linee condivise per lo sviluppo dell'industria e, suo tramite, dell'intero Paese.

Costi

I principali costi relativi alla gestione operativa sono rappresentati come di seguito:

Descrizione	31/12/2004	31/12/2003	Variazioni %
Personale	741.625	682.382	9
Amministratori di fabbricati	114.858	133.470	(14)
Materiali di consumo	14.713	12.460	18
Servizi	475.443	572.005	(17)
	1.346.639	1.400.317	

Ricavi

Il giro d'affari realizzato nel corso dell'esercizio, pari a € 1.666.641, è così specificato.

Descrizione	31/12/2004	31/12/2003	Variazioni (%)
- Amministrazione immobili	1.273.885	1.161.700	10
- Prestazioni straordinarie	173.800	305.000	(43)
- Attività tecniche	208.573	165.002	26
- Altri ricavi e proventi	109.183	39.203	

- Variazione delle rimanenze lavori in corso	(98.800)	30.354	
	1.666.641	1.701.259	

I minori ricavi (€ 34.618) sono stati più che compensati dai minori costi (€ 50.725), facendo rilevare un incremento del margine operativo lordo dell'attività caratteristica dell'impresa pari a € 16.107.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio non sono stati effettuati investimenti degni di rilievo. Se non quello di meglio utilizzare le disponibilità liquide con operazioni di "pronti contro termine" al più alto rendimento che il pur ristagnante mercato finanziario offre.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi di quanto previsto all'articolo 2428, comma 2, numero 1, del Codice civile, si dà atto che nell'esercizio in esame non è stata svolta alcuna attività di tale natura.

Rapporti con imprese controllanti, controllate, collegate, consorelle

La Società intrattiene rapporti di natura commerciale con il suo unico socio Associazione Cassa Nazionale Previdenza Assistenza Ragionieri, che esercita anche l'attività di direzione e di coordinamento di tutte le altre imprese del suo gruppo societario con le quali anche la nostra Società ha intrattenuto rapporti.

L'esercizio dell'impresa da parte della Società, pur essendo svolto in piena autonomia è, evidentemente, condizionato dalle direttive di massima della Associazione, mirate a temperare i nostri fini imprenditoriali con quelli suoi istituzionali.

Sulla base dei non trascurabili risultati di gestione, che hanno sempre caratterizzato gli esercizi amministrativi della Società e incrementato il suo patrimonio, si può affermare che l'attività di direzione e coordinamento esercitata dalla Controllante è foriera di effetti positivi.

Azioni proprie e quote di società controllanti