

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze.

Descrizione	Entro	Oltre	Oltre	Totale
	12 mesi	12 mesi	5 anni	
Verso clienti	26.804			26.804
Verso controllante	2.664.978			2.664.978
Crediti tributari	38.026			38.026
Crediti per imp. anticipate	6.197			6.197
Verso altri	430.547	24.752		455.299
	3.166.552	24.752		3.191.304

I crediti “Verso clienti” sono rappresentati in gran parte da quote di pregressi canoni di locazione (€1.416 da riscuotere dalla Dir. Prov. Del Tesoro, €5.246 da riscuotere dalla società Cobacar srl, € 10.050 da riscuotere dal Ministero dell’Economia, € 4.604 da riscuotere dalla BNL) dell’immobile sito alla Via Parigi in Roma ceduto nel corso dell’anno 2008 all’Inarcassa., e dal compenso relativo alla gestione immobiliare del fondo Crono (€5.488).

I crediti “Verso controllante” sono rappresentati dal compenso per l’amministrazione immobili “*global service*” e dalla direzione lavori (€955.440), dalle spese anticipate (€ 1.709.539) nel 4° trimestre dell’esercizio in esame. La variazione in aumento rispetto all’anno scorso è sostanzialmente da attribuire al compenso inerente gli attestati di qualificazione energetica degli immobili di proprietà C.N.P.R.

I “Crediti tributari” sono composti dal credito IRAP (€21.500), dal credito IRES (€2.645) e dal rimborso IRAP (€13.881); quelli per imposte anticipate (€6.197) sono rappresentati da compensi del consiglio di amministrazione non pagati nell’esercizio in corso; quelli “Verso altri” a breve sono costituiti da oneri accessori della locazione ripetibili dagli inquilini (€422.684) e da prestiti al personale dipendente entro i 12 mesi (€7.863); gli esigibili oltre l’anno sono rappresentati da un deposito cauzionale in denaro (€310) e dalla restante quota dei prestiti al personale dipendente (€24.752).

Crediti per Area	V / clienti	V /	V / altri	Totale
Geografica		Controllante		
Italia	26.804	2.664.978	493.917	3.185.699

III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
300.000	-	300.000

Sono rappresentate da titoli obbligazionari emessi dalla BARCLAYS BANK PLC che realizzano la finalità di contemperare un congruo rendimento (4% annuo), data anche la discesa dei tassi di interesse verificatasi nell'anno 2009, con un esiguo rischio finanziario: sono stati qui opportunamente collocati perché acquistati per il solo fine di gestione della liquidità.

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
6.575.148	7.686.380	(1.111.232)

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Depositi bancari e postali	6.573.290	7.675.136	(1.101.846)
Denaro e altri valori in cassa	1.858	11.244	(9.386)
	6.575.148	7.686.380	(1.111.232)

Le disponibilità liquida per l'importo di € 6.306.938 si riferiscono alla riscossione dei canoni di locazione per conto della C.N.P.R. che vengono riversati al netto degli oneri alla committente entro 30 giorni dalla fine di ogni trimestre.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
8.542	7.977	565

Rappresentano partite di collegamento dell'esercizio e sono relativi a: premi assicurativi dei rischi incendio e furto, responsabilità civile auto e diversi (€4.014), canoni di manutenzione su beni strumentali (€ 1.383), canoni per l'utilizzo di procedure applicative per computer e macchine elettroniche d'ufficio (€ 2.614), nonché ad altri (€530).

Passività**A) Patrimonio netto**

	Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008		Variazioni
	10.016.426	10.016.807		(380)
Descrizione	31/12/2008	Incrementi	Decrementi	31/12/2009
Capitale	6.517.686			6.517.686
Riserva legale	31.653	1.911		33.564
Riserva di rivalutazione ex D.L. 185/2008	2.943.438			2.943.438
Altre riserve (straordinaria)	485.801	36.317		522.118
Utile/Perdita dell'esercizio	38.229		38.609	(380)
	10.016.807	38.229	38.609	10.016.426

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto.

Movimenti	Capitale	R. Legale	R. Altre	Utile/(Perdita)	Totale
Inizio esercizio precedente (2006)	6.517.686	28.786	546.915	57.335	7.150.722
Destinazione risultato esercizio (2006)		2.867	54.468	(57.335)	
Risultato esercizio precedente (2007)				(115.583)	(115.583)
Destinazione risultato esercizio (2007)			(115.583)	(115.583)	
Risultato esercizio precedente (2008)				38.229	38.229
Riserva di rivalutazione ex D.L. 185/2008			2.943.438		2.943.438

Destinazione esercizio precedente (2008)		1.911	36.318	38.229	
Risultato esercizio corrente (2009)					(380)
Chiusura esercizio corrente (2009)	6.517.686	33.564	3.465.556	(380)	10.016.426

Il capitale sociale è così composto.

Azioni	Numero	Nominale in Euro
Azioni Ordinarie	6.517.686	1

Come già riferito nella parte introduttiva di questa Nota, l'intero pacchetto azionario della Società è detenuto dall'Associazione CNPR.

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità.

Natura	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per copertura perdite	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per altre ragioni
Capitale	6.517.686	B			
Riserva legale	33.564	B			
Riserva di rivalutazione	2.943.438	B			
Altre riserve	522.119	A, B, C	522.119		
Totale	10.016.807		522.119		
Quota non distribuibile	5.522	D			
Quota distribuibile	516.597				

(*) A) - per aumento di capitale; B) - per copertura perdite; C) - per distribuzione ai soci; D) - copertura residuo da ammortizzare dei costi pluriennali (ex art. 2426, n. 5, C.c.).

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
233.488	223.376	10.112

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2008	Incrementi	Decrementi	31/12/2009
Movimenti del periodo	223.376	17.685	7.573	233.488

L'incremento è rappresentato dalla sola rivalutazione annuale del fondo in giacenza presso la società alla data del 31/12/2009, in quanto già dall'anno 2007 i dipendenti hanno scelto di destinare il T.F.R. maturando al fondo ARCA SGR S.p.A. Il decremento evidenzia la stima della definizione di una transazione legale in essere tra la Società e un ex dipendente.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
6.885.414	7.425.490	(540.076)

I debiti sono così classificati.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso fornitori	248.470			248.470
Verso Controllante	6.362.012			6.362.012
Debiti tributari	62.302			62.302
Verso istituti di previdenza	63.036			63.036
Altri debiti	149.594			149.594
	6.885.414			6.885.414

I debiti "Verso fornitori" sono comprensivi anche di quelli per fatture da ricevere; le obbligazioni tutte a breve termine "Verso Controllante" sono rappresentati da canoni di locazione riscossi dal 1/10 al 31/12/2009.

I “Debiti tributari” sono costituiti da ritenute operate su redditi di lavoro (dipendente, autonomo, collaborativo pari ad €31.827), da Iva da versare nel mese di gennaio 2010 (€ 15.788) e da una imposta di registro per decreto ingiuntivo recuperata dall’inquilino e da versare nei termini di legge (€14.686).

Quelli “Verso istituti di previdenza” sono composti dagli oneri sociali del mese di dicembre e di quelli calcolati sul saldo del Par 2009 e dal saldo dei contributi Inail dell’anno 2009.

Gli “Altri debiti” sono costituiti per la maggior parte dal saldo del premio di produzione erogato ai dipendenti (116.916), da ritenute sindacali da versare (€ 10.578), dalla quota fondo attività socio-culturale da distribuire ai dipendenti (€ 3.700) e da altri debiti di gestione ordinaria (€18.400).

Non esistono debiti assistiti da garanzia reale su beni sociali.

Debiti per Area	V / fornitori	V /	V / Altri	Totale
Geografica		Controllante		
Italia	248.470	6.362.012	274.932	6.885.414

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
1.979	489	1.490

Rappresentano, per intero, quote di partite di collegamento dell'esercizio relative a interessi su prestiti concessi a dipendenti.

Conto economico**A) Valore della produzione**

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
2.381.095	45.245.324	(42.864.229)

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	1.987.187	43.922.747	(41.935.560)
Variazioni rimanenze			
Altri ricavi e proventi			
- Fitti immobili merce		634.764	(634.764)
- Altri	393.908	687.813	(293.905)
	2.381.095	45.245.34	(42.864.229)

I "Ricavi delle prestazioni" sono così dettagliati:

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Vendita immobile in Roma	-	41.700.000	(41.700.000)
Compenso "global service"	1.376.304	1.378.122	(1.818)
Compenso adeguamento immobili	-	25.000	(25.000)
Nuove locazioni	43.481	25.557	17.924
Amministrazione e assistenza tecnica	27.609	58.963	(31.354)
Attività tecniche	517.843	161.918	355.925
Dismissione immobili	-	558.210	(558.210)
Compenso gestione esterna	21.950	14.977	6.973
	1.987.187	43.922.747	(41.935.560)

Gli “Altri ricavi e proventi” sono rappresentati, per la maggior parte, da rivalse di spese per consulenze tecniche (€ 300.624), da recuperi spese di costi sostenuti in ottemperanza al D.lgs.231/01 (€ 61.649), nonché da altre rivalse di spese generiche (€ 31.635).

Ricavi per area geografica

Area	Vendite	Prestazioni	Totale
Italia		2.381.095	2.381.095

B) Costi della produzione

	Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni	
	2.341.572	44.781.076	(42.439.504)	
Servizi		31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Spese dismissioni immobili C.N.P.R.			349.050	(349.050)
Compensi e spese consulenti		382.713	222.783	159.930
Canoni procedure applicative calcolatori		75.860	66.899	8.961
Compensi e spese amministratori fabbricati		101.744	102.530	(786)
Viaggi e trasferte dipendenti, trasporti		11.128	11.768	(640)
Compenso a società di revisione		14.553	14.000	553
Spese manutenzioni immobili		14.271	24.528	(10.257)
Utenze servizi pubblici		40.519	34.931	5.588
Postali		10.639	8.921	1.718
Pulizia locali		19.320	19.200	120
Assicurazioni		11.996	14.634	(2.638)
Compensi e gettoni di presenza C.d.A. e Collegio Sindacale		147.867	146.363	1.504
Rimborsi spese e costi di soggiorno consiglieri e sindaci		51.089	60.231	(9.142)
Commissioni bancarie		12.642	307.232	(294.590)

Costi per mostre, fiere e mercati	-	11.000	(11.000)
Spese legali	818	17.579	(16.761)
Lavori Esterni D.lgs.231/01	61.649		61.649
Altre	28.806	36.554	(7.748)
	985.614	1.448.203	(462.589)

Costi per il personale

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
1.097.107	1.083.224	13.883

L'aumento del costo è riconducibile all'adeguamento contrattuale intervenuto nel corso dell'esercizio , al conseguente maggior carico previdenziale di diretta derivazione, nonché al relativo incremento del premio di produzione e ai conseguenti oneri contributivi .

Oneri diversi di gestione

Oneri diversi di gestione	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Imposte e tasse	24.740	67.477	(42.737)
Omaggi	2.511	4.292	(1.781)
Contributi associativi	16.174	16.057	117
Contributo Cral dipendenti	-	3.615	(3.615)
Valori bollati	230	414	(184)
Altri	2.923	7.783	(4.860)
	46.578	99.638	(53.060)

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
74.011	(276.267)	350.278

Il saldo al 31 dicembre 2009 è composto, per intero, da interessi attivi bancari derivanti dalla gestione della liquidità (€74.011). Pur nelle difficili condizioni del mercato finanziario (notevole riduzione del tasso BCE nel corso del 2009 rispetto all'anno precedente), la Società è riuscita a realizzare un saldo migliorativo rispetto allo scorso anno, grazie all'assenza di mutui chirografari (presenti, invece nell'anno 2008).

E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
(38.970)	(37.980)	(990)

Gli oneri sono rappresentati da costi di competenza di esercizi precedenti riconosciuti nell'esercizio 2009 (€ 70.890) mentre i proventi straordinari riguardano sopravvenienza attive derivanti in massima parte da insussistenza di debiti pregressi (€31.920).

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
74.944	111.772	(36.828)

Imposte	Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
IRES	42.395	51.526	(9.131)
IRAP	38.746	60.246	(21.500)
Imposte differite (anticipate)	(6.197)		(6.197)
Imposte correnti	74.944	111.772	(36.828)

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai sindaci.

Qualifica	Compenso e gettoni
	di presenza
Consiglio di Amministrazione	84.734
Collegio sindacale	63.133

Il presente Bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio che discende dalle risultanze delle scritture contabili.

il Consiglio di Amministrazione

“Il sottoscritto Legale Rappresentante dichiara che il presente documento informatico è corrispondente a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali o comunque conservato presso la sede della società”

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI
AZIONISTI AI SENSI DELL'ART.2429, co.2 c.c.**

Agli Azionisti,

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2009 l'attività del Collegio è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

In particolare il Collegio:

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

Ha partecipato alle adunanze del Consiglio di Amministrazione svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento, ha ottenuto dagli Amministratori informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e si può ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere, sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Sono state tenute riunioni con il soggetto incaricato del controllo contabile e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione .

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

Si è valutato e vigilato anche sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni, dal soggetto incaricato del controllo contabile, nonché l'esame dei documenti aziendali ed a tale riguardo non sussistono osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c.

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

Le risultanze del Bilancio si compendiano nei seguenti valori:

STATO PATRIMONIALE

Lo stato patrimoniale evidenzia una perdita di esercizio pari ad **€380,00** e si riassume nei seguenti valori:

ATTIVO

B) Immobilizzazioni	€	7.062.313
C) Attivo Circolante	€	10.066.452
D) Ratei e risconti	€	8.542
Totale Attivo	€	17.137.307

PASSIVO

A) Patrimonio Netto	€	10.016.426
C) TFR	€	233.488
D) Debiti	€	6.885.414
E) Ratei e risconti passivi	€	1.979
Totale passivo	€	17.137.307

CONTO ECONOMICO

Il conto economico presenta in sintesi, i seguenti valori:

A) Valore della produzione	€	2.381.095
B) Costi della produzione	€	2.341.572
Differenza A-B	€	39.523
C) Proventi ed oneri finanziari	€	74.011
E) Proventi ed oneri straordinari	€	(38.970)
Risultato ante imposte	€	74.564
Imposte dell'esercizio	€	74.944
Perdita dell'esercizio	€	(380)

Si è vigilato sull'impostazione generale data al Bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non vi sono osservazioni particolari da riferire.

Si è verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non sussistono osservazioni particolari.

Per quanto a conoscenza del Collegio, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro, c.c.

Ai sensi dell'art. 2426 c.c., punto 5, viene espresso il consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento per €1.345,00.

E' stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui il Collegio è tenuto a conoscenza a seguito dell'espletamento dei suoi doveri e non sussistono osservazioni al riguardo.

Considerando anche le risultanze dell'attività svolta dall'organo di controllo contabile, risultanze contenute nell'apposita relazione accompagnatoria del bilancio medesimo rilasciata in data 7 aprile 2010, si propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31/12/2009, così come redatto dagli Amministratori.

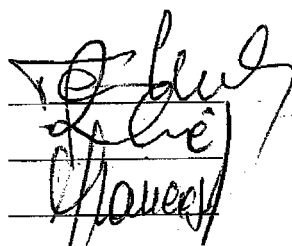
Roma, 07/04/2010

Il Collegio Sindacale

(Presidente Tonino Ragosta)

(Sindaco effettivo Dott. Riccardo Carrà)

(Sindaco effettivo Rag. Francesca Franceschi)



“Il sottoscritto Rappresentante Legale dichiara che il presente documento informatico è corrispondente a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali o comunque conservato presso la sede della società”



Reconta Ernst & Young S.p.A.
Via Po, 32
00198 Roma
Tel. (+39) 06 324751
Fax (+39) 06 32475504
www.ey.com

**Relazione della società di revisione
ai sensi dell'art.2409-ter del Codice Civile
(ora art. 14 del D. Lgs. 27.1.2010, n. 39)**

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

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Previra 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 Previra Immobiliare S.p.A.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.
La revisione contabile sul bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2009 è stata svolta in conformità alla normativa vigente nel corso di tale esercizio.

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 8 aprile 2009.
3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Previra 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 per l'esercizio chiuso a tale data.
4. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge, compete agli amministratori della Previra 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.