

0410	Manutenzione e noleggio software di ambiente e applicativo	12.319,36	0,02	(-)	12.319,34	12.319,34	0,00
0411	Manutenzione e noleggio macchine, mobili e attrezzature d'ufficio - Sede	2.941,06	96,57	(-)	2.844,49	2.844,49	0,00
0414	Pulizia dei locali e manutenzione giardini - Sede	14.254,20	0,02	(+)	14.254,22	14.254,22	0,00
0416	Energia elettrica per illuminazione - Sede	4.999,82	0,00	(=)	4.999,82	4.999,82	0,00
0418	Postali, telegrafiche e telefoniche - Sede	28.764,38	0,01	(-)	28.764,37	28.764,37	0,00
0420	Stampati e cancelleria	21.733,72	0,01	(-)	21.733,71	21.733,71	0,00
0421	Materiali di consumo - Sede	2.257,57	0,01	(+)	2.257,58	2.257,58	0,00
0422	Consulenza in materia di investimenti mobiliari	12.799,05	0,00	(=)	12.799,05	12.799,05	0,00
0423	Pubblicazione di riviste periodiche, notiziari, bollettini	1.644,61	1.644,61	(-)	0,00	0,00	0,00
0424	Libri, riviste ed altre pubblicazioni	508,30	123,95	(-)	384,35	384,35	0,00
0425	Vigilanza della Sede e Servizio di reception	15.359,76	0,81	(-)	15.358,95	15.358,95	0,00
0432	Perizie, accertamenti tecnici, direzione lavori e collaudi - manutenzione ordinaria immobili da reddito	1.232,68	0,00	(=)	1.232,68	0,00	1.232,68

0433	Compensi agli amministratori per gestione immobili da reddito	8.676,48	7.412,20	(-)	1.264,28	1.264,28	0,00
0434	Perizie ed accertamenti tecnici preliminari agli investimenti immobiliari	50.563,58	0,01	(+)	50.563,59	50.563,59	0,00
0435	Manutenzione, riparazione e adattamento di locali e relativi impianti: Immobili da reddito	83.493,86	123,96	(-)	83.369,90	74.478,89	8.891,01
0440	Competenze per la gestione Immobiliare	304.777,33	0,00	(=)	304.777,33	304.777,33	0,00
0501	Pensioni di vecchiaia	106.552,73	0,00	(=)	106.552,73	106.552,73	0,00
0502	Pensioni di anzianità	22.529,33	0,00	(=)	22.529,33	22.529,33	0,00
0503	Pensioni di inabilità	3.822,32	3.822,32	(-)	0,00	0,00	0,00
0504	Pensioni di invalidità	49.229,27	7.599,05	(-)	41.630,22	41.630,22	0,00
0505	Pensioni indirette	11.139,52	0,00	(=)	11.139,52	11.139,52	0,00
0506	Pensioni di reversibilità	24.501,63	0,00	(=)	24.501,63	24.501,63	0,00
0508	Indennità di maternità - legge 11/12/90 n. 379	26.911,81	0,00	(=)	26.911,81	12.332,32	14.579,49
0512	Restituzione dei contributi art. 23 L. 414/91	114.961,30	218,20	(-)	114.743,10	114.743,10	0,00

0703	Spese, commissioni bancarie e di c/cp	1.204,90	0,00	(=)	1.204,90	1.204,90	0,00
0705	Interessi passivi su depositi cauzionali per locazioni	1.196,35	0,00	(=)	1.196,35	1.196,35	0,00
0801	Imposte e tasse su patrimonio immobiliare	62.010,93	0,00	(=)	62.010,93	61.458,84	552,09
0804	Imposte relative ad accertamenti contestati	1.549.370,70	0,00	(=)	1.549.370,70	0,00	1.549.370,70
0806	Imposte sulle rendite finanziarie	1.841.379,75	0,00	(=)	1.841.379,75	1.840.713,62	666,13
0902	Rimborso contributi	774.685,35	0,00	(=)	774.685,35	254.932,36	519.752,99
1001	Liti, arbitrati, risarcimenti ed accessori	3.474,21	1.408,38	(-)	2.065,83	2.065,83	0,00
1005	Banca Popolare di Sondrio - Servizio Riscossioni Contributi Previdenziali	98.145,59	0,00	(=)	98.145,59	98.145,59	0,00
1101	Compensi per prestazioni professionali relative alla manutenzione straordinaria - Sede	43.950,31	0,02	(-)	43.950,29	43.950,29	0,00
1102	Ricostruzioni, ripristini e trasformazioni Sede	689.967,61	0,01	(-)	689.967,60	659.013,82	30.953,78
1103	Immobili da reddito	52.482.768,67	4,33	(-)	52.482.764,34	47.368.955,74	5.113.808,60
1104	Onorari e compensi notarili concernenti acquisto immobili da reddito	42.924,45	0,00	(=)	42.924,45	42.924,45	0,00

1105	Compensi per prestazioni professionali - Immobili da reddito	517.844,58	0,07	(-)	517.844,51	515.315,94	2.528,57
1106	Ricostruzioni, ripristini e trasformazioni immobili da reddito	1.275.774,15	62.946,75	(-)	1.212.827,40	795.429,99	417.397,41
1201	Software	281.823,81	238.863,38	(+)	520.687,19	520.687,19	0,00
1203	Attrezzature varie	618,20	0,00	(=)	618,20	618,20	0,00
1207	Impianti speciali	3.235,09	0,00	(=)	3.235,09	0,00	3.235,09
1305	Altri valori mobiliari, strumenti finanziari, o equivalenti	10.941.522,93	0,00	(=)	10.941.522,93	5.260.131,96	5.681.390,97
1501	T.F.R. e anticipazioni al personale impiegatizio	107.913,52	25.162,59	(-)	82.750,93	82.750,93	0,00
1502	T.F.R. e anticipazioni al personale custodia immobili	182,32	0,00	(=)	182,32	182,32	0,00
1601	Ritenute erariali	2.585.131,36	0,00	(=)	2.585.131,36	2.585.131,36	0,00
1602	Ritenute previdenziali ed assistenziali	39.416,53	0,00	(=)	39.416,53	34.229,16	5.187,37
1604	Trattenute per conto di terzi	8.365,60	0,00	(=)	8.365,60	8.266,75	98,85
1605	Somme pagate per conto terzi	3.023,00	0,00	(=)	3.023,00	5,02	3.017,98

1607	Partite in conto sospesi	240.146,47	0,52	(-)	240.145,95	233.690,88	6.455,07
1608	Restituzione depositi cauzionali per locazioni	163.506,98	0,00	(=)	163.506,98	953,95	162.553,03
TOTALE		75.717.671,82	135.860,15		75.853.531,97	62.302.145,12	13.551.386,85

PAGINA BIANCA

Bilanci delle Società
Controllate e Collegate
Esercizio 2002

PAGINA BIANCA

Prèvira Immobiliare S.p.A.

BILANCIO 2002

(terzo esercizio)

PAGINA BIANCA

ORGANI SOCIALI

Consiglio di amministrazione

presidente

- Fausto Magni

vice presidente e amministratore delegato

- Raffaele Giglio

consiglieri

- Fortunato Carluccio

- Rosario Calogero

- Felice Colonna

- Alberto Di Stefano

- Pasquale Faggiano

- Massimo Mandolesi

- Paolo Mariani

- Enrico Merati

- Ezio Tagliaro

Collegio sindacale

presidente

- Ivo Misesti

effettivi

- Giuliano Genchi

- Tonino Ragosta

supplenti

- Igino Desiati

- Giovanni Valerio

PAGINA BIANCA

Prèvira Immobiliare s.p.a.

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. 9929/2000 - R.E.A. di Roma n. 934751

Codice fiscale e partita i.v.a. n. 0587135 100 2

**Relazione del Consiglio
di amministrazione
sulla gestione dell'esercizio
chiuso al 31/12/2002**

Signori Azionisti,

il Bilancio che sottoponiamo alla Vostra approvazione chiude con un'utile d'esercizio di € 18.879 al netto delle imposte sul reddito.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Nell'esercizio 2002, la Società ha continuato a conseguire i ricavi connessi all'attività prevalente di gestione e amministrazione del patrimonio immobiliare di proprietà della "Associazione Nazionale Cassa di Previdenza ed Assistenza Ragionieri".

Nello stesso esercizio sono stati conseguiti altri ricavi relativi alla conclusione del contratto, iniziato nel corso del 2001, per il censimento del patrimonio immobiliare sempre di proprietà della stessa "Associazione". Infine, per effetto dell'analisi dei risultati rilevati con la relazione sul censimento degli immobili, è emersa la necessità di effettuare interventi per la messa a norma di alcuni stabili. Nell'esercizio in corso, per tale attività sono maturati ricavi per € 92.500.

Detta attività si protrarrà anche nei prossimi esercizi, in base a programmi già regolamentati con il rinnovo del contratto "Global Service", sottoscritto il 31/12/2002 con durata a tutto il 31/12/2004.

Con tale rinnovo contrattuale, le parti hanno convenuto di ridurre il corrispettivo fisso per la gestione e l'amministrazione del patrimonio immobiliare e di includere altre attività, quali la progettazione, la direzione dei lavori per le manutenzioni nonché la messa a norma degli stabili.

L'affidamento di detti servizi nel nuovo contratto, in vigore dal 1/1/2003, consentirà all' "Associazione" di ottenere un'ulteriore contenimento dei suoi oneri di gestione nonché dei costi di progettazione e direzione dei lavori, mentre la nostra Società potrà utilizzare a pieno le forze di lavoro impiegate, con il conseguente ampliamento della gamma di servizi da offrire sul mercato, teso a realizzare maggiori utili d'esercizio.

Sviluppo delle tecniche del servizio

L'esperienza e la preparazione del personale, unita all'efficienza delle procedure applicative per la gestione degli immobili, collocano la Società tra le imprese qualificate del settore in cui opera.

La rilevanza esterna di tale connotazione sarà evidenziata dalla certificazione del sistema qualità Uni En Iso 9001:2000 in corso di rilascio da parte del competente ente di certificazione. Tale attestato, peraltro, consentirà alla Società il raggiungimento di due fondamentali obiettivi. Il primo sarà rappresentato dalla possibilità di un costante controllo delle procedure interne di gestione ovvero il monitoraggio di ogni fase dell'attività, volto a misurare il raggiungimento di quei parametri di efficienza interna che presiedono all'ottimizzazione dei servizi resi. Il secondo, conseguente al primo, sarà costituito dalla facoltà di verificare se i servizi erogati trovino completa soddisfazione della clientela, essendosi attestati su standards di riferimento appunto ottimali.

Andamento del mercato nei settori in cui opera la società

La sostenuta domanda nel settore immobiliare, che dura ormai da qualche anno, può farci ritenere di poter acquisire altri mandati per l'amministrazione di patrimoni immobiliari di soggetti terzi, utili all'ampliamento della nostra clientela e al conseguimento di risultati sempre più positivi. La Società, proprio nell'ottica della diversificazione e dell' ampliamento della clientela, sta seguendo la pubblicazione di bandi per gare e appalti, pubblici e privati, ai quali partecipare al fine di ottenerne l'aggiudicazione.

Costi

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

Descrizione	31/12/2002	31/12/2001	Variazioni (%)
Personale	707.725	537.974	32
Compensi amministratori stabili	133.688	81.178	65
Materiali di consumo	17.788	16.354	9
Servizi	568.634	523.626	9

Ricavi

Il giro d'affari realizzato nel corso dell'esercizio, pari a € 1.507.496, è così configurato.

Descrizione	31/12/2002	31/12/2001	Variazioni (%)
- gestione immobiliare	1.044.181	1.002.595	4
- censimento immobili	516.457		
- attività per adeguamento stabili	92.500		
Ricavi delle prestazioni di servizi	1.653.138	1.002.595	
- lavoro conto terzi	3.000		
- sconti e arrotondamenti	2.854	1.759	62
- credito d'imposta ex lege n. 388/00	413		
- recuperi spese			
a) legali, tecniche, varie	51.537		
b) compenso amministratore stabile	3.137		
Altri ricavi e proventi	60.941	1.759	
Rimanenze censimento immobili	(206.583)	206.583	
	1.507.496	1.210.937	25

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti necessari all'aggiornamento della procedura per la gestione degli immobili e all'arredamento della sede operativa.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi della norma dell'articolo 2428, comma 2, numero 1, del Codice civile, si dà atto che non è stata svolta alcuna attività di tale natura.

Rapporti con eventuali imprese controllanti, controllate, collegate, consorelle

La Società ha intrattenuto rapporti commerciali con la Controllante e non ha avuto alcun tipo di relazione con l'altra Società collegata.

La Società non ha mai posseduto partecipazioni in altre imprese.

Azioni proprie e azioni della società Controllante

La Società non possiede azioni proprie e non detiene quote di partecipazione della Controllante, né direttamente né per il tramite di società fiduciaria o di interposta persona.

Nel corso dell'esercizio, non sono state effettuate operazioni di acquisto e vendita di tali titoli, né direttamente né per il tramite di società fiduciaria o di interposta persona.

L'esercizio amministrativo non ha rilevato proventi da partecipazioni, anche diversi dai dividendi di utili.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Le commesse relative all'attività tecnico-amministrativa volta all'adeguamento degli immobili e alla rivalutazione economica dei fabbricati, avviate entrambe nell'esercizio in esame, sono già in via di conclusione.

Evoluzione prevedibile della gestione

Si presume di poter acquisire nuovi mandati nell'ambito delle attività del settore immobiliare nonché di realizzare, nell'esercizio 2003, un maggiore utile di esercizio.

Destinazione del risultato d'esercizio

Vi invitiamo ad approvare il Bilancio così come presentato e, nel contempo, Vi proponiamo di destinare il risultato d'esercizio nel modo seguente.

utile dell'esercizio al 31/12/2002	€	<u>18.879</u>
5% a riserva legale	€	944
a disposizione dell'assemblea	€	17.935

Nel ringraziare per la fiducia accordataci, Vi rimettiamo il mandato per scaduto triennio.

il Consiglio di amministrazione

PAGINA BIANCA