

Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)	127.034	59.943
<i>22) Imposte sul reddito dell'esercizio</i>	89.000	41.064
26) Utile dell'esercizio	38.034	18.879

Prèvira Immobiliare S.p.A.

Bilancio al 31/12/2003

Nota integrativa

Premessa

La presente Nota è stata redatta in conformità di quanto stabilito dagli articoli 2427 e 2435 bis del Codice civile e completa l'informativa delle prime due parti contabili del Bilancio, rappresentate dallo Stato patrimoniale e dal Conto economico, formati ai sensi della normativa di cui agli articoli 2423 e seguenti dello stesso codice.

Attività svolte

La Società persegue il fine di amministrare e specializzare tutte le attività di gestione immobiliare e ha per oggetto esclusivo ogni operazione nel settore edilizio, in campo nazionale ed estero, sia per conto proprio sia di terzi.

In prevalenza, amministra il patrimonio immobiliare dell'Associazione Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Ragionieri e Periti Commerciali – Roma.

Appartenenza di Gruppo

La Società è controllata dalla predetta Associazione con una partecipazione azionaria pari all'intero capitale sociale.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

E' stata ultimata la stima dei fabbricati della committente Capogruppo, effettuata in conformità della disciplina civilistica.

Il lavoro si è rivelato utile anche per la valutazione del patrimonio immobiliare, propedeutica alla fusione delle Casse di previdenza delle unificande professioni dei Dottori e dei Ragionieri Commercialisti.

Criteri di formazione

Il presente Bilancio è stato redatto nella forma abbreviata, in quanto sussistono i requisiti normativi previsti all'articolo 2435 bis del Codice civile, che esime gli amministratori anche dall'obbligo di relazionare sulla gestione sociale. Come di consueto tuttavia, al fine di fornire una più esauriente informativa sull'andamento di questo quarto esercizio, si è comunque ritenuto opportuno corredare il Bilancio stesso della *“Relazione sulla gestione”*.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del Bilancio chiuso al 31/12/2003, conformi a quanto previsto all'articolo 2426 del Codice civile, non si discostano da quelli adottati per il bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle relative voci è stata effettuata ispirandosi a criteri di competenza e di generale prudenza nella prospettiva di continuazione dell'attività aziendale.

Deroghe

Non è stato necessario avvalersi delle deroghe alla normativa che presiede alla formazione del bilancio d'esercizio, previste agli articoli 2423 e 2423 bis del Codice civile, in quanto l'applicazione della stessa consente la rappresentazione di un quadro fedele della situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché del risultato economico dell'esercizio in esame.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del Bilancio sono stati i seguenti.

Immobilizzazioni *Immateriali*

Sono iscritte al costo di acquisizione con separata indicazione degli ammortamenti dedotti, calcolati col consenso del Collegio sindacale.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto con separata indicazione degli ammortamenti dedotti.

Rimanenze I servizi in corso di esecuzione, di durata infrannuale, sono iscritti in base ai costi sostenuti nell'esercizio.

Crediti Sono esposti al valore di realizzo.

Ratei e risconti Sono stati determinati con il criterio della competenza economica temporale dell'esercizio.

Fondo TFR Rappresenta il debito maturato verso i dipendenti in conformità della legge e dei contratti di lavoro vigenti.

Debiti Sono rilevati al valore nominale.

Ricavi I ricavi per servizi e i proventi finanziari vengono riconosciuti in base alla competenza economica temporale dell'esercizio.

Imposte sul reddito Le imposte correnti sono accantonate secondo le aliquote e le norme vigenti in base a una realistica previsione del reddito imponibile e delle agevolazioni fiscali spettanti. Anche in questo esercizio, si è ritenuto opportuno rilevare la fiscalità differita, che è risultata limitata alle sole "imposte prepagate".

Impegni, garanzie, rischi

Non esistono alee, vincoli e obblighi diversi da quelli rappresentati nello Stato patrimoniale, né passività potenziali latenti di natura probabile, possibile, remota.

ATTIVITÀ

B) Immobilizzazioni

I. Immateriali (€ 63.874)

Sono costituite da spese d'impianto e di ampliamento (*notarili di costituzione e di aumento di capitale*) nonché da costi pluriennali relativi a procedure applicative per calcolatori (*gestione immobili, contabilità generale, stampe preselezionate, disegni tecnici, posta elettronica, conversione dati in euro*); a prestazioni di servizi pubblicitari con utilità pluriennale a ritorno economico importante; ad alcuni modesti interventi straordinari, occorsi alla sede operativa; a spese sostenute per acquisire la qualità aziendale certificata (€ 10.442).

Gli ammortamenti di tutti i predetti costi sono stati determinati in conformità della disciplina codicistica del bilancio d'esercizio e, a eccezione di quelli relativi al "software", sono operati "in conto".

II. Materiali (€ 4.971.132)

Sono rappresentate dall'immobile della sede operativa; da impianti specifici (*centralina telefonica, videocitofono*); da macchine elettroniche d'ufficio; da mobili e arredi; da beni strumentali minuti; da un'autovettura di servizio (€ 11.666).

La misura degli ammortamenti, ancorché determinata con criteri economico-tecnici rientra, tuttavia, nei limiti tabellari massimi consentiti dalla normativa fiscale.

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai conti accesi agli indicati immobilizzi.

C) Attivo circolante**I. Rimanenze**

Saldo al 31/12/2003	€	121.800
Saldo al 31/12/2002	€	91.446
Variazioni	€	30.354

Sono costituite dai costi sostenuti per l'attività tecnico-amministrativa di *“messa a norma degli immobili”* della Controllante, la cui commessa non è stata ancora ultimata.

Le rimanenze del precedente esercizio, relative alla *“rivalutazione dei fabbricati”* della stessa Capogruppo, costituiscono una variazione decrementativa del valore della produzione dell'esercizio in esame, nel quale è confluito l'intero corrispettivo pattuito per tale servizio, pari a € 305.000.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2003	€	1.615.913
Saldo al 31/12/2002	€	1.624.695
Variazioni	€	(8.782)

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	3.192.	--	--	3.192.
Verso Controllante	1.369.905.	--	--	1.369.905.
Verso altri	218.268.	24.548.	--	242.816.
	1.591.365.	24.548.	--	1.615.913.

Quelli *Verso Controllante* sono costituiti da compensi per l'amministrazione immobili e da spese anticipate per suo conto.

Quelli *Verso altri* a breve sono rappresentati da € 183.765 per oneri accessori della locazione, ripetibili dagli inquilini da parte degli amministratori di fabbricati; da € 21.484 per ritenute subite, imposte prepagate e credito i.v.a. portato a nuovo; da € 8.672 per scorta di tickets restaurant dipendenti; da € 4.347 per crediti minuti. Quelli oltre l'anno sono costituiti, prevalentemente, da prestiti al Personale.

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2003 € 5.812.169

Saldo al 31/12/2002 € 5.128.613

Variazioni € 683.556

Descrizione	31/12/2003	31/12/2002
Depositi bancari e postali	5.804.474.	5.118.993.
Assegni	5.597.	—.
Denaro e altri valori in cassa	2.098.	9.620.
	5.812.169.	5.128.613.

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide nonché l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2003 € 14.995

Saldo al 31/12/2002	€	20.782
Variazioni	€	(5.787)

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio (*risconti*) e sono relative a quote di premi assicurativi di rischi vari (*incendi e furti, responsabilità civile auto, diversi*); di canone per la manutenzione del climatizzatore; di canoni per l'utilizzo di procedure applicative a personal computers.

PASSIVITÀ

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2003 € 6.985.578

Saldo al 31/12/2002 € 6.947.544

Variazioni € 38.034

Descrizione	31/12/2002	Incrementi	Decrementi	31/12/2003
Capitale	6.517.686.	--.	--.	6.517.686.
Riserva legale	20.549.	944.	--.	21.493.
Riserva facoltativa	390.430.	17.935.	--.	408.365.
Utili dell'esercizio	18.879.	38.034.	18.879.	38.034.
	6.947.544.	56.913.	18.879.	6.985.578.

Il *Capitale*, interamente versato, è detenuto dall'unico azionista Associazione Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Ragionieri e Periti Commerciali – Roma per n. 6.517.686 azioni ordinarie del valore nominale di € 1,00 ognuna.

La *Riserva facoltativa* è costituita dagli utili 2000, 2001 e 2002 portati a nuovo.

B) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2003	€	135.735
Saldo al 31/12/2002	€	106.180
Variazioni	€	29.555

La variazione è così costituita.

Descrizione	31/12/2002	Incrementi	Decrementi	31/12/2003
Per trattamento di quiescenza	106.180.	33.894.	4.339.	135.735.
	106.180.	33.894.	4.339.	135.735.

Il fondo accantonato rappresenta il debito della Società verso il Personale dipendente, formato da n. 15 unità lavorative, rimaste invariate rispetto al passato esercizio.

L'incremento è costituito dall'accantonamento dell'esercizio.

Il decremento è rappresentato dal t.f.r. pagato a un funzionario, che ha lasciato il servizio per volontarie dimissioni.

C) Debiti

Saldo al 31/12/2003	€	5.477.145
Saldo al 31/12/2002	€	5.038.020
Variazioni	€	439.125

I debiti sono così classificati.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso fornitori	255.619.	--.	--.	255.619.
Verso Controllante	5.073.039.	--.	--.	5.073.039.

Debiti tributari	70.675.	--.	--.	70.675.
Verso istituti di previdenza	22.601.	--.	--.	22.601.
Altri debiti	52.211.	3.000.	--.	55.211.
	5.474.415.	3.000.	--.	5.477.415.

Quelli *Verso Controllante* sono costituiti da fitti riscossi dal 1/10 al 31/12/2003.

I *Debiti tributari* sono rappresentati da ritenute operate (€ 23.707) su redditi di lavoro (*subordinato, autonomo, collaborativo*) nonché dal saldo delle imposte sul reddito dell'esercizio (€ 46.968).

Quelli *Verso istituti di previdenza* sono costituiti dai contributi Inps del mese di dicembre 2003.

Gli *Altri debiti* a breve sono formati, per la massima parte, dal saldo del premio di produzione dovuto ai dipendenti, calcolato sulla base di quanto erogato nel 2002, decurtato degli acconti mensili. Quelli a lungo termine sono rappresentati da un deposito cauzionale in denaro costituito da un cliente.

Non esistono debiti assistiti da garanzia reale su beni sociali.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2003	€	1.425
Saldo al 31/12/2002	€	999
Variazioni	€	426

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio (*risconti*) e sono relative a quote di interesse su prestiti concessi a dipendenti.

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2003	€	1.701.259
Saldo al 31/12/2002	€	1.598.942
Variazioni	€	102.317

di cui:

Ricavi delle prestazioni

Gestione immobiliare	
- patrimonio	1.065.399
- nuove locazioni	96.301
Attività tecniche	165.002
Prestazioni straordinarie	305.000
	1.631.702

I ricavi della “Gestione immobiliare” sono ripartiti come sopra.

Il corrispettivo di tale servizio registra un incremento dell'11% rispetto al dato contabile dello scorso esercizio, dovuto all'integrazione dello stesso sia per i fabbricati di nuova acquisizione posti a reddito nell'esercizio sia per l'attività di individuazione di nuovi inquilini e relativa stipulazione dei contratti di locazione.

Invece, l'incremento del totale dei ricavi (€/ml 102) è riconducibile, prevalentemente, ai neo ricavi delle attività tecniche svolte a favore della Controllante.

I ricavi classificati “Prestazioni straordinarie” sono rappresentati dal compenso relativo alla “rivalutazione dei fabbricati” della Controllante.

Altri ricavi e proventi

Rivalsa spese legali, tecniche, varie	10.176
---------------------------------------	--------

Recuperi spese missione dipendenti	17.765
Altri	11.262
	39.203

Le rivalse sono relative a spese legali sostenute per azioni di recupero della morosità, ripetute da inquilini.

Gli altri proventi sono costituiti da recupero di spese bancarie M.Av. dell'esercizio e da abbuoni, sconti, arrotondamenti e vari.

I costi della produzione, di cui in seguito, sono rimasti, in pratica, invariati rispetto al precedente esercizio. Per cui, l'aumentato valore della produzione ha determinato, un margine operativo lordo di gestione, per la prima volta, di segno positivo.

B) Costi della produzione

Come dicevamo, sono rimasti quasi della stessa entità rilevata nello scorso esercizio, e oltre all'onere per il Personale dipendente, il maggiore costo è quello relativo ai Servizi, che è così specificato

Costi diretti delle prestazioni di servizi	107.570
Compensi e spese consulenti	61.299
Collaborazioni coordinate e continuative	21.731
Canoni procedure applicative calcolatori	27.191
Spese e commissioni bancarie M.Av.	41.066
Compensi e spese amministratori fabbricati	137.738
Viaggi, trasferte e buoni pasto dipendenti, trasporti	31.531
Manutenzioni	6.912
Utenze servizi pubblici	34.109

Postali	13.179
Pulizia locali	14.745
Assicurazioni	5.045
Revisione e certificazione bilancio	7.109
Compensi e gettoni di presenza C.d.A. e Collegio sindacale	91.730
Rimborso spese e spese soggiorno consiglieri e sindaci	68.227
Spese legali	13.821
Altri	22.472
	705.475

Gli amministratori di fabbricati - costituiti da n. 19 unità, in prevalenza ragionieri collegiati - sono così ripartiti sul territorio nazionale: al Nord, n. 7; al Centro, n. 6; al Sud, n. 6. Il totale dei relativi compensi si è attestato, come per l'esercizio scorso, sull'importo di €/ml 133.

C) Proventi o oneri finanziari

Come meglio evidenziato nei prospetti contabili del Bilancio, i proventi finanziari hanno subito una riduzione del 23% rispetto a quelli rilevati nel passato esercizio, a conferma della stasi in cui versa il relativo mercato,.

E) Proventi o oneri straordinari

L'entità dei proventi straordinari, rappresentati dalla rivalsa operata a carico degli inquilini della spesa di emissione M.Av. di anni pregressi, é stata ridotta dal costo sostenuto per la definizione agevolata dei redditi relativi agli esercizi degli anni 2000 e 2001.

Imposte sul reddito dell'esercizio

La indeducibilità fiscale del costo del “condono” (*€/ml 14*), altri oneri indeducibili compreso l’i.c.i. (*€/ml 15*) dell’immobile sociale nonché la maggiore aliquota (5,25%) dell’i.r.a.p. (*€/ml 37*) adottata nella Regione Lazio, hanno concorso a determinare una gravosa imposizione tributaria del reddito dell’esercizio. Neutralizzando l’effetto agevolativo della d.i.t. (*€/ml 6*) in misura tale da contenere il risultato della gestione entro un limite più ristretto di quello previsto, ma che tuttavia rimane apprezzabile.

Il presente Bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell’esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Consiglio di Amministrazione

**PREVIRA IMMOBILIARE S.P.A.
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL
BILANCIO CHIUSO AL 31/12/ 2003**

Signori Soci,

il bilancio chiuso al 31/12/2003, redatto dal Consiglio di Amministrazione ai sensi di legge, sottoposto alla vostra approvazione, si può sintetizzare nelle seguenti risultanze.

STATO PATRIMONIALE:

ATTIVITA'	€ 12.599.883
PASSIVITA'	€ 5.614.305
PATRIMONIO NETTO	€ 6.947.544
TOTALE PASSIVO	€ 12.561.849
UTILE DELL' ESERCIZIO	€ 38.034

CONTO ECONOMICO:

VALORE DELLA PRODUZIONE	€ 1.701.259
COSTO DELLA PRODUZIONE	€ (1.672.623)
DIFFERENZA	€ 28.636
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	€ 98.038
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0
PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	€ 360
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 127.034
IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO	€ (89.000)
UTILE DELL' ESERCIZIO	€ 38.034

Gli Amministratori, nella loro relazione sulla gestione, Vi hanno ampiamente informato sull'andamento della gestione aziendale e sulle prospettive per il corrente esercizio.

Poiché la Vostra Società rientra nei parametri previsti dal primo comma dell'art. 2435/bis del Codice Civile, così come modificato dal D.Lgs 09/04/91 N.127, dal D.Lgs 30/12/92 N.526 e dall'art. 19 della L.06/02/96 N. 52, il bilancio è stato redatto in forma abbreviata.

L'utile come sopra evidenziato risulta al netto dell' IRPEG ed IRAP gravanti sull'esercizio per € 38.034.

Il Collegio ha controllato la piena rispondenza delle varie voci dello stato patrimoniale e del conto economico, con le scritture contabili regolarmente tenute.

I valori delle attività e delle passività compresi nello stato patrimoniale sono stati determinati nel rispetto dei criteri dettati dall'art. 2423 e seguenti del Codice Civile, come modificati dal Decreto Legislativo 9 aprile 1991, n° 127 e dalle norme integrative in materia nonché in adesione a quanto raccomandato nei Principi di Comportamento approvato dai Consigli dei Dottori e Ragionieri Commercialisti.

In particolare è stato rilevato che: