

La variazione è così costituita.

Descrizione	31/12/2003	Incrementi	Decrementi	31/12/2004
Per trattamento di quiescenza	135.735,	36.296,	415,	171.616,
	<b>135.735,</b>	<b>36.296,</b>	<b>415,</b>	<b>171.616,</b>

Il fondo accantonato rappresenta il debito della Società verso il Personale, formato da n.

16 dipendenti, aumentati di una unità rispetto all'organico dello scorso esercizio.

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

Il decremento è rappresentato dalle ritenute operate sulla rivalutazione degli accantonamenti pregressi.

#### Debiti

Saldo al 31/12/2004	€	<b>5.445.380</b>
Saldo al 31/12/2003	€	<u>5.477.145</u>
Variazioni	€	<b>(31.765)</b>

I debiti sono così classificati.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre	Oltre	Totale
		12 mesi	5 anni	
Verso fornitori	148.535,	--	--	148.535,
Verso Controllante	5.126.993,	--	--	5.126.993,
Debiti tributari	77.819,	--	--	77.819,
Verso istituti di previdenza	24.273,	--	--	24.273,
Altri debiti	64.761,	3.000,	--	67.761
	<b>5.442.380,</b>	<b>3.000,</b>	--	<b>5.445.380,</b>

Quelli *Verso Controllante* sono costituiti da fitti riscossi dal 1/10 al 31/12/2004.

I *Debiti tributari* sono rappresentati da ritenute operate (€ 28.600) su redditi di lavoro (*subordinato, autonomo, collaborativo*) nonché dal saldo delle imposte sul reddito dell'esercizio (€ 49.219).

Quelli *Verso istituti di previdenza* sono costituiti dai contributi Inps del mese di dicembre e dal saldo dei contributi Inail dell'esercizio.

Gli *Altri debiti* a breve sono formati per la massima parte dal premio di produzione dovuto ai dipendenti, calcolato sulla base di quanto erogato nel 2003, decurtato degli acconti mensili € 46.501,00). Quelli a lungo termine sono rappresentati da un deposito cauzionale in denaro costituito da un cliente (Graf S.r.l.).

Non esistono debiti assistiti da garanzia reale su beni sociali.

#### **E) Ratei e risconti**

<b>Saldo al 31/12/2004</b>	€	<b>1.751</b>
Saldo al 31/12/2003	€	<u>1.425</u>
Variazioni	€	<u>326</u>

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio (*ratei*) e sono relative a quote di costi di alcune utenze nonché di altre (*risconti*) relative a quote di interesse su prestiti concessi a dipendenti.

## **CONTO ECONOMICO**

#### **A) Valore della produzione**

<b>Saldo al 31/12/2004</b>	€	<b>1.666.641</b>
Saldo al 31/12/2003	€	<u>1.701.259</u>
Variazioni	€	<u>(34.618)</u>

di cui: Ricavi delle prestazioni

Gestione immobiliare	
- <i>patrimonio</i>	1.092.221
- <i>nuove locazioni</i>	102.357
Attività tecniche	208.573
Prestazioni straordinarie	173.800
Amministrazione e assistenza tecnica	49.126
Gestione immobili di terzi in Firenze	30.181
	<b>1.656.258</b>

Altri ricavi e proventi

Rivalsa spese legali, tecniche, varie	19.390
Recuperi spese missione dipendenti	48.990
Altri	40.803
	<b>109.183</b>

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

I recuperi per missioni dipendenti si riferiscono a trasferte del personale tecnico per sopralluoghi effettuati in fabbricati della “Cassa” non connessi alla Direzione di Lavori o al Coordinamento per la Sicurezza.

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

#### B) Costi della produzione

I costi della produzione, di cui in seguito, sono diminuiti di € 50.725, quindi, di oltre il

2% di quelli sostenuti nel precedente esercizio. Per cui, anche in presenza di un decremento del valore della produzione stessa, si rileva un margine operativo lordo di gestione superiore a quello del precedente esercizio.

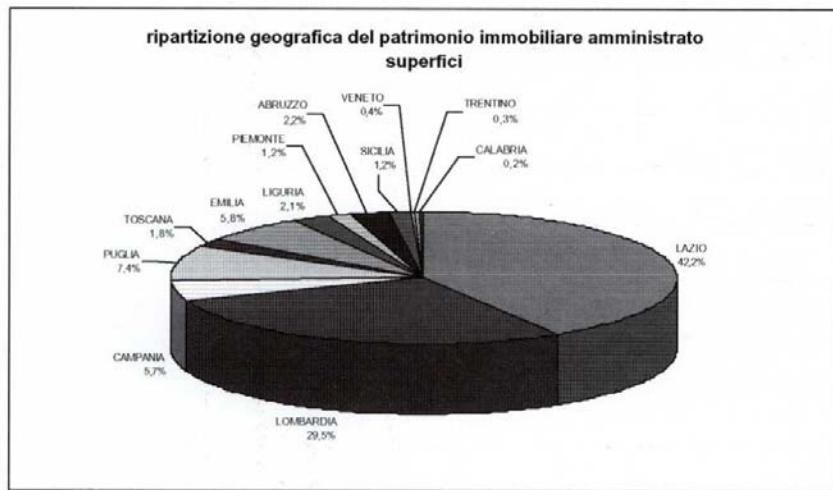
Oltre all'onere per il Personale dipendente, il maggiore costo è quello relativo ai Servizi,

che è così specificato

Costi diretti delle prestazioni di servizi	74.311
Compensi e spese consulenti	54.876
Canoni procedure applicative calcolatori	31.711
Compensi e spese amministratori fabbricati	114.858
Viaggi, trasferte e buoni pasto dipendenti, trasporti	48.660
Manutenzioni	2.220
Utenze servizi pubblici	27.805
Postali	10.551
Pulizia locali	15.306
Assicurazioni	5.482
Compensi e gettoni di presenza C.d.A. e Collegio sindacale	113.980
Rimborsi spese e costi di soggiorno consiglieri e sindaci	51.558
Spese legali	23.940
Altri	15.043
	<b>590.301</b>

Gli amministratori di fabbricati - costituiti da n. 19 unità, in prevalenza ragionieri collegati - sono così ripartiti sul territorio nazionale: al Nord, n. 7; al Centro, n.

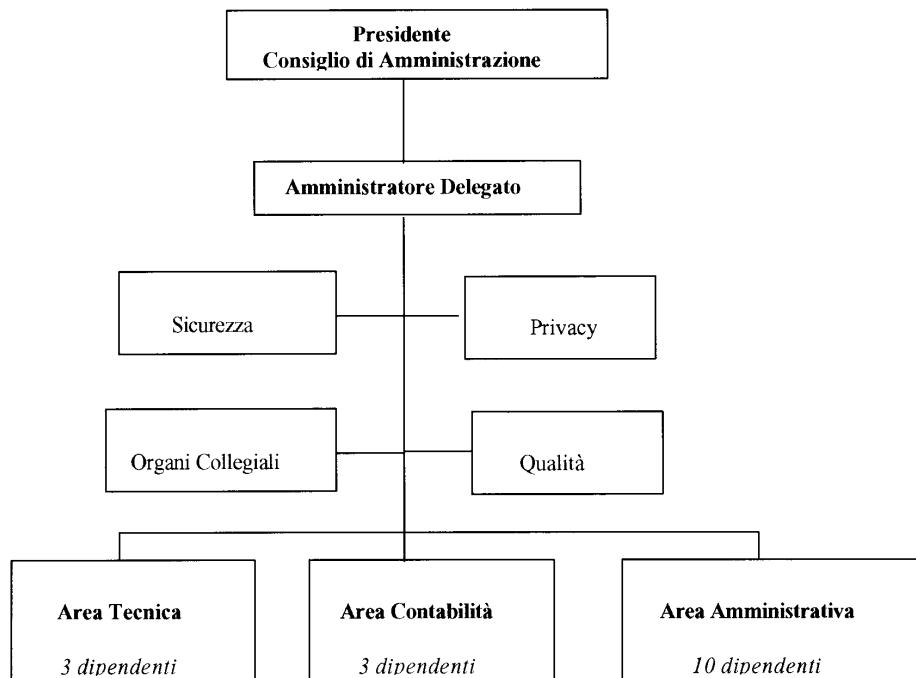
6; al Sud, n. 6. Il totale dei relativi compensi (€/ml 115), rispetto a quello del passato esercizio, è diminuito di €/ml 18 in quanto è venuto a cessare il rapporto con due amministratori, le cui attività sono state assorbite dalla Società che ha potenziato il settore amministrativo addetto alla gestione dei fabbricati, così distribuiti.



Il presente grafico è relativo ai soli immobili di proprietà della "Cassa".

La Società, inoltre, amministra n. 3 condomini in Firenze, la cui consistenza patrimoniale è costituita da n. 382 unità residenziali, n. 10 unità commerciali e n. 120 'box'.

Lo 'staff' operativo della Società, delineato dall'organigramma che segue, si muove con speditezza e con trasparenza, impegnando sia gli organi gestori sia il personale dipendente.



Le qualifiche del Personale dipendente, composto da n. 16 unità lavorative, sono rappresentate da n. 1 Quadro e da n. 15 Impiegati, suddivisi nelle seguenti aree professionali: - n. 2 "R"; - n. 2 "A"; - n. 7 "B"; - n. 4 "C".

I responsabili dei servizi della "Sicurezza", della "Qualità" e della "Privacy" sono, rispettivamente, i dipendenti ing. Adolfo Fazzari, rag. Fabio Caruso e rag. Cesare Giani.

Le funzioni di segreteria e di assistenza degli organi collegiali sono espletati dalla

dipendente Giulia Danna.

Da quanto appena illustrato, emerge che la Società non ha un direttore generale, la cui funzione è esercitata - di fatto - dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato sollecitato, all'uopo, a intensificare le sue presenze nella sede operativa della Società. Ciò nonostante, il costo di € 132.426 relativo all'intero Consiglio di Amministrazione, composto da n. 11 professionisti di provata esperienza, è - comunque - inferiore all'onere che si sarebbe dovuto sostenere per avvalersi dell'attività di tale figura dirigenziale.

Nell'esercizio in esame, è stata svolta la seguente attività:

*Organì gestori*

- n. 2 sedute assembleari; - n. 6 del Consiglio di Amministrazione; - n. 4 del Comitato Esecutivo; - n. 4 della Commissione Scelta Immobili; - n. 4 della Commissione Gare e Appalti.

La Commissione Scelta Immobili provvede a individuare quelle unità immobiliari rispondenti ai requisiti deliberati dalla Società e trasfusi nel suo piano industriale. L'acquisto delle quali è finalizzato a una successiva e più remunerata rivendita, dopo una opportuna manutenzione straordinaria o ristrutturazione di tali acquisite unità.

La Commissione Gare e Appalti (composta dal Presidente, dal suo Vice e da tre Consiglieri) sovrintende alle gare che la Società organizza per l'affidamento ad assuntori accreditati e fornitori per le manutenzioni delle unità immobiliari il cui computo metrico e preventivo è stato già approvato dalla Cassa di Previdenza.

Il progetto esecutivo con il relativo computo metrico è predisposto dal nostro Ufficio Tecnico.

Personale dipendenteArea Tecnica

1) Sopralluoghi tecnici in immobili, non connessi alla Direzione di Lavori e al Coordinamento per la Sicurezza: - n. 191 nella città di Roma e n. 42 fuori della città.

2) Interventi di manutenzione urgente eseguiti in tutta Italia n. 512, per il costo di € 274.524; - n. 201 coperti da polizza assicurativa, dei quali n. 133 già liquidati e i restanti da definire con i Periti delle assicurazioni.

Il costo sostenuto per questi ultimi è stato pari a € 87.525; il corrispettivo liquidatoci dalle compagnie assicuratrici è stato pari al maggiore importo di € 101.752.

3) Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non soggetti a Direzione Lavori e Coordinamento Sicurezza n. 145, per un costo complessivo sostenuto di € 482.616.

4) Interventi di manutenzione straordinaria soggetti a Direzione Lavori n. 12; soggetti a Coordinamento Sicurezza n. 12.

5) Consulenze tecniche n. 5.

Area Contabilità

Oltre a tutte le attribuzioni di un reparto di ragioneria - che ordinariamente svolge tutte le composite attività di rilevazione dei fatti aziendali nelle scritture sistematiche e quelle relative alla tenuta dei libri contabili e fiscali - tale settore esplica anche funzioni di controllo di gestione delle aree amministrativa e tecnica. Nonché funge da collegamento con il Collegio sindacale.

Area Amministrativa

Le attività di questa area si possono sintetizzare nelle svolgimenti di:

- gestione delle locazioni, rappresentata dal tempestivo invio delle disdette, dal

rinnovo dei contratti scaduti, dalla stipula di nuovi contratti, dalla registrazione dei medesimi e dalla successiva emissione dei M.Av che, nell'anno 2004, sono risultati pari a n. 19.144, utilizzati per la riscossione dei relativi canoni di fitto;

- amministrazione immobili, che provvede a redigere i bilanci degli oneri accessori della locazione per gli immobili amministrati direttamente dalla Società e a controllare l'operato degli amministratori esterni;
- gestione del contenzioso, che provvede al sollecito degli inquilini morosi e all'aggiornamento delle pratiche affidate ai legali per le azioni coattivo di recupero dei crediti.

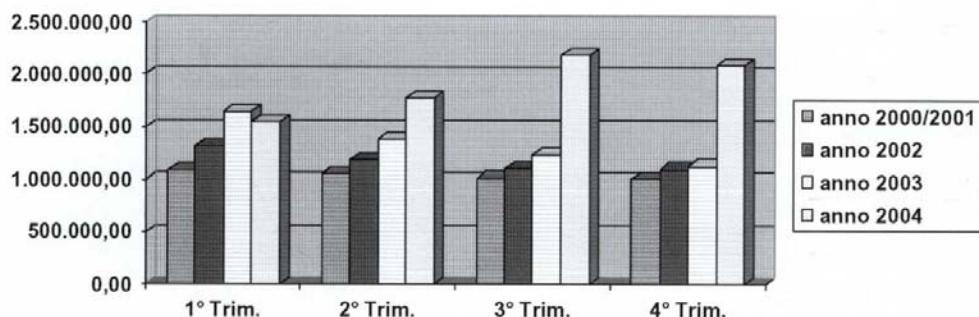
A particolare attenzione è - evidentemente - sottoposta l'evoluzione della morosità degli inquilini della nostra controllante "Associazione" che, allo stato, ammonta a € 5.317.848.

Tuttavia, sulla entità di tale misura sono opportune alcune considerazioni:

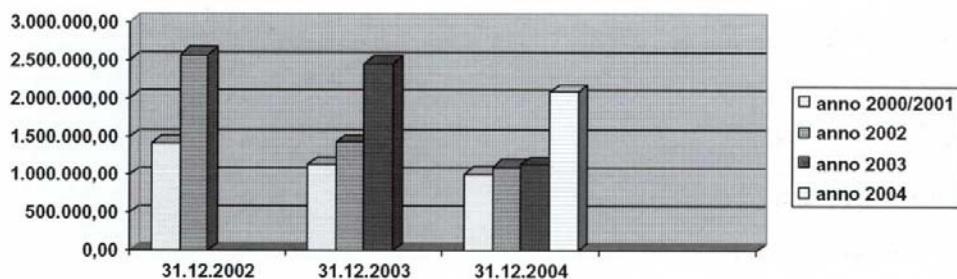
- 1) E' tuttora in corso un'azione legale nei confronti del Ministero dell'Interno relativa alla "Caserma di P.S. Masarin" in Milano, per il recupero coattivo della indennità di occupazione extracontrattuale pari a € 1.424.090;
- 2) Le grandi locazioni degli enti pubblici, quali i Ministeri, effettuano pagamenti trimestrali posticipati che, tuttavia, concorrono a formare un incremento surrettizio e temporale della morosità;
- 3) Per l'85% delle restanti pratiche, i relativi inquilini o hanno proposto un piano finanziario di rientro o sono stati sottoposti a procedure legali di recupero coattivo del loro dovuto;

Ecco la rappresentazione grafica dell'andamento della morosità dell'esercizio in

esame.



#### Confronti di fine esercizio



Da tutto quanto sopra emerge che, il tasso di morosità della gestione Prèvira è pari al 7,74%. Escludendo il credito sub 1) vantato verso il predetto Ministero, tale misura si riduce al 5,67% che rientra largamente nei limiti fisiologici delle maggiori imprese immobiliari italiane.

Gli oneri diversi di gestione, che ammontano a € 48.969, sono così composti:

<b>I. C. I.</b>	<b>12.123</b>
<b>Rimozione rifiuti</b>	<b>5.653</b>
<b>Imposte diverse</b>	<b>861</b>

Totale imposte e tasse	18.637
Pubblicità	10.504
Vidimazioni libri sociali	516
Omaggi ai dipendenti	4.251
Pubblicazioni	523
Valori bollati	1.979
Contributi associativi di categoria	8.543
Costi vari indeducibili	293
Contributi Cral dipendenti	3.615
Visite fiscali dipendenti e varie	108
	<b>48.969</b>

**C) Proventi o oneri finanziari**

I proventi finanziari sono sostanzialmente invariati rispetto a quelli rilevati l'anno scorso, a conferma della immutata stasi del relativo mercato.

**E) Proventi o oneri straordinari**

I proventi sono relativi a un compenso non più dovuto a un amministratore di fabbricati. Gli oneri sono rappresentati per € 3.096 da imposte relative ad esercizi precedenti e per € 11.921 da oneri sopravvenuti di competenza pregressa.

**22) Imposte sul reddito dell'esercizio**

Le imposte correnti di € 96.813 sono state decrementate di una pregressa esuberanza di accantonamento di € 14.813 netti, quale effetto della diversa e più conveniente modalità di calcolo della soppressa agevolazione D.I.T., adottata in sede di dichiarazione dei redditi societari 2003.

*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/ 2004**

Signori Soci,

il bilancio chiuso al 31/12/2004, redatto dal Consiglio di Amministrazione in forma abbreviata a norma dell'art. 2435 bis del Codice Civile e sottoposto alla vostra approvazione, si può sintetizzare nelle seguenti risultanze.

**STATO PATRIMONIALE:**

ATTIVITA'	€. 12.666.315
PASSIVITA'	€ 5.618.747
PATRIMONIO NETTO	€ 6.985.576
TOTALE PASSIVO	<u>€ 12.604.324</u>
<b>UTILE DELL' ESERCIZIO</b>	<b>€ <u>61.991</u></b>

**CONTO ECONOMICO:**

VALORE DELLA PRODUZIONE	€ 1.666.641
COSTO DELLA PRODUZIONE	<u>€ (1.618.802)</u>
DIFFERENZA	€ 47.839
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	€ 90.183
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0
PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	<u>€ 5.970</u>
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 143.991
IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO	<u>€ (82.000)</u>
<b>UTILE DELL' ESERCIZIO</b>	<b>€ <u>61.991</u></b>

La relazione sulla gestione che accompagna tale documento, redatta dagli amministratori in aderenza con quanto previsto dallo statuto sociale, chiarisce

puntualmente le operazioni che hanno interessato l'andamento della gestione nel trascorso esercizio e le prospettive per quello corrente.

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

In ordine ai valori di bilancio si precisa che gli stessi 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.

L'utile come sopra evidenziato risulta al netto dell' IRPEG ed IRAP gravanti sull'esercizio per € 61.991.

In particolare è stato rilevato che:

- le immobilizzazioni materiali sono state iscritte al costo storico di acquisizione come pure quelle immateriali, queste ultime, con il consenso di questo Collegio;
- i crediti sono stati iscritti al loro valore di presunto realizzo;
- i debiti sono stati iscritti al loro valore nominale e sono classificati in relazione alla loro durata;
- le disponibilità liquide sono state iscritte per il loro effettivo importo;
- le imposte sono state computate nel rispetto della vigente normativa tenuto conto della diversa applicazione della agevolazione D.I.T. in sede di dichiarazione Mod. UNICO 2004 con quanto accantonato come imposta d'esercizio alla voce n.22 del C/ Economico del bilancio dell'esercizio 2003;
- non si sono verificati casi eccezionali che imponessero di non applicare singole disposizioni in materia di valutazioni;

- i ratei ed i risconti, quantificati secondo il principio della competenza economica, in aderenza alla disposizione di cui al comma 2 dell'art.2429-bis del Codice Civile, appaiono congruamente stimati.

Il Collegio ha preso atto dei criteri di valutazione usati per le varie appostazioni di bilancio, ai sensi dell'art. 2426 del Codice Civile, criteri che non si discostano sostanzialmente da quelli usati nell'esercizio precedente e che sono stati ampiamente illustrati dagli Amministratori nella nota integrativa al bilancio.

In particolare il Collegio ha preso atto dei criteri usati per la valutazione delle opere in corso riscontrando che la loro congruità è stata accertata dai tecnici incaricati.

Gli ammortamenti dei beni materiali ed immateriali sono stati calcolati in funzione di quella che, a giudizio degli Amministratori, costituisce la prevedibile futura utilità dei singoli cespiti; a tale proposito sono state ritenute congrue le aliquote previste, per lo specifico settore operativo della Società, dai Decreti Ministeriali 29 ottobre 1974 e 31 dicembre 1988.

I cespiti acquistati nell'esercizio aventi costo non superiore a € 516,45 , sono stati interamente spesati.

Il Fondo per Trattamento di Fine Rapporto è costituito dagli accantonamenti determinati sulla base delle vigenti disposizioni contrattuali e di legge, e copre l'impegno a tale titolo verso i dipendenti alla fine dell'esercizio.

Durante il decorso esercizio, il Collegio ha effettuato le prescritte verifiche verbalizzandone il contenuto, così come ha partecipato alle riunioni consiliari ed assembleari. Si rammenta che secondo la delibera assunta dall'assemblea il controllo contabile resterà di sua competenza essendo state rispettate le condizioni di cui all'art. 2409-bis del C.C., c.III. ; al riguardo si precisa che è stata controllata la regolare tenuta della contabilità e vigilato sull'osservanza delle disposizioni di Legge e dello Statuto Sociale.

Il Collegio si è altresì costantemente raccordato con responsabili di diverse funzioni all'interno della società.

Il bilancio chiuso al 31/12/2004 sopra illustrato, tenendo anche conto dei riscontri effettuati, rappresenta correttamente la situazione patrimoniale ed il risultato economico della gestione secondo le vigenti norme di legge nel presupposto della continuità aziendale, e quindi merita, a parere di questo collegio, l'approvazione dell'assemblea al pari della proposta concernente la destinazione dell'utile d'esercizio.

Roma, 07/04/05.

(Ivo Misesti) \_\_\_\_\_

(Giuliano Genchi) \_\_\_\_\_

(Tonino Ragosta) \_\_\_\_\_

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

(Rag. Ivo Misesti)