

**Prévira Immobiliare S.p.A. in liquidazione**

**BILANCIO**

**2010**

**I° BILANCIO INTERMEDIO DI LIQUIDAZIONE**

**Prévira Immobiliare S.p.A. in liquidazione**

*Soggetta ad attività di direzione e coordinamento dell'unico socio "Associazione Cassa Nazionale  
Previdenza Assistenza Ragionieri e Periti Commerciali"*

Sede Legale: Via Pinciana 35 – 00198 Roma, Italia

Sede Amministrativa: Via Nomentana 22/26 – 00161 Roma, Italia

C.F./P.Iva e Registro Imprese: 05871351002

Capitale Sociale € 6.517.686,00 i.v.



## **LEGENDA**

- *Relazione sulla gestione*
- *Bilancio al 31/12/2010*
- *Verbale passaggio consegne*
- *Relazione sulla gestione al 12.12.2010*
- *Rendiconto della gestione al 12.12.2010*
- *Situazione dei conti al 12.12.2010*
- *Relazione del Collegio Sindacale*
- *Relazione della Società di Revisione*



**Relazione sulla gestione**

La società Prévira Immobiliare S.p.A. fu costituita con lo scopo di scindere la gestione del patrimonio immobiliare della "Cassa" dall'attività istituzionale di previdenza ed assistenza agli iscritti. Nelle intenzioni dei costituenti tale Società sarebbe dovuta andare oltre la gestione del patrimonio immobiliare della sola Controllante C.N.P.R.: tale circostanza avrebbe determinato la realizzazione di economie di scala, l'incremento di ricavi e, di conseguenza, un beneficio economico rilevante anche per la C.N.P.R.. La mancata realizzazione, anche a seguito della successiva modifica dello Statuto Sociale del marzo 2007, di tali obiettivi a distanza di 10 anni dall'inizio dell'attività sociale ( il 1° esercizio sociale della Prévira Immobiliare SpA è datato 1° luglio 2000), la crescita esponenziale dei costi di gestione e le scarse prospettive di mercato, hanno indotto il socio unico C.N.P.R. a porre in liquidazione la società con delibera di assemblea straordinaria del 29 novembre 2010, registrata in data 3 dicembre 2010 (Repertorio n.36071) a mezzo Notaio Atlante (iscrizione presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma della procedura di liquidazione in data 13 dicembre 2010).

La suddetta delibera ha nominato quale liquidatore l'Ing. Francesco Crovato riconoscendogli tutti i poteri di legge e di Statuto fatta eccezione per le alienazioni degli immobili sociali, che dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Assemblea ordinaria.

La delibera, inoltre, stabilisce che il liquidatore dovrà utilizzare come criterio di liquidazione una maggior rapidità possibile per la verifica dell'attivo e del passivo, rapido pagamento del passivo e distribuzione dell'attivo, il tutto con la migliore efficienza e redditività possibile per la società. Viene inoltre stabilito quale compenso per il liquidatore un importo pari ad euro 50.000 lordi per tutta la durata della liquidazione.

Nel brevissimo periodo intercorrente tra la sua nomina e la chiusura del Bilancio, il liquidatore nominato ha provveduto alla determinazione degli effettivi crediti e debiti della società, premurandosi di garantire la soddisfazione dei creditori sociali e di far fronte alla liquidazione dei debiti verso gli ex dipendenti della società ed alle spese inerenti il procedimento.


La situazione della liquidità non è apparsa sin da subito deficitaria e, quindi, dovrebbe essere tale da garantire l'integrale soddisfacimento dei creditori sociali senza la necessità di liquidare l'Attivo: ne deriva che non dovrebbe essere necessario da parte del Socio Unico immettere nuove risorse nella società in liquidazione.

Il Bilancio mette in evidenza come a fronte di attività per 15.465.975 vi sono debiti per 5.837.088 e fondi rischi per euro 915.000. A ciò si devono aggiungere gli ulteriori costi (prossimi ad euro 487.550) del procedimento di liquidazione, comunque contenuto nell'arco di 12 mesi. Il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2010 (1° Bilancio Intermedio di liquidazione) che sottoponiamo alla Vostra approvazione, espone una perdita pari ad euro 553.760.

In seguito alla chiusura dell'esercizio non si sono verificati eventi significativi, tali da richiedere specifica descrizione nella presente relazione.

**PREVIRA IMMOBILIARE S.p.A.**  
**IL LIQUIDATORE**  
**ING. FRANCESCO CROVATO**

**Bilancio 31/12/2010**  
**Stato Patrimoniale**  
**Conto Economico**  
**Nota Integrativa**

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'P' followed by a vertical line and a small flourish.


STATO PATRIMONIALE – ATTIVO

	31/12/2010	1° Bilancio Intermedio 31/12/2010	Bilancio iniziale di liquidazione 13/12/2010	Rendiconto di gestione 12/12/2010	31/12/2009
<b>ATTIVO</b>					
<b>A) CREDITI VERSO SOCI</b>					
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>					
<b>I. Immobilizzazioni immateriali</b>					
1) Costi di impianto e di ampliamento	0	0	0	2.043	2.522
2) Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità; Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno;	0	0	0	11.357	20.162
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili;					
5) Avviamento					
6) Immobilizzazioni in corso e acconti					
7) Altre	0	0	0	156	3.000
	0	0	0	13.556	25.684
<b>II. Immobilizzazioni materiali</b>					
1) Terreni e fabbricati;	7.000.000	7.000.000	7.000.000	6.807.679	6.957.422
2) Impianti e macchinari;	0	0	0	25.418	36.437
3) Attrezzature industriali e commerciali;					
4) Altri beni;	32.634	32.634	32.634	26.424	42.770
5) Immobilizzazioni in corso e acconti;					
	7.032.634	7.032.634	7.032.634	6.859.521	7.036.629
<b>III. Immobilizzazioni finanziarie</b>					
1) Partecipazioni;					
2) Crediti;					
3) Altri titoli;					
4) Azioni proprie;					
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>7.032.634</b>	<b>7.032.634</b>	<b>7.032.634</b>	<b>6.873.077</b>	<b>7.062.313</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>					
<b>I. Rimanenze</b>					
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo					
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati					
3) Lavori in corso su ordinazione					
4) Prodotti finiti e merci					
5) Acconti					
<b>II. Crediti</b>					
1) Crediti verso clienti					
- esigibili entro i 12 mesi	22.690	22.690	20.448	20.448	26.804
- esigibili oltre i 12 mesi					
2) Verso imprese Controllate					
3) Verso imprese Collegate					
4) Verso imprese Controllanti					
- esigibili entro i 12 mesi	2.783.056	2.783.056	2.613.658	2.613.658	2.664.978
- esigibili oltre i 12 mesi					
4bis) Crediti tributari					
- esigibili entro i 12 mesi	73.721	73.721	102.494	102.494	38.026
- esigibili oltre i 12 mesi					
4ter) Per imposte anticipate					6.197
5) Verso altri					
- esigibili entro i 12 mesi	412.683	412.683	359.199	359.199	422.684
- esigibili oltre i 12 mesi					32.615
	3.292.149	3.292.149	3.095.799	3.095.799	3.191.304
<b>III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>					
1) Partecipazioni in imprese controllate					
2) Partecipazioni in imprese collegate					

3) Partecipazioni in imprese controllanti					
4) Altre partecipazioni					
5) Azioni proprie					
6) Altri titoli	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	300.000
	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>300.000</b>
<b>IV. Disponibilità liquide</b>					
1) Depositi bancari e postali	2.128.587	2.128.587	1.932.964	1.932.964	6.573.290
2) Assegni					
3) Denaro e valori in cassa	1.213	1.213	3.976	3.976	1.858
	<b>2.129.800</b>	<b>2.129.800</b>	<b>1.936.940</b>	<b>1.936.940</b>	<b>6.575.148</b>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>8.421.949</b>	<b>8.421.949</b>	<b>8.032.739</b>	<b>8.032.739</b>	<b>10.066.452</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>	<b>11.391</b>	<b>11.391</b>	<b>47.825</b>	<b>47.825</b>	<b>8.542</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>15.465.975</b>	<b>15.465.975</b>	<b>15.113.198</b>	<b>14.953.641</b>	<b>17.137.307</b>

### STATO PATRIMONIALE – PASSIVO

PASSIVO	31/12/2010	1° Bilancio Intermedio 31/12/2010	Bilancio iniziale di liquidazione 13/12/2010	Rendiconto di gestione 12/12/2010	31/12/2009
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>					
I. Capitale	6.517.686	6.517.686	6.517.686	6.517.686	6.517.686
II. Riserva da sovrapprezzo azioni					
III. Riserva di rivalutazione	2.943.057	2.943.057	2.943.057	2.943.057	2.943.438
IV. Riserva legale	33.564	33.564	33.564	33.564	33.564
V. Riserve statutarie					
VI. Riserva per azioni in portafoglio					
VII. Altre riserve					
Riserva straordinaria	522.118	522.118	522.118	522.118	522.118
VIII. Utili (Perdite) a nuovo					
IX. Utile (Perdita) d'esercizio	(553.760)	(531.781)	(531.781)	(531.781)	(380)
di cui:					
periodo 1/1/2010-12/12/2010	(531.781)	(531.781)	(531.781)	(531.781)	
periodo 13/12/2010-31/12/2010	(21.979)	(21.979)			
<b>Patrimonio Netto di liquidazione</b>	<b>(1.242.991)</b>	<b>(1.242.991)</b>	<b>(1.242.991)</b>		
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>8.219.674</b>	<b>8.219.674</b>	<b>8.241.653</b>	<b>9.484.644</b>	<b>10.016.426</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>					
1) per trattamento di quiescenza e simili					
2) Per imposte, anche differite					
3) Altri					
- Fondo per rischi ed oneri	915.000	915.000	915.000		
- Fondo per rischi e oneri di liquidazione	487.550	487.550	487.550		
<b>TOTALE FONDI RISCHI ED ONERI</b>	<b>1.402.550</b>	<b>1.402.550</b>	<b>1.402.550</b>		
<b>C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO</b>					<b>233.488</b>
<b>D) DEBITI</b>					
1) Obbligazioni					
2) Obbligazioni convertibili					
3) Debiti verso soci per finanziamenti					
4) Debiti verso banche					
5) Debiti verso altri finanziatori					
6) Acconti					



6

*Prévira Immobiliare SpA in liquidazione*

7) Debiti verso fornitori					
- entro 12 mesi	383.369	383.369	484.385	484.385	248.470
- oltre 12 mesi					
8) Debiti rappresentati da titoli di credito					
9) Debiti verso imprese controllate					
10) Debiti verso imprese collegate					
11) Debiti verso controllanti					
- entro 12 mesi	4.812.959	4.812.959	4.356.931	4.356.931	6.362.012
- oltre 12 mesi					
12) Debiti tributari					
- entro 12 mesi	105.293	105.293	36.918	36.918	62.302
- oltre 12 mesi					
13) Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale					
- entro 12 mesi	93.385	93.985	103.041	103.041	63.036
- oltre 12 mesi					
14) Altri debiti					
- entro 12 mesi	442.082	442.082	431.980	431.980	149.594
- oltre 12 mesi					
<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>5.837.088</b>	<b>5.837.088</b>	<b>5.413.255</b>	<b>5.413.255</b>	<b>6.885.414</b>
<b>E) RATEI E RISCOINTI PASSIVI</b>	<b>6.663</b>	<b>6.663</b>	<b>55.741</b>	<b>55.741</b>	<b>1.979</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>15.465.975</b>	<b>15.465.975</b>	<b>15.113.198</b>	<b>14.953.641</b>	<b>17.137.307</b>



CONTO ECONOMICO

	2010	13/12-31/12	Inizio liquidazione	1/1-12/12	2009
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>					
1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	1.471.527	71.774	0	1.399.753	1.987.187
2) VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI					
3) VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE					
4) INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI					
5) ALTRI RICAVI	522.471	743	0	521.728	399.908
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>1.993.998</b>	<b>72.517</b>	<b>0</b>	<b>1.921.481</b>	<b>2.381.095</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>					
6) PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE DI CONSUMO E DI MERCI	10.379	287	0	10.092	14.295
a) per semilavorati e prodotti finiti					
7) PER SERVIZI	1.056.266	25.507	0	1.030.759	985.614
8) PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI					
9) PER IL PERSONALE					
a) Salari e stipendi	798.548	40.618	0	757.930	730.599
b) Oneri Sociali	242.958	16.792	0	226.166	216.734
c) Trattamento di fine rapporto	73.865	3.990	0	69.875	57.949
d) Trattamento di quiescenza e simili					
e) Altri costi	97.653	5.262	0	92.391	91.825
	1.213.024	66.662	0	1.146.362	1.097.107
10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI					
a) Ammortamento imm. immateriali	12.544	0	0	12.544	13.150
b) Ammortamento imm. materiali	177.584	0	0	177.584	184.828
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni					
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide					
	190.128	0	0	190.128	197.978
11) VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI					
12) ACCANTONAMENTI PER RISCHI					
13) ALTRI ACCANTONAMENTI					
14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE	42.172	2.473	0	39.699	46.578
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>2.511.969</b>	<b>94.929</b>	<b>0</b>	<b>2.417.040</b>	<b>2.341.572</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>(517.971)</b>	<b>(22.412)</b>	<b>0</b>	<b>(495.559)</b>	<b>39.523</b>
15) PROVENTI DA PARTECIPAZIONE					
16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI					
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni					
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni					
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante					
d) proventi diversi dai precedenti	87.187	2.638	0	84.549	74.011
	87.187	2.638	0	84.549	74.011
17) INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI					
17a) a controllanti					
17b) altri					
17bis) Utile/perdite su cambi					
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI E FINANZIARI</b>	<b>87.187</b>	<b>2.638</b>	<b>0</b>	<b>84.549</b>	<b>74.011</b>
<b>D) RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>					
18) RIVALUTAZIONI					
19) SVALUTAZIONI					
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>					
<b>E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI</b>					
20) PROVENTI STRAORDINARI					
Altri proventi straordinari	6.636	0	0	6.636	31.920
	6.636	0	0	6.636	31.920
21) ONERI STRAORDINARI					
Altri oneri straordinari	118.858	0	0	118.858	70.890



*Prévira Immobiliare SpA in liquidazione*

	118.858	0	0	118.858	70.890
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	(112.222)	0	0	(112.222)	(38.970)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(543.007)</b>	<b>(19.774)</b>	<b>0</b>	<b>(523.232)</b>	<b>74.564</b>
22) IMPOSTE DELL'ESERCIZIO	10.753	2.205	0	8.548	81.141
22) Imposte (anticipate) differite	10.753	2.205	0	8.548	(6.197)
<b>23) UTILE/(PRDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(553.760)</b>	<b>(21.979)</b>	<b>0</b>	<b>(531.781)</b>	<b>(380)</b>



### **Nota Integrativa**

La società Prévira Immobiliare SpA è stata posta in liquidazione con assemblea dei soci il 29 novembre 2010, pertanto il primo bilancio intermedio di liquidazione sottoposto alla vostra attenzione è redatto in base a principi di valutazione difforni da quelli utilizzati per il bilancio 2009: il precedente bilancio, infatti, era stato redatto in prospettiva di una continuazione dell'attività. Nella redazione di questo Bilancio, trovano quindi applicazione i criteri di valutazione propri di un'azienda in liquidazione.

I prospetti di Stato Patrimoniale e Conto Economico sono redatti in modo da permettere la chiara comprensione del percorso della società nel corso dell'esercizio 2010. Oltre alla colonna con i dati relativi al bilancio 2009, vi è:

- indicazione dello stato patrimoniale al 12/12/2010 e del risultato economico del periodo 1/1-12/12/2010, periodo in cui la società ha svolto la sua ordinaria attività sociale;
- indicazione delle prime scritture effettuate dal liquidatore in virtù del cambiamento di criteri di valutazione adottati, passando da una logica di continuità dell'attività ad una di mero realizzo delle poste di stato patrimoniale;
- il conto economico dell'attività dal 13/12 al 31/12;
- la situazione al 31/12/2010 e il conto economico complessivo dell'esercizio 2010.

### **CRITERI DI VALUTAZIONE**

Con l'avvio della liquidazione il patrimonio della società cessa di essere un complesso produttivo destinato alla creazione di reddito e si trasforma in un coacervo di beni e diritti destinati ad essere realizzati separatamente o a gruppi sul mercato, al pagamento dei creditori ed alla distribuzione ai soci dell'eventuale residuo. Pertanto si sono adottati i seguenti criteri di valutazione:

- Beni aziendali: presunto valore di realizzo per stralcio;
- Crediti: presunto valore di realizzo al netto degli oneri per il realizzo;
- Passività: presunto valore di estinzione dei debiti al lordo di eventuali oneri necessari per l'estinzione.

Sebbene l'inizio della liquidazione comporti il venir meno della distinzione nell'attivo tra Immobilizzazioni ed Attivo circolante (cfr. OIC 5), in quanto tutti i beni ed i diritti della società sono destinati al realizzo diretto sul mercato nel più breve tempo possibile, si è optato per il mantenimento degli schemi di Stato Patrimoniale e Conto Economico previsti dal codice Civile al fine di una più semplice lettura dei dati.



**COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO**

**Immobilizzazioni immateriali**

	Saldo al 31/12/2009	Periodo 1/1-12/12 Ammortam.	Saldo al 12/12/2010	Inizio Liquidaz. Svalutazioni	Saldo al 13/12/2010	Variazioni Periodo 13/12-31/12 alienazioni svalutazioni	Saldo al 31/12/2010
Costo Storico	38.834		38.834	(13.556)	25.278		0
Fondo Ammortamento	(13.150)	(12.128)	(25.278)		(25.278)		0
Immobilizzazioni Imm.li	25.684	(12.128)	13.556	(13.556)	0		0

Le immobilizzazioni immateriali della società consistevano in spese per modifiche statutarie, spese per la qualità aziendale certificata e spese per l'ideazione di un logo aziendale, iscritte tutte in Bilancio ai rispettivi costi storici al netto dei rispettivi ammortamenti. Il valore di mercato delle stesse è risultato subito essere nullo, per cui si è proceduto immediatamente alla svalutazione dell'importo iscritto in Bilancio pari ad euro 13.556.

**Immobilizzazioni materiali**

<b>Terreni e fabbricati</b>	Saldo al 31/12/2009	Periodo 1/1-12/12 Ammortam.	Saldo al 12/12/2010	Inizio Liquidaz.	Saldo al 13/12/2010	Variazioni Periodo 13/12-31/12 rivalutazioni svalutazioni	Saldo al 31/12/2010
Costo Storico	5.265.528		5.265.528	7.000.000	7.000.000		7.000.000
Rivalutazione ex D.L. 185/08	3.034.472		3.043.472				
Valore periziato	8.300.000		8.300.000				
Fondo Ammortamento	(1.342.578)	(149.743)	(1.492.321)				
Immobilizzazioni Materiali	6.957.422	(149.743)	6.807.679	7.000.000	7.000.000		7.000.000

Tale immobilizzazione è rappresentata dal fabbricato strumentale della sede amministrativa della Società in liquidazione, sito in Roma alla Via Nomentana n.22/26. Tale immobile viene iscritto in Bilancio all'inizio del periodo di liquidazione secondo il valore emerso dal parere professionale (*Technical Opinion*) formulato da parte dell'Ing. Manni, per incarico conferito da parte del Liquidatore della società: detto parere indica per l'immobile in oggetto un valore pari ad € 7.000.000.

<b>Impianti e macchinari</b>	Saldo al 31/12/2009	Periodo 1/1-12/12 Ammortam.	Saldo al 12/12/2010	Inizio Liquidaz. Svalutazioni	Saldo al 13/12/2010	Variazioni Periodo 13/12-31/12 alienazioni svalutazioni	Saldo al 31/12/2010
Costo Storico	54.153		54.153	(25.418)	28.735		0
Fondo Ammortamento	(17.716)	(11.019)	(28.735)		(28.735)		0
Immobilizzazioni Materiali	36.437	(11.019)	25.418	(25.418)	0		0

La voce "impianti e macchinari" è rappresentata dall'impianto videocitofonico, dalla centralina telefonica e dal gruppo frigo: atteso che il loro valore di mercato è pari a 0, si è provveduto, di conseguenza, a svalutare totalmente il valore di tali beni.

Altri beni	Saldo al 31/12/2009	Periodo 1/1-12/12		Inizio Liquidaz. Rivalutazioni	Saldo al 13/12/2010	Variazioni Periodo 13/12-31/12		Saldo al 31/12/2010
		Ammortam.	Saldo al 12/12/2010			rivalutazioni	svalutazioni	
Costo Storico	254.971	475	255.446	6.210	261.656			261.656
Fondo Ammortamento	(212.201)	(16.821)	(229.022)		(229.022)			(229.022)
Immobilizzazioni Materiali	<b>42.770</b>	(16.346)	<b>26.424</b>	6.210	<b>32.634</b>			<b>32.634</b>

I beni della società costituenti le immobilizzazioni materiali "altri beni" sono rappresentati da macchine elettroniche d'ufficio, arredamenti di ufficio e n.2 autovetture. I beni sono stati oggetto di apposita perizia redatta dalla Società American Appraisal Italia srl. Tale perizia ha determinato una complessiva rivalutazione per adeguamento dei valori contabili dei cespiti al prezzo di mercato per un importo pari ad euro 6.210 e pertanto, benché successiva alla chiusura di esercizio, si è ritenuto tenere conto ai fini di una corretta esposizione dei valori stessi.

#### Crediti verso clienti - verso Controllante – verso Altri

	Saldo al 31/12/2009	Periodo 1/1-12/12		Inizio liquidazione Svalutazioni	Saldo al 13/12/2010	Periodo 13/12-31/12		Saldo al 31/12/2010
		Variazioni	Saldo al 12/12/2010			Aumenti	Svalutazioni	
Crediti verso Clienti	26.804	(6.356)	20.448		20.448	2.242		22.690
Crediti verso Controllante	2.664.978	(51.320)	2.613.658		2.613.658	169.398		2.783.056
Crediti verso Altri	455.299	(96.100)	359.199		359.199	53.484		412.683
<b>TOTALI</b>	<b>3.147.081</b>	<b>(153.776)</b>	<b>2.993.305</b>		<b>2.993.305</b>	<b>225.124</b>		<b>3.218.429</b>

La movimentazione dei crediti del periodo 1/1-12/12, così come quella del periodo 13/12-31/12, è dovuta all'incasso di parte dei crediti preesistenti e al sorgere di nuovi crediti non ancora incassati e legati esclusivamente alla gestione del patrimonio immobiliare per conto della Controllante.

I "Crediti verso Clienti" sono rappresentati da quote di pregressi canoni di locazione da riscuotere dalla Dir. Prov. Del Tesoro per euro 1.416, dal Ministero dell'Economia per euro 10.050, da Beni Stabili S.G.R. per euro 6.619 e dalla BNL per euro 4.604.

I "Crediti verso la Controllante" sono rappresentati dalle spese anticipate per conto della Controllante per euro 1.763.222, nonché dalle voci compenso "global service" per la gestione immobiliare, compenso per certificazione energetica, direzione lavori, recuperi spese tecniche e incasso nuovi fitti per un importo complessivo pari ad euro 1.019.834.

I "Crediti verso Altri" sono rappresentati da oneri accessori di locazione ripetibili dagli inquilini per euro 411.053, da crediti verso dipendenti per saldo spettanze per euro 1.320 e da un deposito cauzionale in denaro per euro 310.

L'analisi delle posizioni in oggetto ha evidenziato ampie garanzie di riscossione dei crediti su esposti, che si reputano tutti incassabili, per cui non si è resa necessaria alcuna rettifica del loro valore.

### Crediti tributari

Sono costituiti, al 31/12/10, così come riportato in tabella:

	Saldo al 31/12/2009	Saldo al 12/12/2010	Saldo al 13/12/2010	Saldo al 31/12/2010
Erario c/ritenuta su interessi attivi		3.793	3.793	4.954
Erario c/acconto 2010 Ires	2.645	26.893	26.893	26.893
Erario c/acconto 2010 Irap	21.500	38.745	38.745	38.745
Erario c/imp.anticipate	6.197			
Irap esercizio 2010		-8.548	-8.548	-10.753
Erario c/lva		27.730	27.730	0
Rimborso Irap	13.881	13.881	13.881	13.881
<b>TOTALI</b>	<b>44.223</b>	<b>102.494</b>	<b>102.494</b>	<b>73.721</b>

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

La tabella seguente mostra il dettaglio delle attività finanziarie non immobilizzate:

	Saldo al 31/12/2009	Saldo al 12/12/2010	Saldo al 13/12/2010	Saldo al 31/12/2010
Altri titoli	300.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
<b>TOTALE</b>	<b>300.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>

Sono rappresentate da certificati di TIME DEPOSIT a scadenza trimestrale (14 ottobre 2010-14 gennaio 2011) che realizzano la finalità di contemperare un discreto rendimento con un ridottissimo rischio finanziario: sono stati qui opportunamente collocati perché acquistati al solo fine di gestione della liquidità. In data 15 febbraio 2011, una parte della liquidità, pari ad euro 1.500.000, è stata reinvestita in una nuova operazione di TIME DEPOSIT a tre mesi ad un tasso netto annuale dell'1,66%, mentre la restante parte è rimasta in giacenza sul conto corrente, riuscendo a farsi, comunque riconoscere un rendimento netto annuale pari ad euro 1,66%.

### Disponibilità liquide

La tabella seguente mostra il dettaglio delle disponibilità liquide.

	Saldo al 31/12/2009	Saldo al 12/12/2010	Saldo al 13/12/2010	Saldo al 31/12/2010
Banche c/c	6.573.290	1.932.964	1.932.964	2.128.587
Denaro e altri valori di cassa	1.858	3.976	3.976	1.213
<b>TOTALE</b>	<b>6.575.148</b>	<b>1.936.940</b>	<b>1.936.940</b>	<b>2.129.800</b>

### Ratei e risconti attivi

La tabella seguente mostra il dettaglio dei ratei e dei risconti attivi:

	Saldo al 31/12/2009	Saldo al 12/12/2010	Saldo al 13/12/2010	Saldo al 31/12/2010
Ratei attivi	0	8.866	8.866	7.200
Risconti attivi	8.542	38.959	38.959	4.191
<b>TOTALE</b>	<b>8.542</b>	<b>47.825</b>	<b>47.825</b>	<b>11.391</b>

La voce "ratei e risconti" rappresentano partite di collegamento e sono relativi a: premi assicurativi e canoni per l'utilizzo di procedure applicative (€ 4.191), e quote di interessi attivi (€ 7.200) di competenza del periodo successivo al 12/12/2010.

**COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO**

**Patrimonio netto**

La composizione e le movimentazioni del patrimonio netto sono esposte nelle tabelle seguenti:

	Saldo al 31/12/2009	Variazioni periodo 1/1-12/12/2010		Saldo al 12/12/2010
		Incrementi	Imputazione perdita 2009	
I. Capitale sociale	6.517.686			6.517.686
III. Riserva di rivalutazione	2.943.438		(380)	2.943.057
IV. Riserva legale	33.564			33.564
VII. Altre riserve - Riserva Straordinaria	522.118			522.118
Risultato esercizio	(380)		380	(531.781)
<b>TOTALE P.N.</b>	<b>10.016.426</b>		<b>0</b>	<b>9.484.645</b>

	Saldo al 12/12/2010	Inizio liquidazione		Periodo 13/12-31/12/2010		Saldo al 31/12/2010
		Incrementi	Saldo al 13/12/2010	Incrementi	Decrementi	
I. Capitale sociale	6.517.686		6.517.686			6.517.686
III. Riserva di rivalutazione	2.943.057		2.943.057			2.943.057
IV. Riserva legale	33.564		33.564			33.564
VII. Altre riserve -Riserva Straordinaria	522.118		522.118			522.118
Risultato d'esercizio	(531.781)		(531.781)		(21.979)	(553.760)
- Perdita 01/01/2010 - 12/12/2010	(531.781)		(531.781)			(531.781)
- Perdita 13/12/2010 - 31/12/2010					(21.979)	(21.979)
Patrimonio Netto di liquidazione	(1.242.991)		(1.242.991)			(1.242.991)
<b>TOTALE P.N.</b>	<b>9.484.644</b>	<b>(1.242.991)</b>	<b>8.241.653</b>		<b>(21.979)</b>	<b>8.219.674</b>

Si dettano qui di seguito le movimentazioni di rettifica iniziali della liquidazione che hanno determinato l'esposizione del Patrimonio Netto di liquidazione così come riportato nello schema superiore:

Rettifiche di liquidazione	a	Imm.Immateriali (mod. statutarie/certificazione qualità aziendale)	(13.556)
Imm.materiali (imm.le sede)	a	Rettifiche di liquidazione	192.321
Imm.materiali (altri beni)	a	Rettifiche di liquidazione	6.212
Rettifiche di liquidazione	a	Imm.materiali (impianti e macchinari)	(25.418)
Rettifiche di liquidazione	a	Fondo rischi di liquidazione	(915.000)
Rettifiche di liquidazione	a	Fondo rischi per oneri di liquidazione	(487.550)
<b>Patrimonio Netto di Liquidazione a Rettifiche di Liquidazione</b>			<b>1.242.991</b>

**Fondi Rischi ed Oneri**

**Altri fondi rischi ed oneri**

Il valore degli altri fondi rischi pari ad euro 915.000 riguarda l'accantonamento che accoglie la stima per le spese legali e per l'eventuale contenzioso relativo al licenziamento dei dipendenti per cessazione di attività.

	31/12/2009	12/12/2010	13/12/2010	31/12/2010
Altri	0	0	915.000	915.000

**Fondo per costo ed oneri di liquidazione**

Viene riportata, secondo le disposizione dell'OIC5 (par.4.3.2. lett.c) la composizione del fondo per costi ed oneri di liquidazione, così come da dettaglio:

Fondo per costo ed oneri di liquidazione	31/12/2009	12/12/2010	13/12/2010	31/12/2010
Compenso liquidatore	0	0	(40.000)	(40.000)
Compenso Collegio Sindacale	0	0	(40.000)	(40.000)
Compenso società di revisione	0	0	(20.000)	(20.000)
Compenso amministratori di condominio	0	0	(150.000)	(150.000)
Oneri di gestione	0	0	(250.000)	(250.000)
Interessi attivi	0	0	12.450	12.450
<b>Totale costi ed oneri di liquidazione</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>487.550</b>	<b>487.550</b>

La funzione del fondo è quella di indicare l'ammontare complessivo dei costi ed oneri che si prevede di sostenere per la durata della liquidazione, al netto dei proventi che si prevede di conseguire, proventi che forniscono una copertura, seppur parziale, dei suddetti costi.

Tutti i costi, oneri e ricavi che non è stato possibile quantificare in maniera attendibile al momento di redazione del Bilancio iniziale di liquidazione non sono stati iscritti nel fondo.

Come stabilito dall'OIC5 non vengono iscritti nel fondo in questione neanche i costi e gli oneri che non sono associabili alla gestione della liquidazione che non si è potuto iscrivere, per mancanza di necessari elementi conoscitivi, nel Bilancio iniziale di liquidazione tra i debiti o i fondi per rischi ed oneri.

La contropartita del fondo in questione non è iscritta nel Conto Economico ma è, invece, compresa nel conto "rettifiche di liquidazione" e imputata al Patrimonio Netto.

**Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

I movimenti del fondo sono riassunti nella tabella seguente.

	Saldo a 31/12/2009	Periodo 1/1-12/12/2010		Saldo al 12/12/2010	Saldo al 13/12/2010	Saldo al 31/12/2010
		Incrementi	Decrementi			
Fondo TFR	233.488	0	(233.488)	0	0	0

Nei giorni antecedenti la messa in liquidazione della società si è provveduto alla comunicazione della risoluzione del rapporto con i lavoratori dipendenti a far data dal 31/12/2010. Il TFR si è trasformato in un debito nei confronti dei lavoratori immediatamente liquidabile. Per tale motivo l'importo è stato classificato negli altri debiti/personale conto retribuzioni.



**Debiti verso fornitori**

La tabella sotto esposta espone la situazione dei debiti verso fornitori. Con l'avvio della liquidazione non si è manifestata la necessità di stimare ulteriori oneri per fatture da ricevere non accertate, in quanto già praticamente tutte correttamente ed opportunamente appostate. Le riduzioni dei debiti verso fornitori (€ 101.016) del periodo liquidatorio sono imputabili al pagamento di alcuni di essi.

	Saldo al	Saldo al	Inizio liquidazione		Saldo al	13/12 - 31/12/2010		Saldo al
	31/12/2009	12/12/2010	Incrementi	svalutazioni	13/12/2010	variazioni	incrementi	31/12/2010
Debiti verso Fornitori	248.470	484.385			484.385	(101.016)		383.369
<b>Debiti verso fornitori</b>	<b>248.470</b>	<b>484.385</b>			<b>484.385</b>	<b>(101.016)</b>		<b>383.369</b>

**Debiti verso controllante**

I debiti verso la controllante C.N.P.R. sono così dettagliati:

	Saldo al	Saldo al	Inizio liquidazione		Saldo al	13/12 - 31/12/2010		Saldo al
	31/12/2009	12/12/2010	Incrementi	svalutazioni	13/12/2010	variazioni	incrementi	31/12/2010
Debiti verso Controllante	6.362.012	4.356.931			4.356.931		456.028	4.812.959
<b>Debiti verso Controllante</b>	<b>6.362.012</b>	<b>4.356.931</b>			<b>4.356.931</b>		<b>456.028</b>	<b>4.812.959</b>

I debiti verso la Controllante sono costituiti da canoni di locazione riscossi e inerenti il periodo 01/10/2010-31/12/2010.

**Altri debiti**

Nella tabella che segue si presenta il dettaglio degli altri debiti presenti nel passivo.

	31/12/2009	12/12/2010	Inizio liquid. Insussist.	13/12/2010	31/12/2010
	Debiti tributari	62.302	36.918		36.918
Debiti verso istituti di prev.	63.036	103.041		103.041	93.385
<b>Altri debiti /personale c/retribuzioni</b>	<b>149.594</b>	<b>431.980</b>		<b>431.980</b>	<b>442.082</b>

I "debiti tributari" sono costituiti da ritenute operate su redditi di lavoro (dipendente, autonomo, anticipazioni tfr per un importo pari ad euro 52.298) e da Iva da versare nel mese di gennaio 2011 (euro 52.994). La voce "altri debiti/personale c/retribuzione" è rappresentata, quasi totalmente (euro 439.368), dal saldo dovuto agli ex-dipendenti sotto forma di TFR, mancato preavviso, saldo premio aziendale; la restante parte è rappresentata da ritenute sindacali da versare (euro 2.714).

**Ratei e risconti passivi**

La tabella seguente mostra il dettaglio dei ratei e dei risconti passivi:

	Saldo al 31/12/2009	Saldo al 12/12/2010	Saldo al 31/12/2010
Ratei passivi	0	55.741	6.663
Risconti passivi	1.979	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>1.979</b>	<b>55.741</b>	<b>6.663</b>



## COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

## Valore della produzione

I «Ricavi delle vendite e delle prestazioni», per un importo pari ad € 1.471.527, accolgono il compenso "global service" per euro 1.374.878, le nuove locazioni per euro 23.869, ricavi da attività tecnica per euro 50.716 e compenso per gestione esterna per euro 22.064; gli "altri ricavi" sono costituiti da riverse di spese per consulenze tecniche per un importo pari ad euro 501.437, nonché da recupero spese bancarie (euro 7.586), da recuperi spese generiche (euro 9.414), da abboni e sconti (euro 4.034). Tutte le rilevazioni inerenti i ricavi di periodo erano già state effettuate, per cui non si è manifestata la necessità di rilevare alcuna fattura nella liquidazione.

	2009	1/1-12/12	Inizio liquidazione	13/12-31/12	2010
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.987.187	1.399.753		71.744	1.471.527
5) altri ricavi	399.908	521.728		743	522.471
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>2.381.095</b>	<b>1.921.481</b>		<b>72.517</b>	<b>1.993.998</b>

## Costi della produzione

I costi sostenuti dalla società nel corso dell'esercizio sono sostanzialmente imputabili alla gestione ordinaria dell'attività. Nella tabelle che seguono si evidenziano come le maggiori risorse vengano assorbite dalle voci dei "servizi" e dal "costo del personale" (voci delle quali si riporta per completezza di esposizione il dettaglio). Ad inizio liquidazione si è provveduto alla creazione di un Fondo rischi per far fronte alle spese legali e all'eventuale contenzioso relativo al licenziamento dei dipendenti per cessazione di attività.

	2009	1/1-12/12	Inizio liquidazione	13/12-31/12	2010
Per materie prime, sussidiarie di consumo e di merci	14.295	10.092		287	10.379
Per servizi	985.614	1.030.759		25.507	1.056.266
Per il personale	1.097.107	1.146.362		66.662	1.213.024
Ammortamento imm. Immateriali	13.150	12.544			12.544
Ammortamento imm. Materiali	184.828	177.584			177.584
Oneri diversi di gestione	46.578	39.699		2.473	42.172
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>2.341.572</b>	<b>2.417.040</b>		<b>94.929</b>	<b>2.511.969</b>

Di seguito si fornisce un dettaglio dei costi per servizi:

Costi per servizi	2009	1/1-12/12	Inizio liquidazione	13/12-31/12	2010
Compensi e spese consulenti	382.713	596.270		429	596.699
Compenso liquidatore				9.435	9.435
Canoni procedure applicative	75.860	71.259		3.767	75.026
Compensi amministratori fabbricati	101.744	95.851		5.264	101.115
Viaggi e trasferte dipendenti, trasporti	11.128	9.039		6	9.045
Compenso società revisione	14.553	15.577			15.577
Spese manutenzione imm.le	14.271	7.010		60	7.070
Utenze servizi pubblici	40.519	33.836		2.136	35.972
Postali	10.639	9.694		98	9.792
Pulizia locali	19.320	19.223		1.027	20.250
Assicurazioni	11.966	11.356		603	11.959
Compensi e gettoni CDA+Coll.Sindacale	147.867	86.610			86.610
Rimborsi spese e soggiorno consiglieri e sindaci	51.098	20.925			20.925

*Prévira Immobiliare SpA in liquidazione*

Commissioni bancarie	12.642	11.408	2.212	13.620
Spese legali	818	29.690		29.690
Lavori esterni D.Lgs. 231/01	61.649	-		-
Altri costi	28.806	13.011	470	13.481
<b>TOTALE COSTI PER SERVIZI</b>	<b>985.614</b>	<b>1.030.759</b>	<b>25.507</b>	<b>1.056.266</b>

L'aumento della voce compensi e spese consulenti è principalmente riferibile all'incremento del numero delle consulenze tecniche richieste per i servizi di progettazione e manutenzione degli immobili svolti nel periodo di gestione ordinaria della società.

La riduzione della voce "compensi e gettoni C.d.A. e Collegio Sindacale" è attribuibile alla variazione dei compensi riservata al C.d.A. a seguito della delibera assembleare del maggio 2010.

Di seguito si fornisce un dettaglio dei costi del personale:

Costi per il personale	2009	1/1-12/12	Inizio liquidazione	13/12-31/12	2010
Salari e stipendi	730.599	757.930		40.618	798.548
Oneri sociali	216.734	226.166		16.792	242.958
Trattamento fine rapporto	57.949	69.875		3.990	73.865
Altri costi	91.825	92.391		5.262	97.653
<b>TOTALE COSTI PER IL PERSONALE</b>	<b>1.097.107</b>	<b>1.146.362</b>		<b>66.662</b>	<b>1.213.024</b>

L'aumento del costo del personale si sostanzia nell'aver dovuto corrispondere ai n.15 dipendenti licenziati un mancato preavviso di 1,5 mesi (i licenziamenti sono scattati in data 14 ottobre 2010 con decorrenza 31 dicembre 2010; conseguenza di questo è stato il dover corrispondere ai dipendenti la retribuzione sino al 15 febbraio 2011).

#### **Proventi e Oneri e Finanziari**

I proventi finanziari sono imputabili a interessi da rapporti di conto corrente bancario e da interessi da operazioni di Time Deposit.

	2009	1/1-12/12	Inizio liquidazione	13/12-31/12	2010
Altri proventi finanziari					
-proventi diversi dai precedenti	74.011	84.549		2.638	87.187
<b>TOTALE ONERI E PROVENTI FINANZIARI</b>	<b>74.011</b>	<b>84.549</b>		<b>2.638</b>	<b>87.187</b>

#### **Proventi e Oneri Straordinari**

	2009	1/1-12/12	Inizio liquidazione	13/12-31/12	2010
Altri proventi Straordinari	31.920	6.636			6.636
Altri oneri straordinari	70.890	118.858			118.858
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINATI</b>	<b>(38.970)</b>	<b>(112.222)</b>			<b>(112.222)</b>

Gli oneri straordinari si riferiscono a costi di competenza degli esercizi precedenti riconosciuti nell'esercizio 2010 e ricavi appostati e non più realizzabili, mentre i proventi straordinari riguardano sopravvenienze attive derivanti da insussistenza di debiti pregressi.

#### **Imposte e tasse**

Il pesante risultato economico negativo registrato dalla società, fa sì che non sia dovuta IRES, mentre l'IRAP dovuta ammonta a complessivi € 10.753.

Il Liquidatore  
Ing. Francesco Crovato



Roma, 14.12.2010

**PREVIRA IMMOBILIARE SPA**

*In liquidazione*

**VERBALE**

**PASSAGGIO CONSEGNE**

Presenti:

- Ing. Francesco Crovatto, in qualità di Liquidatore designato da CNPR;
- Rag. Raffaele Grimaldi, in qualità di Presidente uscente di Previra;
- Dott. Mario Canevari, in qualità di membro uscente del CdA di Previra;
- Dott. Sandro Sgalippa, in qualità di membro uscente del CdA di Previra.

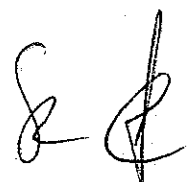
PREMESSO CHE

- A. La società Previra Immobiliare SpA è stata posta in liquidazione, come da Verbale di Assemblea del 29.11.2010;
- B. L'Ing. Francesco Crovatto è stato nella stessa sede nominato Liquidatore della società Previra Immobiliare SpA;
- C. In data 13.12.2010 la Delibera della nomina del Liquidatore è stata iscritta al Registro delle Imprese.

Gli Amministratori uscenti ed il Liquidatore si incontrano per il conseguente passaggio di consegne.

Durante l'incontro si verbalizzano i seguenti principali argomenti:

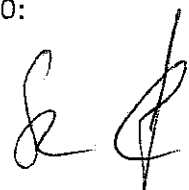
- 1) Vengono consegnati al Liquidatore i seguenti libri sociali:



- n°1 Libro Verbali di Assemblee, bollato e vidimato dal Notaio Alberto Vladimiro Capasso in data 5.11.1999, Repertorio n. 39982, scritturato dalla pagina n°1 alla pagina n° 187;
- n°1 Libro Verbali delle Assemblee, bollato e vidimato dal Notaio Alberto Vladimiro Capasso in data 14.07.2005, Repertorio n° 66562, scritturato dalla pagina 1 alla pagina 70;
- n°1 Libro Verbali del Consiglio di Amministrazione, bollato e vidimato dal Notaio Alberto Vladimiro Capasso in data 5.11.1999, Repertorio n° 39981, scritturato dalla pagina n°1 alla pagina n°198;
- n°1 Libro Verbali del Consiglio di Amministrazione, bollato e vidimato dal Notaio Alberto Vladimiro Capasso in data 19.09.2003, Repertorio n° 56980, scritturato dalla pagina n°1 alla pagina n°197;
- n°1 Libro Verbali del Consiglio di Amministrazione, bollato e vidimato dal Notaio Alberto Vladimiro Capasso in data 10.03.2009, Repertorio n° 77951, scritturato dalla pagina n°1 alla pagina n°90; il verbale del CdA del 17.11.2010 è in visione per condivisione ai Consiglieri uscenti e sarà conseguentemente trascritto sul Libro dei Verbali;
- n°1 Libro Verbali del Comitato Esecutivo, bollato e vidimato dal Notaio Alberto Vladimiro Capasso in da 19.09.2003, repertorio n° 56981, scritturato dalla pagina n°1 alla pagina n°29;
- n°1 Libro Verbali del Collegio Sindacale, bollato e vidimato dal Notaio Alberto Vladimiro Capasso in data 5.11.1999, repertorio n°39984, scritturato dalla pagina 1 alla pagina 199;
- n°1 Libro Verbali del Collegio Sindacale, bollato e vidimato dal Notaio Alberto Vladimiro Capasso in data 14.07.2005, repertorio n°66563, scritturato dalla pagina 1 alla pagina 117.

2) Viene consegnato al Liquidatore un rendiconto della gestione sino al 12.12.2010:

3) Viene consegnata al liquidatore la situazione dei conti al 12.12.2010;



4) Vengono puntualizzati i seguenti aspetti:

- La determinazione dei premi di produzione per i dipendenti Previra per il 2010 sarà predisposta dal Presidente uscente;
- Viene evidenziata al Liquidatore l'opportunità, su indicazione dell'Azionista di Riferimento, di tenere in sospeso l'alienazione di arredi ed attrezzature di Previra; viene invece confermata la possibile alienazione delle due autovetture di servizio, costituenti il parco macchine di Previra;
- Viene segnalato al Liquidatore che i contratti degli Amministratori dei Condomini non sono stati disdettati, per cui avranno tutti validità sino a seconda metà del 2011; il Liquidatore evidenzia che predisporrà in tempo utile la disdetta di tali incarichi, che pertanto, per Previra, non saranno più efficaci dalla data della prossima naturale scadenza;
- Il Presidente uscente segnala al Liquidatore che è invece stato disdettato all'Amministrazione Lo Martire Srl l'incarico di Assistenza Tecnica per i Residence "Le Querce" e "Il Filare", situati a Cusago (MI); questo incarico scadrà pertanto, definitivamente per Previra, il 30.04.2011; il Liquidatore dovrebbe rammentare questo fatto a CNPR, per le azioni che la stessa intendesse intraprendere;
- Il Presidente uscente segnala al Liquidatore che, oltre alla normale retribuzione ed al premio di produzione, occorre liquidare ai dipendenti anche il conguaglio del mancato preavviso (1,5m), nonché suddividere tra i dipendenti stessi l'accantonamento per le borse di studio relativo agli anni 2009 e 2010; il Presidente uscente informa il Liquidatore che, per quest'ultimo aspetto, è reperibile c/o l'archivio il relativo verbale di accordo;
- Gli amministratori uscenti evidenziano che i sindaci rimarranno in carica per tutto il periodo di liquidazione; a questo proposito il Presidente uscente fa presente che bisogna aggiornare la polizza assicurativa degli amministratori, stralciando il CdA uscente ed inserendo il Liquidatore;
- Su esplicita richiesta del Liquidatore, il Presidente uscente informa che la CNPR sta effettuando la gara, ed a giorni ne è prevista l'assegnazione, per l'appalto relativo alla gestione operativa transitoria, a partire dallo 01.01.2011 per un periodo di 4 mesi, delle attività in precedenza e sino al 31.12.2010 in carico a Previra;

- Sempre su indicazione dell'azionista di riferimento, gli amministratori uscenti segnalano al Liquidatore l'opportunità di non disdettare le utenze della sede Previra di Via Nomentana n°26 e, nel caso, di annullare eventuali disdette inviate nel frattempo; per lo stesso motivo, non vanno disdettate le assicurazioni sul fabbricato in questione, che sono relative a copertura furto e incendio ed a responsabilità civile, che sono entrambe in scadenza il 28.02.2011 ed andranno rinnovate se non ne è previsto il tacito rinnovo;
  
  - Il Presidente uscente segnala al Liquidatore che è da disdettare la polizza sanitaria dipendente, che è in scadenza lo 01.02.2011;
  
  - Il Presidente uscente informa il Liquidatore che, su indicazione della CNPR, lo Studio Legale di riferimento per i contenziosi con i dipendenti è lo Studio Amato di Milano, il cui recapito è Corso Porta Vittoria n°28, 20122 Milano, tel: 02. 58430065, fax: 02. 45478913, e-mail: segreteria@studiolegaleafm.it.
- 5) Il Liquidatore evidenzia che è emerso che non risulta disponibile un inventario degli arredi e attrezzature di Previra; il Liquidatore si riserva di procedere ad un inventario degli arredi ed attrezzature, ai fini di una corretta valutazione anche in previsione di una loro alienazione; il Presidente uscente fa presente che i beni aziendali sono comunque elencati nel Registro dei Beni Ammortizzabili, nonché rilevabili dalla contabilità aziendale;
- 6) Fermo restando quanto già riportato al par. 3) che precede, ritornando alla liquidità di Previra, e tralasciando i beni immobili (e.g.: sede di Via Nomentana), il Liquidatore fa presente che, ad una prima verifica, la disponibilità è indicativamente la seguente:

- c/c Barclays = ca. 90.000euro;
- c/c Banca Popolare Sondrio = ca. 145.000euro;
- c/c MPS = ca. 350.000euro;
- Time Deposit Barclays = 3.000.000euro,

per un totale di ca. 3.585.000 euro, cui sono sicuramente da aggiungere ulteriori ca. 370.000euro, relativi all'incasso dalla CNPR del quarto trimestre 2010 di Global Service.

Il Presidente uscente segnala che un'aliquota dei 3.000.000euro, investiti nel Time Deposit, dovrebbe essere di pertinenza della CNPR, e che a tale proposito andrebbe eseguita un'analisi contabile approfondita per individuarne l'effettiva entità.

Data per assodata l'effettuazione della verifica in questione, il Liquidatore evidenzia che comunque la disponibilità economica dovrebbe essere tale da coprire tutti i costi di liquidazione, che in prima battuta sono stati così individuati:

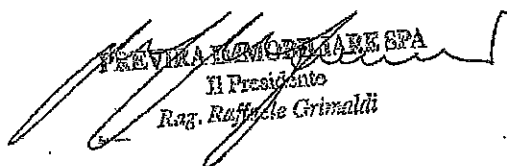
- Costo del personale, incluse Impegnative dei licenziamenti = 1.500.000euro;
- Costi generali = 600.000euro;
- Amministratori condomini = 170.000euro;
- Imprevisti = 10% della somma voci precedenti

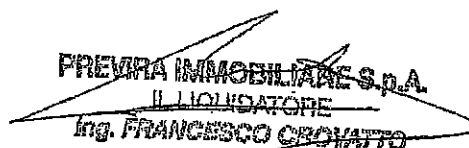
per un totale di ca. 2.500.000euro.

A questo proposto, ed anche con riferimento ai punti 2) e 3) che precedono, il Presidente uscente segnala che, in base al Contratto di Global Service, se necessario, è facoltà del Liquidatore chiedere il compenso aggiuntivo previsto per Spese Generali, pari al 30% dei compensi a vario titolo contrattualmente maturati.

Il Presidente uscente segnala inoltre che resta da fatturare da parte Previra il completamento dell'attività relativa alle Certificazioni Energetiche degli immobili CNPR, nonché, sempre per questa attività, incassare lo stato avanzamento lavori maturato al 31.12.2009, pari a ca. 300.000.euro.

In chiusura di incontro, gli Amministratori uscenti confermano la loro piena disponibilità a supportare il Liquidatore qualora emergessero degli aspetti eventualmente sfuggiti durante questo passaggio di consegne, e comunque ogni qualvolta il Liquidatore lo ritenesse necessario o utile per il positivo iter della pratica di liquidazione.


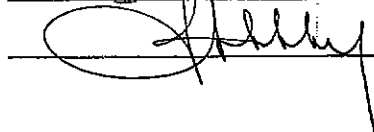
  
PREVIRA IMMOBILIARE SPA  
Il Presidente  
Rag. Raffaele Grimaldi

  
PREVIRA IMMOBILIARE S.p.A.  
IL LIQUIDATORE  
Ing. FRANCESCO CROVATTO

I CONSIGLIERI

Mario Canevari

Sandro Sgalippa

## ***Prévira Immobiliare S.p.A.***

***socio unico esercente attività di direzione e coordinamento***

***Associazione Cassa Nazionale Previdenza Assistenza Ragionieri***

***Periti Commerciali***

**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 al 12/12/2010**

Signori,

il rendiconto della gestione ordinaria al 12/12 2010 di cui esponiamo qui di seguito una breve relazione espone una perdita di periodo pari ad € 531.781.

La società Prévira Immobiliare S.p.A. fu costituita con lo scopo di scindere la gestione del patrimonio immobiliare della "Cassa" dall'attività istituzionale di previdenza ed assistenza agli iscritti. Nelle intenzioni dei costituenti tale Società doveva andare oltre la gestione del patrimonio immobiliare della sola Controllante C.N.P.R.: tale circostanza avrebbe determinato la realizzazione di economie di scala, l'incremento di ricavi e, di conseguenza, un beneficio economico rilevante anche per la C.N.P.R.. La mancata realizzazione, anche a seguito della successiva modifica dello Statuto Sociale del marzo 2007, di tali obiettivi a distanza di 10 anni dall'inizio dell'attività sociale ( il 1° esercizio sociale della Prévira Immobiliare SpA è datato 1 ° luglio 2000), la crescita dei costi di gestione e le scarse prospettive di mercato, hanno indotto il socio unico C.N.P.R. a porre in liquidazione la società con delibera di





assemblea straordinaria del 29 novembre 2010, registrata in data 3 dicembre 2010 (Repertorio n.36071) a mezzo Notaio Atlante (iscrizione presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma della procedura di liquidazione in data 13 dicembre 2010).

Nel prospetto che segue si evidenziano quelli che sono stati nel corso dei 10 anni di gestione i canoni di locazione del patrimonio immobiliare della Controllante gestito dallo dalla Prévira Immobiliare SpA, evidenziando anche l'incremento dei dipendenti nonché del numero degli amministratori addetti alla gestione dei fabbricati.

Anno	Canoni in €	Dipendenti	Amministratori di fabbricati
2000	6.545.867	9	0
2001	14.376.147	14	18
2002	15.816.953	15	20
2003	17.653.657	15	18
2004	18.791.654	16	18
2005	20.018.378	18	18
2006	20.006.000	17	18
2007	19.610.000	18	18
2008	20.125.291	18	16
2009	20.040.348	19	14
2010	19.861.178	15	15

### Principali dati economici

L'attività gestionale del periodo in esame evidenzia una perdita ante-imposte pari ad € 523.232 che ha poi scontato una tassazione della sola Irap di € 8.548.

Il "riclassificato" Conto economico del periodo, confrontato con quello dell'esercizio precedente, è così configurato.

	12/12/ 2010	31/12/2009	Variazione
Ricavi netti	1.921.481	2.381.095	(459.614)
Costi esterni	1.080.550	1.046.487	34.063
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>840.931</b>	<b>1.334.608</b>	<b>(493.677)</b>
Costo del lavoro	1.146.362	1.097.107	49.255
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>(305.431)</b>	<b>237.501</b>	<b>(542.932)</b>
Ammortamenti, svalutazioni e altri	190.128	197.978	7.850
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(495.559)</b>	<b>39.523</b>	<b>(535.082)</b>
Proventi diversi			
Proventi e oneri finanziari	84.549	74.011	10.538
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>(411.010)</b>	<b>113.534</b>	<b>(524.544)</b>
Componenti straordinarie nette	(112.222)	(38.970)	(73.252)
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(523.232)</b>	<b>74.564</b>	<b>(597.796)</b>
Imposte sul reddito	8.548	74.944	(66.296)
<b>Risultato netto</b>	<b>(531.781)</b>	<b>(380)</b>	<b>(531.500)</b>

### Principali dati patrimoniali

Il "riclassificato" Stato patrimoniale, confrontato con quello dell'esercizio precedente, è articolato come segue.

	12/12/2010	31/12/2009	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	13.556	25.684	(12.128)
Immobilizzazioni materiali nette	6.859.521	7.036.629	(177.108)
<b>Capitale immobilizzato (a)</b>	<b>6.873.077</b>	<b>7.062.313</b>	<b>(189.236)</b>
Crediti verso Clienti	20.448	26.804	(6.356)
Altri crediti	3.075.351	3.164.500	(89.149)
Ratei e risconti attivi	47.825	8.542	39.283
<b>Attività d'esercizio a breve termine (b)</b>	<b>3.143.624</b>	<b>3.199.846</b>	<b>(56.222)</b>
Debiti verso fornitori	484.385	248.470	235.915

Debiti tributari e previdenziali	139.959	125.338	14.621
Altri debiti	4.788.911	6.511.606	1.722.695
Ratei e risconti passivi	55.741	1.979	53.762
<b>Passività d'esercizio a breve termine (c)</b>	<b>5.468.996</b>	<b>6.887.393</b>	<b>(1.418.397)</b>
<b>Capitale d'esercizio netto (d) (b - c)</b>	<b>(2.325.372)</b>	<b>(3.687.547)</b>	<b>1.362.175</b>
Trattamento fine rapporto lavoro subordinato		233.488	
Altre passività a medio e lungo termine			
<b>Passività medio/lungo termine (e)</b>		<b>233.488</b>	<b>(233.488)</b>
<b>Capitale investito (f) (a + d - e)</b>	<b>4.547.705</b>	<b>3.141.278</b>	<b>1.406.427</b>
Patrimonio netto (g)	(9.484.644)	(10.016.426)	531.782
Posizione finanziaria netta breve termine (h)	4.936.940	6.875.148	(1.938.208)
<b>Mezzi propri e indebitam. fin. netto (g + h)</b>	<b>(4.547.705)</b>	<b>(3.141.278)</b>	<b>(1.406.427)</b>

### Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 12/12/2010, è stata la seguente:

	12/12/2010	31/12/2009	Variazione
Depositi bancari	1.932.964	6.573.290	(4.640.326)
Denaro e altri valori in cassa	3.976	1.858	2.118
<b>Disponibilità liquide ed azioni proprie</b>	<b>1.936.940</b>	<b>6.575.148</b>	<b>(4.638.208)</b>
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>	<b>3.000.000</b>	<b>300.000</b>	<b>2.700.000</b>
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>			
<b>Posizione finanz. netta a breve termine</b>	<b>4.936.940</b>	<b>6.875.148</b>	<b>(1.938.208)</b>
<b>Posizione fin. netta a medio/lungo termine</b>			
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>4.936.940</b>	<b>6.875.148</b>	<b>(1.938.208)</b>

Per quanto concerne le informative ai sensi dell'art.2428 comma 2, punto 6-bis c.c. si precisa che per :

- **Strumenti finanziari** : La società ha formalizzato un'operazione di TIME DEPOSIT a scadenza trimestrale (14 ottobre 2010-14 gennaio 2011) con la finalità di contemperare un discreto rendimento con un ridottissimo rischio finanziario. Si evidenzia anche che durante l'anno la società ha detenuto in portafoglio titoli

obbligazionari emessi dalla Barclays Bank PLC per un importo pari ad € 300.000, beneficiando così di un congruo rendimento (4% annuo) abbinato ad un esiguo rischio finanziario.

- **Rischio di credito:** Il rischio di credito rappresentato dall'esposizione della Società a potenziali perdite, che possono derivare dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalla clientela, si ritiene praticamente inesistente considerando che si opera quasi esclusivamente per conto della Controllante.
- **Rischio di liquidità:** La società non è esposta ad alcun rischio di liquidità; questo in quanto l'attività si sostanzia nella gestione del patrimonio immobiliare della Controllante remunerata attraverso un contratto di "global service" a copertura delle esigenze finanziarie della Società.
- **Rischio di cambio:** La società non è esposta ad alcun rischio di cambio per l'assoluta mancanza di operazioni extra area valutaria Euro.
- **Rischio di tasso:** Il rischio, che deriva dalle oscillazioni di prezzo di mercato degli strumenti finanziari, allo stato attuale, non trova riscontro nella realtà aziendale vista l'assenza delle operazioni.
- **Rischio di prezzo di mercato.** La società non è esposta a nessun rischio derivante dalle fluttuazioni dei prezzi.

### Informazioni concernenti il personale

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le variazioni così come riportato nel seguente schema:

Organico	12/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Quadri	1	1	0
Impiegati	14	18	(4)
	15	19	(4)

Le qualifiche del suddetto organico sono suddivise nelle seguenti aree professionali: - n.1 Quadro; n. 1 "1-R"; n.2 "2-R" - n. 6 "A"; - n. 5 "B".

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello relativo agli Enti Previdenziali Privatizzati (Adepp), integrato da un contratto aziendale mutuato dall'Associazione capogruppo.



## Le attività di ricerca e di sviluppo

La società nel corso dell'esercizio in esame non ha effettuato alcuna attività di ricerca e di sviluppo.

## Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

Immobilizzazioni Materiali e Immateriali	Acquisizioni dell'esercizio
Immobilizzazioni immateriali	0
Immobilizzazioni materiali	475

## Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

La Società intrattiene rapporti di natura commerciale con il suo unico socio Associazione Cassa Nazionale Previdenza Assistenza Ragionieri Periti Commerciali, che esercita anche l'attività di direzione e di coordinamento di tutte le Imprese del Gruppo; la nostra Società non ha intrattenuto rapporti con alcuna di queste.

## Azioni proprie e quote di società controllanti

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

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

Il capitale sociale è così composto.

Azioni	Numero	Nominale in Euro
Azioni Ordinarie	6.517.686	1

## Fatti di rilievo avvenuti nel corso del periodo

In data 23 aprile 2010 il contratto GLOBAL SERVICE, in forza del quale la società gestiva gli immobili della CNPR, viene disdettato con decorrenza 31.12.2010. Rappresentando il contratto di Global Service l'unica fonte di reddito della Prévira, si è reso conseguentemente inevitabile l'invio ai sindacati dei dipendenti, in data 19 maggio 2010, della comunicazione ex art. 4 L. n. 223/1991, come primo passo per avviare la procedura di mobilità/licenziamento collettivo dei 18 dipendenti in forza alla Prévira Immobiliare SpA..



In data 03 giugno 2010 i sindacati vengono ricevuti presso la sede amministrativa della società nella persona del Presidente Rag. Raffaele Grimaldi: l'offerta avanzata dalla società - incentivo all'esodo - viene respinta dai sindacati. Nel mese di ottobre vengono spedite le lettere di licenziamento con decorrenza 31 dicembre 2010 nei confronti di 15 dipendenti (nello stesso mese e poco prima che venissero comunicati i licenziamenti, 3 dipendenti della Prévira Immobiliare SpA si erano dimessi per essere assunti nell'organigramma della Controllante C.N.P.R.). Intanto le trattative sindacali continuano per concludersi definitivamente senza esiti positivi nel dicembre 2010 presso la sede della Regione Lazio (chiamata nel frattempo in causa dalle stesse OO.SS.) dinanzi al preposto funzionario regionale.

### **Documento programmatico sulla sicurezza**

Ai sensi di quanto previsto nell'allegato B), punto 26), del D. Lgs. n. 196/2003, recante la disciplina in materia di protezione dei dati personali, gli Amministratori danno atto che la Società si è adeguata alle obbligate misure in materia di protezione dei medesimi, alla luce delle disposizioni introdotte dall'indicato provvedimento legislativo e secondo i termini e le modalità ivi indicate. In particolare, si segnala che il Documento Programmatico sulla Sicurezza, depositato presso la sede sociale e liberamente consultabile, è stato redatto in data 6/12/2004 ed è stato aggiornato in data 15/03/2010.



**Prèvira Immobiliare S.p.A.**

socio unico esercente attività di direzione e coordinamento

Associazione Cassa Nazionale Previdenza Assistenza Ragionieri Periti Commerciali

Sede in via Pinciana 35 - 00198 Roma

Uffici operativi in via Nomentana 22/26 - 00161 Roma

Capitale sociale € 6.517.686,00 i.v.

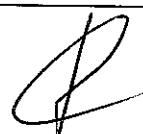
Registro Imprese di Roma n. 05871351002

R.E.A. della C.C.I.A.A. di Roma n. 934751

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

**Rendiconto sulla gestione al 12/12/2010****Stato Patrimoniale**

<b>Attivo</b>	<b>12/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento;	2.043	2.522
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità;		
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno;	11.357	20.162
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili;		
5) Avviamento;		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti;		
7) Altre	156	3.000
	13.556	25.684
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati;	6.807.679	6.957.422
2) Impianti e macchinario;	25.418	36.437
3) Attrezzature industriali e commerciali;		
4) Altri beni;	26.424	42.770
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		
	6.859.521	7.036.629
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni		
2) Crediti		
3) Altri titoli		
4) Azioni proprie		
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>6.873.077</b>	<b>7.062.313</b>




	12/12/2010	31/12/2009
<b>C) Attivo circolante</b>		
<i>I. Rimanenze</i>		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
3) Lavori in corso su ordinazione		
4) Prodotti finiti e merci		
5) Acconti		
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	20.448	26.804
- oltre 12 mesi		
	20.448	26.804
2) Verso imprese controllate		
3) Verso imprese collegate		
4) Verso controllanti		
- entro 12 mesi	2.613.658	2.664.978
- oltre 12 mesi		
	2.613.658	2.664.978
4-bis) Per crediti tributari		
- entro 12 mesi	102.494	38.026
- oltre 12 mesi		
	102.494	38.026
4-ter) Per imposte anticipate		6.197
		6.197
5) Verso altri		
- entro 12 mesi	359.199	422.684
- oltre 12 mesi		32.615
	359.199	455.299
	3.095.799	3.191.304
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
1) Partecipazioni in imprese controllate		
2) Partecipazioni in imprese collegate		
3) Partecipazioni in imprese controllanti		
4) Altre partecipazioni		
5) Azioni proprie		
6) Altri titoli	3.000.000	300.000
<i>IV. Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	1.932.964	6.573.290
2) Assegni		
3) Denaro e valori in cassa	3.976	1.858
	1.936.940	6.575.148
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>8.032.739</b>	<b>10.066.452</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>		
- vari	47.825	8.542
<b>Totale attivo</b>	<b>14.953.641</b>	<b>17.137.307</b>



<b>Passivo</b>	<b>12/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I. Capitale	6.517.686	6.517.686
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III. Riserva di rivalutazione	2.943.057	2.943.438
IV. Riserva legale	33.564	33.564
V. Riserve statutarie		
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio		
VII. Altre riserve		
Riserva straordinaria	522.118	522.118
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo		
IX. Utile/Perdita dell'esercizio	(531.781)	(380)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>9.484.644</b>	<b>10.016.426</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
- Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
- Fondi per imposte, anche differite		
<b>Totale fondi per rischi e oneri</b>		
<b>C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato</b>		<b>233.488</b>
<b>D) Debiti</b>		
1) Obbligazioni		
2) Obbligazioni convertibili		
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
4) Debiti verso banche		
5) Debiti verso altri finanziatori		
6) Acconti		
7) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	484.385	248.470
- oltre 12 mesi		
	<hr/>	<hr/>
	484.385	248.470
8) Debiti rappresentati da titoli di credito		
9) Debiti verso imprese controllate		
10) Debiti verso imprese collegate		
11) Debiti verso controllanti		
- entro 12 mesi	4.356.931	6.362.012
- oltre 12 mesi		
	<hr/>	<hr/>
	4.356.931	6.362.012

12) Debiti tributari		
- entro 12 mesi	36.918	62.302
- oltre 12 mesi		
	<hr/>	<hr/>
	36.918	62.302
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
- entro 12 mesi	103.041	63.036
- oltre 12 mesi		
	<hr/>	<hr/>
	103.041	63.036
14) Altri debiti		
- entro 12 mesi	431.980	149.594
- oltre 12 mesi		
	<hr/>	<hr/>
	431.980	149.594
<b>Totale debiti</b>	<b>5.413.255</b>	<b>6.885.414</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>		
- vari	55.741	1.979
<b>Totale passivo</b>	<b>14.953.641</b>	<b>17.137.307</b>
<b>Conti d'ordine</b>	<b>12/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
<b>Totale</b>		

<b>Conto economico</b>	<b>12/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.399.753	1.987.187
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti		
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) Altri ricavi e proventi		
- vari	521.728	393.908
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>1.921.481</b>	<b>2.381.095</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	10.092	14.295
6a) Per semilavorati e prodotti finiti		
7) Per servizi	1.030.759	985.614
8) Per godimento di beni di terzi		
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	757.930	730.599
b) Oneri sociali	226.166	216.734
c) Trattamento di fine rapporto	69.875	57.949
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi	92.391	91.825
	<u>1.146.362</u>	<u>1.097.107</u>
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	12.544	13.150
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	177.584	184.828
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
	<u>190.128</u>	<u>197.978</u>
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) Accantonamento per rischi		
13) Altri accantonamenti		
14) Oneri diversi di gestione	39.699	46.578
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>2.417.040</b>	<b>2.341.572</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>(495.559)</b>	<b>39.523</b>

**C) Proventi e oneri finanziari**

15) Proventi da partecipazioni

16) Altri proventi finanziari

a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni

b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni

c) da titoli iscritti nell'attivo circolante

d) proventi diversi dai precedenti

84.549

74.011

84.549

74.011

17) Interessi e altri oneri finanziari

17a) a controllanti

17b) altri

17-bis) Utili e Perdite su cambi

**Totale proventi e oneri finanziari****84.549****74.011****D) Rettifiche di valore di attività finanziarie**

18) Rivalutazioni

19) Svalutazioni

**Totale rettifiche di valore di attività finanziarie****E) Proventi e oneri straordinari**

20) Proventi

- vari

6.636

31.920

21) Oneri

- imposte relative a esercizi precedenti

- vari

118.858

70.890

118.858

70.890

**Totale delle partite straordinarie****(112.222)****(38.970)****12/12/2010****31/12/2009****Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)****(523.232)****74.564**

22) Imposte sul reddito dell'esercizio

8.548

81.141

22) Imposte anticipate

(6.197)

**23) Utile/(Perdita) dell'esercizio****(531.781)****(380)**

## **Previra Immobiliare S.p.A.**

Rendiconto sulla gestione al 12/12/2010

### **Nota integrativa**

#### **Premessa**

La presente Nota è redatta in conformità di quanto stabilito dall'articolo 2427 del Codice civile e completa l'informativa dei prospetti contabili del Bilancio, rappresentati dallo Stato patrimoniale e dal Conto economico, formati ai sensi dell'articolo 2423 e seguenti del detto codice.

Eventuali differenze, contenute nel limite di alcune unità di euro, sono dovute al passaggio dalle risultanze delle scritture continuative – tenute con le cifre decimali – alle voci di bilancio, arrotondate, invece, ai numeri interi.

#### **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, sia per conto proprio sia di terzi.

Allo stato attuale, la sua attività prevalente è costituita dall'amministrazione del patrimonio immobiliare dell'Associazione Cassa Nazionale Previdenza Assistenza Ragionieri Periti Commerciali.

#### **Appartenenza di Gruppo**

La Società è controllata dalla predetta Associazione con una partecipazione azionaria pari al suo capitale sociale.

Ai fini della responsabilità della gestione societaria, si informa che la Società - oltre al controllo - è soggetta alla direzione e al coordinamento delle sue attività da parte della stessa Associazione, in forza delle norme di cui agli articoli dal 2497 al 2497 septies del Codice civile.

In conformità di quanto prescritto dall'articolo 2497 bis, comma 4, del predetto codice, si riportano i dati essenziali delle situazioni patrimoniale, finanziaria ed economica della Società controllante.

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI DATI ESSENZIALI DEGLI ULTIMI BILANCI  
DELL'ENTE CHE ESERCITA ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO  
ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE PREVIDENZA ASSISTENZA RAGIONIERI**

**PERITI COMMERCIALI**

<b>Bilanci</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>STATO PATRIMONIALE</b>		
<b>ATTIVO</b>		
A) Crediti v/soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni	1.180.979.532	996.304.570
C) Attivo circolante	430.599.824	480.439.466
D) Ratei e risconti	1.478.215	903.353
<b>Totale Attivo</b>	<b>1.613.057.571</b>	<b>1.477.647.389</b>
<b>PASSIVO</b>		
A) Patrimonio Netto	1.566.316.272	1.434.547.554
B) Fondi per rischi e oneri	689.529	954.529
C) Trattamento di fine rapporto lavoro sub.	1.469.420	1.419.209
D) Debiti	44.580.746	40.583.326
E) Ratei e risconti	1.604	142.771
<b>Totale passivo</b>	<b>1.613.057.571</b>	<b>1.477.647.389</b>
<b>CONTO ECONOMICO</b>		
A) Valore della produzione	286.765.416	320.819.193
B) Costi della produzione	(323.108.286)	(319.501.019)
<b>Differenza tra valore e costi produzione</b>	<b>(36.342.870)</b>	<b>1.318.174</b>
C) Proventi e oneri finanziari	36.166.162	(3.206.683)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	1.985.001	(13.612.934)
E) Proventi e oneri straordinari	8.030.887	19.110.911
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>9.839.180</b>	<b>3.609.468</b>
Imposte sul reddito dell'esercizio	6.893.818	9.984.295
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>2.945.362</b>	<b>(6.374.827)</b>

Ai sensi di quanto enunciato nell'art. 2427 C.C. nn. 22-bis e 22-ter, si fa presente che tutte le transazioni intervenute con la Capogruppo, pur essendo di notevole importanza, sono state concluse in normali condizioni di mercato.

### **Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio**

In data 23 aprile 2010 il contratto GLOBAL SERVICE, in forza del quale la società gestiva gli immobili della CNPR, viene disdettato con decorrenza 31.12.2010. Rappresentando il contratto di Global Service l'unica fonte di reddito della Prévira, si è reso conseguentemente inevitabile l'invio ai sindacati dei dipendenti, in data 19 maggio 2010, della comunicazione ex art. 4 L. n. 223/1991, come primo passo per avviare la procedura di mobilità/licenziamento collettivo dei 18 dipendenti in forza alla Prévira Immobiliare SpA.

In data 03 giugno 2010 i sindacati vengono ricevuti presso la sede amministrativa della società nella persona del Presidente Rag. Raffaele Grimaldi: l'offerta avanzata dalla società - incentivo all'esodo - viene respinta dai sindacati. Nel mese di ottobre vengono spedite le lettere di licenziamento con decorrenza 31 dicembre 2010 nei confronti di 15 dipendenti (nello stesso mese e poco prima che venissero comunicati i licenziamenti, 3 dipendenti della Prévira Immobiliare SpA si erano dimessi per essere assunti nell'organigramma della Controllante C.N.P.R.). Intanto le trattative sindacali continuano per concludersi definitivamente senza esiti positivi nel dicembre 2010 presso la sede della Regione Lazio (chiamata nel frattempo in causa dalle stesse OO.SS.) dinanzi al preposto funzionario regionale.

### **Criteri di formazione**

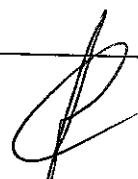
Il presente Bilancio è stato redatto nella forma ordinaria al fine di fornire una completa ed esauriente informativa sull'andamento degli esercizi sociali.

### **Criteri di valutazione**

I criteri utilizzati nella formazione del Bilancio al 12/12/2010, conformi a quanto previsto dal Codice Civile interpretato dai Principi Contabili emanati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri Commercialisti aggiornati dall'OIC (Organismo Italiano di Contabilità), non si discostano da quelli adottati nel precedente esercizio salvo quanto specificatamente indicato per le singole voci.

### **Deroghe**

Non è stato necessario avvalersi delle deroghe alla normativa che presiede alla formazione del bilancio d'esercizio, previste dagli 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 storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi.

### *Materiali*

Salvo la sede operativa della società che, a seguito dell'introduzione del D.L. 185/2008, è stata oggetto di rivalutazione, gli altri beni sono iscritti al costo di acquisto e rettificati dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Le relative quote sono state calcolate considerando l'utilizzo, la destinazione e la durata dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di economica utilizzazione; ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote:

- fabbricati, 1,90%;
- impianti, 25%;
- mobili e arredi, 12%;
- macchine elettroniche, 20%;
- autovetture, 25%.

Con riferimento all'ammortamento del fabbricato, ai sensi dell'art.2426 c.c. 1° comma punto 2, si segnala che viene applicato, come l'anno scorso, un coefficiente pari all'1,90%, e ciò con riferimento alla ragionevole stima della possibile vita economica residua del bene immobile, che si ritiene maggiore rispetto a quella ad oggi stimata, anche alla luce della relazione tecnica redatta in data il 15 marzo 2009 dall'Ing Fazzari Adolfo.

Tale variazione ha comportato un minor onere stimabile in circa € 91.000, con conseguente riflesso fiscale.



### **Crediti**

Sono esposti al presumibile valore di realizzo.

### **Ratei e risconti**

In ratei e risconti attivi/passivi comprendono i proventi/costi di competenza dell'esercizio esigibili negli esercizi successivi ed i costi/proventi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di quelli successivi.

### **Fondo TFR**

Rappresenta il debito maturato verso i dipendenti in conformità dei contratti di lavoro vigenti, al netto di quanto destinato dai dipendenti al fondo di previdenza complementare di Arca SGR S.p.A. individuato dagli accordi aziendali.

### **Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale.

### **Ricavi**

I ricavi da prestazioni di servizi e i proventi finanziari sono riconosciuti in base alla competenza economica temporale dell'esercizio.

### **Imposte sul reddito**

Le imposte correnti sono calcolate secondo le aliquote e le norme vigenti. Le imposte dell'esercizio sono iscritte sulla base di una realistica previsione dell'imposta da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale. Sono esposte al netto degli accantonamenti, delle ritenute subite e dei crediti d'imposta nella voce "Debiti tributari" o, in caso di saldo negativo, nei "Crediti tributari".

### **Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi**

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

### **Dati sull'occupazione**

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le variazioni così come riportato nel seguente schema:

Organico	12/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Quadri	1	1	0
Impiegati	14	18	(4)
	15	19	(4)

Le qualifiche del suddetto organico sono suddivise nelle seguenti aree professionali: - n.1 Quadro; n. 1 "1-R"; n.2 "2-R" - n. 6 "A"; - n. 5 "B".

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello relativo agli Enti Previdenziali Privatizzati (Adepp), integrato da un contratto aziendale mutuato dall'Associazione capogruppo.

## B) Immobilizzazioni

### I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 12/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
13.556	25.684	(12.128)

### Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione costi	Valore 31/12/2009	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 12/12/2010
1) Impianto e ampliamento	2.522			322	2.200
2) Ricerca, sviluppo e pubblicità					
3) Diritti brevetti industriali	20.162			8.806	11.356
7) Altre	3.000			3.000	
	25.684			12.128	13.556

### Costi di impianto e ampliamento

Descrizione costi	Valore 31/12/2009	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 12/12/2010
Altre variazioni atto costitutivo	2.522			322	2.200

**Diritti brevetti industriali**

Descrizione	Valore	Incremento	Decremento	Ammortamento	Valore
costi	31/12/2009	esercizio	esercizio	esercizio	12/12/2010
Software dei p.c.	20.162			8.806	11.356

I costi iscritti sono ragionevolmente correlati a utilità protratta in più esercizi e ammortizzati in 5 anni.

**II. Immobilizzazioni materiali**

Saldo al 12/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
6.859.521	7.036.629	(177.108)

**Terreni e fabbricati**

Descrizione	Importo
Costo storico	5.265.528
Rivalutazione ex D.L.185/2008	3.034.472
Valore attuale	8.300.000
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.342.578)
<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>6.957.422</b>
Ammortamenti dell'esercizio	(149.743)
<b>Saldo al 12/12/2010</b>	<b>6.807.679</b>

Nell'anno 2008 la società si è avvalsa della facoltà prevista dal D.L. 185/2008, rivalutando l'immobile strumentale, sito in via Nomentana n.22/26. La rivalutazione è stata determinata avendo riguardo al valore di mercato del bene in funzionamento.

L'intera rivalutazione è stata contabilizzata ad incremento del valore dell'immobile. In contropartita si è iscritta una riserva nel patrimonio netto. Si è proceduto a dare riconoscimento fiscale alla rivalutazione pagando l'imposta sostitutiva del 3%, il cui ammontare è stato contabilizzato a riduzione della riserva nei debiti tributari.

A seguito di relazione tecnica redatta in data 15 marzo 2009 dall'Ing. Adolfo Fazzari, la vita economica residua dell'immobile al 31.12.2009 (circa 45 anni) si ritiene maggiore rispetto a quella stimata al 31.12.2008 (circa 26 anni). Per tale motivo l'aliquota di ammortamento rappresentativa della vita economica residua è passata dal 3% al 1,9%. Questa variazione ha comportato un minor onere a conto economico per l'esercizio stimabile in circa € 91.000.

**Impianti e macchinari**

Descrizione	Importo
Costo storico	54.153
Ammortamenti esercizi precedenti	(17.716)
<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>36.437</b>
Acquisizione dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	(11.019)
<b>Saldo al 12/12/2010</b>	<b>25.418</b>

Sono rappresentati da impianti videocitofonici e dal gruppo frigo della sede.

**Altri beni**

Descrizione	Importo
Costo storico	254.971
Ammortamenti esercizi precedenti	(212.201)
<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>42.770</b>
Acquisizione dell'esercizio	475
Ammortamenti dell'esercizio	(16.821)
<b>Saldo al 12/12/2010</b>	<b>26.424</b>

Sono rappresentati da mobili, arredi, da macchine d'ufficio elettroniche e da due autovetture di servizio.

**C) Attivo circolante****II. Crediti**

Saldo al 12/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
3.095.799	3.191.304	(95.505)

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze.

Descrizione	Entro	Oltre	Oltre	Totale
	12 mesi	12 mesi	5 anni	
Verso clienti	20.448			20.448
Verso controllante	2.613.658			2.613.658
Crediti tributari	102.494			102.494
Verso altri	359.199			359.199
	<b>3.095.799</b>			<b>3.095.799</b>

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, € 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 (€ 4.377).

I crediti "Verso controllante" sono rappresentati dal compenso per l'amministrazione immobili "global service" relativo al periodo 01 ottobre/12 dicembre (€ 271.391), dalla direzione lavori (€ 399.045), dal compenso per il rilascio certificazione prevenzione incendi imm.li CNPR (€ 180.000), dalle spese anticipate (€ 1.763.222) nel 4° trimestre dell'esercizio in esame.

I "Crediti tributari" sono composti dal credito IRAP (€ 30.197), dal credito IRES (€ 26.893), dal credito IVA (€ 27.730), dal credito per ritenute su interessi attivi (€ 3.793) e dal rimborso IRAP (€ 13.881); quelli "Verso altri" sono costituiti da oneri accessori della locazione ripetibili dagli inquilini (€ 358.889) e da un deposito cauzionale in denaro (€ 310).

Crediti per Area	V / clienti	V /	V / altri	Totale
Geografica		Controllante		
Italia	20.448	2.613.658	359.199	2.993.305

### III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 12/12/2009	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
3.000.000	300.000	2.700.000

Sono rappresentate da certificati di TIME DEPOSIT a scadenza trimestrale (14 ottobre 2010-14 gennaio 2011) che realizzano la finalità di contemperare un discreto rendimento con un ridottissimo rischio finanziario: sono stati qui opportunamente collocati perché acquistati al solo fine di gestione della liquidità.

### IV. Disponibilità liquide

Saldo al 12/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
1.936.940	6.575.148	(4.638.208)

Descrizione	12/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Depositi bancari e postali	1.932.964	6.573.290	(4.640.326)
Denaro e altri valori in cassa	3.976	1.858	2.118
	<b>1.936.940</b>	<b>6.575.148</b>	<b>(4.638.208)</b>

**D) Ratei e risconti**

Saldo al 12/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
8.866	8.542	324

Rappresentano partite di collegamento dell'esercizio e sono relativi a: premi assicurativi dei rischi incendio e furto, responsabilità civile auto e diversi (€ 5.490), canoni di manutenzione su beni strumentali (€ 1.666), canoni per l'utilizzo di procedure applicative per computer e macchine elettroniche d'ufficio (€ 1.710).

**Passività****A) Patrimonio netto**

Saldo al 12/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
9.484.645	10.016.426	(531.781)

Descrizione	31/12/2009	Imputazione perdita 2009	Risultato	
			d'esercizio al 12/12/2010	12/12/2010
Capitale	6.517.686			6.517.686
Riserva legale	33.564			33.564
Riserva di rivalutazione ex D.L. 185/2008	2.943.438	(380)		2.943.057
Altre riserve (straordinaria)	522.118			522.118
Utile/Perdita dell'esercizio	(380)	380	531.781	(531.781)
	<b>10.016.426</b>		<b>531.781</b>	<b>9.484.645</b>

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.	
				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	2.943.057	B			
Altre riserve	522.118	A, B, C	522.118		
<b>Totale</b>	<b>10.016.426</b>		<b>522.118</b>		
Quota non distribuibile	2.199	D			
<b>Quota distribuibile</b>	<b>519.919</b>				

(\*) 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 12/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
0	233.488	(233.488)

Nei giorni antecedenti la messa in liquidazione della società si è provveduto alla comunicazione della risoluzione del rapporto con i lavoratori dipendenti a far data dal 31/12/2010. Il TFR si è trasformato in un debito nei confronti dei lavoratori immediatamente liquidabile. Per tale motivo l'importo è stato classificato negli altri debiti/personale conto retribuzioni.

### D) Debiti

Saldo al 12/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
5.413.255	6.885.414	(1.472.159)

I debiti sono così classificati.

Descrizione	Entro	Oltre	Oltre	Totale
	12 mesi	12 mesi	5 anni	
Verso fornitori	484.385			484.385
Verso Controllante	4.356.931			4.356.931

Debiti tributari	36.918	36.918
Verso istituti di previdenza	103.041	103.041
Altri debiti	431.980	431.980
	<b>5.413.255</b>	<b>5.413.255</b>

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 1/1 al 12/12/2010.

I "Debiti tributari" sono costituiti da ritenute operate su redditi di lavoro (dipendente, autonomo, collaborativo pari ad € 22.232) 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, di quelli calcolati sul saldo del Par 2010 e dal saldo dei contributi Inail dell'anno 2010.

Gli "Altri debiti" sono costituiti per la maggior parte dal saldo del premio di produzione erogato ai dipendenti (€ 102.329), dal TFR da erogare a chiusura del rapporto di lavoro (€ 326.043), da ritenute sindacali da versare (€ 2.374), dalla quota fondo attività socio-culturale (€ 1.233).

Non esistono debiti assistiti da garanzia reale su beni sociali.

Debiti per Area	V / fornitori	V / Controllante	V / Altri	Totale
Geografica				
Italia	484.385	4.356.931	431.980	5.273.296

### E) Ratei e risconti

Saldo al 12/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
55.741	1.979	53.762



**Conto economico****A) Valore della produzione**

<b>Saldo al 12/12/2010</b>	<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>Variazioni</b>
1.921.481	2.381.095	(459.614)

<b>Descrizione</b>	<b>12/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>Variazioni</b>
Ricavi vendite e prestazioni	1.399.753	1.987.187	(587.434)
Variazioni rimanenze			
Altri ricavi e proventi			
- Fitti immobili merce			
- Altri	521.728	393.908	127.820
	<b>1.921.481</b>	<b>2.381.095</b>	<b>(459.614)</b>

I "Ricavi delle prestazioni" sono così dettagliati:

<b>Descrizione</b>	<b>12/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>Variazioni</b>
Compenso "global service"	1.304.243	1.376.304	(72.061)
Nuove locazioni	23.869	43.481	(19.612)
Amministrazione e assistenza tecnica	-	27.609	(27.609)
Attività tecniche	50.716	517.843	(467.127)
Dismissione immobili	-	-	
Compenso gestione esterna	20.925	21.950	(1.025)
	<b>1.399.753</b>	<b>1.987.187</b>	<b>(587.434)</b>

Gli "Altri ricavi e proventi" sono rappresentati, per la maggior parte, da rivalse di spese per consulenze tecniche (€ 501.437), nonché da altre rivalse di spese generiche (€ 20.291).

**Ricavi per area geografica**

<b>Area</b>	<b>Vendite</b>	<b>Prestazioni</b>	<b>Totale</b>
Italia		1.399.753	1.399.753

**B) Costi della produzione**

<b>Saldo al 12/12/2010</b>	<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>Variazioni</b>
2.417.040	2.341.572	75.468

<b>Servizi</b>	<b>12/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>Variazioni</b>
Compensi e spese consulenti	596.270	382.713	213.557
Canoni procedure applicative calcolatori	71.259	75.860	(4.601)
Compensi e spese amministratori fabbricati	95.851	101.744	(5.893)
Viaggi e trasferte dipendenti, trasporti	9.039	11.128	(2.089)
Compenso a società di revisione	15.577	14.553	1.024
Spese manutenzioni immobili	7.010	14.271	(7.261)
Utenze servizi pubblici	33.836	40.519	(6.683)
Postali	9.693	10.639	(946)
Pulizia locali	19.223	19.320	(97)
Assicurazioni	11.356	11.996	(640)
Compensi e gettoni di presenza C.d.A. e Collegio Sindacale	86.610	147.867	(61.257)
Rimborsi spese e costi di soggiorno consiglieri e sindaci	20.925	51.089	(30.164)
Commissioni bancarie	11.408	12.642	(1.234)
Costi per mostre, fiere e mercati	-	-	-
Spese legali	29.690	818	28.872
Lavori Esterni D.lgs.231/01	-	61.649	(61.649)
Altre	13.012	28.806	(15.794)
	<b>1.030.759</b>	<b>985.614</b>	<b>45.145</b>

**Costi per il personale**

<b>Saldo al 12/12/2010</b>	<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>Variazioni</b>
<b>1.146.361</b>	<b>1.097.107</b>	<b>49.254</b>

**Oneri diversi di gestione**

<b>Oneri diversi di gestione</b>	<b>12/12/20010</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>Variazioni</b>
Imposte e tasse	25.850	24.740	1.110
Omaggi	-	2.511	(2.511)

Contributi associativi	12.321	16.174	(3.853)
Valori bollati	263	230	33
Altri	1.265	2.923	(1.658)
	<b>39.699</b>	<b>46.578</b>	<b>(6.879)</b>

**C) Proventi e oneri finanziari**

Saldo al 12/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
84.549	74.011	10.538

Il saldo al 12 dicembre 2010 è composto da interessi attivi di conto corrente (€ 16.489), interessi attivi su operazioni di Time Deposit (€ 31.635) ed interessi attivi derivanti da titoli obbligazionari detenuti in portafoglio emessi dalla Barclays Bank PLC per un importo pari ad € 300.000 (si è così beneficiato di un congruo rendimento - 4% annuo - abbinato ad un esiguo rischio finanziario).

**E) Proventi e oneri straordinari**

Saldo al 12/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
(112.223)	(38.970)	(72.253)

Gli oneri sono rappresentati da costi di competenza di esercizi precedenti riconosciuti nell'esercizio 2010 (€ 118.859) mentre i proventi straordinari riguardano sopravvenienza attive derivanti in massima parte da insussistenza di debiti pregressi (€ 6.636).

**Imposte sul reddito d'esercizio**

Saldo al 12/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
8.548	74.944	(66.396)

Imposte	Saldo al 12/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
IRES		42.395	(42.395)
IRAP	8.548	38.746	(30.198)
<i>Imposte differite (anticipate)</i>		(6.197)	6.197
<i>Imposte correnti</i>	8.548	74.944	66.396

**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	52.921
Collegio sindacale	33.689

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*



**PREVIRA IMMOBILIARE S.P.A.**

Codice fiscale 05871351002 – Partita iva 05871351002

VIA PINCIANA ,35 - 00198 – ROMA(RM )

Numero R.E.A 934751

Registro Imprese di ROMA n. 05871351002

Capitale Sociale € 6.517.686,00 i.v.

## SITUAZIONE DEI CONTI AL 12/12/2010

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 12/12/2010 DAL			
Conto	Descrizione conto	AL 12/12/2010	
**	<b>A T T I V I T A'</b>	Saldo dare	Saldo avere
10/01/200	Spese per modifiche statutarie		
<b>10/01/****</b>	<b>Costi di impianto e ampliamento</b>	2.043,15	
10/03/100	Software	2.043,15	
<b>10/03/****</b>	<b>Diritti utilizz. opere ingegno</b>	162.342,18	
10/06/400	Spese pluriennali diverse	162.342,18	
<b>10/06/****</b>	<b>Altre immobilizzazioni immater.</b>	156,16	
<b>10/**/****</b>	<b>Immobilizzazioni immateriali</b>	156,16	
11/01/300	Fabbricato strumentale sede Roma	164.541,49	
<b>11/01/****</b>	<b>Terreni e fabbricati</b>	8.300.000,00	
11/02/300	Impianti specifici	8.300.000,00	
<b>11/02/****</b>	<b>Impianti e macchinario</b>	54.153,45	
11/04/100	Mobili ed arredi	54.153,45	
11/04/300	Macchine elettroniche d'ufficio	105.050,52	
<b>11/04/****</b>	<b>Mobili e macchine d'ufficio</b>	136.682,51	
11/05/100	Autovetture	241.733,03	
<b>11/05/****</b>	<b>Automezzi</b>	13.712,14	
<b>11/**/****</b>	<b>Immobilizzazioni materiali</b>	13.712,14	
14/00/****	Clienti	8.609.598,62	
15/05/100	Clienti c/fatture da emettere	253.509,02	
<b>15/05/****</b>	<b>Fatture da emettere</b>	2.380.596,53	
<b>15/**/****</b>	<b>Crediti commerciali</b>	2.380.596,53	
16/02/300	Dipendenti c/prestiti	2.380.596,53	
<b>16/02/****</b>	<b>Crediti verso dipendenti</b>	558,77	
16/03/101	Erario c/acconto IRES	558,77	
16/03/300	Erario c/rit. su int. attivi	26.893,20	
16/03/601	crediti v/inquilini	3.792,62	
16/03/701	Erario c/ rimborso IRAP	351.963,35	
16/03/800	Erario c/acconto IRAP	13.881,00	
<b>16/03/****</b>	<b>Crediti verso erario</b>	38.745,32	
16/05/100	Cauzioni attive	435.275,49	
16/05/501	crediti v/Barclays p.c.t.	309,87	
<b>16/05/****</b>	<b>Altri crediti</b>	3.000.000,00	
16/06/401	Anticipi cassa c/acquisti	3.000.309,87	
<b>16/06/****</b>	<b>Partite attive da liquidare</b>	247,12	
<b>16/**/****</b>	<b>Crediti diversi</b>	247,12	
18/01/400	ANTONVENETA C/C 5341 M	3.436.391,25	
18/01/500	ANTONVENETA C/C 5988 F	471.168,16	
18/01/600	ANTONVENETA C/C 5263 P	320.823,77	
18/01/700	ANTONVENETA C/C 5814 Y	828.023,19	
18/01/900	BANCA POPOLARE DI SONDRIO	75.141,45	
18/01/902	BARCLAYS BANK PLC	145.106,43	
<b>18/01/****</b>	<b>Depositi bancari e postali</b>	92.700,97	
18/02/100	Cassa contanti	1.932.963,97	
18/02/300	Cassa X fitti e oneri C.N.P.R	2.125,10	
<b>18/02/****</b>	<b>Denaro e valori in cassa</b>	1.851,37	
<b>18/**/****</b>	<b>Disponibilita' liquide</b>	3.976,47	
19/01/100	Ratei attivi (su .....)	1.936.940,44	
<b>19/01/****</b>	<b>Ratei attivi</b>	8.866,08	
19/02/100	Risconti attivi (su .....)	8.866,08	
<b>19/02/****</b>	<b>Risconti attivi e costi anticip.</b>	38.959,37	
<b>19/**/****</b>	<b>Ratei e risconti attivi</b>	38.959,37	
31/05/400	Debitori dipendenti	47.825,45	
<b>31/05/****</b>	<b>Debiti di finanziamento infragr.</b>	1.320,17	
<b>31/**/****</b>	<b>Debiti di finanziamento</b>	1.320,17	

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 12/12/2010 DAL		AL 12/12/2010	
Conto	Descrizione conto	Saldo dare	Saldo avere
34/02/200	Dip.Prev.complementare		
<b>34/02/***</b>	<b>Debiti verso dipendenti, agenti</b>	<b>2.079,40</b>	
34/04/100	Iva a debito	<b>2.079,40</b>	
34/04/400	Erario c/iva	11.416,99	
34/04/500	Iva a credito	6.163,80	
<b>34/04/****</b>	<b>Posizione Iva</b>	<b>10.149,42</b>	
<b>34/**/****</b>	<b>Debiti diversi</b>	<b>27.730,21</b>	
<b>***</b>	<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>29.809,61</b>	
<b>**</b>	<b>PASSIVITA'</b>	<b>16.860.532,58</b>	
10/03/910	Fondo ammort. software		
<b>10/03/****</b>	<b>Diritti utilizz. opere ingegno</b>		150.985,84
<b>10/**/****</b>	<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		<b>150.985,84</b>
11/01/930	Fondo ammort. fabbricati strumen		150.985,84
<b>11/01/****</b>	<b>Terreni e fabbricati</b>		1.492.320,60
11/02/920	Fondo ammort. impianti specifici		<b>1.492.320,60</b>
<b>11/02/****</b>	<b>Impianti e macchinario</b>		28.735,82
11/04/910	Fondo ammort. mobili ed arredi		<b>28.735,82</b>
11/04/930	Fondo ammort. macch. elettr. uf.		90.113,22
<b>11/04/****</b>	<b>Mobili e macchine d'ufficio</b>		125.198,34
11/05/910	Fondo ammort. autovetture		<b>215.311,56</b>
<b>11/05/****</b>	<b>Automezzi</b>		13.709,63
<b>11/**/****</b>	<b>Immobilizzazioni materiali</b>		<b>13.709,63</b>
16/05/300	Crediti v/ CNPR c/ antic.spese		1.750.077,61
<b>16/05/****</b>	<b>Altri crediti</b>		545.157,34
<b>16/**/****</b>	<b>Crediti diversi</b>		<b>545.157,34</b>
20/01/099	Capitale Sociale		545.157,34
<b>20/01/****</b>	<b>Capitale sociale</b>		6.517.686,00
20/03/600	Riserva di rival.ne D.L.185/08		<b>6.517.686,00</b>
<b>20/03/****</b>	<b>Riserve di rivalutazione</b>		2.943.057,41
20/04/100	Riserva legale		<b>2.943.057,41</b>
<b>20/04/****</b>	<b>Riserva legale</b>		33.564,00
20/07/100	Riserva straordinaria		<b>33.564,00</b>
<b>20/07/****</b>	<b>Altre riserve</b>		522.118,16
<b>20/**/****</b>	<b>Patrimonio netto</b>		<b>522.118,16</b>
30/01/300	F.do attività socio/culturale di		10.016.425,57
<b>30/01/****</b>	<b>Fondi trattamento fine rapporto</b>		1.233,35
<b>30/**/****</b>	<b>Fondi per rischi ed oneri</b>		<b>1.233,35</b>
32/00/****	Fornitori		1.233,35
33/05/100	Fornitori c/fatture da ricevere		148.724,98
<b>33/05/****</b>	<b>Fatture da ricevere</b>		335.660,40
<b>33/**/****</b>	<b>Debiti commerciali</b>		<b>335.660,40</b>
34/02/100	Dipendenti c/retribuzioni		335.660,40
34/02/400	Dipendenti c/liquidazione		102.329,25
34/02/700	Sindacati c/ritenute		328.122,92
<b>34/02/****</b>	<b>Debiti verso dipendenti, agenti</b>		2.373,51
34/03/100	Inps c/competenze		<b>432.825,68</b>
34/03/200	Inail c/competenze		100.073,08
<b>34/03/****</b>	<b>Debiti verso istituti previdenza</b>		2.968,20
34/05/300	Erario c/imposte da liquidare		<b>103.041,28</b>
34/05/400	Erario c/rit. redditi lavoro dip		14.686,26
34/05/401	Addizionale Regionale cod.3802		9.549,77
34/05/406	Addizionale comunale cod.3848		1.847,37
34/05/407	Addizionale comunale cod.3847		431,53
34/05/500	Erario c/rit. redditi lav. aut.		98,58
34/05/901	Erario c/1712 anticipazione tfr		6.123,89
34/05/902	Erario c/rit.1012 licenziamento		1.328,13
<b>34/05/****</b>	<b>Debiti tributari</b>		2.852,71
34/08/400	Debiti v/ CNPR per Fitti		<b>36.918,24</b>
34/08/401	Debiti v/CNPR canoni garantiti		3.746.737,94
34/08/405	Debiti v/CNPR per fitti sospesi		1.600,00
34/08/510	Debiti v/CNPR per fitti dipenden		59.274,56
<b>34/08/****</b>	<b>Partite passive da liquidare</b>		4.160,68
<b>34/**/****</b>	<b>Debiti diversi</b>		<b>3.811.773,18</b>
35/01/100	Ratei passivi (su .....)		<b>4.384.558,38</b>
<b>35/01/****</b>	<b>Ratei passivi</b>		55.741,46
<b>35/**/****</b>	<b>Ratei e risconti passivi</b>		<b>55.741,46</b>
<b>***</b>	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>55.741,46</b>
<b>**</b>	<b>ALTRI CONTI ATTIVI</b>		<b>17.388.564,93</b>
91/05/200	Banche c/incasso effetti al sbf		
<b>91/05/****</b>	<b>Rischi - conti accesi al sogg.</b>	<b>4.800,00</b>	
<b>91/**/****</b>	<b>Conti d'ordine del passivo</b>	<b>4.800,00</b>	
<b>***</b>	<b>TOTALE ALTRI CONTI ATTIVI</b>	<b>4.800,00</b>	

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 12/12/2010			
Conto	Descrizione conto	DAL	AL 12/12/2010
		Saldo dare	Saldo avere
**	ALTRI CONTI PASSIVI		
***	TOTALE ALTRI CONTI PASSIVI		
****	PERDITA DI ESERCIZIO	523.232,35	
*****	TOTALE A PAREGGIO	17.388.564,93	17.388.564,93



SITUAZIONE ECONOMICA AL 12/12/2010 DAL							
Conto	Descrizione conto	Saldo dare	Saldo avere	%Dare	%Avere	%Dare	%Avere
**	<b>COSTI, SPESE E PERDITE</b>						
52/01/001	Sp manut e riparazioni	3.382,61		0,1322		0,1662	
52/01/400	Spese man. rip. automezzi	412,06		0,0161		0,0202	
52/01/600	spese manut.e ripar. fabbricati	3.215,00		0,1257		0,1580	
52/01/**	<b>Spese di manutenzione e riparaz.</b>	<b>7.009,67</b>		<b>0,2740</b>		<b>0,3444</b>	
52/02/100	Spese di trasporto e locomozioni	8.711,03		0,3405		0,4280	
52/02/**	<b>Spese di trasporto e spedizione</b>	<b>8.711,03</b>		<b>0,3405</b>		<b>0,4280</b>	
52/03/100	Premi assicurativi RC automezzi	1.939,98		0,0758		0,0953	
52/03/200	Premi assicurativi incendi furti	1.972,80		0,0771		0,0969	
52/03/300	Premi assicurativi diversi	7.443,65		0,2909		0,3657	
52/03/400	Premi assicurativi sanitari dip.	10.547,66		0,4123		0,5182	
52/03/**	<b>Assicurazioni</b>	<b>21.904,09</b>		<b>0,8561</b>		<b>1,0762</b>	
52/04/100	Costi di pubblicita'	5.000,00		0,1954		0,2457	
52/04/500	Costi per viaggi e trasferte dip	327,80		0,0128		0,0161	
52/04/700	Spese di rappresentanza	272,73		0,0107		0,0134	
52/04/**	<b>Spese pubblc. promozione rappr.</b>	<b>5.600,53</b>		<b>0,2189</b>		<b>0,2752</b>	
52/06/101	Servizi Amministrativi	1.104,70		0,0432		0,0543	
52/06/102	Consulenze tecniche	553.484,47		21,6329		27,1943	
52/06/200	Consulenze amministrative	33.972,88		1,3278		1,6692	
52/06/300	Spese legali e notari	29.690,20		1,1604		1,4588	
52/06/400	Compensi a societa' di revisione	15.576,74		0,6088		0,7653	
52/06/500	Compensi e indennita' di sindaci	33.073,17		1,2927		1,6250	
52/06/600	Comp.so amministratore delegato	10.222,94		0,3996		0,5023	
52/06/800	Certificazione di qualita'	1.895,89		0,0741		0,0932	
52/06/801	Certificato di qualita' UNI EN IS	1.203,51		0,0470		0,0591	
52/06/900	Consulenze Hardware e Software	8.812,80		0,3444		0,4330	
52/06/901	Rimborso spese amministratori	17.490,78		0,6836		0,8594	
52/06/902	rimborso spese sindaci	3.434,38		0,1342		0,1687	
52/06/903	Compenso presidente	15.246,43		0,5959		0,7491	
52/06/905	Spese per Organi Sociali	806,36		0,0315		0,0396	
52/06/906	Gettoni di presenza ai sindaci	616,00		0,0241		0,0303	
52/06/907	Gettoni presenza amministratori	16.278,16		0,6362		0,7998	
52/06/908	Comp.amministratori condominio	95.851,15		3,7463		4,7094	
52/06/**	<b>Servizi professionali</b>	<b>838.760,56</b>		<b>32,7829</b>		<b>41,2107</b>	
52/07/100	Energia elettrica	6.932,27		0,2709		0,3406	
52/07/200	Acqua	1.760,28		0,0688		0,0865	
52/07/300	Gas	3.395,49		0,1327		0,1668	
52/07/400	Telefono e fax	21.747,57		0,8500		1,0685	
52/07/500	Postali	9.693,25		0,3789		0,4763	
52/07/600	Tassa rifiuti solidi urbani	9.198,17		0,3595		0,4519	
52/07/700	Compensi agli amministratori	11.173,40		0,4367		0,5490	
52/07/**	<b>Utenze</b>	<b>63.900,43</b>		<b>2,4975</b>		<b>3,1396</b>	
52/08/100	Spese di pulizia	19.223,48		0,7513		0,9445	
52/08/200	Spese varie	2.616,72		0,1023		0,1286	
52/08/301	Carburanti e lubrificanti	792,54		0,0310		0,0389	
52/08/400	Sp.formazione profession.dipend.	750,00		0,0293		0,0368	
52/08/500	Cancelleria	9.299,58		0,3635		0,4569	
52/08/601	Valori bollati	263,31		0,0103		0,0129	
52/08/606	Quota Assoimmobiliare	12.321,22		0,4816		0,6054	
52/08/900	canone procedura contabilita'	2.146,97		0,0839		0,1055	
52/08/901	Canone procedura gestione immob.	60.536,40		2,3661		2,9743	
52/08/903	Canone proc.hardware/software	111,11		0,0043		0,0055	
52/08/904	Canone manutenzione/ riparazione	8.464,85		0,3308		0,4159	
52/08/**	<b>Servizi generali</b>	<b>116.526,18</b>		<b>4,5544</b>		<b>5,7253</b>	
52/**/**	<b>Costi per servizi</b>	<b>1.062.412,49</b>		<b>41,5243</b>		<b>52,1994</b>	
53/04/100	Spese bancarie mav CNPR	302,40		0,0118		0,0149	
53/04/**	<b>Servizi c/terzi</b>	<b>302,40</b>		<b>0,0118</b>		<b>0,0149</b>	
53/**/**	<b>Costi godimento beni di terzi</b>	<b>302,40</b>		<b>0,0118</b>		<b>0,0149</b>	
54/01/100	Retribuzioni personale dipend.	604.093,16		23,6109		29,6808	
54/01/**	<b>Salari e stipendi</b>	<b>604.093,16</b>		<b>23,6109</b>		<b>29,6808</b>	
54/02/100	Contributi previdenziali Inps	220.525,76		8,6192		10,8351	
54/02/200	Contributi assicurativi INAIL	5.639,80		0,2204		0,2771	
54/02/**	<b>Oneri sociali</b>	<b>226.165,56</b>		<b>8,8397</b>		<b>11,1122</b>	
54/03/100	Quota Tfr personale dipendente	69.875,31		2,7311		3,4332	
54/03/101	Quota azienda Prev.complementare	29.080,97		1,1366		1,4288	
54/03/**	<b>Trattamento di fine rapporto</b>	<b>98.956,28</b>		<b>3,8677</b>		<b>4,8620</b>	
54/05/100	Buoni Pasto Dipendenti	42.440,00		1,6588		2,0852	
54/05/202	Gettoni per segreteria	1.500,00		0,0586		0,0737	
54/05/203	Quota Cral dipendenti	3.791,76		0,1482		0,1863	
54/05/204	Premio aziendale dipendenti	153.836,73		6,0127		7,5584	
54/05/205	Visite fiscali dipendenti	167,36		0,0065		0,0082	
54/05/300	Borse studio	3.507,40		0,1371		0,1723	



SITUAZIONE ECONOMICA AL 12/12/2010 DAL							
Conto	Descrizione conto	Saldo dare	Saldo avere	%Dare	%Avere	%Dare	%Avere
54/05/400	Sorveglianza sanitaria L. 626/94	1.522,95		0,0595		0,0748	
54/05/****	<b>Altri costi del personale</b>	<b>206.766,20</b>		<b>8,0814</b>		<b>10,1590</b>	
54/**/****	<b>Costi per il personale</b>	<b>1.135.981,20</b>		<b>44,3998</b>		<b>55,8140</b>	
55/01/200	Ammortamento spese modif. stat.	895,06		0,0350		0,0440	
55/01/****	<b>Ammort. costi impianto e ampl.</b>	<b>895,06</b>		<b>0,0350</b>		<b>0,0440</b>	
55/03/100	Ammortamento software	8.805,46		0,3442		0,4326	
55/03/****	<b>Ammort. diritti util. op. ingeg.</b>	<b>8.805,46</b>		<b>0,3442</b>		<b>0,4326</b>	
55/06/400	Ammortamento spese pluriennali	2.843,84		0,1112		0,1397	
55/06/****	<b>Ammort. altre immob. immateriali</b>	<b>2.843,84</b>		<b>0,1112</b>		<b>0,1397</b>	
55/**/****	<b>Ammort. e sval. imm. immateriali</b>	<b>12.544,36</b>		<b>0,4903</b>		<b>0,6163</b>	
56/01/200	Ammortamento fabbricati amminis.	149.742,96		5,8527		7,3573	
56/01/****	<b>Ammortamento fabbricati</b>	<b>149.742,96</b>		<b>5,8527</b>		<b>7,3573</b>	
56/02/200	Ammortamento impianti specifici	11.019,87		0,4307		0,5414	
56/02/****	<b>Ammortamento impianti e macch.</b>	<b>11.019,87</b>		<b>0,4307</b>		<b>0,5414</b>	
56/04/100	Ammortamento mobili ed arredi	8.684,13		0,3394		0,4267	
56/04/300	Ammortamento macch. elettr. uff.	8.091,80		0,3163		0,3976	
56/04/****	<b>Ammortamento mobili e macch. uf.</b>	<b>16.775,93</b>		<b>0,6557</b>		<b>0,8242</b>	
56/05/100	Ammortamento autovetture	44,90		0,0018		0,0022	
56/05/****	<b>Ammortamento automezzi</b>	<b>44,90</b>		<b>0,0018</b>		<b>0,0022</b>	
56/**/****	<b>Ammort. e sval. imm. materiali</b>	<b>177.583,66</b>		<b>6,9408</b>		<b>8,7252</b>	
59/01/400	Arrotondamenti passivi	12,47		0,0005		0,0006	
59/01/700	Libri, giornali e riviste	775,25		0,0303		0,0381	
59/01/****	<b>Spese e perdite diverse</b>	<b>787,72</b>		<b>0,0308</b>		<b>0,0387</b>	
59/02/300	Vidimazioni libri sociali	489,48		0,0191		0,0240	
59/02/600	I.C.I.	11.658,60		0,4557		0,5728	
59/02/800	Imposte e tasse diverse	802,32		0,0314		0,0394	
59/02/900	Imposte e tasse indeducibili	3.384,14		0,1323		0,1663	
59/02/****	<b>Imposte non sul reddito dell'es.</b>	<b>16.334,54</b>		<b>0,6384</b>		<b>0,8026</b>	
59/**/****	<b>Oneri diversi di gestione</b>	<b>17.122,26</b>		<b>0,6692</b>		<b>0,8413</b>	
70/07/100	Commissioni bancarie	11.408,15		0,4459		0,5605	
70/07/200	Spese incasso effetti MAV	22.316,75		0,8722		1,0965	
70/07/****	<b>Altri oneri finanziari</b>	<b>33.724,90</b>		<b>1,3181</b>		<b>1,6570</b>	
70/**/****	<b>Oneri finanziari</b>	<b>33.724,90</b>		<b>1,3181</b>		<b>1,6570</b>	
72/02/100	Sopravvenienze passive	118.858,68		4,6456		5,8399	
72/02/****	<b>Altri oneri straordinari</b>	<b>118.858,68</b>		<b>4,6456</b>		<b>5,8399</b>	
72/**/****	<b>Oneri straordinari</b>	<b>118.858,68</b>		<b>4,6456</b>		<b>5,8399</b>	
***	<b>TOTALE COSTI</b>	<b>2.558.529,95</b>		<b>99,9998</b>			
**	<b>RICAVI E PROFITTI</b>						
40/03/600	Compensi servizi gest. imm. CNPR		1.304.242,84		64,0812		64,0812
40/03/602	Compensi X lav. esterni c/terzi		20.925,44		1,0281		1,0281
40/03/604	Ricavi da nuove locazioni		23.868,75		1,1727		1,1727
40/03/****	<b>Prestazioni di servizi</b>		<b>1.349.037,03</b>		<b>66,2821</b>		<b>66,2821</b>
40/**/****	<b>Ricavi vendite e prestazioni</b>		<b>1.349.037,03</b>		<b>66,2821</b>		<b>66,2821</b>
42/01/200	Arrotondamenti attivi		55,91		0,0027		0,0027
42/01/****	<b>Ricavi e proventi diversi carat.</b>		<b>55,91</b>		<b>0,0027</b>		<b>0,0027</b>
42/02/300	Recuperi spese		8.968,43		0,4406		0,4406
42/02/301	Recupero spese cons.za tecnica		501.437,16		24,6370		24,6370
42/02/600	Ricavi direzione lavori/consul.		50.715,94		2,4918		2,4918
42/02/900	Recuperi spese bancarie Mav		30.177,66		1,4827		1,4827
42/02/****	<b>Ricavi e proventi accessori</b>		<b>591.299,19</b>		<b>29,0522</b>		<b>29,0522</b>
42/**/****	<b>Altri ricavi e proventi</b>		<b>591.355,10</b>		<b>29,0550</b>		<b>29,0550</b>
50/01/920	Abbuoni e sconti acquisti merci		3.720,60		0,1828		0,1828
50/01/****	<b>Costi per merci</b>		<b>3.720,60</b>		<b>0,1828</b>		<b>0,1828</b>
50/**/****	<b>Costi per merci mat. sus. consu.</b>		<b>3.720,60</b>		<b>0,1828</b>		<b>0,1828</b>
60/04/600	Interessi attivi su obbligazioni		36.424,49		1,7896		1,7896
60/04/****	<b>Int. attivita' finanz. non imm.</b>		<b>36.424,49</b>		<b>1,7896</b>		<b>1,7896</b>
60/06/100	Interessi attivi di c/c		15.712,88		0,7720		0,7720
60/06/200	Interessi attivi di deposito		31.635,00		1,5543		1,5543
60/06/****	<b>Interessi attivi verso banche</b>		<b>47.347,88</b>		<b>2,3263</b>		<b>2,3263</b>
60/07/400	Interessi attivi v/dipendenti		776,42		0,0381		0,0381
60/07/****	<b>Interessi su altri crediti</b>		<b>776,42</b>		<b>0,0381</b>		<b>0,0381</b>
60/**/****	<b>Proventi finanziari</b>		<b>84.548,79</b>		<b>4,1541</b>		<b>4,1541</b>
62/02/100	Sopravvenienze attive		6.636,08		0,3260		0,3260
62/02/****	<b>Altri proventi straordinari</b>		<b>6.636,08</b>		<b>0,3260</b>		<b>0,3260</b>
62/**/****	<b>Proventi straordinari</b>		<b>6.636,08</b>		<b>0,3260</b>		<b>0,3260</b>
****	<b>TOTALE RICAVI</b>		<b>2.035.297,60</b>		<b>99,9996</b>		
*****	<b>PERDITA DI ESERCIZIO</b>		<b>523.232,35</b>				
*****	<b>TOTALE A PAREGGIO</b>	<b>2.558.529,95</b>	<b>2.558.529,95</b>				

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

Agli Azionisti della Società Previra Immobiliare S.p.A in liquidazione

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2010 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

▪ **Attività di vigilanza**

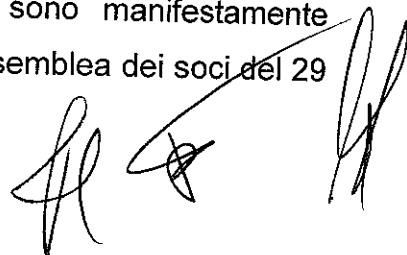
Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle adunanze del Consiglio di Amministrazione e alle assemblee dei soci, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto.

Abbiamo ottenuto dagli Amministratori informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggior rilievo effettuate dalla società, anche nella fase preliquidatoria e si può ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge e 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.

Dalla data di effetto della procedura di liquidazione abbiamo vigilato sull'attività svolta dal Liquidatore, esercitata nel rispetto dei poteri che l'assemblea ha ad esso conferito nella riunione straordinaria del 29 novembre 2010.

Abbiamo ottenuto dal Liquidatore informazioni sull'andamento della procedura e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle principali operazioni liquidatorie effettuate dallo stesso e si può ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge e allo statuto e non sono manifestamente imprudenti, azzardate o in contrasto con i criteri fissati dall'assemblea dei soci del 29 novembre 2010.



Abbiamo incontrato e ricevuto informazioni dai rappresentanti del soggetto incaricato della revisione legale dei conti Reconta Ernst & Young S.p.A. e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento 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 della revisione legale dei conti e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non sussistono osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 del Codice Civile da parte del socio unico, né esposti.

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

▪ **Bilancio di esercizio**

Abbiamo esaminato il progetto del primo bilancio intermedio di liquidazione al 31/12/2010, in merito al quale vi informiamo che lo stesso ci è stato consegnato previa nostra rinuncia ai termini di legge di cui all'art. 2429 c.c.

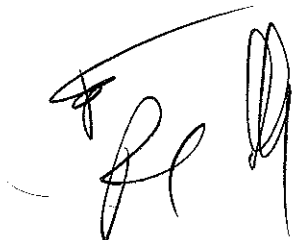
Le risultanze del 1° bilancio intermedio di liquidazione si compendiano nei seguenti valori:

**STATO PATRIMONIALE**

Lo Stato Patrimoniale al 31/12/2010 evidenzia una perdita di esercizio complessiva pari a € 553.760,00 e si riassume nei seguenti valori:

**ATTIVO**

B) Immobilizzazioni	€	7.032.634
C) Attivo Circolante	€	8.421.949



D) Ratei e risconti attivi	€	11.391
<b>Totale attivo</b>	€	<b>15.465.975</b>

### **PASSIVO**

A) Patrimonio netto	€	8.219.674
B) Fondi per rischi e oneri	€	1.402.550
D) Debiti	€	5.837.088
E) Ratei e risconti passivi	€	6.663
<b>Totale passivo</b>	€	<b>15.465.975</b>

### **CONTO ECONOMICO**

Il conto economico al 31/12/2010 presenta, in sintesi, i seguenti valori:

A) Valore della produzione	€	1.993.998
B) Costi della produzione	€	2.511.969
<b>Differenza A-B</b>	€	<b>(517.971)</b>
C) Proventi e oneri finanziari	€	87.187
D) Proventi e oneri straordinari	€	(112.222)
Risultato ante imposte	€	(543.007)
Imposte dell'esercizio	€	(10.753)
<b>Perdita dell'esercizio</b>	€	<b>(553.760)</b>

Non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura, e a tale riguardo, considerato l'intervenuto scioglimento della società, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione del Liquidatore e non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo verificato che al bilancio fosse allegata la documentazione richiesta dall'art. 2487-bis (verbale delle consegne al liquidatore, situazione contabile al 12 dicembre 2010 e rendiconto sulla gestione relativa al periodo 1° gennaio – 12 dicembre 2010) e al riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire, fatto salvo il “verbale di passaggio consegne”, relativamente al quale osserviamo quanto segue: nonostante non risulti verbalizzata la consegna al Liquidatore del denaro in cassa, del libro giornale, del libro inventari, del libro soci, delle altre scritture contabili (prima nota, partitari, ecc.) e della documentazione amministrativa (contratti, fatture, corrispondenza, ecc.), lo stesso Liquidatore ha dichiarato di aver effettivamente ricevuto la suddetta documentazione.

In merito a quanto previsto dall'art. 2423, comma 4 c.c., considerata la fase liquidatoria della società, il Liquidatore, nella redazione del bilancio, ha fatto ricorso alla deroga alle norme di legge prevista dall'art. 2423, comma 4, c.c. e ne ha dato motivazione nella nota integrativa.

#### ▪ **Conclusioni**

Considerando anche le risultanze dell'attività svolta dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti contenute nella relazione di revisione al bilancio che ci è stata messa a disposizione il 13/04/2011, il Collegio propone all'Assemblea di approvare il primo bilancio intermedio di liquidazione chiuso il 31/12/2010, così come redatto dal Liquidatore.

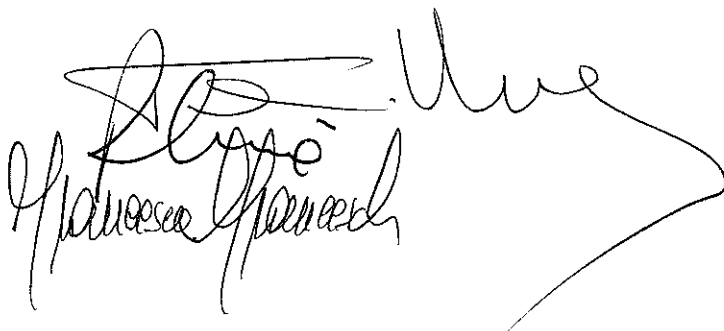
Roma, 13 aprile 2011

#### **Il Collegio Sindacale**

(Presidente Tonino Ragosta)

(Sindaco effettivo Riccardo Carrà)

(Sindaco effettivo Franceschi Francesca)

The image shows three handwritten signatures in black ink. The first signature is the most prominent and appears to be 'Tonino Ragosta'. Below it, there are two other signatures, one of which is partially obscured by the first. The signatures are written in a cursive, somewhat stylized script.

**Previra Immobiliare S.p.A. in liquidazione**

Primo bilancio intermedio di liquidazione al 31.12.2010

Relazione della società di revisione  
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39

Relazione della società di revisione  
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39

Agli Azionisti  
della Previra Immobiliare S.p.A. in liquidazione

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio della Previra Immobiliare S.p.A. in liquidazione chiuso al 31 dicembre 2010, redatto ai sensi dell'art. 2490 del Codice Civile, che rappresenta il primo bilancio intermedio di liquidazione rispetto al bilancio finale di liquidazione di cui all'art. 2492 del Codice Civile. La responsabilità della redazione del primo bilancio intermedio di liquidazione in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, così come illustrati nella nota integrativa, compete al liquidatore della Previra Immobiliare S.p.A. in liquidazione. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul primo bilancio intermedio di liquidazione 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 primo bilancio intermedio di liquidazione 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 primo bilancio intermedio di liquidazione, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dal liquidatore. Ad integrazione di quanto sopra, poiché per effetto dello stato di liquidazione è venuto meno il postulato della continuità aziendale su cui si basano alcuni principi di redazione del bilancio ed esistono obiettive incertezze in relazione alla realizzazione dell'attivo, all'insorgenza di eventuali altri oneri di liquidazione ed al verificarsi di eventuali sopravvenienze, nello svolgimento del nostro incarico abbiamo fatto riferimento ai criteri di redazione adottati dal liquidatore nelle circostanze ed illustrati nella nota integrativa. Il suddetto esame non consente di escludere che ai soci sia richiesti dal liquidatore di effettuare ulteriori versamenti per il pagamento dei debiti sociali. Tale accertamento costituisce potere esclusivo del liquidatore e pertanto il mandato conferitoci esula da tale valutazione. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Il liquidatore ha allegato al primo bilancio intermedio di liquidazione il verbale delle consegne al liquidatore, la situazione dei conti al 12 dicembre 2010 e il rendiconto degli amministratori sulla loro gestione relativa al periodo 1 gennaio 2010 - 12 dicembre 2010 in conformità a quanto previsto dall'art. 2490 del Codice Civile. Il liquidatore ha inoltre allegato al primo bilancio intermedio di liquidazione il bilancio iniziale di liquidazione. Non siamo richiesti di esprimere, e pertanto non esprimiamo, alcun giudizio professionale su tali documenti.

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 7 aprile 2010.

3. A nostro giudizio, il primo bilancio intermedio di liquidazione della Previra Immobiliare S.p.A. in liquidazione chiuso al 31 dicembre 2010 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione adottati dal liquidatore nelle circostanze ed illustrati nella nota integrativa; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della Società per l'esercizio chiuso a tale data.

Roma 13 aprile 2011

Reconta Ernst & Young S.p.A.



Mauro Ottaviani  
(Socio)