

Ivano Slaviero e geom Pasquale Vitale;

- che è presente l'intero Collegio Sindacale nelle persone dei signori: dott. Remo Noberto Bellucci, Presidente, dott. Giovanni Contenti e geom. Tommaso Sorrentino, Sindaci effettivi.

Dichiara, pertanto, la presente assemblea validamente costituita ed atta a deliberare sul seguente

### **ORDINE DEL GIORNO**

1) Approvazione del Bilancio Consuntivo al 31/12/1997.

Sull'unico capo all'ordine del giorno il Presidente dà lettura ai presenti del Bilancio al 31/12/1997 nelle sue componenti Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa.

Sempre il Presidente, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, dà lettura della relazione sulla gestione degli affari sociali, di accompagnamento al Bilancio.

Successivamente prende la parola il dott. Remo Noberto Bellucci, Presidente del Collegio sindacale, il quale legge la relazione predisposta dai Sindaci.

Il bilancio con la nota integrativa e le due relazioni vengono allegate al presente verbale rispettivamente sub A), B) e C).

Si passa alla discussione.

Prende la parola il Socio Unico nella persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione della "Cassa Italiana di Previdenza e Assistenza dei Geometri

Liberi Professionisti", geom. Fausto Savoldi, il quale formula le seguenti osservazioni di sintesi sul bilancio Groma S.r.l. dell'esercizio 1997, oggi in esame.

L'utile, operativo della società, al lordo degli ammortamento sugli immobili che rappresentano un costo figurativo e non finanziario, nonchè al lordo dell'i posta patrimoniale che grava per l'ultimo esercizio nel '97 sui conti della società, in quanto questa imposta sarà sostituita dall'IRAP a decorrere dall'esercizio 1998, sarebbe pari a circa al 3,56% del patrimonio netto della società.

Una redditività, quindi, del tutto ragguardevole.

Anche gli impieghi dell'attivo finanziario della società hanno generato una redditività del tutto soddisfacente.

Le disponibilità finanziarie nette della società sono destinate ad incrementarsi in misura notevole per effetto combinato sia della richiesta a rimborso nonchè della compensazione dell'TVA a credito (lire 15,8 mld), sia per i flussi finanziari netti generati annualmente dalla gestione corrente della società, pari quanto meno agli ammortamenti (lire 13,3 mld.).

Vi è, quindi, la necessità di procedere rapidamente alla definizione di una nuova politica d'impiego delle disponibilità finanziarie della società in modo di massimizzare i rendimenti con una composizione del portafoglio con un basso livello complessivo di rischio.

A tal fine si rende necessario apportare le necessarie modifiche allo Statuto Sociale Groma in modo da consentire una adeguata operatività.

Il Presidente Savoldi comunica altresì che il Socio Unico C.I.P.A.G. è disponibile a valutare le richieste della società, come formulate nella relazione sulla gestione, di riesame delle condizioni contrattuali vigenti tra C.I.P.A.G. e Groma sia per Palazzo Corrodi, Roma, che per i contratti di locazione degli immobili C.I.P.A.G. a Groma.

Si rende altresì necessario adeguare la struttura organizzativa della società in modo da riequilibrare la struttura dei costi tra lavoro autonomo (organi sociali e consulenze) e lavoro dipendente.

Il Presidente, geom. Fausto Savoldi, conclude il suo intervento esprimendo sia un giudizio positivo sulla gestione della società nel suo complesso nell'esercizio in esame nonché l'apprezzamento per l'opera svolta dal Consiglio di Amministrazione tutto e dal Collegio Sindacale.

Il Socio Unico approva, quindi, il testo di delibera proposto dal Consiglio di Amministrazione.

L'Assemblea, preso atto delle relazioni del Presidente del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale e visto il Bilancio chiuso al 31/12/1997

**delibera**

1) di approvare il Bilancio chiuso al 31 dicembre 1997 nelle sue componenti Stato Patrimoniale, e Conto Economico, nonché la Nota Integrativa e la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione degli affari sociali, di accompagnamento allo stesso, dai quali risulta un utile di Lit. 703.345.686;

2) di destinare l'utile di £. 703.345.686 come segue:

- a riserva legale £. 36.000.000

- a nuovo £. 667.345.686

**£. 703.345.686**

Alle ore 12,30, non essendovi altro argomento su cui deliberare, il Presidente dichiara sciolta la seduta, previa redazione, lettura ed approvazione del presente verbale.

**IL SEGRETARIO**

(Dott. Francesco Nasta)

**IL PRESIDENTE**

(Geom. Francesco Mazzoccoli)

*GROMA S.r.l.*

*Sede legale: Roma - Via Gavinana n. 2*

*Capitale sociale: £. 406.431.000.000 inter. versato*

*Iscritta al Registro delle Imprese di Roma n. 1209/89 S.O.*

*Iscritta al R.E.A. di Roma n. 673324*

*Codice fiscale: 09032280159 - Partita I.V.A.: 00863291001*

# BILANCIO AL 31 DICEMBRE 1997

## PARTE 1<sup>^</sup>: SITUAZIONE PATRIMONIALE

<u>ATTIVO</u>	31/12/1997	31/12/1996
A. CREDITI V.SO SOCI PER VERSAM. ANCORA DOVUTI	---	---
B. IMMOBILIZZAZIONI		
I IMMOBILIZZAZIONI IMMAT.		
1) COSTI DI IMPIANTO ED AMPLIAMENTO ED AMPIAMENTO	322.385.240	687.431.300
4) CONCESSIONI, LICENZE, MARCHI E DIRITTI SIMILI	352.803.803	141.479.968
7) ALTRE IMMOBILIZZAZIONI		
IMMATERIALI	<u>5.091.365.965</u>	<u>2.649.121.997</u>

<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>			
<b>IMMATERIALI</b>	<b>5.766.555.008</b>	<b>3.478.033.265</b>	
<b>II IMMOBILIZZAZIONI MAT.</b>			
1) FABBRICATI	321.368.657.051	331.912.936.637	
2) IMPIANTI E MACCHINARI	831.483.380	498.643.275	
4) ALTRI BENI	2.782.254.194	2.595.835.176	
5) IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO E ACCONTI	<u>267.460.000</u>	<u>111</u>	
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>			
<b>MATERIALI</b>	<b>325.249.854.625</b>	<b>335.007.415.088</b>	
<b>III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>			
2) CREDITI			
a) Verso altri	26.759.250	26.759.250	
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>			
<b>FINANZIARIE</b>	<b>26.759.250</b>	<b>26.759.250</b>	
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>331.043.168.883</b>	<b>338.512.207.603</b>	
<b>C. ATTIVO CIRCOLANTE</b>			
<b>I RIMANENZE</b>			
3) LAVORI IN CORSO SU ORD.	997.007.429	204.273.921	
<b>TOTALE RIMANENZE</b>	<b>997.007.429</b>	<b>204.273.921</b>	

		— 182 —	
<b>II CREDITI</b>			
1) VERSO CLIENTI			
- entro l'eserc. succ.	7.869.800.935	3.643.406.622	
4) VERSO CONTROLLANTE			
- entro l'eserc. succ.	1.584.364.697	328.501.074	
5) VERSO ALTRI			
- entro l'eserc. succ.	17.199.387.878	1.913.872.457	
- oltre l'eserc. succ.	<u>438.939.000</u>	<u>18.972.972.136</u>	
<b>TOTALE CREDITI</b>	<b>27.092.492.510</b>	<b>24.858.752.289</b>	
<b>III ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI</b>			
5) ALTRI TITOLI	70.464.500	8.709.771.200	
<b>TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>70.464.500</b>	<b>8.709.771.200</b>	
<b>IV DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>			
1) Banche	54.309.469.387	44.072.263.949	
2) Denaro e val. in cassa	5.577.000	10.409.077	
<b>TOT DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>54.315.046.387</b>	<b>44.082.673.026</b>	
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>82.475.010.826</b>	<b>77.855.470.436</b>	
<b>D. RATEI E RISC. ATTIVI</b>			
1) Ratei attivi	932.501	267.648.696	
2) Risconti attivi	196.286.162	155.286.549	
<b>TOT. RATEI E RISC. ATTIVI</b>	<b>197.218.663</b>	<b>422.935.245</b>	
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>413.715.398.372</b>	<b>416.790.613.284</b>	

**PASSIVO****A. PATRIMONIO NETTO**

I CAPITALE SOCIALE	406.431.000.000	406.431.000.000
IV RISERVA LEGALE	711.985.589	617.202.593
VII RISERVA STRAORDINARIA	13.300.000	13.300.000
IX RISULTATO D'ESERCIZIO	703.345.686	1.888.782.996
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>407.859.631.275</b>	<b>408.950.285.589</b>

**B. F. DI PER RISCHI E ONERI**

3) Altri	500.000.000	800.000.000
<b>TOT F. DI PER RISCHI E ONERI</b>	<b>500.000.000</b>	<b>800.000.000</b>

**C. TRATT. DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO**

<b>TOT. TRATT. DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>47.955.142</b>	<b>25.652.336</b>
---	-------------------	-------------------

**D. DEBITI**

6) Debiti verso fornitori- entro l'eserc. succ.	2.201.601.386	1.712.173.163
11) Debiti tributari- entro l'eserc. succ.	1.407.527.743	2.053.021.974
12) Debiti v/ist. di previdenza e sicurezza sociale- entro l'eserc. succ.	25.425.183	23.478.587
13) Altri debiti:- entro l'eserc. succ.	<u>1.331.570.358</u>	<u>3.175.520.758</u>
<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>4.966.124.670</b>	<b>6.964.194.482</b>

E. RATEI E RISCONTI PASS.			
1) Ratei passivi	129.676.032	10.568.377	
2) Risconti passivi	<u>212.011.253</u>	<u>39.912.500</u>	
<b>TOT. RATEI E RISC. PASSIVI</b>	<b>341.687.285</b>	<b>50.480.877</b>	
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>5.855.767.097</b>	<b>7.840.327.695</b>	
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVO</b>	<b>413.715.398.372</b>	<b>416.790.613.284</b>	
<b><u>CONTI D'ORDINE</u></b>			
BENI DI TERZI	22.487.000	==	
FIDEISSIONI PRESTATE	1.988.107.056	2.111.107.056	
FIDEISSIONI RICEVUTE	<u>80.249.760.960</u>	<u>86.079.798.860</u>	
	<u>82.260.355.016</u>	<u>88.190.905.916</u>	
<b><u>PARTE 2^: CONTO ECONOMICO</u></b>			
A. VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	19.224.080.899	18.925.180.395	
3) VARIAZ. DEI LAV. ORD.	792.733.508	204.273.921	
5) ALTRI RICAVI E PROVENTI			
Vari	3.741.774.917	1.185.518.178	
<b>TOT. VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>23.758.589.324</b>	<b>20.314.972.494</b>	

<b>B. COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6) PER MATER. DI CONSUMO	1.328.305	2.557.336
7) PER SERVIZI	5.395.620.286	3.472.292.729
8) PER GODIMENTO BENI DI TERZI	1.553.591.448	517.019.278
9) PER IL PERSONALE		
a) retribuzioni	308.299.264	234.505.448
b) Oneri sociali	139.135.023	106.480.118
c) Trattamento fine rapporto	22.836.515	16.036.060
e) Altri costi	34.917.030	==
10) AMM.TI E SVALUTAZIONI		
a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali	898.934.706	946.701.122
b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	12.423.000.922	12.214.386.778
c) Svalutazioni di crediti compresi nell'attivo circolante	58.778.600	17.800.000
12) Accantonamento a fondo sopr	==	343.375.379
14) ONERI DIV. DI GESTIONE	<u>4.020.537.247</u>	<u>4.003.838.496</u>
<b>TOT. COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>24.856.979.346</b>	<b>21.874.992.744</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(1.098.390.022)</b>	<b>(1.560.020.250)</b>
<b>C. PROVENTI E ONERI FINANZ.</b>		
16) ALTRI PROVENTI FINANZ.:		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	160.039.378	1.188.998.896

	— 186 —	
<b>d) proventi diversi dai precedenti</b>		
- altri	4.069.443.082	3.338.963.093
<b>17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI</b>		
altri	<u>(65.929.074)</u>	<u>(189.258.136)</u>
<b>SALDO PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>	4.163.553.386	4.338.703.853
<b>D. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	---	
<b>E. PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI</b>		
<b>20) PROVENTI STRAORDINARI</b>		
altri proventi straordinari	716.845.050	2.919.559.074
<b>21) ONERI STRAORDINARI</b>		
altri oneri straordinari	<u>(283.091.728)</u>	<u>(38.796.681)</u>
<b>SALDO PROVENTI ED ONERI STRAORDINARIE</b>	433.753.322	2.880.762.393
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	3.498.916.686	5.659.445.996
<b>22) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO</b>	(2.795.571.000)	(3.770.663.000)
<b>23) RISULTATO DELL'ESERCIZIO</b>	703.345.686	1.888.782.996

# NOTA INTEGRATIVA

## CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI

Il Bilancio in esame è stato redatto secondo il combinato disposto degli articoli dal 2423 al 2427 cod. civ., con criteri conformi a quelli adottati nell'esercizio precedente.

### ATTIVO

#### B. IMMOBILIZZAZIONI

##### I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Sono valutate ed iscritte, con il consenso del Collegio Sindacale, anche in applicazione del comma 1 n. 5) dell'articolo 2426 cod. civ., al costo di acquisto, al netto delle quote di ammortamento, computate in conto.

##### II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Sono valutate ed iscritte, ai sensi del comma 1 n. 1) dell'articolo 2426 cod. civ., al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori, delle spese incrementative, al netto dei fondi di ammortamento.

I disavanzi di fusione, ove sussistono, sono imputati ad incremento del valore degli immobili delle società incorporate, in quanto il valore d'iscrizione contabile degli immobili stessi, comprensivo del disavanzo e di altri valori ad esso imputati, non risulta superiore al valore di mercato degli immobili stessi.

Si fa presente che le aliquote ordinarie di ammortamento, di seguito indicate, sono ridotte alla metà nel primo esercizio di entrata in funzione del cespote in considerazione del loro minor deperimento iniziale.

## II - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Sono valutate ed iscritte al valore nominale.

## C. ATTIVO CIRCOLANTE

### I - RIMANENZE

Consistono in "lavori in corso su ordinazione" di durata inferiore all'anno e sono state valutate ed iscritte, ai sensi del comma 1 n. 9) dell'articolo 2426 cod. civ. e del 5° comma dell'art. 59 TUIR, al valore del costo sostenuto a tutto il 31 dicembre 1997.

### II - CREDITI

Sono iscritti al valore nominale, con separata indicazione, per ciascuna voce, degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio successivo, ai sensi dell'articolo 2424 cod. civ.

I crediti verso clienti sono esposti al netto dell'accantonamento appostato a copertura dei rischi di future perdite sui crediti commerciali da cui vengono decontati, fino a concorrenza, i crediti ormai inesigibili in dipendenza di procedure fallimentari, ovvero a seguito dell'infruttuoso esperimento di procedure esecutive o di procedure legali di recupero. Il tutto nel rispetto del disposto dell'art. 71 TUIR.

Risulta altresì appostato al passivo un "fondo per rischi ed oneri" a copertura di eventuali, future, maggiori perdite sui crediti verso clienti.

### III - ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

I titoli sono valutati ed iscritti al costo di acquisto in quanto non si rende applicabile il metodo del LIFO a scatti non essendo compravenduti in corso d'anno titoli della stessa natura che formino le consistenze di fine anno.

#### **IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE**

Sono iscritte al valore nominale.

#### **D. RATEI E RISCONTI ATTIVI**

Sono computati in base al principio della competenza temporale, ai sensi del 5° comma dell'articolo 2424 bis cod. civ..

#### **PASSIVO**

#### **C. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO DIPENDENTE**

Viene valutato ed iscritto al valore nominale e copre l'esposizione complessiva a tale titolo a tutto il 31 dicembre 1997, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 2120 cod. civ., della legge n. 297 del 29 maggio 1982 e del Contratto Collettivo di Lavoro vigente.

#### **D. DEBITI**

Sono valutati ed iscritti al valore nominale.

#### **E. RATEI E RISCONTI PASSIVI**

Sono computati in base al principio della competenza temporale, ai sensi del 5° comma dell'articolo 2424 bis cod. civ.

## **COMMENTO ALLE VARIAZIONI DEI SINGOLI CONTI DEL BILANCIO**

### **ATTIVO**

#### **B. IMMOBILIZZAZIONI**

##### **I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Consistono in:

**costi di impianto e di ampliamento**, relativi alla sottoscrizione di aumenti del capitale sociale, ad assemblee straordinarie ed alle spese relative alle fusioni per incorporazione, rispettivamente di: "Giover 2000 S.r.l." e "Società Italiana Lavori S.r.l. (S.I.L.)", quest'ultima avvenuta nel 1996;

**concessioni, licenze e marchi**, relativi essenzialmente a software;

**Altre immobilizzazioni immateriali**, costituite da costi per lavori su beni in locazione, essenzialmente per gli immobili siti in Roma, via Cavour e via del Tritone, e, nell'esercizio in esame, negli immobili siti: in Roma: Via Cavour e Via del Tritone; in Brescia, Via Creta; in Bologna, Via Barozzi, assunti in locazione da C.I.P.A.G. al fine della loro sub-locazione dopo che sono stati effettuati i necessari interventi manutentivi.

Il saldo di bilancio al 31/12/1997, pari a complessive lire 5.766.555.008 , viene qui di seguito dettagliato ai sensi dell'articolo 2427 comma 1 n. 2 cod. civ.

	Concessioni di licenze e marchi	Spese di impianto
Aliquota ammortamento	1/3	1/5
Saldo all'1/1/97	141.479.968	687.431.300
Incrementi	427.809.939	==
Ammort. dell'esercizio	(216.486.104)	(365.046.060)
Saldo al 31/12/97	<u>352.803.803</u>	<u>322.385.240</u>

Si precisa che l'incremento di circa lire 428 mil. si riferisce essenzialmente ad acquisti di licenze software per computer degli uffici di "Palazzo Corrodi", nonchè per dotazioni della società.

	Altre immob. immateriali
Aliquota ammortamento	1/5-1/12
Saldo all'1/1/97	2.649.121.997
Incrementi	2.731.969.537
Variazione ammortamento	27.676.973
Ammort. dell'esercizio	(317.402.542)
Saldo al 31/12/97	<u>5.091.365.965</u>

Si fornisce un dettaglio delle "Altre immobilizzazioni immateriali" articolato per singolo immobile:

(dati in lire/mil.)

<u>Immobili</u>	<u>Inc.'94</u>	<u>Inc.'96</u>	<u>Inc. '97</u>	<u>Tot. Amm. al '97</u>	<u>Saldo al 31/12/97</u>
Sede	4,3	==	==	(3,4)	0,9
(RM) Via Cavour	==	2.729,2	872,8	(603,4)	2.998,6
(RM) Via Tritone	==	249,1	1.662,6	==	1.911,7
(BS) Via Creta	==	==	85,5	(7,1)	78,4
(BO) Via Barozzi	==	==	111,0	(9,2)	101,8
<b>Totale</b>	<b>4,3</b>	<b>2.978,3</b>	<b>2.731,9</b>	<b>(623,1)</b>	<b>5.091,4</b>

Va evidenziato che non si è proceduto ad ammortizzare le spese sostenute per l'immobile sito in Roma, alla Via del Tritone, in quanto è ancora in corso il collaudo delle opere e l'immobile è stato sub-locato con decorrenza dopo la chiusura dell'esercizio.

Va evidenziato ancora che le spese per lavori su beni in locazione sono ammortizzate, come segue, con riferimento ai lavori effettuati in ragione della prevedibile durata residua dei contratti di locazione:

immobili siti in Roma, Via Cavour, in Brescia, Via Creta e in Bologna, Via Barozzi, aliquota 8,33%;

frazione in locazione della sede sociale sita in Roma, via Gavinana, per un quinto del costo.