

- ALTRI DEBITI

Nel suo complesso la voce altri debiti si decrementa per £. 1.843.950.400 rispetto all'esercizio precedente, con il seguente dettaglio:

	Saldo al 31/12/97	Saldo al 31/12/96
debiti per acquisto partecipazione	===	1.395.589.000
depositi cauzionali	1.138.576.729	1.075.510.137
altri	<u>192.993.629</u>	<u>704.421.621</u>
	<u>1.331.570.358</u>	<u>3.175.520.758</u>

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

Consistono per lire 34.917.030 nell'accantonamento dell'onere stimato a carico dell'esercizio della quota della quattordicesima mensilità da corrispondere al personale dipendente, per lire 50.600.000 in ratei di canoni passivi di competenza 1997 e non ancora corrisposti e per lire 44.159.002 ad un accantonamento dei costi di competenza 1997, relativo alla gestione del riscaldamento per l'immobile di Via Negri per la stagione 1997/98.

RISCONTI PASSIVI

Consistono in lire 118.486.253 per risconti passivi su canoni relativi agli immobili di Bologna, Via da Formigine e Bari, via Amendola, e in lire 93.525.000 per risconti sulla rivalsa per riscaldamento relativa all'immobile di Milano, Via Negri.

CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine espongono un importo pari a lire 82.260.355.016, e sono costituiti da fidejussioni ricevute da terzi per complessive lire 80.249.760.960, da impegni per libretti al portatore presso di noi per lire 22.487.000 e da fidejussioni prestate per lire 1.988.107.056.

CONTO ECONOMICO

Per quanto attiene i dati salienti del Conto Economico si rileva quanto segue per le attività fondamentali della Società.

Locazioni su immobili propri e del Socio Unico

I ricavi per fitti su immobili propri e della C.I.P.A.G. mostrano un leggero incremento rispetto al 1996, pari a lire 298,9 mil.. Tale incremento è il risultato di fattori di segno opposto, e più precisamente:

- . una riduzione dei ricavi per gli immobili propri siti in Padova ed in Sesto Fiorentino, riferibile al venir meno, con il 30 giugno 1996, del beneficio del maggiore reddito garantito;
- . una riduzione dei ricavi per l'immobile sito in Lacchiarella (MI), riferibile al suo minor tasso di occupazione;
- . un incremento dei ricavi degli immobili C.I.P.A.G., assunti in locazione da Groma per la sub-locazione a terzi, imputabile, in prevalenza, ai canoni sull'immobile sito in Roma, alla Via Cavour.

E' da annotare che la gestione delle spese per gli immobili a minore tasso di occupazione incide in maniera rilevante sulla redditività netta di gestione.

Tra gli immobili propri segnaliamo, in questo ambito, l'immobile di Lacchiarella, con un saldo negativo spese-rivalsa spese pari a lire 761 mil., ciò anche in dipendenza della onerosità del supercondominio.

Su valori minori di deficit nel rapporto spese-rivalsa spese si collocano gli immobili di Padova (lire 134 mil.) e Sesto Fiorentino (lire 93 mil.).

La gestione di Palazzo Corrodi è gravata da spese manutenzione ed amministrazione pari a lire 354 mil. senza alcun recupero sulla C.I.P.A.G.

In merito agli immobili C.I.P.A.G. sub-locati si rileva che detta gestione viene effettuata in perdita già sul primo margine. Infatti, a fronte di fitti attivi per 1,34 mld Groma ha sostenuto oneri per fitti passivi pari a lire 1,55 mld. ciò, a causa dello sfasamento, verificatosi nel corso dell'esercizio, tra la data di assunzione della locazione degli immobili da parte di Groma e la data dell'avvio delle sub-locazioni a terzi. A ciò va ad aggiungersi l'onere degli ammortamenti dei lavori di ristrutturazione effettuati su detti immobili.

Per le sopraindicate ragioni, e come già indicato nella nota di gestione, si ritiene necessario procedere alla rinegoziazione dei termini contrattuali con C.I.P.A.G.

Manutenzione e amministrazione degli immobili del Socio Unico

Manutenzioni: l'attività di manutenzione su immobili C.I.P.A.G. ha evidenziato ricavi per circa lire 679 mil. per il completamento dei lavori sugli immobili in Torino alla Via Cellini (TO) ed in Pioltello 1 (MI).

Amministrazione e gestione: questa attività, relativa agli immobili C.I.P.A.G. siti in Roma, ha evidenziato ricavi complessivi per 650 mil.

Costi della produzione

(dati in lire/milioni)

	% sul tot. costi '97	1997	1996
Ammortamenti e accantonamenti	48,39	13.381	13.522
Imposte	22,30	6.167	7.054
Spese per immobili propri	10,50	2.904	2.517

Costi di struttura:			
Personale	1,83	505	357
Consulenze	1,59	439	470
Organi Sociali	1,34	371	450
Sede ed altri	2,14	593	759
A quadratura:			
Fitti passivi su imm. CIPAG	5,62	1.554	517
Spese amm. e gest. imm. CIPAG	1,44	397	==
Spese interventi su imm. CIPAG	<u>4,85</u>	<u>1.342</u>	<u>==</u>
Totale costi	<u>100,00</u>	<u>27.653</u>	<u>25.646</u>

Il "totale costi" corrisponde alla somma delle voci del conto economico "totale costi della produzione" e "imposte sul reddito dell'esercizio".

Non si registrano variazioni di rilievo dei costi per ammortamenti e costi di struttura tra il '96 ed il '97.

Gli unici conti che mostrano rilevanti scostamenti tra il '96 ed il '97 sono quelli relativi alla gestione, manutenzione e amministrazione degli immobili C.I.P.A.G.. Attività andata a regime nel corso del 1997.

Le imposte risultano ridotte in dipendenza del minore carico IRPEG per il venir meno nel '97 di proventi straordinari, non ripetibili, registrati nel '96.

E' da annotare la forte incidenza percentuale degli ammortamenti e delle imposte sui costi totali (70,69%).

Gli ammortamenti, quale costo figurativo, rappresentano una rilevante fonte di autofinanziamento aziendale, che si misura nel costante incremento delle disponibilità finanziarie.

Le imposte dovrebbero ridursi in misura significativa a partire dal '98 per effetto della sostituzione dell'IRAP alla Patrimoniale, imposta che grava per £. 2,26 mld. sul conto economico '97.

Gestione finanziaria

Gli investimenti finanziari della Società hanno prodotto un rendimento netto di lire 4,16 mld., al netto degli oneri finanziari, quasi integralmente imputabili ad interessi su depositi cauzionali prestati da inquilini.

Il rendimento medio degli impieghi sulle consistenze medie annue delle disponibilità finanziarie della società, quasi integralmente in depositi bancari risulta prossimo al 7,50% circa.

Infine, ai sensi dei numeri 10 e seguenti dell'articolo 2427 del codice civile, si rileva quanto segue.

13) COMPOSIZIONE PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

	Valore 31/12/97	Valore 31/12/96
Proventi straordinari:		
- Sopravvenienze attive	716.845.050	2.919.559.074
Oneri straordinari:		
- Altri oneri straordinari	<u>(283.091.728)</u>	<u>(38.796.681)</u>
	<u>433.753.322</u>	<u>2.880.762.393</u>

15) DIPENDENTI

Il numero medio di lavoratori dipendenti in forza presso la società per l'esercizio 1997 risulta essere pari a 10 unità così ripartite:

Impiegati	7
Operai	3
Totale	10

16) EMOLUMENTI ORGANI SOCIALI

L'ammontare dei compensi spettanti agli organi sociali, come deliberato dall'assemblea dei soci ammonta a lire 202 mil. per l'organo amministrativo e a circa lire 169 mil. per il collegio sindacale.

Il presente bilancio, composto dalla Situazione patrimoniale, Conto economico e la nota integrativa, è conforme alle scritture contabili.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

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

RELAZIONE SULLA GESTIONE**1 - SITUAZIONE DELLA SOCIETA'**

GROMA S.r.l. è una società con Socio Unico la Cassa Italiana di Previdenza e Assistenza dei Geometri Liberi Professionisti (C.I.P.A.G.).

La società, conformemente all'oggetto sociale, è attualmente attiva nella gestione e nella prestazione dei servizi per il patrimonio proprio e del Socio Unico C.I.P.A.G. nonché nella gestione di disponibilità finanziarie proprie.

2 - ANDAMENTO DELLA GESTIONE INCLUSI I RAPPORTI CON IL SOCIO UNICO

In premessa rileviamo che la missione della società è la gestione immobiliare. Per gestione immobiliare intendiamo quell'insieme di attività non finalizzate alla semplice riscossione delle locazioni ed alla manutenzione di emergenza, ma volta al raggiungimento di obiettivi di qualità, efficacia e redditività del patrimonio con il necessario approccio manageriale nella valutazione di aspetti non limitati alla sola funzionalità fisica dell'immobile ma legati alle esigenze ed agli obiettivi societari.

L'investimento immobiliare deve tendere oggi a dare rendimenti comparabili con opportunità alternative di investimento.

L'immobile, quindi, non ha più un ruolo passivo di diversificazione, ma un ruolo attivo, in una incessante ricerca dell'equilibrio migliore tra diversificazione e rendimento.

Rendimento che solo attente gestioni potranno garantire.

Si sta andando, infatti, verso un mercato in forte cambiamento per le società come la nostra che dovranno conseguire redditi attesi dagli investimenti immobiliari.

Passando ai singoli comparti operativi annotiamo quanto segue.

Gestione immobili propri

Nell'esercizio 1997, in ossequio ad un preciso indirizzo strategico espresso in tal senso dal Socio Unico, non si è proceduto ad alcun investimento immobiliare, ad eccezione della stipula di alcuni preliminari per l'acquisto di immobili da destinare a sedi dei collegi dei geometri quali: Vibo Valentia, Foggia e Perugia. Per quest'ultimo vi è un contenzioso in essere con il venditore.

L'attività della società è stata rivolta al miglioramento della gestione diretta degli immobili di: Padova; Sesto Fiorentino (FI) e, dall'ultimo scorcio dell'anno, Lacchiarella (MI). I dati relativi sono qui riportati di seguito.

IMMOBILE	VARIAZ. %	% SUPERFICI
	MONTE FITTI 96/97	AFFITTATE AL 31/12/97
PADOVA	+ 16,5%	62%
LACCHIARELLA	- 12%	35%
SESTO FIORENTINO	+ 40%	92%

Gli immobili di Padova e Sesto Fiorentino (FI), in considerazioni delle loro dimensioni e del numero degli inquilini, hanno comportato un notevole impegno organizzativo.

E' stata effettuata la ricognizione degli immobili, la verifica dei rapporti contrattuali con gli inquilini e stabilita una politica di offerta degli spazi, definendo una politica di prezzo (pricing) in linea con quelli espressi dal mercato. Ottenendo così un rilevante tasso di rotazione dell'inquinato ed il rilascio delle unità da parte di inquilini morosi con nuove e più numerose affittanze.

L'immobile "Marco Polo" di Lacchiarella (MI) continua invece a registrare un tasso di occupazione, del tutto insufficiente, ed è gravato inoltre da pesanti costi di amministrazione e gestione.

Nel corso del 1997 è stata posta attenzione per ottenere risparmi nei costi di amministrazione, promuovendo altresì la locazione con pubblicità sulla stampa nazionale. Calibrando anche il prezzo di offerta.

Operazioni queste che hanno ottenuto risultati minimi; dovuti anche alla particolare congiuntura del mercato immobiliare nell'area milanese, che offre numerosi immobili ad uso terziario al centro di Milano che restano sfitti.

L'immobile "Marco Polo" è oltretutto in un'area dove non si sono ancora realizzati i previsti progetti di sviluppo che avrebbero garantito una maggiore utenza.

Ad ogni modo diverse soluzioni sono allo studio, ed altre vanno ricercate per fronteggiare efficacemente l'attuale situazione.

L'immobile sito in Bologna è stato interamente locato al Ministero delle Finanze dal gennaio 1997, con un canone corrispondente a circa il 5% del valore iscritto in bilancio, fermo restando il permanere delle vigenti garanzie di reddito prestate dal venditore con i relativi tempi di pagamento di canone. Così, al 31 dicembre 1997 sono stati computati interessi contrattuali sull'intero rateo di canone dovuto dal Ministero delle Finanze.

Questo avvierà il regolare pagamento del canone, compresi gli importi già maturati, presumibilmente nel primo semestre 1998.

L'immobile sito in Milano alla Via Negri, come quello sito in Perugia, risultano quasi integralmente locati e sono ancora vigenti per entrambi, le clausole di garanzie di reddito.

Per l'immobile sito in Benevento, per il quale vige la garanzia di reddito, prosegue un contenzioso con il venditore, che non assolve al pagamento del reddito garantito, effettuato dal Banco di Napoli quale fidejussore, ed è inoltre in contenzioso il riconoscimento della rivalutazione per adeguamenti ISTAT e dell'IVA computata sulle fatture.

Per l'immobile sito in Roma, "Palazzo Corrodi", il cui utente è il Socio Unico, sono state svolte attività manutentive atte a garantire la totale efficienza della struttura.

Gestione immobili della C.I.P.A.G.

Locazioni immobili C.I.P.A.G.

L'attività della società si sostanzia nella locazione di immobili C.I.P.A.G.; di interventi edilizi, di fornitura di impianti e attrezzatura di ristrutturazione, per rendere detti immobili idonei alle esigenze di mercato, e nella ricerca della sub-locazione.

Per questa attività si rileva:

- . immobile sito in Roma alla Via Cavour, ultimati i lavori, è stato interamente sub-locato alla GESOSPEL S.p.A. a decorrere dal dicembre 1996;
- . immobile sito in Roma, Via del Tritone, i lavori sono pressoché completati al 31 dicembre 1997, il collaudo in corso è stato iniziato nei primi mesi del 1998.

L'immobile è stato sub-locato, con decorrenza dal gennaio 1998, per una porzione alla Cassa di Previdenza dei Periti Industriali e per la restante parte al Consiglio Nazionale degli stessi Periti;

per gli immobili siti: in Bologna, Via Barozzi, in Brescia, Via Creta e in Roma, Via Lucatelli, le parti ad uso commerciale-uffici sono state assunte in locazione nel corso dell'esercizio.

Dopo gli opportuni interventi manutentivi, detti immobili, sono stati posti sul mercato e sono stati parzialmente locati.

Dell'immobile sito in Bari alla Via Amendola, una frazione è stata acquisita a mezzo cessione da C.I.P.A.G. a GROMA del contratto di locazione con il CNR, con decorrenza dal 1° giugno 1997. La restante parte dell'immobile è totalmente sfitta (trattasi di superfici "open-space") che vanno tutte opportunamente attrezzate per offrirle sul mercato. La società si è interessata per individuare potenziali fruitori ed inoltre si occupa della custodia e vigilanza dell'intero immobile.

Interventi su immobili della C.I.P.A.G.

Nel corso dell'esercizio 1997 si è sviluppata l'attività di manutenzione ed interventi su immobili di proprietà della C.I.P.A.G. che ha interessato gli immobili siti in Torino, Via Cellini e Pioltello (MI), conclusasi nel corso dell'esercizio.

Lavori ancora in corso sono: un secondo intervento sull'immobile in Pioltello (MI) e sull'immobile sito in Milano, alla Via Ciro Menotti.

Amministrazione e gestione immobili C.I.P.A.G.

Per la gestione degli immobili siti in Roma di proprietà C.I.P.A.G., affidata alla nostra società, è stato tenuto il corso di formazione del personale della sezione tecnica inerente le tecnologie UNIX e ORACLE, per avviare un Programma "custom" commissionato a suo tempo dalla C.I.P.A.G. ad una "software house" e concesso in uso alla GROMA per la "gestione immobili" C.I.P.A.G..

La nostra società ha così proceduto alla costituzione della Banca Dati relativa agli immobili C.I.P.A.G. in Roma, controllando tutti i documenti ed i supporti cartacei, programmando il completamento della procedura per fine giugno '98.

Nel contempo è stata avviata l'attività di formazione della Banca Dati, anche per i restanti immobili C.I.P.A.G.; nonchè la ottimizzazione completa, anche con le necessarie implementazioni, per realizzare un "data base" di tipo anagrafico identificativo, conseguente alla fase di monitoraggio generale di tutti gli immobili. Ciò al fine di costituire un archivio delle tipologie edilizie, delle soluzioni costruttive, dei materiali impiegati, degli anni di realizzazione, ottenendo così delle schede per singoli immobili articolate in tre sezioni, ognuna corrispondente alla gestione tecnica;economica;finanziaria. Queste schede saranno utilizzate anche per creare un osservatorio di manutenzione.

Pertanto, dopo un primo periodo di gestione di questi immobili affidata a risorse esterne, dal 1° luglio 1998 si completerà la procedura di assunzione in gestione diretta e GROMA sarà, quindi, pronta a rispondere alle esigenze della C.I.P.A.G. per l'amministrazione e gestione anche degli altri immobili.

Gestione disponibilità finanziarie proprie

Il trend di riduzione dei tassi d'interesse, già manifestatosi nel corso dell'esercizio 1996 è proseguito nel corso del 1997.

Così, la dinamica inflattiva è stata caratterizzata da una forte discesa del tasso di inflazione nella prima parte dell'anno. A partire da maggio, il tasso di inflazione, ha oscillato tra l'1,6% e l'1,4%, con una media su base annua pari all'1,7%.

Nel corso dell'anno, la Banca d'Italia ha ridotto per ben tre volte il tasso ufficiale di sconto, portandolo al 5,50% rispetto al 7,50% di inizio anno.

La flessione dei tassi a breve è stata estremamente contenuta se paragonata alla rapida discesa dell'inflazione. In termini reali il rendimento dei depositi bancari ha toccato a metà '97 livelli massimi superiori al 3%.

I tassi sugli impieghi bancari sono rimasti elevati. Il prime-rate si è ridotto meno e più lentamente rispetto ai tassi di mercato a cui il Tesoro si finanzia.

In questo scenario congiunturale la nostra società ha mantenuto impieghi finanziari in c/c bancari, in quanto i rendimenti sono risultati in tutto il corso dell'esercizio maggiori degli impieghi in titoli di stato, ciò per le sovraesposte motivazioni.

Infatti, il rendimento dei depositi in c/c bancario è parametrato, per nostro accordo negoziale, sul "prime rate" meno uno spread, mentre i tassi sui titoli sono influenzati da un complesso di fattori, tra cui il tasso di sconto, e seguono ad ogni modo la curva dei rendimenti medi sui depositi bancari.

Così, i rendimenti si sono mantenuti su un livello di tasso medio di circa l'8%, mentre gli interessi su titoli pubblici hanno registrato tassi minori.

Altri accadimenti aziendali

Nel corso dell'esercizio 1997 è stato avviato un sistema di "reporting" mediante la redazione di situazioni contabili economico-patrimoniali assestate, con conseguente rilevazione degli scostamenti rispetto al bilancio preventivo, e rendendo possibili tempestivi interventi correttivi, al fine del raggiungimento degli obiettivi prefissati nel bilancio preventivo, ovvero rettificarne i valori con un processo decisorio motivato.

Si rileva che nel corso del 1997 si è data esecuzione alla transazione relativa a tutte le residue partite ancora aperte per l'acquisto della Pierre 1er Italia, proprietaria di Palazzo Corrodi, società poi fusa per incorporazione in Groma (allora IMMOBILIARE ACQUARIO S.r.l), con conseguente storno delle partite di debito-credito che risultavano ancora accese in bilancio; l'accertamento definitivo delle relative poste patrimoniali; la sistemazione delle stesse in bilancio.

In questo ambito si segnala l'escussione della fidejussione a copertura di sopravvenienze fiscali per circa lire 90 mil., onorata dalla Banca, essenzialmente per la copertura di oneri per INVIM straordinaria relativa a "Palazzo Corrodi" ed altre imposte, per importi ridotti.

Verso la fine dell'esercizio (novembre 1997) è stato risolto anticipatamente il contratto di collaborazione che la società aveva con un geometra libero professionista. A seguito di questa risoluzione, anticipata per una serie di motivazioni si è instaurato un contenzioso.

Si fa rilevare in ultimo che la società, in dipendenza di un quadro normativo e di indirizzi interpretativi ministeriali, divenuti più chiari nel '97, procederà a richiedere a rimborso l'IVA a credito per un importo di lire 12 mld. con la dichiarazione '97. Il credito residuo di circa lire 3,8 mld. sarà presumibilmente compensato nel corso del '98.

3 - *PREVEDIBILE ANDAMENTO DELLA GESTIONE*

Così come indicato nella relazione al bilancio preventivo 1998 della società si ritiene che questo esercizio sia il primo di piena operatività dell'area di servizi di gestione degli immobili C.I.P.A.G.. Momento cruciale questo per la definizione di tutti i rapporti con il Socio Unico e per conferire a Groma un'assetto normativo (statuto) ed organizzativo (organigramma) idonei a consentire il perseguimento degli obiettivi aziendali di medio periodo, concordati con C.I.P.A.G. e delineati nel piano triennale di attività 1998-2000; periodo coincidente con il mandato del Consiglio di Amministrazione della società di prossima nomina.

Sarà necessario procedere:

- ad una **radicale modifica dello statuto**, sia per accogliere, ove compatibili con il tipo societario, le norme statutarie della C.I.P.A.G. privatizzata, sia per adeguare le norme statutarie alle rinnovate esigenze operative della società. In particolare appaiono necessari: l'ampliamento dell'oggetto sociale; ridisegnare la ripartizione dei poteri degli organi societari;

- **predisposizione di un sistema integrato di direzione e controllo dell'attività aziendale**, basato sulle seguenti procedure e documenti:

. **redazione di un piano triennale (1998-2000) delle attività da realizzare;**

. **definizione di bilanci preventivi e preconsuntivi**, procedura questa già avviata con i bilanci preconsuntivi '96 e '97 e con i bilanci preventivi '97 e '98;

. **redazione di situazioni contabili economico-patrimoniali trimestrali assestate**, procedura già avviata con la situazione relativa al terzo trimestre 1997;

- **adeguamento della struttura organizzativa e dell'organigramma della società**, con il corretto dimensionamento delle risorse umane, la qualificazione e la formazione di un organigramma societario.

Articolando la struttura organizzativa con:

- . **sezione economico-amministrativa** (monitoraggio esecutivo: locazioni-contratti-riscossione canoni-contenzioso-fiscaltà-coperture assicurative-bilanci);
- . **sezione tecnica dei servizi** (manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - manutenzione programmata - adeguamenti tecnologici - gestione energia - guardiania - pulizia - personale - cura del verde - servizi generali);
- . **sezione per la gestione strategica della società** (monitoraggio strategico - valorizzazione redditività - studi di fattibilità - riconversioni - remunerazioni - acquisti - vendite - conferimenti).

- Per il 1998 è necessario **definire un "sistema di qualità"**, dato che tutte le aziende dovranno sviluppare il controllo della gestione adeguandosi alle norme UNI EN/ISO 9002 tendenti ad ottenere una maggiore produttività ed efficienza, e la possibilità di effettuare controlli sull'andamento in qualsiasi momento e conoscere quello che si sta facendo.

La società intende adeguarsi ai cambiamenti che interessano il settore della gestione di patrimoni immobiliari relativamente alla manutenzione definita dalla norma UNI 10600 sui criteri di progettazione, gestione e controllo dei servizi di manutenzione ed alla norma UNI 10685 per il "global service" di manutenzione.

Sotto il profilo delle politiche gestionali, alla luce dei risultati registrati nel corso dei passati esercizi ed in particolare l'esercizio 1997, si rendono necessari i seguenti interventi nei diversi campi in cui opera la società:

- la società, fino al 1997, ha sperimentato un periodo di avvio delle proprie attività di amministrazione e gestione di immobili della C.I.P.A.G.. Ha, quindi, scontato sia le inefficienze di un approccio al mercato modulato per approssimazioni successive, tipico della formazione di una curva di esperienza allorchè si avviano attività in nuovi settori, sia la necessità di stabilire una politica di accesso al mercato.

A partire dal '98, è necessaria una ridefinizione dei rapporti contrattuali con C.I.P.A.G. sulla base di una determinazione dei prezzi con il metodo del costo azienda cui va sommato un margine di profitto (lavori su immobili C.I.P.A.G.; amministrazione immobili C.I.P.A.G.) e che tenga altresì conto dei prezzi delle locazioni espressi dal mercato e verificati sul campo da Groma con le condizioni di locazione a terzi degli immobili C.I.P.A.G. (locazione e gestione immobili C.I.P.A.G.);

- come indicato sotto il titolo "andamento della gestione", la società dovrà proseguire il processo di ottimizzazione della gestione degli immobili propri, ed in particolare per l'immobile "Marco Polo" sito in Lacchiarella (MI), e per "Palazzo Corrodi" in Roma, definendo per quest'ultimo le condizioni di prestazione di servizi per uffici attrezzati alla C.I.P.A.G., rinegoziando il relativo contratto, con la distinzione della parte relativa alla locazione da quella relativa alla prestazione di servizi.

La società deve essere nelle condizioni in qualsiasi momento del futuro di consentire l'eventuale esercizio della opzione da parte C.I.P.A.G. della realizzazione a mezzo della vendita a terzi del proprio patrimonio immobiliare. Il fattore cruciale, che vincola l'investimento immobiliare, è nella difficile realizzazione degli investimenti stessi.

Infatti, l'interesse del Socio non può essere quello di acquisire direttamente nel proprio patrimonio gli immobili della società; operazione questa indubbiamente costosa, complessa e, sostanzialmente inutile. Ma la possibilità di realizzare e alle migliori condizioni, il patrimonio immobiliare della nostra società, qualora detta operazione si rendesse necessaria per il proprio equilibrio economico-finanziario.

- In considerazione della continua riduzione dei tassi di interessi che si riflette, a decorre dal 1998, pesantemente anche sui tassi ottenuti sugli impieghi bancari, procedere ad una riallocazione delle proprie disponibilità finanziarie, definendo un mix di strumenti finanziari tra mercato mobiliare e finanziario.

Risulta necessario definire un progetto di investimento di valori mobiliari che stabilisca le modalità operative ed i limiti di investimento.

Gli obiettivi della gestione dovranno essere oggetto di esame comune con un consulente professionale di elevata qualificazione e standing.