

## **C.IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE**

### **C.IV.1) Depositi bancari e postali**

Mostrano un decremento in valore assoluto pari a lire 62.080.760.667 esponendo un saldo complessivo pari a lire 8.833.142.558.

### **C.IV.3) Denaro e valori in cassa**

Il conto, per sua natura consistenziale, non necessita di commenti esplicativi.

## **D. RISCONTI ATTIVI**

I risconti attivi, sono relativi alla quota parte del canone di locazione per gli immobili locati siti in: Roma, via Lucatelli, via Arrivabene e via Gavinana di competenza dell'esercizio successivo.

## **PASSIVO**

### **A. PATRIMONIO NETTO**

Rispetto al 31 dicembre 1998 il patrimonio netto si è movimentato come segue:

<b>VOCI DI PATIMONIO NETTO</b>	<b>SALDO AL 31/12/98</b>	<b>INCREMENTI</b>	<b>DECREMENTI</b>	<b>SALDO AL 31/12/99</b>
Capitale sociale	406.431.000.000	20.211.780	(387.451.211.780)	19.000.000.000
Riserva legale	747.985.589	146.942.850	(894.928.439)	===
Riserva straordinaria	13.300.000	2.791.914.143	(2.805.214.143)	===
Utili esercizi precedenti	667.345.686	===	(667.345.686)	===
Utile d'esercizio	<u>2.938.856.993</u>	<u>1.622.003.155</u>	<u>(2.938.856.993)</u>	<u>1.622.003.155</u>
<b>TOT. PATRIM. NETTO</b>	<b><u>410.798.488.268</u></b>	<b><u>4.581.071.928</u></b>	<b><u>(394.757.557.041)</u></b>	<b><u>20.622.003.155</u></b>

#### **A.I - CAPITALE SOCIALE**

Esponde un saldo pari a lire 19.000.000.000.

Si decrementa di lire 387.431.000.000 a seguito di movimenti di segno opposto:

- un decremento di lire 387.451.211.780 per abbattimento del capitale sociale per copertura della perdita di natura patrimoniale derivante dalla cessione del ramo d'azienda, come da assemblea straordinaria per Notaio Paolo Silvestro del 28/07/99;

- un incremento di lire 20.211.780 dovuto ad un aumento di capitale sociale contestualmente deliberato nella assemblea sopra indicata.

**A.IV - RISERVA LEGALE**

Risulta azzerata rispetto all'esercizio precedente.

Ha subito nel corso dell'esercizio movimentazioni di segno opposto:

- un incremento pari a lire 146.942.850 dovuto all'imputazione di quota dell'utile dell'esercizio 1998 come da delibera assembleare del 8 aprile 1999 di approvazione del bilancio al 31 dicembre 1998.
- un decremento, pari a lire 894.928.439, a seguito della copertura della perdita di natura patrimoniale derivante dalla cessione del ramo d'azienda effettuata con assemblea straordinaria per Notaio Paolo Silvestro del 28/07/99.

**A.VII - RISERVA STRAORDINARIA**

Risulta azzerata rispetto all'esercizio precedente.

Ha subito nel corso dell'esercizio movimentazioni di segno opposto:

- un incremento pari a lire 2.791.914.143 dovuto all'imputazione di quota dell'utile dell'esercizio 1998 come da delibera assembleare del 8 aprile 1999 di approvazione del bilancio al 31 dicembre 1999.
- un decremento pari a lire 2.805.214.143 a seguito della copertura della perdita di natura patrimoniale derivante dalla cessione del ramo d'azienda effettuata con assemblea straordinaria per Notaio Paolo Silvestro del 28/07/99.

## **A.VIII - UTILI PORTATI A NUOVO**

ERisultano azzerati rispetto all'esercizio precedente, con un decremento pari a lire 667.345.686, a seguito della copertura della perdita di natura patrimoniale derivante dalla cessione del ramo d'azienda effettuata con assemblea straordinaria per Notaio Paolo Silvestro del 28/07/99

## **B. FONDO PER RISCHI ED ONERI**

### **B.3) Altri**

Esponde un saldo pari a lire 300.000.000, risultante da movimenti di segno opposto:

- un decremento di lire 711.003.016 per effetto della inclusione tra le poste patrimoniali oggetto della cessione gratuita del ramo di azienda;

- un incremento di lire 300.000.000, in dipendenza dell'accantonamento effettuato a copertura del rischio di realizzazione di future, eventuali perdite. Il tutto secondo modalità già illustrate al titolo criteri di valutazione.

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

Esponde un saldo pari a lire 74.722.043, evidenziando un incremento complessivo netto pari a lire 4.741.569, imputabile a movimenti di segno opposto:

. un incremento, per accantonamento dell'esercizio pari a lire 28.153.516

. un decremento in dipendenza del trasferimento di tre rapporti di lavoro alla C.I.P.A.G.L.P. nell'ambito della cessione del ramo d'azienda, con conseguente storno del relativo fondo per lire 23.411.947.

**D. DEBITI**

Mostrano un saldo complessivo pari a lire 1.943.114.390, con un decremento in valore assoluto pari a lire 1.941.333.313 rispetto all'esercizio precedente e vengono qui di seguito dettagliati, con la precisazione che non vi sono debiti di durata residua superiore a 5 anni.

**D.6) Debiti verso fornitori**

Si decrementano di lire 772.164.570 rispetto all'esercizio precedente, essenzialmente a seguito del trasferimento dei saldi dei fornitori relativi agli immobili ceduti, nell'ambito della cessione gratuita del ramo d'azienda.

L'importo totale può essere così dettagliato

	<b>Saldo al 31/12/99</b>	<b>Saldo al 31/12/98</b>
-Fornitori	260.640.004	519.211.077
- Fornitori per fatture da ricevere	656.051.177	1.184.708.411
- Fornitori per note credito da ricevere	<u>(340.000)</u>	<u>(15.403.737)</u>
	<u>916.351.181</u>	<u>1.688.515.751</u>

**D.10) Debiti verso controllante**

Espongono un saldo pari a lire 662.850.798.

L'importo totale può essere così dettagliato, con la precisazione che per l'esercizio 1998 a raffronto, si è proceduto ad una migliore esposizione dei debiti verso il Socio Unico, allora allocati nella voce "altri debiti":

	<b>Saldo al 31/12/99</b>	<b>Saldo al 31/12/98</b>
- debiti v/CIPAG per IVA	500.000.000	=====
- debiti vari	<u>162.850.798</u>	<u>367.935.907</u>
	<u>662.850.798</u>	<u>367.935.907</u>

**D.11) Debiti tributari**

Mostrano un decremento pari a lire 348.588.373, e vengono così dettagliati

	<b>Saldo al 31/12/99</b>	<b>Saldo al 31/12/98</b>
- Erario c/IRPEG	=====	306.457.124
- Erario c/IRAP	=====	87.299.000
- C/rit. lav. Aut.	20.604.483	30.405.216
- C/rit. lav. Dip.	18.862.221	10.248.567
- Erario c/IVA	<u>46.354.830</u>	<u>=====</u>
	<u>85.821.534</u>	<u>434.409.907</u>

La voce debito verso Erario per imposte sui redditi presenta un saldo pari a zero, essendo esposta nella voce crediti tributari, in quanto al 31/12/99 risulta un credito per imposte sui redditi dell'esercizio.

#### **D.12) Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale**

Risultano pari a lire 30.796.326 e mostrano il debito per contributi INPS su lavoro dipendente maturato per il mese di dicembre 1999 per lire 27.830.726 ed un debito verso INAIL per lire 2.965.600.

#### **D.13) Altri debiti**

Esponde un saldo pari a lire 247.294.551 con un decremento rispetto al precedente esercizio di lire 1.119.000.187, imputabile prevalentemente alla cessione di tutti i depositi cauzionali relativi agli immobili inclusi nella cessione gratuita del ramo di azienda.

L'importo totale può essere così dettagliato, con la precisazione che per l'esercizio 1998 a raffronto, i debiti verso il Socio Unico, diversamente dall'esercizio precedente, sono stati meglio esposti alla voce "debiti verso controllante":

	<b>Saldo al 31/12/99</b>	<b>Saldo al 31/12/98</b>
- depositi cauzionali	92.725.000	1.252.890.076
- altri	<u>154.569.551</u>	<u>113.404.662</u>
	<u>247.294.551</u>	<u>1.366.294.738</u>

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

### **E.1) Ratei passivi**

Espongono un saldo pari a lire 15.769.614. Esprimono l'accantonamento dell'onere stimato a carico dell'esercizio della quota della quattordicesima mensilità da corrispondere al personale dipendente.

### **E.2) Risconti passivi**

Espongono un saldo pari a lire 80.106.188 e si riferiscono a risconti passivi su canoni relativi agli immobili di Bologna, Via da Formigine, Roma, via Lucatelli/Arrivabene e Via Cavour e Bari, via Amendola.

## **CONTI D'ORDINE**

Il conti d'ordine espongono un importo pari a lire 11.000.000.000 e si riferiscono all'impegno assunto nei confronti della C.I.P.A.G.L.P. a seguito della inclusione, nel ramo d'azienda ceduto, del credito Iva come meglio specificato nella voce "altri crediti".

## **CONTO ECONOMICO**

Il Conto Economico dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 1999 evidenzia un'utile di esercizio pari a lire 1.622 mil., la cui formazione può così essere ricostruita: I ricavi per fitti su immobili propri e della C.I.P.A.G. mostrano un incremento rispetto al 1997, pari a lire 1.783 mil.. Tale incremento è imputabile prevalentemente a:

	<b>1999</b>	<b>1998</b>
VALORE DELLA PRODUZ.	10.330,44	25.096,90
COSTI DELLA PRODUZ.	<u>(7.925,26)</u>	<u>(23.041,68)</u>
MARGINE INDUSTRIALE	2.405,18	2.055,22
SALDO GEST. FINANZ.	905,35	4.279,30
SALDO GEST. STRAORD.	<u>40,98</u>	<u>(133,71)</u>
RISULTATO LORDO	3.351,51	6.200,81
IMPOSTE D'ESERCIZIO	<u>(1.729,51)</u>	<u>(3.261,95)</u>
<b>UTILE NETTO</b>	<b><u>1.622,00</u></b>	<b><u>2.938,86</u></b>

#### 10) RIPARTIZIONE RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

In premessa si precisa che a differenza del precedente esercizio, nel quale l'ammontare dei compensi derivanti dall'amministrazione e gestione degli immobili del socio unico era stato esposto nella voce "altri ricavi e proventi", la voce in esame comprende, anche per l'esercizio 1998 a raffronto, tale ammontare.

L'importo totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi conseguiti nel corso dell'esercizio, pari a lire 9,07 Mld., ha subito un decremento di lire 12,56 Mld.

L'analisi dei risultati commerciali nei vari settori in cui la Società ha operato è riscontrabile nel seguente prospetto che attua una ripartizione dei ricavi secondo le principali categorie di attività, con raffronto per l'esercizio precedente:

	<b>Valore</b>	<b>Valore</b>	<b>Var.</b>
	<b>31/12/99</b>	<b>31/12/98</b>	<b>%</b>
Ricavi da fitti imm. propri	4.691,14	18.543,13	(76,0)
Ricavi da fitti imm. Terzi	3.283,09	2.464,15	33,2
Ric. per amminist. e gestione imm.	<u>1.100,00</u>	<u>650,00</u>	<u>69,2</u>
<b>TOTALE</b>	<u><b>9.074,23</b></u>	<u><b>21.657,28</b></u>	<u><b>(58,1)</b></u>

Il decremento dei ricavi per fitti su immobili propri è imputabile alla citata cessione gratuita del ramo d'azienda. Si riferiscono, infatti, unicamente al periodo intercorrente tra il primo gennaio 1999 e il 31 marzo 1999, data dell'atto di cessione.

Si registra invece un incremento dei ricavi relativi all'attività di gestione e amministrazione di immobili del Socio Unico, pari a lire 450 mil. a seguito dell'incarico ricevuto dalla C.I.P.A.G.L.P. di gestione di tutti gli immobili trasferiti nell'ambito dell'operazione di cessione di ramo d'azienda gratuito.

**Costi della produzione**

(dati in lire/milioni)	% sul tot. Costi '99	1998	1997	Variaz. % 99/98
Amm.ti e acc.ti	13,1	1.264	13.896	(90,9)
Imposte	24,6	2.374	4.291	(44,7)
Spese per immob. propri	11,4	1.103	2.966	(62,8)
Costi di struttura:				
Personale	6,3	606	557	8,8
Consulenze	7,2	593	362	63,8
Organi Sociali	2,4	232	263	(11,8)
Sede ed altri	3,2	306	411	(25,5)
A quadratura:				
Fitti passivi su imm. CIPAG	26,3	2.544	1.870	36,0
Spese amm. e gest. imm. CIPAG	5,5	632	621	1,8
Spese interventi su imm. CIPAG	≡≡≡	≡≡≡	<u>2.064</u>	<u>(100)</u>
<b>Totale costi</b>	<u>100,00</u>	<u>9.654</u>	<u>27.301</u>	<u>(64,6)</u>

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

Le variazioni della struttura dei costi, nonché l'incremento dei costi di consulenza, sono imputabili all'operazione di cessione gratuita di ramo d'azienda, per essi si chiede l'esplicita ratifica dell'Assemblea,.

L'incremento dei fitti passivi è imputabile alla rinegoziazione del contratto di locazione degli immobili C.I.P.A.G.L.P..

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 31/12/99
Proventi straordinari:	
- Sopravvenienze attive	82.372.570
Oneri straordinari:	
- Altri oneri straordinari	<u>(41.384.540)</u>
	<u>(40.988.030)</u>

**15) DIPENDENTI**

Il numero medio di lavoratori dipendenti in forza presso la società per l'esercizio 1999 risulta essere pari a 8 unità così ripartite:

Impiegati	7
Operai	1
Totale	8

**16) EMOLUMENTI ORGANI SOCIALI**

L'ammontare dei compensi spettanti agli organi sociali, come deliberato dall'assemblea dei soci, ammonta a lire 121,4 mil. per l'Organo Amministrativo e a circa lire 110,8 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: £. 19.000.000.000 INTER. VERSATO**  
**ISCRITTA AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA N. 276788 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 SOCIETÀ**

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.L.P.).

In data 31/03/1999 per atto del Notaro Paolo Silvestro di Roma, Rep. N. 57161, registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma - Atti Pubblici lo stesso 31/03/1999 e poi iscritto presso il Registro Imprese di Roma, fu effettuato il trasferimento a titolo gratuito di un ramo d'azienda GROMA a C.I.P.A.G.L.P. ai sensi dell'art. 9 comma 1 Dlgs n. 460/97, in quanto la stessa C.I.P.A.G.L.P., quale Ente previdenziale privato a base associativa, poteva beneficiare della citata norma.

Detto trasferimento ha profondamente modificato l'assetto economicopatrimoniale e gli indirizzi gestionali della GROMA S.r.l.

Il ramo di azienda, con un valore di patrimonio netto contabile di lire 392 Mld., è costituito essenzialmente di tutti gli immobili di proprietà GROMA S.r.l. (lire 309 Mld), esclusa la frazione in proprietà dell'immobile sede della società, comprensivi degli arredi e del mobilio ad essi afferenti, di impianti, di attrezzature, di macchine di vario genere, di software applicativi (lire 2,8 Mld), nonché di

disponibilità bancarie di c/c, (lire 64 Mld), crediti (clienti lire 6,5 Mld credito per IVA a rimborso lire 11,5 Mld), debiti e contratti relativi al personale dipendente (n. 4 unità di cui 2 portieri). Il tutto organizzato per l'esercizio dell'attività di prestazione di servizi relativi alla gestione del proprio patrimonio immobiliare.

Per l'esame dettagliato delle poste patrimoniali del ramo di azienda gratuitamente ceduto, si rimanda al dettaglio delle variazioni dei conti patrimoniali del 1999, riportato in Nota Integrativa.

Come risulta dalle indicate variazioni dei conti patrimoniali., GROMA S.r.l. ha registrato una riduzione del patrimonio netto, imputabile unicamente al citato trasferimento a titolo gratuito, per lire 392 Mld.

In conseguenza si è reso necessario procedere alla riduzione del capitale nei termini e con le cautele di cui all'art. 2446 Cod. Civ. in quanto il capitale sociale, seppure per causa diversa dalle perdite di gestione, si era ridotto di ben oltre un terzo e per un importo definitivo, salvo i futuri redditi che si genereranno dalla attività di gestione di immobili di terzi.

Così, con assemblea del 28 luglio u.s. è stata deliberata la riduzione del capitale da lire 406,4 Mld. a lire 19 Mld. dopo aver stornato, per utilizzo, tutte le riserve patrimoniali esposte in bilancio: Riserva Legale lire 895 mil; Riserva Straordinaria lire 2.805 mil; Utili portati a nuovo lire 667 mil. Assemblea omologata dal Tribunale di Roma ed ivi successivamente iscritta al Registro Imprese in data 27 ottobre 1999.

A seguito della indicata operazione di cessione gratuita di ramo d'azienda, GROMA S.r.l. ha modificato l'assetto economico-patrimoniale, conservando il ramo di azienda consistente nell'attività di gestione, amministrazione e manutenzione di immobili.

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

### Organizzazione

Con l'esercizio 1999, la società risulta ormai dotata: di una nuova struttura organizzativa; di procedure gestionali per la gestione delle affittanze, con l'utilizzo di adeguati sistemi informatici integrati e conseguente implementazione sia del software per la gestione degli immobili che del software di contabilità generale.

Infatti, nel corso dell'esercizio si è proceduto all'acquisto di un software avanzato, "MULTIRES", procedendo, altresì, al caricamento sul "database" dell'anagrafica relativa agli immobili sia di proprietà del Socio Unico che rinvenienti dalla citata cessione gratuita di ramo d'azienda. Il programma "Multires" si integra con altri strumenti informatici nonchè con procedure operative ormai collaudate.

In questo ambito, l'area informatica sviluppa, inoltre, software di gestione ai fini di una continua evoluzione (upgrading) atta allo svolgimento delle seguenti attività:

- bollettazione dei canoni (mediante avviso) con il "Sistema MAV", con dettaglio delle singole voci di spesa richieste;
- integrazione tra sistema informatico per la gestione operativa delle unità immobiliari con quello di contabilità generale, ottenendo, in breve termine, l'elaborazione informatica unificata dei dati;
- monitoraggio delle situazioni creditorie verso gli inquilini della C.I.P.A.G.L.P. con tempestiva rilevazione delle morosità; computo interessi moratori; riduzione dei pagamenti tardivi con invio periodico di lettere di avvisi di mora; risoluzione, in via transattiva, di contenziosi con gli inquilini, sia in via preventiva rispetto alla instaurazione di contenziosi che con la chiusura dei contenziosi stessi, qualora già instaurati; riduzione dell'intervento dei legali ai soli contenziosi pendenti dinanzi all'Autorità Giudiziaria; adozione di procedure di "reporting" dei legali sulle varie fasi del contenzioso;
- inventariazione qualitativa e quantitativa del patrimonio con creazione di un archivio cartaceo aggiornato;