

- rilevazione puntuale delle superfici sfitte, ricerca e ottenimento di nuove affittanze;
- riduzione del degrado conservativo degli immobili con interventi di manutenzione programmata;
- gestione puntuale e tempestiva dei sinistri fino alla liquidazione del danno;
- rilievo e caricamento di dati con la creazione di un archivio informatico degli immobili ed impianti, nonchè aggiornamento sui dati catastali ed urbanistici degli edifici per singola unità immobiliare;
- implementazione e aggiornamento continuo della Banca Dati.
- Per la programmata introduzione il Sistema di Qualità conforme alle norme UNI EN ISO 9000, tendente all'ottenimento della certificazione sull'affidabilità e l'efficienza dell'organizzazione nel suo complesso e nel suo continuo miglioramento, la società ha messo in atto le idonee procedure interne. L'avvio di detta procedura ha subito uno slittamento in dipendenza delle già illustrate operazioni straordinarie effettuate nel corso dell'esercizio.

La GROMA ha conservato la sua rete di "consegnatari", geometri liberi professionisti (regolarmente iscritti nell'Albo ed alla C.I.P.A.G.L.P.), quale network per soddisfare le necessità gestionali del patrimonio immobiliare distribuito sul territorio nazionale.

La struttura organizzativa, a seguito della cessione di ramo d'azienda, è stata totalmente ridisegnata per focalizzare le risorse allo sviluppo dell'attività di tipica (core business).

Rapporti con il Socio Unico

La cessione gratuita di ramo d'azienda ha modificato profondamente i rapporti con il Socio Unico. Infatti, la funzione di GROMA S.r.l, è risultata sostanzialmente modificata: da società immobiliare "pura", indirizzata ad acquistare, a detenere in proprietà ed a gestire il patrimonio immobiliare, a società di servizi per la gestione del patrimonio immobiliare per lo stesso Socio Unico.

In conseguenza i rapporti economico patrimoniali, risultano anch'essi modificati, provvedendo GROMA S.r.l. a gestire per conto del Socio Unico, quale mandataria, i rapporti afferenti alla gestione degli immobili, i cui compensi generano ricavi per GROMA S.r.l.

Gestione immobili propri

La redditività degli immobili propri nel primo trimestre '99, fino al trasferimento del ramo d'azienda (31/03/99), è stata in linea con il 1998.

Gli immobili siti in Sesto Fiorentino e Padova, risultano quasi interamente locati. Per gli altri immobili siti in: Benevento; Milano Via Negri; Bologna Via da Formigine e Perugia, vigevano ancora le clausole di garanzia esennale di reddito. Gli immobili di Milano, Via Negri, Perugia, Benevento e Bologna, via da Formigine, risultano totalmente locati.

Maggiore attenzione è stata posta per il Comprensorio "Il Girasole" di Lacchiarella, che vedeva grandi superfici non locate ed oneri condominiali e supercondominiali assai gravosi, tanto da mettere la società nella condizione di intervenire con una verifica contabile che ha portato alla possibilità di una diversa logica gestionale e ad una riduzione di oneri pari a circa 1,7 Mld. Si segnala, inoltre, un incremento delle superfici locate pari a circa il 15%, rispetto all'ultimo biennio.

Immobili locati da C.I.P.A.G.L.P. e sub locati**IMMOBILI
UBICATI IN:**

	% SUPERFICI AFFITTATE Al 31/12/98	% SUPERFICI AFFITTATE Al 31/12/99
ROMA - Via Cavour	100%	100%
ROMA - Via del Tritone	100%	100%
ROMA - Via Lucatelli/Arrivabene	66%	70%
BOLOGNA - Via Barozzi	100%	100%
BRESCIA - Via Creta	80%	80%

IMMOBILI SITI IN ROMA (Via Cavour; Via del Tritone; Via Lucatelli/Arrivabene)

L'immobile di via Cavour risulta interamente locato alla GE.S.O.S.P.E.L. S.p.A. Nel corso dell'esercizio è stato stipulato un contratto per l'installazione di un'antenna per radiomobili sul lastrico solare con un canone annuo di lire 36 mil.

L'immobile di via del Tritone è interamente locato al Consiglio Nazionale dei Periti Industriali ed alla relativa Cassa di Previdenza. Le unità ad uso commerciale dell'immobile con accessi sulle vie Lucatelli e Arrivabene, sono parzialmente locate.

BOLOGNA - Via Barozzi

E' interamente locato a primarie società. Sono stati effettuati lavori nell'immobile per complessive lire 153 mil.

BRESCIA - VIA CRETA

L'immobile già parzialmente concesso in locazione, dalla C.I.P.A.G.L.P. a GROMA è stato concesso interamente in locazione nel corso dell'esercizio. Si rileva che alcune unità dell'immobile risultano da sublocare. Sono stati effettuati lavori di ristrutturazione con un investimento complessivo di lire 2.771 mil. di cui lire 428 mil. sostenute nell'esercizio 1999.

*

Con decorrenza 1° gennaio 1999, è stato negoziato con il Socio Unico C.I.P.A.G.L.P., proprietario degli immobili, un contratto di locazione unico, relativo agli immobili di Roma - via Cavour e via del Tritone, di Bologna - Via Barozzi e di Brescia - Via Creta, con un canone complessivo di lire 2.100 mil. annui.

BARI - Via Amendola

Per il contratto di locazione con il C.N.R., relativo ad una minima parte dell'immobile in Bari, Via Amendola, ceduto dalla C.I.P.A.G.L.P. a GROMA a partire dal 1° giugno 1997, la società esperì gli incarichi ad essa conferiti ed ha esaurito il suo compito, come relazionato alla C.I.P.A.G.L.P.. Il medesimo rapporto è proseguito fino alla fine dell'esercizio.

Immobili C.I.P.A.G.L.P. amministrati**Immobili siti in Roma**

Trattasi degli immobili siti in Roma: Via degli Stradivari, 14; Via Castelbolognese, 35; Via Santa Costanza, 13; C.So Trieste, 192; Via A. Usodimare, 62 - Via Ciamarra, 29; Via Dei Crispolti, 89 - Via Lucatelli, 15; Via Arrivabene, 14 e 24; Via A. Usodimare, 84 - Via Capitan Bavastro, 150; Via Barberini, 68; P.zza Colonna, 361; Via Appia Nuova, 572.

L'attività per i sopraelencati immobili è stata svolta come previsto dal mansionario C.I.P.A.G.L.P. con le procedure e modalità codificate.

Immobili trasferiti a C.I.P.A.G.L.P.

La società ha continuato a gestire quelli che prima erano i suoi immobili anche con procura per atto del Notaio Paolo Silvestro del 19/05/99.

Nell'esercizio 1999 la redditività degli immobili siti in Padova, Sesto Fiorentino, Lacchiarella, Milano, Perugia, Benevento, Macerata, oltre ad altre unità sedi di Collegio, è stata costante.

Gestione disponibilità finanziarie proprie

A seguito del trasferimento gratuito del ramo d'azienda del 31/03/99, la società ha versato alla C.I.P.A.G.L.P. lire 64 Mld.

Anche per questo esercizio la società ha mantenuto le sue disponibilità finanziarie sui c/c bancari che hanno assicurato rendimenti confrontabili agli impieghi in titoli di stato. Infatti, il rendimento dei depositi in c/c bancario (lire 8.833 mil al 31/12/99) è parametrato, per nostro accordo negoziale, sul "prime rate" meno uno spread, notevolmente incrementatosi a seguito della forte discesa dei tassi, mentre i tassi sui titoli sono influenzati da un complesso di fattori, tra cui il tasso di sconto, e seguono la curva dei rendimenti medi sui depositi bancari.

Si è così mantenuto intatto il valore patrimoniale delle disponibilità, non restando esposti alla "volatilità" dei corsi, anche delle obbligazioni, lucrando interessi attivi, come già indicato, confrontabili con quelli ottenibili da impieghi in titoli obbligazionari ed al riparo dal concreto rischio di perdite sul capitale investito.

3 - PREVEDIBILE ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Il futuro andamento dell'attività societaria è strettamente legato alla formalizzazione dell'incarico da parte della C.I.P.A.G.L.P. riguardante la gestione del suo intero patrimonio immobiliare.

La struttura organizzativa della GROMA, fin dal 1° marzo 2000 è pronta a questa attività, rispettosa degli impegni assunti nel bilancio di previsione dell'anno 2000 derivanti dalle decisioni nei tempi adottate:

- delibera del CdA C.I.P.A.G.L.P. del 30.03.99, relativa al trasferimento del ramo d'azienda, che recita: "l'attività di gestione della GROMA dovrà essere sviluppata con l'affidamento in gestione di tutto il patrimonio immobiliare della C.I.P.A.G.L.P."

- cessione a titolo gratuito del ramo d'azienda della GROMA del 31.03.99 che si trasformava, di conseguenza, in una società "di pura gestione".

Per le volontà espresse, GROMA S.r.l., pertanto, dovrà impegnarsi alla "prestazione di servizi integrati per la gestione del patrimonio immobiliare e, specificamente, per la gestione, manutenzione, riqualificazione, dismissione".

La suddetta attività, per gli scenari futuri, presenta una notevole potenzialità di crescita e di sviluppo.

I grandi proprietari immobiliari stanno ponendo molta attenzione all'attività di valorizzazione, gestione e manutenzione del proprio patrimonio; nel mercato che si prospetta, vincenti saranno le imprese che avranno le capacità gestionali ed organizzative adatte a rispondere globalmente a questa domanda.

GROMA, nel corso di questi ultimi anni, ha collaudato le proprie capacità ed ha posto il Socio Unico C.I.P.A.G.L.P. in una posizione di vantaggio rispetto agli altri Enti di Previdenza nel possedere una società di gestione di patrimonio immobiliare, sinergicamente avviata, che è una effettiva realtà pronta a gestire, con le più idonee soluzioni, patrimoni immobiliari di altri Enti.

La corretta ed efficiente gestione del patrimonio immobiliare è legata alla sopravvivenza degli Enti proprietari ed impostata sulla equazione "fitti - costi = profitti" con l'attenzione che i "fitti" dipendono dal mercato ed i "costi" sono sotto il diretto controllo di colui che gestisce i processi e gli interventi manutentivi, di servizi, gli impianti e quant'altro. Questi costi sono riducibili solo con adeguati modelli gestionali che, oltre alla riduzione dei costi, tendono all'aumento di valore degli immobili.

Tutti i proprietari di patrimoni immobiliari (Banche, Assicurazioni, Enti Previdenziali, ecc.) hanno l'obbligo di porre attenzione alla valorizzazione degli immobili per i pressanti vincoli finanziari ed economici. Il mercato, per soddisfare questa domanda, richiede società organizzate per conoscere gli immobili, inventarli, adempiere a tutti gli obblighi tecniciamministrativi e fiscali con le opportune analisi degli aspetti economici nei rapporti di locazione, per renderli funzionali agli utilizzatori e per predisporre piani di necessaria dismissione, secondo il contemporaneo modulo gestionale di settore.

La GROMA, con il suo avanzato software "Multires", con la sua struttura e la collaudata organizzazione, si è inserita nel mercato, entrando a far parte di un limitato numero di operatori qualificati che si occupano di gestione, prospettandosi all'esterno per l'acquisizione di altri committenti. Operazione questa che dovrà essere anche supportata da una azione promozionale adeguata nella quale il Socio Unico C.I.P.A.G.L.P. ha una fondamentale importanza. Questi obiettivi operativi della società non sono solo finalizzati al raggiungimento di una gestione redditizia del capitale, ma tendono altresì allo sviluppo di opportunità lavorative dei geometri liberi professionisti, offrendo agli stessi assistenza ed il knowhow nelle attività di manutenzione programmata e del global service.

La specifica attività della GROMA riguardante la gestione del patrimonio immobiliare della C.I.P.A.G.L.P. potrà essere controllata e verificata dai competenti organi della stessa, secondo il disciplinare in atto, in tempi reali, tramite terminale video.

L'attività così programmata definirà nel futuro il ruolo della società GROMA con le specifiche funzioni connesse alla gestione del patrimonio immobiliare del Socio Unico e di assolvere:

a) alla funzione tecnica di manutenzione, ristrutturazione ecc., e come mandataria della C.I.P.A.G.L.P. per l'affidamento di appalti, del controllo dell'esecuzione dei lavori, ecc.;

b) alla funzione amministrativa per i contratti di fitto, dei rinnovi, della riscossione, del contenzioso, ecc.;

c) alla tesoreria per i movimenti di entrate e di uscite di mezzi finanziari, quale delegata della C.I.P.A.G.L.P., con la rendicontazione relativa;

d) alla organizzazione e allo sviluppo della rete degli amministratori dove sono ubicati gli immobili per tutte le necessità relative alla gestione.

Relativamente alle liquidità di cui la società dispone, si procederà ad operazioni di impiego in valori mobiliari, così come già fatto dal Socio Unico C.I.P.A.G.L.P., tenuto conto dei futuri impegni per investimenti.

4 - FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Salvo quanto già illustrato nei titoli che precedono, non si registrano fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio sociale.

5 - ATTESTAZIONI

Si attesta che per la Società non ricorre alcuna delle condizioni previste dall'art. 2428 del Cod. Civ., con particolare riferimento a quelle previste ai nn. 3 e 4.

6 - PROPOSTA DI DELIBERA

Infine, in relazione a quanto in precedenza esposto, sottoponiamo alla Sua approvazione il seguente testo di delibera:

"L'Assemblea dei Soci della GROMA S.r.l., preso atto della relazione del Collegio Sindacale, visto il Bilancio chiuso al 31 dicembre 1999

delibera

1 - di approvare il Bilancio chiuso al 31 dicembre 1999 nelle sue componenti Stato Patrimoniale, 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 lire 1.622.003.155, approvando, altresì, gli oneri sostenuti, connessi all'operazione di cessione gratuita di ramo d'azienda al Socio Unico C.I.P.A.G.L.P., come in dettaglio illustrati in Nota Integrativa.

2 - di destinare l'utile di lire 1.622.003.155 come segue:

a riserva legale	£. 90.000.000
a nuovo il residuo	<u>£. 1.532.003.155</u>
	<u>1.622.003.155</u>

* * *

Il Consiglio di Amministrazione conclude la presente Relazione di accompagnamento al Bilancio dell'esercizio 1999, ringraziando tutti i dipendenti ed i collaboratori per l'attività svolta nel corso dell'esercizio.

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 DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO D'ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.99

Signori,

il Collegio Sindacale ha esaminato il progetto di bilancio chiuso al 31 dicembre 1999 costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa e corredato della Relazione sulla Gestione che il Consiglio di Amministrazione Vi sottopone per l'approvazione e che si sintetizza sulle seguenti risultanze:

Attività	23.035.715.390	
Capitale Sociale		19.000.000.000
Utile d'esercizio		1.622.003.155
Passività		2.413.712.235
Totale Passivo e Netto		<u>23.035.715.390</u>
Conti d'ordine	11.000.000.000	

Il Conto Economico presenta in sintesi, i seguenti valori:

Valore della produzione	10.330.436.226
Costi della produzione	(7.925.257.435)
Differenza tra Valore e Costi della produzione	2.405.178.791
Totale proventi e oneri finanziari	905.346.334
Totale proventi e oneri straord.	40.988.030
Imposte sul reddito d'esercizio	(1.729.510.000)
Risultato dell'esercizio	1.622.003.155

Il conti d'ordine espongono un saldo pari a lire 11.000.000.000.

Il Consiglio di Amministrazione nella relazione sulla gestione, Vi ha informato sull'andamento degli affari sociali e sui fattori che hanno determinato il risultato economico dell'esercizio. Nella Nota Integrativa, inoltre, Vi ha esposto i criteri applicativi nella valutazione delle voci di bilancio e le variazioni intervenute nella consistenza delle poste dell'attivo e del passivo.

Vi ricordiamo che il bilancio ha subito una profonda variazione nella consistenza delle voci attive e passive per effetto della nota operazione di cessione a titolo gratuito del ramo d'azienda consentita col disposto dell'art. 9 del Dlgs. 460/97 e successive modificazioni.

Lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico, indicano a fianco i valori dell'esercizio precedente.

I valori in essi espressi sono stati riscontrati con le risultanze delle scritture contabili, trovando rispondenza.

I criteri di valutazione adottati dal Consiglio di Amministrazione sono da noi condivisi. In particolare :

- le poste patrimoniali sono state valutate secondo stretti criteri amministrativi a norma dell'art. 2426 c.c.;
- gli ammortamenti sono stati calcolati in maniera sistematica con la quota corrispondente al deperimento e consumo dei beni avvenuto nell'esercizio in relazione alla loro residua possibilità di utilizzo e in armonia con i criteri fiscalmente ammessi dal D.M. 31 dicembre 1988 pubblicato sulla G.U. n. 27 del 02.02.89;
- le poste patrimoniali sono state valutate secondo i criteri di cui all'art. 2426 c.c.;
- gli ammortamenti sono stati calcolati in maniera sistematica con la quota corrispondente al deperimento e consumo dei beni avvenuto nell'esercizio in relazione alla loro residua possibilità di utilizzo e in armonia con i criteri fiscalmente ammessi dal D.M. 31/12/1988 pubblicato sulla G.U. n. 27 del 2/02/89;
- le immobilizzazioni immateriali attengono alle seguenti voci : miglorie su beni in locazione, il cui ammortamento è stato determinato in relazione alla durata dei contratti in essere; concessioni, licenze, marchi e diritti similari, incrementate nell'esercizio essenzialmente per l'acquisto del software di gestione del patrimonio immobiliare; costi di impianto e di ampliamento che non hanno subito variazioni nell'esercizio e sono stati ammortizzati per la quota di competenza;
- i crediti sono esposti al valore nominale rettificato del fondo svalutazione accantonato nell'esercizio per un'importo di lire 16 Milioni. A fronte di eventuali rischi di realizzo è stato inoltre eseguito nell'esercizio un accantonamento di lire 300 Milioni nella voce fondo rischi ed oneri;
- i debiti sono iscritti al valore nominale;
- i ratei ed i risconti attivi e passivi sono stati determinati in base al criterio della competenza temporale;
- il fondo trattamento fine rapporto è pari al debito verso i dipendenti in essere al 31/12/1999;

- l'accantonamento per le imposte dell'esercizio appare congruo.

Nel corso dell'esercizio abbiamo proceduto al controllo della contabilità e dell'amministrazione, vigilando sull'osservanza della legge e dello Statuto, partecipando alle riunioni assembleari e consiliari ed effettuando le verifiche di cui all'art. 2403 c.c.

In conclusione, esprimiamo parere favorevole all'approvazione del Bilancio concordando con il Consiglio di Amministrazione in merito alla destinazione dell'utile d'esercizio.

Roma, 29/03/2000

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Aldo Sanchini

Dott. Andrea Perrone

Rag. Claudio Quintiliani

**STATO PATRIMONIALE
E CONTO CONSUNTIVO**

ATTIVO CONSOLIDATO <i>(in milioni di lire)</i>	Situazione al 31.12.1999	Situazione al 31.12.1998
A IMMOBILIZZAZIONI :		
I) Immobilizzazioni immateriali	274	602
II) Immobilizzazioni materiali (1+2+3)	719.097	770.207
1) Immobili	710.051	759.374
2) Mobili, impianti, macchinari e altri beni strumentali	3.510	3.684
3) Impieghi immobiliari in corso	5.536	7.149
III) Immobilizzazioni finanziarie (1+2+3+4+5)	805.365	888.677
1) Partecipazioni società controllate	0	0
2) Titoli di Stato e diversi in portafoglio	599.376	698.169
3) Gestioni patrimoniali mobiliari	153.909	91.475
4) Crediti finanziari diversi	52.080	99.033
5) Impieghi mobiliari in corso	0	0
Totale immobilizzazioni (I+II+III)	1.524.736	1.659.486
B ATTIVO CIRCOLANTE		
I) Rimanenze	0	0
II) Crediti (1+2+3+4)	279.836	263.091
1) Crediti verso iscritti e terzi contribuenti	231.465	186.760
2) Crediti per prestazioni da recuperare	1.963	2.336
3) Crediti verso società controllate	0	0
4) Altri crediti	46.408	73.995
III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	470.501	249.856
IV) Disponibilità liquide	60.224	101.838
Totale attivo circolante (I+II+III+IV)	810.561	614.785
C RATEI E RISCONTI ATTIVI	18.530	26.166
TOTALE ATTIVO (A+B+C)	2.353.827	2.300.437
CONTI D'ORDINE	69.145	129.794