

Util. da ripar.	-	1.429.481.330	+	1.429.481.330
F. Acc. ILOR	113.237.000	-	-	113.237.000
F. Acc. IRPEG	270.148.000	135.560.000	-	134.588.000
F. rise. ord.	66.327.000	141.563.430	+	75.236.430
Cap. Soc.	158.616.000.000	158.616.000.000		-
Utile Eser.	1.504.717.330	1.261.567.756	-	243.149.574

Passiamo quindi all'esame delle voci piu' importanti del Bilancio.

STATO PATRIMONIALE Soci c/sottoscrizione

Il conto soci c/sottoscrizione presenta un saldo di L. 36.590.200.000 che e' stato estinto in data 13 Aprile 1992 anche per consentire l'ulteriore aumento del capitale sociale elevato a L. 246.616.000.000

2) BANCHE

Il saldo attivo di L. 6.632.568.808 e' principalmente influenzato dai versamenti effettuati a favore del Groupe Pierre I.er per L. 64.520.000.000 e dal pagamento di L. 1.005.760.000 per imposta di registro relativa alla registrazione dell'atto di aumento del capitale sociale stipulato - come noto - il 20 Dicembre 1990

3) SPESE D'IMPIANTO

Le spese d'impianto riportate all'inizio dell'anno per L. 4.552.400 hanno subito l'incremento dell'importo di L. 1.005.760.000 relativo all'imposta di registro di cui sopra e' detto.

4) IMMOBILI

Il saldo di detto conto e' passato da L. 57.000.000.000 a L. 57.530.000.000.

L'incremento e' dovuto all'acquisto dell'immobile in Viterbo dalla ditta Murialdo effettuato

il 18 Settembre 1991

5) IMMOBILI DA ACQUISTARE

Il saldo del conto in L. 1.018.400.000 e' costituito da altrettante corrisposte alla Societa' S E I C di Firenze in c/acquisti immobili

6) CREDITORI

Il saldo del c/creditori e' dovuto a vecchie pendenze dell'anno 1989 per L. 8.945.380 rimaste ancora insolute e da compensi a terzi maturati e non riscossi

7) UTILE DA RIPARTIRE

Come vi e' noto nel passivo del Bilancio figurano gli utili del 1990 non ancora distribuiti

8) COSTI PLURIENNALI L. 80.000.000

Trattasi dei 4/5 della INVIM straordinaria versata per complessive L. 100.000.000 in data 18 Dicembre 1991 detraibili per quote annuali costanti di L. 20.000.000

9) DEBITORI

Sempre all'attivo del Bilancio si riscontra l'importo di L. 202.481.850 esso rappresenta l'ammontare dell'IVA sulla ns/Fattura N. 4 del 6 Dicembre 1991 emessa a carico della EDILNORD Commerciale S.p.A. Milano per l'importo di L. 1.065.693.950 afferente il reddito garantito dell'immobile di nostra proprieta' nonche' l'adeguamento ISTAT regolarmente accreditatoci presso la CA.RI.P.LO

10) CREDITI VERSO ERARIO di L. 229.297.960

E' relativo alla ritenuta di acconto IRPEG operato dalla CA.RI.P.LO sugli interessi attivi del citato conto corrente 16884.

Sara' portata in detrazione in sede di versamento del saldo dell'imposta, nonche' degli accon-

ti dovuti per l'anno in corso.

CONTO ECONOMICO

A) PROFITTI E RENDITE

- Ricavi: L. 4.121.680.865

Afferiscono all'importo del Reddito garantito comprensivo dell'adeguamento ISTAT relativo all'immobile MARCO POLO, e regolarmente accreditatoci sul nostro conto corrente dalla EDILNORD Commerciale S.p.A. Milano.

- Interessi attivi su c/c L. 764.326.532

Trattasi degli interessi calcolati, al lordo della ritenuta di acconto per IRPEG, come dalle risultanze della Cariplo;

B) PERDITE E SPESE

- Ammortamenti L. 1.920.012.480

Sono stati calcolati - come segue - con i criteri ammessi dalle norme della legislazione tributaria.

Fabbricati presist. L.57.000.000.000 3% = L.1.725.900.000

Fabbricato Viterbo L. 530.000.000 1,50% = L. 7.950.000

Sp. Imp. L. 1.010.312.400 20% = L. 202.062.480

TOTALE	L. 1.920.012.480
--------	------------------

- Imposte e tasse: L. 1.101.185.000

L'importo suddetto e' cosi' composto:

Acconti IRPEG e ILOR pagati a Maggio e Novembre 1991

L. 1.077.085.000

Tassa Societa' e ICIAP 1991	L.	4.100.000
INVIM quota detraibile	L.	20.000.000

(Per quest'ultima voce vedi Stato Patrimoniale - Costi Pluriennali)

RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il fabbricato denominato "MARCO POLO" di proprieta' della Societa' ubicato in LACCHIARELLA (MI) "CENTRO GIRASOLE" e' descritto alla partita n. 1001443 del N.C.E.U. di quel Comune.

Il suo valore storico di Inventario e' di L. 57.000.000.000; il fondo di ammortamento al 31 Dicembre 1991 e' di .. 4.275.000.000 per cui il valore netto del fabbricato e' di L. 52.725.000.000.

Per stabilire la eventuale assoggettabilita' dell'immobile in parola alle norme previste dagli articoli 24 e 25 della legge 30 Dicembre 1991 n. 413 afferente la rivalutazione dei beni immobili, occorre determinare il valore base del fabbricato con i criteri stabiliti dalla citata legge.

Considerato che le unita' catastali che lo costituiscono sono descritte alle categorie C1 C2 C6 A10 A5 e A8 si procede come segue:

A) Unità' C1 C2 C6 A10

CAT.	REND. COMPL.VA	MOLTIPLIC.RE	VALORE
C1	58.629.900	34	1.993.416.600
C2	7.285.600	100	728.560.000
C6	9.540.000	100	954.000.000
A10	<u>170.477.500</u>	<u>50</u>	<u>8.523.875.000</u>
TOTALI	245.933.000		12.199.851.600

=====

B) CAT. D/5 e D/8

Per questa categoria - come per le altre - manca l'indicazione dei singoli costi storici essendo stato attribuito al fabbricato un unico valore unitario.

Pertanto per determinare i valori si è fatto ricorso alle tabelle millesimali che hanno indicato:

D/5 millesimi 45,37

D/8 " 73,34

In un totale di 118,71 millesimi.

Pertanto si è ottenuto:

L. 57.000.000.000 Valore dell'intero fabbricato $\times 118,71 = 1000$

L. 6.766.470.000 Valore storico delle unità' suddette riferite alla data di acquisizione

(1988);

L. 1,15 coeff. di rival.ne x 6.766.470.000 = L. 7.781.400.500 Valore base ai sensi della citata legge 413/1991.

Pertanto il valore base dell'intero fabbricato e' pari a:

A) L. 12.199.851.600

B) L. 7.781.400.500

TOTALE

L. 19.981.292.100

Poiche' il valore netto del fabbricato - determinato come sopra detto - in L. 52.725.000.000 e' rilevantemente superiore al valore base di L. 19.981.292.100 non si deve procedere a rivalutazione immobiliare

DESTINAZIONE DELL'UTILE D'ESERCIZIO

Vi proponiamo di destinare l'utile d'esercizio di L. 1.265.715.750 come segue:

5% L. 63.286.000 al f.do riserva legale

L. 1.202.429.750 al conto utili da destinare

Signori soci,

Noi riteniamo di aver sempre diretto il nostro operato al bene della Societa', e pertanto vi invitiamo ad approvare il presente bilancio e la relazione che lo accompagna.

Roma, 13/06/1992

L'AMMINISTRATORE UNICO

(Geom. Pietro Galli)

SOCIETA' IMMOBILIARE ACQUARIO S.R.L.
VIA CAVOUR 179/A - 00187 ROMA
c.f. 08648120585 - p. IVA 00863291001
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE SUL BILANCIO AL 31 DICEMBRE
1991.

Signori soci,
il progetto di bilancio, che l'Amministratore Unico della Societa' ha predisposto in conformita' agli artt. 2424 - 2425 bis C.C., si riassume nelle seguenti classi di valori:

STATO PATRIMONIALE :

Attivita'		L. 167.887.262.328
Passivita'	L. 101.199.332	
Fondi diversi	L. 6.333.302.480	
Utile esercizio prec. da destinare	L. 1.429.481.330	
Capitale sociale	L. 158.616.000.000	
Riserva legale od ordinaria	L. 141.563.430	L. 166.621.546.572
		L. 1.265.715.756

CONTO ECONOMICO :

Ricavi e proventi vari	L. 4.938.418.193
Costi, spese ed ammortamenti	L. <u>3.672.702.437</u>
Determinazione dell'utile netto d'eserciz.	L. 1.265.715.756

Il medesimo appare conforme alle prescrizioni fiscali ed alle norme del Codice Civile, sia per quanto attiene all'aspetto formale (schema espositivo), sia per quanto attiene a quello sostanziale (contenuto obbligatorio).

Le risultanze reddituali e patrimoniali trovano esatto riscontro in quelle della contabilità aziendale, regolarmente tenuta, e nei giustificativi che, durante l'esercizio, si sono periodicamente controllati, così come si sono effettuati i prescritti controlli di cassa e dei conti finanziari.

La relazione dell'Amministratore Unico vi informa sulle caratteristiche salienti del bilancio, con un'analisi dettagliata delle principali poste della situazione patrimoniale e del conto economico.

La valutazione del patrimonio sociale è stata effettuata in conformità al disposto dell'art. 2425 C.C. e delle altre Leggi regolanti la materia. In particolare risultano iscritti in bilancio:

- gli immobili, sulla base del loro costo storico;
- i crediti, secondo il loro presunto valore di realizzo;
- gli ammortamenti, secondo le aliquote fiscalmente ammesse; gli stessi possono ritenersi congrui ed eseguiti in conformità a quanto prescritto dall'art. 2425 C.C. comma 1.

Le spese d'impianto vengono ammortizzate, con il consenso di questo Collegio, in cinque

esercizi, compreso il primo.

L'onere derivante dall'INVIM straordinaria sostenuto dalla Società in base alla Legge 13 ottobre 1991 n. 363, è stato imputato a costo, per l'esercizio 1991, in ragione di un quinto dell'importo totale di L. 100.000.000, giusto l'art. 1 comma 6 Legge 29 novembre 1991 n. 377.

Anche nel bilancio relativo al 1991 non trova collocazione il fondo rischi su crediti. Il credito nei confronti della Soc. Edilnord, di L. 202.481.850, è, però, risultato riscosso poco dopo l'inizio dell'esercizio 1992.

Il credito nei confronti del gruppo Pierre è costituito da anticipazioni in conto futuro acquisto del pacchetto azionario della Soc. Pierre 1 Italia s.p.a.. È indispensabile, peraltro, definire l'operazione in tempi brevi.

L'esercizio 1991 è stato caratterizzato, oltre che dalla gestione del complesso Marco Polo, anche dall'acquisto dell'immobile di Viterbo, effettuato il 18 settembre 1991, e dalla stipula della promessa di vendita, a favore della Soc. Acquario, degli immobili di Firenze (13 giugno 1991) e di Macerata (18 luglio 1991); quest'ultima non ha implicato movimenti finanziari nell'esercizio in argomento. Per quanto a conoscenza di questo Collegio, le operazioni di cui sopra sono state tutte esaminate anche dal Consiglio di Amministrazione della Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Geometri, nell'ambito del piano di impiego dei propri fondi disponibili.

Dell'aumento del capitale sociale, deliberato e sottoscritto, per L. 101.586.000.000, il 20 dicembre 1990, nel 1991 ne è stata versata nelle casse della Società la somma di L. 34.520.000.000; considerato che all'atto della sottoscrizione erano state versate L. 30.475.800.000, il residuo debito del socio sottoscrittore al 31 dicembre 1991 risulta pari a L. 36.590.000.000, regolarmente versate il 13 aprile 1992.

In merito alla rivalutazione obbligatoria degli immobili, di cui alla Legge 30 dicembre 1990 esisteva nel patrimonio della Società esclusivamente il complesso immobiliare Marco Polo, sito in Comune Lacchiarella ed acquistato, in data 16 aprile 1988, per un costo complessivo di L. 57.000.000.000.

La verifica se era o meno soggetto alla rivalutazione obbligatoria di cui al Titolo 4 cap. 1 Legge 30 dicembre 1991 n. 413, ha presentato notevoli difficoltà, principalmente a causa della inefficienza cronica degli Uffici Tecnici Erariali, nel caso specifico quello di Milano, che fino a qualche giorno fa non aveva provveduto alla classificazione con conseguente attribuzione di rendita di tutte le unità immobiliari relative all'accatastamento presentato nel 1987. Poiché, comunque, parte dell'immobile è stato classificato alle categorie D/5 e D/8, l'Amministratore Unico, anche su richiesta di questo Collegio, ha incaricato un tecnico per provvedere alla determinazione dell'immobile, al 31 dicembre 1991, in base ai criteri previsti dalla Legge sopra citata, ivi compresa l'individuazione della quota millesimale del costo storico relativa alle porzioni di fabbricato classificate in D/5 e D/8 essendo le stesse comprese nel costo complessivo di cui sopra di L. 57.000.000.000.

Dei risultati della perizia espone nella propria relazione l'Amministratore Unico.

Risulta comunque che l'immobile non è soggetto alla rivalutazione obbligatoria di cui alla Legge 30 dicembre 1991 n. 413.

Per ciò che riguarda la destinazione dell'utile d'esercizio 1991, ammontante a L. 1.265.715.756, si concorda con la proposta dell'Amministratore Unico espressa nella sua relazione ricordando che, ai sensi dell'art/ 2428 C.C., è comunque obbligatorio l'accantonamento al Fondo Riserva Legale (od Ordinaria) di 1/20 pari a L. 63.286.000.

Quanto sopra esposto, si esprime parere favorevole affinché il progetto di bilancio venga sottoposto all'esame ed approvazione dell'Assemblea.

Roma 17.06.1992

IL COLLEGIO SINDACALE
DOTT. GEOM. REMO BELLUCCI
GEOM. GENNARO OLIVA
GEOM. SILVIO MARUFFI

SOCIETÀ ITALIANA LAVORI S.R.L.

S.I.L. SOCIETA' ITALIANA LAVORI S.r.l.

VIA CAVOUR 179/181 ROMA

CAPITALE SOCIALE L. 37.000.000.000

BILANCIO AL 31/12/1991

SITUAZIONE PATRIMONIALEATTIVITA'

Cassa	L.	5.724.680
CARIPLO c/c	L.	173.766.467
Erario c/IRPEG	L.	34.517.278
Crediti	L.	815.479.389
Immobili	L.	36.608.085.526
Spese d'impianto	L.	369.810.000
Titoli	L.	<u>2.434.803.750</u>
TOTALE ATTIVITA'	L.	<u>40.442.187.090</u>

PASSIVITA'

Fornitori	L.	40.925.784
Debiti	L.	13.725.508
Creditori	L.	7.601.448
Erario c/IRPEF	L.	2.514.726
F.do Amm.to Immobili	L.	1.738.884.062
F.do Amm.to Spese Impianto	L.	147.924.000

IVA c/Erario	L.	48.015.000
F.do acc.to ILOR	L.	142.599.000
F.do acc.to IRPEG	L.	291.974.000
F.do Riserva Ordinaria	L.	14.385.116
Utili da ripartire	L.	273.310.959
Capitale Sociale	L.	<u>37.000.000.000</u>
TOTALE PASSIVITA'	L.	39.721.859.603
Utile Netto	L.	<u>720.327.487</u>
TOTALE A PAREGGIO	L.	<u>40.442.187.090</u>

CONTO ECONOMICOPROFITTI E RENDITE

Ricavi	L.	2.657.016.250
Interessi Bancari	L.	267.561.168
Sopravvenienze attive	L.	1.059.000
Arr.ti Attivi	L.	<u>965</u>
TOTALE PROFITTI E RENDITE	L.	<u>2.925.637.383</u>

PERDITE E SPESE

Comp. Amm.re e Sindaci	L.	32.210.275
Consulenze	L.	100.642.000
Provvigioni	L.	132.850.812

Assicurazioni	L.	8.674.000
Manutenzioni	L.	179.000
CC. gg.	L.	3.555.000
Imposte e Tasse	L.	229.824.000
Interessi passivi	L.	73.380.382
Saldo ILOR	L.	142.599.000
Saldo IRPEG	L.	291.974.000
Cancelleria	L.	13.865
Postali	L.	245.550
Bancarie	L.	432.741
Amm. ti	L.	1.172.204.565
Viaggi	L.	560.300
Perdite Cambio	L.	6.527.354
Varie Generali	L.	<u>9.437.052</u>
TOTALE PERDITE E SPESE	L.	2.205.309.896
Utile d'esercizio	L.	<u>720.327.487</u>
TOTALE A PAREGGIO	L.	<u>2.925.637.383</u>
Roma, 13/06/1992		

L'AMMINISTRATORE UNICO
(Geom. Dott. Franco SANDRONI)

IL COLLEGIO SINDACALE
Dott. Remo BELLUCCI
Geom. Gennaro OLIVA
Geom. Silvio MARUFFI

S.I.L. SOCIETA' ITALIANA LAVORI S.r.l.

VIA CAVOUR 179/181 ROMA

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/1991

Signori Soci,

il Bilancio, chiuso al 31 Dicembre 1991, che sottoponiamo al Vostro esame, nel termine piu' lungo da voi approvato - con deliberazione del 29/04/ u.s. - presenta in sintesi le seguenti risultanze:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA'	<u>L. 40.442.187.090</u>
PASSIVITA' E CAPITALE SOCIALE	<u>L. 39.721.859.603</u>
Utile d'esercizio	<u>L. 720.327.487</u>
TOTALE A PAREGGIO	<u>L. 40.442.187.090</u>

CONTO ECONOMICO:

PROFITTI E RENDITE	<u>L. 2.925.637.383</u>
PERDITE E SPESE	<u>L. 2.205.309.896</u>
Utile d'Esercizio	<u>L. 720.327.487</u>
TOTALE A PAREGGIO	<u>L. 2.925.637.383</u>

Per l'esatto adempimento del nostro dovere, prima di illustrarVi le voci piu' importanti del Bilancio che sottoponiamo al Vostro esame, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2429 bis. C.C. indichiamo qui di seguito tutte le variazioni intervenute nella consistenza delle partite del-