

17) INTERESSI E ALTRI ONERI FIN.		
- altri	<u>(94.151.716)</u>	<u>(188.790.406)</u>
SALDO PROV. ED ONERI FINANZ.	2.011.263.809	4.931.726.167
D. RETTIFICHE DI VALORE DI		
ATTIVITA' FINANZIARIE	===	===
E. PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
20) PROVENTI STRAORDINARI		
- varie	493.364.597	1.095.890
21) ONERI		
- varie	<u>(252.503.846)</u>	<u>(30.430.520)</u>
SALDO PROV. ED ONERI STRAORD.	240.860.751	(29.334.630)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	3.547.522.184	6.560.785.557
22) IMPOSTE SUL REDDITO		
DELL'ESERCIZIO:	(2.623.742.000)	(3.610.740.000)
23) RISULTATO DELL'ESERCIZIO	923.780.184	2.950.045.557

Il presente bilancio è conforme alle scritture contabili.
IL COLLEGIO SINDACALE L'AMMINISTRATORE UNICO

(geom. Pietro Galli)

IMMOBILIARE ACQUARIO S.r.l.

Sede legale: Roma - Via Gavinana n. 2

Capitale sociale: £. 369.431.000.000 inter. versato

Iscritta al Tribunale di Roma al n. 1209/89 Reg. Soc.

Iscritta alla C.C.I.A.A. di Roma al n. 673324

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

NOTA INTEGRATIVA ED INFORMATIVA SUPPLEMENTARE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO

CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI

Il Bilancio in esame è stato redatto secondo il disposto normativo di cui al DLGS n. 127 del 9 aprile 1991, che ha attuato le direttive CEE n. 78/660 e n. 83/349; ad esso si accompagna la presente Nota Integrativa, elaborata ai sensi dell'art. 2427 cod. civ. rinnovato dal citato Decreto Legislativo. Inoltre, i criteri di valutazione contabili adottati e qui di seguito illustrati sono conformi all'art. 2426 cod.civ..

ATTIVO

B. IMMOBILIZZAZIONI

I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Consistono in: spese di impianto e di ampliamento, relative alla sottoscrizione degli aumenti del capitale sociale; costi per acquisto di software e lavori su beni in locazione.

Esse sono state valutate, nell'esercizio in esame ai sensi del n. 5) dell'art. 2426 cod. civ., in base al criterio del costo, dedotto dell'ammortamento, effettuato in conto.

L'aliquota di ammortamento adottata, computata a partire dall'esercizio in cui le spese sono state sostenute, è pari ad un quinto del costo per le spese di impianto e di ampliamento e ad un terzo per il software.

I lavori su beni in locazione sono ammortizzati per un 1/5 del costo con riferimento alla durata residua del contratto di locazione.

II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Sono rilevate al costo generalmente comprensivo, per gli immobili, delle spese per imposta di registro e delle spese notarili direttamente imputabili, ove sostenute, secondo i criteri previsti dall'art. 2426 n. 1 del codice civile e dei costi di manutenzione straordinaria o comunque incrementativi del valore come di seguito specificato.

Il valore dell'immobile di Roma, Lungotevere Arnaldo da Brescia, risulta comprensivo dell'importo corrispondente al disavanzo scaturente dalla fusione per incorporazione perfetta della LA GROMA S.p.A., imputato nell'esercizio 1993. Ad ogni modo il valore totale dell'immobile, come più oltre indicato, risulta inferiore a quello corrente.

Le spese di manutenzione e riparazione ordinarie delle immobilizzazioni, sostenute per mantenerle in efficienza per la vita utile prevista, sono imputate al conto economico. Esse sono ad ogni modo contenute nei limiti di deducibilità di cui all'art. 67 7° co. T.U.I.R..

Le quote di ammortamento afferenti alle immobilizzazioni materiali di competenza dell'esercizio sono state computate a partire dall'esercizio di entrata in funzione del bene, tenendo presente l'effettivo deperimento ed il consumo dei beni, conformemente al disposto dell'art. 2426 n. 2 cod. civ., e, comunque, nei limiti della deducibilità concessa dalla normativa fiscale. Il valore dei fondi di ammortamento al 31 dicembre 1993 è stato dedotto, così come le quote di competenza dell'esercizio 1994, dalle rispettive poste dell'attivo a cui si riferisce, sicché queste figurano già come valori netti nella rappresentazione dello Stato Patrimoniale del Bilancio chiuso al 31/12/94, in conformità con la normativa vigente.

III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Sono valutate al loro valore nominale.

C. ATTIVO CIRCOLANTE

II - CREDITI

Sono iscritti in bilancio al valore di presunto realizzo, con separata indicazione, per ciascuna voce, degli importi esigibili oltre l'esercizio successivo, ai sensi dell'art. 2424 del cod. civ.. Il valore dei crediti commerciali risulta iscritto in bilancio al netto del fondo svalutazione crediti al 31/12/93 e della quota accantonata nell'esercizio, come più avanti specificato.

III - ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

Sono costituite da Titoli di Stato che vengono valutati in base al criterio del costo di acquisto.

D. RATE E RISCONTI ATTIVI

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

PASSIVO

C. FONDO DI TRATTAMENTO FINE RAPPORTO DI LAVORO

E' determinato in base al combinato disposto dell'art. 2120 del cod. civ., della legge n. 297 del 29/5/1982 e dei Contratti Collettivi di Lavoro in vigore.

D. DEBITI

Sono iscritti in bilancio al valore nominale, con separata indicazione, per ciascuna voce, degli importi esigibili oltre l'esercizio successivo, ai sensi dell'art. 2424 del cod. civ..

RATE E RISCONTI PASSIVI

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

COMMENTI ALLE VARIAZIONI DEI SINGOLI CONTI DEL BILANCIO**ATTIVO IMMOBILIZZAZIONI****IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Il valore globale al 31/12/1994 viene qui di seguito dettagliato e specificato secondo lo schema dei DLGS n. 27/91.

	Software	Spese di Impianto
Aliquota ammortamento	1/3	1/5
Saldo al 31/12/93	1.334.000	1.898.759.760
Incrementi	5.434.873	30.000.000
Ammort. dell'esercizio	(2.475.813)	(624.819.940)
Saldo al 31/12/94	<u>4.293.060</u>	<u>1.303.939.820</u>
Lavori su beni in locazione		
Aliquota ammortamento		1/5
Saldo al 31/12/93		===
Incrementi		4.293.000
Ammort. dell'esercizio		(858.600)
Saldo al 31/12/94	<u>3.434.400</u>	

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

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

Fabbricati

Gli immobili vengono ammortizzati con l'aliquota del 3%.

Le variazioni degli immobili sono imputabili unicamente all'immobile di Roma, sede della CASSA ITALIANA DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA DEI GEOMETRI LIBERI PROFESSIONISTI.

Questo mostra un saldo all'1/1/1994 di £. 92.170.689.511 e ha registrato nell'esercizio incrementi per lavori di manutenzione

straordinaria o incrementativi per £. 38.018.063 e decrementi al netto dello storno del relativo fondo di ammortamento per £. 547.970.773.

Il saldo al 31 dicembre 1994, al netto dell'ammortamento di £. 2.791.109.928, risulta, quindi, pari a £. 88.869.626.873.

Qui di seguito viene dettagliata, secondo lo schema del n. 2 dell'art. 2427 del cod. civ., la imputazione dei singoli immobili al netto degli ammortamenti.

Gli immobili che seguono non hanno registrato incrementi o decrementi nel corso dell'esercizio.

	Milano	Benevento
Valore al 31/12/1993	90.038.503.000	21.029.771.000
. Fondo amm.to al 31/12/1993	(1.350.577.545)	(315.446.565)
Saldo al 31/12/1993	88.687.925.455	20.714.324.435
. ammortamento dell'eserc.	<u>(2.701.155.090)</u>	<u>(630.893.130)</u>
	<u>85.986.770.365</u>	<u>20.083.431.305</u>
	Firenze	Macerata
Valore al 31/12/1993	1.273.000.000	563.976.000
. Fondo amm.to al 31/12/93	(57.285.000)	(8.459.640)
Saldo al 31/12/93	1.215.715.000	555.516.360
. Ammort. dell'esercizio	<u>(38.190.000)</u>	<u>(16.919.280)</u>
Saldo al 31/12/1994	<u>1.177.525.000</u>	<u>538.597.080</u>
	Lacchiarella (MI)	Modena
Valore al 31/12/1993	57.000.000.000	829.000.000
. Fondo amm.to al 31/12/93	(9.405.000.000)	(12.435.000)
Saldo al 31/12/93	47.595.000.000	816.565.000
. Ammort. dell'esercizio	<u>(1.710.000.000)</u>	<u>(24.870.000)</u>
Saldo al 31/12/1994	<u>45.885.000.000</u>	<u>791.695.000</u>
	Padova	Perugia
Valore al 31/12/1993	34.000.000.000	14.099.137.500
. Fondo amm.to al 31/12/1993	(1.530.000.000)	(211.487.062)
Saldo al 31/12/93	32.470.000.000	13.887.650.438
. Ammort. dell'esercizio	<u>(1.020.000.000)</u>	<u>(422.974.125)</u>
Saldo al 31/12/1994	<u>31.450.000.000</u>	<u>13.464.676.313</u>

Terni	Viterbo	
Valore al 31/12/1993	140.000.000	530.000.000
. Fondo amm.to al 31/12/93	(6.300.000)	(39.750.000)
Saldo al 31/12/93	133.700.000	490.250.000
. Ammort. dell'esercizio	(4.200.000)	(15.900.000)
Saldo al 31/12/1994	<u>129.500.000</u>	<u>474.350.000</u>

Altre immobilizzazioni materiali:

Le altre immobilizzazioni materiali registrano variazioni di segno opposto per acquisti, per storni e imputazioni di cespiti tra categorie diverse.

Impianti e macchinario:

L'aliquota applicata per il 1994 è quella ordinaria ridotta alla metà per i cespiti acquistati nel '94.

		Impianti generici	Impianti specifici
Aliquota di amm.to ord.	15%	15%	
Saldo al 31/12/93		536.053.900	6.012.500
Incrementi		168.350.000	===
Decrementi		(40.000.000)	(6.012.500)
Utilizzi f.do ammort.		3.000.000	===
Ammort. dell'esercizio		(93.553.910)	===
Saldo al 31/12/94		<u>573.849.990</u>	<u>===</u>

Altri beni**Macchine Mobili e Macch. el. d'ufficio arr. d'uff. ed elettr.**

		12%	12%	20%
Aliquota di amm.to ord.		12%	12%	20%
Saldo al 31/12/93	9.616.200	1.478.401.423	960.363.000	
Incrementi	===	66.520.699	293.591.250	
Decrementi	(4.830.000)	===	===	
Utilizzo valore amm.to	289.800	(390.000)	(289.800)	
Ammort. dell'esercizio	(648.000)	(193.113.339)	(243.256.125)	
Saldo al 31/12/1994	<u>4.428.000</u>	<u>1.351.418.783</u>	<u>1.010.408.325</u>	

Si fa presente che in massima parte gli investimenti per impianti e per altri beni sono relativi all'immobile di Roma. Essi sono

strumentali per la prestazione di servizi complessivi alla controllante al 100% del capitale CASSA ITALIANA DI PREVIDENZA E ASSISTENZA A FAVORE DEI GEOMETRI LIBERI PROFESSIONISTI che vi ha istituito la propria sede.

La voce "immobilizzazioni in corso ed acconti", pari a £. 1.120.000.000, accoglie l'importo degli acconti versati a titolo di caparra per l'acquisto di immobili siti in Sassari e Catania.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Il saldo al 31/12/1994 viene qui di seguito dettagliato secondo lo schema del n. 5 dell'art. 2427 cod. civ..

CREDITI V/ALTRI

	Saldo al 31/12/94	Saldo al 31/12/93	Var. %
- Acconti Galotti SpA su part. GIOVER 2000 Srl	15.190.000.000	9.114.000.000	66,7
- Acconti Cobalto SpA su part. GIOVER 2000 Srl	15.810.000.000	9.486.000.000	66,7
- Depositi cauzionali	<u>16.921.801</u>	<u>715.697.511</u>	(97,6)
	<u>31.016.921.801</u>	<u>19.315.697.511</u>	60,5

Gli acconti pagati alle società Galotti S.p.A. e Cobalto S.p.A. sono relativi all'acquisto della partecipazione al 100% in GIOVER 2000 S.r.l. proprietaria di un immobile sito in Bologna, perfezionato nel febbraio 1995.

Il decremento subito dai depositi cauzionali è da imputarsi ad una diversa esposizione in bilancio dei depositi cauzionali prestati e ricevuti, nonché ad una diversa imputazione di altre poste connesse alla gestione degli immobili e classificate in altre voci.

ATTIVO CIRCOLANTE

CREDITI

L'importo globale viene qui di seguito dettagliato, con la precisazione, in premessa, che non vi sono crediti di durata residua superiore a 5 anni.

CREDITI VS/CLIENTI

	Saldo al 31/12/94	Saldo al 31/12/93	Var. %
- Clienti	2.665.272.629	2.081.401.216	28
- Fatture da emettere	103.314.640	48.908.245	111,2
- Note credito da emett.	(9.465.998)	===	N.D.
- F.do sval. crediti	<u>(19.395.168)</u>	<u>(10.651.547)</u>	82,08

	<u>2.739.796.103</u>	<u>2.199.657.914</u>	24,5
CREDITI V/CONTROLLANTE			
	Saldo al	Saldo al	Var.
	31/12/94	31/12/93	%
- Crediti v/controll.	750.738.128	1.785.000.000	(57,9)
- fatture da emettere	84.000.000	===	N.D.
- F.do sval. credit.	(11.611.191)	(8.925.000)	30,1
	<u>923.126.937</u>	<u>1.776.075.000</u>	(53,6)

Afferiscono a compensi per prestazioni di servizi nei confronti della controllante CASSA ITALIANA DI PREVIDENZA E ASSISTENZA A FAVORE DEI GEOMETRI LIBERI PROFESSIONISTI relativi alla sede della stessa. Le fatture da emettere sono relative al rimborso parziale delle spese sostenute per il convegno organizzato a Taormina per conto della stessa CASSA.

CREDITI VERSO ALTRI

	Saldo al	Saldo al	Var.
	31/12/94	31/12/93	%
- Crediti v/Pierre 1er	328.187.259	266.088.209	23,3
- Crediti Tributari da ex LA GROMA	32.199.643	32.199.643	===
- Erario c/IVA	24.738.960.345	27.731.051.476	(10,8)
- Altri crediti da ex LA GROMA	451.993.797	===	N.D.
- Cred. v/erario per magg. IRPEG 1993	438.939.000	===	N.D.
- Anticipi a fornitori	155.053.659	47.829.680	224,1
- Crediti diversi	7.101.240	===	N.D.
- Crediti Pirelli	90.070.613	===	N.D.
- Crediti tributari per imposte di esercizio	<u>170.375.935</u>	<u>===</u>	N.D.
	<u>26.412.881.491</u>	<u>28.082.543.639</u>	(5,9)

Il conto "Crediti Pirelli" consiste nel saldo a nostro credito per la gestione dell'immobile di Via Negri in Milano amministrato a mezzo di società controllata dalla stessa Pirelli. Il conto, che accoglie tutti i movimenti finanziari di credito-debito con Pirelli, in esecuzione

di disposizioni contenute nel contratto di compravendita dell'immobile stesso, risulterà sostanzialmente ridotto con la fatturazione delle operazioni di competenza effettuate nel corso del '95.

Il saldo del conto crediti per imposte IRPEG 1993 si riferisce a crediti per imposte relative all'IRPEG liquidata nel bilancio '93 che, ricorrendone le condizioni di legge, viene chiesto a rimborso.

In merito al saldo della voce **"crediti tributari per imposte d'esercizio"** si fa presente che nella determinazione dell'imposta lorda IRPEG dell'esercizio concorrono, ricavi per canoni ed accessori di competenza già imputati nel bilancio del precedente esercizio.

Il saldo risulta, quindi, così determinato:

- Crediti v/ erario:	
. acconti pagati nel '94:	2.239.544.000
. Ritenute su int. bancari	499.720.490
. R.A. su BTP	12.912.217
. R.A. su interessi P.C.T.	41.941.228
- A dedurre:	
. imposta lorda IRPEG	(2.623.742.000)
- Saldo al 31/12/1994	<u>170.375.935</u>

ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

ALTRI TITOLI

	Saldo al 31/12/94	Saldo al 31/12/93	Var.
Titoli dello Stato in portafoglio	<u>866.533.900</u>	<u>881.606.764</u>	(1,7)
DISPONIBILITA' LIQUIDE			

Le voci **"Banche"** e **"Denaro e valori in cassa"**, per la loro consistenzialità, non necessitano di particolari commenti.

RATEI E RISCONTI ATTIVI

	Saldo al 31/12/94	Saldo al 31/12/93	Var.
- Ratei attivi	45.541.777	===	N.D.

- Risconti attivi	<u>93.699.741</u>	<u>===</u>	N.D.
	<u>139.171.518</u>	<u>===</u>	N.D.

I ratei attivi sono relativi essenzialmente ad interessi su titoli da incassare nel '95 imputati per la quota di competenza '94.

I risconti attivi sono relativi essenzialmente a quote di manutenzioni periodiche sugli impianti, a quote di spese condominiali computate per le quote di competenza '95, ad un premio di assicurazione per la quota di competenza 1995, nonché alla rata di affitto già pagata ma relativa al gennaio 1995.

PASSIVO

Patrimonio Netto

CAPITALE SOCIALE

Saldo al 31/12/1993 367.616.000.000

- Incremento Assemblea Straordinaria

6 aprile 1994

1.815.000.000

Saldo al 31/12/1994

369.431.000.000

RISERVA LEGALE

Saldo al 31/12/1993

250.334.826

- Incremento Assemblea del 28/6/1994

147.502.278

Saldo al 31/12/1994

397.837.104

UTILI PORTATI A NUOVO

- Saldo al 31/12/1993

===

- Incrementi

2.802.543.279

- Decrementi:

. per distribuzione dividendi

(900.000.000)

. per imposta patrimoniale '94

(1.902.543.279)

Saldo al 31/12/1994

===

Per il 1994, essendovi capienza nella riserva "utili portati a nuovo", formata integralmente con utili assoggettati ad imposta IRPEG, si è

proceduto allo scomputo a concorrenza dell'importo totale, della riserva utili portati a nuovo della imposta patrimoniale e per l'eccedenza si è speso l'importo residuo dell'imposta patrimoniale al conto economico.

SCHEMA DI COMPOSIZIONE DEL TOTALE DEI FONDI DEL NETTO PATRIMONIALE EX ART. 105 T.U.I.R. - L. 649/83

Qui di seguito viene riportato lo schema di composizione del totale dei fondi del netto patrimoniale della Immobiliare Acquario S.r.l. ai sensi dell'art. 105 del T.U.I.R.

- Utili assoggettati ad IRPEG ad aliquota normale (art. 105 7° co. lett. a):

Saldo al 31/12/1993	250.334.826	
Incrementi 1994	2.950.045.557	
Decrementi 1994		(2.802.543.279)
Saldo al 31/12/1994		397.837.104

Per quadratura:

- Capitale Sociale che, in caso di rimborso non costituisce distribuzione di utili (art. 105 7° co. lett. e)

369.431.000.000

- Utile di esercizio

923.780.184

TOTALE PATRIMONIO NETTO AL 31/12/1994

370.752.617.288

Il valore del **"fondo sopravvenienze"** tassato si riferisce all'accantonamento £. 50.000.000, effettuato in questo esercizio a copertura di futuri oneri per contenziosi.

FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO DI LAVORO DIPENDENTE

Saldo al 31/12/1993 340.580

Decrementi 1994 (340.580)

- Acc. quota ordinaria

1.265.560

Saldo al 31/12/94

1.265.560

Il valore del fondo al 31/12/1993 è stato interamente stornato a seguito del pagamento dell'indennità di fine rapporto all'unico dipendente in forza a quella data.

Il fondo al 31/12/1994 risulta, quindi, formato esclusiva-mente dalla quota accantonata nell'esercizio 1994 per i 3 dipendenti assunti nel corso del 1994.

DEBITI

L'importo globale viene qui di seguito dettagliato per le principali voci di Bilancio che lo necessitano, con la precisazione, in premessa, che non vi sono debiti di durata residua superiore a 5 anni:

DEBITI VERSO FORNITORI

	Saldo al 31/12/94	Saldo al 31/12/93	Var. %
- Fornitori	482.209.101	449.080.186	7,3
- Forn. per Fatture: da ricevere	408.509.878	407.107.680	0,3
- Note credito da ric.	===	(99.375.810)	(100)
- debiti per rit. a garanzia	===	<u>1.268.455.979</u>	(100)
	<u>890.718.979</u>	<u>2.025.268.035</u>	(56,01)

La riduzione a zero del saldo debiti per ritenute a garanzia è dovuta alla definizione dei lavori eseguiti sull'immobile di Roma nonché a transazioni relative ai debiti residui.

DEBITI TRIBUTARI

	Saldo al 31/12/94	Saldo al 31/12/93	Var. %
- Erario C/IVA	3.526.400	3.526.400	===
- C/rit. lav. aut.	12.853.069	1.302.395	N.S.
- Imposta patrim.	2.787.985.000	2.758.998.000	1,05
- IRPEG di compet.	===	<u>402.516.753</u>	(100)
	<u>2.804.364.469</u>	<u>3.166.343.548</u>	(11,4)

La voce "debito IRPEG" mostra saldo zero in quanto, come specificato nella sezione "crediti v/altri", le ritenute e gli acconti eccedono il debito per imposta IRPEG.

DEBITI V/IST. DI PREV. E SICUREZZA SOCIALE

	Saldo al 31/12/94	Saldo al 31/12/93	Var. %
INPS	3.784.000	1.060.000	N.S.
INAIL	<u>126.200</u>	<u>===</u>	N.D.
	<u>3.910.200</u>	<u>1.060.000</u>	N.S.

ALTRI DEBITI

	Saldo al 31/12/94	Saldo al 31/12/93	Var. %
- deb. per acquisto partecip. La Groma	3.829.706.342	3.717.232.906	===
- depositi cauzionali	890.623.900	===	N.D.
- debiti v/soci per utili da distrib.	===	777.800.523	(100)
- depositi per incassi da ripartire	82.764.854	===	N.D.
- altri	<u>51.131.331</u>	<u>===</u>	N.D.
	<u>4.854.926.427</u>	<u>4.495.033.429</u>	7,9

RATEI E RISCONTI PASSIVI

	Saldo al 31/12/94	Saldo al 31/12/93	Var. %
- Ratei passivi	698.027	===	N.D.
- Risconti passivi	<u>1.109.493.478</u>	<u>===</u>	N.D.
	<u>1.110.191.505</u>	<u>===</u>	N.D.

I ratei passivi si riferiscono ad interessi su depositi cauzionali.

I risconti passivi sono relativi essenzialmente alla sospensione dei canoni per fitti e servizi relativi al 1° trimestre 1995 ma fatturati dalla società anticipatamente nel 1994.

CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine esprimono un importo totale al 31/12/1994 di £. 95.699.912.653 corrispondente alla somma dell'impegno residuo per l'acquisto dell'intera partecipazione nella società GIOVER 2000 S.r.l. dalle società Galotti S.p.A. e Cobalto S.p.A., per £. 830.000.000, ed al valore dell'impegno di pagamento del prezzo per l'acquisto dell'immobile di Catania per £. 340.000.000 di cui £. 85.000.000 già versati nel corso dell'esercizio.

Essi sono, inoltre, costituiti da fidejussioni ricevute da terzi che ammontano a complessive £. 94.614.912.653 e sono prestate da terzi a fronte di garanzie di reddito su immobili di proprietà della società; £. 31.830.000.000 risultano prestate a fronte di acconti

pattuiti o versati alle società Galotti S.p.A. e Cobalto S.p.A per l'acquisto della partecipazione al 100% del capitale della società GIOVER 2000 S.r.l.; l'importo residuo risulta costituito da fidejussioni prestate da terzi a fronte di garanzie di varia natura per (manutenzioni, lavori, sopravvenienze fiscali).

Infine, ai sensi dei n.ri 10 e segg. dell'art. 2427 del cod. civ., si rileva quanto segue.

Il Conto Economico dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 1994 evidenzia un utile di esercizio pari al £. 923.780.184, la cui formazione può così essere ricostruita:

VALORE DELLA PRODUZIONE	15.239.934.017
COSTI DELLA PRODUZIONE	(13.944.536.393)
RISULTATO OPERATIVO	1.295.397.624
SALDO NETTO PROV. ED ONERI FINANZ.	2.011.263.809
SALDO NETTO PROV. ED ONERI STRAORD.	240.860.751
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	3.547.522.184
IMPOSTE DELL'ESERCIZIO	(2.623.742.000)
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	923.780.184

10) RIPARTIZIONE DEI RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

L'ammontare dei ricavi (fitti attivi e prestazioni di servizi per l'immobile di Roma) conseguiti nel corso dell'esercizio è risultato pari a £. 14.639.518.695, con un incremento dell'11,31% rispetto all'esercizio precedente. L'analisi dei ricavi conseguiti dalla Società è riscontrabile nel seguente prospetto che attua una ripartizione dei ricavi secondo le regioni ove sono ubicati gli immobili:

- LOMBARDIA	7.412.915.034
- MARCHE	26.821.630
- VENETO	2.472.618.770
- TOSCANA	76.768.264
- CAMPANIA	1.492.418.000
- UMBRIA	375.632.464
- LAZIO	<u>2.782.344.533</u>
- SALDO AL 31/12/1994	<u>14.639.518.695</u>

15) DIPENDENTI

La componente lavorativa si compone di n. 3 unità con un incremento netto di n. 2 unità rispetto allo scorso esercizio.

16) EMOLUMENTI ORGANI SOCIALI

L'ammontare dei compensi spettanti agli organi sociali, al netto delle spese sostenute per lo svolgimento dell'attività, può essere così dettagliata:

Amministratore Unico	25.000.000
Collegio Sindacale	<u>70.000.000</u>
Saldo al 31/12/1994	<u>95.000.000</u>

L'AMMINISTRATORE UNICO

(geom. Pietro Galli)

IMMOBILIARE ACQUARIO S.r.l.

Sede legale: Roma - Via Gavinana n. 2

Capitale sociale: £. 369.431.000.000 inter. versato

Iscritta al Tribunale di Roma al n. 1209/89 Reg. Soc.

Iscritta alla C.C.I.A.A. di Roma al n. 673324

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

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

Illustre socio,

il bilancio dell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 1994 (Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa), che l'Amministratore Unico sottopone al Suo esame per l'approvazione, è stato redatto in conformità alle disposizioni degli artt. 2423 e seguenti del codice civile, così come modificati dal Decreto Legislativo n. 127/1991 attuativo della IV Direttiva CEE. In particolare, non si è fatto ricorso ad alcuna deroga alla disciplina di legge, ai sensi dell'art. 2423, 4° comma, del codice civile.

La Nota Integrativa è stata redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 2427 codice civile e comprende, inoltre, la classificazione delle riserve ai fini fiscali prescritta dall'art. 105 DPR 917/1986.

L'Amministratore Unico nella Relazione sulla Gestione, redatta ai sensi dell'art. 2428 del codice civile, La ha inoltre informato sull'andamento della gestione, con riguardo ai costi, ai ricavi ed agli investimenti:

Lo Stato Patrimoniale si riassume nei seguenti valori:

ATTIVITA'

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI 325.239.866.115

TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE 55.088.256.795

TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI 139.171.518

TOTALE ATTIVITA' 380.467.294.428

PASSIVITA'

PATRIMONIO NETTO 370.752.617.288

FONDI PER RISCHI E ONERI 50.000.000

TRATT. DI FINE RAPPORTO DI LAV. SUBORD. 1.265.560

TOTALE DEBITI 8.553.220.075

TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI 1.110.191.505

TOTALE PASSIVITA' 380.467.294.428

I conti d'ordine, esposti in calce del passivo di Stato Patrimoniale, ammontano a £. 95.699.912.653 e si riferiscono principalmente a fidejussioni ricevute ed all'impegno residuo per l'acquisto della partecipazione al 100% del capitale nella società GIOVER 2000 S.r.l.

L'utile di esercizio, pari a £. 923.780.184, espresso nello Stato Patrimoniale, trova conferma nel Conto Economico, che rappresenta le risultanze della gestione dal 1° gennaio 1994 al 31 dicembre 1994, riassunto come segue:

VALORE DELLA PRODUZIONE	15.239.934.017
COSTI DELLA PRODUZIONE	(13.944.536.393)
RISULTATO OPERATIVO	1.295.397.624
SALDO PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	2.011.263.809
SALDO PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	240.860.751
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	3.547.522.184
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(2.623.742.000)
UTILE DELL'ESERCIZIO	923.780.184

I criteri di valutazione adottati e dettagliatamente illustrati nella Nota Integrativa sono rimasti invariati rispetto allo corso esercizio e sono conformi alle disposizioni dell'art. 2426 del codice civile.

Nel confermarle il nostro accordo Le precisiamo in particolare che:

- le immobilizzazioni immateriali sono ammortizzate su base quinquennale per quanto attiene le spese di impianto e di ampliamento, su base triennale per quanto attiene al software. I lavori su beni in locazione sono stati ammortizzati su base quinquennale, in base alla durata del contratto.

Inoltre, i costi di impianto e di ampliamento, costituiti essenzialmente da imposta di registro su aumenti di capitale, sono stati iscritti nell'attivo di Stato Patrimoniale con il nostro consenso;

- i titoli a reddito fisso sono iscritti nell'attivo circolante al loro costo di acquisto;
- i crediti, sia delle immobilizzazioni che dell'attivo circolante, e i debiti sono iscritti al valore nominale; l'ammontare dei crediti viene allineato al valore di presumibile realizzazione mediante congrue svalutazioni;
- i ratei ed i risconti risultano appostati in base al principio della competenza;
- gli oneri fiscali dell'esercizio sono stati determinati in misura congrua nel rispetto della vigente normativa. L'imposta sul patrimonio netto di competenza dell'esercizio 1994 è stata portata a deconto della riserva "Utili esercizi precedenti" per una quota, ed è stata imputata a conto economico per il saldo.

Abbiamo, inoltre, effettuato le verifiche periodiche riscontrando che la contabilità sociale è stata regolarmente tenuta secondo principi e tecniche conformi alle norme vigenti e che l'attività sociale si è svolta nel rispetto delle norme di legge e di Statuto.

Abbiamo inoltre verificato che le risultanze economico patrimoniali dal Bilancio, corrispondono esattamente a quanto riportato nella contabilità aziendale.

Pertanto, non avendo osservazioni da formulare, proponiamo l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 1994, così come predisposto dall'Amministratore Unico, ed esprimiamo altresì parere favorevole sulla proposta di destinazione dell'utile di esercizio per il 5% alla Riserva Legale e per la restante parte alla riserva "Utili esercizi precedenti", a copertura del valore non ammortizzato delle immobilizzazioni immateriali, ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del codice civile.

IL COLLEGIO SINDACALE