

NOTA INTEGRATIVA

CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI

Il Bilancio in esame è stato redatto secondo il combinato disposto degli articoli dal 2423 al 2427 cod. civ., con criteri conformi a quelli adottati nell'esercizio precedente.

In premessa annotiamo che, con atto di fusione, con ultima delle iscrizioni presso il Registro delle Imprese di Roma del 28 maggio 1996 la società si è fusa per incorporazione della Società Italiana Lavori S.r.l. (S.I.L. S.r.l.), anch'essa controllata al 100% del capitale dalla Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza dei Geometri Liberi Professionisti.

Pertanto, la fusione non ha generato alcun avanzo o disavanzo in quanto ciascuna delle società partecipanti alla fusione non deteneva alcuna partecipazione nell'altra.

Con l'atto di fusione è stata modificata la denominazione sociale da Immobiliare Acquario S.r.l. in Groma S.r.l. ed il capitale sociale è stato aumentato a lire 406.431.000.000, per importo pari al capitale sociale dell'incorporata S.I.L. S.r.l.

Entrambe modifiche statutarie previste dal progetto di fusione ex art. 2501 bis 1° comma n. 2 cod. civ.

Detta fusione ha decorrenza per gli effetti reali dal 28 maggio 1996 ed effetto ai fini contabili, di bilancio e fiscali, per le imposte sui redditi, dal 1° gennaio 1996, in applicazione di quanto stabilito nel progetto di fusione delle due società e conformemente a quanto disposto dall'art. 2504 bis u.c. cod. civ. ed art. 123 7° comma TUIR.

Pertanto, le consistenze dei conti patrimoniali del presente bilancio accolgono i saldi dell'incorporata S.I.L. S.r.l.

I costi e ricavi di gestione S.I.L. S.r.l. dal 1° gennaio fino al 28 maggio 1996 risultano acquisiti alla contabilità Groma S.r.l. a decorrere dal 1° gennaio 1996 come costi e ricavi propri della società.

ATTIVO**B. IMMOBILIZZAZIONI****I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Sono valutate ed iscritte, con il consenso del Collegio Sindacale, anche in applicazione del comma 1 n. 5) dell'articolo 2426 cod. civ., al costo di acquisto, al netto delle quote di ammortamento, computate in conto.

II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Sono valutate ed iscritte, ai sensi del comma 1 n. 1) dell'articolo 2426 cod. civ., al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori, delle spese incrementative, al netto dei fondi di ammortamento computati in conto.

I disavanzi di fusione, ove sussistono, sono imputati ad incremento del valore degli immobili delle società incorporate, in quanto il valore d'iscrizione contabile degli immobili stessi, comprensivo del disavanzo ad esso imputato, non risulta superiore al valore di mercato degli immobili stessi.

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

II - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Sono valutate ed iscritte al valore nominale.

C. ATTIVO CIRCOLANTE

I - RIMANENZE

Consistono in "lavori in corso su ordinazione" di durata inferiore all'anno e sono state valutate ed iscritte, ai sensi del comma 1 n. 9) dell'articolo 2426 cod. civ. e del 5° comma dell'art. 59 TUIR, al valore del costo sostenuto a tutto il 31 dicembre 1996.

II - CREDITI

Sono iscritti al valore nominale, con separata indicazione, per ciascuna voce, degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio successivo, ai sensi dell'articolo 2424 cod. civ.

I crediti verso clienti sono esposti al netto dell'accantonamento appostato a copertura dei rischi di future perdite sui crediti commerciali da cui vengono decontati, fino a concorrenza, i crediti ormai inesigibili in dipendenza di procedure fallimentari, ovvero a seguito dell'infruttuoso esperimento di procedure esecutive o di procedure legali di recupero. Il tutto nel rispetto del disposto dell'art. 71 TUIR.

Risulta altresì appostato al passivo un "fondo per rischi ed oneri" a copertura di eventuali, future, maggiori perdite sui crediti verso clienti.

III - ATTIVITÀ FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

I titoli sono valutati ed iscritti al costo di acquisto in quanto non si rende applicabile il metodo del LIFO a scatti non essendo compravenduti in corso d'anno titoli della stessa natura che formino le consistenze di fine anno.

D. RATEI E RISCONTI ATTIVI

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

PASSIVO**C. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO DIPENDENTE**

Viene valutato ed iscritto al valore nominale e copre l'esposizione complessiva a tale titolo a tutto il 31 dicembre 1996, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 2120 cod. civ., della legge n. 297 del 29 maggio 1982 e del Contratto Collettivo di Lavoro vigente.

D. DEBITI

Sono valutati ed iscritti al valore nominale.

E. RATEI E RISCONTI PASSIVI

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

COMMENTO ALLE VARIAZIONI DEI SINGOLI CONTI DEL BILANCIO

ATTIVO

B . IMMOBILIZZAZIONI

I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Consistono in: "costi di impianto e di ampliamento", relativi alla sottoscrizione di aumenti del capitale sociale, ad assemblee straordinarie ed alle spese relative alle fusioni per incorporazione, rispettivamente di: "La Groma S.p.A."; "Giover 2000 S.r.l." e "Società Italiana Lavori S.r.l. (S.I.L.)", quest'ultima avvenuta nel 1996; "concessioni, licenze e marchi", relativi a software ed al marchio "Groma"; "Altre immobilizzazioni immateriali", costituite da costi per lavori su beni in locazione, e più precisamente da lavori effettuati negli scorsi esercizi nella parte in locazione della sede di via Gavinana, e nell'esercizio in esame, negli immobili siti in Roma: via Cavour e via del Tritone.

L'ammortamento è computato a partire dall'esercizio in cui le spese sono sostenute.

Va evidenziato che le spese per lavori su beni in locazione sono ammortizzate, con riferimento alla sede di via Gavinana, per un quinto del costo, in ragione della prevedibile durata residua del contratto di locazione, e con riferimento agli immobili siti in via Cavour ed in via del Tritone ad un nono del costo, in ragione della durata del contratto di locazione.

Il saldo di bilancio al 31/12/1996, pari a complessive lire 3.478.033.265, viene qui di seguito dettagliato ai sensi dell'articolo 2427 comma 1 n. 2 cod. civ.

	Concessioni licenze e marchi	Spese di Impianto
Aliquota ammortamento	1/3	1/5
Saldo all'1/1/96	14.380.526	800.708.360
Incrementi	202.791.533	425.985.000
Ammortamenti dell'esercizio	(75.692.091)	(539.262.060)
Saldo al 31/12/96	<u>141.479.968</u>	<u>687.431.300</u>
		Altre immobilizzazioni. immateriali
Aliquota ammortamento		1/5
Saldo all'1/1/96		2.575.800
Incrementi		2.978.293.168
Ammortamenti dell'esercizio		(331.746.971)
Saldo al 31/12/96		<u>2.649.121.997</u>

II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Fabbricati

I valori esposti sono rappresentativi del costo di acquisto dei singoli immobili, comprensivo delle relative spese per imposta di registro e notarili direttamente imputabili e dei costi di manutenzione straordinaria.

L'immobile di Roma, Lungotevere Arnaldo da Brescia n. 4, risulta iscritto al costo sostenuto in uno all'importo corrispondente al disavanzo di fusione pari a £. 16.507.965.139, determinato in sede della fusione per incorporazione perfetta della "La Groma S.p.A.", avvenuta nell'esercizio 1993.

L'immobile di Bologna risulta iscritto al costo sostenuto in uno all'importo corrispondente al disavanzo di fusione pari a £. 4.180.653.044, determinato in sede di fusione per incorporazione perfetta della "Giover 2000 S.r.l.", avvenuta nell'esercizio 1995.

Va evidenziato comunque che il valore di iscrizione contabile di entrambi gli immobili di Roma e Bologna risulta inferiore a quello corrente.

I fabbricati sono iscritti in bilancio per un saldo complessivo di £. 331.912.936.637, evidenziando un incremento netto rispetto all'esercizio precedente pari a lire 19.223.057.358.

Gli incrementi dell'esercizio sono imputabili al fabbricato in proprietà della incorporata S.I.L. S.r.l. per lire 36.608.085.526, nonché a spese incrementative sugli immobili di Lacchiarella, Bologna e Palazzo Corrodi - Roma per lire 212.680.104.

Gli immobili sono stati ammortizzati con l'aliquota ordinaria del 3%, ridotta alla metà per gli immobili di Roma - Via Gavinana e Catania, in quanto utilizzabili dal '96 e per le sopracitate spese incrementative.

Qui di seguito si procede al dettaglio per singolo immobile delle variazioni intervenute nell'esercizio, conformemente all' art. 2427 1° comma n. 2 cod. civ.

	Milano	Benevento
Valore all'1/1/1996	90.038.503.000	21.029.771.000
• Fondo ammortamento all'1/1/1996	<u>(6.752.887.725)</u>	<u>(1.577.232.825)</u>
Saldo all'1/1/1996	83.285.615.275	19.452.538.175
• Ammortamento dell'esercizio	<u>(2.701.155.090)</u>	<u>(630.893.130)</u>
Saldo al 31/12/1996	<u>80.584.460.185</u>	<u>18.821.645.045</u>
	Firenze	Macerata
Valore all'1/1/1996	1.273.000.000	563.976.000
• Fondo ammortamento all'1/1/1996	<u>(133.665.000)</u>	<u>(42.298.200)</u>
Saldo all'1/1/1996	1.139.335.000	521.677.800
• Ammortamento dell'esercizio	<u>(38.190.000)</u>	<u>(16.919.280)</u>
Saldo al 31/12/1996	<u>1.101.145.000</u>	<u>504.758.520</u>
	Lacchiarella	Modena
Valore all'1/1/1996	57.000.000.000	829.000.000
• Fondo ammortamento all'1/1/1996	<u>(12.825.000.000)</u>	<u>(62.175.000)</u>
Saldo all'1/1/1996	44.175.000.000	766.825.000
• Incrementi	8.736.000	===
• Ammortamento dell'esercizio	<u>(1.710.131.040)</u>	<u>(24.870.000)</u>
Saldo al 31/12/1996	<u>42.473.604.960</u>	<u>741.955.000</u>

	Padova	Perugia
Valore all'1/1/1996	34.000.000.000	14.099.137.500
• Fondo ammortamento all'1/1/1996	<u>(3.570.000.000)</u>	<u>(1.057.435.312)</u>
Saldo all'1/1/1996	30.430.000.000	13.041.702.188
• Ammortamento dell'esercizio	<u>(1.020.000.000)</u>	<u>(422.974.125)</u>
Saldo al 31/12/1996	<u>29.410.000.000</u>	<u>12.618.728.063</u>
	Terni	Viterbo
Valore all'1/1/1996	140.000.000	530.000.000
• Fondo ammortamento all'1/1/1996	<u>(14.700.000)</u>	<u>(71.550.000)</u>
Saldo all'1/1/1996	125.300.000	458.450.000
• Ammortamento dell'esercizio	<u>(4.200.000)</u>	<u>(15.900.000)</u>
Saldo al 31/12/1996	<u>121.100.000</u>	<u>442.550.000</u>
	Roma	Gorizia
Valore all'1/1/1996	Via Gavinana 1.100.000.000	334.013.700
• Fondo ammortamento all'1/1/1996	<u>===</u>	<u>(5.010.205)</u>
Saldo all'1/1/1996	1.100.000.000	329.003.495
• Incremento dell'esercizio	92.439.374	<u>===</u>
• Ammortamento dell'esercizio	<u>(17.886.591)</u>	<u>(10.020.411)</u>
Saldo al 31/12/1996	<u>1.174.552.783</u>	<u>318.983.084</u>

- Valore all'1/1/1996
- Fondo ammortamento all'1/1/1996
- Saldo all'1/1/1996
- Ammortamento dell'esercizio
- Saldo al 31/12/1996

- Valore all'1/1/1996
- Fondo ammortamento all'1/1/1996
- Saldo all'1/1/1996
- Incrementi dell'esercizio
- Ammortamento dell'esercizio
- Saldo al 31/12/1996

- Saldo all'1/1/1996
- Incremento dell'incorporata S.I.L.
- Fondo ammortamento dell'incorporata S.I.L.
- Ammortamento dell'esercizio
- Saldo al 31/12/1996

In **appendice A)** viene riprodotto un quadro sinottico dei dati relativi agli immobili.

Sassari
 1.158.000.000
(17.370.000)
 1.140.630.000
(34.740.000)
1.105.890.000

Roma
Palazzo Corrodi
 93.112.150.629
(6.978.902.115)
 86.133.248.514
 31.504.730
(2.793.837.090)
83.370.916.154

Catania
 452.703.220
=====
 452.703.220
(6.790.548)
445.912.672

Bologna
 30.596.802.652
(458.952.040)
 30.137.850.612
 80.000.000
(919.104.079)
29.298.746.533

Sesto Fiorentino
 36.608.085.526
(6.131.854.322)
(1.098.242.566)
9.377.988.638

Impianti e macchinari

Mostra un decremento netto rispetto all'esercizio precedente pari a lire 32.769.934, con il seguente dettaglio.

Aliquota di ammortamento ordinaria
Saldo all'1/1/96
Incrementi
Ammortamento anticipato dell'esercizio
Ammortamento ordinario dell'esercizio
Saldo al 31/12/1996

**Impianti
e macchinari**
15%
531.413.209
111.964.035
(17.175.000)
(127.558.969)
498.643.275

Vengono computati ammortamenti anticipati, pari all'aliquota ordinaria adottata, unicamente sugli impianti dell'immobile di Milano - Via Negri nn. 8-10.

Altri beni

Espongono un saldo complessivo pari a lire 2.595.835.176 ed evidenziano un incremento netto rispetto all'esercizio precedente pari a lire 381.072.297 con le seguenti variazioni.

	Macchine d'ufficio	Mobili e arredo d'ufficio	Macchine elettriche ed elettroniche*****
Aliquota ammortamento ordinaria	2%	12%	20%
Saldo all'1/1/96	3.780.000	1.280.281.238	930.701.641
Incrementi	8.526.300	542.488.587	437.347.829
Decrementi	==	==	(4.830.000)
Utilizzo valore amm.	==	==	1.338.440
Ammortamento dell'esercizio	<u>(1.159.578)</u>	<u>(244.977.011)</u>	<u>(357.662.270)</u>
Saldo al 31/12/1996	<u>11.146.722</u>	<u>1.577.792.814</u>	<u>1.006.895.640</u>

Si fa presente che in massima parte gli investimenti per impianti e per altri beni sono relativi all'immobile di nostra proprietà sito in Roma - Palazzo Corrodi ed a quello da noi locato dal Socio Unico, sito in Roma alla Via Cavour. Queste spese sono strumentali all'attività di gestione di immobili svolta dalla nostra società.

III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**CREDITI V/ALTRI**

Espone un saldo pari a lire 26.759.250. Consiste in depositi cauzionali prestati dalla società.

Non registra variazioni.

C. ATTIVO CIRCOLANTE**I - RIMANENZE**

Queste, appostate, per la prima volta in bilancio, espongono un saldo complessivo pari a lire 204.273.921 riferito al costo sostenuto; a tutto il 31 dicembre 1996, nell'ambito delle commesse acquisite dalla nostra società, per la ristrutturazione degli immobili siti in: Milano, via Pioltello e Torino, via Cellini.

II - CREDITI

Espongono un saldo complessivo pari a lire 24.858.752.289 con un decremento rispetto all'esercizio precedente, pari a lire 6.833.346.185.

Il loro importo globale viene qui di seguito dettagliato, con la precisazione che non vi sono crediti di durata residua superiore a 5 anni.

CREDITI VERSO CLIENTI

	Saldo al 31/12/96	Saldo al 31/12/95
- Clienti	3.466.572.085	7.231.150.569
- Fatt. da emettere	184.799.535	161.586.235
- Fondo svalutazione crediti	<u>(7.964.998)</u>	<u>==</u>
	<u><u>3.643.406.622</u></u>	<u><u>7.392.736.804</u></u>

CREDITI VERSO CONTROLLANTE

	Saldo al 31/12/96	Saldo al 31/12/95
- Crediti verso controllante	89.250.000	297.500.000
- fatture da emettere verso controllante	<u>239.251.074</u>	<u>297.500.000</u>
	<u>328.501.074</u>	<u>297.500.000</u>

Questi ultimi afferiscono a compensi per prestazioni di servizi nei confronti del Socio Unico CASSA ITALIANA DI PREVIDENZA E ASSISTENZA A FAVORE DEI GEOMETRI LIBERI PROFESSIONISTI, relativi all'immobile sede della stessa.

Alla data del 31 dicembre 1996 risultavano crediti v/clienti per complessive £. 3.661.206.622.

È stato operato un accantonamento al fondo svalutazione crediti nei limiti della quota fiscalmente deducibile, ex art. 71 TUIR per un importo pari a £. 17.800.000. Questo, successivamente, è stato utilizzato parzialmente a copertura di crediti verso clienti a vario titolo inesigibili per £. 9.835.002.

Inoltre, in considerazione della presenza di crediti incagliati ed in contenzioso per un importo complessivo netto pari a £. 1.923.807.449, si è proceduto ad operare un'ulteriore accantonamento al "fondo rischi e oneri" per un importo pari a lire 343.375.379, il tutto a copertura del rischio di realizzazione di future, eventuali perdite.

Allo stato non è definibile se, e per quale importo, i crediti in contenzioso saranno incassati entro o oltre l'esercizio in corso.

Come illustrato in dettaglio nella Nota di Gestione, le voci relative ai crediti e debiti non commerciali risultano ridotte rispetto ai saldi dell'esercizio precedente, tra gli altri, per effetto della chiusura definitiva nel corso dell'esercizio delle residue posizioni di debito/credito scaturenti dall'acquisto della partecipazione nella società già proprietaria di Palazzo Corrodi - Roma.

CREDITI VERSO ALTRI

	Saldo al 31/12/96	Saldo al 31/12/95
- Crediti per acquisto partecipazione	===	522.769.630
- Erario per I.V.A.	19.929.622.136	22.214.457.505
- Anticipi a fornitori e note di credito da ricevere	96.816.924	466.481.437
- Crediti IRPEG/ILOR verso erario a rimborso	477.118.440	475.629.720
- Altri crediti	<u>383.287.093</u>	<u>322.523.378</u>
	<u>20.886.844.593</u>	<u>24.001.861.670</u>

III - ATTIVITÀ FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

ALTRI TITOLI

Questi, che espongono un saldo pari a lire 8.709.771.200, sono relativi a titoli di stato in portafoglio. Mostrano un incremento in valore assoluto pari a lire 7.754.772.200 e sono relativi, per lire 981.211.200, a titoli a fronte di cauzioni ricevute in dipendenza dei contratti di locazione e per lire 7.728.560.000 ad un impiego di liquidità in BOT con scadenza 31 gennaio 1997.

In **appendice B)** viene riprodotto un quadro sinottico dei dati di sintesi relativi alla gestione titoli.

IV - DISPONIBILITÀ LIQUIDE

BANCHE

Mostrano un incremento in valore assoluto pari a lire 15.261.881.403 esponendo un saldo complessivo pari a lire 44.072.263.949. Per tutto l'esercizio è stata mantenuta un'alta giacenza sui principali depositi bancari per effetto del verificato, maggior livello dei tassi bancari ottenuti dalla società rispetto ai rendimenti dei titoli di stato.

Il forte incremento complessivo delle consistenze delle voci titoli e banche rispetto al 1995 è imputabile ad un corrispondente incremento delle disponibilità finanziarie nette di gestione i cui fattori determinanti sono illustrati nella Relazione sulla Gestione.

CASSA

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

D. RATEI E RISCOINTI ATTIVI

I ratei attivi sono relativi a interessi su titoli incassati nel '97 ma di competenza dell'esercizio in esame, mentre i risconti attivi, sono relativi alla quota parte di fitto degli immobili siti in Roma, alla via Cavour ed alla via del Tritone, di competenza dell'esercizio successivo, nonché a quote di costo di assicurazioni di competenza '97.