

PASSIVO

A. PATRIMONIO NETTO

I - CAPITALE SOCIALE

Espone un incremento pari a lire 37.000.000.000, per effetto dell'imputazione del capitale sociale dell'incorporata S.I.L. S.r.l. che si è sommato al capitale sociale Groma S.r.l. a seguito della fusione, conformemente a quanto previsto dal progetto di fusione.

IV - RISERVA LEGALE

Evidenzia un saldo pari a lire 617.202.593, riportando un incremento pari a lire 173.175.489 dovuto all'imputazione della quota parte dell'utile del precedente esercizio in conformità della legge ed all'imputazione della riserva legale dell'incorporata S.I.L. S.r.l.

VII - RISERVA STRAORDINARIA

Per la prima volta è appostata in bilancio.

Il saldo di lire 13.300.000 scaturisce dall'imputazione della riserva Straordinaria dell'incorporata S.I.L. S.r.l..

VIII - UTILI PORTATI A NUOVO

Gli utili rinviati a nuovo a seguito della delibera assembleare di approvazione del bilancio al 31 dicembre 1995 ed a seguito dell'imputazione del saldo dell'incorporata S.I.L. S.r.l. sono stati integralmente utilizzati a parziale copertura dell'imposta patrimoniale a carico del presente esercizio e, quindi, non risultano appostati in bilancio. È necessario evidenziare che la riserva "utili portati a nuovo", sia per Groma S.r.l. che per S.I.L. S.r.l., era integralmente formata con utili assoggettati ad imposta IRPEG ad aliquota ordinaria.

SCHEMA DI COMPOSIZIONE DEL TOTALE DEI FONDI DEL NETTO PATRIMONIALE EX ART. 105 T.U.I.R.

Qui di seguito viene riportato lo schema di composizione del totale dei fondi del netto patrimoniale di Groma S.r.l. ai sensi dell'art. 105 del TUIR

- Utili assoggettati ad IRPEG ad aliquota normale (art. 105 7° co. lett. a):		
Saldo all'1/1/1996	193.692.278	
Incremento apporto incorporata S.I.L. S.r.l.	896.334.150	
Incrementi	15.710.351	
Utilizzi '96	<u>(725.569.012)</u>	
Saldo al 31/12/1996		380.167.767
- riserve e fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della Società (art. 105 7° co. lett. d)		
Saldo all'1/1/1996	250.334.826	
Incrementi 1996	===	
Decrementi 1996	<u>===</u>	
Saldo al 31/12/1996		<u>250.334.826</u>
Totale riserve e fondi al 31/12/1996		630.502.593
Per quadratura:		
- Capitale Sociale che, in caso di rimborso non costituisce distribuzione di utili (art. 105 7° co. lett. e)		406.431.000.000
- Utile di esercizio		<u>1.888.782.996</u>
TOTALE PATRIMONIO NETTO AL 31/12/1996		<u>408.950.285.589</u>

Si rileva che il patrimonio netto della incorporata S.I.L. S.r.l. era composto dal capitale sociale, formato con versamenti dei soci e da riserve costituite con utili assoggettati ad IRPEG ad aliquota ordinaria.

Pertanto non ricorre la condizione di cui all'art. 123 4° comma.

B. FONDO PER RISCHI ED ONERI

Detto fondo risulta incrementato per £. 343.375.379 per l'accantonamento effettuato a copertura di future, eventuali perdite sui crediti verso clienti in contenzioso. L'accantonamento risulta indeducibile ai fini della determinazione del reddito imponibile.

C. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Espone un saldo pari a lire 25.652.336, evidenziando unicamente un incremento pari a lire 16.036.060, per l'accantonamento a carico dell'esercizio.

D. DEBITI

Mostrano un saldo complessivo pari a lire 6.964.194.482, con un decremento in valore assoluto pari a lire 732.072.048 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.

DEBITI VERSO FORNITORI

Si incrementano di £. 148.264.841 rispetto all'esercizio precedente e possono essere così dettagliati:

	Saldo al 31/12/96	Saldo al 31/12/95
- Fornitori	400.087.796	268.289.371
- Fornitori per Fatture da ricevere	<u>1.312.085.367</u>	<u>1.295.618.951</u>
	<u>1.712.173.163</u>	<u>1.563.908.322</u>

DEBITI TRIBUTARI

Mostrano un incremento pari a lire 257.224.667, e vengono così dettagliati:

DEBITO IRPEG

	Saldo al 31/12/96	Saldo al 31/12/95
- Erario c/IRPEG	575.071.937	==
- C/ritenute lavoro autonomo	1.663.000	2.129.307
- C/ritenute lavoro dipendente	8.521.000	4.575.000
- Imposta patrimoniale	<u>1.467.766.037</u>	<u>1.789.093.000</u>
	<u>2.053.021.974</u>	<u>1.795.797.307</u>

La voce debito IRPEG accoglie il debito per imposte sui redditi, segnatamente IRPEG, per la parte che residua, dedotti le ritenute subite e gli acconti di imposta pagati nel corso dell'esercizio, nonché l'utilizzo del credito riveniente dalla dichiarazione dei redditi dell'esercizio precedente.

Il saldo del conto risulta così determinato:

- Crediti tributari per imposte sul reddito d'esercizio:	
• acconti:	1.816.038.000
• Ritenute su interessi bancari	950.763.285
• R.A. su titoli e simili	134.613.778
• Credito IRPEG mod 760 del 95	294.176.000
- A dedurre:	-
• Imposta lorda IRPEG	(3.770.663.000)
- Saldo al 31/12/1996	- 5.071.937)

- DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE

Risultano pari a £. 23.478.587 e mostrano il debito per contributi INPS su lavoro dipendente maturato per il mese di dicembre 1996 con un incremento rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente, pari a £. 10.676.587 in dipendenza dell'aumento del numero dei dipendenti.

- ALTRI DEBITI

Come illustrato sotto la voce altri crediti anche la voce altri debiti si decrementa, tra gli altri, per effetto della chiusura definitiva della parte relativa all'acquisto della società già proprietaria di Palazzo Corrodi - Roma.

Nel loro complesso la voce altri debiti si decrementa per £. 1.148.238.143 rispetto all'esercizio precedente, con il seguente dettaglio:

	Saldo al 31/12/96	Saldo al 31/12/95
- debiti per acquisto partecipazione	1.395.589.000	3.204.642.108
- depositi cauzionali	1.075.510.137	1.002.589.000
- altri	<u>704.421.621</u>	<u>116.527.793</u>
	<u>3.175.520.758</u>	<u>4.323.758.901</u>

E. RATEI E RISCONTI PASSIVI

Consistono per lire 10.568.377 in ratei passivi per l'accantonamento dell'onere stimato a carico dell'esercizio della quota della quattordicesima mensilità da corrispondere al personale dipendente e per lire 39.912.500 in risconti passivi relativi a ricavi per la quota di competenza di futuri esercizi.

CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine espongono un importo pari a lire 88.190.905.916, e sono costituiti da fidejussioni ricevute da terzi per complessive lire 86.079.798.860 e da fideiussioni prestate a terzi per lire 2.111.107.056.

CONTO ECONOMICO

Per quanto attiene i dati salienti del Conto Economico si rileva quanto segue per le attività fondamentali della Società:

- gestione a reddito degli immobili propri e del Socio Unico, manutenzione immobili del Socio Unico.
- gestione finanziaria.

Gestione degli immobili propri

I dati sulla gestione degli immobili propri e sui relativi costi sono riprodotti in **appendice C)**.

L'incremento registrato dai ricavi per fitti e simili su immobili propri rispetto all'esercizio precedente è essenzialmente imputabile alla immissione nel patrimonio della società dell'immobile di Osmannoro per effetto dell'incorporazione S.I.L. S.r.l.

Per converso, relativamente agli altri immobili, sono state registrate riduzioni dei ricavi, imputabili, tra gli altri all'immobile di Padova per la risoluzione della clausola negoziale che garantiva un rendimento elevato, ciò a seguito di una transazione che ha però comportato la realizzazione di una sopravvenienza attiva di lire 2,4 miliardi.

Come illustrato nella nota di gestione l'andamento del mercato delle locazioni è stato ad ogni modo condizionato dalla negativa congiuntura economica.

Gestione degli immobili del Socio Unico

CANONI DI LOCAZIONE PASSIVI	DECORRENZA	CANONI DI LOCAZIONE ATTIVI	DECORRENZA	SPESE E AMMORTAMENTO
358.333.333	01/12/95	277.590.000	01/10/96	406.869.676
120.000.000	01/09/96	===	===	28.442.813

Nel corso dell'esercizio, e precisamente a partire dall' 01/10/96, è stato concesso in sub-locazione per un canone annuo di lire 1.110.360.000, l'immobile sito in Roma, Via Cavour a sua volta locato dal Socio Unico alla Groma S.r.l.

Manutenzione degli immobili del Socio Unico

Si segnala che nel corso dell'esercizio sono stati avviati i lavori di ristrutturazione degli immobili siti in: Milano, via Pioltello e Torino, via Cellini, nell'ambito delle commesse acquisite dalla nostra società.

I relativi costi, pari complessivamente a £. 204.273.921, appostati nelle rimanenze per pari importo, non influenzano il risultato di esercizio.

Costi della produzione (dati in lire/migliaia)

	<u>1996</u>	<u>1995</u>
Ammortamenti e accantonamenti	13.522	11.613
Imposte	7.054	4.947
Spese per immobili	2.517	2.065
Costi di struttura:		
Personale	357	187
Consulenti	470	550
Fitti passivi	517	66
Organi Sociali	450	323
Sede ed altri	759	347
Totale costi	25.646	20.098

Gestione finanziaria

Gli investimenti finanziari della Società hanno prodotto un rendimento netto di lire 4,338 milioni al netto degli oneri finanziari, quasi integralmente imputabili ad interessi su depositi cauzionali prestati da inquilini.

Il rendimento medio degli impieghi sulle consistenze medie annue delle disponibilità finanziarie della società risulta prossimo al 9% circa.

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 31/12/96	Valore 31/12/95
Proventi straordinari:		
– Sopravvenienze attive	2.919.559.074	43.115.825
Oneri straordinari:		
– Insussistenza di attivo	==	(4.228.559)
– Altri oneri straordinari	<u>(38.796.681)</u>	<u>(185.708.009)</u>
	<u>2.880.762.393</u>	<u>(146.820.743)</u>

Il forte incremento registrato dalle sopravvenienze attive è essenzialmente imputabile, per £. 2,456 Mld., alla già citata transazione con la CIP S.c.a r.l. per l'immobile di Padova, mentre sono registrate, tra le altre, sopravvenienze attive e oneri straordinari per effetto della chiusura definitiva nel corso dell'esercizio delle posizioni di debito/credito scaturenti dall'acquisto della partecipazione nella società già proprietaria di Palazzo Corrodi - Roma.

15) DIPENDENTI

Il numero medio di lavoratori dipendenti in forza presso la società per l'esercizio 1996 risulta essere pari a 8 unità così ripartite:

Impiegati	7
Operai	<u>1</u>
Totale	8

16) EMOLUMENTI ORGANI SOCIALI

L'ammontare dei compensi spettanti agli organi sociali, come deliberato dall'assemblea dei soci ammonta a lire 255 mil. per l'organo amministrativo e a circa lire 184 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

ALL. A

FABBRICATI

IMMOBILI	VALORE DI ACQUISIZIONE (A)	F. DI AMM.TO AL 31/12/1995 (B)	VALORE ALL'01/01/1996 (C)=(A-B)	INCREMENTI (D)	DECREMENTI (E)	VARIAZ. NEI F. DI AMM.TO (F)	AMMORTAMENTO 1996 (G)	ALIQ.	VALORE AL 31/12/1996 (H)=(C+D-E-G)
MILANO	90.038.503.000	(6.752.887.725)	83.285.615.275				(2.701.155.090)	3%	80.584.460.185
BENEVENTO	21.029.771.000	(1.577.232.825)	19.452.538.175				(630.893.130)	3%	18.821.645.045
FIRENZE	1.273.000.000	(133.665.000)	1.139.335.000				(38.190.000)	3%	1.101.145.000
MACERATA	563.976.000	(42.298.200)	521.677.800				(16.919.280)	3%	504.758.520
LACCHIARELLA	57.000.000.000	(12.825.000.000)	44.175.000.000	8.736.000			(1.710.131.040)	3%	42.473.604.960
MODENA	829.000.000	(62.175.000)	766.825.000				(24.870.000)	3%	741.955.000
PADOVA	34.000.000.000	(3.570.000.000)	30.430.000.000				(1.020.000.000)	3%	29.410.000.000
PERUGIA	14.099.137.500	(1.057.435.312)	13.041.702.188				(422.974.125)	3%	12.618.728.063
TERNI	140.000.000	(14.700.000)	125.300.000				(4.200.000)	3%	121.100.000
VITERBO	530.000.000	(71.550.000)	458.450.000				(15.900.000)	3%	442.550.000
ROMA (VIA GAVINANA)	1.100.000.000		1.100.000.000	92.439.374			(17.886.591)	1,5%	1.174.552.783
GORIZIA	334.013.700	(5.010.205)	329.003.495				(10.020.411)	3%	318.983.084
SASSARI	1.158.000.000	(17.370.000)	1.140.630.000				(34.740.000)	3%	1.105.890.000
CATANIA	452.703.220		452.703.220				(6.790.548)	1,5%	445.912.672
SESTO FIORENTINO				36.608.085.526		(6.131.854.322)	(1.098.242.566)	3%	29.377.988.638
SALDO AL 31/12/1996 (1)	222.548.104.420	(26.129.324.267)	196.418.780.153	36.709.260.900		(6.131.854.322)	(7.752.912.781)		219.243.273.950
ROMA (CASSA)	76.604.185.490	(5.740.804.730)	70.863.380.760	31.504.730			(2.298.598.136)	3%	68.596.287.354
DISAV. FUSIONE LA GROMA	16.507.965.139	(1.238.097.385)	15.269.867.754				(495.238.954)	3%	14.774.628.800
SALDO ROMA (CASSA) (2)	93.112.150.629	(6.978.902.115)	86.133.248.514	31.504.730			(2.793.837.090)		83.370.916.154
BOLOGNA	26.416.149.608	(396.242.244)	26.019.907.364	80.000.000			(793.684.488)	3%	25.306.222.876
DISAV. FUSIONE GIOVER 2000	4.180.653.044	(62.709.796)	4.117.943.248				(125.419.591)	3%	3.992.523.657
SALDO BOLOGNA (3)	30.596.802.652	(458.952.040)	30.137.850.612	80.000.000			(919.104.079)		29.298.746.533
SALDO TOT. 31/12/96 (1)+(2)+(3)	346.257.057.701	(33.567.178.422)	312.689.879.279	36.820.765.630		(6.131.854.322)	(11.465.853.950)		331.912.936.637

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

ALL. B

Cod. ABI	Titoli	Prezzo Acquisito	Data Val.	Prezzo Venduto	Val. 31/12/96	Interessi Lordi	Tasso	R.A.	I Netti	Di cui ratei attivi	Plusv. (Minusv.)	Ricavo Compl. Op.	Spese Bolli	Impiego	ES	Rendimento Effettivo
		A		B		C		D (12,59x C)	E (C-D)		F (B-A)	G (C+F)	H	I	L	M (Gx100/I) es. decimale 363
362690	BOT 30/09/1996	6.664.000.000	5-mar 7-mag	7.000.000.000		384.000.000		48.000.000	336.000.000			384.000.000	609.760	6.664.609.760	207	10,16%
367310	BTP 01/09/1995-0510,5%	3.070.500.000	5-mar 3-mar	3.205.500.000		74.375.315		9.296.914	65.078.401		135.000.000	209.375.315	571.401	3.074.604.696	90	27,62%
366120	CCT Ag. SS TV	9.834.074.082	30-set 30-set	9.867.274.800		226.269.000		28.283.625	197.985.375		(33.200.718)	193.068.282	827.352	9.999.725.018	92	7,66%
12675	BTP 01/01/91/98	840.500.000	1-gen 6-ago	===	840.500.000	102.500.000		12.812.500	89.687.500	44.843.750	===	102.500.000	===	840.000.000	365	12,20%
363280	BOT 31 ge 97	7.728.560.000	5-ago	===	7.728.560.000	249.222.990		31.152.874	218.070.116	218.070.115	===	249.222.990	705.574	7.729.265.574	149	7,90%
TOTALE					8.569.060.000				906.821.392							
ALTRI TITOLI E DIETIMI					140.711.200			17.631.591	5.067.865	12.563.726	4.734.831					
					8.709.771.200	1.053.998.896		134.613.778	919.385.118	267.648.696		1.138.166.587				

ALL. C

IMMOBILI	A VALORE LORDO AL 31/12/96	B F.DO AMMORT. AL 31/12/96	C VALORE AL 31/12/96 (A-B)	D REDDITO IMMOBILE	E SPESE	ALTRI RICAVI E PROVENTI F RIVALSA SPESE	G SPESE NETTE (F-E)	H REDDITO NETTO D-G	REND. INV.	NOTE
Collegi										
MACERATA(COL.PROV.-G.D.F.)	563.976.000	(59.217.480)	504.758.520	36.580.194	(1.161.700)		(1.161.700)	35.418.494	7,02	
FIRENZE(COL.PROV.)	1.273.000.000	(171.855.000)	1.101.145.000	79.185.262	(20.118.940)	10.735.377	(9.383.563)	69.801.699	6,34	
MODENA(COL.PROV.)	829.000.000	(87.045.000)	741.955.000	53.284.839	(1.973.981)		(1.973.981)	51.310.858	6,92	
TERNI(COL.PROV.)	140.000.000	(18.900.000)	121.100.000	9.106.507	0		0	9.106.507	7,52	
VITERBO(COL.PROV.)	530.000.000	(87.450.000)	442.550.000	34.322.544	(1.691.788)		(1.691.788)	32.630.756	7,37	
GORIZIA(COL.PROV.)	334.013.700	(15.030.616)	318.983.084	19.800.000	(846.325)		(846.325)	18.953.675	5,94	
SASSARI(COL.PROV.)	1.158.000.000	(52.110.000)	1.105.890.000	69.948.775	0		0	69.948.775	6,33	
CATANIA(COL.PROV.)	452.703.220	(6.790.548)	445.912.672	18.616.500	(2.590.680)		(2.590.680)	16.025.820	4,79	1
Immobili					0		0	0		
MILANO	90.038.503.000	(9.454.042.815)	80.584.460.185	4.919.345.930	(310.866.583)	352.321.916	41.455.333	4.960.801.263	6,16	
BENEVENTO	21.029.771.000	(2.208.125.955)	18.821.645.045	1.588.704.050	0		0	1.588.704.050	8,44	
LACCHIARELLA	57.008.736.000	(14.535.131.040)	42.473.604.960	1.178.656.377	(1.223.416.008)	458.293.122	(765.122.886)	413.533.491	0,97	
PADOVA	34.000.000.000	(4.590.000.000)	29.410.000.000	1.785.467.576	(85.212.392)	51.004.745	(34.207.647)	1.751.259.929	5,95	
PERUGIA	14.099.137.500	(1.480.409.437)	12.618.728.063	435.619.193	(1.230.000)		(1.230.000)	434.389.193	3,44	
BOLOGNA	30.676.802.652	(1.378.056.119)	29.298.746.533	2.321.680.200	(38.681.067)	45.460.078	6.779.311	2.328.459.211	7,95	
ROMA(CASSA)	93.143.655.359	(9.772.739.205)	83.370.916.154	3.171.000.000	(446.723.667)	68.251.074	(378.472.593)	2.792.527.407	3,35	
SESTO FIORENTINO	36.608.085.526	(7.230.096.888)	29.377.988.638	2.926.272.448	(317.641.528)	191.364.950	(126.276.578)	2.799.995.870	9,53	
ROMA(VIAGAVINANA)SEDE	1.192.439.374	(17.886.591)	1.174.552.783		(64.946.479)		(64.946.479)	(64.946.479)		
TOTALE	383.077.823.331	(51.164.886.694)	331.912.936.637	18.647.590.395	(2.517.101.138)	1.177.431.262	(1.339.669.876)	17.307.920.519	5,25	2

NOTE

- 1) Computata su base annua, immobile al 1° anno di ammortamento pari a 150% della quota ordinaria.
 2) L'aliquota media è computata escludendo l'immobile sede, in quanto non a reddito.

RELAZIONE SULLA GESTIONE

1 - Situazione della società

La GROMA S.r.l., già IMMOBILIARE ACQUARIO 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.).

La Società, con atto di fusione con ultima delle iscrizioni presso il Registro delle Imprese in data 28 maggio u.s., ha incorporato la SOCIETÀ ITALIANA LAVORI S.r.l. (S.I.L.), anch'essa con Socio Unico la C.I.P.A.G..

Dalla stessa data, in attuazione di quanto previsto dal progetto di fusione, la Società ha cambiato la denominazione sociale da Immobiliare Acquario S.r.l. in Groma S.r.l. ed ha aumentato il suo capitale sociale da £. 369,431 Mld. a £. 406,431 Mld. per effetto della integrale imputazione del capitale sociale della incorporata S.I.L..

Inoltre, con Assemblea Straordinaria del 18 dicembre 1996, la società deliberò l'integrazione dell'oggetto sociale nonché l'introduzione di clausole relative alle qualifiche per la eleggibilità a ricoprire la carica di Amministratore della Società.

2) - Andamento della gestione

La società, conformemente all'oggetto sociale, è attualmente attiva nella gestione e nella prestazione dei servizi per il patrimonio proprio e del Socio Unico C.I.P.A.G.

Le risorse finanziarie disponibili alla chiusura dell'esercizio, risultano collocate in Banche (£ 44,07 Mld.) e titoli (£ 8,71 Mld.)

Lo scenario nel quale la Società compete, ha subito grandi mutamenti nel corso dell'anno '96.

Il comparto immobiliare ha mostrato il persistere di un andamento riflessivo del mercato delle compravendite immobiliari nonché delle locazioni, con conseguente stagnazione dei prezzi, imputabile alla incessante riduzione dei consumi e degli investimenti indotti dal ciclo economico e dalle aspettative di recessione dell'economia.

Nel contempo la gestione immobiliare è assunta al ruolo di tema importante del panorama economico, supportato dalle dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico e dall'ormai prossimo avvio dei fondi di investimento immobiliare. Inoltre, alcuni Comuni, tra i quali quello di Roma, hanno bandito gare pubbliche per affidare all'esterno la gestione del proprio patrimonio immobiliare.

Il comparto finanziario è stato caratterizzato da una forte riduzione dei tassi di interesse, tendenza che appare strutturale, sia per la riduzione dell'inflazione, al 3% a fine '96, sia a seguito del rientro della lira nello SME, che della prossima conclusione del cosiddetto Patto di Stabilità delle Monete tra i paesi aderenti all'UEM, condizioni tutte convergenti all'entrata dell'Italia nella stessa UEM.

Queste indicazioni sono state raccolte e anticipate dal mercato e si sono riflesse, già nel '96, in una tendenza di fondo alla riallocazione degli investimenti, con il passaggio di quote crescenti degli investimenti finanziari dai titoli obbligazionari, pubblici e privati, alle gestioni miste, con combinazioni pesate di investimenti ripartiti tra titoli obbligazionari, titoli azionari e impieghi sul mercato monetario.

La Società ha messo in atto tutte le risorse competitive per dare adeguate risposte ai citati andamenti congiunturali.

Per quanto attiene l'attività immobiliare si è proceduto ad un assiduo monitoraggio della redditività degli investimenti immobiliari, con una gestione, ove possibile, attiva.

Così, a seguito di una transazione del luglio 1996, resasi ormai necessaria, è stata acquisita la gestione diretta dell'immobile di Padova dalla C.I.P. s.c.a r.l., risolvendo la clausola di garanzia con incasso anticipato dell'intero reddito garantito di £. 2,456 Mld..

Sono stati modificati anche gli assetti contrattuali relativi all'attività amministrativa e contabile degli immobili in Milano, Via Negri ed in Lacchiarella - Milano, così da avere un diretto controllo contabile-amministrativo di tutte le operazioni.

Per l'immobile in Firenze - Osmannoro, (rinveniente dalla incorporazione S.I.L.), scaduto il periodo di vigenza della clausola della garanzia di reddito, la Società ne ha assunto direttamente la gestione, con tutte le relative procedure: bollettazione, fatturazione, rilevazione degli insoluti, controlli, rilevazioni ed operazioni manutentive.

Identica operazione è stata effettuata per l'immobile sito in Padova, in Corso Spagna.

Relativamente alla gestione degli immobili del Socio Unico l'attività della Società è stata impostata per assolvere una propria funzione strumentale per la C.I.P.A.G. ad adempiere agli impegni con la stessa, come più oltre descritto nel punto: "rapporti con il Socio Unico", e mettere anche a disposizione di terzi la propria esperienza e le capacità maturate.

Nel dicembre '96, la Società ha preso in esame l'opportunità di partecipare, con una quota del 9%, in Consorzio con altre imprese, alla Gara d'Appalto per la gestione degli immobili di proprietà del Comune di Roma.

Per quanto attiene le disponibilità liquide, si è attuata una politica di impieghi a breve in modo da limitare i rischi connessi alle oscillazioni dei corsi dei titoli, tendendo a massimizzare i rendimenti.

Nel complesso sono stati preferiti impieghi in disponibilità bancarie.

Questi hanno assicurato maggiori rendimenti a parità di rischio rispetto ad operazioni in titoli ed in pronti contro termine su titoli.

Infatti, il rendimento dei depositi in c/c bancario per i rapporti principali è parametrato, per accordo negoziale, sul prime-rate meno uno spread, mentre i tassi sui titoli sono influenzati da un complesso di fattori, tra cui il tasso di sconto, e seguono ad ogni modo la curva dei rendimenti medi sui depositi bancari.

* * *

Esaminando le risultanze del bilancio 1996 si rileva che esso è stato influenzato dalla descritta situazione congiunturale e dall'andamento del mercato.

I ricavi per fitti da £. 16,6 Mld. del 1995 passano a £. 18,9 Mld.

L'incremento è essenzialmente imputabile all'effetto della fusione per incorporazione, con decorrenza ai fini contabili e delle imposte dirette dal 1° gennaio 1996, della S.I.L., anch'essa controllata al 100% del capitale, dal Socio Unico, proprietaria di un immobile a reddito, sito in Osmannoro(Firenze).

È stata svolta un'attività di ricerca sul mercato immobiliare ma non è stata effettuato alcun investimento.

Gli incrementi registrati nella voce immobili sono invece imputabili a lavori di manutenzione straordinaria.

Così i crediti in contenzioso, seppure ridotti rispetto all'esercizio precedente, sommano a £. 1,92 Mld., con una riduzione rispetto al saldo al 31 dicembre 1995 (£. 2,033 Mld.)

Come negli esercizi precedenti, permane un contenzioso con la Società Campanile Costruzioni per crediti a fronte di canoni sull'immobile sito in Benevento. Per questo, il canone base da contratto ci viene corrisposto dal fidejussore Banco di Napoli. Pendono innanzi alla magistratura ordinaria i relativi giudizi per gli importi degli adeguamenti ISTAT via via computati, nonché il credito per I.V.A. sulle fatture emesse.

Per l'immobile in Lacchiarella restano in contenzioso i crediti vantati verso tre inquilini: Quarit, Filippone e Modugno, mentre si registrano ritardi nel pagamento dei canoni da altri inquilini.

Del credito verso Quarit, al 31 dicembre 1995, a seguito dell'esperimento di efficaci azioni legali di recupero, sono stati incassati £. 1,1 Mld.. Residuava, quindi alla chiusura dell'esercizio, un credito da incassare di £. 290 mil. regolato a seguito di transazione nell'anno 1997.

Per il contenzioso Modugno è stato ottenuto il versamento del deposito cauzionale e l'emissione di titoli di credito per £. 90 Mil. a parziale copertura del debito (di £. 127 Mil.) al 31 dicembre 1996.

Il residuo importo in contenzioso è ripartito tra undici posizioni a credito per inquilini degli immobili di Osmannoro e Padova.

Per tutti i crediti in contenzioso sono in corso le azioni legali di recupero.

In considerazione del rischio che siano realizzate perdite sul complesso dei citati crediti incagliati ed in contenzioso, si è proceduto ad un apposito accantonamento al fondo rischi per un importo pari a £. 343 Mil. circa che si cumula all'accantonamento '95. Il fondo ammonta, quindi, a £. 800 mil.

Nel corso dell'anno, con atto transattivo, sono state definite le pendenze relative all'acquisto della società già proprietaria di Palazzo Corrodi.

La gestione della liquidità ha registrato un consistente incremento degli interessi attivi. Il saldo netto è passato da £ 2,69 Mld. nel '95 a 4,34 Mld. nel '96.

Detto incremento è imputabile al consistente incremento della massa impiegata. Infatti il totale Banche e titoli all'attivo è passato da £. 29,76 Mld. al 31/12/95 a £. 52,78 Mld. al 31/12/96, con incremento di £ 23,02 Mld. circa. A questo corrisponde un incremento delle disponibilità finanziarie nette