

dato dalla sommatoria, tra gli altri, del risultato di esercizio (£. 1,89 Mld.), ammortamenti ed accantonamenti (£. 13,52 Mld.), I.V.A. a credito compensata nell'esercizio (£. 2,73 Mld.).

Gli impieghi, come più sopra illustrato, sono stati ripartiti tra titoli pubblici ed operazioni in pronti contro termine in titoli pubblici e depositi bancari, privilegiando questi ultimi (74% circa del totale degli interessi attivi), in quanto, come già indicato, hanno assicurato nel corso dell'esercizio rendimenti maggiori.

Per quanto attiene alla struttura dei costi della società questa è caratterizzata dai seguenti principali gruppi.

Costi direttamente riferibili agli immobili indicati e dettagliatamente articolati nella nota integrativa del Bilancio in esame, rappresentano il 9,82% circa dei costi totali.

Costi per imposte, (ICI, patrimoniale, IRPEG ed altre) che assommano a £. 7,05 Mld. e gravano per una percentuale rilevante, 27,5% circa, sul totale dei costi.

I costi per ammortamenti, essenzialmente su immobili e accantonamenti, ammontano a £. 13,52 Mld. e rappresentano il 52,73% circa dei costi totali.

Questi, quali costi figurativi e non finanziari, consentono la creazione di surplus finanziari della gestione sociale.

I costi di struttura indicati e dettagliatamente articolati nella nota integrativa rappresentano il 9,95% circa dei costi totali.

3) Rapporti con il socio unico

L'esercizio 1996 è stato caratterizzato da rilevanti attività, sia commerciali con il Socio Unico che societarie, con l'attuazione della fusione per incorporazione della S.I.L. S.r.l., anch'essa controllata al 100% del capitale dalla C.I.P.A.G.

Si annotano le seguenti principali attività:

- L'immobile di proprietà della C.I.P.A.G., sito in Via Cavour - Roma, già acquisito in locazione nel 95, è stato oggetto di un importante intervento di ristrutturazione ed è stato perfezionato il contratto di sub-locazione con la CISPEL.

- L'immobile di proprietà C.I.P.A.G. sito in Roma, Via del Tritone è stato assunto in locazione, avviando i relativi lavori di ristrutturazione e la promozione sul mercato per l'acquisizione di locatori.
- Nel Palazzo Corrodi, sede della C.I.P.A.G., sono stati effettuati interventi manutentivi e per il miglioramento degli impianti di cui è dotato l'immobile.
- Tutti gli immobili ad uso abitazione di proprietà C.I.P.A.G. siti in Roma, nell'ambito della "ripartizione delle funzioni relative alla gestione immobili di proprietà C.I.P.A.G. e ad altri servizi", sono stati affidati in amministrazione e gestione alla GROMA, giusto Contratto di Amministrazione, Manutenzione, Costituzione Banca Dati Immobiliari.
- La C.I.P.A.G. ha programmato di affidare alla GROMA S.r.l. la gestione dell'intero patrimonio immobiliare ad uso abitativo di sua proprietà con modalità contrattuali conformi al contratto qui sopra citato.
- Sugli immobili in Pioltello - Milano e Via Cellini - Torino sono in corso lavori di manutenzione straordinaria e lavori relativi agli impianti, commissionati dal Socio Unico a GROMA ed in corso di realizzazione alla chiusura dell'esercizio.

4).- Evoluzione prevedibile della gestione

L'indirizzo gestionale della Groma S.r.l. è rivolto al perseguimento delle strategie aziendali già delineate nella relazione di gestione del bilancio 1995.

La società punta al continuo potenziamento della fornitura di servizi immobiliari integrati su immobili propri o di terzi, anche tramite la partecipazione a gare di appalto.

Come più sopra indicato, le attività operative dispiagate nel corso dell'esercizio in esame su immobili del Socio Unico rappresentano la realizzazione degli indirizzi strategici della società.

Al fine dell'attuazione dei citati programmi aziendali si sta attivando il "controllo di gestione di progetto" per ottimizzare la pianificazione globale dei servizi di manutenzione con gli strumenti del "budgeting" e del "controllo dei costi" che permette una analisi dei costi/benefici della manutenzione, il tutto teso a migliorare l'efficienza dei costi ed a trasformare spese in veri investimenti, volti ad incrementare il valore del bene.

È altresì in corso di realizzazione un efficiente servizio di pronto intervento, per porre la Società sul mercato, quale "global service provider" con analisi del mercato immobiliare per essere in grado di valutare la redditività di un investimento e di analizzare il rischio, con tutte le attenzioni agli aspetti normativi e fiscali nella gestione degli immobili, attività essenziale nelle decisioni di investimento che la Società, in futuro, dovrà porre in atto in relazione al continuo incremento delle disponibilità liquide generate dalla gestione.

La società, con l'attuale organizzazione, ha assunto in gestione diretta, ove possibile, gli immobili propri ed ha avviato la graduale gestione del patrimonio immobiliare della C.I.P.A.G. con la consapevolezza della necessità di sviluppare un'azione incisiva volta a ripristinare accettabili livelli di gestione del patrimonio in tempi rapidi e tendente ad ottenere:

- la formazione di una cultura della manutenzione (locuzione latina "manutenere", tenere con mano, che esprime, nel nostro caso, l'atto e l'effetto di mantenere gli immobili efficienti ed in buono stato);
- l'avviamento di un metodo di qualificazione dei processi manutentivi che consentono un più lungo e razionale ciclo-vita degli immobili;
- il perseguimento della qualità, con la richiesta della regolare verifica, per offrire servizi globali di convenienza tecnica ed economica.

Tra le altre attività operative, da realizzare, conformemente agli indirizzi che hanno determinato la formazione del bilancio preventivo 1997 si rileva quanto segue:

- 1) La realizzazione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili situati in Roma, di proprietà della C.I.P.A.G., esigenza rilevata dalla indagine preliminare sullo stato manutentivo di detti immobili ed in considerazione della necessità di immediati interventi non più procrastinabili per i quali è stata prevista circa la cifra di £. 10 Mld. che trova corrispondenza nel bilancio preventivo della C.I.P.A.G.;
- 2) L'assunzione in locazione dalla C.I.P.A.G., finalizzata alla sublocazione, dell'immobile sito in Bologna, Via Barozzi, 8 e l'assunzione in locazione dell'immobile sito in Brescia, Via Malta, 4 con la effettuazione dei necessari interventi di manutenzione;
- 3) Il programmato acquisto di immobili, impiegando fondi propri della società, per un totale di £ 50 Mld., circa. Per la opportunità di impiegare almeno in parte, rilevanti importi annoverati per ammortamenti come per legge, sulla base dell'attività di monitoraggio del mercato immobiliare nazionale ed estero, compito assegnato dalla C.I.P.A.G. alla società.

5 - Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio sociale

Oltre quanto più sopra indicato, relativamente alla assunzione dell'amministrazione degli immobili ad uso abitativo siti in Roma di proprietà della C.I.P.A.G. si rileva:

- il completamento dei lavori dell'immobile di proprietà C.I.P.A.G. in via Cavour, che lo hanno trasformato in un edificio interamente cablatto, con una migliore distribuzione degli spazi con sale riunioni, ed una biblioteca di 100 mq., completo di tutte le attrezzature, divenuta sede della CISPEL e delle federazioni collegate, inaugurata dal Sindaco di Roma, On. Rutelli, il 9 aprile '97.
- Il completamento, in data 14 marzo '97, dei lavori concernenti la modifica di destinazione d'uso da uffici in civile abitazione, stante l'attuale richiesta sul mercato, sull'immobile in Torino Via Cellini, Via Muratori n. 25, Via Leonardo da Vinci n. 25, del quale immobile dieci unità sono state già locate.
- Il contratto di locazione dell'immobile in Bologna Via A. da Formigine n. 3 con il Ministero delle Finanze, per l'insediamento del II Ufficio Regionale delle Entrate, che ne ha occupato i locali in data 10.01.'97, come da verbale redatto dall'U.T.E. Di conseguenza rimane il rapporto con la ditta immobiliare "GALOTTI S.p.A." fino al 30.06.2000, esclusivamente per clausole contrattuali di garanzia di reddito e per gli interventi a suo carico di ordinaria e straordinaria manutenzione.
- La Società ha partecipato, in consorzio con altre imprese, (Metropolis S.p.A., Manital Consorzio per i Servizi Integrati, Johnson Controls Integrated Facility Management S.p.A., Nuova Ciemme S.r.l.), alla gara d'appalto per l'affidamento in concessione dei servizi di ricognizione, regolarizzazione e gestione amministrativa e tecnica del Patrimonio immobiliare del Comune di Roma, di cui al bando dello stesso Comune pubblicato sulla G.U. n. 275 del 23.11.96. A detta Gara hanno partecipato dieci concorrenti dei quali sono stati "promossi" solo cinque, tra cui il Consorzio che comprende la Groma. L'offerta tecnica ed economica è stata presentata il 1° aprile '97 per essere valutata. La valutazione delle offerte per l'aggiudicazione avverrà entro il mese di giugno '97. In caso di aggiudicazione la struttura consortile avrà la seguente composizione: Metropolis 46%, Manital 35%, Groma 9%, Johnson 5%, Nuova Ciemme 5%;

6 - Attestazioni

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 2428 nn. 3 e 4 cod. civ. attestiamo che per la società non ricorre nessuna delle situazioni ivi previste.

7 - Proposta di delibera

Infine, in relazione a quanto in precedenza esposto, sottoponiamo alla Sua approvazione il seguente testo di delibera: l'assemblea degli soci della GROMA S.r.l., preso atto della relazione del Collegio Sindacale, visto il bilancio chiuso al 31 dicembre 1996

delibera

- 1) di approvare il Bilancio chiuso al 31 dicembre 1996 nelle sue componenti Stato Patrimoniale, e Conto Economico, nonché la Nota Integrativa e la Relazione di questo Consiglio di Amministrazione sulla gestione degli affari sociali, di accompagnamento allo stesso, dai quali risulta un utile di Lit. 1.888.782.996;
- 2) di destinare l'utile di £. 1.888.782.996 così come segue:

- a riserva legale
- a nuovo, per copertura delle spese di impianto ed ampliamento ex art. 2426
- in distribuzione al Socio Unico

£.	94.782.996
£.	794.000.000
£.	<u>1.000.000.000</u>
£.	1.888.782.996

La presente relazione di accompagnamento al bilancio dell'esercizio 1996, il Consiglio di Amministrazione la conclude ringraziando tutti i dipendenti ed i collaboratori per l'attività svolta nel corso dell'esercizio 1996.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

Illustre socio,

il bilancio dell'esercizio sociale al 31 dicembre 1996 (comprensivo dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e della Nota integrativa), che il Consiglio di Amministrazione sottopone al Suo esame per l'approvazione di rito, risulta essere redatto conformemente alle disposizioni degli artt. 2423 e seguenti del codice civile. A tal proposito occorre annotare che non si è fatto ricorso ad alcuna deroga alla disciplina di legge, ai sensi dell'art. 2423 IV° comma e 2423 bis comma 2°, del cod. civ.

La Nota Integrativa è stata redatta in conformità alle statuizioni di cui agli artt. dal 2423 al 2427 del codice civile ed è comprensiva, altresì, della classificazione delle riserve obbligatorie ai fini fiscali, come previsto dall'art. 105 DPR n. 917/86.

Il Consiglio di Amministrazione nella relazione sulla gestione, da esso redatta ai sensi dell'art. 2428 del codice civile, non ha mancato di fornire esaurienti ragguagli in ordine allo svolgimento della gestione, con particolare riferimento all'andamento dei costi, dei ricavi e degli investimenti produttivi e non.

Lo Stato Patrimoniale evidenzia i seguenti valori, maggiormente significativi, ai fini della prospettazione della consistenza dei cespiti attivi e passivi:

ATTIVITÀ

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	338.512.207.603
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	77.855.470.436
TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI	<u>422.935.245</u>
TOTALE ATTIVITÀ	<u>416.790.613.284</u>

PASSIVITÀ

CAPITALE SOCIALE	406.431.000.000
RISERVE	630.502.593
UTILE DELL'ESERCIZIO	<u>1.888.782.996</u>
TOTALE PATRIMONIO NETTO	408.950.285.589
FONDI PER RISCHI ED ONERI	800.000.000
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	25.652.336
TOTALE DEBITI	6.964.194.482
TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI	<u>50.480.877</u>
TOTALE PASSIVITÀ	7.840.327.695
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ	<u>416.790.613.284</u>

I conti d'ordine, riportati come di consueto nel passivo della situazione Patrimoniale, ed ivi succintamente esposti, ammontano a complessive £. 88.190.905.916 ed attengono a fidejussioni ricevute per £. 86.079.798.860 ed a fidejussioni prestate per £. 2.111.107.056.

L'utile di esercizio, pari a L. 1.888.782.996, così come evidenziato nello Stato Patrimoniale, trova riscontro nel Conto Economico, che rappresenta le risultanze della gestione dal 1° gennaio 1996 al 31 dicembre 1996, riassunto come segue:

VALORE DELLA PRODUZIONE	20.314.972.494
COSTI DELLA PRODUZIONE	(21.874.992.744)
RISULTATO OPERATIVO	(1.560.020.250)
SALDO PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	4.338.703.853
SALDO PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	2.880.762.393
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	5.659.445.996
IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO	(3.770.663.000)
UTILE DELL'ESERCIZIO	1.888.782.996

È d'uopo far presente che i criteri di valutazione adottati e dettagliatamente illustrati nella Nota Integrativa si presentano invariati rispetto a quelli assunti nello scorso esercizio e sono conformi alle disposizioni dell'art. 2426 del cod. civ.

In particolare, Vi evidenziamo che:

- Le immobilizzazioni immateriali risultano ammortizzate su base quinquennale per quanto specificamente afferisce alle spese di impianto e di ampliamento e su base triennale per quanto attiene al software.
- I lavori su beni in locazione sono stati ammortizzati in base alla durata residua di ciascun contratto di locazione e comunque con un aliquota non superiore al 20%.
- Inoltre, i costi di impianto e di ampliamento, ridottisi a seguito degli ammortamenti dell'esercizio e che sono costituiti essenzialmente da imposte di registro e da spese notarili per aumenti di capitale e per atti di fusione, sono stati iscritti nell'attivo dello 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 verso clienti viene allineato al valore di presumibile realizzo mediante l'accantonamento, sia di fondi nei limiti della deducibilità fiscale ex art. 71 TUIR da cui sono stati scomputati i crediti divenuti inesigibili, che di un apposito fondo rischi del passivo; resta comunque l'evidenza di crediti in contenzioso per £. 1.923.807.449 rispetto al totale di £ 3.971.907.696; si raccomanda al Consiglio di Amministrazione di continuare ad espletare tutte le pratiche necessarie per il recupero del contenzioso, attività che nel corso dell'esercizio in esame ha consentito l'incasso di crediti consistenti.
- I ratei ed i risconti risultano appostati in base al principio della competenza.
- Gli oneri fiscali dell'esercizio sono stati determinati in misura conforme all'osservanza della vigente normativa.

L'imposta sul patrimonio netto di competenza dell'esercizio 1996 è stata portata a deconto della riserva "Utili esercizi precedenti" per una quota fino a concorrenza dell'integrale utilizzo della stessa per lire 725.569.012, ed è stata imputata a conto economico per il residuo.

Abbiamo effettuato le verifiche periodiche accertando che tutte le scritture relative alla contabilità sociale sono state regolarmente tenute in aggiornamento 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 del Bilancio corrispondono esattamente a quanto riportato nella predetta contabilità aziendale.

Pertanto, non avendo osservazioni da formulare, proponiamo l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 1996, così come predisposto dal Consiglio di Amministrazione, ed esprimiamo favorevole avviso sulla proposta di destinazione dell'utile di esercizio.

IL COLLEGIO SINDACALE