CREDITI VS/CLIENTI

	Saldo al 31/12/98	Saldo al 31/12/97
- Clienti	6.046.731.924	6.481.856.582
- Fatt. e n.c. da emettere	422.597.984	1.454.687.951
- F.do sval. Crediti	===	(54.964.998)
- F.do sval. Cred. ex art. 71 TUIR (eccedenza tassata)	===	(11.778.600)
	6.469.329.908	7.869.800.935

CREDITI V/CONTROLLANTE

	Saldo al 31/12/98	Saldo al 31/12/97
- Crediti v/controll.	2.200.830.938	1.272.387.522
- fat. da em. vs controll.	1.292.901.030	311.977.175
	3.493.731.968	**1.584.364.697**

Questi ultimi afferiscono a compensi per prestazioni di servizi nei confronti del Socio Unico relativi prevalentemente a lavori di manutenzione eseguiti su immobili e a compensi per l'amministrazione degli immobili di Roma.

Alla data del 31 dicembre 1998 risultavano crediti verso clienti ammontanti complessivamente a lire 10.369.802.458 con un accantonamento per svalutazioni ammontante a lire 66.743.598, di cui lire 11.778.600 sottoposto a tassazione.

Si è, quindi, proceduto all'accantonamento dell'esercizio per svalutazione dei crediti nei limiti della quota fiscalmente deducibile, per un importo pari a lire 51.000.000. Poiché a seguito di transazioni intervenute con i clienti Paperback S.r.l. e Gruppo Synodia S.r.l. e del fallimento del cliente L.R.B. S.r.l. è stata registrata una perdita per complessive lire 406.740.582, si è proceduto all'utilizzo, fino

a capienza, e quindi fino a lire 105.964.998, del fondo ex art. 71 TUIR, e per il residuo, pari a lire 300.775.584, all'utilizzo del fondo rischi tassato, operando una detrazione dal reddito imponibile 1998 per pari importo, come consentito dalla Risoluzione Ministeriale del 22 marzo 1999 n. 46/E.

Inoltre, in considerazione della presenza di crediti incagliati e in contenzioso per un importo complessivo netto pari a lire 2,99 mld. si è proceduto ad un accantonamento al fondo rischi e oneri per importo pari a lire 500 mil. essenzialmente a copertura del rischio di realizzazione di future, eventuali perdite su crediti.

Detto importo è stato parametrato alla consistenza dei crediti in contenzioso dei quali, come da pareri acquisiti dai legali della società, dovrebbe essere riconosciuta la spettanza alla società da parte dell'autorità giudiziaria.

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

CREDITI VERSO ALTRI

	Saldo al 31/12/98	**Saldo al 31/12/97**
Erario per I.V.A. da compensare	535.766.499	3.870.666.694
Erario per I.V.A. a rimborso	11.500.000.000	12.000.000.000
Crediti per int. I.V.A.	239.583.333	===
Anticipi a fornitori	12.046.882	30.120.732
Crediti IRPEG/ILOR v/erario a rimborso	438.939.000	438.939.000
Credito v/erario IRPEG	===	1.021.993.670
Altri crediti	52.528.266	276.606.782
	12.778.863.980	**17.638.326.878**

La voce credito verso Erario per imposte sui redditi presenta un saldo pari a zero, essendo esposta nella voce debiti tri-butari, in quanto al 31/12/98 risulta un debito per imposte sui redditi dell'esercizio.

III - ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

ALTRI TITOLI

Risultano azzerate al 31/12/98 a seguito della vendita, avvenuta nel corso dell'esercizio, dei titoli di stato detenuti in portafoglio, tutti relativi a cauzioni ricevute in dipendenza dei contratti di locazione dell'immobile di Lacchiarella (MI), so-stituite con depositi cauzionali in contanti.

IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE

BANCHE

Mostrano un incremento in valore assoluto pari a lire 16.604.433.838 esponendo un saldo complessivo pari a lire 70.913.903.225.

Per tutto l'esercizio, come per i precedenti, 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 continuo incremento delle disponibilità finanziarie della società è essenzialmente imputabile sia all'autofinanziamento generato dagli ammortamenti, nonchè dai redditi effettivi netti, dalla compensazione dell'IVA a cre-dito e dalla carenza di impieghi per investimenti.

CASSA

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

D. RISCONTI ATTIVI

I risconti attivi, sono relativi alla quota parte del canone di locazione per gli immobili locati siti in: Roma, via Cavour, via del Tritone, via Lucatelli, via Arrivabene e via Gavinana; Bologna via Barozzi; Brescia, via Creta e Bari, via Amendola, di competenza dell'esercizio successivo, nonchè a quote di costi di assicurazioni di competenza '99.

PASSIVO

A. PATRIMONIO NETTO

I - CAPITALE SOCIALE

Espone un saldo pari a lire 406.431.000.000. Non ha subito variazioni rispetto all'esercizio precedente.

IV - RISERVA LEGALE

Evidenzia un saldo pari a lire 747.985.589, con un incremento pari a lire 36.000.000 dovuto all'imputazione della quota parte dell'utile del precedente esercizio, deliberato, in conformità della legge, dall'Assemblea del 7 aprile 1998 di approvazione del Bilancio 1997

VII - RISERVA STRAORDINARIA

Espone un saldo di lire 13.300.000. Non ha subito variazioni rispetto all'esercizio precedente.

VIII - UTILI PORTATI A NUOVO

Espone un saldo pari a lire 667.345.686, dovuto all'imputazione di quota dell'utile dell'esercizio 1997 come da delibe-ra assembleare del 7 aprile 1998 di approvazione del bilancio al 31 dicembre 1997.

In merito al meccanismo del credito di imposta, come innovato ex D.Lgs. n. 467/97 si specifica la seguente ripartizione dei plafond:

(valori in lire/migliaia)	
Basket A	
Saldo al 31/12/97	4.129.795
Incrementi	1.067.064
Incrementi per imposte dell'esercizio	3.047.659
Saldo al 31/12/98	8.271.518
Basket B	
Saldo al 31/12/97	===
Incrementi	15.962
Saldo al 31/12/98	15.962

B. FONDO PER RISCHI ED ONERI

Il saldo di detto fondo risulta da movimenti di segno opposto. Si decrementa per utilizzi per lire 288,9 mil. e si incrementa per lire 500 mil., in dipendenza dell'accantonamento effettuato a copertura del rischio di realizzazione di future eventuali perdite.Il tutto secondo modalità già illustrate al titolo criteri di valutazione e nel commento alla voce "crediti verso clienti".

C. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Espone un saldo pari a lire 69.980.474, evidenziando un incremento complessivo netto pari a lire 22.025.332, imputabile a movimenti di segno opposto:

- un incremento, per accantonamento dell'esercizio pari a lire 26.024.350
- un decremento per utilizzi pari a lire 3.999.018.

D. DEBITI

Mostrano un saldo complessivo pari a lire 3.884.447.703, con un decremento in valore assoluto pari a lire 1.081.676.967 rispetto all'esercizio precedente e vengono qui di seguito dettagliati, con la precisazione che non vi sono de-biti di durata residua superiore a 5 anni.

DEBITI VERSO FORNITORI

Si decrementano di lire 513.085.635 rispetto all'esercizio precedente e possono essere così dettagliati:

	Saldo al 31/12/98	**Saldo al 31/12/97**
- Fornitori	519.211.077	964.553.462
- Fornitori per Fatture da ricevere	1.184.708.411	1.237.047.924
- Fornitori per note credito da ric.	(15.403.737)	===
	1.688.515.751	**2.201.601.386**

DEBITI TRIBUTARI

Mostrano un decremento pari a lire 973.117.836, e vengono così dettagliati:

DEBITO IRPEG

	Saldo al 31/12/98	Saldo al 31/12/97
- Erario c\IRPEG	306.457.124	===
- Erario c/IRAP	87.299.000	===
- C/rit. lav. aut.	30.405.216	21.935.223
- C/rit. lav. dip.	10.248.567	8.087.378
- Imposta patrimoniale	===	1.377.505.142
	434.409.907	**1.407.527.743**

L'importo del debito per imposte IRPEG ed IRAP può essere così ulteriormente dettagliato:

-Debiti tributari per IRPEG:	
• imposta lorda IRPEG	3.074.659.000
-A dedurre:	
• acconti	(638.856.000)
• Ritenute su interessi	(1.107.351.876)
• credito da 760/98	(1.021.994.000)

-Saldo al 31/12/1998	**306.457.124**
-Debiti tributari per IRAP:	
• **imposta lorda IRAP**	**187.299.000**
• **acconti**	**(100.000.000)**
-Saldo al 31/12/1998	**87.299.000**

- DEBITI V/IST. DI PREV. E SICUREZZA SOCIALE

Risultano pari a £. 27.291.400 e mostrano il debito per contributi INPS su lavoro dipendente maturato per il mese di dicembre 1998 per lire 20,6 mil. ed un debito verso INAIL per lire 6,7 mil..

- ALTRI DEBITI

Nel suo complesso la voce altri debiti si incrementa per £. 402.660.287 rispetto all'esercizio precedente, con il seguente dettaglio:

	Saldo al 31/12/98	**Saldo al 31/12/97**
- depositi cauzionali	1.252.890.076	1.138.576.729
- altri	481.340.569	192.993.629
	1.734.230.645	1.331.570.358

E. RATEI E RISCONTI PASSIVI

RATEI PASSIVI

Espongono un saldo pari a lire 30.381.028. Esprimono l'accantonamento dell'onere stimato a carico dell'esercizio della quota della quattordicesima mensilità da corrispondere al personale dipendente.

RISCONTI PASSIVI

Consistono in lire 114.575.368 per risconti passivi su canoni relativi agli immobili di Bologna, Via da Formigine e Ba-ri, via Amendola, in lire 27.721.311 per risconti sulla rivalsa per riscaldamento relativa all'immobile di Milano, Via Negri.

CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine espongono un importo pari a lire 61.737.530.732, e sono costituiti da fidejussioni ricevute da terzi per complessive lire 61.682.096.732, da impegni per libretti al portatore di terzi presso di noi per lire 55.434.000.

CONTO ECONOMICO

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

Locazioni su immobili propri e del Socio Unico

I ricavi per fitti su immobili propri e della C.I.P.A.G. mostrano un incremento rispetto al 1997, pari a lire 1.783 mil.. Tale incremento è imputabile prevalentemente a:

. un aumento dei ricavi per gli immobili di proprietà siti in Sesto Fiorentino, Padova e Lacchiarella, rispettivamente per lire 220,61 mil., lire 247,54 mil. e lire 68,23 mil.

. un aumento dei ricavi degli immobili C.I.P.A.G., assunti in locazione da Groma per la sub-locazione a terzi, imputa-bile, in prevalenza, ai canoni sull'immobile sito in Roma, alla Via del Tritone, per lire 347,52 mil. e all'immobile sito in Bologna, via Barozzi per lire 531,54 mil..

E' da annotare che la gestione delle spese per gli immobili a minore tasso di occupazione incide in maniera rilevante sulla redditività netta di gestione.

Tra gli immobili propri segnaliamo, in questo ambito, l'immobile di Lacchiarella, con un saldo negativo spese-rivalsa spese pari a lire 612 mil., ciò anche in dipendenza della onerosità del supercondominio.

La gestione di Palazzo Corrodi è gravata da spese di manutenzione ed amministrazione pari a lire 485 mil. con un modesto recupero dalla C.I.P.A.G..

Manutenzione e amministrazione degli immobili del Socio Unico

Manutenzioni: l'attività di manutenzione su immobili C.I.P.A.G. ha evidenziato ricavi per circa lire 2.377 mil. impu-tabili prevalentemente al completamento dei lavori sugli immobili in Milano alla via Ciro Menotti ed in Pioltello (MI) 2° intervento.

Amministrazione e gestione: questa attività, relativa agli immobili C.I.P.A.G. siti in Roma, ha prodotto ricavi complessivi per lire 650 mil.

Costi della produzione

(dati in lire/milioni)	% sul tot. Costi '98	1998	1997	Variaz.% 98/97
Amm.ti e acc.ti	50,90	13.896	13.381	3,85
Imposte	15,72	4.291	6.167	(30,42)
Spese per immob. propri	10,86	2.966	2.904	2,13
Costi di struttura:				
Personale	2,04	557	505	10,29
Consulenze	1,33	362	439	(17,54)
Organi Sociali	0,96	263	371	(29,11)
Sede ed altri	1,51	411	593	(30,69)
A quadratura:				
Fitti passivi su imm. CIPAG	6,85	1.870	1.554	20,33
Spese amm. e gest. imm. CIPAG	2,27	621	397	56,42
Spese interventi su imm. CIPAG	7,56	2.064	1.342	53,80
Totale costi	**100,00**	**27.301**	**27.653**	**(1,27)**

Il "totale costi" corrisponde alla somma delle voci del conto economico "totale costi della produzione", "variazione dei lavori in corso su ordinazione" e "imposte sul reddito dell'esercizio".

In merito alle principali variazioni registrate rispetto all'esercizio precedente si precisa quanto segue:

- la forte diminuzione delle imposte è imputabile prevalentemente alla sostituzione dell'IRAP all'Imposta Patrimoniale;

- l'incremento delle spese per interventi su immobili C.I.P.A.G. è dovuta prevalentemente all'imputazione a conto economico delle rimanenze in essere al 31 dicembre 1997.

Gestione finanziaria

Gli investimenti finanziari della Società, quasi esclusivamente depositi bancari, hanno prodotto interessi attivi di lire 4,28 mld., al netto degli oneri finanziari quasi integralmente imputabili ad interessi su depositi cauzionali prestati da inquilini.

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 31/12/98
Proventi straordinari:	
- Sopravvenienze attive	41.808.473
Oneri straordinari:	
- Altri oneri straordinari	(175.515.419)
	(133.706.946)

Gli oneri straordinari sono essenzialmente imputabili alla transazione di un contenzioso con un libero professionista, con il quale era stato anticipatamente risolto il contratto di collaborazione, come meglio dettagliato nella relazione di gestione.

15) DIPENDENTI

Il numero medio di lavoratori dipendenti in forza presso la società per l'esercizio 1998 risulta essere pari a 10 unità così ripartite:

Impiegati	7
Operai	3
Totale	10

16) EMOLUMENTI ORGANI SOCIALI

L'ammontare dei compensi spettanti agli organi sociali, come deliberato dall'assemblea dei soci, ammonta a lire 138,7 mil. per l'Organo Amministrativo e a circa lire 124,5 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

GROMA S.r.l.
Sede legale: Roma - Via Gavinana n. 2
Capitale sociale: £. 406.431.000.000 inter. versato
Iscritta al Registro delle Imprese di Roma n. 276788 S.O.
Iscritta al R.E.A. di Roma n. 673324
Codice fiscale: 09032280159 - Partita I.V.A.: 00863291001

RELAZIONE SULLA GESTIONE

1 - SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ

GROMA 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, conformemente all'oggetto sociale, è attualmente attiva nella gestione e nella prestazione di servizi integrati per il patrimonio immobiliare proprio e del Socio Unico C.I.P.A.G..

Gestione non finalizzata alla semplice riscossione delle locazioni e ad interventi manutentivi, ma volta al raggiungimento di obiettivi di efficacia, conservazione e redditività del patrimonio, basati su principi di qualità.

2 - ANDAMENTO DELLA GESTIONE INCLUSI I RAPPORTI CON IL SOCIO UNICO

Organizzazione

Nel corso dell'esercizio 1998, in esecuzione di piani operativi già accennati sotto il titolo "prevedibile andamento della gestione" nella relazione al bilancio 1997, la società ha realizzato i programmati progetti di: definizione di una nuova struttura organizzativa; introduzione di proce-dure gestionali per la gestione delle affittanze, con l'utilizzo di adeguati sistemi informatici integrati e conseguente implementazione del software per la gestione degli immobili, nonchè del soft-ware di contabilità generale.

E' stata altresì deliberata l'assunzione di un nuovo progetto di Statuto, deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 18 giugno 1998, che è tuttora all'esame del Socio Unico C.I.P.A.G.

In particolare, la organizzazione aziendale risulta oggi ripartita in tre Sezioni:

. **economico-amministrativa** (monitoraggio esecutivo: locazioni-contratti-riscossione e canoni-contenzioso-fiscalità-coperture assicurative-bilanci);

. **tecnica** (manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - manutenzione programmata - adeguamenti tecnologici - gestione energia - guardiania - pulizia - personale - servizi generali);

. **strategica** (monitoraggio strategico - valorizzazione redditività - studi di fattibilità - riconversioni - remunerazioni - acquisti - vendite - conferimenti).

Si e' proceduto ad implementare di una unità, con il ruolo di team-manager, la sezione amministrativa e di una unità la sezione tecnica per l'area informatica per l'elaborazione dati e sviluppo del software della società CSGI '83 S.r.l. per la gestione di tutti gli immobili di proprietà C.I.P.A.G.

L'organizzazione del lavoro è improntata su "team" "con un" "team-manager" per ciascuna sezione. Questi, in accordo tra loro, formulano le linee operative - gestionali e le attività di progetto, riferendo al Consiglio di Amministrazione sullo svolgimento delle attività e sulla esecuzione di quanto deliberato dallo stesso.

Una volta a regime il nuovo assetto organizzativo, conforme ai più moderni indirizzi di gestione aziendale, si procederà verso "l'organizzazione del lavoro per progetto".

Già nel corso del 1998, con l'indicato riassetto organizzativo, si è di fatto formata un'area informatica di "Information technology service provider", per progettare e sviluppare programmi per la gestione informatica integrata degli immobili, nonchè della manutenzione programmata.

Questo progetto organizzativo prevede di motivare il personale con un piano di incentivazione rapportato ai risultati economici dell'azienda, programmati dai singoli "team operativi".

Gli effetti rilevati sull'efficienza della gestione degli immobili, sia propri che della C.I.P.A.G., sono i seguenti:

- introduzione del sistema unico di bollettazione dei canoni (mediante avviso) con il "Sistema MAV";
- avvio della integrazione tra sistema informatico per la gestione operativa delle unità immobiliari con il sistema informatico di contabilità generale, ottenendo, in breve termine, l'elaborazione informatica unificata dei dati;
- avvio del monitoraggio delle situazioni creditorie verso gli inquilini, sia su immobili propri sia su immobili della C.I.P.A.G., con: tempestiva rilevazione delle morosità; computo interessi moratori; riduzione dei pagamenti tardivi; risoluzione, in via transattiva, di contenziosi con gli inquilini, sia in via preventiva rispetto alla instaurazione di contenziosi che con la chiusura dei contenziosi stessi, qualora già instaurati; riduzione dell'intervento dei legali ai soli contenziosi pendenti dinanzi all'Autorità Giudiziaria; adozione di procedure di "reporting" dei legali sulle varie fasi del contenzioso;
- inventariazione qualitativa e quantitativa del patrimonio;