- puntuale rilevazione delle superfici sfitte, ricerca e ottenimento di nuove affittanze;
- riduzione del degrado conservativo degli immobili;
- gestione puntuale e tempestiva dei sinistri;
- rilievo e caricamento di dati con la creazione di un archivio informatico degli immobili ed impianti, nonchè aggiornamento sui dati catastali ed urbanistici degli edifici per singola unità immobiliare;
- implementazione e aggiornamento continuo della Banca Dati.

Tutte le indicate attività organizzative e gestionali sono impostate per l'introduzione di un Sistema di Qualità conforme alle norme UNI EN ISO 9000, tendente all'ottenimento della certificazio-ne sull'affidabilità e l'efficienza dell'organizzazione nel suo complesso e nel suo continuo miglioramento.

Il processo sarà avviato nel corso del 1999, con una società specializzata, e prevede: audit e verifica del Sistema Qualità; formazione e sensibilizzazione alle logiche della Qualità; sviluppo ed implementazione del Sistema Qualità (impostazione, verifica, formalizzazione finale); verifiche ispettive interne; assistenza alla certificazione.

Rapporti con il Socio Unico

E' entrata a regime una procedura di "reporting", basata sui bilanci preventivi e preconsuntivi GROMA, redatti nell'ultimo trimestre dell'esercizio, per consentire un assiduo controllo sugli andamenti gestionali e sulla realizzazione delle attività programmate e dei risultati reddituali, come risultanti dal bilancio preventivo, nonchè per rispondere alle esigenze di trasparente gestio-ne, anche nei confronti del Socio Unico C.I.P.A.G.

Sulla base di questi dati, vengono formulate situazioni trimestrali ove si rilevano gli scostamenti rispetto al budget e se ne motivano le cause, procedendo altresì alle opportune variazioni di budget, siano esse imputabili a modifiche di indirizzo strategico gestionale, ovvero siano registra-te in dipendenza di fatti esogeni alla gestione (imputabili alla congiuntura economica, a particola-rità del mercato, a eventi imprevisti).

Come stabilito nello Statuto e nel Regolamento di Attuazione delle norme statutarie della C.I.P.A.G., con il bilancio 1998 si procederà altresì alla redazione del bilancio consolidato C.I.P.A.G. - GROMA.

Per la realizzazione di un compiuto processo di pianificazione dell'attività aziendale, riteniamo necessario redigere un piano triennale con il Socio Unico C.I.P.A.G., esigenza già da tempo segnalata.

Gestione immobili

Si procede ad un esame unitario dell'attività di gestione immobiliare.

Nel corso dell'esercizio si è ottenuto un miglioramento della redditività degli immobili per i quali non vigono clausole di garanzia del reddito.

*

Immobili propri gestiti direttamente

(Dati in Lire/mil.)

UBICATI IN:	MONTE FITTI 31/12/97	MONTE FITTI 31/12/98	VARIAZ. % 98/97
PADOVA	1.097,1	1.344,6	+ 22,5%
LACCHIARELLA	1.025,8	1.094,0	+ 6,7%
SESTO FIORENTINO	2.722,6	2.943,2	+ 8,1%
ROMA "Palazzo Corrodi" (Sede CIPAG)	3.235,0	3.235,0	0%
VARI (sedi Collegi Geom)	334,4	362,1	+8,3%

IMMOBILI UBICATI IN:	% SUPERFICI AFFITTATE 31/12/97	% SUPERFICI AFFITTATE 31/12/98	VARIAZ. %
PADOVA	62%	92,25	30,25%
LACCHIARELLA	35%	50,75	15,75%
SESTO FIORENTINO	92%	93,13	1,13%
ROMA "Palazzo Corrodi" Sede CIPAG	100%	100%	0%
VARI (sedi Collegi Geom.)	100%	100%	0%

In particolare:

Padova - Galleria Corso Spagna

E' stato concluso il contratto con il Ministero dei Trasporti per la sede della Motorizzazione Civile con decorrenza dal novembre u.s. per una superficie di 2.077 mq ed un canone annuo di lire 290 mil. circa.

LACCHIARELLA - Centro "Il Girasole"

L'immobile "Marco Polo" di Lacchiarella (MI), anche nell'esercizio in esame, registra un tasso di occupazione del tutto insufficiente ed è gravato inoltre da pesanti costi condominiali e supercondominiali che, già nel corso del 1998, hanno subito un attento monitoraggio che ha permesso una seppur ridotta riduzione delle spese sostenute nell'anno 1997 (circa il 10%).

Nel corso dell'esercizio è proseguita l'attività di ricerca di nuove affittanze e sono stati contattati primari operatori nel campo della promozione immobiliare, in quanto una rilevante quota degli spazi risulta sfitta per la congiuntura, che resta stagnante, del mercato delle locazioni ad uso commerciale nell'area milanese, nonchè delle peculiarità negative del complesso di "Lacchiarella".

Per questo si stanno adottando soluzioni innovative, coinvolgendo gli altri proprietari, (Enti di Previdenza), per ottenere risultati adeguati.

SESTO FIORENTINO - Località Osmannoro

Come indicato nel prospetto, risulta quasi totalmente locato, con un elevato tasso di rotazione dell'inquilinato.

ROMA - Palazzo Corrodi

Nel corso dell'esercizio è stato negoziato con il Socio Unico C.I.P.A.G. , Conduttore dell'immobili, il riassetto dei rapporti contrattuali con la sostituzione del contratto di prestazione di servizi di uffici attrezzati con due distinte pattuizioni: un contratto di locazione dell'immobile; un contratto di locazione dei beni mobili installati o in dotazione.

Ciò al fine di consentire una più facile gestione organizzativa e funzionale degli uffici da parte della C.I.P.A.G..

IMMOBILI SEDE DI COLLEGI PROVINCIALI DEI GEOMETRI SITI IN:

MACERATA, FIRENZE, MODENA, TERNI, VITERBO, GORIZIA, SASSARI, CATANIA, VIBO VALENTIA, FOGGIA.

Per questi immobili si registra la lamentela da parte di taluni Collegi sulla onerosità dei canoni applicati da GROMA sulla base di parametri di redditività già concordati all'atto dei singoli acquisti, tutti effettuati su proposta degli stessi Collegi alla C.I.P.A.G..

Immobili propri in regime di reddito garantito

IMMOBILI UBICATI IN:	% SUPERFICI AFFITTATE 31/12/97	AFFITTATE 31/12/98
MILANO - Via Negri	97%	98%
PERUGIA - Via Madonna Alta	100%	97%
BOLOGNA - Via Da Formigine	100%	100%
BENEVENTO - Contrada Creta Rossa	100%	100%

MILANO - VIA NEGRI

L'immobile risulta quasi interamente locato.

E' prossima la scadenza della clausola di garanzia del reddito (13 maggio p.v.). Da quella data GROMA assumerà la gestione diretta dell'immobile.

Si è proceduto a negoziare con il conduttore Pirelli & c. S.p.A e le sue controllate, un nuovo contratto di locazione con decorrenza dalla data di scadenza del reddito garantito, accordo raggiunto con un canone annuo di lire 2 mld., in linea con quelli espressi dal mercato in quella zona di Milano.

Resteranno vigenti i contratti di locazione in essere con gli altri conduttori, con un monte canoni annuo totale di lire 813 mil. e, quindi, per un reddito complessivo annuo che dovrebbe totalizzare lire 2,8 mld. circa.

PERUGIA - Via Madonna Alta

E' prossima l'udienza per la trattazione del giudizio relativo al contenzioso con la società I.C.E. per il versamento alla GROMA di maggiori canoni ritratti dalla gestione dell'immobile, in esecuzione di quanto stabilito nella clausola di garanzia di reddito del contratto di acquisto dell'immobile.

L'immobile risulta quasi interamente locato.

E' ancora vigente la clausola di garanzia di reddito, fino al 1° aprile p.v.. Da quella data GROMA assumerà la gestione diretta dell'immobile. Salvo la citata integrazione contestata da ICE (circa lire 60 mil. nel '98), il reddito ritratto dovrebbe restare sostanzialmente invariato.

BOLOGNA - Via Da Formigine

L'immobile risulta interamente locato al Ministero delle Finanze, con un canone corrispondente a circa il 5% del valore iscritto in bilancio, fermo restando il permanere delle vigenti garanzie di reddito prestate dal venditore con i relativi tempi di pagamento del canone.

BENEVENTO - Contrada Creta Rossa

Su tale immobile vige la garanzia di reddito che scadrà il 23 giugno p.v.

Da quella data la GROMA assumerà la gestione diretta dell'Immobile.

L'immobile risulta interamente locato a: ACI; ASL; CONCESSIONARIO RISCOSSIONE TRIBUTI, con un canone annuo di lire 903 mil.

Non sono previste riduzioni delle affittanze o disdette dai conduttori.

E' ancora in atto il contenzioso con il venditore, che non assolve al pagamento del reddito garantito, effettuato dal Banco di Napoli quale fidejussore, ed è inoltre in contenzioso il riconoscimento della rivalutazione per adeguamenti ISTAT e dell'IVA computata sulle fatture.

Immobili locati da C.I.P.A.G. e sub locati

IMMOBILI UBICATI IN:	% SUPERFICI AFFITTATE 31/12/97	AFFITTATE 31/12/98
ROMA - Via Cavour	100%	100%
ROMA - Via del Tritone	100%	100%
ROMA -Via Lucatelli	50%	66%
ROMA - Via Arrivabene	40%	66%
BOLOGNA - Via Barozzi	20%	100%
BRESCIA - Via Creta	10%	80%

IMMOBILI SITI IN ROMA (Via Cavour; Via del Tritone; Via Lucatelli; Via Arrivabene)

L'immobile di via Cavour risulta interamente locato alla GE.S.O.S.P.E.L. S.p.A.

L'immobile di via del Tritone risulta interamente locato al Consiglio Nazionale dei Periti Industriali ed alla relativa Cassa di Previdenza.

Per le unità ad uso commerciale dell'immobile con accessi alla via Lucatelli e alla via Arrivabene, si è proceduto alla locazione di parte dei locali.

BOLOGNA - Via Barozzi

Nel corso dell'esercizio sono state locate tutte le unità immobiliari dell'immobile in questio-ne.

BRESCIA - VIA CRETA

Questo immobile è stato parzialmente concesso in locazione, nel corso dell'esercizio, dalla C.I.P.A.G. a GROMA per procedere alla sub-locazione delle relative unità immobiliari. Si è proceduto alla sub-locazione di tutte le unità ancora sfitte.

E' da rilevare che nel corso dell'esercizio si è proceduto a negoziare con il Socio Unico C.I.P.A.G., proprietario degli immobili, un contratto di locazione unico relativo agli immobili di Roma - via Cavour e via del Tritone, di Bologna - Via Barozzi. di Brescia - Via Creta .

BARI - Via Amendola

Detto immobile non è gestito dalla Groma, che si è occupata fino al 31.10.'98 unicamente della gestione del contratto di locazione con il CNR Centro Nazionale delle Ricerche, conduttore di una unità immobiliare situata al piano terra ed al primo piano.

L'intero edificio, per il resto, è totalmente sfitto e non locabile per essere tutti i piani "open space", e quindi occorrenti di tramezzature ed altro.

Immobili C.I.P.A.G. siti in Roma amministrati dall'1/05/98

Trattasi degli immobili siti in:Roma Via degli Stradivari, 14; Via Castelbolognese, 35; Via Santa Costanza, 13; C.So Trieste, 192; Via A. Usodimare ,62 - Via Ciamarra, 29; Via Dei Crispolti, 89 - Via Lucatelli, 15; Via Arrivabene, 14 e 24; Via A. Usodimare, 84 - Via Bavastro, 150; Via Barbe-rini, 68; P.zza Colonna, 361; Via Appia Nuova, 572.

L'attività svolta per i sopraelencati immobili può essenzialmente indicarsi in:

- Cura delle trattative per le nuove locazioni e per gli eventuali rinnovi, nel rispetto delle istruzioni impartite da C.I.P.A.G. da maggio a dicembre 1998. Sono stati stipulati 28 contratti di locazione;

- Cura dei rapporti con i singoli conduttori e con i portieri;

- Istruttoria, cura e gestione dei sinistri sugli immobili;

- gestione dei lavori di piccola manutenzione.

Interventi su immobili della C.I.P.A.G.

Nel corso dell'esercizio 1998 è continuata l'attività di manutenzione ed intervento sugli immobili di proprietà della C.I.P.A.G.

L'attività ha interessato gli immobili siti in Milano, Via Ciro Menotti e Pioltello (MI), i cui interventi, già iniziati nel 1997, si sono conclusi nel corso dell'esercizio. Si sono sviluppati, inoltre, due interventi sugli immobili di Roma, via Barberini, Verrone (Biella), avviati e conclusi nel corso dell'esercizio.

Al termine dell'esercizio non vi sono lavori in corso su immobili di proprietà della C.I.P.A.G..

*

E' da segnalare che, in dipendenza dei rilevanti rapporti intercorrenti tra GROMA e C.I.P.A.G., con posizioni a credito e a debito, è stato di recente sottoposta all'esame C.I.P.A.G. una bozza di contratto per il regolamento in c/c di corrispondenza delle rispettive posizioni di credito-debito al fine della ottimizzazione della gestione dei rapporti economico-patrimoniali C.I.P.A.G - GROMA.

Gestione disponibilità finanziarie proprie

GROMA detiene cospicue disponibilità finanziarie che si incrementano di anno in anno per effetto combinato del computo degli ammortamenti (costi non finanziari); dei risultati di esercizio e della assenza di impieghi finanziari per investimenti.

Nell'esercizio 1998 GROMA ha effettuato un unico investimento immobiliare in Foggia, acquisendo la sede del locale Collegio dei Geometri della Provincia, eseguendo un preciso indirizzo espresso dal Socio Unico C.I.P.A.G., confermato dal piano di impiego della stessa C.I.P.A.G. che non prevede alcun investimento immobiliare per il 1999.

Le disponibilità finanziarie GROMA hanno raggiunto, al 31 dicembre 1998, lire 70,9 mld. circa , con un incremento di 16,6 mld. circa rispetto al saldo al 31.12.97 (Lire 54,3 mld.).

Detti importi sono stati mantenuti in impieghi finanziari in conti correnti bancari, in quanto i rendimenti, ancora per tutto l'esercizio 1998, sono risultati superiori agli impieghi in titoli di stato.

Infatti, il rendimento dei depositi in conto corrente bancario, fino al 31.12.98, è stato parametrato, per nostro accordo negoziale con l'Istituto di Credito che intrattiene rapporti anche con il Socio Unico C.I.P.A.G, 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.

Così, i rendimenti si sono mantenuti su un livello di tasso medio di circa il 5,5%, mentre gli interessi su titoli pubblici hanno registrato tassi minori.

Si è ad ogni modo scontato il trend di riduzione del tasso di interesse, con una riduzione del tasso di sconto dal 5,5% al 3% a fine anno.

E' da annotare che, a decorrere dall'1.01.99, il citato Istituto di Credito ha modificato i parametri della convenzione per la determinazione degli interessi sui depositi. Si è passati, quindi, dall'aggancio al "prime rate" all'indicizzazione sul tasso EURIBOR a tre mesi (3,20%), con una decurtazione dello 0,40%, tasso di gran lunga inferiore al "prime rate" (5,875%).

Altri accadimenti aziendali

- Nel corso dell'esercizio è stato transatto il contenzioso con il geom. Aldo Sartori, Libero Professionista, con il quale era stato anticipatamente risolto il contratto di collaborazione, per la cifra di lire 112.200.000 corrispondente al compenso di un anno oltre IVA, ed al netto della ri-tenuta d'acconto.

- La società ha chiesto a rimborso l'IVA a credito per un importo di Lire 12 mld., con apposito modello VR. Di detto importo, 500 mil. sono stati già ottenuti a rimborso, con versamento sui conti della società dal Concessionario (Luglio 1998), mentre per il rimborso del residuo (11,5 mld.) si scontano le lungaggini burocratiche connesse con lo smaltimento di arretrati nell'esame delle dichiarazioni a rimborso da parte del competente Ufficio IVA.

Sulle citate somme maturano, ad ogni modo, interessi al tasso del 5% su base annua che saranno corrisposti unitamente alla sorta capitale.

3 - PREVEDIBILE ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Come risulta nel titolo "situazione della società" che nel titolo "andamento della gestione", l'indirizzo strategico GROMA è focalizzato sulla "prestazione di servizi integrati in campo immobiliare".

E' allo studio l'implementazione di questa attività, conformemente ai più recenti indirizzi nel campo della gestione di immobili.

Gli obiettivi operativi più immediati consistono nell'acquisizione della gestione dell'intero patrimonio immobiliare C.I.P.A.G.

GROMA vanta una rete di consegnatari, Geometri liberi professionisti che, ampliata con gli al-tri della C.I.P.A.G., formerebbe un network sul territorio, ove sono allocati gli immobili di proprietà C.I.P.A.G. o GROMA.

Del resto, i risultati ottenuti da GROMA sia nella gestione di immobili C.I.P.A.G., a mezzo di contratti di locazione e sub-locazione, che l'avvio della gestione in nome e per conto C.I.P.A.G. dei suoi immobili siti in Roma, rappresentano una sufficiente garanzia di affidabilità della società.

Ciò permetterebbe a C.I.P.A.G. di conservare funzioni di controllo, affidando a GROMA la gestione diretta, evitando duplicazioni e ottimizzando il know-how della stessa.

Quest'attività potrebbe essere integrata con lo svolgimento da parte GROMA, in "outsourcing", della contabilità generale relativa alla gestione del patrimonio immobiliare C.I.P.A.G., con la redazione di idonei prospetti contabili ed extracontabili per un efficace "reporting" a C.I.P.A.G. degli andamenti reddituali della gestione del patrimonio immobiliare.

Le risultanze del bilancio 1998 e gli indirizzi strategici e gestionali delineati in questa relazione sulla gestione indicano chiaramente che:

- GROMA è dotata di un rilevante patrimonio immobiliare acquisito in breve tempo, essenzialmente dal 1988 al 1994, con mezzi finanziari versati dal socio Unico C.I.P.A.G., sotto forma di aumenti del Capitale sociale.

Infatti, al valore complessivo lordo degli immobili (Lire 384 mld. circa)corrisponde un Capitale Sociale di circa Lire 406 mld.

Questa modalità scaturisce da un obbligo di legge, vigente per la Cassa fino alla sua privatizzazione, ex Dlgs n. 509/94.

Infatti, la Cassa, quale Ente Pubblico era soggetto all'art. 31 della L. n. 37/67, il quale stabiliva che la Cassa aveva facoltà di acquisire "immobili anche sotto forma di quote sociali";

- GROMA ha accumulato cospicue disponibilità finanziarie che sommano ad oggi a lire 82 mld. circa (disponibilità liquide 71 mld. circa), credito IVA (11,5 mld. circa)..

Queste disponibilità si sono formate, come già accennato, in dipendenza del computo degli ammortamenti di esercizio, che rappresentano un costo non finanziario, della realizzazione di parte del credito IVA, nonchè in dipendenza dei risultati netti di esercizio.

Questi flussi finanziari attivi non si sono resi distribuibili al Socio Unico se non per la minima parte afferente a utili di esercizio.

Allo stesso tempo, dal 1994 ad oggi, salvo modesti investimenti, come più sopra relazionato, la società non ha realizzato altri investimenti immobiliari.

Questo indirizzo scaturisce da una precisa strategia adottata dal Socio Unico C.I.P.A.G. dal momento della sua privatizzazione e confermata, da ultimo, nel piano di impiego per il prossimo esercizio (1999) che è parte integrante del bilancio preventivo C.I.P.A.G., redatto in conformità del Dlgs n. 509/94 e delle norme statutarie della C.I.P.A.G..

Non è, quindi, ipotizzabile l'impiego delle citate disponibilità finanziarie in immobili da parte GROMA quale società strumentale del Socio Unico C.I.P.A.G.;

- GROMA ha attualmente come indirizzo strategico ed operativo, nell'ambito del proprio oggetto sociale di società immobiliare, la prestazione di servizi integrati in campo immobiliare.

Questa attività viene già svolta dalla società su immobili propri e del Socio Unico C.I.P.A.G. e, in prospettiva, potrà essere prestata anche nei confronti di terzi.

La conservazione della proprietà dell'attuale patrimonio immobiliare da parte GROMA non risulta condizione essenziale per il perseguimento dell'oggetto sociale.

Per le considerazioni che precedono, questo Consiglio di Amministrazione, anche in considerazione della possibilità di beneficiare delle agevolazioni fiscali di cui all'art. 29 L. n. 449/97 e successive modificazioni per l'assegnazione di beni ai soci entro il 30 giugno p.v., ovvero del disposto attualmente vigente del 1° comma dell'art. 9 DLGS n. 460/97 per la cessione a titolo gratuito di un ramo d'azienda entro il prossimo 31 marzo, ha già avviato una ricognizione approfondita sui termini e modalità per procedere alla realizzazione delle citate operazioni.

4 - FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Salvo quanto già illustrato nei titoli che precedono, non si registrano fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio sociale.

5 - ATTESTAZIONI

Si attesta che per la Società non ricorre alcuna delle condizioni previste dall'art. 2428 del Cod. Civ. con particolare riferimento a quelle previste ai nn. 3 e 4.

6 - PROPOSTA DI DELIBERA

Infine, in relazione a quanto in precedenza esposto, sottoponiamo alla Sua approvazione il seguente testo di delibera:

"L'Assemblea dei Soci della GROMA S.r.l., preso atto della relazione del Collegio Sindacale, visto il Bilancio chiuso al 31 dicembre 1998

delibera

1 - di approvare il Bilancio chiuso al 31 dicembre 1998 nelle sue componenti Stato Patrimoniale, Conto Economico, nonché la Nota Integrativa e la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione degli affari sociali, di accompagnamento allo stesso, dai quali risulta un utile di Lit. 2.938.856.993

2 - di destinare l'utile di £. 2.938.856.993 come segue:

- A riserva legale £. 146.942.850
- A riserva straordinaria £. 2.791.914.143

* * *

Il Consiglio di Amministrazione conclude la presente Relazione di accompagnamento al Bilancio dell'esercizio 1998, ringraziando tutti i dipendenti ed i collaboratori per l'attività svolta nel corso dell'esercizio.

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 DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO D'ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.98"

Il Collegio Sindacale ha esaminato il progetto di bilancio chiuso al 31 dicembre 1998 costituito dallo Stato Patrimo-niale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa e cor-redato della Relazione sulla Gestione che il Consiglio di Amministrazione Vi sottopone per l'approvazione e che si sintetizza sulle seguenti risultanze:

Attività	£. 415.636.597.168
Passività	£. (4.838.108.900)
Patrimonio Netto	£. (407.859.631.275)
Utile d'esercizio	£. 2.938.856.993