	Saldo al 31/12/03	Saldo al 31/12/02	Var. %
Fornitori	288.286	256.118	12,5
Fornitori per ft. da ric.	524.835	283.536	85,1
Fornitori per nc. da ric.	(81.766)	(33.876)	N.R.
	731.355	505.778	44,6

D.10) DEBITI VERSO CONTROLLANTE

Saldo al 31/12/03	Saldo al 31/12/02	Var. %
===	271.513	N.R.

Espongono un saldo pari a zero, con un decremento per euro 271.513 dovuto alla distribuzione delle partite debitorie/creditorie derivanti dalla cessione del Ramo d'Azienda del 1999. Tale azzeramento è stato effettuato, anche a seguito dell'incasso del credito IVA verso l'erario avvenuto nel corso dell'esercizio.

D.11) DEBITI TRIBUTARI

Saldo al 31/12/03	Saldo al 31/12/02	Var. %
25.131	26.740	(6,0)

Mostrano un decremento pari a euro 1.609, e vengono così dettagliati:

	Saldo al 31/12/03	Saldo al 31/12/02	Var. %
Deb. v/erario per IRAP	10.480	10.151	3,2
Deb. Da condono ex art.8	1.884	===	N.R.
Ritenute lav. Aut.	6.941	8.569	(19,0)
Ritenute lav. Dip.	4.683	7.677	(39,0)
Debiti Imp. Sost. TFR	6	343	(98,2)
Ritenute IRPEF co.co.co.	1.137	===	N.R.
	25.131	26.740	(6,0)

L'importo del debito per imposta IRAP può essere così ulteriormente dettagliato:

-Debiti tributari per IRAP:	
..imposta lorda IRAP	41.236
-A dedurre:	
.Acconti IRAP versati	(30.756)
-Saldo al 31/12/2003	10.480

D.12) DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE

Saldo al 31/12/03	Saldo al 31/12/02	Var. %
13.726	21.199	(35,2)

Risultano pari a euro 13.726 e mostrano il debito per contributi INPS per i lavoratori dipendenti, per i dirigenti pagato nei primi giorni di gennaio 2004 e collaboratori coordinati e continuativi.

D.13) ALTRI DEBITI

Saldo al 31/12/03	Saldo al 31/12/02	Var. %
118.710	107.734	10,2

Espone un saldo pari a euro 118.710 con un incremento rispetto al precedente esercizio di euro 10.976.

L'importo totale può essere così dettagliato:

	Saldo al 31/12/03	Saldo al 31/12/02	Var. %
Depositi cauzionali	79.320	60.998	30,0
Altri debiti	39.390	46.736	(15,7)
	118.710	107.734	10,2

La voce altri debiti, pari a euro 39.390 è relativa a debiti verso dipendenti e collaboratori co.co.co. per retribuzioni ancora da corrispondere, per il rateo di ferie maturate e non godute, per gli oneri contributivi su ferie maturate e per quattordicesima mensilità maturata nel corso del 2003.

E. RATEI E RISCONTI PASSIVI

E.2) RISCONTI PASSIVI

Saldo al 31/12/03	Saldo al 31/12/02	Var. %
23.452	17.085	37,3

Espongono un saldo pari a euro 23.452 e si riferiscono a risconti passivi su canoni di locazione e rate di oneri accessori di competenza dell'esercizio successivo relativi agli immobili di Bologna, Via Barozzi, Roma, via Lucatelli/Arrivabene e Via Cavour.

CONTI D'ORDINE

Saldo al 31/12/03	Saldo al 31/12/02	Var. %
682.283	6.239.462	(89,1)

I conti d'ordine espongono un importo pari a euro 682.283 e si riferiscono a beni di terzi presso di noi. Il decremento complessivo di euro 5.557.179 si riferisce:

- per euro 5.422.797 al decremento per il venir meno dell'impegno assunto nei confronti della C.I.P.A.G.L.P. a gestire e riversare l'incasso del credito IVA richiesto a rimborso con la dichiarazione IVA relativa all'anno 1997.

Infatti, tale credito IVA fu incluso tra le poste patrimoniali della cessione gratuita del ramo d'azienda a C.I.P.A.G.L.P., con impegno della GROMA, stabilito nel contratto di cessione, alla gestione dello stesso al fine di ottenere il sollecito rimborso da riversare a C.I.P.A.G.L.P. per gli importi via via incassati, sia per capitale che per interessi. Tale credito è stato incassato e riversato alla controllante nel corso dell'esercizio.

- per euro 134.382 al decremento del saldo sul c/c bancario sul quale confluiscono gli incassi dei fitti riscossi in nome e per conto della fondazione Enasarco, in virtù di un contratto di appalto, stipulato nel corso del precedente esercizio, mediante il quale la società gestisce gli immobili di proprietà dell'ente, provvedendo altresì alla riscossione dei frutti dagli stessi derivanti, in qualità di mandataria.

CONTO ECONOMICO

Il Conto Economico dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2003 evidenzia un'utile di esercizio pari a euro 87.645, la cui formazione può cosi essere ricostruita:

(dati in euro)

	2003	**2002**
VALORE DELLA PRODUZ.	4.617.466	3.376.166
COSTI DELLA PRODUZ.	(4.549.578)	(3.350.413)
MARGINE INDUSTRIALE	67.888	25.753
SALDO GEST. FINANZ.	98.358	145.546
RETTIFICHE DI VALORE DI ATT. FINANZ.	8.013	===
SALDO GEST. STRAORD.	36.009	15.392
RISULTATO LORDO	210.268	186.691
IMPOSTE D'ESERCIZIO	(122.623)	(118.246)
UTILE NETTO	**87.645**	**68.445**

RIPARTIZIONE DEI RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

Saldo al 31/12/03	**Saldo al 31/12/02**	**Var. %**
3.195.342	2.771.235	15,3

L'importo totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi conseguiti nel corso dell'esercizio, pari a euro 3.195.342, ha subito un incremento di euro 424.107.

L'analisi dei risultati commerciali nei vari settori in cui la Società ha operato è riscontrabile nel seguente prospetto che attua una ripartizione dei ricavi secondo le principali categorie di attività, con raffronto per l'esercizio precedente:

(dati espressi in euro)

	Valore 31/12/03	**Valore 31/12/02**	**Var. %**
Ricavi da fitti imm. terzi	1.678.934	1.620.971	3,6
Ricavi per amministrazione e			

gestione immobili	1.325.071	1.105.631	19,8
Altri ricavi di impresa	191.337	44.633	N.R.
TOTALE	3.195.342	2.771.235	15,3

L'incremento totale pari a euro 424.107 è imputabile ai seguenti movimenti:

- un incremento per euro 57.963 dei ricavi da fitti su immobili di terzi, prevalentemente avuto sull'immobile di Roma, Via Cavour e sull'immobile di Bologna, Via Barozzi e dalla messa a reddito nel 2003 degli immobili siti in Roma in via Gavinana e via Lacchiarella;

- ad un cospicuo aumento dei ricavi, pari ad euro 219.440, relativi all'attività di gestione e amministrazione degli immobili di terzi, dovuto quasi esclusivamente alla circostanza che la gestione immobili Enasarco per il 2002 è avvenuta solo per una frazione d'anno;

- un incremento pari a euro 146.704 per gli altri ricavi di impresa, consistenti in prestazioni di assistenza e consulenza immobiliare a terzi. Si mettono in evidenza prestazioni di servizi forniti a Yard (euro 75.560); Key Partners (euro 24.301); GromaSistema (euro 28.000) e C.I.P.A.G.L.P. (euro 31.649).

Incrementi delle immobilizzazioni

Gli incrementi delle immobilizzazioni per lavori interni, pari a euro 64.325, si riferiscono interamente alla capitalizzazione dei costi sostenuti per la realizzazione del censimento degli immobili di grossi Enti pubblici. Lo sviluppo di tale attività ha contribuito ad ampliare notevolmente il know-how della società nel campo dei servizi immobiliari prestati dalla stessa.

Costi della produzione

(dati in euro)	**%sul tot.Costi '03**	**2003**	**2002**	**Var. %**
Amm.ti e acc.ti	9,6	449.226	487.507	(7,9)
Imposte	3,2	147.379	144.266	2,2
Costi di struttura:				
Personale	11,3	529.193	469.246	12,8
Consulenze	10,9	510.302	289.047	76,6
Organi Sociali	4,0	185.791	104.627	77,6
Sede ed altri	5,1	235.532	179.797	31,0
A quadratura:				

Fitti passivi su imm. CIPAG	26,7	1.248.750	1.222.630	2,1
Spese amm. E gest. Imm. CIPAG	6,9	322.918	281.671	14,6
Spese amm. E gest. Imm. Fideuram	===	723	===	N.R.
Spese amm. E gest. Imm. Supercond.	===	1.938	===	N.R.
Spese amm. E gest. Imm. Enasarco	22,3	1.040.449	289.868	N.R.
Totale costi	100	4.672.201	3.468.659	34,7

Il "totale costi" corrisponde alla somma delle voci del conto economico "totale costi della produzione" e "imposte sul reddito dell'esercizio".

In merito alle principali variazioni rispetto al precedente esercizio si evidenzia quanto segue:

- l'incremento della voce consulenze è imputabile quasi esclusivamente a compensi professionali e costi per B.M. sostenuti per le commesse Enasarco e Yard;
- l'incremento delle voci, costi del personale, altri costi sede e spese per gestione immobili di terzi sono imputabili quasi esclusivamente ai nuovi contratti stipulati nel corso dell'esercizio precedente, e che trovano corrispondenza nel correlato incremento dei ricavi per prestazioni di servizi.
- l'incremento delle imposte di esercizio è dovuto da una parte ad una maggiore base imponibile rispetto all'esercizio precedente e dall'altra all'imputazione al conto economico delle imposte anticipate accantonate nel precedente esercizio. Nel seguente prospetto si fornisce un dettaglio della formazione della voce imposte dell'esercizio:

Irpeg	75.268
Irap	41.236
Imputazione imposte anticipate anni precedenti	11.686
Imposte anticipate dell'esercizio	(5.567)
Saldo al 31/12/2003	122.623

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 31/12/03	Valore 31/12/02	Var. %
Proventi straordinari:			
- Sopravvenienze attive	116.726	27.629	N.R.
Oneri straordinari:			
- Altri oneri straordinari	(80.717)	(12.237)	N.R.
	36.009	15.392	N.R.

15) DIPENDENTI

Il numero medio di lavoratori dipendenti in forza presso la società per l'esercizio 2003 risulta essere pari a 15 unità, così ripartite:

Dirigenti	1
Impiegati	13
Operai	1
Totale	15

16) EMOLUMENTI ORGANI SOCIALI

L'ammontare dei compensi spettanti agli organi sociali, come deliberato dall'assemblea dei soci, ammonta a euro 106.028 per l'Organo Amministrativo e a euro 24.952 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

RELAZIONE SULLA GESTIONE ANNO 2003

1 - SITUAZIONE DELLA SOCIETA'

Groma S.r.l., il cui capitale è detenuto al 100% dalla CIPAGLP (Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza dei Geometri Liberi Professionisti), ha rafforzato la propria presenza ed attività tra i gestori di patrimoni immobiliari nel mercato italiano, supportata anche dalla certificazione di qualità UNI EN ISO 9000 Vision 2000 dalla DNV Det Norske Veritas sulla "gestione integrata" dei patrimoni immobiliari, ovvero "integrated management of real estate property" classificata al settore n. 32 EA European Activity per le seguenti attività: Asset management, attività di gestione strategica di un patrimonio immobiliare, Building management, attività di gestione tecnico-manutentiva di un patrimonio immobiliare; Facility Mangement, attività di fornitura di servizi accessori relativi a ciascun edificio o unità immobiliare; Property, attività di gestione prevalentemente amministrativa di un patrimonio immobiliare ed infine la Commercializzazione.

Groma ha colto nel tempo giusto il nuovo scenario di << costruire di meno, manutenere di più: " meno lavori e più servizi" >>. Comprendendo nella gestione immobiliare una serie di servizi integrati che vanno dalla manutenzione alla gestione dell'impiantistica, in sostanza : il Global Service ed il Facility Management.

Nel corso del 2003, Groma ha continuato a promuoversi presso Enti Pubblici e società Private proprietarie di immobili, continuando a gestire le commesse acquisite nel 2002, dalla Fideuram Vita S.p.a., alla Fondazione Enasarco, dal Comprensorio "Il Girasole" di Lacchiarella, alla Cassa Giornalisti, per un complesso immobiliare in Perugia, ponendo attenzione ai risultati di redditività e di soddisfazione dei Committenti e dei Conduttori. Nel corso dell'anno è stata svolta, per conto del partner Yard Group, l'attività di "Due Diligence immobiliare", che ha visto impegnati circa 230 Geometri Liberi professionisti sull'intero territorio nazionale.

La gestione dell'anno 2003 è stata caratterizzata dal valutare attentamente il mercato e prendere atto che il vantaggio fondamentale non è avere esperienza ma la capacità di cambiare radicalmente e in tempi brevi, migliorando il processo lavorativo facendo crescere la cultura delle persone. Questa crescita culturale ha prodotto un' accelerazione nel percorso evolutivo della società.

L'accelerazione è stata contrassegnata da grande eccitazione organizzativa e da una relativa verifica delle capacità delle persone.

Si è così riusciti a sviluppare una mentalità aperta al confronto con il mercato e con altri settori e ad approfondire i temi di gestione della società, a creare il nuovo, con un processo di ricerca di nuove idee e competenze per il confronto con l'esterno.

La creazione, la condivisione e la diffusione della visione imprenditoriale della società, delle linee guida e dei metodi manageriali espliciti e condivisi, il coinvolgimento ed i processi di apprendimento delle persone per il loro contributo di creatività alla società, sono stati i temi sviluppati dal Consiglio di Amministrazione sulle linee tracciate per:

- Migliorare le attività di Business e l' organizzazione.
- Migliorare il modo di migliorare attraverso la riflessione strategica.
- Migliorare se stessi, attraverso la creazione di cultura interna dei propri strumenti, e di know how e di grande capacità operativa di una rete di Geometri Liberi Professionisti su tutto il territorio nazionale.

Sono state attuate tutte le riflessioni strategiche aziendali per allargare le proprie vendite per comprendere in maniera più estesa il mercato, la concorrenza e le proprie potenzialità che sono diverse, via via più capaci e più ricche di strategie possibili.

Ed altra attenzione è stata posta nei confronti degli "Asset Intangibili" della società costituiti da fattori come il capitale umano e la fiducia dei committenti.

La società si sta spingendo ad investire per migliorare le competenze ed i processi dei servizi per una più alta capacità di generare soluzioni personalizzate.

Per l'attività di sviluppo e promozione, la società oltre alle inserzioni su alcune riviste di categoria e nel supplemento "Il Mondo Immobiliare" de Il Sole 24 Ore, è stata protagonista attiva nel Master sulla gestione informatizzata dei patrimoni immobiliari ed urbani, organizzato dallo IUAV (Università di Venezia Facoltà di Architettura) e dall'Università La Sapienza di Roma facoltà di Architettura di Torre Giulia.

Queste partecipazioni hanno dato la possibilità di focalizzare l'attenzione sull'attività della società e raccogliere interessi legati a future prospettive di collaborazioni e partnership, che si sono già concretizzate con la "Immoconsulting S.p.a." società del Gruppo Tedesco Aareal Bank.

Perseguendo la filosofia della formazione, strettamente legata al suo "Core Business", GROMA, ha sponsorizzato la ristampa anastatica del testo : "L'Universale Fabbrica del Mondo, ovvero Cosmografia" edito da "LaStadia", e l'edizione : "Lessico del Facility Management" de "Il Sole 24 Ore".

Sul tema "Due Diligence immobiliare", GROMA, ha organizzato e tenuto un seminario presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri, presentando modelli e procedure per questa complessa attività, messa in atto e collaudata durante l'anno.

Altra attività legata alla diffusione della cultura della manutenzione è stata quella espressa

all'interno dell'Associazione TEROTEC, nella qualità di Socio Fondatore e di membro del Comitato Tecnico Scientifico unitamente alle società, quali : Pirelli e C.; EUR S.pa., Manutencoop scrl, Manitalidea S.p.a. ecc., con l'ANCE Associazione Nazionale Costruttori Edili. TEROTEC è un Laboratorio Tecnologico-scientifico di riferimento nazionale che ha per scopo istituzionale la promozione lo sviluppo e la diffusione dell'innovazione nel campo della manutenzione e della gestione di patrimoni urbani ed immobiliari con precipua applicazione a: beni immobiliari, beni storici artistici ed architettonici, infrastrutture di aree, reti tecnologiche, verde ed arredo urbano. Groma, presente nel Comitato Tecnico-scientifico, fornisce il proprio contributo alle azioni di programmazione e progettazione delle iniziative settoriali nell'ambito della gestione dei patrimoni immobiliari e dei processi manutentivi.

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

Organizzazione

La società per l'espletamento delle commesse acquisite, verificata la propria struttura organizzativa e le proprie possibilità prestazionali, ha messo in atto un processo di evoluzione tendente a migliorare gli standards qualitativi richiesti dalla normativa vigente e dal mercato ottenendo risultati di una costante e maggiore redditività, perseguendo una filosofia gestionale di costante controllo dell'efficienza dei servizi, di ottimizzazione dei relativi costi e di soddisfazione dei Committenti e dei Conduttori.

L'organizzazione dei Building Manager sul territorio nazionale composta da 30 Geometri Liberi Professionisti la dove sono ubicati gli immobili, ha operato in rete con il software "GROMA.net", progettato e gestito dalla controllata "GROMAsistema S.r.l.", per tutte le attività amministrative e tecnico-manutentive.

Costi di Ricerca e Sviluppo.I bandi di gara indetti da :

Demanio (Censimento del patrimonio Demaniale);

Comune di San Giovanni Rotondo (Censimento e regolarizzazione degli Usi Civici);

Comune di Vieste (Censimento e regolarizzazione degli Usi Civici);

hanno visto la partecipazione della GROMA con la preparazione delle relative offerte e la redazione dei progetti tecnici di particolare complessità ed impostazione. Ciò ha richiesto un impegno di risorse per le necessarie ricerche ed attività di analisi e sviluppo per elaborare soluzioni innovative. Le offerte presentate, sono state valutate con buoni punteggi per le soluzioni progettuali prospettate, ma hanno trovato vincitori concorrenti che hanno applicato ribassi percentuali maggiori. I costi sostenuti per la redazione dei progetti, essendo strutturati in modo da poter essere riformulati in altri bandi similari, sono stati imputati in bilancio nella voce "Costi di ricerca e sviluppo".

Rapporti con il Socio Unico.

La società GROMA, assolve al mandato di Procuratrice ed Amministratrice dell'intero patrimonio della C.I.P.A.G.L.P., così come previsto dal nuovo contratto stipulato con decorrenza 01/01/2003, la cui attività consiste :

1) inventariazione qualitativa e quantitativa del patrimonio con l'archivio cartaceo aggiornato;:

2) bollettazione dei canoni, avviso di pagamento con il sistema MAV, completo di dettaglio delle singole voci di spesa richieste e con l'addebito permanente in c/c con il sistema RID;

3) integrazione tra sistema informatico per la gestione delle singole unità immobiliari con quello della contabilità generale con il risultato in tempo reale della elaborazione informatica dei dati;

4) monitoraggio per la tempestiva rilevazione delle morosità dei conduttori con il computo degli interessi moratori, invio periodico delle lettere di diffida, risoluzione in via transattiva di contenziosi con i Conduttori ed intervento dei legali solo per i contenziosi pendenti dinanzi all'Autorità Giudiziaria, procedure di reporting dei legali sulle varie fasi del contenzioso;

5) gestione dei sinistri fino alla liquidazione del danno con tempestività;

6) gestione programmata delle disdette, adeguamento dei canoni di locazione, regolarizzazione fiscale dei contratti, consuntivazione degli oneri accessori;

7) gestione tecnico-manutentiva del patrimonio immobiliare, entro un budget pre fissato;

8) gestione amministrativo-contabile e rendicontazione mensile dei costi gestionali immobiliari.

Tutte queste attività continuano ad essere controllate e coordinate in tempo reale dalla CIPAGLP attraverso i propri uffici: Segreteria Tecnica Impieghi Immobiliari; Contenzioso Studi e Legislazione; Consiglio di Amministrazione, che decide : sulla scelta del Conduttore, sulla determinazione del canone di locazione e su tutte le altre clausole contrattuali, avvalendosi anche della istituita Commissione Immobili.

Attraverso qualsiasi Computer - tramite internet - si può accedere -con password abilitante - al Sistema informatico "Groma.net", per tutti i servizi in rete su scale diverse: i Building Managers, gli Studi Legali, i Consulenti sparsi su tutto il territorio nazionale, i Conduttori ed i terzi in genere.

La gestione svolta nell'anno 2003, ha confermato i buoni risultati riguardanti la redditività, la riduzione della morosità e soprattutto una riduzione degli oneri accessori a vantaggio non solo dei Conduttori, ma anche della Proprietà.

Attività di sub locazione (GROMA Locat):

IMMOBILI SITI IN:	% SUPERFICI AFFITTATE Al 31/12/02	% SUPERFICI AFFITTATEAl 31/12/03
ROMA - Via Cavour	100%	100%
ROMA - Via del Tritone	100%	100%
ROMA - Via Lucatelli / Via G.G. Arrivabene / Via dei Crispolti	85%	85%
BOLOGNA - Via Barozzi	100%	100%
BRESCIA - Via Creta	100%	97%

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

L'immobile di via Cavour risulta interamente sub-locato alla GE.S.O.S.P.E.L. S.p.A. ed alla Ericsson per la installata antenna per radiomobili sul lastrico solare.

L'immobile di via del Tritone era interamente locato al Consiglio Nazionale dei Periti Industriali ed alla relativa Cassa di Previdenza fino al mese di settembre 2002. Successivamente come già accennato lo scorso anno, uno dei cinque piani è stato occupato dalla Groma ed un altro, il primo (di minore superficie) è stato locato ad una Associazione Professionale di Avvocati. Gli altri tre piani sono stati locati nel corso dell'anno ad altrettante società, ottenendo un incremento della redditività, rispetto al Conduttore unico.

Non tutte le unità ad uso commerciale degli immobili di via Lucatelli, Crispolti e Arrivabene, sono locate, data la loro particolare ubicazione nell'ambito di un contesto condominiale privo di particolari interessi commerciali che, in tempi passati non hanno mai motivato interventi manutentivi mirati.

BOLOGNA - Via Barozzi

E' quasi interamente locato alla Italfer S.p.a., società del gruppo TrenItalia S.p.a. In minima parte a primarie società.

BRESCIA - VIA CRETA

Con i lavori di ristrutturazione conclusi alla fine del 2001, si è portato l'immobile ad essere completamente locato al 100%. Anche se nel corso del 2003, è stata liberata una piccola unità immobiliare ed alcuni posti auto.

Gestione disponibilità finanziarie proprie

Groma con le sue disponibilità sul c/c bancario ha conseguito rendimenti confrontabili agli impieghi in Titoli di Stato. Questo ha garantito il mantenimento del valore delle disponibilità al riparo dalla volatilità dell'andamento del mercato azionario e obbligazionario.

3 - PREVEDIBILE ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Nell'ambito dei servizi integrati per la gestione dei patrimoni immobiliari la manutenzione edile ed impiantistica sta vivendo un momento di trasformazione delle modalità di definizione, organizzazione ed erogazione. La Groma continuando nella sua promozione e ricerca di altri committenti sta meglio organizzandosi ad assumere incarichi di "Global Service". Ed è proprio in occasioni di appalti di Global Service, il committente spesse volte non possiede tutte le informazioni di dettaglio necessarie e dati significativi del patrimonio da gestire quali: per ogni immobile o struttura, i parametri geometrici globali (superficie utile lorda edificata, volume dell'edificio, superficie territoriale delle aree esterne). Le attività principali presenti all'interno degli immobili (laboratori, uffici, ecc.) l'ubicazione e l'indirizzo degli edifici, delle aree e delle strutture.

La tipologia delle attrezzature, degli impianti, degli arredi, l'individuazione degli immobili soggetti a particolari limitazioni o vincoli architettonici.

Del resto questa diffusa carenza della conoscenza del proprio patrimonio è una delle tante motivazioni che spinge a proporre un appalto di Global Service, tra i cui obiettivi pone la costituzione di una anagrafe dettagliata del patrimonio stesso.

Per questa necessità di censimento degli immobili (Due Diligence immobiliare) Groma si è già attivata nel corso dell'anno organizzando un net-work di geometri liberi professionisti (selezionati attraverso i curriculum) sull'intero territorio nazionale per rispondere ad attività richiesteci da una società partner ed acquisendo così un know-how di grande valore.

Il Consiglio di Amministrazione continuerà a perseguire nella Società Groma la "creatività", la "coerenza", la "costanza", la "competenza", il "coordinamento" - tutti requisiti necessari tendenti a:

- migliorare i processi operativi nel business e nell'organizzazione;
- migliorare il modo di migliorare
- migliorare la cultura e produrre know-how interno e nelle sue reti di geometri liberi professionisti esterni,

che oltre al conseguimento di benefici economici garantiranno una maggiore affermazione della Groma nel mercato.

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

Il 15 marzo 2004, Groma, trasferirà - sempre in Roma - i propri uffici da via del Tritone n. 87 a Lungotevere Arnaldo Da Brescia n.2 (in un immobile adiacente alla sede del socio unico CIPAGLP).

In questa nuova sede, presa in locazione, su una superficie di circa 400 mq. complessivi situati al 2° piano, Groma e la controllata GROMAsistema, hanno installato tutta la struttura direzionale ed operativa, migliorando notevolmente tutta la parte riguardante l'archivio cartaceo delle unità immobiliari ed in complesso l'attività operativa di tutte le sezioni dovuta ad una più funzionale distribuzione degli spazi.

Dopo la chiusura dell'esercizio sociale non sono avvenuti altri fatti di rilievo.

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

A compendio di quanto fin qui detto, considerata l'attuale situazione di tesoreria della Società, nonché la capienza della riserva legale e la copertura dei costi per ricerca e sviluppo che non rendono effettuabile una distribuzione di dividendi, proponiamo all'assemblea il seguente testo di delibera:

"l'Assemblea dei soci della Groma S.r.l.", preso atto della relazione del Consiglio di Amministrazione e visto il Bilancio chiuso al 31/12/2003

DELIBERA

1) di approvare il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2003 nelle sue componenti Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa nonché la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione degli affari sociali, di accompagnamento allo stesso, dai quali risulta un utile di euro 87.645,00, pari a circa lo 0,90% del capitale sociale;

2) di destinare detto utile come segue:

- alla Riserva Rivalutazione Partecipazioni euro	8.013,00
- alla Riserva Legale euro	7.000,00
- da destinere a riserva straordinaria euro	72.632,00
	87.645,00

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO D'ESERCIZIOCHIUSO AL 31.12.2003

Signori,

il Collegio Sindacale ha esaminato il progetto di bilancio chiuso al 31 dicembre 2003 costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa e corredato della Relazione sulla Gestione che il Consiglio di Amministrazione Vi sottopone per l'approvazione e che sintetizziamo nelle seguenti risultanze:

Attività	€	10.964.131,00
Capitale Sociale e Netto	€	9.915.071,00
Utile d'esercizio	€	87.645,00
Passività	€	961.415,00
Totale Passivo e Netto	€	10.964.131,00

Il Conto Economico presenta in sintesi, i seguenti valori :

Valore della produzione	€	4.617.466,00
Costi della produzione	€	4.549.578,00
Differenza tra Valore e Costi della produzione	€	67.888,00
Totale proventi e oneri finanziari	€	98.358,00
Rettifiche di valore di attività finanziarie	€	8.013,00
Totale proventi e oneri straordinari	€	36.009,00
Imposte sul reddito d'esercizio	€	(122.623,00)
Risultato dell'esercizio	€	87.645,00