ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Saldo all'1/1/2003	163
Incrementi netti	267
Ammortamenti (al netto delle variazioni dei Fondi)dell'esercizio	-114
Saldo al 31/12/2003	316

Possono essere così dettagliate:

	Spese di Impianto	**Concessioni, Licenze e marchi**	**Costi di Ricerca e Sviluppo**	**Immobilizz. in Corso**	**Altre**
Aliquota ammortamento	1/5	1/3	1/4	=	1/16
Saldo all'1/1/2003	12	94	48	=	9
Incrementi netti	=	83	64	120	=
Ammortamenti (al netto delle Variazioni dei Fondi) dell'esercizio	-3	-70	-40	=	-1
Saldo al 31/12/2003	9	107	72	120	8

Le "concessioni, licenze e marchi" sono relative quasi integralmente a software in dotazione presso la sede della capogruppo C.I.P.A.G.L.P. e della controllata GROMA S.r.l..

I costi di ricerca e sviluppo sono relativi alla controllata GROMA S.r.l. e riguardano il valore residuo delle spese sostenute nel 2002 per il progetto di analisi, sviluppo e produzione di un software di work-flow aziendale collocato in internet e denominato "Groma.net" ed, in parte, alla capitalizzazione dell'anno dei costi relativi alla realizzazione di un Progetto di censimento degli immobili di grossi Enti Pubblici, idonei ad implementare l'offerta di servizi immobiliari di Groma.

L'incremento della voce "immobilizzazioni in corso e acconti" si riferisce alle spese sostenute dalla controllata GROMA S.r.l. nel corso dell'esercizio per l'acquisto e l'implementazione delle licenze d'uso del software di Gestione Integrata dei parchi immobiliari, fornito dalla GromaSistema S.r.l.. Tale software non è ancora terminato e non è ancora entrato in funzione, pertanto non è stata prevista la relativa quota di ammortamento ordinario.

Immobilizzazioni materiali

Saldo all'1/1/2003	371.619
Incrementi netti	3.433
Ammortamenti (al netto delle variazioni dei Fondi) dell'esercizio	-4.470
Saldo al 31/12/2003	370.582

Immobili

Saldo all'1/1/2003	364.833
Incrementi netti	6.639
Ammortamenti (al netto delle variazioni dei Fondi) dell'esercizio	-3.998
Saldo al 31/12/2003	367.474

Gli incrementi registrati nell'esercizio si riferiscono prevalentemente all'acquisto, da parte della Controllante, di immobili in Brescia, Catania - piazza della Repubblica -, Messina, Nuoro, Pesaro, Pisa e Reggio Emilia

Si rilevano, inoltre, le dismissioni degli immobile siti in Catania- Via G. Leopardi- Terni - Via Masaccio- e in Veglie che hanno consentito la realizzazione di cospicue plusvalenza.

Si precisa che il saldo al 31/12 include anche i lavori di manutenzione e riparazione straordinaria sugli immobili della capogruppo assunti in locazione dalla GROMA S.r.l. Tali costi, con i rispettivi fondi di ammortamento, dopo aver effettuato le opportune scritture di consolidamento per adeguarsi ai principi contabili della capogruppo C.I.P.A.G.L.P., sono stati, quindi, imputati ai singoli immobili.

Mobili, impianti, macchinari ed altri beni strumentali

	Mobili, arredi e Macchine d'ufficio	**Impianti, attrezzature e macchinari**	**Automezzi**	**Imm. Tecniche in corso**	**Altri beni**
Saldo all'1/1/2003	525	671	9	6	77
Incrementi netti	67	155	44	17	==
Ammortamenti (al netto delle variazioni dei Fondi) dell'esercizio	-112	-329	-11	==	==
Saldo al 31/12/2003	480	497	42	23	77

Impieghi immobiliari in corso

Per tali partite, che si riferiscono interamente alla capogruppo C.I.P.A.G.L.P., si rimanda al commento della Nota esplicativa al Bilancio Consuntivo 2003.

Immobilizzazioni finanziarie

Attengono alle seguenti voci di bilancio precedute da numeri arabi: Partecipazioni, Titoli di Stato e diversi in portafoglio, Gestioni patrimoniali mobiliari, Crediti finanziari diversi.

Per le ***Partecipazioni,*** al netto del valore della partecipazione in Groma, elisa con le scritture di consolidamento, i ***Titoli di Stato e diversi in portafoglio*** e le ***Gestioni patrimoniali mobiliari,*** che si riferiscono interamente alla capogruppo C.I.P.A.G.L.P., ad esclusione della partecipazione in Gromasistema srl (€58K) detenuta al 100% da Groma srl, si rimanda al commento della Nota esplicativa al Bilancio Consuntivo 2003.

Crediti finanziari diversi

Trattasi di diverse partite creditorie sinteticamente specificate nel prospetto che segue. Il loro ammontare complessivo a fine 2003 risulta pari a circa 1.777 migliaia di euro contro i 4.193 migliaia di euro dell'esercizio precedente;

Si riporta qui di seguito una specifica per tipologia dei crediti in questione alla fine degli esercizi 2002 e 2003.

	Situazione al 31.12.2003	Situazione al 31.12.2002	Variazioni
Mutui ipotecari verso iscritti	220	503	-283
Mutui e prestiti al personale	434	450	-16
Acconto di imposta sul TFR ai sensi della legge n. 140/1997	60	84	-24
Anticipazioni agli amministratori e altri crediti	1.063	3.156	-2.093
Totale crediti finanziari diversi	1.777	4.193	-2.416

ATTIVO CIRCOLANTE

Crediti

Per i ***Crediti verso iscritti e terzi contribuenti*** e i ***crediti per prestazioni da recuperare,*** che si riferiscono interamente alla capogruppo C.I.P.A.G.L.P., si rimanda al commento della Nota esplicativa al Bilancio Consuntivo 2003.

Altri crediti

Iscritti per complessivi 16.466 migliaia di euro, riguardano diverse partite tra le quali si evidenziano in particolare i crediti verso locatari per canoni e recupero oneri per un ammontare complessivo di 11.364 migliaia di euro. Ammontare controbilanciato dall'apposito fondo svalutazione ammontante a 2.384 migliaia di euro - pari mediamente a circa il 20,98% del nominale - determinato a seguito di una ricognizione effettuata dagli uffici in relazione allo stato di recupero delle specifiche situazioni di morosità. Altre partite di rilievo sono costituite dai crediti per interessi su valori immobiliari (complessivi 759 migliaia di euro), dai crediti per interessi su depositi in conto corrente (complessivi 504 migliaia di euro).

Disponibilità liquide

Espongono un saldo pari a 68.943 migliaia di euro. Rappresentano il valore aggregato dei saldi risultanti a fine esercizio dei conti correnti della capogruppo C.I.P.A.G.L.P. e della controllata GROMA S.r.l..

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Espongono un saldo pari a 93 migliaia di euro e si riferiscono quasi esclusivamente alla capogruppo C.I.P.A.G.L.P..

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

Patrimonio netto

Le voci "riserva legale", "riserva di rivalutazione immobili ex D.Lgs. 509/1994" derivano dal patrimonio netto della Capogruppo C.I.P.A.G.L.P.

Qui di seguito viene riprodotto un prospetto di raccordo tra patrimonio netto consolidato / risultato consolidato e patrimonio netto / risultato della società Capogruppo C.I.P.A.G.L.P.

	Patrimonio netto	Utile di esercizio
Riserve da bilancio della C.I.P.A.G.L.P.	1.253.346	
Risultato di esercizio della C.I.P.A.G.L.P.	56.833	56.833
Patrimonio netto della C.I.P.A.G.L.P.	1.310.179	
Distribuzione dividendi	-100	-100
Storno per rettifica Partecipazione	32	32
Differenza tra valore di carico e Patrimonio Netto della GROMA S.r.l.	68	--
Utile di esercizio della GROMA S.r.l.	88	88
Bilancio consolidato della C.I.P.A.G.L.P.	1.310.267	56.853

Fondi per rischi e oneri

Espone un saldo pari a 2.404 migliaia di euro, e si riferisce al "fondo eccedenze di ammortamento immobili GROMA S.r.l.", che accoglie i maggiori ammortamenti computati da GROMA S.r.l. sui lavori su immobili della capogruppo assunti in locazione dalla stessa GROMA S.r.l. Tale fondo, rappresenta, quindi, una posta rettificativa per bilanciare il maggior attivo scaturito dalle operazioni di consolidamento, ed esprime dunque un valore del passivo. L'incremento rispetto al 2002 di 886 migliaia di euro è imputabile in gran parte all'accantonamento a Fondi Rischi ed Oneri da parte della Capogruppo.

Fondo Trattamento Fine Rapporto

Evidenzia un ammontare al 31 dicembre 2003 di 2.320 migliaia di euro, così determinato

Saldo al 1° gennaio 2003	2.297
Incrementi	280
Utilizzi	- 257
Saldo al 31 dicembre 2003	2.320

Debiti

Espongono un saldo complessivo pari a 30.476 migliaia di euro.

Per i ***Debiti per prestazioni istituzionali*** e i ***Debiti per trasferimenti e rimborsi di contributi,*** che si riferiscono interamente alla capogruppo C.I.P.A.G.L.P., si rimanda al commento della Nota esplicativa al Bilancio Consuntivo 2003.

Altri debiti

Espongono un saldo pari a 15.535 migliaia di euro. Si riferiscono essenzialmente ad oneri di funzionamento e spese amministrative diverse.

Ratei e risconti passivi

Espongono un saldo pari a 23 migliaia di euro. Si riferiscono essenzialmente a quote di ricavi di competenza del prossimo esercizio.

CONTI D'ORDINE

Tali partite si riferiscono sia alla capogruppo C.I.P.A.G.L.P., per 616 migliaia di euro relativi a fidejussioni per locazioni attive (si rimanda al commento della Nota esplicativa al Bilancio Consuntivo 2003), che alla controllata GROMA S.r.l. per 682 migliaia di euro relativi a beni di terzi presso la società.

CONTO ECONOMICO

Il Conto Economico Consolidato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2003 evidenzia un utile di periodo pari a 56.853 migliaia di euro. Al suddetto risultato si giunge dopo aver eliminato, nell'ambito delle operazioni di consolidamento, i ricavi ed i costi intragruppo.

GESTIONE PREVIDENZIALE

Per tali partite, che si riferiscono interamente alla capogruppo C.I.P.A.G.L.P., si rimanda al commento della Nota esplicativa al Bilancio Consuntivo 2003.

GESTIONE DEGLI IMPIEGHI PATRIMONIALI

La gestione degli impieghi patrimoniali evidenzia i redditi ed i proventi derivanti sia dagli investimenti a medio lungo termine, sia dall'utilizzo delle eccedenze finanziarie in operazioni a breve termine, in attesa di impieghi più redditizi. Non sono invece compresi gli interessi sui depositi in conto corrente, evidenziati tra i proventi finanziari (voce D.9).

I dati consuntivi 2003 registrano nel complesso un risultato di 48.197 migliaia di euro, determinato da un parte dal risultato della gestione immobiliare pari a 9.898 migliaia di euro, e dall'altro lato dal un risultato della gestione degli impieghi mobiliari e finanziari pari a 38.299 migliaia di euro

Gestione immobiliare

Espone un saldo pari ad euro 9.898 migliaia così determinato

	31/12/2003	31/12/2002
Affitti di immobili	17.393	17.184
Rimborsi spese da locatari	4.052	3.128
Incrementi Immobilizzazioni	64	39
Ricavi da gestione di imm. di terzi	349	=
Altri ricavi	227	329
Totale redditi e proventi della gestione immobiliare	22.085	20.680
Manutenzioni oneri e servizi diversi	6.986	5.313
ICI	1.568	1.517
Accantonamento TFR portieri	28	29
Ammortamento immobili	3.605	3.538
Totale costi diretti della gestione immobiliare	12.187	10.397
Risultato della gestione immobiliare	9.898	10.283

Gestione degli impieghi mobiliari e finanziari

Per tali partite, che si riferiscono interamente alla capogruppo C.I.P.A.G.L.P., si rimanda al commento della Nota esplicativa al Bilancio Consuntivo 2003.

COSTI DI AMMINISTRAZIONE

Espongono un saldo complessivo pari a 17.107 migliaia di euro e risultano costituiti dalle partite qui di seguito indicate.

Spese per Organi dell'Ente e della controllata GROMA

Espongono un saldo complessivo pari a 2.376 migliaia di euro, e si riferiscono ai compensi, fissi ed in relazione alle sedute effettuate, ed ai rimborsi spese dell'Organo amministrativo e di controllo della capogruppo C.I.P.A.G.L.P. e della società controllata GROMA S.r.l.

Costi del personale

Ammontano a complessivi 6.967 migliaia di euro e possono essere così articolati

	31/12/2003	31/12/2002
Retribuzioni al personale	4.975	4.897
Oneri previdenziali	1.449	1.278
Altri Costi	291	248
Accantonamenti al TFR	252	428
Totale costi del personale	6.967	6.851

Acquisto beni di consumo, servizi e oneri diversi

Le spese in questione ammontano nel complesso a 6.490 migliaia di euro; riguardano partite diverse di cui si fornisce una specifica per aggregati :

	31/12/2003	31/12/2002
Oneri per la riscossione dei contributi e l'erogazione delle prestazioni	1.193	1.689
Spese per incarichi, perizie e consulenze	257	266
Spese per liti, arbitraggi, risarcimenti ed accessori	714	760
Spese varie per il funzionamento degli uffici, oneri amministrativi diversi, spese per le sedi	4.326	3.420
Totale beni di consumo, servizi e oneri diversi	6.490	6.135

Ammortamenti beni strumentali, svalutazioni e accantonamenti diversi

Espongono un saldo pari a 1.274 migliaia di euro e possono essere così articolati

	31/12/2003	31/12/2002
Ammortamento impianti, attrezzature e macchinari	349	366
Ammortamento automezzi	11	8
Ammortamento mobili, arredi e macchine d'ufficio	114	104
Ammortamento immobili sede della CIPAGLP e della GROMA	405	424
Ammortamento spese di Ricerca & Sviluppo	40	19
Ammortamento spese di impianto	3	3
Ammortamento prodotti programma (software)	70	76
Ammortamento altre immobilizzazioni immateriali	1	1
Svalutazione crediti	=	10
Accantonamento al Fondo eccedenze ammortamento immobili GROMA	281	279
Totale	1.274	1.290

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

I proventi finanziari espongono un importo di 1.629 migliaia di euro e si riferiscono essenzialmente ad interessi su depositi in conto corrente.

Gli oneri finanziari ammontano nel complesso a 55 migliaia di euro e attengono ad interessi passivi diversi, spese e commissioni bancarie.

PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

Trattasi di diverse partite di natura eterogenea, relative prevalentemente alla capogruppo C.I.P.A.G.L.P., che determinano variazioni patrimoniali straordinarie, principalmente scaturenti da eventi pregressi. Le entrate e proventi ammontano a complessivi 6.691 migliaia di euro, mentre le spese figurano iscritte per 9.466 migliaia di euro.

Tra le principali entrate straordinarie si evidenziano la rettifica delle partite in corso dell'anno precedente a seguito di minori richieste di rimborso da parte dei geometri di contributi dichiarati inefficaci per effetto anche delle modifiche normative intervenute in materia, (2.662 migliaia di euro); il riaccertamento dei residui attivi (1.120 migliaia di euro) e il prelievo dal fondo svalutazione crediti verso locatari (474 migliaia di euro) a copertura di corrispondenti eliminazioni di residui attivi.

Gli oneri riguardano principalmente i contributi e le spese per formazione e promozione professionale (1.100 migliaia di euro); l'eliminazione di residui attivi diversi (1.657 migliaia di euro) e la svalutazione dei crediti contributivi per periodi pregressi (6.159 migliaia di euro).

ALTRE INFORMAZIONI

Dipendenti - si fornisce qui di seguito il numero dei dipendenti in forza alle aziende del Gruppo

	Dirigenti	Impiegati	Operai	Totali
C.I.P.A.G.L.P.	6	121	=	127
GROMA S.r.l.	1	13	1	15
Totale	7	134	1	142

Per il Consiglio di Amministrazione

IL PRESIDENTE

(Geom. Fausto Savoldi)

BILANCIO CONSOLIDATO
Esercizio 2003

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PAGINA BIANCA

1) PREMESSE

La Cassa Italiana di Previdenza e Assistenza dei Geometri Liberi Professionisti è un Ente di diritto privato a base associativa gestore di forme di previdenza obbligatorie.

La C.I.P.A.G.L.P. fu privatizzata, ai sensi del Dlgs n. 509/1994, con delibera del Comitato dei Delegati del 17 novembre 1994, approvata e vigente dal dicembre 1995, data della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del relativo Decreto ministeriale di approvazione.

Lo Statuto ed il Regolamento di attuazione stabiliscono che "ai fini della trasparenza nella gestione", la C.I.P.A.G.L.P. procede alla redazione del bilancio consolidato delle controllate (art. 10.5 del Regolamento di Attuazione).

Detto documento viene redatto stante la facoltà concessa dallo Statuto di acquisire e detenere dette partecipazioni (art. 1.5 del Regolamento di Attuazione).

2) ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Il risultato di esercizio del Bilancio Consolidato, che mostra un avanzo economico di 56,8 milioni di euro, risulta influenzato dagli andamenti della gestione economico-patrimoniale di due distinti comparti operativi del Gruppo (C.I.P.A.G.L.P. e la controllata al 100% del capitale GROMA S.r.l.): gestione previdenziale; gestione degli impieghi patrimoniali (immobiliari e mobiliari-finanziari).

ANDAMENTO DELLA GESTIONE PREVIDENZIALE

In merito alla gestione previdenziale, in cui opera unicamente la capogruppo C.I.P.A.G.L.P., si rimanda al commento contenuto nella relazione di gestione 2003.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE DEL COMPARTO DEGLI INVESTIMENTI PATRIMONIALI E DEGLI IMPIEGHI FINANZIARI

L'attività di gestione del patrimonio finanziario e immobiliare, in cui operano sia la C.I.P.A.G.L.P. che la controllata GROMA S.r.l., ha registrato un risultato lordo di gestione consolidata positivo dovuto sia alla gestione degli impieghi mobiliari sia al quella degli impieghi immobiliari. Quest'ultima evidenzia una redditività complessiva al lordo delle imposte di 9,9 milioni pari a circa il 2,7%.

Il patrimonio immobiliare della C.I.P.A.G.L.P. è stato incrementato a seguito dell'acquisto degli immobili in Brescia, Catania - piazza della Repubblica -, Messina, Nuoro, Pesaro, Pisa e Reggio Emilia nonché da manutenzioni implementative agli stabili di proprietà.

Si rilevano, inoltre, le dismissioni degli immobile siti in Catania- Via G. Leopardi- Terni - Via Masaccio- e in Veglie che hanno consentito la realizzazione di cospicue plusvalenza.

Assimilabili agli impieghi finanziari possono ritenersi le "Disponibilità liquide" per complessivi 68,9 milioni. Tale consistente giacenza di fine anno si motiva per la particolare remunerativita del tasso di conto corrente del tesoriere rispetto a quello di altri impieghi alternativi a breve termine.

In proposito si precisa che in detto importo sono compresi 3,6 milioni della GROMA S.r.l. depositati su di un conto corrente bancario aperto presso il Monte dei Paschi di Siena.

I rapporti economico-patrimoniali intragruppo C.I.P.A.G.L.P. GROMA interessano unicamente il comparto degli investimenti immobiliari.

La GROMA SRL assolve al mandato di Procuratrice ed Amministratrice del patrimonio C.I.P.A.G.L.P. così come previsto dal nuovo contratto stipulato con decorrenza 01/01/2003 in virtù del quale esplica l' attività di gestione amministrativa e tecnica di tutti gli stabili .

Nel corso dell'anno 2003 la società GROMA ha continuato a promuoversi come una società di servizi con una specifica competenza nel campo immobiliare, continuando così a gestire le commesse già acquisite nell'anno 2002 da Fideuram Vita S.p.a., dalla Fondazione Enasarco, dal Comprensorio "Il Girasole" sito in Lacchiarella e dalla Cassa Giornalisti per un complesso in Perugia . Tale presenza nel mercato dei gestori di patrimoni immobilari è stata supportata anche dalla certificazione di qualità UNI EN ISO 9000 Vision 2000 dalla DNV Det Norske Veritas.

Nella tabella seguente si riporta una specifica dei ricavi immobiliari del gruppo C.I.P.A.G.L.P. - GROMA

(IMPORTI IN MIGLIAIA DI EURO)	Ricavi totali	Ricavi da gruppo	%	Ricavi da terzi	%
C.I.P.A.G.L.P.	19.854	1.240	6,2%	18.614	93,8%
GROMA	4.617	1.146	24,8%	3.471	75,2%
Totali	24.471	2.386		22.085	

o o o o o o o o o o o o

Premesso quanto precede, il Consiglio di Amministrazione sottopone all'approvazione del Comitato dei delegati della C.I.P.A.G.L.P. il presente bilancio consolidato al 31 dicembre 2003, nelle sue componenti : situazione patrimoniale consolidata, conto economico consolidato, nota integrativa e relazione sulla gestione del Consiglio di Amministrazione.

Per il Consiglio di Amministrazione

IL PRESIDENTE

(Geom. Fausto Savoldi)