

	-copertura perdite; -per distribuzione ai soci.	70.239	===
Totale		7.186.406	===
Quota distribuibile			===

C. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Saldo al 01/01/2006	56.817
Accantonamento quota ordinaria 2006	27.810
Imposta Sostitutiva su TFR	(168)
Decrementi	===
Saldo al 31/12/2006	<u>84.459</u>

Il decremento netto di euro 27.642, si riferisce a movimenti di segno opposto:

- . incremento per euro 27.810, dovuto all'accantonamento ordinario per l'esercizio 2006;
- . decremento per euro 168, relativo allo storno dell'imposta sostitutiva sul TFR.

D.7) Debiti verso fornitori

Saldo al	Saldo al	Var.
31/12/06	31/12/05	%
<u>634.160</u>	<u>671.823</u>	(5,61)

Si decrementano di euro 37.663 rispetto all'esercizio precedente.

L'importo totale può essere così dettagliato:

	Saldo al	Saldo al	Var.
	31/12/06	31/12/05	%
Fornitori	269.859	346.759	(22,18)

Fornitori per ft. da ric.	381.789	330.079	15,67
Fornitori per nc. da ric.	<u>(17.488)</u>	<u>(5.015)</u>	N.S.
	<u>634.160</u>	<u>671.823</u>	(5,61)

D.12) Debiti verso la controllante

Saldo al	Saldo al	Var.
31/12/06	31/12/05	%
<u>===</u>	<u>2.813.165</u>	N.S.

La voce risulta azzerata nell'esercizio 2006. Il saldo al 31/12/2005 era relativo esclusivamente al debito verso il socio unico derivante dalla riduzione del capitale sociale deliberata in data 7 giugno 2005 e rimborsato nei primi giorni del 2006.

D.12) Debiti tributari

Saldo al	Saldo al	Var.
31/12/06	31/12/05	%
<u>25.764</u>	<u>12.111</u>	N.S.

Mostrano un incremento pari a euro 13.653, e vengono così dettagliati:

	Saldo al	Saldo al	Var.
	31/12/06	31/12/05	%
Deb. v/erario per IVA per ravved.	31	===	N.S.
Ritenute lav. Aut.	11.619	1.874	N.S.
Ritenute lav. Dip.	13.342	9.109	46,47
Debiti Imp. Sost. TFR	108	4	N.S.
Ritenute IRPEF co.co.co.	<u>664</u>	<u>1.124</u>	(40,93)
	<u>25.764</u>	<u>12.111</u>	N.S.

D.13) Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

Saldo al	Saldo al	Var.
31/12/06	31/12/05	%
<u>24.978</u>	<u>21.099</u>	18,38

Risultano pari a euro 24.978 ed evidenziano il debito per contributi INPS e INAIL per i lavoratori dipendenti, per i dirigenti e collaboratori coordinati e continuativi pagato nei primi giorni di gennaio 2007.

D.14) Altri debiti

Saldo al	Saldo al	Var.
31/12/06	31/12/05	%
<u>133.420</u>	<u>130.144</u>	2,52

Espone un saldo pari a euro 133.420 con un incremento rispetto al precedente esercizio di euro 3.276.

L'importo totale può essere così dettagliato:

	Saldo al	Saldo al	Var
	31/12/06	31/12/05	%
Depositi cauzionali	99.101	91.107	8,77
Altri debiti	<u>34.319</u>	<u>39.037</u>	(12,09)
	<u>133.420</u>	<u>130.144</u>	2,52

La voce altri debiti, pari a euro 34.319 è relativa in particolare a debiti verso dipendenti per retribuzioni ancora da corrispondere, per il rateo di ferie maturate e non godute, per gli oneri contributivi su ferie maturate e non godute e per la quattordicesima mensilità maturata nel corso del 2006.

E. RATEI E RISCONTI PASSIVI**E.2) Risconti passivi**

Saldo al	Saldo al	Var.
31/12/06	31/12/05	%
<u>16.785</u>	<u>24.349</u>	(31,06)

Espongono un saldo pari a euro 16.785 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, di Roma, Via Cavour e Via del Porto.

CONTI D'ORDINE

Saldo al	Saldo al	Var.
31/12/06	31/12/05	%
<u>4.401.679</u>	<u>4.512.801</u>	(2,46)

I conti d'ordine espongono un importo pari a euro 4.401.679 e si riferiscono per euro 846.544 a beni di terzi presso di noi, relativo in particolare al 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 dell'esercizio 2003, 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 e per euro 3.555.135 alla fideiussione concessa a favore dello stesso Ente.

CONTO ECONOMICO

Il Conto Economico dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006 evidenzia una perdita di esercizio pari a euro 322.415, la cui formazione può così essere ricostruita:

(dati in euro)

	2006	2005
VALORE DELLA PRODUZ.	4.052.620	3.745.647
COSTI DELLA PRODUZ.	<u>(4.644.258)</u>	<u>(3.816.865)</u>
MARGINE INDUSTRIALE	(591.638)	(71.218)
SALDO GEST. FINANZ.	58.751	70.084

RETTIFICHE DI VALORE DI

ATT. FINANZ.	(8.019)	3.542
SALDO GEST. STRAORD.	<u>176.545</u>	<u>58.437</u>
RISULTATO LORDO	(364.361)	60.845
IMPOSTE D'ESERCIZIO	<u>41.946</u>	<u>(59.213)</u>
UTILE NETTO	<u>(322.415)</u>	<u>1.632</u>

Ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni

Saldo al	Saldo al	Var.
31/12/06	31/12/05	%
<u>4.052.620</u>	<u>3.745.647</u>	8,20

L'importo totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi conseguiti nel corso dell'esercizio, pari a euro 4.052.620, ha subito un incremento di euro 306.973.

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	Valore	Var.
	31/12/06	31/12/05	%
Ricavi da fitti imm. terzi	1.872.238	1.774.274	5,52
Ricavi per amministrazione e gestione			
immobili	1.566.562	1.607.147	(2,53)
Altri ricavi di impresa	<u>319.094</u>	<u>127.587</u>	N.S.
TOTALE	<u>3.757.894</u>	<u>3.509.008</u>	7,09

L'incremento totale pari a euro 248.886 è imputabile ai seguenti movimenti:

- un incremento netto per euro 97.965 dei ricavi da fitti su immobili di terzi, prevalentemente dovuto all'adeguamento dei canoni attivi all'incremento dell'indice Istat e, in parte, all'incremento dei canoni conseguente alle nuove locazioni dell'immobile in via del Tritone;

- un decremento per euro 40.585, relativo all'attività di gestione e amministrazione degli immobili di terzi, dovuto prevalentemente alla riduzione dei ricavi derivanti dalla commessa Gesmin e dalla commessa Enasarco, parzialmente compensati da una più redditizia gestione degli immobili della C.I.P.A.G.L.P.;

- un incremento pari a euro 191.507 per gli altri ricavi di impresa, consistenti prevalentemente in prestazioni di assistenza e consulenza immobiliare a terzi. L'incremento è dovuto principalmente alla gestione della nuova commessa di "Global Service" per la Samsung.

Si mettono in evidenza inoltre le prestazioni di servizi fornite alla controllata Gromasistema (euro 28.560) e, alla controllante C.I.P.A.G.L.P. per l'Osservatorio Immobiliare Nomisma - IPD (euro 30.000).

Altri ricavi e proventi

La voce "Altri ricavi e proventi" chiude con un saldo di euro 294.726 ed è quasi esclusivamente imputabile ai ricavi per la rivalsa delle spese sostenute nell'ambito dell'attività di gestione di immobili in locazione e di terzi. Si evidenzia che, anche per il 2006 i costi sostenuti dalla società in qualità di mandataria senza rappresentanza non sono transitati a Conto Economico essendo spese non direttamente imputabili all'attività aziendale. Tali sono le spese sostenute per la gestione della commessa degli immobili "Enasarco", per le quali si è proceduto, come nel precedente esercizio, all'imputazione in un conto transitorio.

Costi della produzione

(dati in euro)	%sul tot. Costi '06	2006	2005	Var. %
Amm.ti e svalutazioni	11,99	551.887	493.254	11,89
Imposte dell'esercizio	(0,91)	(41.946)	59.213	N.S.
Costi di struttura:				
Personale dipendente	11,93	549.316	509.513	7,81
Consulenze	7,39	340.313	371.979	(8,51)
Organi Sociali	3,52	161.968	151.957	6,59
Sede ed altri	13,38	615.674	450.314	36,72
A quadratura:				

Canoni passivi	43,56	2.004.830	1.621.508	23,64
Spese amm. E gest. Imm. CIPAG	5,94	273.284	212.002	28,91
Spese amm. E gest. Imm. Fideuram	0,03	1.430	850	68,24
Spese amm. E gest. Imm. Supercond.	0,01	401	275	45,82
Spese amm. E gest. Imm. Roma Via Lungotevere A. da Brescia	0,01	720	1.605	(55,14)
Spese amm. E gest. Imm. Samsung	3,00	138.217	===	N.S.
Spese amm. E gest. Imm. Arcidiocesi	0,05	2.492	===	N.S.
Spese amm. E gest. Imm. Lachiarella	0,08	<u>4.025</u>	<u>3.608</u>	11,56
Totale costi	100	<u>4.602.611</u>	<u>3.876.078</u>	18,74

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 ammortamenti e svalutazioni è imputabile quasi esclusivamente alla svalutazione dei crediti compresi nell’attivo circolante (euro 57.994);

- l’incremento delle voci costi sede e altri e canoni passivi è imputabile in parte alla rilevazione di ulteriori perdite su crediti (euro 37.781) ed in parte alla nuova locazione dell’immobile di Roma – Piazza Colonna, i cui interventi manutentivi sono terminati nel mese di dicembre 2006;

- il decremento delle imposte di esercizio è dovuto da una parte ad una minore base imponibile rispetto all’esercizio precedente e dall’altra all’imputazione al conto economico delle imposte anticipate attive accantonate nell’esercizio. Nel seguente prospetto si fornisce un dettaglio della formazione della voce imposte dell’esercizio:

Ires	===
Irap	(25.280)
Imputazione imposte anticipate anni precedenti	(8.659)
Imposte anticipate dell’esercizio	<u>75.885</u>
Saldo al 31/12/2006	<u>41.946</u>

Infine, ai sensi dell'articolo 2427 del codice civile, si rileva quanto segue.

13) COMPOSIZIONE PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

	Valore	Valore	Var.
	31/12/06	31/12/05	%
Proventi straordinari:			
- Sopravvenienze attive	228.638	86.993	N.S.
Oneri straordinari:			
- Altri oneri straordinari	<u>(52.093)</u>	<u>(28.556)</u>	82,42
	<u>176.545</u>	<u>58.437</u>	N.S.

Si rileva che le sopravvenienze attive sono quasi esclusivamente imputabili (euro 167.332) al rimborso da parte della controllante C.I.P.A.G.L.P. degli oneri accessori per gli immobili del contratto Quater corrisposti nei precedenti esercizi e non dovuti.

15) DIPENDENTI

Il numero medio di lavoratori dipendenti in forza presso la società per l'esercizio 2006 risulta essere pari a 9 unità, così ripartite:

Dirigenti	1
Impiegati	8
Operai	<u>0</u>
Totale	<u>9</u>

16) EMOLUMENTI ORGANI SOCIALI

I compensi spettanti agli organi sociali ammontano ad euro 108.182 per l'Organo Amministrativo e a euro 17.307 per il Collegio Sindacale.

22) OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA

Si evidenzia che al 31 dicembre 2006 sono stati stipulati n. 3 contratti di leasing finanziario di cui n. 2 per l'utilizzo di un sistema "Hardware" integrato per la gestione aziendale e l'ultimo per l'acquisizione di pareti divisorie ed arredi in genere utilizzati per l'immobile di Roma in Piazza Colonna. Per quest'ultimo contratto, peraltro, si evidenzia che i beni sono stati consegnati ma non sono ancora stati collaudati.

In considerazione dell'effetto non rilevante che si determinerebbe sulla composizione dello Stato Patrimoniale e sul risultato dell'esercizio qualora si fosse adottato il "metodo finanziario" di contabilizzazione del contratto di leasing, si forniscono le seguenti informazioni.

Leasing	Canone	Oneri Fin.ri	Costo	Ammort.to	F.do Ammort.	Rate Residue	Val. Att. Deb. Residuo
Cont. n.							
1120809 MPS	17.099	1.201	51.959	10.392	20.783	2	2.675
Cont. n.							
00657451/001	10.680	684	26.707	2.671	2.671	27	24.091

B.Italease

Conto Economico e la Nota Integrativa, è conforme alle scritture contabili.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

RELAZIONE SULLA GESTIONE ANNO 2006

1 - SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ

Il 2006 può essere ritenuto per Groma srl un anno di transizione. Tale considerazione scaturisce sia dall'esame dei risultati economici ottenuti, una perdita di bilancio in conseguenza dell'ammortamento di un nuovo investimento (GromaRentoffice), sia per gli eventi che hanno caratterizzato la vita della società nel corso dell'anno, quale è stato il rinnovo completo del Consiglio di Amministrazione (avvenuto il 3.10.2006, dopo una *prorogatio* di circa sei mesi di quello uscente).

Tuttavia Groma S.r.l., il cui capitale è detenuto al 100% dalla CIPAGLP (Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza dei Geometri Liberi Professionisti), ha consolidato e rafforzato, anche nel corso del 2006, la propria presenza ed attività tra i Gestori di patrimoni immobiliari nel mercato italiano, supportata anche dalla Certificazione di qualità UNI EN ISO 9001 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 Management, attività di fornitura di servizi accessori relativi a ciascun edificio o unità immobiliare; Property, attività di gestione prevalentemente amministrativa di un patrimonio immobiliare.

Comprendendo in questa attività, il Global Service ed il Facility Management.GROMA, termina, come accennato in precedenza, l'esercizio 2006 in passivo, interrompendo il *trand* positivo che aveva caratterizzato gli anni passati. Nonostante l'incremento, pari al 7,56%, del valore della produzione si è dovuto registrare un perdita di € 322.415,00, imputabile principalmente alla seguente motivazione: l'impatto del canone passivo del primo anno versato alla CIPAGLP per lo stabile di Piazza Colonna, a fronte di un mancato introito ed alla esecuzione dei lavori di ristrutturazione. Infatti il CdA precedente ha stipulato, decorrenza 1.1.2006, con CIPAGLP il contratto di sub locazione dello stabile di piazza Colonna n. 361 che "impegna la società GROMA dopo i necessari interventi manutentivi, di destinarlo ad uffici arredati (*full service*) di superfici diverse di mq. 14-16-21-25, con servizi di reception, segreteria, internet, su quattro piani. La CIPAGLP si è riservato il quinto ed ultimo piano quale ufficio di rappresentanza della stessa CIPAGLP e del C.N.G. Il contratto prevede :

- durata : anni nove più sei;
- Canone annuale : per i primi nove anni € 380.000,00;
- Canone annuale : per i successivi sei anni € 500.000,00;
- adeguamento istat : a partire dal 2° anno.

I lavori programmati sono stati eseguiti e collaudati nel corso dell'anno e la struttura a partire dal 1° dicembre è stata immessa sul mercato; allo stato attuale risultano in corso alcune trattative, la cui formalizzazione si auspica avvengano in tempi brevi.

Di rilievo, dal punto di vista dell'immagine, è da ritenere l'acquisizione della Commessa relativa all'Arcidiocesi di Ferrara-Comacchio. E' la prima volta che un'Arcidiocesi italiana si avvale di una società specializzata esterna per la gestione integrata delle sue proprietà. Il consiglio di amministrazione dell'Istituto Diocesano di Ferrara-Comacchio ha scelto la società GROMA per la completa gestione tecnico amministrativa del patrimonio immobiliare dell'area Ferrarese.

Nel contratto di global service stipulato dall'Istituto e GROMA, è stato previsto un periodo di start-up durante il quale sarà realizzata un'analisi immobiliare con la redazione di "due diligence immobiliare" per ogni bene censito. In questa fase GROMA si occuperà innanzitutto di censire e verificare tutte le proprietà, immobili e terreni, con l'obiettivo di informatizzare l'intero patrimonio e digitalizzare i conseguenti contratti di locazione attivi.

Per far ciò GROMA si avvarrà del software GRETA realizzato dalla propria controllata GROMAsistema e presentato lo scorso maggio al Forum PA di Roma; l'innovativa piattaforma informatica realizzata su tecnologia Web, porterà online la gestione completa e integrata di patrimoni immobiliari e dei processi aziendali. La fase successiva della gestione ordinaria comprenderà l'analisi della redditività delle singole proprietà, la gestione manutentiva ordinaria e programmata, la gestione del contenzioso e delle morosità e la consulenza sulla gestione strategica degli asset.

Quella del global service è un'attività che caratterizzerà sempre di più la società GROMA per la flessibilità e l'efficienza con cui opera rispetto ad altri competitor e che è divenuta sempre più strategica in un mercato che vede privilegiare la quantità anziché la qualità delle prestazioni.

Oggi l'attività di GROMA è orientata alla gestione integrata del patrimonio immobiliare di terzi, tra i quali, oltre a quello della Cassa di Previdenza dei Geometri (Socio Unico), Fondazione Enasarco, Fideuram Vita S.p.a., Centro Commerciale "Il Girasole" di Lacchiarella, Samsung Italia, GESMIN Spa.

Anche nel corso del 2006, GROMA ha continuato a promuovere la propria attività presso società proprietarie di immobili, gruppi bancari ed assicurativi, nella consapevolezza che il perseguimento del vantaggio competitivo e la creazione di valore sono le condizioni che assicurano l'elevata probabilità di sopravvivenza al sistema. A valutare attentamente il mercato, prendendo atto che uno dei vantaggi fondamentali non è <<avere l'esperienza>>, ma la <<capacità di cambiare radicalmente>> ed in tempi brevi i processi lavorativi.

Con le relative migliorie, facendo crescere la cultura delle persone verificandone la capacità delle stesse. Ancor più si è sviluppata una mentalità, aperta con il confronto del mercato e con altri settori approfondendo meglio il core business della società ed a mettere in atto processi di ricerca di nuove idee e competenze per il confronto con l'esterno.

I temi strategici, già dettati in passato e sviluppati dal Consiglio di Amministrazione precedente sono stati quelli di migliorare:

- l'attività di business e la capacità organizzativa;
- le riflessioni strategiche;
- se stessi continuando a creare cultura interna;
- gli strumenti gestionali;
- la rete dei Building Manager (Geometri Liberi professionisti) su tutto il territorio nazionale.

Queste strategie aziendali sono state messe in atto per comprendere il mercato, la concorrenza e le proprie potenzialità nel contempo cresciute e divenute sempre più capaci.

Nei confronti degli “Asset intangibili”: quali il “capitale umano” e la “fiducia dei Committenti” molta attenzione è stata posta nel migliorare le competenze ed i processi dei servizi per una più alta capacità di generare soluzioni personalizzate.

L'attività di sviluppo e promozione con l'affidamento ad un Ufficio Stampa in Milano, ha contribuito a far conoscere ancor meglio la società GROMA : nel mondo immobiliare, agli Operatori del settore, contribuendo così a consolidare l'immagine e le attività aziendali tra i Committenti. Operazioni che hanno comportato un maggior costo rispetto allo scorso anno, per le inserzioni pubblicitarie sui giornali, per la stampa di brochure, per le edizioni di Regolamenti Condominiali, testi sul Global Service e per la riproduzione dello strumento “GROMA” in scala reale, presso il Museo Archeologico dell'Alto Mantovano.

Le partecipazioni in qualità di Soci del CNIM (Comitato Nazionale Italiano per la Manutenzione), di TEROTEC (laboratorio per l'innovazione della manutenzione e della gestione dei patrimoni immobiliari ed urbani), dell' IPD/Nomisma (Osservatorio immobiliare), garantiscono una notevole visibilità alla GROMA (società strumentale di una categoria di tecnici quali i Geometri), che, presente nei Comitati Tecnico-Scientifici, fornisce il proprio contributo alle azioni di programmazione e progettazione delle iniziative riguardanti processi manutentivi, diffondendo nel contempo, la cultura della gestione e della manutenzione degli immobili.

Perseguendo questa filosofia è stata messa in atto la formazione di talune risorse umane con la partecipazione a Master ed a Convegni specifici anche come docenti ed esperti nell'ambito della gestione immobiliare.

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

La Società effettua periodicamente l'analisi della propria struttura organizzativa, per verificare le proprie potenzialità prestazionali e consolidare così un processo di evoluzione tendente a migliorare gli standards qualitativi rispondenti alle norme UNI vigenti. Il principale obiettivo è quello di porsi sul mercato per ottenere risultati di maggiore redditività, controllando l'efficienza dei servizi, ottimizzando i relativi costi e la soddisfazione dei Committenti e dei Conduttori degli immobili in gestione. Standards tutti verificati nel corso dell'anno 2006, dalle procedure della Qualità, a cui GROMA si attiene, ottenendo per il quinto anno consecutivo la conferma della Certificazione di Qualità ISO 9001:2000 Settore REA 32B, dalla DNV (Det Norske Veritas Italia)

L'organizzazione dei Building Manager sul territorio nazionale è composta da n. 35 Geometri Liberi Professionisti; essi hanno la sede dove sono ubicati gli immobili ed operano in rete con il software "GROMA.net", che nel corso del 2006, è stato sostituito dal software "GRETA®", progettato e gestito dalla controllata "GROMAsistema S.r.l." che lo completerà nel corso del 2007 con il modulo dedicato al Building e Facility management. Il nuovo programma già consente il miglioramento di tutte le attività amministrative e ottimizzerà nel 2007 quelle di natura tecnico-manutentiva, nonché lo scambio fra i BM ed i responsabili della società.

La struttura interna degli uffici composta da 13 unità, suddivisa in Aree : "Strategica", "Tecnica", "Contrattulistica", "Amministrativa", coadiuvate da una Segreteria centralizzata, risponde efficacemente alle attività, in costante osservazione e soggetta ad evoluzioni migliorative da parte della Direzione.

Rapporti con il Socio Unico.

GROMA assolve al mandato di Procuratrice ed Amministratrice dell'intero patrimonio della C.I.P.A.G.L.P., così come previsto dal Contratto, stipulato in data 01/01/2003, per le seguenti attività :

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 (pari ad € 5.164);
8. gestione amministrativo-contabile e rendicontazione mensile dei costi gestionali immobiliari.

Ed inoltre, annualmente alla raccolta statistica, predisposizione ed invio dei dati per il servizio di analisi portafoglio immobiliare, gestito dalla IPD/Nomisma per l'analisi comparativa con il mercato Italiano.

Il Controllo ed il Coordinamento della CIPAGLP su dette attività avviene in tempo reale, anche a mezzo internet; le unità interessate sono la Segreteria Tecnica Impieghi Immobiliari, l'Ufficio Contenzioso Studi e Legislazione, l'ufficio Amministrazione e Finanza. Al Consiglio di Amministrazione CIPAGLP è demandata la decisione relativa alla scelta del Conduttore, alla determinazione del canone di locazione e le relative clausole contrattuali. Il monitoraggio delle attività in corso, costantemente attuato dagli uffici della società, consentirà di migliorare i rapporti di scambio e di verifica da parte dei soggetti all'uopo delegati e nell'ambito ciascuno nel proprio ruolo.

Nel corso del 2006, si sono ottenuti soddisfacenti risultati riguardanti la redditività e la riduzione della morosità.

Attività di sub locazione (GROMA-Locat):

IMMOBILI	% SUPERFICI	%
	SUPERFICI	
	AFFITTATE	AFFITTATE
SITI IN:	Al 31/12/05	Al 31/12/06
ROMA - Via Cavour	100%	100%
ROMA - Via del Tritone	80%	100%

BOLOGNA – Via Barozzi	98%	100%
BRESCIA – Via Creta	97%	97%

Roma – Via Cavour

L'immobile di via Cavour risulta interamente sub-locato (con contratto scaduto ad ottobre 2005), alla GE.S.O.S.P.E.L. S.p.A. ed alla Ericsson Spa, per l'antenna radiomobili sul lastrico solare. Dopo lunghissime trattative si è giunti all'accordo per la stipula di sette nuovi contratti di locazione con sette diverse Confederazioni di Utilities, contratti che probabilmente avranno decorrenza dal prossimo 01/03/2007; tale contratto prevede un incremento del canone pari a circa il 25% rispetto a quello corrente, oltre ai servizi di Global Service per l'intero edificio contrattualizzati in € 245.000 l'anno ed erogati dalla società GROMA a partire dal prossimo mese di maggio. I contratti su detti sono in corso di sottoscrizione.

Roma – Via del Tritone

L'immobile di via del Tritone risulta anch'esso interamente locato a Conduttori diversi, ottenendo un buon incremento della redditività con la sostituzione di un Conduttore nel corso dell'anno.

Bologna - Via Barozzi

Per il 90% è locato alla Italfer S.p.a., società del gruppo TrenItalia S.p.a. Nel corso dell'anno è stata locata l'unità sfitta al piano terra (fronte strada) di circa 300 mq.

Brescia - Via Creta

L'immobile è locato al 97%. Non è locata una unità immobiliare di circa 100 mq. Sfitta ormai da qualche anno e proposta sul mercato anche con incentivi. Non risultano locati n. 4 posti auto nel piano interrato, privi di interesse per la presenza di spazi auto liberi nel Supercondominio.

RAPPORTI CON LA CONTROLLATA GROMASISTEMA S.R.L.

Tra GROMA e GROMAsistema vigono quattro specifici Contratti:

- Passivi :

Elaborazione Dati Gestione Operativa e Manutentiva Banca Dati e Pacchetti Software per € 120.000 anno;

Licenza in uso applicativo gestionale GRETA per € 240.000 anno;

- Attivi:

Nolo uffici attrezzati (arredamento e Hardware) per € 7.200 anno;

Service contabile amministrativo per € 12.000 annuo.

Gestione disponibilità finanziarie proprie

Groma con le sue disponibilità sul c/c bancario ha conseguito buoni rendimenti, confrontabili agli impieghi in Titoli di Stato; infatti, il rendimento dei depositi è parametrato, per nostro accordo con l'Istituto di Credito, all'EURIBOR meno uno spread. Tale procedura ha consentito di mantenere il valore delle disponibilità al riparo dalla volatilità di altri tipi di investimento (azionario o obbligazionario).

In data 4 gennaio 2006 sono stati versati al Socio Unico CIPAGLP € 2.812.700,00, importo derivante dalla riduzione del capitale sociale per esubero, giusta delibera del 7 giugno 2005.

- Documento Programmatico sulla Sicurezza (Codice della Privacy)

La società, pur non gestendo dati sensibili, se non quelli legati ai propri dipendenti, ha redatto per il terzo anno il Documento Programmatico sulla Sicurezza, attraverso il suo Responsabile interno, contenente informazioni riguardo:

- l'elenco dei trattamenti dei dati personali;
- la distribuzione dei compiti e delle responsabilità nell'ambito delle strutture preposte al trattamento dei dati;
- le misure adottate per garantire l'integrità e la disponibilità dei dati, nonché la protezione delle aree e dei locali, rilevanti ai fini della loro custodia e accessibilità;
- la descrizione dei criteri e delle modalità per il ripristino della disponibilità dei dati in seguito a distruzione o danneggiamento;
- l'adozione di criteri per garantire misure minime di sicurezza in caso di trattamento di dati personali affidati, in conformità al codice, con l'indicazione dei dati riguardanti lo stato di salute, la religione e la vita sessuale, da gestire in maniera separata.

3 - PREVEDIBILE ANDAMENTO DELLA GESTIONE

La gestione dei patrimoni immobiliari è ormai sempre più influenzata da processi innovativi e di grande trasformazione che vanno oltre la cultura dell'appalto tradizionale o della semplice commessa di manutenzione, sia edile che impiantistica. Si sta diffondendo il nuovo sistema di appalto integrato di servizi e gestione basato sui risultati; in pratica la forma più estrema di esternalizzazione dei servizi di Facility Management che è denominato Global Service. E' proprio per assumere incarichi di tale genere, in aggiunta alle attività tradizionali