Ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni				
Saldo al	Saldo al	Var.		
31/12/08	31/12/07	%		
4.775.06	<u>4.786.051</u>	(0,23)		

L'importo totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi conseguiti nel corso dell'esercizio, pari a euro 4.775.066, ha subito un decremento di euro 10.985.

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.	
	31/12/08	31/12/07	%	
Ricavi da fitti imm. terzi	1.950.198	2.176.494	(10,40)	
Ricavi per amministrazione e gestione				
immobili	1.442.785	1.513.781	(4,69)	
Altri ricavi di impresa	1.141.475	832.219	37,16	
TOTALE	4.534.458	4.522.494	0,26	

L'incremento totale pari a euro 11.964 è imputabile ai seguenti movimenti:

- un decremento netto per euro 226.296 dei ricavi da fitti su immobili di terzi, prevalentemente dovuto alla risoluzione di alcuni contratti di locazione degli immobili in Roma, via Cavour e Brescia, Via Creta;
- un decremento per euro 70.996, relativo all'attività di gestione e amministrazione degli immobili di terzi, dovuto prevalentemente alla risoluzione della commessa Enasarco, parzialmente compensati da una più redditizia gestione degli immobili della C.I.P.A.G.L.P.;
- un incremento pari a euro 309.256 per gli altri ricavi di impresa, consistenti prevalentemente in prestazioni di servizi di "Global Service", "Rent-Office" ed assistenza e consulenza immobiliare a terzi. L'incremento è dovuto principalmente alle nuove commesse di gestione di servizi di "Global Service".

Altri ricavi e proventi

La voce "Altri ricavi e proventi" chiude con un saldo di euro 240.608 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.

Costi della produzione

(dati in euro)	%sul tot. 2008 2007		2007	Var.	
	Costi '08			%	
Amm.ti e svalutazioni	6,69	310.131	317.757	(2,40)	
Imposte dell'esercizio	(0,73)	(33.999)	93.678	N.S.	
Costi di struttura:					
Personale dipendente	16,38	759.645	652.352	16,45	
Consulenze	1,22	56.451	44.850	25,87	
Organi Sociali	3,94	182.616	179.974	1,47	
Sede ed altri	7,89	366.210	478.858	(23,52)	
A quadratura:					
Canoni passivi	36,86	1.710.105	2.083.607	(17,93)	
Spese amm. E gest. Imm. CIPAG	9,81	454.872	443.417	2,58	
Spese amm. E gest. Altri Immobili	0,61	28.698	30.997	(7,42)	
Spese amm. E gest. Imm. Enasarco	0,01	88	34.206	(99,74)	
Spese amm. E gest. Imm. Samsung(GS)	2,80	130.203	125.882	3,43	
Spese amm. E gest. Palazzo Colonna (RO)	1,09	50.467	81.528	(38,10)	
Spese amm. E gest. Via Corrodi (GS)	7,83	363.133	143.971	N.S.	
Spese amm. E gest. Via Cavour (GS)	5,60	259.976	120.710	N.S.	
Totale costi 100 <u>4.638.596</u> <u>4.831.787</u> 4,00 Il "totale costi" corrisponde alla somma delle voci del conto economico " <u>totale costi della</u>					

produzione" e "imposte sul reddito dell'esercizio".

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

- il decremento della voce canoni passivi è imputabile in gran parte alla minore incidenza a seguito di risoluzione del contratto di locazione dell'immobile sito in Roma – Piazza Colonna;

Nel seguente prospetto si fornisce un dettaglio della formazione della voce imposte dell'esercizio:

Ires	===
Irap	(17.078)
Imputazione imposte anticipate anni precedenti	(10.285)
Imposte anticipate dell'esercizio	_61.362
Saldo al 31/12/2008	_33.999
Infine, ai sensi dell'articolo 2427 del codice civile, si rileva quanto s	egue.

13) COMPOSIZIONE PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

	Valore	Valore	Var.
	31/12/08	31/12/07	%
Proventi straordinari:			
- Sopravvenienze attive	39.582	133.333	(70,31)
Oneri straordinari:			
- Minus.ze e Sopr. Passive	(448.177)	===	N.S.
- Altri oneri straordinari	(45.305)	(111.209)	(59,26)
	(453.900)	22.124	N.S.

La sopravvenienza passiva di euro 448.177 è esclusivamente imputabile al valore residuo dei costi di manutenzione straordinaria sostenuti negli anni precedenti sull'immobile sito in

Roma, Piazza Colonna, il cui contratto si è risolto nel corso dell'esercizio.

15) DIPENDENTI

Il numero medio di lavoratori dipendenti in forza presso la società per l'esercizio 2008 risulta essere pari a 14 unità, così ripartite:

Dirigenti	1
Impiegati	13
Operai	=
Totale	14

16) EMOLUMENTI ORGANI SOCIALI

I compensi spettanti agli organi sociali ammontano ad euro 114.243 per l'Organo Amministrativo e a euro 16.120 per il Collegio Sindacale.

22) OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA

Si evidenzia che al 31 dicembre 2008 risultano 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 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	Costo	Ammort.to	F.do	Rate	Val. Att. Deb.
		Fin.ri			Ammort.	Residue	Residuo
Cont. n. 005 14018 ING	47.500	5.806	190.000	22.800	34.200	26	101.019
Cont. n.							
00657451/001	10.952	649	26.707	5.342			
B.Italease					3.354	3	2.177
Cont. n.							
176458 GE							
lease	8.441	1.174	25.263	5.052	7.578	17	12.699

Il presente Bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, è conforme alle scritture contabili.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

RELAZIONE SULLA GESTIONE ANNO 2008

1 - SITUAZIONE DELLA SOCIETA'

Signori,

l'esercizio chiuso al 31/12/2008, pur in presenza di un reddito operativo positivo, al pari dello scorso anno, riporta un risultato negativo di euro 250.619,00.

A tale risultato si è pervenuti imputando un ammontare di imposte correnti pari ad euro 17.078,00 e stornando imposte anticipate relative ad esercizi precedenti per un importo di euro 51.077,00, al netto delle imposte anticipate di competenza dell'esercizio.

Il risultato negativo ante-imposte, pari ad euro 284.618,00, a sua volta, è stato determinato da accantonamenti per euro 310.131,00 al fondo ammortamento e dalla sopravvenienza passiva, causata dall'impatto sul solo esercizio 2008, delle spese sostenute per la ristrutturazione dell'immobile di Piazza Colonna, in seguito alla risoluzione del contratto di locazione per detto stabile.

Infatti, l'importo dell'ammortamento, pari a circa € 450.000,00, è stato imputato interamente all'esercizio "2008", anziché per i programmati 15 anni (9 anni più 6), in base alla durata del contratto di locazione precedente.

A seguito della risoluzione del contratto (denominato ESA), nel corso dell'anno è stato stipulato un nuovo contratto (definito PENTA), avente ad oggetto la locazione dei restanti 5 immobili: Bologna Via Barozzi, Brescia Via Creta, Roma Via Cavour, Roma Via del Tritone ed infine quello di Brescia Via della Valle (per quest'ultimo, in questi giorni è prevista la conclusione dei lavori di ristrutturazione per trasformarlo ad uso abitativo).

Il canone annuo previsto per questo nuovo contratto (Penta), pari ad € 1.203.157,67, è stato determinato in proporzione a quello previsto nel contratto (ESA), per tener conto dell'esclusione dell'edificio di Piazza Colonna. Nell'esercizio in corso (2009), non essendoci influenze derivanti dalle sopravvenienze passive indicate per gli ammortamenti del contratto ESA, è previsto un ritorno all'utile.

L'attività di Rent-Office (l'Ufficio in affitto tutto compreso), avviata nell'immobile di Piazza Colonna, dopo il primo periodo di attività piena, non ha dato i risultati sperati. Infatti, gli uffici arredati, con servizi di: reception, segreteria, internet, non sono risultati "graditi" dal mercato Romano e più in generale Italiano; vuoi per ragioni di abitudini, vuoi per ragione economiche. L'Italiano, in senso stretto, è abituato a "possedere", non ad "usare" temporaneamente, ed il costo pagato per il rent-office – spesso - veniva confuso con la pura locazione, e quindi ritenuto esoso dalla generalità del mercato. L'attività di Rent-Office ha riportato nel corso dell'attività piena, a cavallo di due esercizi, una perdita media di oltre 300.000 euro con un volume d'affari complessivo di circa 200.000 euro.

L'anno 2008 conclude un triennio di transizione e di riorganizzazione della società GROMA, che, in linea con la sua "nuova" principale "mission", privilegia il miglioramento della sua organizzazione, al fine di fornire, in termini operativi, risposte efficienti ed efficaci alle esigenze del Socio unico CIPAGLP, anche, e soprattutto, in virtù della modifica statutaria dello scorso anno che ha assoggettato la società al << controllo analogo >>, direzione, coordinamento e controllo del Socio Unico.

In particolare, GROMA, dove concorrere al raggiungimento di uno degli obiettivi prioritari di un Proprietario di patrimoni immobiliari, e cioè quello della valorizzazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione ed eventuale riconversione della destinazione d'uso.

Per questo, le attenzioni del management sono state costantemente rivolte, principalmente, a tre ambiti di intervento:

- adeguamento ed implementazione delle procedure interne, negli interventi di ordinaria manutenzione, eseguiti direttamente o su cui è prevista l'assistenza della struttura;
- attuazione di progetti di riqualificazione, deliberati dalla proprietà, per consentire un adeguamento delle destinazioni degli immobili, in relazione alle esigenze del mercato;
- individuazione di nuove forme e modalità per il monitoraggio del mercato immobiliare, al fine di aggiornare continuamente la conoscenza dei canoni correnti e delle dinamiche evolutive nel settore delle locazioni, e consentire al proprietario la valutazione e l'applicazione.

Nello stesso tempo, si è proseguito lo studio per individuare gli elementi utili alla realizzazione di un Piano di manutenzione programmata, che dovrebbe permettere all'Ente proprietario di modulare gli interventi manutentivi nel tempo in ordine ad una scala di priorità, al budget disponibile e limitare le singole riparazioni d'urgenza, particolarmente onerose, a seguito di guasti imputabili a scarsa o mancata manutenzione.

In pratica, l'impegno messo in atto nel miglioramento delle attività gestionali del patrimonio immobiliare del Socio unico, ha lo scopo di fornirgli i dati necessari per assumere le decisioni sui canoni da applicare nell'ordinarietà, nonché organizzare "proposte operative" finalizzate ad un incremento del rendimento del patrimonio stesso, ma anche ad individuare eventuali percorsi volti a diversificare e/o trasformare la consistenza immobiliare.

In contemporanea alle indicate attività, è stata portata avanti l'esperienza del "Global Service" per edifici, iniziata durante lo scorso esercizio. Si tratta di un ampliamento e di una diversificazione dei "servizi" offerti dalla società, che il CdA, insediato nell'ottobre 2006, ha

inteso perseguire principalmente per valorizzare il patrimonio delle risorse umane.

Quella del "global service" è un'attività che potrebbe caratterizzare sempre di più la società GROMA, per la flessibilità e l'efficienza con cui è in grado di operare rispetto ad altri competitor; tale settore, in piena evoluzione, è da ritenere strategicamente importante in un mercato che ancora vede privilegiare la quantità, anziché la qualità delle prestazioni.

Infatti, oltre al Global service di palazzo Cispel (sede delle federazioni delle Utilities) a Via Cavour in Roma, di Palazzo Corrodi (sede della CIPAGLP) e della sede della Samsung Italia, sempre a Roma, la società dallo scorso mese di ottobre ha anche acquisito la gestione in global service della sede del Consiglio Nazionale dei Geometri (CNG).

In definitiva, al di là della sopravvenienza passiva conseguente alla risoluzione del contratto ESA, come sopra riferito, il risultato operativo per l'anno 2008, pari ad € 102.471,00, -evidenzia un netto miglioramento rispetto a quello ottenuto nel 2007, primo anno intero di gestione del nuovo CdA, nonostante si sia registrato un sostanziale equilibrio dei ricavi -rispetto al precedente esercizio, equilibrio dovuto, da un lato, alla riduzione dei ricavi causata dalla scadenza naturale della commessa con la Fondazione Enasarco che, proprio in questi giorni, sta attuando il programma di dismissione dell'intero patrimonio immobiliare e, dall'altro, da un aumento dei ricavi per le altre commesse.

La società ha registrato un "rilevante" incremento del risultato operativo (oltre il 110%), rispetto allo scorso anno, pur avendo avuto i costi operativi incrementati soltanto dell' 1,40%.

Fra le azioni attuate, una certa valenza assume la riorganizzazione della pianta organica del personale, mediante adeguamento alla recente modifica della normativa sul lavoro determinato e/o a progetto.

Tra le principali attività del 2008, merita attenzione particolare il progetto sviluppato ed attuato, in accordo con il Socio Unico, di ristrutturazione e conversione ad abitazioni dell'immobile sito in Brescia, alla Via della Valle n. 42. Un immobile destinato a ufficio pubblico (ex sede della ASL locale) e sfitto da oltre cinque anni, con grandi potenzialità per un uso residenziale.

I lavori per detto immobile, dopo aver esperito le relative gare di appalto, sono stati affidati a tre imprese (diverse per categoria di intervento) ed iniziati ad ottobre 2007. L'investimento preventivato e rispettato è stato di circa 3 Ml. di euro, finanziati in parte con il cash-flow aziendale, in parte con l'aumento del capitale sociale pari ad € 1 Ml., avvenuto nel corso del 2008.

Si evidenzia che durante l'esercizio 2008 sono stati effettuati investimenti su detto immobile per complessivi euro 2.191.372,00.

Di rilievo, dal punto di vista dell'immagine, è da ritenere l'acquisizione (alla fine del 2007, per l'anno 2008), ed il rinnovo del contratto (per il 2009) della Commessa relativa alla Cassa Nazionale dei Periti Industriali. - Il consiglio di amministrazione dell'E.P.P.I. ha scelto la società GROMA, per la gestione tecnico-manutentiva del proprio patrimonio immobiliare, ubicato tutto nella città di Roma.

Per tale attività GROMA si avvale - ormai da oltre 2 anni - della piattaforma informatica