

**D.7) Debiti verso fornitori**

Saldo al	Saldo al	Var.
31/12/09	31/12/08	%
<u>512.597</u>	<u>1.275.100</u>	(59,80)

Si decrementano di euro 762.503 rispetto all'esercizio precedente.

L'importo totale può essere così dettagliato:

	Saldo al	Saldo al	Var.
	31/12/09	31/12/08	%
Fornitori	106.379	300.572	(64,61)
Fornitori per ft. da ric.	415.533	988.492	(57,96)
Fornitori per nc. da ric.	<u>(9.315)</u>	<u>(13.964)</u>	(33,29)
	<u>512.597</u>	<u>1.275.100</u>	(59,80)

**D.9) Debiti verso la controllata**

Saldo al	Saldo al	Var.
31/12/09	31/12/08	%
<u>7.200</u>	<u>18.000</u>	(60,00)

**D.11) Debiti verso la controllante**

Saldo al	Saldo al	Var.
31/12/09	31/12/08	%
<u>328</u>	<u>8.839</u>	(96,29)

**D.12) Debiti tributari**

Saldo al	Saldo al	Var.
31/12/09	31/12/08	%
<u>77.395</u>	<u>69.958</u>	10,63

Mostrano un incremento pari a euro 7.437, e vengono così dettagliati:

	Saldo al	Saldo al	Var.
	31/12/09	31/12/08	%
Deb. v/erario per IVA	17.579	497	N.S.
Deb. v/erario per IRAP	878	===	N.S.
Ritenute lav. Aut.	8.801	7.251	21,38
Ritenute lav. Dip.	13.787	16.508	(16,48)
Ritenute operai	1.120	===	N.S.
Ritenute dirigenti	7.252	4.389	65,23
Debiti Imp. Sost. TFR	===	18	N.S.

Debiti Imp. Sost. IRES	<u>27.978</u>	<u>41.295</u>	(32,25)
	<u>77.395</u>	<u>69.958</u>	10,63

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

- <b>Debiti tributari per IRAP:</b>			
· imposta lorda IRAP 2009			(28.978)
- A dedurre:			
· Acconti versati			<u>28.100</u>
- Saldo al 31/12/2009			<u>(878)</u>

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

Saldo al	Saldo al	Var.
31/12/09	31/12/08	%
<u>35.126</u>	<u>31.342</u>	12,07

Risultano pari a euro 35.126 ed evidenziano il debito per contributi INPS e INAIL per i lavoratori dipendenti, per i dirigenti, per gli operai e per i collaboratori coordinati e continuativi pagato nei primi giorni di gennaio 2010.

#### **D.14) Altri debiti**

Saldo al	Saldo al	Var.
31/12/09	31/12/08	%
<u>133.718</u>	<u>202.909</u>	(34,10)

Esponde un saldo pari a euro 133.718 con un decremento rispetto al precedente esercizio di euro 69.191.

L'importo totale può essere così dettagliato:

	Saldo al	Saldo al	Var.
	31/12/09	31/12/08	%
Depositi cauzionali	67.631	64.068	5,56
Altri debiti	<u>66.087</u>	<u>138.841</u>	(52,40)
	<u>133.718</u>	<u>202.909</u>	(34,10)

La voce altri debiti è comprensiva anche dei 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 2009.

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

Saldo al	Saldo al	Var.
31/12/09	31/12/08	%
<u>70.607</u>	<u>70.114</u>	0,70

Espongono un saldo pari a euro 70.607 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, e di Roma, Via Cavour.

**CONTO ECONOMICO**

Il Conto Economico dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009 evidenzia una perdita di esercizio pari a euro 183.600, la cui formazione può così essere ricostruita:

(dati in euro)

	2009	2008
VALORE DELLA PRODUZ.	4.655.618	4.775.066
COSTI DELLA PRODUZ.	<u>(4.786.763)</u>	<u>(4.672.595)</u>
MARGINE INDUSTRIALE	(131.145)	102.471
SALDO GEST. FINANZ.	22.519	97.118
RETTIFICHE DI VALORE DI ATT. FINANZ.	25.949	(30.307)
SALDO GEST. STRAORD.	<u>(60.927)</u>	<u>(453.900)</u>
RISULTATO LORDO	(143.604)	(284.618)
IMPOSTE D'ESERCIZIO	<u>(39.996)</u>	<u>33.999</u>
<b>UTILE NETTO</b>	<b><u>(183.600)</u></b>	<b><u>(250.619)</u></b>

**Ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni**

Saldo al	Saldo al	Var.
31/12/09	31/12/08	%
<u>4.655.618</u>	<u>4.775.066</u>	(2,50)

L'importo totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi conseguiti nel corso dell'esercizio, pari a euro 4.655.618, ha subito un decremento di euro 119.448.

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 31/12/09	Valore 31/12/08	Var. %
Ricavi da fitti imm. terzi	2.020.711	1.950.198	3,62
Ricavi per amministrazione e gestione immobili	1.321.223	1.442.785	(8,43)
Altri ricavi di impresa	<u>1.046.845</u>	<u>1.141.475</u>	(8,29)
TOTALE	<u>4.388.779</u>	<u>4.534.458</u>	(3,21)

Il decremento totale pari a euro 145.679 è imputabile ai seguenti movimenti:

- un incremento netto per euro 70.513 dei ricavi da fitti su immobili di terzi, prevalentemente dovuto alla locazione dello stabile di Bologna, via Barozzi;

- un decremento per euro 121.562, relativo all'attività di gestione e amministrazione degli immobili di terzi, dovuto prevalentemente alla contrazione delle commesse Gesmin, IMMIT e Monteverdi;

- un decremento pari a euro 94.630 per gli altri ricavi di impresa, consistenti prevalentemente in prestazioni di servizi di "Global Service", "Rent-Office" ed assistenza e consulenza immobiliare a terzi.

#### Altri ricavi e proventi

La voce "Altri ricavi e proventi" chiude con un saldo di euro 266.839 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. Costi '09	2009	2008	Var. %
Amm.ti e svalutazioni	9,26	446.899	310.131	44,10
Imposte dell'esercizio	0,83	39.996	(33.999)	N.S.
Costi di struttura:				
Personale dipendente	15,59	752.393	759.645	(0,95)
Consulenze	0,94	45.544	56.451	(19,32)
Organi Sociali	3,95	190.662	182.616	4,41

Sede ed altri	7,81	377.023	366.210	2,95
A quadratura:				
Canoni passivi	34,90	1.684.623	1.710.105	(1,49)
Spese amm. E gest. Imm. CIPAG	9,50	458.578	454.872	0,81
Spese amm. E gest. Altri Immobili	1,27	61.436	28.698	N.S.
Spese amm. E gest. Imm. Enasarco	===	===	88	N.S.
Spese amm. E gest. Imm. Samsung(GS)	2,69	129.905	130.203	(0,23)
Spese amm. E gest. Palazzo Colonna (RO)	===	===	50.467	N.S.
Spese amm. E gest. Via Corrodi (GS)	6,86	331.249	363.133	(8,78)
Spese amm. E gest. Cons.Naz.Geometri	1,96	94.370	===	N.S.
Spese amm. E gest. Via Cavour (GS)	4,44	214.081	259.976	(17,65)
<b>Totale costi</b>	<b>100,00</b>	<b>4.826.759</b>	<b>4.638.596</b>	<b>4,06</b>

Il “totale costi” corrisponde alla somma delle voci del conto economico “**totale costi della produzione**” e “**imposte sul reddito dell’esercizio**”.

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

Ires	===
Irap	(28.978)
Imputazione imposte anticipate anni precedenti	(24.365)
Imposte anticipate dell’esercizio	<u>13.347</u>
Saldo al 31/12/2009	<u>(39.996)</u>

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

**COMPOSIZIONE PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI**

	Valore 31/12/09	Valore 31/12/08	Var. %
Proventi straordinari:			
- Sopravvenienze attive	41.626	39.582	5,16
Oneri straordinari:			
- Minus.ze e Sopr. Passive	(102.553)	(448.177)	(77,12)
- Altri oneri straordinari	<u>=====</u>	<u>(45.305)</u>	N.S.
	<u>(60.927)</u>	<u>(453.900)</u>	(86,58)

Le sopravvenienze passive sono imputabili per euro 86.790 al valore residuo dei costi di manutenzione straordinaria sostenuti negli anni precedenti sull'immobile sito in Roma, Via Lungotevere A. da Brescia, il cui contratto si è risolto nel corso dell'esercizio.

**DIPENDENTI**

Il numero medio di lavoratori dipendenti in forza presso la società per l'esercizio 2009 risulta essere pari a 14 unità, così ripartite:

Dirigenti	1
Impiegati	12
Operai	<u>4</u>
Totale	17

**EMOLUMENTI ORGANI SOCIALI**

I compensi spettanti agli organi sociali ammontano ad euro 111.874 per l'Organo Amministrativo ed a euro 16.875 per il Collegio Sindacale.

**OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA**

Si evidenzia che al 31 dicembre 2009 risultano stipulati n. 2 contratti di leasing finanziario per l'acquisto di un sistema "Hardware" integrato per la gestione aziendale e 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. 00657451/001							
B.Italease	2.721	171	26.707	5.342	18.696	==	==
Cont. n. 176458							
GE lease	8.725	890	25.263	5.052	12.630	5	3.908

#### OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Si precisa che le operazioni realizzate con parti correlate sono state concluse a normali condizioni di mercato ed i dettagli relativi ad importo e natura del rapporto sono riportati nella relazione sulla gestione.

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

**L'AMMINISTRATORE UNICO**

## RELAZIONE SULLA GESTIONE ANNO 2009

### 1 - SITUAZIONE DELLA SOCIETA'

L'esercizio che si è chiuso al 31/12/2009, pur in presenza di un reddito operativo sostanzialmente in equilibrio, riporta un risultato di esercizio negativo, essenzialmente per tre poste contabili di cui una di natura straordinaria.

La prima è dovuta alla sopravvenienza passiva, causata dall'impatto sul solo esercizio 2009, del valore residuo delle spese sostenute per la ristrutturazione della sede di Lungotevere Arnaldo Da Brescia n. 2 in seguito alla risoluzione del contratto di locazione ed alla sottoscrizione del nuovo contratto per la sede (attuale) di Via Maria Cristina n. 2. - Una sede con una superficie più piccola e razionale, ad un canone inferiore, i cui effetti positivi sul bilancio si apprezzeranno – per intero - il prossimo anno. Il canone annuo previsto per la nuova sede è pari ad € 131.000 rispetto ad € 180.000 pagati per la precedente sede. Una parte degli uffici sono stati destinati alla controllata GROMAsistema, ottenendo in tal modo una ottimizzazione nell'utilizzo degli spazi.

L'importo delle spese di ristrutturazione della precedente sede, pari a circa € 140.000,00, è stato ammortizzato dal 2004 (quindi solo per 5 anni anziché per i previsti 15 legati alla durata del contratto di locazione), riportando pertanto una sopravvenienza passiva di circa € 90.000.

La seconda posta negativa riguarda la svalutazione di crediti per canoni di locazione dovuti da soggetti falliti o considerati insolventi. L'importo dei crediti complessivamente svalutati è pari ad € 194.501,92 e rinviene da: Semafintek per € 18.000,00 per perdite; Made in Italy per € 66.526,21, Sportlife Service per € 69.044,00, Giornali ed Associati per 39.866,00 e Valori e futuro per € 1.065,71 per svalutazioni.

Altro elemento che ha influenzato negativamente il risultato d'esercizio è la riduzione degli interessi attivi sulle disponibilità liquide che si sono ridotti in linea con gli attuali tassi di mercato di oltre il 50%, passando da circa € 97.000 dello scorso anno a circa € 23.000 di quest'anno.

L'influenza dell'ammortamento dei lavori di ristrutturazione e riconversione ad uso abitativo dell'immobile di Brescia, via della Valle n. 42, ultimati e collaudati nel corso del 2009, è stata rinviata all'esercizio 2010, in quanto entrato a reddito (in ossequio al principio contabile OIC n. 24 del maggio 2005). Infatti, il collaudo dei lavori è stato effettuato nel corso del 2009, ma il primo contratto di locazione stipulato con sub conduttori ha avuto decorrenza a gennaio 2010; pertanto, l'ammortamento dei lavori partirà dal prossimo anno legato al contratto di locazione stipulato con la "CIPAG". La quota relativa sarà pari a circa € 200.000 annui - I lavori, come programmati dai vari contratti di appalto sono stati realizzati nell'arco di 18 mesi con un investimento complessivo di € 2.800.000. La società si è attivata direttamente per promuoverne la locazione ed immetterlo sul mercato già dalla scorsa estate, ed indirettamente affidando un mandato ad agenzie immobiliari locali.

Con la presentazione del bilancio al 31/12/2009 si è concluso (ad ottobre scorso) il mandato triennale del Consiglio di Amministrazione sostituito dalla figura dell'Amministratore Unico. Il periodo appena trascorso può essere considerato di transizione e di riorganizzazione della società GROMA, che, in linea con la sua principale *mission*, privilegia il miglioramento della struttura e della sua attività, al fine di fornire, in termini operativi, adeguate risposte alle esigenze del Socio Unico CIPAGLP, anche e soprattutto in considerazione della modifica statutaria (del 21/05/2007) che ha assoggettato la società al controllo analogo, direzione e controllo dello stesso Socio.

Nei pochi mesi dalla nomina, l'Amministratore Unico ha posto estrema attenzione all'adeguamento ed all'implementazione delle procedure interne, negli interventi di ordinaria e/o straordinaria manutenzione, eseguiti direttamente o su cui è prevista l'assistenza della struttura.

Nello stesso tempo è stata portata avanti l'esperienza del "Global Service immobiliare", iniziata nel 2007 ed oggi consolidata con le commesse di Via Cavour (Palazzo CISPEL), Samsung Italia (Roma Via Vignola), Palazzo Corrodi (sede CIPAGLP) e Piazza Colonna (sede CNG). E' un ampliamento ed una diversificazione dei "servizi" offerti dalla società di sicuro interesse per il futuro che ha portato ad un continuo sviluppo e ad un processo di valorizzazione dell'intera organizzazione e delle risorse umane.

A queste si è aggiunta dall'1/01/2010, l'acquisizione della commessa del Policlinico "Gemelli" che vede la società impegnata per un triennio nella gestione della sala di telecontrollo h.24 (365 giorni su 365) con una squadra di 8 risorse tra tecnici ed operatori call-center. - L'esperienza acquisita nel settore può essere ritenuta soddisfacente ed utile per migliorare i servizi resi, ed aumentare il livello di soddisfazione dei propri "Committenti", infatti tra la fine dell'anno e l'inizio del nuovo prestigiosi Enti ed Istituzioni Bancarie hanno richiesto proposte progettuali per esternalizzare la gestione integrata del loro patrimonio immobiliare sia passivo che attivo. 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.

In definitiva, al di là della sopravvenienza passiva conseguente alla risoluzione del contratto di locazione della sede, il reddito operativo si è mantenuto costante, e prospetticamente è in aumento.

## **INQUADRAMENTO DEL CONTESTO ECONOMICO FINANZIARIO IN CUI E' INSERITA LA SOCIETA'**

Come annunciato da molti esperti nel settore, il mercato immobiliare nel 2009 ha toccato la punta più alta della crisi dopo i primi segni di cedimento del 2007 e la conferma del 2008 innescata dalla crisi finanziaria del mercato dei sub-prime.

In Italia, il rapporto realizzato da Nomisma evidenzia alcuni dati fondamentali:

le compravendite nel nostro Paese sono calate del 14% quest'anno. I prezzi hanno registrato una consistente flessione negli ultimi 12 mesi (-5%) anche se contenuta rispetto ad altri Paesi come Stati Uniti (-16%) e Gran Bretagna (-15%). Ma l'aspetto più preoccupante riguarda la solvibilità del mercato. Infatti, i mutuatari sono sempre più insolventi. Secondo il rapporto sull'immobiliare di Nomisma, nel 2009 le sofferenze sui mutui in essere sono arrivate a circa 7 miliardi su un mercato residenziale da 120 miliardi. L'ascesa è netta: nel 2006 le sofferenze ammontavano a 3,9 miliardi, nel 2007 erano già passate a 4,6 miliardi per arrivare a 5,6 miliardi nel 2008.

Nel secondo trimestre 2009 la contrazione dei finanziamenti concessi è del 7,9% che diventa -10,1% se si considerano solo le abitazioni. Un quarto delle erogazioni attuali di mutui sono per sostituzioni che in valore corrispondono al 13% dell'erogato (3,76 miliardi su 29).

Nel secondo semestre 2009 le compravendite hanno subito una contrazione del 14 per cento. Entro il 2010 il settore perderà 24 miliardi di giro d'affari. Questo significa 160 mila case vendute in meno (-20%). Un ritorno ai livelli del 2000-2001.

I dati descrivono chiaramente un momento di crisi economica globale. Infine, incombe la deflazione nel mercato immobiliare che di conseguenza rallenta gli acquisti.

Sicuramente l'abbassamento dei prezzi porterà col tempo maggiori acquisti nel mercato immobiliare, ma bisognerà aspettare il ritorno del Break Even Point, ovvero il punto di equilibrio tra domanda e offerta previsto con maggiore attendibilità soltanto alla fine del 2011.

In questo scenario, la società GROMA, dovrà 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, e lo saranno sempre di più, principalmente in 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 conseguente applicazione.

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.

Di rilievo, dal punto di vista dell'immagine, è da ritenere l'acquisizione (nel 2008), ed il rinnovo del contratto (per il 2010) 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 5 anni – della piattaforma informatica GRETA (collocata su web), realizzata dalla propria controllata GROMAsistema, ed evoluzione del precedente sistema denominato GROMA.net.

L'Amministratore ha confermato la partecipazione della società in qualità di Socio nel CNIM (Comitato Nazionale Italiano per la Manutenzione), ed in TEROTEC (laboratorio per l'innovazione della manutenzione e della gestione dei patrimoni immobiliari ed urbani), ed in qualità di interlocutori dell'IPD/Nomisma (Osservatorio immobiliare), garantiscono una notevole visibilità alla GROMA 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 risalto la formazione del Management con la partecipazione a Master ed a Convegni specifici, anche come docenti ed esperti nell'ambito della gestione immobiliare.

## **2 - ANDAMENTO DELLA GESTIONE E RAPPORTI CON PARTI CORRELATE**

### **2.1 Rapporti con il Socio Unico.**

Con la modifica dello Statuto sociale, avvenuta con l'Assemblea straordinaria del 21 maggio 2007, la società è stata sottoposta alla direzione ed al coordinamento del Socio Unico.

Infatti, le modifiche statutarie previste in particolare all'art. 12, ampliano le competenze dell'Assemblea stessa, che ha potere tra le altre cose, anche (lettera J) di definire l'organigramma della società ed i criteri generali in materia di selezione del personale, e di indicare (successiva lettera L) i criteri generali in materia di: acquisti, lavori, servizi e forniture.

Il principale obiettivo della società si è spostato dalla competitività verso il mercato libero alla strumentalità diretta verso il Socio Unico, attraverso l'efficienza dei servizi, la riduzione dei relativi costi e verificando la soddisfazione dei Conduttori degli immobili in gestione. Standards tutti verificati nel corso dell'anno 2009, dalle procedure della Qualità, a cui GROMA si attiene, ottenendo per il nono

anno consecutivo la conferma della Certificazione di Qualità ISO 9001:2000 Settore REA 32B, dal RINA e ratificati dallo stesso Socio Unico.

GROMA assolve, principalmente, al mandato di Procuratrice ed Amministratrice dell'intero patrimonio della CIPAGLP, per le attività di gestione integrata di tutto il patrimonio immobiliare. Inoltre, annualmente provvede alla raccolta ed elaborazione statistica dei dati per il servizio di analisi portafoglio immobiliare, curato dalla IPD/Nomisma, per l'analisi comparativa con il mercato immobiliare Italiano.

Il Controllo ed il Coordinamento della CIPAGLP sulle attività di GROMA avviene in tempo reale attraverso il sistema informatico "GRETA".

Al Consiglio di Amministrazione CIPAGLP è comunque demandata la decisione e/o l'approvazione relativa alla scelta dei Conduttori e la determinazione del canone di locazione oltre che delle relative clausole contrattuali.

Al 31/12/2009 si evidenziano i seguenti principali contratti con il Socio Unico:

#### **ATTIVI**

Contratto gestione integrata patrimonio Immobiliare per € 1.144.630

Contratto Global Service immobiliare per la sede di palazzo Corrodi per € 417.311

#### **PASSIVI**

Contratto di Locazione "Penta" per € 1.203.157

Contratto Locazione Sede "Palazzo Malaspina" per € 131.000

#### **2.2 Rapporti con la Controllata GROMAsistema S.r.l.**

Tra GROMA e GROMAsistema al 31/12/2009, vigono i seguenti specifici Contratti:

##### **- Passivi :**

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

Licenza in uso applicativo gestionale GRETA: € 240.000 anno;

##### **- Attivi:**

Global Service per la sede operativa per € 50.000,00 anno;

Contratto di finanziamento fruttifero di interessi di € 1.000.000,00.

**2.3 Organizzazione**

L'organizzazione dei Building Manager sul territorio nazionale è composta – oggi - da n. 22 Geometri Liberi Professionisti; essi hanno la sede dove sono ubicati gli immobili ed operano in rete con il software “GRETA®”, progettato e gestito dalla controllata “GROMAsistema S.r.l.”.

La struttura interna degli uffici, è suddivisa in tre grandi Aree : “Strategica” con la “Direzione Generale”, “Tecnica”, e “Amministrativa”, per rispondere più efficacemente alle esigenze derivanti dallo svolgimento delle attività; monitorando continuamente, inoltre, le modalità operative è possibile, da parte del management, effettuare interventi che, tenendo conto della evoluzione dei vari fattori in gioco, consentono il miglioramento in progress delle procedure ed ottenere risultati in linea con gli obiettivi prefissati.

**2.4 Rivalutazione degli immobili d'impresa**

La società nel rispetto del D.L. 185/2008 (c.d. Decreto “anti crisi”), ha adeguato lo scorso anno, in base ai prezzi correnti nel mercato immobiliare, il valore dell'unico immobile di proprietà sito in Roma, alla via Gavinana (rilevabile tra i cespiti ammortizzabili).

**2.5 Attività di sub locazione (GROMA-Locat):**

<b>IMMOBILI</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
	<b>SUPERFICI</b>	<b>SUPERFICI</b>
<b>SITI IN:</b>		<b>AFFITTATE</b>
	<b>AFFITTATE</b>	<b>Al 31/12/08</b>
	<b>Al 31/12/09</b>	
ROMA - Via Cavour	100%	100%
ROMA - Via del Tritone	100%	100%
BOLOGNA – Via Barozzi	100%	100%
BRESCIA - Via della Valle	=%	=%
(collaudato a maggio 2009)		
BRESCIA – Via Creta	35%	35%

**Roma – Via Cavour**

L'immobile di via Cavour risulta interamente sub-locato, in base al contratto stipulato con sette diverse federazioni di utilities nel corso del 2007. E' attivo, inoltre, per l'intero edificio il contratto di Global Service, con un corrispettivo annuo pari ad € 245.000.

**Roma – Via del Tritone**

L'immobile di via del Tritone risulta anch'esso locato a Conduttori diversi; si è ottenuto un buon incremento della redditività con la sostituzione di un Conduttore nel corso dell'anno. Agli inizi dell'anno si è liberato il 2° piano per la risoluzione anticipata di un contratto, locato temporaneamente durante il 2009.

**Bologna - Via Barozzi**

Per l'80% locato alla Italferr S.p.a., società del gruppo TrenItalia S.p.a., la restante metratura a primarie società.

**Brescia - Via Creta**

L'immobile è rimasto nel corso del 2009 in gran parte sfitto.

Non è locata anche un'unità immobiliare di circa 100 mq., sfitta ormai da qualche anno e proposta sul mercato anche con incentivi alla locazione con alcuni mesi gratuiti di avviamento iniziale. E' stato dato incarico ad un'Agenzia immobiliare locale, specializzata, per promuovere con più efficacia l'immobile e le singole unità sfitte.

**Brescia - Via della Valle n. 42.**

L'immobile è stato oggetto di un'imponente ristrutturazione e riconversione da ufficio pubblico (ex sede della ASL locale) ad abitazioni. I lavori sono partiti ad ottobre 2007 e sono terminati e collaudati agli inizi del 2009. Dall'edificio sono stati ricavati n. 38 unità immobiliari ad uso abitativo (monolocali, bilocali e trilocali) con cantine di pertinenza e posti auto scoperti. L'immobile, sfitto da molti anni, è ubicato all'interno di un quartiere residenziale, per cui la sua attuale destinazione dovrebbe essere coerente con quello della zona e consentire un collocamento sul mercato delle locazioni. Nell'anno 2009, in concomitanza con la fine dei lavori, è stato affidato ad un'agenzia immobiliare locale, il mandato per promuovere le locazioni delle unità abitative, al 31/12/2009 non sono stati locati appartamenti, mentre alla data odierna sono stati sottoscritti complessivamente undici contratti di locazione.

**2.6 Gestione disponibilità finanziarie proprie**

La società, ha impegnato gran parte della sua liquidità nel completamento, nei primi mesi del 2009, dei pagamenti relativi al progetto di riqualificazione e riconversione dell'immobile di Brescia Via della Valle.

Successivamente con delibera assembleare del 23/11/2009, la società ha erogato un prestito per l'importo di euro un milione alla controllata GROMAsistema alle condizioni sotto riportate :

**Piano di Ammortamento**

Importo:	€ 1.000.000,00
Rate:	6 (30/06 e 30/12 di ogni anno)
Periodicità:	SEMESTRALE posticipata (prima rata 30/06/2010)
Tasso:	(tasso legale)

L'erogazione è avvenuta con valuta 01/12/2009, pertanto sulla prima rata del 30/06/2010 dovrà aggiungersi l'importo di € 2.500,00 relativo agli interessi del mese di dicembre 2009.

Le residue disponibilità liquide sono state - nel corso dell'anno - detenute sul c/c bancario, per la gestione corrente.

**2.7 Analisi degli indicatori di risultato**

Verranno di seguito analizzati separatamente l'andamento economico, patrimoniale e finanziario della Società con l'utilizzo di specifici indicatori di risultato finanziari.

Gli indicatori di risultato finanziari sono ricavati direttamente dai dati di bilancio, previa sua riclassificazione.

**Stato Patrimoniale – Riclassificazione finanziaria**

Attivo	unità di €	Passivo	unità di €
<b>ATTIVO FISSO</b>	<b>7.561.833</b>	<b>MEZZI PROPRI</b>	<b>8.834.223</b>
<i>Immob. immateriali</i>	<i>5.030.852</i>	<i>Capitale sociale</i>	<i>8.000.000</i>
<i>Immob. materiali</i>	<i>1.795.610</i>	<i>Riserve</i>	<i>834.223</i>
<i>Immob. finanziarie</i>	<i>735.373</i>		
<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>2.278.533</b>	<b>PASSIVITA' CONSOLIDATE</b>	<b>169.174</b>
<i>Magazzino e altre</i>	<i>72.642</i>		
<i>Liq. differite</i>	<i>1.478.539</i>	<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>836.971</b>
<i>Liq. immediate</i>	<i>727.352</i>		
<b><u>CAPITALE INVESTITO</u></b>	<b><u>9.840.368</u></b>	<b><u>CAPITALE DI FINANZIAMENTO</u></b>	<b><u>9.840.368</u></b>

**Conto Economico Riclassificato**

	unità di €
Ricavi delle vendite	4.388.779
Produzione interna	0
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA</b>	<b>4.388.779</b>
Costi esterni operativi	3.356.108
Valore aggiunto	1.032.671
Costi del personale	752.393
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>280.278</b>
Ammortamenti e accantonamenti	446.899
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>-166.621</b>
Risultato dell'area accessoria	35.476
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	53.061
<b>EBIT NORMALIZZATO</b>	<b>-78.084</b>
Risultato dell'area straordinaria	-60.927
<b>EBIT INTEGRALE</b>	<b>-139.011</b>
Oneri finanziari	4.593
<b>RISULTATO LORDO</b>	<b>-143.604</b>
Imposte sul reddito	-39.996
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>-183.600</b>

Di seguito vengono analizzati alcuni indicatori di risultato finanziari scelti tra quelli ritenuti più significativi in relazione alla situazione della società. Gli stessi sono suddivisi tra indicatori economici e patrimoniali.