

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

Ires	===
Irap	(45.536)
Imputazione imposte anticipate anni precedenti	(26.615)
Imposte anticipate dell'esercizio	<u>15.204</u>
Saldo al 31/12/2010	<u>(56.947)</u>

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

COMPOSIZIONE PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

	Valore 31/12/10	Valore 31/12/09	Var. %
Proventi straordinari:			
- Sopravvenienze attive	2.029	41.626	(95,13)
Oneri straordinari:			
- Minus.ze e Sopr. Passive	(4.202)	(102.553)	(95,90)
- Altri oneri straordinari	<u>===</u>	<u>===</u>	
	<u>(2.173)</u>	<u>(60.927)</u>	(96,43)

DIPENDENTI

Il numero medio di lavoratori dipendenti in forza presso la società per l'esercizio 2010 risulta essere pari a 24 unità, così ripartite:

Dirigenti	1
Impiegati	12
Operai	10
Apprendisti	<u>1</u>
Totale	24

EMOLUMENTI ORGANI SOCIALI

I compensi spettanti agli organi sociali ammontano ad euro 80.197 per l'Organo Amministrativo ed a euro 16.529 per il Collegio Sindacale.

EMOLUMENTI PER CONSULENZE FISCALI E REVISIONE LEGALE

I compensi per prestazioni di consulenza fiscale ammontano a complessivi euro 12.000 e per la Revisione Legale ad euro 6.500.

OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA

Si evidenzia che al 31 dicembre 2010 risulta concluso anche l'ultimo contratto di leasing finanziario per l'acquisto di un sistema "Hardware" integrato per la gestione aziendale in corso al precedente esercizio.

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. 176458 GE lease	3.635	370	25.263	5.052	17.682	===	===

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 di accompagnamento allo stesso.

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

L' Amministratore Unico
Luciano Simonato

RELAZIONE SULLA GESTIONE ANNO 2010

1 - SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ

L'esercizio che si è chiuso al 31/12/2010, riporta in utile sia il risultato operativo che quello "netto" d'esercizio, pur in presenza di alcune poste negative che ne hanno depresso il "quantum".

Il reddito operativo positivo è stato influenzato negativamente dall'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. -La quota relativa è 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 circa € 2.800.000.

Con la presentazione del bilancio al 31/12/2010 si è concluso il primo anno intero di mandato gestito dalla figura dell'Amministratore Unico. Pur considerando quest'anno come di transizione e di riorganizzazione, la società in linea con la sua principale "mission", ha fornito in termini operativi, adeguate risposte alle esigenze del Socio Unico e maggior Committente CIPAGLP.

L'Amministratore Unico, in accordo con la Direzione ha quindi portato avanti l'esperienza del "Global Service immobiliare", iniziata nel 2007 ed oggi consolidata con i rinnovi delle commesse di Palazzo Corrodi (sede CIPAGLP) e Piazza Colonna (sede CNG). Mentre le commesse relative al Global Service di Via Cavour (Palazzo CISPEL) e Samsung Italia (Roma Via del Vignola) sono cessate nel corso dell'anno per finita locazione dell'immobile. L'attività di "Global Service", è un ampliamento ed una diversificazione dei "servizi" offerti dalla società, di sicuro interesse attuale e per il futuro.

Dall'1/01/2010 è stata acquisita la 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 tenuto conto di prestigiosi Enti ed Istituzioni Bancarie che 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 in futuro, per la flessibilità, l'efficienza e la "qualità" dei servizi prestati con cui è in grado di operare rispetto ad altri competitor.

Tra le nuove attività svolte dalla società un impegno particolare ha riguardato quella relativa alla determinazione della classe energetica per il patrimonio immobiliare CIPAGLP, ed all'emissione della relativa Certificazione Energetica ai sensi delle leggi vigenti. L'incarico ricevuto ha riguardato l'intero portafoglio di 88 immobili suddivisi in due step a dicembre 2010 i primi 21 ed a giugno 2011 i restanti immobili.

Per ogni singolo immobile è stato svolto:

un sopralluogo con l'analisi della documentazione esistente in merito alle caratteristiche dell'involucro opaco e trasparente, delle caratteristiche principali degli impianti meccanici;

un rilievo completo di tutti gli edifici (abitazioni, uffici, negozi, cantine, autorimesse, ecc.);

la restituzione grafica (digitale in formato DWG) delle singole unità immobiliari e dei piani nella loro interezza;

il censimento delle parti strutturali, architettoniche impiantistiche e agroforestali delle aree comuni dei vari edifici (con allegata documentazione fotografica);

la compilazione delle schede di censimento delle singole unità immobiliari;

l'inserimento dei dati e dei files nel sistema GRETA;

la redazione degli attestati di certificazione energetica per ogni singola unità immobiliare;

la redazione della variazione (per unità immobiliare da modificare con Docfa presso l'Agenzia del Territorio, ove necessario);

l'allineamento da presentare presso l'Agenzia del Territorio (ove necessario).

1.1 - INQUADRAMENTO DEL CONTESTO ECONOMICO FINANZIARIO IN CUI E' INSERITA LA SOCIETA'

Il 2010 va a chiudersi, anche in Italia, come nella maggior parte degli altri paesi, con il mercato immobiliare in recupero pur in un contesto macroeconomico lento e difficile. Passata la fase acuta della tempesta, che va dall'ultimo trimestre del 2008 al secondo semestre del 2009, i numeri dell'immobiliare hanno cominciato a risalire lentamente la china. Questa lettura è anche confortata dal miglioramento dei giudizi espressi dagli operatori che periodicamente Nomisma intervista e che, specie in prospettiva, vedono una decisa stabilizzazione dei prezzi delle abitazioni in un quadro di tendenziale ripresa della domanda.

Sempre dagli operatori intervistati dal centro studi Bolognese, si ricava la conferma del miglioramento della congiuntura per quanto riguarda il mercato abitativo, attraverso la lettura di indicatori come l'ammontare dello sconto sui prezzi (in media del 12,6%, si scende al 9,4% per il nuovo) richiesti dai venditori oltre che dei tempi di vendita (in media poco oltre i sei mesi) e locazione. Tutti questi indicatori, infatti, si orientano mediamente e significativamente al ribasso riflettendo un rinnovato interesse all'investimento in abitazioni. Peraltro, anche i canoni di locazione di abitazioni nell'ultimo semestre non cedono più, dopo essere calati per quattro semestri consecutivi.

«In sostanza non è venuta meno la tradizionale propensione all'investimento in "mattoni" sia per il rendimento che se ne può ritrarre, rendimento percentuale che oggi tocca i livelli più bassi degli ultimi venti anni ma che resta competitivo rispetto a quelli ritraibili da altre forme di investimento e adeguato a sostenere la leva necessaria».

Nel prossimo anno la domanda abitativa, sia di nuove costruzioni sia di riqualificazione del patrimonio residenziale, dovrebbe mostrare accenni di timida ripresa, limitati al segmento di committenza rappresentata dalle famiglie per uso proprio. Nel settore residenziale per il 2011 per le nuove abitazioni si dovrebbe assestare su di una crescita moderata dei prezzi, sebbene meno marcata di quanto prospettato quattro mesi fa. Le informazioni più aggiornate sul mercato dei mutui sono quelle fornite dagli intermediari creditizi relativamente al quarto trimestre dell'anno in corso.

A questo proposito, la percentuale di banche in Europa segnala un irrigidimento dei criteri per la concessione di prestiti alle famiglie. In Italia cala la quota di operatori dell'intermediazione immobiliare che segnala difficoltà da parte delle famiglie ad accendere un mutuo per acquistare l'abitazione, rispetto a quanto registrato un anno fa.

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 2010 le sofferenze sui mutui in essere sono arrivate a circa 9 miliardi su un mercato residenziale da 100 miliardi.

I dati descrivono chiaramente un momento di crisi economica globale non ancora concluso.

Bisognerà aspettare il ritorno del punto di equilibrio tra domanda e offerta previsto con maggiore attendibilità soltanto alla fine del 2011.

In questo scenario, le attenzioni del management di GROMA sono state costantemente rivolte, e lo saranno sempre di più, ai cambiamenti del mercato ed all'adeguamento della struttura a questi; sia che riguardino nuovi compiti da assegnare, sia che riguardino l'introduzione di più importanti politiche aziendali.

L'attenzione e la sensibilità sarà in particolare rivolta a :

a. Coinvolgimento dei dipendenti

Coinvolgendo i dipendenti che saranno interessati dal cambiamento, ci si aiuta ad individuare il bisogno delle modifiche ed il modo più idoneo per adeguarsi ad esse. Se ciò non è possibile, coinvolgerli almeno nella pianificazione e nello sviluppo dei cambiamenti di cui il vertice societario è promotore.

b. Anticipare la loro preoccupazione

Le persone evitano od oppongono resistenza ai cambiamenti perché temono di perdere qualcosa: controllo, sicurezza, prestigio, autostima, eccellenza, affinità, relazioni interpersonali, libertà, comodità, denaro e così via. Occorre essere quindi preparati a rispondere alle paure e alle preoccupazioni che saranno rivolte al vertice aziendale. Non bisogna ignorarle, sminuirle o criticarle.

c. Spiegare il cambiamento

Definire in modo chiaro il cambiamento a tutti coloro che ne sono coinvolti. Descrivere le implicazioni che ne deriveranno sia a breve che a lungo termine. Non lasciare le persone nel dubbio.

d. Anticipare i problemi

Ridurre i problemi giocando d'anticipo, prevedendo le modifiche che nell'insieme occorrerà apportare all'azienda per favorire il cambiamento. Tali modifiche possono includere la redistribuzione delle responsabilità, la riconfigurazione delle gerarchie, l'utilizzazione di strumenti diversi, la formazione di alcuni impiegati in nuove competenze.

In pratica, l'estrema attenzione posta all'organizzazione interna risponde a domande ricorrenti nella società moderna fondata prevalentemente sui servizi :

Da cosa dipende il valore di un'azienda?

Per quali ragioni alcune imprese hanno un valore di mercato superiore al loro valore contabile?

Perché aziende di successo perdono rapidamente valore e imprese prive di profitto sono sopravvalutate dagli investitori e dal mercato ?

Il valore di un'impresa dipende oggi sempre meno dai suoi "asset" tradizionali e sempre più dai suoi "asset" intangibili. Un'impresa oggi può definirsi ricca, vitale, competitiva non quando possiede ingenti risorse economiche e finanziarie ma quando dispone di un elevato capitale intellettuale. La capacità di innovare, le competenze e il know-how delle persone, l'immagine sul mercato, il patrimonio di relazioni instaurate con il mercato ed i clienti: sono questi gli elementi del capitale intellettuale che concorrono in misura sempre maggiore a determinare il valore di un'azienda e la sua capacità di competere sul mercato.

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 confermando anche nel 2010, 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.

Come noto, 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.

Il principale obiettivo della società è stato orientato 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 2010, dalle procedure della Qualità, a cui GROMA si attiene, ottenendo per il nono anno consecutivo la conferma della Certificazione di Qualità ISO 9001:2008 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, oltre al Global Service della sede istituzionale "Palazzo Corrodi e Malaspina".

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

Al 31/12/2010 si evidenziano i seguenti principali contratti con il Socio Unico:

ATTIVI

Contratto gestione integrata patrimonio Immobiliare per € MI 1,100; il contratto è stato rinnovato l'1/01/2011 con nuove modalità di compenso.

Contratto Global Service immobiliare per la sede di palazzo Corrodi per € MI. 0,4; il contratto è stato rinnovato per un triennio l'1/01/2011.

Contratto per la Certificazione Energetica del Patrimonio Immobiliare del Socio Unico (n. 88 immobili) per ca € MI 0,5.

Contratto per la Ricerca e l'archiviazione documentale dei contratti di locazione in corso per € MI 0,2.

PASSIVI

Contratto di Locazione "Penta" per € MI. 1,20.

Contratto Locazione Sede "Palazzo Malaspina" per € MI 0,13.

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

Tra GROMA e GROMAsistema al 31/12/2010, 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. 21 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 attualmente 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 costante delle procedure ed ottenere risultati in linea con gli obiettivi prefissati.

2.4 Attività di sub locazione (GROMA-Locat):

IMMOBILI SITI IN:	% SUPERFICI AFFITTATE AI 31/12/09	% SUPERFICI AFFITTATE AI 31/12/10
ROMA - Via Cavour	100%	0%
ROMA - Via del Tritone	100%	80%
BOLOGNA – Via Barozzi	100%	100%
BRESCIA - Via della Valle	=%	30%
BRESCIA – Via Creta	35%	35%

Roma – Via Cavour

L'immobile di Via Cavour era interamente sub-locato, in base al contratto stipulato con sette diverse federazioni di utilities. Era inoltre attivo, per l'intero edificio il contratto di Global Service, con un corrispettivo annuo pari ad € 245.000. Il taglio dei finanziamenti pubblici e le enormi difficoltà finanziarie che hanno portato lo scioglimento di alcune confederazioni hanno comportato la risoluzione contrattuale della locazione e del contratto di Global Service lo scorso 30 settembre 2010. E' in corso un piano di rientro del debito maturato per alcune di loro.

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. Alla fine dello scorso anno si è liberato l'ultimo piano per sfratto per morosità.

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. Risulta sfratto porzione del primo piano ed il piano terra.

Brescia - Via Creta

L'immobile è rimasto anche nel corso del 2010 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 ed in questi giorni si stanno portando due trattative separate per la locazione di entrambe le unità immobiliari.

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 (monocali, bilocali e trilocali) con cantine di pertinenza e posti auto scoperti. 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 31/12/2010 sono stati locati complessivamente n. 12 appartamenti.

2.5 Gestione disponibilità finanziarie proprie

La società, ha impegnato gran parte della sua liquidità nel completamento 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 è stato aggiunto 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.

2.6 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 €
ATTIVO FISSO	6.731.988	MEZZI PROPRI	8.880.349
<i>Immob.immateriali</i>	4.578.393	<i>Capitale sociale</i>	8.000.000
<i>Immob. materiali</i>	1.746.605	<i>Riserve</i>	880.349
<i>Immob.finanziarie</i>	406.990		
ATTIVO		PASSIVITA'	
CIRCOLANTE	3.240.338	CONSOLIDATE	221.276
<i>Magazzino e altre</i>	61.863		
		PASSIVITA'	
<i>Liq. differite</i>	2.204.925	CORRENTI	870.701
<i>Liq. immediate</i>	973.550		
<u>CAPITALE</u>		<u>CAPITALE DI</u>	
<u>INVESTITO</u>	<u>9.972.326</u>	<u>FINANZIAMENTO</u>	<u>9.972.326</u>

Conto Economico Riclassificato

	unità di €
Ricavi delle vendite	4.929.624
Produzione interna	
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	4.929.624
Costi esterni operativi	3.382.179
Valore aggiunto	1.547.445
Costi del personale	1.005.883
MARGINE OPERATIVO LORDO	541.562
Ammortamenti e accantonamenti	482.602
RISULTATO OPERATIVO	58.960
Risultato dell'area accessoria	21.240
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	29.092
EBIT NORMALIZZATO	109.292
Risultato dell'area straordinaria	(2.173)
EBIT INTEGRALE	107.119
Oneri finanziari	4.047
RISULTATO LORDO	103.072
Imposte sul reddito	(56.947)
RISULTATO NETTO	46.125

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.

INDICATORI ECONOMICI

Gli indicatori economici individuati sono i seguenti:

ROE (Return On Equity)

E' il rapporto tra il reddito netto ed il patrimonio netto (comprensivo dell'utile o della perdita dell'esercizio) dell'azienda.

Esprime in misura sintetica la redditività e la remunerazione del capitale proprio.

ROI (Return On Investment)

E' il rapporto tra il reddito operativo e il totale dell'attivo.

Esprime la redditività caratteristica del capitale investito, ove per redditività caratteristica si intende quella al lordo della gestione finanziaria, delle poste straordinarie e della pressione fiscale.

ROS (Return On Sale)

E' il rapporto tra la differenza tra valore e costi della produzione e i ricavi delle vendite.

Esprime la capacità dell'azienda di produrre profitto dalle vendite.

ROE netto	Risultato netto/Mezzi propri medi	0,52%
ROI	Risultato operativo/(CIO medio - Passività operative medie)	0,67%
ROS	Risultato operativo/ Ricavi di vendite	1,20%

INDICATORI PATRIMONIALI

Gli indicatori patrimoniali individuati sono i seguenti:

Margine di Struttura Primario

Misura in valore assoluto la capacità dell'azienda di finanziare le attività immobilizzate con il capitale proprio, ovvero con le fonti apportate dai soci.

Permette di valutare se il patrimonio netto sia sufficiente o meno a coprire le attività immobilizzate.

Indice di Struttura Primario

Misura in termini percentuali la capacità dell'azienda di finanziare le attività immobilizzate con il capitale proprio.

Permette di valutare il rapporto percentuale tra il patrimonio netto (comprensivo dell'utile o della perdita dell'esercizio) e il totale delle immobilizzazioni.

Margine di Struttura Secondario

Misura in valore assoluto la capacità dell'azienda di finanziare le attività immobilizzate con il capitale proprio e i debiti a medio e lungo termine.

Permette di valutare se le fonti durevoli siano sufficienti a finanziare le attività immobilizzate.

Indice di Struttura Secondario

Misura in valore percentuale la capacità dell'azienda di finanziare le attività immobilizzate con il capitale proprio e i debiti a medio e lungo termine.

Permette di valutare in che percentuale le fonti durevoli finanziano le attività immobilizzate.

Margine di struttura primario	Mezzi propri - Attivo fisso	2.148.361
Indice di struttura primario	Mezzi propri / Attivo fisso	1,32
Margine di strutt. secondario	(M.P + Pass. Cons.) – At. fisso	2.369.637
Ind.e di struttura secondario	(M. P. + Pass Cons.)/At. fisso	1,35

Mezzi propri / Capitale investito

Misura il rapporto tra il patrimonio netto ed il totale dell'attivo.

Permette di valutare in che percentuale il capitale apportato dai soci finanzia l'attivo dello stato patrimoniale.

Mezzi propri/capitale investito 89,04%

2.7 Attività di ricerca e sviluppo

Nel corso dell'esercizio la Società non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

2.8 Sistema di gestione della qualità

La Società è certificata ISO 9001:2008.

La suddetta certificazione è stata conferita dall'Ente RINA, in relazione alla Gestione Integrata dei Patrimoni Immobiliari codifica EA:32B, emessa il 22/05/2008 con il certificato n. 18080/08/S.

2.9 Documento Programmatico sulla Sicurezza (Codice della Privacy)

La società, pur non gestendo dati sensibili, se non quelli legati ai propri dipendenti, ha redatto come per l'ultimo triennio, aggiornandolo, 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

Pur privilegiando il rapporto con il Socio Unico, tenuta presente la organizzazione e la struttura societaria, la società sta analizzando alcuni bandi di gara a livello nazionale nell'ambito della gestione integrata di patrimoni immobiliari e di attività di consulenza e valorizzazione di immobili. Inoltre, si è affacciata al mercato dei Fondi Immobiliari come "Property manager" ottenendo un primo incarico da "Beni Stabili Sgr".

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

Dopo la chiusura dell'esercizio non si sono verificati 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 – GESTIONE DEI RISCHI AZIENDALI

6.a) Gestione dei rischi finanziari

La gestione del rischio finanziario da parte della società si inserisce in un approccio complessivo di gestione dei rischi attuato nell'attività di management.

Tale monitoraggio dei rischi è assicurato inoltre dalle funzioni aziendali competenti, quali la Direzione Commerciale, la Direzione Amministrazione e Finanza e Controllo.

6.b) Gestione del rischio di mercato

In considerazione dell'attuale congiuntura negativa che ha investito l'economia, la Società ha adottato una politica strategica prudentiale. Infatti, il Budget 2011 è stato redatto tenendo conto dei possibili cali del mercato.

Non sussistono rischi sui mercati di approvvigionamento prodotti, in quanto il 100% degli acquisti avviene da fornitori nazionali di consolidata presenza sul mercato.

6.c) Gestione del rischio di tasso di interesse

La Società è esposta alle variazioni dei tassi di interesse sulle propria linee di credito a tasso variabile, riferibili all'area Euro.

La Società, attraverso l'ottenimento dal mercato finanziario di condizioni con un rendimento superiore alla media di mercato, abbassa sensibilmente il rischio legato alle variazioni dei tassi di interesse.

6.d) Gestione del rischio di cambio

Le transazioni aziendali avvengono in Euro, pertanto la Società non è esposta a rischi di cambio.

6.e) Gestione del rischio di credito

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione della Società a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalla controparte.

Il rischio di credito della Società è limitato in ragione delle caratteristiche e del merito creditizio dei clienti serviti, generalmente ad elevato standing. Il portafoglio dei crediti in scadenza è costantemente monitorato dalle funzioni preposte.

6.f) Gestione del rischio di liquidità

Il rischio di liquidità è quello legato alla possibilità che la Società si trovi in situazione di difficoltà nel far fronte alle obbligazioni finanziarie che derivano da impegni contrattuali e, più in generale, dalle proprie passività finanziarie.

Il rischio di liquidità è ritenuto remoto in quanto sono state adottate delle politiche di gestione della tesoreria volte a mantenere un livello di cassa adeguato.

6.g) Gestione del rischio di immagine aziendale

In ultimo, non si avvertono rischi significativi riguardo l'immagine aziendale, in considerazione della diffusione e del gradimento del brand di prodotto sui mercati di riferimento.

7 - PROPOSTA DI DELIBERA

A conclusione di quanto fin qui detto e riportato, proponiamo all'Assemblea il seguente testo di delibera:

"l'Assemblea dei soci della Groma S.r.l.", preso atto della relazione dell'Amministratore Unico, della relazione del Collegio Sindacale e del Revisore Contabile e visto il Bilancio chiuso al 31/12/2010

DELIBERA

1) di approvare il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2010 nelle sue componenti Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, nonché la Relazione dell'Amministratore Unico sulla gestione degli affari sociali, di accompagnamento allo stesso, dai quali risulta un utile di esercizio di €46.125,00.

2) di destinare a riserva rivalutazione partecipazione la somma di € 10.663 e di rinviare a nuovo la parte residua.

Roma, 9 marzo 2011

**L' Amministratore Unico
Luciano Simonato**

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2010

* * *

Al Socio Unico,

Il Collegio Sindacale incaricato dell'esercizio della funzione di controllo di legalità di cui agli artt. 2403 e seguenti del Codice Civile presenta la seguente relazione ai sensi dell'art. 2429 C.C..

Il Collegio Sindacale ha partecipato alle adunanze delle Assemblee che si sono svolte secondo le norme di legge e di Statuto che ne disciplinano il funzionamento e, nel corso delle verifiche trimestrali, ha avuto contatti con l'Amministratore Unico.

Sono stati eseguiti i controlli di competenza, con la verifica dell'osservanza delle norme di legge e di Statuto, mediante l'effettuazione delle prescritte verifiche periodiche.

Sono state acquisite dall'Amministratore Unico informazioni sull'andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale che hanno interessato la società.

E' stato riscontrato il rispetto dei principi di corretta amministrazione e l'inesistenza di operazioni imprudenti o azzardate, tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Si è proceduto alla verifica dell'assetto organizzativo, ed al riscontro della sua adeguatezza nonché alla verifica della struttura amministrativo-contabile che si ritiene adeguata ed in grado di rappresentare correttamente i fatti di gestione. Le informazioni sono state ricevute dai responsabili degli uffici incaricati e sono state puntualmente riscontrate.

Nel corso dell'esercizio 2010 il Collegio Sindacale ha avuto contatti con la Società di Revisione Baker Tilly Consulaudit, incaricata della funzione di revisione legale. Dalle comunicazioni ricevute da detta società non sono emerse eccezioni o anomalie da portare a conoscenza dell'organo di controllo.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2010 risulta redatto in applicazione delle norme di legge con riferimento alla sua formazione ed alla rappresentazione dalle poste contabili.

Si espongono in maniera sintetica i seguenti dati rilevanti in euro:

ATTIVO	9.972.326
PASSIVO	1.091.977
PATRIMONIO NETTO	8.880.349
UTILE ESERCIZIO	46.125

Il risultato dell'esercizio evidenzia un utile di € 46.125,00 dopo aver effettuato ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali per complessivi € 482.602,00 e contabilizzato imposte correnti dell'esercizio ed anticipate per complessivi € 56.947,00.

Al Collegio Sindacale non è demandato il controllo analitico di merito dal contenuto del bilancio.

L'Amministratore Unico nella redazione del bilancio non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, del Codice Civile.

La relazione sulla gestione, redatta dall'Amministratore Unico, è risultata conforme alle norme di legge.

Non sono state presentate al Collegio Sindacale esposti o denunce di cui all'art. 2408 C.C.

Sulla base dei controlli e delle verifiche effettuate e delle risultanze dell'attività svolta dalla Società incaricata della revisione legale, che saranno contenute nella relazione di certificazione, il Collegio Sindacale non ha osservazioni in merito al bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2010 e propone al Socio Unico la sua approvazione, esprimendo il suo consenso sulla proposta dell'Amministratore Unico di destinazione del risultato dell'esercizio 2010.

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Andrea Perrone

Dott.ssa Rosella Pellegrini

Rag. Claudio Quintiliani