

COSTI E RICAVI

Sono esposti in bilancio secondo il criterio della prudenza e della competenza economica, con rilevazione dei relativi ratei e risconti.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL BILANCIO CONSOLIDATO

In premessa si precisa che si procederà unicamente al commento delle voci economiche e patrimoniali del Bilancio Consolidato alla cui formazione hanno contribuito sia i saldi contabili della C.I.P.A.G.L.P. che quelli della GROMA S.r.l.. Diversamente, per le voci economiche e patrimoniali alla cui formazione hanno contribuito unicamente i saldi contabili o della C.I.P.A.G.L.P. o della GROMA S.r.l., si rimanderà di volta in volta ai commenti effettuati nei rispettivi bilanci.

ATTIVO**IMMOBILIZZAZIONI****Immobilizzazioni immateriali**

Saldo all'1/1/2011	159
Incrementi netti	385
Ammortamenti (al netto delle variazioni dei Fondi) dell'esercizio	-137
Saldo al 31/12/2011	407

Possono essere così dettagliate:

	Spese di Impianto	Concessioni, Licenze e marchi	Costi di Ricerca, Sviluppo e Pubblicità	Immob. in Corso e Acconti	Altre
Aliquota ammortamento	1/5	1/3	1/3	=	1/16
Saldo all'1/1/2011	2	155	=	=	2
Incrementi netti	=	199	7	176	3
Amm. (al netto delle variazioni dei Fondi) dell'esercizio	-1	-134	-1	=	-1
Saldo al 31/12/2011	1	220	6	176	4

I costi di ricerca, sviluppo e pubblicità sono relativi alla controllata GROMA S.r.l. e si riferiscono alla capitalizzazione dei costi pubblicitari per la promozione di nuovi progetti aziendali.

Il saldo della voce "Concessioni, licenze e marchi" è relativo, per euro migliaia 9, alle spese sostenute dalla controllata GROMA S.r.l. per l'acquisto e l'implementazione delle licenze d'uso del software di Gestione Integrata dei parchi immobiliari, e per la parte residua, pari ad euro migliaia 211 alle spese sostenute dalla controllante C.I.P.A.G.L.P.

Il saldo delle Immobilizzazioni in Corso è imputabile interamente alla controllata Groma e si riferisce ad acconti corrisposti nell'esercizio per implementazione dei programmi software.

Immobilizzazioni materiali

Saldo all'1/1/2011	357.228
Incrementi	2.613
Decrementi	-135.759
Rettifiche del fondo	23.543
Ammortamenti dell'esercizio	<u>-3.733</u>
Saldo al 31/12/2011	243.892

Immobili

Saldo all'1/1/2011	355.797
Incrementi netti	2.473
Decrementi	-135.262
Rettifiche del fondo	23.459
Ammortamenti (al netto delle variazioni dei Fondi) dell'esercizio	<u>-3.477</u>
Saldo al 31/12/2011	242.990

La variazione netta registrata nell'esercizio consegue all'incremento per euro migliaia 2.473 anche per l'acquisto da parte della capogruppo C.I.P.A.G.L.P., degli immobili in Palermo Passaggio dei Poeti 22 ed in Ragusa Via Perlasca n. 24 al netto degli ammortamenti ordinari di esercizio pari ad euro migliaia 3.477 e prevalentemente al decremento per euro migliaia 135.262 derivante dall'apporto di alcuni stabili ad un Fondo Immobiliare con conseguente assegnazione di quote dello stesso. Per i relativi dettagli si rinvia al bilancio di esercizio della consolidate C.I.P.A.G.L.P..

Si precisa che il saldo al 31/12 include anche i lavori di manutenzione e riparazione straordinaria sugli immobili della capogruppo assunti in locazione dalla GROMA S.r.l..

Tali costi, con i rispettivi fondi di ammortamento, dopo aver effettuato le opportune scritture di consolidamento per adeguarsi ai principi contabili della capogruppo C.I.P.A.G.L.P., sono stati, quindi, imputati ai singoli immobili.

Mobili, impianti, macchinari ed altri beni strumentali

	Spese di Impianto	Concessioni, Licenze e marchi	Costi di Ricerca, Sviluppo e Pubblicità	Immob. in Corso e Acconti	Altre	
Saldo all'1/1/2011		152	574	==	==	77
Incrementi netti(al netto delle variazioni dei Fondi) dell'esercizio		5	92	20	24	==
Decrementi		-4	-80	==	-1	==
Rettifiche di fondo		4	80	==		==
Ammortamenti		-39	-212	-4	==	==
Saldo al 31/12/2011		118	454	16	23	77

Impieghi immobiliari in corso

Per tali partite si rimanda al commento della Nota esplicativa al Bilancio Consuntivo 2011.

Immobilizzazioni finanziarie

Attengono alle seguenti voci di bilancio precedute da numeri arabi: Partecipazioni, Titoli di Stato e diversi in portafoglio, Fondi di Investimento, Crediti finanziari diversi e Fondi Immobiliari ad Apporto.

Per le Partecipazioni, al netto del valore della partecipazione in Groma, elisa con le scritture di consolidamento, i Titoli diversi in portafoglio, investimenti in Fondi mobiliari e in Fondi infrastrutture e Housing sociale e il Fondo immobiliare ad apporto, che si riferiscono interamente alla capogruppo C.I.P.A.G.L.P., ad esclusione della partecipazione in Gromasistema S.r.l. (€ 97K) detenuta al 100% da Groma srl, si rimanda al commento della Nota esplicativa al Bilancio Consuntivo 2011.

Crediti finanziari diversi

Trattasi di diverse partite creditorie sinteticamente specificate nel prospetto che segue. Il loro ammontare complessivo a fine 2011 risulta pari a circa 4.616 migliaia di euro contro gli 4.084 migliaia di euro dell'esercizio precedente.

Si riporta qui di seguito una specifica per tipologia dei crediti in questione alla fine degli esercizi 2011 e 2010.

	Situazione al 31.12.2011	Situazione al 31.12.2010	Variazioni
Mutui ipotecari verso iscritti	5	5	=
Mutui e prestiti al personale	481	294	187
Anticipazioni e altri crediti	4.130	3.785	345
Totale crediti finanziari diversi	4.616	4.084	532

ATTIVO CIRCOLANTE**Crediti**

Per i **Crediti verso iscritti e terzi contribuenti e i crediti per prestazioni da recuperare**, che si riferiscono interamente alla capogruppo C.I.P.A.G.L.P., si rimanda al commento della Nota esplicativa al Bilancio Consuntivo 2011.

Crediti verso controllate

Isritti per complessivi 1.873 migliaia di euro, riguardano esclusivamente il credito vantato dalla controllata GROMA s.r.l. nei confronti della controllata, non consolidata, GromaSistema S.r.l. i cui dettagli sono indicati nel relativo bilancio di esercizio.

Altri crediti

Isritti per complessivi 17.795 migliaia di euro, riguardano diverse partite tra le quali si evidenziano in particolare i crediti verso locatari per canoni e recupero oneri per un ammontare complessivo di 8.303 migliaia di euro. Ammontare controbilanciato dall'apposito fondo svalutazione ammontante a 5.042 migliaia di euro – pari mediamente a circa il 60,73% del nominale – determinato a seguito di una ricognizione effettuata dagli uffici in relazione allo stato di recupero delle specifiche situazioni di morosità. Altre partite di rilievo sono costituite dai crediti per interessi su valori mobiliari (complessivi 157 migliaia di euro), dai crediti per interessi su depositi in conto corrente (complessivi 305 migliaia di euro) da crediti per partite di giro (complessivi 12.592 migliaia di euro), da crediti vari ed altre entrate (complessivi 479 migliaia di euro) imputabili quasi esclusivamente alla controllante C.I.P.A.G.L.P. ed da crediti verso l'erario (complessivi 1.001 migliaia di euro) imputabili in parte alla

controllata GROMA s.r.l. ed in parte alla controllante C.I.P.A.G.L.P. i cui dettagli sono indicati nei rispetti bilanci di esercizio.

Disponibilità liquide

Espongono un saldo pari a 76.883 migliaia di euro. Rappresentano per 69.869 migliaia di euro il valore aggregato dei saldi risultanti a fine esercizio dei conti correnti della capogruppo C.I.P.A.G.L.P. e per 7.014 migliaia di euro della controllata GROMA S.r.l..

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Espongono un saldo pari a 2.443 migliaia di euro e si riferiscono quasi esclusivamente alla capogruppo C.I.P.A.G.L.P..

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

Patrimonio netto

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

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

(valori in migliaia di euro)	Patrimonio netto	Utile di esercizio
Riserve da bilancio della C.I.P.A.G.L.P.	1.855.740	
Utile di esercizio della C.I.P.A.G.L.P.	196.329	196.329
Patrimonio netto della C.I.P.A.G.L.P.	2.052.069	196.329
Storno Distribuzione Dividendi	==	
Differenza tra valore di carico e Patrimonio Netto di GROMA srl	==	(46)
Risultato di esercizio della GROMA S.r.l.	153	153
Bilancio consolidato della C.I.P.A.G.L.P.	2.052.222	196.436

Fondi per rischi e oneri

Esponde un saldo pari a 3.717 migliaia di euro e si riferisce essenzialmente al fondo eccedenze di ammortamento immobili GROMA S.r.l., che accoglie i maggiori ammortamenti computati da GROMA S.r.l. sui lavori su immobili della capogruppo as-sunti in locazione dalla stessa GROMA S.r.l.. Si evidenzia che il suddetto contratto di locazione "Penta" è stato risolto nel corso del 2011.

Tale fondo, rappresenta, quindi, una posta rettificativa per bilanciare il maggior attivo scaturito dalle operazioni di consolidamento, ed esprime dunque un valore del passivo.

Fondo Trattamento Fine Rapporto

Evidenzia un ammontare al 31 dicembre 2011 di 2.649 migliaia di euro, così determinato:

Saldo al 1° gennaio 2011	2.680
Incrementi	162
Utilizzi	-193
Saldo al 31 dicembre 2011	<u>2.649</u>

Debiti

Espongono un saldo complessivo pari a 53.989 migliaia di euro.

Per i **Debiti per prestazioni istituzionali** e i **Debiti per trasferimenti e rimborsi di contributi**, che si riferiscono interamente alla capogruppo C.I.P.A.G.L.P., si rimanda al commento della Nota esplicativa al Bilancio Consuntivo 2011.

Debiti verso controllate

Incrementati rispetto all'esercizio precedente per un importo pari a 124 migliaia di euro, si riferiscono esclusivamente al debito verso la controllata non consolidata Gromasistema.

Altri debiti

Espongono un saldo pari a 36.009 migliaia di euro in leggero incremento rispetto all'anno precedente (2.425 euro migliaia). Si riferiscono essenzialmente ad oneri di funzionamento e spese amministrative diverse e sono quasi esclusivamente riferiti alla capogruppo C.I.P.A.G.L.P. (euro migliaia 33.880), per i cui dettagli si rimanda al commento della Nota esplicativa al Bilancio Consuntivo 2011.

Ratei e risconti passivi

Completamente azzerati rispetto all'esercizio precedente.

CONTI D'ORDINE

Tali partite, pari a 66.740 migliaia di euro, si riferiscono esclusivamente alla Capogruppo e sono relativi principalmente alla sottoscrizione delle quote nel Fondo infrastrutture F2, nel fondo FIL (già fondo Abitare sociale) e nel fondo investimenti per l'abitare (si rimanda al commento della Nota esplicativa al Bilancio consuntivo 2011).

CONTO ECONOMICO

Il Conto Economico Consolidato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 evidenzia un utile di periodo pari a 196.436 migliaia di euro. Al suddetto risultato si giunge dopo aver eliminato, nell'ambito delle operazioni di consolidamento, i ricavi ed i costi intragruppo.

GESTIONE PREVIDENZIALE

Per tali partite, che si riferiscono interamente alla capogruppo C.I.P.A.G.L.P., si rimanda al commento della Nota esplicativa al Bilancio Consuntivo 2011.

GESTIONE DEGLI IMPIEGHI PATRIMONIALI

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

I dati consuntivi 2011 registrano nel complesso un risultato positivo di 197.587 migliaia di euro. Un incremento netto, rispetto all'esercizio precedente (139.453 migliaia di euro) determinato prevalentemente dal risultato positivo della gestione immobiliare pari a 168.969 migliaia di euro, ed in parte dal risultato, altrettanto positivo, della gestione degli impieghi mobiliari e finanziari pari a 28.618 migliaia di euro.

Il notevole incremento è quasi esclusivamente frutto della plusvalenza registrata a seguito dell'apporto di alcuni stabili al Fondo Immobiliare, per i cui dettagli si rinvia alla Nota Integrativa del Bilancio di esercizio della controllante.

Gestione immobiliare

Espongono un saldo pari ad euro 168.969 migliaia così determinato :

	31/12/2011	31/12/2010
Affitti di immobili	15.640	19.564
Rimborsi spese da locatari	2.702	3.215
Plusvalenza da apporto a f. do immobiliare	161.513	==
Incrementi Immobilizzazioni	==	==
Ricavi da gestione di imm.	130	174
Altri ricavi	1.130	770
Totale redditi e proventi della gestione immobiliare	181.115	23.723
Manutenzioni oneri e servizi diversi	7.093	8.249
ICI	1.377	1.683
Accantonamento TFR portieri	8	8
Ammortamento Immobili	3.071	3.811
Acc.to al fondo Svalutazione Crediti	597	==
Risultato della gestione immobiliare	168.969	9.972

Gestione degli impieghi mobiliari e finanziari

Per tali partite, che si riferiscono interamente alla capogruppo C.I.P.A.G.L.P., si rimanda al commento della Nota esplicativa al Bilancio Consuntivo 2011.

COSTI DI AMMINISTRAZIONE

Espongono un saldo complessivo pari a 23.807 migliaia di euro e risultano costituiti dalle partite qui di seguito indicate.

Spese per Organi dell'Ente e della controllata GROMA

Espongono un saldo complessivo pari a 4.242 migliaia di euro, e si riferiscono ai compensi, fissi ed in relazione alle sedute effettuate, ed ai rimborsi spese dell'Organo amministrativo e di controllo della capogruppo C.I.P.A.G.L.P. e della società controllata GROMA S.r.l.

Costi del personale

Ammontano a complessivi 10.667 migliaia di euro e possono essere così articolati:

	31/12/2011	31/12/2010
Retribuzioni al personale	7.467	7.263
Oneri previdenziali	2.637	2.543
Altri Costi	366	336
Accantonamenti al TFR	197	125
Totale costi del personale	10.667	10.267

Acquisto beni di consumo, servizi e oneri diversi

Le spese in questione ammontano nel complesso a 7.792 migliaia di euro; riguardano partite diverse di cui si fornisce una specifica per aggregati:

	31/12/2011	31/12/2010
Oneri per la riscossione dei contributi e l'erogazione delle prestazioni	2.819	2.389
Spese per incarichi, perizie e consulenze	252	269
Spese per liti, arbitraggi, risarcimenti ed accessori	873	1.006
Spese varie per il funzionamento degli uffici, oneri amministrativi diversi, spese per le sedi	3.848	4.158
Totale beni di consumo, servizi e oneri diversi	7.792	7.822

Ammortamenti beni strumentali e accantonamenti diversi

Espongono un saldo pari a 1.106 migliaia di euro e possono essere così articolati:

	31/12/2011	31/12/2010
Ammortamento impianti, attrezzature e macchinari	212	211
Ammortamento Automezzi	4	==
Ammortamento mobili, arredi e macchine d'ufficio	39	46
Ammortamento immobili sede della CIPAGLP	406	406
Ammortamento spese di Ricerca & Sviluppo	2	6
Ammortamento spese di impianto	1	1
Ammortamento prodotti programma (software)	134	108
Ammortamento altre immobilizzazioni immateriali	1	1
Accantonamento al Fondo eccedenze ammortamento mobili Groma	307	296
Totale	1.106	1.075

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

I proventi finanziari espongono un importo di 346 migliaia di euro e si riferiscono essenzialmente ad interessi su depositi in conto corrente.

Gli oneri finanziari ammontano nel complesso a 43 migliaia di euro e attengono ad interessi passivi diversi, spese e commissioni bancarie.

PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

Trattasi di diverse partite di natura eterogenea, relative prevalentemente alla capogruppo C.I.P.A.G.L.P., che determinano variazioni patrimoniali straordinarie, principalmente scaturenti da eventi pregressi. Le entrate e proventi ammontano a complessivi 3.605 migliaia di euro, mentre le spese figurano iscritte per 4.556 migliaia di euro.

Tra le entrate la principale posta è costituita dal prelievo dal fondo svalutazione crediti contributivi e dal fondo svalutazione crediti da locatari a copertura delle eliminazioni irrealizzabili dei crediti verso gli iscritti e verso i locatari.

Le spese sono in massima parte costituite dall'eliminazione dei residui attivi (crediti di cui si è fatta menzione nel commento alle corrispondenti voci di entrata).

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

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Portieri	Apprendisti	Totali
C.I.P.A.G.L.P.	7	7	129	-	-	-	143
GROMA S.R.L.	1	-	16	13	8	1	39
Totale	8	7	145	13	8	1	182

• • • • • • • • • •

*Per il Consiglio di Amministrazione***IL PRESIDENTE***(Geom. Fausto Amadasi)*

PAGINA BIANCA

**BILANCIO
CONSOLIDATO
ESERCIZIO 2011
RELAZIONE
DEL CONSIGLIO
DI AMMINISTRAZIONE**



PAGINA BIANCA

1) PREMESSE

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

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

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

Si evidenzia che, in applicazione al principio contabile nazionale dei dottori commercialisti n. 17 (O.I.C.), non sono state incluse nell'area di consolidamento la controllata diretta Inarcheck S.p.A. (85%) e la controllata indiretta Gromasistema S.r.l. (detenuta al 100% dalla Groma s.r.l.) in quanto i valori del totale dell'attivo, del patrimonio netto e del totale dei ricavi caratteristici delle predette controllate sono irrilevanti ai fini della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico del Gruppo.

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

2) ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Il risultato di esercizio del Bilancio Consolidato, che mostra un avanzo economico di 196,4 milioni di euro, risulta influenzato dagli andamenti della gestione economico-patrimoniale di due distinti comparti operativi del Gruppo (C.I.P.A.G.L.P. e la controllata al 100% del capitale GROMA S.r.l.): gestione previdenziale; gestione degli impieghi patrimoniali (immobiliari e mobiliari-finanziari).

Andamento della gestione previdenziale

In merito alla gestione previdenziale, in cui opera unicamente la capogruppo C.I.P.A.G.L.P., si rimanda al commento contenuto nella relazione di gestione 2011.

Andamento della gestione del comparto degli investimenti patrimoniali e degli impieghi finanziari

L'attività di gestione del patrimonio finanziario e immobiliare, in cui operano sia la C.I.P.A.G.L.P. sia la controllata GROMA S.r.l., ha registrato un risultato lordo di gestione consolidata positivo dovuto sia alla gestione degli impieghi mobiliari sia a quella degli impieghi immobiliari.

Quest'ultima evidenzia una redditività complessiva al lordo delle imposte di 168,9 milioni, per la maggior parte costituita dalla plusvalenza di 161,5 milioni di Euro, generata dall'operazione

di una parte del patrimonio C.I.P.A.G.L.P. al Fondo Immobiliare Polaris, come esposto nella nota esplicativa 2011.

Il patrimonio immobiliare della C.I.P.A.G.L.P. è stato altresì incrementato a seguito dell'acquisto degli immobili siti in Palermo Passaggio dei Poeti n.22 e in Ragusa Via Perlasca n.24.

Nell'ambito dell'attivo circolante si evidenziano "Disponibilità liquide" per complessivi 76,9 milioni.

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

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

Si evidenzia che a seguito dell'avvenuto conferimento di quota parte delle proprietà immobiliari Cipag al Fondo immobiliare, la SGR ha riconosciuto e confermato a Groma il ruolo di gestore del patrimonio immobiliare.

La società GROMA ha continuato inoltre a promuoversi come una società di servizi con una specifica competenza nel campo immobiliare, continuando così a gestire gli immobili di proprietà della Cassa Italiana di Previdenza dei Geometri e quelli ceduti al Fondo Immobiliare Polaris, così come riconosciuto dalla SGR; tra le iniziative intraprese nel corso dell'esercizio è da rilevare la formalizzazione dell'incarico biennale di "Property Manager" per la Beni Stabili Gestione S.p.a. – SGR per conto del Fondo Comune di Investimento Immobiliare "CRONO".

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

(importi in migliaia di euro)	Ricavi totali	Ricavi da gruppo	%	Ricavi da terzi	%
C.I.P.A.G.L.P.	179.631	1.251	0,70%	178.380	99,3%
GROMA	9.779	7.044	72,0%	2.735	28,0%
Totali	189.410	8.295		181.115	