

**.10) Debiti verso controllante**

Saldo al 31/12/00	Saldo al 31/12/99	Var. %
<u>5.440.100</u>	<u>662.850.798</u>	<u>(99,2)</u>

Espongono un saldo pari a lire 5.440.100 con un decremento di lire 657.410.698 imputabile al pagamento al Socio Unico, nel corso dell'esercizio, sia della rata del rimborso Iva incassata tramite conto fiscale, nonché degli altri debiti in essere al 31/12/1999.

**D.11) Debiti tributari**

Saldo al 31/12/00	Saldo al 31/12/99	Var. %
<u>29.566.531</u>	<u>85.821.534</u>	<u>(65,6)</u>

Mostrano un decremento pari a lire 56.255.003, e vengono così dettagliati:

	Saldo al 31/12/00	Saldo al 31/12/99	Var. %
Ritenute lav. Aut.	17.726.100	20.604.483	(14,
Ritenute lav. Dip.	10.314.431	18.862.221	(45,3)
Erario c/IVA	<u>1.526.000</u>	<u>46.354.830</u>	<u>(96,7)</u>
	<u>29.566.531</u>	<u>85.821.534</u>	<u>(65,6)</u>

**D.12) Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale**

Saldo al	Saldo al	Var.
31/12/00	31/12/99	%
<u>19.927.604</u>	<u>30.796.326</u>	(35,3)

Risultano pari a lire 19.927.604 e mostrano il debito per contributi INPS su lavoro dipendente maturato per il mese di dicembre 2000 per lire 18.900.706 ed un debito verso INAIL per lire 1.026.898.

**D.13) Altri debiti**

Saldo al	Saldo al	Var.
31/12/00	31/12/99	%
<u>147.397.023</u>	<u>247.294.551</u>	(40,4)

Esponde un saldo pari a lire 147.397.023 con un decremento rispetto al precedente esercizio di lire 99.897.528.

L'importo totale può essere così dettagliato:

	Saldo al	Saldo al	Var.
	31/12/00	31/12/99	%
Depositi cauzionali	101.475.000	92.725.000	9,4
Altri debiti	<u>45.922.023</u>	<u>154.569.551</u>	(70,3)
	<u>147.397.023</u>	<u>247.294.551</u>	(40,4)

**E. RATEI E RISCONTI PASSIVI****E.1) Ratei passivi**

Saldo al	Saldo al	Var.
31/12/00	31/12/99	%
<u>15.126.457</u>	<u>15.769.614</u>	<u>(4.1)</u>

Espongono un saldo pari a lire 15.126.457. Esprimono l'accantonamento dell'onere stimato a carico dell'esercizio del rateo di quattordicesima mensilità da corrispondere al personale dipendente.

**E.2) Risconti passivi**

Saldo al	Saldo al	Var.
31/12/00	31/12/99	%
<u>83.971.931</u>	<u>80.106.188</u>	<u>4.8</u>

Espongono un saldo pari a lire 83.971.931 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, Roma, via Lucatelli/Arrivabene e Via Cavour e Bari, via Amendola.

**E.2) Risconti passivi**

Saldo al	Saldo al	Var.
31/12/00	31/12/99	%
<u>10.500.000.000</u>	<u>11.000.000.000</u>	<u>(4.5)</u>

I conti d'ordine espongono un importo pari a lire 10.500.000.000 e si riferiscono all'impegno assunto nei confronti della C.I.P.A.G.L.P. a gestire e riversare l'incasso del credito IVA richiesto a rimborso con la dichiarazione IVA relativa all'anno 1997.

Infatti, tale credito IVA, fu incluso tra le poste patrimoniali della cessione gratuita del ramo d'azienda a C.I.P.A.G.L.P., con impegno della GROMA, stabilito nel contratto di cessione, alla gestione dello stesso al fine di ottenere il sollecito rimborso da riversare a C.I.P.A.G.L.P. per gli importi via via incassati, sia per capitale che per interessi.

**CONTO ECONOMICO**

Il Conto Economico dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2000 evidenzia un'utile di esercizio pari a lire 7.996.227, la cui formazione può così essere ricostruita:

(dati in lire milioni)

	<b>2000</b>	<b>1999</b>
VALORE DELLA PRODUZ.	5.590,7	10.330,4
COSTI DELLA PRODUZ.	<u>(5.926,3)</u>	<u>(7.925,2)</u>
MARGINE INDUSTRIALE	(335,6)	2.405,2
SALDO GEST. FINANZ.	274,6	905,3
SALDO GEST. STRAORD.	<u>75,4</u>	<u>41,0</u>
RISULTATO LORDO	14,4	3.351,5
IMPOSTE D'ESERCIZIO	<u>(6,4)</u>	<u>(1.729,5)</u>
<b>UTILE NETTO</b>	<b><u>8,0</u></b>	<b><u>1.622,0</u></b>

## 10) RIPARTIZIONE RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

	Saldo al	Saldo al	Var.
	31/12/00	31/12/99	%
	<u>4.974.257.012</u>	<u>9.074.232.998</u>	(45,2)

L'importo totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi conseguiti nel corso dell'esercizio, pari a lire 4.974 mil., ha subito un decremento di lire 4.100 mil.

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 lire milioni)

	Valore	Valore	Var.
	31/12/00	31/12/99	%
Ricavi da fitti imm. propri	==	4.691,14	(100)
Ricavi da fitti imm. terzi	3.466,48	3.283,09	5,6
Ric. per amministrazione e gestione immobili	1.391,65	1.100,00	26,5
Altri ricavi di impresa	<u>116,13</u>	==	N.D.
<b>TOTALE</b>	<u>4.974,26</u>	<u>9.074,23</u>	(45,2)

(lire 116 mil.), riferibili prevalentemente alla ristrutturazione dell'Immobile sede dell'E.P.A.P..

Il decremento totale pari a lire 4.100 mil. è imputabile a movimenti di segno opposto:

- un decremento pari a lire 4.691 mil. dei ricavi da fitti su immobili propri, imputabile all'importo dei ricavi, dell'esercizio 1999 a raffronto, relativo al periodo intercorrente tra il primo gennaio 1999 e il 31 marzo 1999, data dell'atto di cessione. Tali ricavi sono chiaramente assenti nell'esercizio in esame.

- un incremento pari a lire 591 mil. imputabile ad un aumento dei ricavi da fitti su immobili di terzi (lire 183 mil.), ad un aumento dei ricavi relativi all'attività di gestione e amministrazione di immobili del Socio Unico (lire 292 mil.), ed ad altri ricavi di impresa (lire 116 mil.), riferibili prevalentemente alla ristrutturazione dell'Immobile sede dell'E.P.A.P..

**Costi della**

<b>(dati in lire/milioni)</b>	<b>%sul tot. Costi '00</b>	<b>2000</b>	<b>1999</b>	<b>Variaz.% 00/99</b>
Amm.ti e acc.ti	16,8	996	1.264	(21,2)
Imposte	0,8	46	2.374	(98,1)
Spese per immob. Propri	0,0	=	1.103	(100)
Costi di struttura:				
Personale	10,1	598	606	(1,3)
Consulenze	8,4	499	593	(15,9)
Organi Sociali	3,8	226	232	(2,6)
Sede ed altri	6,3	374	306	22,2
A quadratura:				
Fitti passivi su imm. CIPAG	43,3	2.568	2.544	0,9
Spese amm. e gest. imm. CIPAG	9,2	544	632	(13,9)
Spese interventi su imm. CIPAG	<u>1,3</u>	<u>82</u>	<u>==</u>	N.D.
<b>Totale costi</b>	<b><u>100,00</u></b>	<b><u>5.933</u></b>	<b><u>9.654</u></b>	<b>(38,5)</b>

Il "totale costi" corrisponde alla somma delle voci del conto economico "totale costi della produzione" e "imposte sul reddito dell'esercizio".

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

- non risultano chiaramente costi relativi ad immobili di proprietà a seguito della cessione di ramo d'azienda gratuita effettuata nel corso del 1999;

- il notevole decremento delle imposte di esercizio è dovuto prevalentemente sia alla riduzione delle imposte dirette (IRPEG ed IRAP), proporzionali al reddito, sia alla riduzione dell'ICI.

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

IRPEG	20.210.000
IRAP	21.831.000
IMPOSTE ANTICIPATE	<u>(35.652.000)</u>
Saldo al 31/12/2000	<u>6.389.000</u>

- la variazione della composizione dei costi per consulenze rappresentati in via assolutamente prevalente dai costi riferibili ai building manager.

Infine, ai sensi dei numeri 10 e seguenti dell'articolo 2427 del codice civile, si rileva quanto segue.

### 13) COMPOSIZIONE PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI:

	Valore 31/12/00	Valore 31/12/99	Var. %
Proventi straordinari:			
- Sopravvenienze attive	171.234.448	82.372.570	107,9
Oneri straordinari:			
- Altri oneri straordinari	<u>(95.760.920)</u>	<u>(41.384.540)</u>	<u>131,4</u>
	<u>75.473.528</u>	<u>40.988.030</u>	<u>84,1</u>

La voce sopravvenne attive si riferisce per lire 146.233.000 all'effetto economico derivante dalla fiscalità anticipata maturata in esercizi precedenti.

#### 15) DIPENDENTI

Il numero medio di lavoratori dipendenti in forza presso la società per l'esercizio 2000 risulta essere pari a 10 unità così ripartite:

Dirigenti	1
Impiegati	8
Operai	1
Totale	<u>10</u>

#### 16) EMOLUMENTI ORGANI SOCIALI

L'ammontare dei compensi spettanti agli organi sociali, come deliberato dall'assemblea dei soci, ammonta a lire 121,38 mil. per l'Organo Amministrativo e a lire 104,86 mil. per il Collegio Sindacale.

Il presente bilancio, composto dalla Situazione Patrimoniale, Conto Economico e la Nota Integrativa, è conforme alle scritture contabili.

**IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**



# RELAZIONE SULLA GESTIONE ANNO 2000

## 1 - SITUAZIONE DELLA SOCIETA'

GROMA S.r.l. è una società con Socio Unico, la "Cassa Italiana di Previdenza e Assistenza dei Geometri Liberi Professionisti" (C.I.P.A.G.L.P.), che con atto del Notaro Paolo Silvestro, Rep. N. 57161, registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma - Atti Pubblici lo stesso 31/03/1999 effettuò il trasferimento di un ramo d'azienda GROMA a C.I.P.A.G.L.P. ai sensi dell'art. 9 comma 1 Dlgs n. 460/97, costituito essenzialmente di tutti gli immobili, di proprietà GROMA, per un valore di lire 309 Mld.

GROMA S.r.l., a seguito della operazione di cessione di ramo d'azienda "immobiliare", ha modificato l'assetto economico-patrimoniale, conservando il ramo di azienda consistente nell'attività di gestione, amministrazione e manutenzione di immobili. In questo ambito si è provveduto a negoziare, con il Socio Unico, un contratto di gestione per tutti gli altri immobili ancora non gestiti da GROMA, affidati alla stessa dallo scorso mese di Agosto con delibera n. 101/2000 del Consiglio di Amministrazione C.I.P.A.G.L.P.. Con tale delibera GROMA ha ricevuto il mandato per la gestione dell'intero patrimonio immobiliare dalla C.I.P.A.G.L.P.

Dalle risultanze economico-patrimoniali della società nell'esercizio 2000 emerge chiaramente che la stessa ha tempestivamente adeguato la propria struttura dei costi al ridotto volume dei ricavi conseguente alla cessione del ramo di azienda. A tal proposito è opportuno precisare che tale attività di programmazione e riorganizzazione, produrrà i suoi risultati prevalentemente nell'anno 2001. Ciò trova comunque chiara evidenza, anche quest'anno, nella realizzazione del risultato reddituale positivo conseguito prima delle imposte e degli accantonamenti per rischi futuri, a conferma di una attenta programmazione e, quindi, di un controllo dei fattori critici e determinanti del conto economico della società.

Si può affermare, pertanto, che, indipendentemente dall'utile rilevato, l'anno 2000 - appena conclusosi - è da considerarsi meramente di "assestamento".

Il Consiglio di Amministrazione, pur considerando questa "non" facile transizione, vuole sottolineare il rispetto (quasi coincidente alla lira) del budget preventivo al 31/12/2000, redatto lo scorso mese di settembre ed approvato anche dal Socio Unico nel suo bilancio previsionale consolidato.

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

### Organizzazione

La società che fin dal 1999 si era dotata di una nuova struttura organizzativa e di procedure per la gestione degli immobili, nell'anno 2000 l'ha integrata con un avanzato software "Multires" che svolge le seguenti attività:

1. bollettazione dei canoni (mediante avviso) con il "Sistema MAV", con dettaglio delle singole voci di spesa richieste, anche con l'addebito permanente in conto corrente (sistema R.I.D.);
2. integrazione tra sistema informatico per la gestione operativa delle unità immobiliari con quello di contabilità generale, ottenendo, in breve termine, l'elaborazione informatica unificata dei dati;
3. monitoraggio delle situazioni creditorie verso gli inquilini della C.I.P.A.G.L.P. con tempestiva rilevazione delle morosità; computo interessi moratori; riduzione dei pagamenti tardivi con invio periodico di lettere di avvisi di mora; risoluzione, in via transattiva, di contenziosi con gli inquilini, sia in via preventiva rispetto alla instaurazione di contenziosi che con la chiusura dei contenziosi stessi, qualora già instaurati; riduzione dell'intervento dei legali ai soli contenziosi pendenti dinanzi all'Autorità Giudiziaria; adozione di procedure di "reporting" dei legali sulle varie fasi del contenzioso;
4. inventariazione qualitativa e quantitativa del patrimonio, con creazione di un archivio cartaceo aggiornato;
5. rilevazione puntuale delle superfici sfitte, ricerca e ottenimento di nuove affittanze;
6. gestione puntuale e tempestiva dei sinistri fino alla liquidazione del danno;
7. rilievo e caricamento di dati con la creazione di un archivio informatico degli immobili, nonché aggiornamento sui dati catastali ed urbanistici degli edifici per singola unità immobiliare;
8. implementazione e aggiornamento continuo della Banca Dati;
9. gestione tempestiva delle disdette al fine di ottimizzare il reddito delle unità immobiliari.

La società ha messo allo studio l'analisi per la progettazione di un software di manutenzione programmata e di registrazione "on line" dei contratti di locazione. La rete organizzativa GROMA dei "Consegnatari", integrandosi con gli altri Amministratori della C.I.P.A.G.L.P., è stata trasformata in un network sul territorio nazionale di "Building Manager", tutti Geometri liberi professionisti (iscritti all'Albo ed alla Cassa), che assolve prevalentemente alle esigenze tecnico-manutentive semplificando, con la presenza dove sono ubicati gli immobili, la generale gestione, accentrando, nel contempo, tutte le attività amministrativo-contabili e legali nella sede.

Tutte le attività organizzative e gestionali sono state impostate tenendo conto di un sistema di qualità, conforme alle norme UNI EN ISO 9000, tendente all'ottenimento della certificazione sulla affidabilità e sull'efficienza dell'organizzazione nel suo complesso e nel suo continuo miglioramento. La già programmata richiesta di certificazione ha subito uno slittamento, in dipendenza delle trasformazioni che la società ha vissuto, focalizzando la sua attività sulla prestazione di servizi integrati per la gestione del patrimonio immobiliare e specificatamente nella: gestione, manutenzione, riqualificazione, attività che presenta notevoli potenzialità di crescita e di sviluppo.

**Rapporti con il Socio Unico.**

In relazione al mandato di gestione dell'intero patrimonio immobiliare della C.I.P.A.G.L.P., la GROMA assolve, quale procuratrice ed amministratrice, a detti compiti sulla base di un disciplinare che comprende l'attività, gli iter procedurali ed i successivi controlli da parte degli uffici preposti anche in tempi reali con videoterminali presso la sede C.I.P.A.G.L.P..

La stessa C.I.P.A.G.L.P., nel contempo, ha potuto verificare l'andamento della redditività che si è incrementata, a seguito di una sostanziale diminuzione della morosità e dell'adeguamento dei canoni locativi, rilevando una riduzione degli oneri accessori a vantaggio sia dei Conduuttori che della Proprietà.

**Immobili locati da C.I.P.A.G.L.P. e sub locati**

<b>IMMOBILI UBICATI IN:</b>	<b>% SUPERFICI AFFITTATE Al 31/12/99</b>	<b>% SUPERFICI AFFITTATE Al 31/12/00</b>
ROMA - Via Cavour	100%	100%
ROMA - Via del Tritone	100%	100%
ROMA - Via Lucatelli /Via G.G. Arrivabene / Via dei Crispolti	70%	70%
BOLOGNA - Via Barozzi	100%	100%
BRESCIA - Via Creta	80%	80%

**IMMOBILI SITI IN ROMA (Via Cavour; Via del Tritone; Via Lucatelli/Arrivabene)**

L'immobile di via Cavour risulta interamente sub-locato alla GE.S.O.S.P.E.L. S.p.A. ed alla Ericsson per la installata antenna per radiomobili sul lastrico solare.

L'immobile di via del Tritone è interamente locato al Consiglio Nazionale dei Periti Industriali ed alla relativa Cassa di Previdenza.

Le unità ad uso commerciale degli immobili di via Lucatelli, Crispolti e Arrivabene, sono parzialmente locate.

*BOLOGNA - Via Barozzi*

E' interamente locato a primarie società.

*BRESCIA - VIA CRETA*

Nelle restanti unità dell'immobile, ancora da sublocare, sono stati avviati lavori di ristrutturazione con un investimento complessivo di circa lire 1.000 mil. I lavori in corso, il cui programma di termine è previsto per il prossimo Aprile 2001, vedono la GROMA già contrattualmente impegnata con il Conduttore che prenderà possesso delle unità al termine dei lavori. Questa operazione vedrà l'immobile completamente locato entro l'anno 2001.

*BARI - Via Amendola*

Il contratto di locazione con il C.N.R., (relativo ad una frazione dell'immobile), ceduto dalla C.I.P.A.G.L.P. a GROMA a partire dal 1° giugno 1997, impegnandola anche alla gestione contrattuale ed ad altri servizi, è cessato con decorrenza 31/12/2000, così come da Delibere dei rispettivi Consiglio di Amministrazione C.I.P.A.G.L.P. e GROMA. I canoni percepiti fino alla data del 31/12/2000, sono stati interamente versati alla C.I.P.A.G.L.P., percependo, GROMA, un compenso percentuale sull'incassato.

**Gestione disponibilità finanziarie proprie**

La disponibilità finanziaria pari a lire 6.725 mil., (così ridottasi il 31/03/1999 dopo il trasferimento del ramo d'azienda) è stata mantenuta sul conto corrente bancario che ha assicurato rendimenti confrontabili agli impieghi in titoli di stato. Infatti, il rendimento dei depositi in c/c bancario che totalizzeranno lire 6.716 mil. al 31/12/2000 è parametrato, per nostro accordo negoziale, sull'"Euribor" meno un modesto spread, mentre i tassi sui titoli sono influenzati da un complesso di fattori, tra cui il tasso di sconto, e seguono la curva dei rendimenti medi sui depositi bancari.

Si è così mantenuto intatto il valore patrimoniale delle disponibilità, non restando esposti alla "volatilità" dei corsi, anche delle obbligazioni, lucrando interessi attivi, come già indicato, confrontabili con quelli ottenibili da impieghi in titoli obbligazionari ed al riparo dal concreto rischio di perdite sul capitale investito.

**ALTRI ACCADIMENTI**

Nel mese di Settembre ed Ottobre 2000, la società è stata oggetto di una verifica fiscale a carattere generale, programmata di iniziativa della Guardia di Finanza, Comando Nucleo regionale Polizia Tributaria del Lazio, al fine di constatare l'adempimento delle disposizioni in materia Iva, delle imposte dirette e degli altri tributi ai sensi delle leggi vigenti. L'attività di controllo conclusasi il giorno 16 Ottobre 2000, ha avuto i seguenti risultati:

- i controlli formali hanno evidenziato una corretta tenuta e conservazione delle scritture contabili previste dalle leggi vigenti;
- i controlli di coerenza interna ed esterna hanno dato esito positivo;

- nelle rilevazioni che hanno riguardato la cessione del ramo d'azienda al 31/03/99 dalla Groma alla CIPAGLP ed alle operazioni ad essa connesse, è stata riscontrata la legittimità fiscale dell'operazione e la regolare esecuzione della stessa, incluse le connesse e conseguenti attività contabili, fiscali e di bilancio. I verificatori hanno convenuto che con tale atto la GROMA S.r.l. ha sostanzialmente modificato l'assetto economico patrimoniale, conservando il ramo d'azienda consistente nell'attività di gestione, amministrazione e manutenzione di immobili di terzi;

- i controlli sulla corretta interpretazione ed applicazione delle norme fiscali, hanno condotto ad alcuni rilievi di importo limitato per l'imputazione di costi considerati di diversa competenza per l'anno 1999, mentre non si sono riscontrate violazioni per l'anno 2000;

- l'attività di controllo e verifica svolta dalla Guardia di Finanza, eseguita nell'arco di oltre un mese, ha evidenziato che le singole attività gestionali, svolte dalla società, la identificano come "impresa commerciale", anche se svolge la sua attività prevalentemente nei confronti del suo Socio Unico. Ciò in quanto, è stata verificata la sussistenza di margini di profitto, seppur ridotti, nei rapporti tra la "GROMA" e la C.I.P.A.G.L.P., e la corretta formalizzazione degli stessi che qualifica la distinzione soggettiva tra i due Enti.

Successivamente alla conclusione della verifica, è stata presentata - all'Ufficio delle Entrate - una memoria con cui si contestavano anche quei rilievi di importo limitato per l'imputazione di costi considerati di diversa competenza.

### **3 - PREVEDIBILE ANDAMENTO DELLA GESTIONE**

L'attività di gestione amministrazione, manutenzione di immobili e la prestazione di servizi integrati, presenta notevoli potenzialità di crescita e di sviluppo nel mercato immobiliare.

In particolare, per quanto attiene ai "trend" di sviluppo del mercato, si rileva che, da una "cultura del costruire" tesa a massimizzare le plusvalenze ottenibili dalla edificabilità delle aree, si sta passando ad una visione più completa che mira a perseguire l'utilità economica dell'immobile nell'intero suo ciclo di vita. Infatti, questo comparto dell'attività immobiliare è oggetto di attenzione da parte degli operatori del settore, sia in Italia che all'estero.

La riduzione strutturale dei tassi di interesse sugli impieghi finanziari in conseguenza della riduzione dell'inflazione e dell'introduzione dell'Euro, rappresenta il fattore critico determinante per l'avvio dell'attuale fase espansiva del mercato immobiliare. Infatti, i rendimenti ritratti dagli immobili risultano confrontabili e talvolta competitivi con gli impieghi finanziari (obbligazioni, titoli di stato, ecc.) seppure ancora gravati da un rilevante carico fiscale (ICI, ecc.). L'investimento immobiliare diventa ancora più appetibile allorché si consideri che, in un mercato di prezzi crescenti, si possono ottenere anche interessanti plusvalenze con la compravendita degli immobili.

Analizzato questo mercato, GROMA S.r.l., è pronta ad inserirsi in maniera efficace nel novero limitato di operatori nell'ambito dell'attività di gestione e di servizi integrati per il patrimonio immobiliare, considerato che, data la complessità ed il carattere interdisciplinare di quest'attività spinge molti enti proprietari a non improvvisarsi nella gestione, ma ad affidarla ad operatori professionali.

Conformemente all'indirizzo operativo così delineato, il Consiglio di Amministrazione della GROMA, nel corso dell'anno, ha approvato un nuovo testo di statuto che ha sottoposto all'approvazione del Socio Unico C.I.P.A.G.L.P..

La GROMA, nella sua programmata attività di Global Service, può occuparsi di tutti i servizi che l'Ente Committente intende affidargli, assumendosi tutti gli oneri della gestione e garantendo gli standard prestazionali definiti nei capitolati che non riguardano solo la manutenzione ordinaria, ma tutti gli interventi tendenti a valorizzare lo stesso a standard funzionali, qualitativi e prestazionali richiesti dalla normativa e dalle mutate esigenze sociali.

La manutenzione, in tempi passati, si è fatta con criteri sicuramente diversi da quelli che portano al risultato finale della redditività, considerato che lo scopo della manutenzione di un immobile è quello di garantire l'utilizzo del bene mantenendone il valore patrimoniale e le prestazioni iniziali entro limiti accettabili per tutta la vita utile dell'immobile.

Il prezzo dei fitti è condizionato dall'andamento congiunturale del mercato immobiliare, con notevoli variazioni tra contesti urbani diversi: compito del gestore è ridurre le superfici sfitte ed ottenere fitti più elevati in rapporto ai valori espressi dal mercato.

I costi di manutenzione sono invece direttamente controllabili e gestibili ottimizzando l'utilità e l'efficienza, ponendo attenzione alla distinzione tra costi dell'amministrazione corrente e spese manutentive suscettibili di conservare o incrementare il valore dell'immobile.

La maggiore redditività è il risultato di un'attenta gestione delle locazioni e degli interventi manutentivi. La formula:  $FITTI - COSTI = PROFITTI$ , ha permesso di riscontrare evidenti benefici nell'anno 2000.

La Groma, dal 1° marzo 2001, effettuati i necessari test operativi, si è prospettata all'esterno per l'acquisizione di altre gestioni immobiliari con una operazione promozionale rivolta, in questa prima fase, agli Enti, Fondi ed Istituti Previdenziali, supportata dalla collaudata struttura organizzativa, dalla propria Sezione Informatica che sviluppa nuove soluzioni gestionali, ed anche dall'attuale network nazionale di "Building Manager", con la possibilità di attingere ampie professionalità da un bacino di Geometri Liberi Professionisti, potendo offrire agli stessi: assistenza, il proprio Know How nel settore del Global Service e della manutenzione programmata, abbinata alla capacità di ottimizzazione dei costi che le consente un chiaro vantaggio competitivo in termini di efficienza gestionale ed operativa.

Il Consiglio di Amministrazione ritiene la "ricerca" di nuovi committenti, una delle attività prevalenti e quindi "strategiche" da intraprendere con decisione e determinazione negli anni a venire. Ciò determinerà lo sviluppo o meno della società e la sua completa affermazione nel mercato.

4 - Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Salvo quanto già illustrato nei titoli che precedono, non si registrano fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio sociale.

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 - Proposta di delibera

Infine, in relazione a quanto in precedenza esposto, sottoponiamo alla Sua approvazione il seguente testo di delibera:

"L'Assemblea dei Soci della GROMA S.r.l., preso atto della relazione del Collegio Sindacale, visto il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2000

delibera

1 - di approvare il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2000 nelle sue componenti Stato Patrimoniale, Conto Economico, nonché la Nota Integrativa e la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione degli affari sociali, di accompagnamento allo stesso, dai quali risulta un utile di lire 7.996.227.

2 - di destinare l'utile di lire 7.996.227 come segue:

a riserva legale	£.	<u>7.996.227</u>
	£.	7.996.227

\* \* \*

Il Consiglio di Amministrazione conclude la presente Relazione di accompagnamento al Bilancio dell'esercizio 2000, ringraziando tutti i dipendenti ed i collaboratori per l'attività svolta nel corso dell'esercizio.

**IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**