

Costi della produzione

(dati in lire/milioni)	%sul tot.Costi '01	2001	2000	Var. %
Amm.ti e acc.ti	16,6	931	996	(6,5)
Imposte	2,5	139	46	202,2
Costi di struttura:				
Personale	12,4	695	598	16,2
Consulenze	12,2	683	499	38,9
Organi Sociali	3,4	189	226	(16,4)
Sede ed altri	4,4	245	374	(34,5)
A quadratura:				
Fitti passivi su imm. CIPAG	41,4	2.321	2.568	(9,6)
Spese amm. e gest. Imm. CIPAG	7,1	396	544	(27,2)
Spese interventi su imm. CIPAG	<u> </u>	<u> </u>	<u> 82</u>	<u>(100,0)</u>
Totale costi	<u>100,00</u>	<u>5.599</u>	<u>5.933</u>	<u>(6,0)</u>

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:

- l'incremento della voce consulenze è interamente imputabile all'aumento del numero dei building manager, ed alla circostanza che gli stessi sono rimasti in carico alla società, diversamente dal precedente esercizio, per l'intero anno;

- l'incremento delle imposte di esercizio è dovuto prevalentemente all'imputazione al conto economico delle imposte anticipate accantonate nel precedente esercizio.

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

Irap	29.483.000
Imputazione imposte anticipate anni precedenti	123.263.000
Imposte anticipate dell'esercizio	<u>(55.790.000)</u>
Saldo al 31/12/2001	<u>96.956.000</u>

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 31/12/01	Valore 31/12/00	Var. %
Proventi straordinari:			
- Sopravvenienze attive	115.828.097	171.234.448	(32,36)
Oneri straordinari:			
- Altri oneri straordinari	<u>(2.359.982)</u>	<u>(95.760.920)</u>	<u>(97,54)</u>
	<u>113.468.115</u>	<u>75.473.528</u>	<u>50,34</u>

La voce sopravvenienze attive si riferisce prevalentemente, per circa lire 60 mil., alle citate rettifiche dei fondi di ammortamento delle immobilizzazioni materiali e per circa lire 53 mil. ad un riconto passivo dell'esercizio precedente relativo al canone di locazione sull'immobile di Bari in via Amendola.

15) DIPENDENTI

Il numero medio di lavoratori dipendenti in forza presso la società per l'esercizio 2001 risulta essere pari a 10 unità, così ripartite:

Dirigenti	1
Impiegati	8
Operai	<u>1</u>
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 137,26 mil. per l'Organo Amministrativo e a lire 44,5 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 2001

1 - SITUAZIONE DELLA SOCIETA'

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.).

Dalle risultanze economico-patrimoniali della società nell'esercizio 2001 emerge chiaramente che la stessa ha, già dallo scorso anno, adeguato la propria struttura dei costi al previsto incremento dei ricavi ed al riposizionamento aziendale conseguente alla cessione del ramo di azienda, avvenuta nel marzo del 1999. Tale attività di programmazione e riorganizzazione ha prodotto i suoi risultati a partire dalla seconda metà dell'anno 2001. Ciò trova chiara evidenza nella realizzazione del risultato reddituale positivo conseguito prima delle imposte, 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, l'utile rilevato nell'anno 2001 è strettamente correlato all'attività di "programmazione" e quindi, di "riorganizzazione", oltre, che di "avviamento" affrontata dalla società.

Il Consiglio di Amministrazione, considerata questa delicata attività strategica, sottolinea di aver migliorato i dati del "bilancio preconsuntivo al 31/12/2001", redatto ed approvato lo scorso mese di ottobre dal Socio Unico nell'ambito del suo Bilancio Previsionale consolidato.

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

ORGANIZZAZIONE

La società che fin dallo scorso anno si era dotata di una nuova struttura organizzativa e di procedure informatiche per la gestione degli immobili, nell'anno 2001 l'ha integrata ed implementata con un avanzato sistema che delinea i processi aziendali su "Internet". Tale Sistema, denominato "Groma.net", è andato ad affiancare il software già in uso denominato "Multires" che svolge le classiche attività di "Property", come ad esempio:

1. inventariazione qualitativa e quantitativa del patrimonio, con creazione di un archivio cartaceo aggiornato;
2. bollettazione dei canoni (mediante avviso) con il "Sistema MAV", con dettaglio delle

single voci di spesa richieste, anche con l'addebito permanente in conto corrente (sistema R.I.D.);

3. 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;
4. monitoraggio delle situazioni creditorie verso gli inquilini della Committenza 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 degli stessi, qualora già in-staurati; 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;
5. gestione puntuale e tempestiva dei sinistri fino alla liquidazione del danno;
6. gestione tempestiva delle disdette.

L'ottimizzazione del reddito delle unità immobiliari è rappresentata dalle percentuali delle diverse azioni messe in atto dalla GROMA, così come rappresentate dalla seguente tabella:

LA GESTIONE DEL "PROPERTY MANAGEMENT" TENDENTE A MIGLIORARE LA REDDITIVITA' DEGLI IMMOBILI ESPRESSA IN % PER SINGOLE MACRO-ATTIVITA'

A	8 %	Tempestività dell'azione nella definizione contrattuale
B	6 %	Gestione amministrativa del contratto
C	15 %	Preventiva indagine sul Conduttore
D	13 %	Monitoraggio costante del mercato immobiliare
E	15 %	Controllo costante degli incassi
F	12 %	Monitoraggio morosità ed attività extragiudiziali
G	14 %	Gestione assicurazioni e sinistri
H	10 %	Studio e Promozione costante delle locazioni
I	7 %	Velocità di ottenimento nello spazio delle informazioni

La società, inoltre, ha messo allo studio, l'analisi per la progettazione di un software di manutenzione programmata ed ha già attivato due importanti procedure informatiche, quali: la registrazione "on line" dei contratti di locazione ed il RID, con addebito permanente dei canoni di locazione ed oneri accessori in c/c bancario, la "domiciliazione".

La GROMA, organizzata in un network sul territorio nazionale dove sono ubicati gli immobili, di "Building Manager", Geometri liberi professionisti (iscritti all'Albo ed alla Cassa), assolve prevalentemente alle esigenze tecnico-manutentive.

Le attività amministrativo-contabili e legali sono state accentrate nella sede di Roma, utilizzando soluzioni informatiche in costante evoluzione, che permettono una gestione in tempo reale.

Tutta l'attività organizzativa e gestionale è stata impostata su di un Sistema di Qualità, conforme alle norme UNI EN ISO 9001 - (Norma Vision 2000), tendente all'ottenimento della certificazione sulla affidabilità e sull'efficienza dell'organizzazione nel suo complesso e nel suo continuo miglioramento. La Società, nel marzo 2002, è stata assoggettata per la richiesta di certificazione a due verifiche ispettive della D.N.V. (Det Norske Veritas) - organismo di certificazione internazionale operante dal 1864. Dette verifiche hanno portato ad una valutazione positiva della manualistica in uso alla società e del sistema di gestione qualità messo in atto. La società è in attesa dell'emissione del documento finale di certificazione : sulla "Gestione integrata di patrimoni immobiliari", ovvero "Integrated Management of Real Estate Property" (attività classificata al settore n. 32 E.A. European Activity), da parte della apposita Commissione.

La GROMA, ha partecipato all'edizione 2001 del PROSEG Italia, "Salone Professionale del Facility Management e del Global Service" tenutosi al Lingotto Fiere di Torino, ottenendo un notevole successo. Il Proseg Italia è un evento annuale, molto seguito da specialisti, con la presenza di grandi aziende quali: Fiat, Pirelli, Johnson Controls, Olivetti, Manutencoop, Impregilo, Manital, Elyo Italia.

Lo stand GROMA è stato visitato da moltissimi operatori inte-ressati ai servizi offerti ed alla presentazione della struttura organizzativa.

Nell'anno 2001, la società con determinazione - per promuoversi all'esterno - ha partecipato ai principali eventi di settore presentando la sua innovativa soluzione informatica basata su tecnologia Web che sfrutta le sconfinite potenzialità della rete internet. Tale tecnologia, oltre a seguire un work-flow secondo i criteri UNI EN ISO 9001 della qualità, offre una serie di servizi in rete, ai Conduuttori, ai Building Manager, agli studi legali ed ai Consulenti del proprio network, sparsi su tutto il territorio nazionale.

Il grosso vantaggio competitivo, rispetto ad altre realtà aziendali, deriva dal fatto che la soluzione informatica non è stata acquistata, ma è stata creata e sviluppata in casa "formando ed utilizzando risorse interne" dopo aver attuato un'approfondita analisi del work-flow aziendale e soprattutto, puntando l'attenzione alle richieste rinvenienti dal mercato, sempre più esigenti e sofisticate.

In un momento di trasformazione e di confusione sui termini di riferimento del mercato immobiliare e sull'attenzione nel campo della gestione, GROMA è divenuta un apprezzato "Competitor".

RAPPORTI CON IL SOCIO UNICO.

La società GROMA, quale Procuratrice ed Amministratrice dell'intero patrimonio della C.I.P.A.G.L.P., assolve a detto mandato sulla base di un disciplinare che comprende l'attività, gli iter procedurali ed i successivi controlli in tempi reali con videoterminali da parte degli uffici preposti dalla Committente.

Detti uffici, hanno potuto verificare in tal modo l'incremento della redditività, la sostanziale diminuzione della morosità, l'adeguamento dei canoni locativi, la riduzione degli oneri accessori a vantaggio sia dei Conducenti che della stessa Proprietà.

PATRIMONIO IMMOBILIARE CIPAGLP IN GESTIONE AL 31/12/2001 :

CITTA'	CONTRATTI ATTIVI IN GESTIONE	SUPERFICI IN MQ	% Superficie Locata
PADOVA	38	10.550	99
FIRENZE	1	260	100
SONDRIO	1	N.D.	100
S.TO FIORENTINO	88	20.040	99
PARMA	1	260	100
SASSARI	1	516	100
VITERBO	1	230	100
PORDENONE	5	800	100
PAVIA	1	73	100
GORIZIA	1	140	100
PIOLTELLO	85	7.168	100
TERNI	1	103	100
LACCHIARELLA	45	41.000	70
ROMA	463	46.500	100
MACERATA	1	360	100
FOGGIA	1	233	100
UDINE	4	1.200	100

XIV LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TORINO	203	17.404	100
ALESSANDRIA	1	44	100
VIBO VALENTIA	1	105	100
SIENA	1	632	100
LECCO	3	N.D.	100
PERUGIA	30	3.812	100
BRINDISI	60	6.973	99
GROSSETO	1	171	100
VARESE	1	N.D.	100
GENOVA	1	530	100
BIELLA	10	N.D.	70
CATANIA	1	155	100
BARI	2	10.000	15
BOLOGNA	8	12.000	100
PIACENZA	21	1.438	90
MODENA	1	254	100
TREVISO	2	N.D.	100
AVELLINO	77	9.374	97
CATANZARO	1	N.D.	100
BENEVENTO	2	8.126	70
FERRARA	1	N.D.	100
MILANO	79	19.923	92
MASSA	1	N.D.	100
ROVIGO	1	N.D.	100
TRENTO	1	N.D.	100
CESENA	31	2.636	100

SAVONA	10	7.000	100
VICENZA	1	398	100
MANTOVA	1	376	100
BRESCIA	3	1.283	100

Attività di sub locazione (GROMA Locat):

IMMOBILI SITI IN:	% SUPERFICI AFFITTATE Al 31/12/00	% SUPERFICI AFFITTATEAl 31/12/01
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%	60%
BRESCIA - Via Creta	80%	100%

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.

Non tutte le unità ad uso commerciale degli immobili di via Lucatelli, Crispolti e Arrivabene, sono locate, data la loro particolare ubicazione nell'ambito di un contesto condominiale privo di particolari interessi commerciali che, in tempi passati non hanno mai motivato interventi manutentivi. A migliorare tale situazione, GROMA sta' studiando alcune proposte da sottoporre alla Proprietà.

BOLOGNA - Via Barozzi

E' interamente locato a primarie società. Nel corso del 2001, risulta una riduzione della superficie locata e quindi del fatturato dovuta al fallimento del Conduttore "FM Construction" S.p.a. del Gruppo Fochi, che occupava la metà dei sei piani dell'edificio. Per dette unità nel contempo, nel Novembre 2001, è già stato sottoscritto un contratto di locazione con la Italferr S.p.a. (già conduttrice di altri due piani dell'edificio) comprendente l'esecuzione di alcuni lavori di personalizzazione, il cui costo è stato aggiunto, frazionato al canone di locazione. I lavori sono terminati il 28 febbraio 2002 ed hanno riportato in tempi rapidissimi l'immobile alla totale locazione.

BRESCIA - VIA CRETA

Agli inizi dell'anno 2001, i lavori di ristrutturazione sulle unità immobiliari ancora sfitte per un investimento complessivo di circa un miliardo di lire, sono terminati il 30 giugno 2001. Questa operazione ha portato l'immobile ad essere completamente locato al 100%.

Gestione disponibilità finanziarie proprie

La disponibilità finanziaria pari a circa otto miliardi di lire, è stata mantenuta sul conto corrente bancario che ha assicurato buoni rendimenti confrontabili agli impieghi in Titoli di Stato, mantenendo così intatto il valore patrimoniale delle disponibilità, non rischiando la "volatilità" dei corsi azionari ed il rischio di perdite sul capitale investito.

Nel corso dell'esercizio è stato presentato alla CIPAGLP, una proposta organica di gestione in conto corrente di corrispondenza del complesso dei rapporti di Credito/Debito tra GROMA e CIPAGLP, incluse le attività finanziarie, così come illustrato nel Bilancio preventivo 2002.

ALTRI ACCADIMENTI

Nel mese di giugno 2001, la società è stata oggetto di una verifica fiscale a carattere generale, programmata, di iniziativa dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Roma 2 (Area Controllo), al fine di constatare l'adempimento delle disposizioni in materia Iva, delle Imposte Dirette e degli altri tributi ai sensi delle leggi vigenti per gli anni 1996 e 1997. L'attività di controllo, conclusasi alla fine di luglio, 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;
- i controlli sulla corretta interpretazione ed applicazione delle norme fiscali, hanno condotto ad alcuni modesti rilievi per l'imputazione di costi di importo limitato considerati di diversa natura e competenza per gli anni assoggettati ad accertamento;
- l'attività di controllo e verifica svolta dai Funzionari dell'Ufficio, eseguita nell'arco di oltre un mese, ha evidenziato che le singole attività gestionali, svolte dalla società (negli anni

1996/1997), la identificano come "impresa commerciale", anche se svolge la sua attività prevalentemente nei confronti del suo Socio Unico.

- Successivamente alla conclusione della verifica, è stata presentata - all'Ufficio delle Entrate - una memoria con cui si contestavano anche i sopra citati rilievi.

Da ultimo si attesta che in data 26/09/2001, per atto Notaio Silvestro di Roma, la società ha adottato il suo nuovo Statuto e convertito con arrotondamento il capitale sociale in euro 9.812.700.

3 - PREVEDIBILE ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Sul mercato c'è la matura consapevolezza di due elementi fondamentali: il continuo lievitare dei costi di gestione di edifici e di patrimoni immobiliari; la crescita delle attività che la gestione comporta, inducendo un costante incremento della complessità dei problemi gestionali, che si traduce in incrementi organizzativi e tecnologici e quindi in ulteriori costi. Le organizzazioni proprietarie di patrimoni immobiliari conscie di questa dinamica che ai fini reddituali determina una continua e preoccupante riduzione dei profitti, hanno già iniziato ad avvertire come improcrastinabile l'affidamento a terzi della gestione del proprio patrimonio immobiliare. La GROMA, con la sua organizzazione certificata nell'attività di Gestione di Patrimoni immobiliari e di Facility, può occuparsi di tutti i servizi che il Committente può affidargli.

La Groma, dal settembre 2001, si è prospettata all'esterno per acquisire altri Committenti con una operazione promozionale rivolta ad Enti Proprietari (Banche, Assicurazioni, ecc.), Fondi ed Istituti Previdenziali, supportata dalla sezione Marketing e da quella Informatica per lo sviluppo di nuove soluzioni gestionali, vantando un network nazionale di "Building Manager", composto da Geometri Liberi Professionisti. In questa prima fase ha formulato precise e diverse offerte di servizi nell'ambito del Property e del Facility che hanno trovato conferma da parte di importanti Committenti, per i quali la GROMA si è già attivata in termini produttivi.

Consapevole del Know-How acquisito e dalla domanda di nuove figure professionali proveniente dal mercato immobiliare, (Building Manager, Facility Manager, Property Manager, ecc.), la società si è attivata a progettare corsi di formazione per "Building Manager".

Il Consiglio di Amministrazione segue lo sviluppo di altre programmate azioni per la "ricerca" di nuovi Committenti, attività ritenuta ormai "strategica" per gli anni a venire, che determinerà l'affermazione della società nel mercato immobiliare con tutti i conseguenti benefici economici.

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, il Consiglio di Amministrazione, all'unanimità, propone la seguente

delibera

1 - di approvare il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2001 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 Lit. 79.356.113.

2 - di destinare l'utile di lire 79.356.113 come segue:

a riserva legale

Lit. 79.356.113

Lit. 79.356.113

* * *

Il Consiglio di Amministrazione conclude la presente Relazione di accompagnamento al Bilancio dell'esercizio 2001, ringraziando tutti i dipendenti ed i collaboratori per l'attività svolta nel corso dell'esercizio.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO D'ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.2001

Signori,

il Collegio Sindacale ha esaminato il progetto di bilancio chiuso al 31 dicembre 2001 costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa e corredato della Relazione sulla Gestione che il Consiglio di Amministrazione Vi sottopone per l'approvazione e che si sintetizza sulle seguenti risultanze:

Attività	Lit. 21.225.404.456	
Capitale Sociale e Netto		Lit. 19.179.999.382
Utile d'esercizio		Lit. 79.356.113
Passività		Lit. 1.966.048.961
Totale Passivo e Netto		Lit. 21.225.404.456

Il Conto Economico presenta in sintesi, i seguenti valori :

Valore della produzione		Lit. 5.304.286.680
Costi della produzione		Lit. (5.501.955.071)
Differenza tra Valore e Costi della produzione		Lit. (197.668.391)
Totale proventi e oneri finanziari		Lit. 260.512.389
Totale proventi e oneri straordinari		Lit. 113.468.115
Imposte sul reddito d'esercizio		Lit. (96.956.000)
Risultato dell'esercizio		Lit. 79.356.113

I conti d'ordine espongono un saldo pari a lire 10.500.000.000.

La relazione sulla gestione del Consiglio di Amministrazione illustra l'andamento dell'attività aziendale che nell'esercizio in oggetto è stata caratterizzata dal consolidato riassetto organizzativo della propria struttura in relazione alle nuove attività cui la società è stata destinata dopo il trasferimento del suo patrimonio immobiliare con la cessione di un ramo aziendale alla C.I.P.A.G.L.P. avvenuta nel corso del 1999.

Abbiamo provveduto a riscontrare i valori espressi nel bilancio con le risultanze delle scritture contabili, regolarmente tenute.

Nella Nota Integrativa, inoltre, Vi sono stati esposti i criteri applicativi nella valutazione delle voci di bilancio e le variazioni intervenute nella consistenza delle poste dell'attivo e del passivo.

Lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico indicano a fianco i valori dell'esercizio precedente. I criteri di valutazione adottati dal Consiglio di Amministrazione sono da noi condivisi. Le poste patrimoniali sono state valutate secondo i criteri di cui all'art. 2426 c.c. ed hanno rispettato la valutazione delle singole voci secondo criteri di prudenza e di continuità dell'attività. - In particolare il Collegio ha rilevato che il bilancio d'esercizio esaminato ha recepito gli effetti dell'adozione del principio contabile n. 25 del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e Ragionieri, in applicazione del principio contabile internazionale IAS n. 12, con il quale si rilevano le differenze temporanee d'imposta, la cosiddetta fiscalità differita.

Gli ammortamenti sono stati calcolati in costanza di aliquota con la quota corrispondente al presunto deperimento e consumo dei beni avvenuto nell'esercizio in relazione alla loro residua possibilità di utilizzo e in armonia con i criteri fiscalmente ammessi.

Per le immobilizzazioni immateriali che comprendono costi ad utilità pluriennale, iscritte all'attivo con il nostro consenso, è stato seguito il metodo dell'ammortamento diretto. Le voci attengono a : migliorie su beni in locazione, il cui ammortamento è stato determinato in relazione alla durata dei contratti in essere; concessioni, licenze, marchi e diritti similari, incrementate nell'esercizio prevalentemente per l'implementazione del software di gestione del patrimonio immobiliare; costi di impianto e di ampliamento che hanno subito variazioni nell'esercizio e sono stati ammortizzati con la quota di competenza dell'anno; costi di ricerca e sviluppo sostenuti per la realizzazione in proprio del software denominato Groma.net.

I crediti sono esposti al valore nominale rettificato del relativo fondo svalutazione accantonato nell'esercizio, secondo il disposto dell'art. 71 del TUIR.

Inoltre, nel corso dell'esercizio è stato utilizzato il fondo rischi ed oneri per l'importo di Lit. 305.696.930 al fine di svalutare un credito della società nei confronti di un conduttore sottoposto a procedura concorsuale. L'ammontare residuo del fondo rischi ed oneri alla data del 31/12/2001 è pari a Lit. 100.000.000.

Abbiamo rilevato che : i debiti sono iscritti al valore nominale; i ratei ed i risconti attivi e passivi sono stati determinati in base al criterio della competenza temporale; il fondo trattamento fine rapporto è pari al debito verso i dipendenti in essere al 31/12/2001.

Nel corso dell'esercizio abbiamo proceduto al controllo della contabilità e dell'amministrazione, vigilando sull'osservanza della legge e dello Statuto, partecipando alle riunioni assembleari e consiliari ed effettuando le verifiche periodiche di cui all'art. 2403 c.c.

In conclusione, esprimiamo parere favorevole all'approvazione del Bilancio concordando con il Consiglio di Amministrazione in merito alla destinazione dell'utile d'esercizio al fondo di riserva legale.

Roma, 13/03/2002

Il Collegio Sindacale

Dott. Aldo Sanchini

Dott. Andrea Perrone

Rag. Claudio Quintiliani