degli stessi residui attivi, dovuto principalmente al ritardo della riscossione dei canoni di locazione nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni.

La situazione patrimoniale, al termine dell'esercizio in esame, è esposta nella seguente tabella:

Situazione patrimoniale

	1999	(Dall'1.1. al 14.3.2000)
ATTIVITA'		
Finanziarie		
Disponibilità liquide	0	0
Crediti diversi	64.463.473.333	53.420.413.982
Patrimoniali		
Immobili	52.289.673.860	50.694.855.860
Mobili	4.066.980.341	4.082.452.101
Totale attività	57.767.909.511	108.197.721.943
Fondo quiescenza personale	4.858.301.079	4.672.327.559
Deficit patrimoniale		
Totale a pareggio	126.678.428.613	112.870.049.502
PASSIVITA'		
Finanziarie		
Debiti di Tesoreria	4.631.487.968	130.606.797
Mutui passivi	11.036.592.566	11.036.592.566
Debiti diversi	48.075.558.842	36.915.312.148
Patrimoniali		
Fondi di ammortamento	18.425.611.387	18.425.611.387
Totale passività	82.169.250.763	66.508.122.898
Fondo quiescenza personale	4.858.301.079	4.672.327.559
Patrimonio netto	38.650.876.771	41.689.599.045
Totale a pareggio	125.678.428.613	112.870.049.502

Al 14.3.2000 il patrimonio netto risulta pari a L. 41.689.599.045 con un aumento di L. 3.038.722.274 rispetto al netto patrimoniale registrato al termine dell'esercizio 1999 (7,8%). Le attività sono passate da L. 120.820.127.534 a L. 108.197.721.943 con un decremento pari al 10,4% e le passività da L. 82.169.250.763 a L. 66.508.122.898 (-19%).

La diminuzione dei valori attivi è correlato all'azzeramento delle disponibilità liquide. Quanto al passivo, la flessione è dovuta principalmente al più ridotto volume dei debiti di funzionamento e al costante valore dei debiti di finanziamento, nonostante la presenza dei debiti di Tesoreria per L. 130.606.797.

Il patrimonio immobiliare figura iscritto in bilancio al costo storico di acquisizione (aumentato degli incrementi migliorativi realizzati nel tempo) per un valore complessivo di L. 50.694.855.860. I beni costituiti da strade, giardini, impianti, etc. sono espressi in contabilità con un valore simbolico pari ad uno, trattandosi di beni indisponibili.

b) Comparazione della situazione patrimoniale dell'Ente alla data del 31.12.1999 e del 15.3.2000

Valutazioni significative possono trarsi dal confronto tra le situazioni patrimoniali dell'Ente alle date del 31/12/1999 (relazione di stima della Commissione nominata ai sensi dell'art. 1 del decreto n. 304 del 17 agosto 1999 per la trasformazione dell'Ente in S.p.A.) e del 15.3.2000 (data dell'effettiva trasformazione in società per azioni).

Tali due situazioni mostrano una rappresentazione reale del valore del patrimonio dell'Ente, che nei bilanci dei precedenti esercizi figurava iscritto al mero costo storico di acquisizione aumentato degli incrementi migliorativi realizzati nel tempo,non rivalutati – non essendone l'Ente obbligato – ai sensi della legge n. 413 del 30 dicembre 1991.

Situazione patrimoniale

	Al 31/12/1999	Al 15/3/2000	DIFFERENZE
ATTIVITA'			
Immobilizzazioni:			
a) Edifici	1.078.974.617.440	1.079.144.299.440	169.682.000
b) Area denominata "M4"	141.676.151.000	141.676.151.000	-
c) Parchi e terreni	34.624.932.138	34.624.932.138	-
d) Beni mobili	1.541.244.345	1.550.964.345	9.720.000
Totale Immobilizzazioni	**1.256.816.944.923**	**1.256.996.346.923**	**179.402.000**
Crediti:			
Crediti di gestione	34.413.473.944	37.321.663.754	2.908.189.810
Crediti verso l'erario:			
a) per IVA	6.249.100.000	6.294.611.000	45.511.000
b) per acconti IRPEG	8.745.741.000	8.745.741.000	-
Altri crediti:			
a) Depositi vincolati presso terzi	5.943.126.721	5.948.009.150	4.882.429
Totale Crediti	**55.351.441.665**	**58.310.024.904**	**2.958.583.239**
Attivo circolante			
Cassa	93.857	93.857	-
Banca c/c	0	600.267.246	600.267.246
Conto corrente Postale	992.420.719	725.911.740	-266.508.979
Rimanenze di materiali di consumo	96.176.425	96.176.425	-
Totale attivo circolante	**1.088.691.001**	**1.422449.268**	**333.758.267**
TOTALE ATTIVO	**1.313257.077.589**	**1.316.728.821.095**	**3.471.743.506**

PASSIVITA'			
Fondi:			
Fondo Riserva Straordinaria	841.240	841.240	
Fondo Accantonamento TFR	5.943.126.721	5.948.009.150	4.882.429
Fondo Imposte Arretrate	20.707.082.000	20.707.082.000	-
Fondo Imposte dell'anno	9.000.000.000	11.375.000.000	2.375.000.000
Fondo Svalutazione Crediti	655.476.262	655.476.262	-
Totale Fondi	**36.306.526.223**	**38.686.408.652**	**2.379.882.429**
Debiti di lungo periodo:			
a) BNL mutuo fondiario	510.723.109	510.725.109	-
b) INA mutuo fondiario	11.374.350.985	11.374.350.985	-
Totale debiti di lungo periodo	**11.885.074.094**	**11.885.074.094**	**-**
Debiti a breve periodo:			
a) Debiti di gestione	11.200.833.312	11.290.361.654	89.528.342
b) Altri debiti a breve	4.490.299.000	-	-4.490.299.000
Totale debiti a breve periodo	**15.691.132.312**	**11.290.361.654**	**-4.400.770.658**
TOTALE PASSIVO	**63.882.732.629**	**61.861.844.400**	**-2.020.888.229**
PATRIMONIO NETTO	**1.249.374.344.960**	**1.254.866.976.695**	**5.492.631.735**
TOTALE A PAREGGIO	**1.313.257.077.589**	**1.316.728.821.095**	**3.471.743.506**

Per quanto concerne le attività si evidenzia l'incremento del valore delle immobilizzazioni a causa della capitalizzazione dei costi di realizzazione del progetto definitivo di un parcheggio sotterraneo in piazza L. Sturzo, l'aumento dei crediti di gestione (derivanti principalmente da: canoni da fitti attivi, per concessione di aree a titolo duraturo o temporaneo e crediti per servizi resi ancora da riscuotere) per un importo di poco inferiore ai tre

miliardi ed il ritorno del saldo del c/c bancario su valori positivi (si passa da -4.490.299.000 a +600.267.246), dovuto in massima parte agli introiti derivanti dalla soluzione della vertenza con la Provincia di Roma per le scuole superiori del quartiere.

Per le passività, oltre al già cennato rientro dell'indebitamento a breve nei confronti delle banche, si segnala un incremento del valore del fondo imposte per 2 miliardi e 375 milioni.

Dette variazioni, intervenute nel periodo 1/1/2000-14/3/2000, hanno determinato un incremento del patrimonio netto pari a L. 5.492.631.735.

c) Periodo dal 15 marzo 2000 al 31 dicembre 2000 (EUR S.p.A.)

Per quel che riguarda i risultati della gestione aziendale riferita al periodo tra il 15 marzo 2000 (data di costituzione della Società) ed il 31 dicembre 2000, si espongono sinteticamente i dati di esercizio al 31/12/2000.

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31.12.2000

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0
B) Immobilizzazioni	
I Immateriali	707.231.140
II Materiali	1.261.158.344.205
III Finanziarie	98.749.770
Totale Immobilizzazioni	**1.261.964.325.115**
C) Attivo circolante	
I Rimanenze	80.102.000
II Crediti	63.821.454.119
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0
IV Disponibilità liquide	115.538.052
Totale attivo circolante	**64.017.094.171**
D) Ratei e risconti	54.882.458
TOTALE ATTIVO	**1.326.036.301.744**

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	
A) Patrimonio netto	
I Capitale	1.249.374.344.960
II Riserve	7.152.087.940
IX Utile (perdita) dell'esercizio	8.738.067.338
Totale Patrimonio netto	**1.265.264.500.238**
B) Fondi per rischi e oneri	1.000.000.000
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	5.719.921.466
D) Debiti	53.569.146.872
E) Ratei e risconti	482.733.168
TOTALE PASSIVO E NETTO	**1.326.036.301.744**
Conti d'ordine	19.618.711.000

Preliminarmente si segnala l'importante e delicata opera di riassetto organizzativo e gestionale posta in essere a seguito della trasformazione.

In coerenza con l'impegnativo compito che la società è chiamata a svolgere le attività espletate nell'esercizio 2000 sono state costantemente indirizzate al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- la valorizzazione del patrimonio immobiliare;
- la creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione immobiliare e lo sviluppo dei servizi connessi.

Con riferimento alle attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare, la Società ha avviato molteplici iniziative volte alla realizzazione di nuovi edifici (Centro Congressi Italia) e anche alla ristrutturazione e rifunzionalizzazione di edifici esistenti (il Palazzo della Civiltà Italiana, l'ex Velodromo olimpico ed il Palazzo dello Sport).

Tali iniziative sono condotte in ambito pubblicistico essendo la Società assimilata agli organismi di diritto pubblico, a seguito del parere dell'Autorità di vigilanza sui lavori pubblici e pertanto la Società ha operato secondo i procedimenti previsti dalla legge 109/94 e successive modificazioni ed integrazioni.

In particolare la costruzione del nuovo Centro Congressi e la ristrutturazione del Palazzo dello Sport saranno realizzate tramite lo strumento dell'affidamento in concessione di cui all'art. 19, comma 2 della legge 109/94 (con oneri di costruzione - tutti o in parte, comunque superiori al 50% - a carico del concessionario, da remunerarsi attraverso la gestione massimo trentennale dell'edificio).

La ristrutturazione del Palazzo della Civiltà Italiana e dell'ex Velodromo olimpico avverrà, invece, per mezzo di affidamento dei lavori in appalto con la precisazione che i lavori di ristrutturazione del Palazzo della Civiltà Italiana saranno finanziati, come consente la legislazione di settore e come concordato in intese già siglate, dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con recupero sui canoni di locazione.

Il valore complessivo stimato di detti interventi è di circa 400 miliardi dei quali il 12% (circa 48 miliardi), integralmente riferibili alla ristrutturazione dell'ex Velodromo, è a carico della Società, essendo la restante copertura finanziaria a carico di risorse finanziarie pubbliche, per circa 182 miliardi, e di risorse finanziarie private, per circa 165 miliardi.

La ristrutturazione dell'ex Velodromo è subordinata alla validazione economica dell'iniziativa, che dovrà garantire la restituzione e la remunerazione dell'eventuale impegno finanziario della Società.

I dati riguardanti i principali interventi di valorizzazione immobiliare sono esposti nel seguente prospetto:

Denominazione Immobile (miliardi di lire)	Ammontare Investimento	Copertura finanziaria			Sistema di affidamento
		Risorse Esterne		Risorse Interne	
		Pubbliche	Private		
Centro Congressi	265	120(*)	145(**)		Concessione
Pal. dello Sport	20		20 (**)		Concessione
Ex Velodromo	70	22 (****)		48	Appalto Lavori
Pal. Civiltà Italiana	40	40 (***)			Appalto Lavori
Totale	395	182	165	48	

(*) Risorse Roma Capitale

(**) Risorse di concessione in cambio della gestione

(***) Risorse Ministero dei Beni Culturali

(****) Risorse CONI

La seguente tabella evidenzia altri interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare realizzati con finanziamento a carico della Società per un importo complessivo di 4,8 miliardi.

Palazzo della Civiltà	728 milioni
Palazzo delle Tradizioni Popolari	546 milioni
Palazzo dei Congressi	3.480 milioni

Le attività descritte hanno risentito di ritardi dovuti all'instaurazione delle procedure di affidamento dei lavori previste per il settore pubblico, dirette a garantire i principi di trasparenza ed imparzialità dell'azione amministrativa.

Per quel che riguarda l'incremento di redditività delle superfici in locazione immobiliare, si rileva una certa difficoltà nell'ottimizzare la gestione reddituale del patrimonio.

A tal proposito è utile ricordare che:

- il 12,7% del patrimonio (159 miliardi) riguarda aree in uso o edificabili, la più importante delle quali (valorizzata 140 miliardi in sede di trasformazione) è destinata ad ospitare il futuro Centro Congressi Italia;
- l'1,4% del valore patrimonio della Società (17 miliardi) riguarda i parchi ed i terreni per i quali l'opera di messa a reddito, già avviata, deve contemperarsi con la vocazione pubblica alla libera apertura di tali spazi per i cittadini del quartiere;
- l'85,9% del totale del patrimonio di proprietà (1.078 miliardi), infine, è costituito da edifici e fabbricati i quali non presentano, nella totalità, caratteristiche commerciali omogenee.

Nell'ambito di quest'ultima componente del patrimonio, con ogni evidenza la più importante, si distinguono per la diversa tipologia:

- edifici destinati alla locazione temporanea per congressi ed altri eventi similari (edifici speciali) per un valore complessivo pari a L. 203,5 miliardi (18,9%), per la cui redditività si dovrà integrare l'offerta sul mercato di meri spazi con quella dei servizi connessi agli eventi congressuali. L'attività del Palazzo dei Congressi ha registrato comunque, una buona ripresa nel corso del 2000;
- edifici e fabbricati particolari, per un valore pari a 138,7 miliardi (12,9%); per la loro storia, la loro situazione oggettiva e la loro destinazione, non sono stati in grado di produrre rendimenti economici in linea con i valori di mercato. Tra questi si citano in particolare il Palazzo della Civiltà Romana dato in uso al Comune di Roma ad un valore simbolico, gli immobili nei quali sono ubicate le sedi degli istituti scolastici gestiti dalla Provincia di Roma per i quali esiste una convenzione particolare, il Palazzo degli Uffici che solo negli ultimi mesi è stato parzialmente destinato alla locazione di terzi a seguito di un ridimensionamento degli spazi per il personale della Società;
- immobili destinati alla locazione a terzi per un valore di 736,7 miliardi di lire. L'incremento di redditività è, nel maggior numero dei casi, legato, non solo, alla scadenza del contratto (la quale consente una

rinegoziazione dei canoni), ma anche alla effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria.

Con riferimento agli immobili aventi rendimenti sotto la media di mercato, si evidenzia quanto segue:

- locazione del Palazzo dell'Arte Moderna al Ministero delle Finanze, per la quale il conduttore ha annunciato di non voler procedere al rinnovo, con conseguente minor canone nel 2000 di circa 1,2 miliardi;
- locazioni varie (Archivio di Stato, Palazzo delle Scienze e Palazzo delle Tradizioni Popolari) al Ministero per i Beni Culturali, con trattative bloccate sulla rinegoziazione dei canoni (in merito alla quale il citato Ministero ha richiesto parere ed intervento al Ministero del Tesoro) e contestuale richiesta del Ministero per i Beni Culturali di ulteriori 6.800 mq. circa, con conseguente minor canone per il 2000 di circa 4,2 miliardi;
- locazione delle superfici libere del Palazzo dell'Arte Antica (circa 10.000 mq.), con trattative con la controllata Eurnetcity prolungatesi per i tempi di costituzione ed omologa della stessa, con conseguente minor canone per il 2000 di circa 2 miliardi.

Le opportunità di miglioramento dei rendimenti delle superfici in locazione immobiliare sono consistenti poiché il rinnovo dei contratti con conduttori già in possesso del bene e/o la stipula di nuovi contratti per la piena occupazione degli immobili interessa un totale di 44 contratti di locazione su 77 locazioni complessive (57%).

Al termine dell'anno sono stati stipulati 15 contratti, di cui 7 ex novo ed 8 rinnovi; sono pertanto rimasti da rinnovare e stipulare 29 contratti su 44 (65%).

La scarsa incisività delle attività in questo campo e, soprattutto, la mancata evidenziazione di azioni di stimolo o di contrasto, ha indotto la Direzione Generale a valutare una riorganizzazione dell'Area Commerciale all'inizio del 2001.

Espressione più evidente delle azioni volte alla creazione di valore degli immobili attraverso lo sviluppo dei servizi connessi è la costituzione della società controllata Eurnetcity. La Società ha approfondito la ricerca di

schemi organizzativi e produttivi finalizzati al lancio di un'offerta di servizi "Facilities Management" correlati ai beni gestiti direttamente e agli immobili propri locati a terzi, nell'ambito di uno scenario commerciale ispirato allo sviluppo della nuova "società dell'informazione".

I primi riflessi economici apprezzabili di tali attività si potranno osservare nell'esercizio 2001.

Per quanto concerne la gestione finanziaria, l'esercizio 2000 è stato caratterizzato da un incremento dei crediti commerciali. Al 31/12/2000 ammontano complessivamente ad oltre 45,8 miliardi di lire rispetto ai 34,4 indicati dalla Commissione di trasformazione alla fine del 1999.

L'ammontare dei crediti derivanti dalla gestione degli edifici in locazione, ed in particolare quelli nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni, hanno subìto un incremento, come si evince dalla lettura della tabella sottostante. I crediti sopra menzionato sono passati dai 28,2 miliardi al 31/12/1999 ai 33 miliardi al 31/12/2000 (+17%).

Situazione crediti v/ clienti della gestione edifici in locazione

(in milioni di lire)

	Crediti al		
	01/01/2000	**15/03/2000**	**31/12/2000**
Conduttori Pubblici	28.200	34.100	33.000
Conduttori Privati	2.100	3.300	1.200
Totale	30.300	37.400	34.200

Tale situazione, nonostante un decremento del saldo di cassa per 2,5 miliardi, ha consentito alla Società di migliorare per il 2000 il Capitale Circolante Netto (e quindi gli investimenti a rapido ciclo di reintegro finanziario) e gli indici di disponibilità, di liquidità ed il tasso di indebitamento rispetto alla situazione alla fine del 1999.

Fonti e Impieghi

(in milioni di lire)

	2000
Fonti	
Incremento fornitori	3.623
Utile di esercizio	8.738
Ammortamenti	3.233
Accantonamenti	394
Decremento magazzino	16
Totale	16.004
Impieghi	
Investimenti	7.098
Incremento crediti	11.479
Totale	18.577
Decremento del saldo di cassa	-2.573

Capitale Circolante Netto

(in milioni di lire)

	1999	2000
C.C.N.	11.042	22.264

Alcuni indici significativi per la realtà della Società

	1999	2000
Indice di Disponibilità	1,243	1,528
Indice di Liquidità	1,241	1,531
Tasso di Indebitamento	0,051	0,048

Nella tabella che segue viene esposta la riclassificazione dello stato patrimoniale secondo il criterio finanziario del grado di liquidità.

Stato Patrimoniale riclassificato secondo criteri di liquidità

(in milioni di lire)

ATTIVO	1999	2000	Differenze
Cassa		41	41
Banca	992	74	-918
Totale Attività Liquide (A)	992	116	-877
Crediti v/ clienti	34.414	45.850	11.436
Crediti diversi	20.938	18.026	-2.912
Totale Attività Differite (B)	55.352	63.876	8.525
Rimanenze (C)	96	80	-16
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI (A+B+C)	56.440	64.072	7.632
Immobilizzazioni materiali	1.256.817	1.261.158	4.341
Fondi ammortamento			-
Totale Immobilizzazioni tecniche nette (D)	1.256.817	1.261.158	4.341
Immobilizzazioni immateriali		707	707
Fondi ammortamento			-
Totale Immobilizzazioni immateriali nette (E)	-	707	707
Totale Partecipazioni (F)	-	99	99
TOTALE ATTIVITÀ FISSE (D+E+F)	1.256.817	1.261.158	5.147
TOTALE ATTIVITA'	**1.313.257**	**1.326.036**	**12.779**
PASSIVO			
Banca	4.490	5.537	1.047
Totale Debiti di finanziamento a breve term. (G)	4.490	5.537	1.047
Fornitori	11.201	14.824	3.623
Debiti diversi	29.707	21.447	-8.260
Totale Debiti di finanziamento a breve term. (H)	40.908	36.271	-4.637
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (G+H)	45.398	41.808	-3.590
Mutui	11.885	12.242	357
Tot. Debiti di finanz. a medio-lungo term. (I)	11.885	12.242	357
Fondi accantonamento	6.599	6.721	123
Tot. Debiti funz. a medio-lungo term. (L)	6.599	6.721	123
PASSIVITA' CONSOLIDATA (I+L)	18.484	18.963	479
Capitale sociale	1.249.374	1.249.374	-
Riserve	1	7.152	7.152
Utili di esercizio		8.738	8.738
CAPITALE PROPRIO	1.249.375	1.265.265	15.889
TOTALE PASSIVITA'	**1.313.257**	**1.326.036**	**12.779**

Nell'esercizio 2000 si ravvisa un aumento delle attività correnti di 7,6 miliardi rispetto al 1999 e di 5,1 miliardi delle attività fisse per un incremento complessivo di 12,7 miliardi delle attività totali.

L'indebitamento nei confronti degli istituti di credito rispetto al 1999 è aumentato di circa 1 miliardo di lire, anche se i debiti di funzionamento a breve (fornitori ed altri debiti) si sono ridotti di 3,5 miliardi.

Si evidenzia l'incremento del valore del capitale proprio di 15,9 miliardi dovuto agli utili di esercizio (8,7 miliardi) e alle riserve dovute a rettifiche

delle poste attive e passive provenienti dallo stato patrimoniale di trasformazione (7,2 miliardi). Il patrimonio netto passa da 1.249 miliardi alla data della trasformazione a 1.265 alla fine dell'anno 2000.

SINTESI DEL CONTO ECONOMICO DELLA SOCIETA' AL 31 DICEMBRE 2000

CONTO ECONOMICO	
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	32.122.367.023
- Altri ricavi e proventi	8.501.314.562
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	40.623.681.585
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-116.228.961
- Per servizi	-12.181.797.525
- Per godimento di beni di terzi	-18.365.621
- Per il personale	-8.870.084.433
- Ammortamenti e svalutazioni	-3.233.396.736
- Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-16.074.425
- Oneri diversi di gestione	-3.294.989.438
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	-27.730.937.139
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	12.892.744.446
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	
- Proventi da partecipazioni	-
- Altri proventi finanziari	44.704.799
- Interessi e altri oneri finanziari	-991.087.681
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-946.382.882
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	-
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	
- Proventi	787.808.008
- Oneri	-924.227.234
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	-136.419.226
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	11.809.942.338
- Imposte esercizio	-4.202.193.000
- Imposte anticipate	1.130.318.000
UTILE DELL'ESERCIZIO	**8.738.067.338**

Le risultanze del conto economico evidenziano che i costi diretti (per servizi) della Società ammontano complessivamente a 12,1 miliardi di lire.

Il dato (rapportato per dodicesimi) risulta inferiore del 10% rispetto a quello del bilancio consuntivo dell'Ente EUR per il 1999.