ENTE AUTONOMO ESPOSIZIONE UNIVERSALE DI ROMA (E.U.R.)

BILANCIO D'ESERCIZIO 2000

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

EUR S.p.A.

Sede legale Roma – L.go Virgilio Testa, 23

Capitale sociale lire 1.249.374.344.960 interamente versato

Numero Registro Imprese 106282/2000 - **Numero R.E.A. 943510**

Codice fiscale 80045870583 - Partita Iva 02117131009

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

al bilancio chiuso al 31 dicembre 2000

Signori Soci,

il progetto del bilancio chiuso il 31 dicembre 2000 - composto dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa - è stato redatto in conformità al disposto degli artt. 2423 e successivi del codice civile, così come modificato dal decreto legislativo 9 aprile 1991, n. 127. Esso si riassume nei seguenti valori:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI:	
- immateriali	707.231.140
- materiali	1.261.158.344.205
- finanziarie	98.749.770
Totale immobilizzazioni	**1.261.964.325.115**
CIRCOLANTE:	
- rimanenze	80.102.000.
- crediti	63.821.454.119
- disponibilità liquide	115.538.052
Totale circolante	**64.017.094.171**
RATEI E RISCONTI	54.882.458
TOTALE ATTIVITÀ	**1.326.036.301.744**

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO:	
- capitale sociale	1.249.374.344.960
- riserva legale	-
- altre riserve	7.152.087.940
- utile d'esercizio	*8.738.067.338*
Totale patrimonio netto	**1.265.264.500.238**
FONDI PER RISCHI ED ONERI	1.000.000.000
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	5.719.921.466

EUR S.p.A. SERVIZI GENERALI
IL DIRIGENTE
Dott. Alberto MUZZI

DEBITI	53.569.146.872
RATEI E RISCONTI	482.733.168
TOTALE PASSIVITÀ	**1.326.036.301.744**

L'utile d'esercizio di lire 8.738.067.338 trova riscontro nel conto economico che in sintesi espone i seguenti risultati:

CONTO ECONOMICO	
Valore della produzione	40.623.681.585
Costi della produzione	(27.730.937.139)
Differenza tra valore e costi della produzione	**12.892.744.446**
Proventi e oneri finanziari	(946.382.882)
Proventi e oneri straordinari	(136.419.226)
Utile al lordo delle imposte	**11.809.942.338**
Imposte sul reddito dell'esercizio	3.071.875.000
UTILE D'ESERCIZIO	**8.738.067.338**

I conti d'ordine ammontano a L. 19.618.711.000 e rappresentano la fidejussione che la societa' ha rilasciato all'Ufficio delle Entrate.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, illustra i criteri di valutazione e riporta gli altri elementi informativi richiesti dal citato art. 2427 del codice civile, trattandosi del primo esercizio della societa' non vengono presentati dati comparativi relativi all'esercizio precedente.

Il Consiglio di Amministrazione nella relazione sulla gestione Vi ha illustrato tutti i fatti relativi all'andamento aziendale e le prospettive per il corrente esercizio.

Lo stato patrimoniale e il conto economico sono stati redatti secondo gli schemi previsti rispettivamente dagli artt. 2424 e 2425 del codice civile.

I principi di redazione del bilancio e i criteri di valutazione adottati per la redazione dello stesso sono quelli dettati dagli artt. 2423-*bis* e 2426 del codice civile. Più in particolare, i criteri di valutazione seguiti sono stati i seguenti:

- le *immobilizzazioni immateriali*, iscritte al costo di acquisto o di produzione inclusivo degli oneri accessori, sono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro residua possibilità di utilizzazione. I costi di pubblicità con utilità pluriennale sono ammortizzati in un periodo di cinque esercizi;
- le *immobilizzazioni materiali* sono iscritte al costo di acquisto o al costo storico rivalutato in sede di trasformazione, in base ad apposita perizia tecnica e sono rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento . Gli ammortamenti sono stati calcolati a quote costanti sulla base delle aliquote ordinarie ritenute rappresentative della vita utile dei cespiti; per i beni entrati in esercizio nel corso dell'anno, le quote di ammortamento sono state determinate applicando le suddette aliquote ridotte alla meta' e rapportate all'effettivo periodo di utilizzo del bene stesso. I beni immobili di interesse storico sono stati ritenuti non ammortizzabili in funzione dell'intrinseco valore dei medesimi che porta a ritenere il valore residuale del bene stesso inalterato nel tempo. I restanti beni immobili ritenuti non di interesse storico sono stati ammortizzati in modo sistematico ad aliquote crescenti sulla base della durata della societa' fissata in cinquantuno anni;

SERVIZI GENERALI
IL DIRIGENTE
Dott. Alberto MAZZI

- le *immobilizzazioni finanziarie* rappresentano le partecipazioni di societa' non quotate in borsa sono valutate con il metodo del costo, determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione;
- i *crediti* risultano iscritti in bilancio al valore di presumibile realizzazione, cioè al valore nominale rettificato mediante un fondo svalutazione che tiene conto delle condizioni economiche generali;
- il *fondo per rischi ed oneri* di lire un miliardo è costituito a fronte di potenziali passivita' a carico della societa' per fatti attinenti la gestione dell'Ente; detto fondo è stato ottenuto mediante corrispondente riduzione della riserva costituita dopo la perizia di trasformazione a seguito degli assestamenti di tutte le poste periziate nel periodo dal 1 gennaio al 14 marzo 2000;
- il *fondo T.F.R.* è stato accantonato per coprire l'intera passività maturata nei confronti dei dipendenti in conformità alla legislazione, al contratto collettivo nazionale di lavoro nonchè all'accordo integrativo aziendale vigenti;
- le altre poste dell'attivo e del passivo non richiedono ulteriori illustrazioni rispetto a quanto indicato nella nota integrativa.

Si rappresenta inoltre che:

- nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha proceduto al controllo dell'amministrazione, constatando che le decisioni degli Organi sociali sono state assunte con modalità conformi alle disposizioni di legge e di statuto;
- lo stato patrimoniale e il conto economico trovano riscontro nelle risultanze dei libri e delle scritture contabili con riferimento a dati e valori relativi alla chiusura dell'esercizio. La regolarità di tali scritture e la loro conformità alle vigenti norme di legge è stata verificata durante l'esercizio 2000 nel corso delle visite periodiche del Collegio Sindacale;
- nella redazione del bilancio non sono state effettuate compensazioni di partite;
- non è stato fatto ricorso a deroghe consentite - al ricorrere di casi eccezionali - dal comma 4 dell'art. 2423 del codice civile e dal comma 2 dell'art. 2423-*bis* del codice civile.

In conclusione, per quanto di nostra competenza, possiamo attestarVi che il bilancio al 31 dicembre 2000 è stato, nelle sue tre componenti, impostato nel rispetto della vigente normativa. Pertanto, previa considerazione da parte dell'Assemblea dei Soci di quanto evidenziato nella relazione del Consiglio di Amministrazione, esprimiamo parere favorevole all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2000 della Vostra Società, così come predisposto dal Consiglio d' Amministrazione, che evidenzia un utile netto di L. 8.738.067.338, dichiarandoci altresi' d'accordo sulla formulata proposta di destinazione dello stesso.

Roma , 11 aprile 2001

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Aldo Sanchini (Presidente)

Dott. . Roberto Ferranti

Dott Antonio Mastrapasqua

SERVIZI GENERALI
IL DIRIGENTE
dott. Alberto MUZZI

EUR S.p.A.

Bilancio d'esercizio e bilancio consolidato al 31 dicembre 2000 (con relative relazioni della società di revisione sui soli stati patrimoniali)

KPMG

Revisione e organizzazione contabile

KPMG S.p.A.
Via Ettore Petrolini 2
00197 ROMA RM

Telefono (06) 80961.1
Telefax (06) 8077475

Relazione della società di revisione sul solo stato patrimoniale

Al Consiglio di Amministrazione
della Eur S.p.A.

1 Abbiamo svolto la revisione contabile dello stato patrimoniale della Eur S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2000 e delle informazioni contenute nella nota integrativa ad esso riferite. La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio a tale data compete agli amministratori della Eur S.p.A.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sullo stato patrimoniale e sulle informazioni contenute nella nota integrativa ad esso riferite al 31 dicembre 2000 e basato sulla revisione contabile.

2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se lo stato patrimoniale sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni relativi allo stato patrimoniale, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

3 Trattandosi del primo anno di revisione contabile, il conto economico per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2000 e le informazioni contenute nella nota integrativa ad esso riferite, i movimenti del patrimonio netto al 31 dicembre 2000, e la voce "Utile dell'esercizio" contenuta nello stato patrimoniale alla stessa data non sono stati da noi esaminati. Analogamente non è stata da noi esaminata la continuità di applicazione dei criteri di valutazione. Il nostro giudizio pertanto non si estende ai dati ed alle informazioni che non sono stati da noi esaminati.

EUR S.p.A. SERVIZI GENERALI
IL DIRIGENTE
Dott. Alberto MUZZI

KPMG S.p.A. è membro della KPMG International

Milano Ancona Bari Bergamo Bologna Bolzano Brescia Como Firenze Foggia Genova Lecce Napoli Novara Padova Palermo Parma Perugia Pescara Roma Torino Treviso Udine Verona

Società per azioni
Capitale sociale Lire 8.494.500.000 i.v.
Registro Imprese Milano N. 276803
R.E.A. Milano N. 512867
Cod. Fisc. e P.IVA 00709600159
Sede legale: Via Vittor Pisani, 25 - 20124 Milano MI

4 A nostro giudizio, lo stato patrimoniale della Eur S.p.A. al 31 dicembre 2000 e le informazioni contenute nella nota integrativa ad esso riferite sono conformi alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; essi pertanto sono redatti con chiarezza e rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale della Società.

5 La Società detiene una partecipazione di controllo e, in ottemperanza alla vigente normativa, ha redatto il bilancio consolidato di Gruppo. Tale bilancio rappresenta un'integrazione del bilancio d'esercizio ai fini di una adeguata informazione sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società e del Gruppo. Lo stato patrimoniale consolidato e le informazioni contenute nella nota integrativa ad esso riferite sono stati da noi esaminati ed il bilancio consolidato, con la relativa relazione della società di revisione sul solo stato patrimoniale consolidato, viene presentato contestualmente al bilancio di esercizio.

Roma, 5 aprile 2001

KPMG S.p.A.

Marco Giordano
Socio

EUR S.p.A. SERVIZI GENERALI
IL DIRIGENTE
Dott. Alberto MUZZI

EUR S.p.A. SERVIZI GENERALI
IL DIRIGENTE
Dott. Alberto MUZZI

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Premessa- Costituzione della Società a seguito di trasformazione in S.p.A. dell'Ente EUR.

Le fasi che hanno contraddistinto la costituzione dell'EUR S.p.A. possono essere sintetizzate nelle seguenti.

- Il D.Lgs 17 agosto 1999, n. 304 che dava attuazione alla legge 15 marzo 1997 n. 59, che prevedeva la trasformazione dell'Ente EUR in società per azioni, fissava modalità e termini della citata trasformazione, precisando, inoltre, che all'atto della costituzione della S.p.A., il capitale sociale fosse attribuito al Ministero del Tesoro (90%) e al Comune di Roma (10%).
- Ai sensi del menzionato D.Lgs 304/99, il Ministro del Tesoro emanava il DM 27 ottobre 1999, con il quale venivano nominati i componenti della Commissione che, secondo quanto previsto dell'art. 2 del D.Lgs. 304/99, doveva effettuare la ricognizione del patrimonio dell'Ente Eur.
- La citata Commissione, in data 19 febbraio 2000, terminava i lavori e quantificava in Lire 1.249.374 milioni l'entità del patrimonio dell'Ente Eur al 31 dicembre 1999.
- Con DM 13 marzo 2000, il Ministro del Tesoro approvava la relazione di stima del patrimonio dell'Ente Eur, redatta dalla Commissione e convocava la prima assemblea degli azionisti. Tale DM veniva pubblicato in G.U. del 15 marzo 2000.
- Ai sensi del già citato D.Lgs 304/99, art. 1 c.4, tale data di pubblicazione in G.U. rappresentava la data di costituzione dell'EUR S.p.A. a seguito di trasformazione da Ente EUR.
  La menzionata pubblicazione, sempre ai sensi dell'art. 1 c. 4 del D.Lgs 304/99, teneva luogo di tutti gli adempimenti in materia di costituzione di società.

1. Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La presente relazione riguarda la gestione aziendale riferita al periodo tra il **15 marzo 2000**, data di costituzione della Società, ed **il 31 dicembre 2000** e che, successivamente alla data di costituzione della Società, sono intervenute:

- l'approvazione dello Statuto e la nomina degli organi della Società (15 maggio 2000);
- la attribuzione delle deleghe di poteri (1 giugno 2000);
- approvazione dei criteri di massima della struttura organizzativa della Società (13 luglio 2000).

Le attività svolte in detto periodo hanno perseguito i seguenti obiettivi:

A. il riassetto organizzativo e gestionale conseguente alla trasformazione dell'ex Ente Eur in Società per Azioni;
B. la valorizzazione del patrimonio immobiliare
C. la creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione immobiliare e lo sviluppo dei servizi connessi.



Con riferimento alle attività sub A, cioè di **riassetto organizzativo e gestionale conseguente alla trasformazione dell'ex Ente Eur in Società per Azioni,** la Società ha conseguito i seguenti risultati:

- definizione del nuovo contratto di lavoro per i dipendenti e per i dirigenti (la stipula dell'accordo contrattuale è del 19 luglio 2000), che ha consentito l'adozione di un modello privatistico di detto rapporto, con assestamento dell'organico da 129 a 108 unità (Dirigenti e Direttore Generale inclusi) , senza che si siano riscontrate tensioni con i lavoratori e le organizzazioni sindacali;
- riorganizzazione dei processi organizzativi e gestionali aderenti alla missione societaria , con forte responsabilizzazione del management (sono state in proposito predisposte e trasmesse nel mese di agosto 2000 specifiche deleghe e direttive e, nel mese di novembre 2000 il relativo report bimestrale), e con successiva evidenziazione (alla fine dell'esercizio) di problemi nell'Area Commerciale, ai quali si è dato risposta nei primi mesi del 2001;
- disponibilità di strumenti di comunicazione interaziendale ed extraziendale idonei a monitorare l'attività aziendale ed a scambiare i flussi informativi (la *intranet* è stata allestita, collaudata e messa in esercizio nel mese di settembre), con la conseguente acquisizione di elementi di certezza sulla esistenza di tali flussi e la contestuale rilevante riduzione dello scambio cartaceo dei documenti.

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

Va in proposito sottolineato che tali iniziative sono condotte in ambito totalmente pubblicistico, poiché la Società è a tal fine assimilata, giusta parere dell'Autorità di vigilanza sui lavori pubblici, agli organismi di diritto pubblico.

Conseguentemente la Società ha dovuto utilizzare, per conseguire gli obiettivi di valorizzazione degli immobili citati, i procedimenti previsti dalla legge 109/94 e successive modificazioni ed integrazioni, operando le seguenti scelte.

Per la costruzione del nuovo Centro Congressi e per la ristrutturazione del Palazzo dello Sport si è seguito il procedimento dell'affidamento in concessione (che pone a carico del concessionario gli oneri di costruzione - tutti o in parte, comunque superiore al 50% - in cambio della gestione massimo trentennale dell'edificio), mentre per la ristrutturazione del Palazzo della Civiltà Italiana e dell'ex Velodromo Olimpico si è optato per l'affidamento dei lavori in appalto; inoltre si deve chiarire 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 (si veda il seguente prospetto), 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. E' in proposito necessario precisare che la ristrutturazione dell'ex Velodromo è comunque subordinata alla validazione economica dell'iniziativa, che dovrà garantire la restituzione e la remunerazione dell'eventuale impegno finanziario della Società.

Principali Interventi di valorizzazione immobiliare

Denominazione Immobile	Ammontare Investimento	Copertura finanziaria			Sistema di affidamento
		Risorse Esterne		Risorse Interne	
(miliardi di lire)		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

Per dettagliati riferimenti agli iter realizzativi delle quattro iniziative fin qui citate, si confrontino gli **allegati nn 1a, 1b, 1c e 1d** alla presente relazione.

Naturalmente l'azione di valorizzazione ha interessato anche altre componenti del patrimonio immobiliare, con interventi pari a complessivi 4,8 miliardi, con finanziamento a carico della Società, dei quali si riepilogano i principali:

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

A conclusione di questo paragrafo si deve sottolineare che le attività di valorizzazione hanno risentito di alcune lentezze imputabili alla natura pubblicistica della Società in relazione alle procedure di affidamento dei lavori, che limitano la possibilità della stessa di adeguare la propria capacità competitiva a quella delle altre società presenti nel medesimo mercato.

EUR S.p.A. SERVIZI GENERALI
IL DIRIGENTE
Dott. Alberto MUZZI

Con riferimento alle attività sub C, **cioè volte alla creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione immobiliare e lo sviluppo dei servizi connessi,** è utile premettere una sintetica disamina di ipotesi di scenario del mercato in cui opera la Società (riportato di seguito in corsivo).

L'anno 2000 è stato caratterizzato da una crescita diffusa del mercato immobiliare in gran parte di Europa e si prevede il permanere di tale tendenza anche nel 2001 (cfr ultimo studio Nomisma).

In particolare, il ciclo dell'immobiliare terziario nel 2000 in Italia ed in particolare nel comparto degli uffici nella città di Roma (segmento di mercato proprio della Società) si trova in una fase di netta ripresa (cfr Jones Lang Lasalle); ciò è dovuto alla congiuntura economica positiva e allo sviluppo della nuova "società dell'informazione", con la nascita di nuove iniziative imprenditoriali nel campo delle telecomunicazioni ed internet.

Le rilevazioni di Nomisma nel secondo semestre del 2000 hanno indicato nel 6,3% l'aliquota di rendimento potenziale medio lordo annuo degli immobili adibiti ad ufficio in Italia, mentre la società multinazionale di consulenza e di analisi del mercato immobiliare Cb Richard Ellis indica per gli uffici ubicati nella città di Roma un'aliquota di rendimento annuo del 6% per immobili aventi un valore di 5.670.000 a metro quadrato. L'analisi dei costi di affitto per metro quadrato, invece, elaborata dalla medesima società multinazionale, pur non contemplando la città di Roma tra le prime cinquanta città al mondo avente i canoni di locazione degli uffici più elevati (Milano si trova al 43° posto), prevede un costo medio di locazione per metro quadrato pari a lire 525.000 con un incremento dei prezzi rispetto allo scorso anno del 5%.

Il mercato immobiliare italiano si sta evolvendo verso assetti più efficienti dovuti in particolare ad interventi istituzionali tesi a riformare regole e comportamenti e a sviluppi tecnologici che richiedono una maggiore qualità per la soddisfazione delle mutate esigenze di utenti ed investitori.

In questi anni si è migliorata la trasparenza del mercato immobiliare la cui mancanza è stata la ragione dell'assenza degli investitori esteri sul mercato caratterizzando in tal modo la realtà italiana rispetto a quella degli altri paesi europei. Confortanti indicazioni in tal senso derivano dal progressivo impegno per il miglioramento delle informazioni e delle regole quali la nascita e lo sviluppo di istituzioni quali le borse immobiliari o l'osservatorio dei valori immobiliari del Ministero delle Finanze e le normative sui fondi immobiliari e sulla securitizzazione.

Dalla parte della domanda l'affermarsi della nuova economia digitale e l'aumento della competitività tra le imprese stanno evidenziando la necessità di contenitori capaci di coniugare l'infrastruttura immateriale (la rete internet, le fibre ottiche, l'alta velocità di connessione alla rete, i servizi high tech deputati) con la funzionalità di uno spazio fisico ben localizzato, accogliente, confortevole e prestigioso. Nuove tipologie di offerta immobiliare partono quindi dalla definizione di piani di gestione degli edifici che prevedono l'attività di gestione dei servizi "no tech" integrati all'immobile (Facilities Management) che attualmente vengono gestiti in modo "passivo" e visti come un costo da sopportare, mentre possono essere considerati come un'autonoma iniziativa imprenditoriale.

L'insieme dei servizi "high tech" e "no tech" consentono di offrire sul mercato un migliore appeal dell'immobile, e oltre alla locazione anche i molteplici servizi dietro il pagamento di un unico canone.

EUR S.p.A. SERVIZI GENERALI
IL DIRIGENTE
Dott. Alberto MUZZI



Dalla parte dell'offerta si sono aperti nuovi scenari che interessano i processi di valorizzazione immobiliare e di gestione dei patrimoni edilizi. Gli attori che operano sul mercato stanno cambiando. Tanto che in alcuni casi si è parlato di "assalto" al mercato italiano da parte di grandi investitori stranieri.

Rispetto a questo scenario la Società ha adottato strategie specifiche per ciascuna delle due filiere di creazione del valore richiamate sia in apertura di paragrafo sia nell'analisi del mercato precedente.

Con riferimento all'incremento di redditività delle superfici in locazione immobiliare, va preliminarmente ricordato che il patrimonio immobiliare della Società, valutato in sede di relazione di stima circa 1.255 miliardi, non sempre è in grado di ottimizzare la sua gestione reddituale.

Infatti il 12,7% (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 di cui si è detto in precedenza.

Una percentuale pari al 1,4% del valore del patrimonio della Società (17 miliardi) riguarda i parchi ed i terreni per i quali si sta svolgendo un'opera di messa a reddito salvaguardando comunque la vocazione pubblica a la libera apertura per i cittadini e i lavoratori del quartiere.

Infine l'85,9% del totale del patrimonio di proprietà (1.078 miliardi) è costituito da edifici e fabbricati i quali non presentano, nella totalità, caratteristiche commerciali omogenee.

Rientrano, infatti,in tale tipologia immobili, per un valore pari di 203,5 miliardi (18,9%), edifici destinati alla locazione temporanea per congressi ed altri eventi similari (edifici speciali), per la cui redditività è necessaria una modificazione dell'offerta sul mercato, trasformandola da mera offerta di spazio ad offerta integrata dei servizi ricompresi nella catena del valore dell'evento congresso.

Nonostante questa notazione, va rilevata la buona ripresa di attività nel corso del 2000 del Palazzo dei Congressi, sia sotto l'aspetto quantitativo e soprattutto qualitativo, ospitando eventi e congressi di interesse e con protagonisti di livello mondiale. Gli ultimi due trimestri dell'anno (nel secondo si sono effettuati lavori di manutenzione che ne hanno limitato l'utilizzo) hanno visto un'occupazione della struttura superiore all'80% del totale complessivo degli spazi .

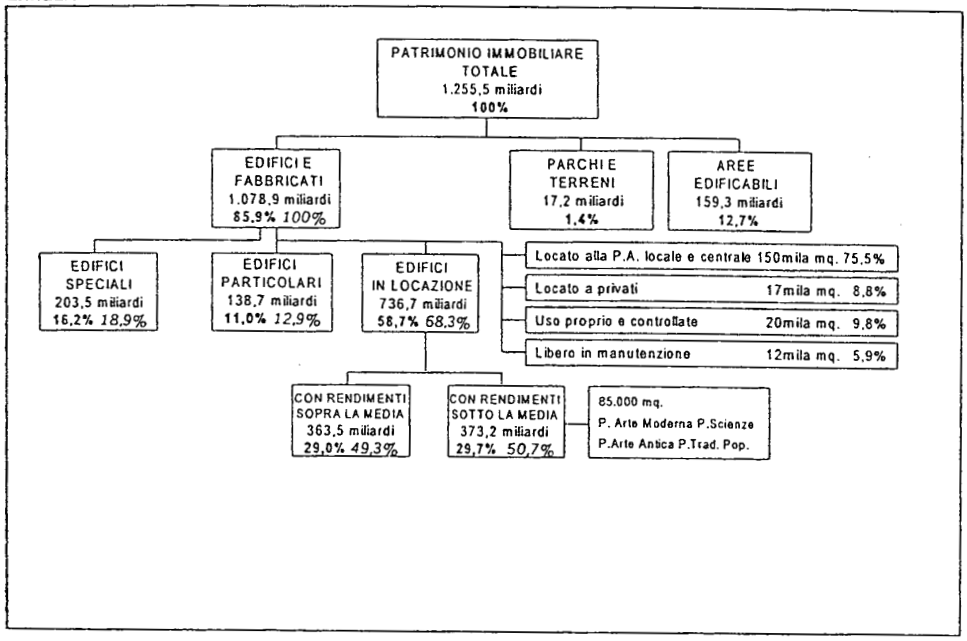
Una ulteriore categoria di edifici e fabbricati (edifici particolari), per un valore pari a 138,7 miliardi (12,9%) per la loro storia, la loro situazione di fatto e la loro destinazione, non sono stati in grado di produrre rendimenti economici in linea con i valori di mercato. Tra questi si citano in 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 Uffici che solo negli ultimi mesi è stato destinato alla locazione per terzi a seguito di un ridimensionamento degli spazi per il personale della Società.

Rimangono pertanto a disposizione del mercato immobili destinati alla locazione a terzi per un valore di 736,7 miliardi di lire,il cui 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.

Detti immobili, nel corso del 2000, sono stati occupati mediamente per un percentuale intorno al 80-85% ed hanno offerto, per circa il 49%, rendimenti finanziari lordi superiori ai dati di mercato sopra riportati, e, per circa il 51%, rendimenti inferiori ai dati medesimi, come indicato nel seguente grafico.

Suddivisione del Patrimonio secondo la tipologia di destinazione con indicazione del rendimento medio annuale



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

- locazione del Palazzo dell'Arte Moderna al Min.ro 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 Min. del Tesoro) e contestuale richiesta del Ministero per i Beni Culturali di ulteriori 6800 mq circa, con conseguente minor canone per il 2000 di circa 4,2 miliardi;

EUR S.p.A. SERVIZI GENERALI
IL DIRIGENTE
Dott. Alberto MUZZI

- 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 possibilità di intervento e di miglioramento dei rendimenti sono consistenti, come si ebbe più volte a rilevare in sede di trasformazione dell'ex Ente Eur in S.p.A, 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; ne sono pertanto rimasti da rinnovare e stipulare 29 su 44 (65%).
L'andamento non soddisfacente di queste attività e, soprattutto, la mancata evidenziazione di azioni di stimolo o di contrasto ha indotto la Direzione Generale a valutare una possibile riorganizzazione dell'Area Commerciale, resa operativa all'inizio del 2001.
In ogni caso, a prescindere dalle difficoltà di conduzione dell'area Commerciale, va ricordato, ai fini di una corretta valutazione a confronto tra previsioni e consuntivo, che, per quanto detto in premessa, l'effettiva attività nel 2000 è stata di durata inferiore al semestre e che la operatività della controllata Eurnetcity (in funzione della quale era stato riservato l'utilizzo e la conseguente messa a reddito dell'intero palazzo dell'Arte Antica, con un canone annuale di circa 3 miliardi di lire) si è realizzata solo a novembre 2000.
Un maggiore dettaglio su questo argomento è inserito al successivo punto 3.

Diverse le valutazioni sulle azioni volte **alla creazione di valore attraverso lo sviluppo dei servizi connessi.**
Si è trattato innanzitutto delle azioni finalizzate a concretizzare le iniziative di start-up di una newco avente per oggetto la gestione di reti e servizi di telecomunicazioni nel quartiere dell'Eur. Le attività si sono concretizzate con la costituzione, il 6 settembre 2000, di Eurnetcity S.p.A., controllata da Eur Spa con il 51% del capitale sociale e con il successivo immediato sviluppo dell'attività sociale.

Inoltre la Società ha approfondito lo scenario di mercato e gli schemi organizzativi e produttivi finalizzati al lancio di un'offerta di servizi di Facilities Management sui beni gestiti direttamente e su quelli propri locati a terzi.

I dati del mercato potenziale sono risultati pari a circa 55 miliardi, mentre i dati del mercato-obiettivo sono risultati pari a circa 13 miliardi entro il 2004 ed a circa 31 miliardi entro il 2011.

EUR S.p.A. SERVIZI GENERALI
IL DIRIGENTE
Dott. Alberto MANUZZI



2. Costi di esercizio

I costi diretti della Società sono stati complessivamente pari a 12,1 miliardi di lire. Tale dato è inferiore del 10% (in dodicesimi) rispetto a quanto risultante dal rendiconto dell'ex Ente per il 1999 (naturalmente tale confronto ha tutti i limiti derivanti dalla eterogeneità delle fonti informative). I motivi principali di detta riduzione sono da ricondursi essenzialmente a minori quantità dei servizi richiesti sulla base di una attenta valutazione dei fabbisogni nell'ambito dei contratti esistenti. Nel corso dell'esercizio si è peraltro provveduto a rielaborare i capitolati delle prestazioni al fine di renderle più efficienti in vista delle gare di appalto per l'anno 2001.
Si segnalano in particolare 6,2 miliardi di lire sostenuti per la gestione degli edifici speciali (destinati a locazioni temporanee per eventi ed attività congressuali) che, come commentato nel paragrafo 1, sono fonte di rilevanti costi, pur in presenza di contenuti tassi di utilizzazione, ad eccezione del Palazzo dei Congressi , il cui incremento dei costi di gestione è giustificato dall'incremento dell'attività verificatosi negli ultimi due trimestri del 2000.
Altra fonte significativa tra i costi diretti è stata la gestione dei parchi, per lire 3 miliardi, comprensivi della manutenzione degli impianti idrici e di sollevamento d'acqua del laghetto.

I costi indiretti, compresi quelli del personale (8,8 miliardi), risultano pari a 14,4 miliardi di lire. In particolare i costi per la gestione del Palazzo degli Uffici, pari a 1,8 miliardi, risultano essere inferiori del 5% rispetto a quelli sostenuti nel 1999; mentre i costi indiretti, pari a 2,7 miliardi, risentono in modo rilevante dei costi sostenuti per la definizione del concordato fiscale con il Ministero delle Finanze (1,1 miliardi). Sono compresi nei costi indiretti anche oneri straordinari di esercizio (924 milioni) relativi per la maggior parte (775 milioni) ad un sinistro che ha visto la Società risarcire il danno per il quale, tra l'altro, è stato appostato il relativo rimborso assicurativo tra i ricavi.

3. Ricavi di esercizio

I ricavi derivanti dall'attività principale della Società per il periodo 15/3-31/12/2000 si attestano su un importo complessivo di 31,9 miliardi di lire. Tale dato è inferiore alle attese per le ragioni esposte nel paragrafo 1 e soprattutto per l'andamento delle trattative di rinnovo dei contratti di locazione scaduti, per lo più riferibili alla Pubblica Amministrazione, per i quali non si sono potuti iscrivere in bilancio i ricavi (fatture da emettere) per gli aumenti dei canoni richiesti dalla Società, non essendo risultato acquisito l'esplicito consenso da parte del conduttore. Vale la pena richiamare, come riferito in precedenza, il caso emblematico della richiesta di parere e di intervento al Ministero del Tesoro da parte del Ministero dei Beni Culturali al fine di ottenere una riduzione del canone di locazione.

La maggior parte dei ricavi derivanti dall'attività principale (circa 27 miliardi) derivano dall'area di affari edifici e riguardano la locazione a terzi degli immobili di proprietà, mentre