I crediti per fatture emesse e da emettere si riferiscono principalmete alle locazioni di immobili.
Nella voce Altri crediti sono stati iscritti, fra gli importi più significativi, lit. 250.401.294 per anticipi a fornitori, lit. 775.624.000 per credito verso l'Ina correlato al rimborso già quietanzato di un sinistro per il quale l'Eur Spa è stata condannata nell'anno 2000 al pagamento di un risarcimento.
Si precisa che il credito irpeg verso l'Erario è riportato al netto della quota compensata con i debiti per l'imposta a carico dell'esercizio. I crediti in questione sono quelli provenienti dall'Ente Eur.

Il credito verso l'Erario per iva si riferisce anche al credito sorto in anni precedenti dall'attività commerciale dell'Ente. Detto credito non è stato chiesto a rimborso e verrà recuperato con la normale attività commerciale.
Per quanto concerne il credito per imposte anticipate, si rinvia al successivo paragrafo "imposte sul reddito d'esercizio".
Il credito Ina è costituito dalle somme versate relativamente alla polizza stipulata con tale società in favore dei dipendenti.

IV. *Disponibilità liquide*



Saldo al 31/12/2000
115.538.052

Le disponibilità sono così suddivise:

Descrizione	31/12/2000
Depositi bancari e postali	74.183.696
Assegni	
Denaro e altri valori in cassa	41.354.356
Totali	**115.538.052**

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Il saldo delle disponibilità liquide è composto dai seguenti dettagli:

Banche c/c attivi	**7.127.665**	
BANCA DI ROMA 110035		636.099
BANCA DI ROMA 2514.37		15.178
BANCA DI ROMA 3/70		6.476.388
Depositi postali	**67.056.031**	
POSTA C/C		67.056.031
Cassa e monete nazionali	**41.354.356**	
CASSA Congressi		37.580.000
CASSA Corrispettivi		756.310
CASSA Economo		89.936
CASSA affrancatrice		2.928.110

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2000
54.882.458

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.
Non sussistono, al 31/12/2000, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.
Si sostanziano in costi sostenuti per servizi non di competenza dell'esercizio.

Passività

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2000
1.265.264.500.238

Descrizione	31/12/2000	Incrementi	Decrementi
Capitale	1.249.374.344.960		
Riserva da sovrapprezzo az.			
Riserve di rivalutazione ex L. 413/91			
Riserva legale			
Riserva azioni proprie in portafoglio			
Riserve statutarie			
Altre riserve	7.152.087.940		
Riserva straordinaria			
Versamenti in conto capitale			
Riserva contributi in conto capitale art. 55 T.U.			
Utile (perdita) dell'esercizio	8.738.067.338		
Totali	**1.265.264.500.238**		

Il capitale sociale, già calcolato in Euro, è così composto.

Azioni	Numero	Valore nominale in Lire
Ordinarie	6.452.480	100 euro (lit.193.627)
Privilegiate		
Di risparmio		
Quote		
Totali	**6.452.480**	**100 euro (lit.193.627)**

SERVIZI GENERALI S.p.A. IL DIRIGENTE Dott. Alberto Muzzi

Vi ricordiamo anche, in riferimento all'art. 10 della legge n. 72 del 9 marzo 1983, che per i beni in patrimonio, non sono state eseguite rivalutazioni monetarie.

Si precisa che, nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

A - Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione.

SERVIZI GENERALI
IL DIRIGENTE
Dott. Alberto Mi
S.p.A.

Riserve		Valore
Riserva		
Riserva contributo conto capitale		
Altre riserve		7.152.087.940
	Totale	**7.152.087.940**

B - Riserve o altri fondi assoggettati ad Irpeg.

Riserve	Valore
Riserva Legale	
Riserva Straordinaria	

Con riferimento specifico alla riserva di lit. 7.152.087.940 venutasi a creare dopo la perizia di trasformazione, si precisa che essa deriva dall'aggiustamento di alcune poste periziate al 31 dicembre 1999 dall'apposita Commissione di esperti sino al 14 marzo 2000.Il periodo in oggetto ha causato, con i fatti della gestione ordinaria, un'evoluzione delle partite accertate dai periti. Dette modificazioni, consistenti in buona sostanza in mera variazione del patrimonio netto dell'Ente, sono state, d'accordo con il collegio sindacale, imputate alla riserva in esame. Si rinvia comunque alla Relazione sulla gestione per quanto concerne le fasi di costituzione dell'Ente Eur in Eur Spa.

B) Fondi per rischi e oneri

Con riferimento alla valutazione dello stato del contenzioso dal quale potrebbero scaturire potenziali passività a carico della Società per questioni attinenti la gestione dell'Ente, si è ritenuto congruo un fondo rischi ed oneri di lit. 1.000.000.000. Detto fondo è stato creato mediante corrispondente riduzione della riserva sopra descritta.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2000
5.719.921.466

La variazione è così costituita.

Saldo iniziale	5.948.009.150
Incremento per accantonamento dell'esercizio	394.793.045
Incremento TFR Visconti	8.115.509
Decremento per utilizzo dell'esercizio	-630.996.238
Totale	**5.719.921.466**

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2000 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti ai dipendenti.

Il saldo del fondo è composto dai seguenti dettagli:

Fondo TFR	5.719.921.466
FONDO TFR DIPENDENTI	5.875.514.569
ANTICIPI C/LIQUIDAZIONI	155.593.103

D) Debiti

Saldo al 31/12/2000
53.569.146.872

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Obbligazioni				
Obbligazioni convertibili				
Debiti verso banche	5.537.409.705	12.242.735.082		17.780.144.787
Debiti verso altri finanziatori				
Acconti				
Debiti verso fornitori	14.728.371.001			14.728.371.001
Debiti costituiti da titoli di credito				
Debiti verso imprese controllate	95.461.461			95.461.461
Debiti verso imprese collegate				
Debiti verso controllanti				
Debiti tributari	3.173.580.109	15.701.383.000		18.874.963.109
Debiti verso istituti di previdenza	238.272.488			238.272.488
Altri debiti	1.851.934.026			1.851.934.026
Totali	**25.625.028.790**	**27.944.118.082**		**53.569.146.872**

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2000 esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento.

Per i debiti verso imprese controllate occorre rilevare che essi traggono origine da servizi che Eurnetcity Spa ha reso alla Società nell'esercizio.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate.

Si tratta dell'iva "differita" (lit. 3.173.580.109) che, a norma dell'art. 6 DPR n. 633/72, si rende dovuta all'atto del pagamento della fattura da parte del cliente quando, come nella fattispecie, fa parte della P.A..

L'importo di lit. 15.701.383.000 rappresenta il fondo già stanziato prima della trasformazione a fronte di un contenzioso tributario chiuso, con l'intervento dello Studio del Prof. Di Tanno, con una conciliazione il cui ammontare totalmente dovuto è stato rateizzato. La somma citata rappresenta il debito da pagare al 31/12/2000. Quale garanzia del pagamento la Società ha dovuto richiedere apposita fideiussione all'Imi S.Paolo, inclusa tra i conti d'ordine.

In merito al contenzioso tributario, si segnala inoltre che sussiste un contenzioso relativo ad un accertamento per Invim 1976 per il quale l'Ente Eur ha già vinto tre gradi di giudizio in Commissione Tributaria. I termini per adire la Corte di Cassazione sono ancora aperti. Sulla base delle pronunce fin qui favorevoli e del conforto di autorevoli pareri professionali, non è stato effettuato alcun

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

accantonamento in bilancio.
Infine, si segnala che pende presso la Commissione Tributaria Provinciale un ricorso avverso il rifiuto opposto dal Comune di Roma ad un'istanza di rimborso dell'acconto Ici 1996. A tale riguardo non vi sono tuttavia crediti iscritti in bilancio.
I debiti tributari per Irpeg ed Irap, come già precisato, sono stati compensati con i crediti Irpeg derivanti dall'Ente.

Il saldo dei Debiti è composto dai seguenti dettagli:

Totale debiti	**53.569.146.872**
BANCA IMI S. PAOLO	5.537.409.705
MUTUO	12.242.735.082
DEBITI VERSO FORNITORI TERZI	9.247.934.611
RETTIF. DEBITI VERSO FORNITORI PER N/C DA RICEVERE	-43.281.543
FATTURE DA RICEVERE	5.523.717.933
DEBITO V/CONTROLLATA EURNETCITY SPA	95.461.461
ERARIO IVA "DIFFERITA"	3.173.580.109
ERARIO FONDO "CONCILIAZIONE"	15.701.383.000
ERARIO C/IRPEF DIPENDENTI	311.086.248
IRPEF COLLAB/ AUTONOMI	88.538.402
ENTI PREVIDENZIALI	196.810.238
INPS COLLABORATORI	5.008.320
INAIL C/PREMI	36.453.930
ANTICIPI DA TERZI PER CAPARRE E DEPOSITI	509.528.086
ANTICIPI DA CLIENTI	303.481.667
COMPETENZE DIPENDENTI	530.771.959
DEBITI VS COMUNE DI ROMA X DIP. COMANDATI	102.714.350
ALTRI DEBITI	5.813.314

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

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2000
482.733.168

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.
Non sussistono, al 31/12/2000, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Il saldo è composto dai seguenti dettagli:

Saldo al 31/12/2000	**482.733.168**
RATEO FERIE	291.176.205
ONERI SOCIALI DOVUTI SU RATEO FERIE	70.644.280
STRAORDINARI DICEMBRE	53.694.699
ONERI SOCIALI DOVUTI SU STRAORDINARI	13.424.000
ALTRI	16.654.984
RISCONTO PER FITTO DI COMPETENZA 2001	37.139.000

Conti d'ordine

Come già accennato, l'indicazione nei conti d'ordine dell'importo di lit.

19.618.711.000, è correlata alla fideiussione che la società, a mezzo dell'Istitituto Imi S.Paolo, ha dovuto rilasciare all'Ufficio delle Entrate a fronte della rateizzazione della somma dovuta a seguito del procedimento di conciliazione concluso relativamente al contenzioso per Irpeg anni 1991/92.

Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2000
40.623.681.585

Descrizione	31/12/2000
Ricavi vendite e prestazioni	32.122.367.023
Altri ricavi e proventi	8.501.314.562
Totale	**40.623.681.585**

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

La rettifica del fondo imposte stimato per i tributi relativi all'anno 1999 ed al periodo fino al 14 marzo 2000, ha inoltre generato l'ulteriore ricavo di lit. 7.292.706.000.

Il saldo dei componenti positivi di reddito è composto dai seguenti dettagli:

Ricavi attività tipica	**40.623.681.585**
FITTO FABBRICATI	27.112.777.517
RICAVI DA PARCHI	688.311.857
PROVENTI DA TERRENI	88.430.189
PROVENTI DA AREE	290.926.396
PROVENTI EROGAZIONE ACQUA	391.533.801
PROVENTI PALAZZO CONGRESSI	2.280.642.233
PROVENTI PALAZZO DELLO SPORT	487.213.683
PROVENTI SALONE DELLE FONTANE	128.854.115
PROVENTI PISCINA	203.162.471
PROVENTI VELODROMO	53.430.300
PROVENTI PALAZZO DELLA CIVILTA'	108.627.200
PROVENTI MANIFESTAZIONI	71.179.597
PROVENTI PALAZZO UFFICI	117.273.128
ALTRI PROVENTI per PENALI E RIADDEBITI	100.004.536
ALTRI	8.501.314.562
Altri ricavi e proventi	**8.501.314.562**
RIMBORSO GEAP	1.178.122.000
RIMBORSO SPESE REGISTRO	25.036.500
DA FONDO IMPOSTE	7.292.706.000
ALTRE	5.450.062

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2000
27.730.937.139

Descrizione	31/12/2000
Materie prime, sussidiarie e merci	116.228.961

Servizi		12.181.797.525
Godimento di beni di terzi		18.365.621
Salari e stipendi		6.634.452.313
Oneri sociali		1.708.230.032
Trattamento di fine rapporto		394.793.045
Altri costi del personale		132.609.043
Ammortamento immobilizzazioni immateriali		176.807.785
Ammortamento immobilizzazioni materiali		3.056.588.951
Variazione rimanenze merci		16.074.425
Oneri diversi di gestione		3.294.989.438
	Totali	**27.730.937.139**

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

I costi per materie prime e sussidiarie sono rappresentati da spese per materiale di cancelleria, di consumo, ecc.

Per quanto concerne i costi per servizi, si elenca di seguito il dettaglio.

Descrizione	**31/12/2000**
Utenze idriche	274.464.690
Utenze elettriche	866.580.540
Utenze telefoniche	260.415.358
Utenze gas	385.011.443
Vigilanza	542.982.193
Pulizie	730.492.970
Facchinaggi	347.817.333
Servizi audiovisivi palazzo dei congressi	189.141.343
Servizi sanitari	119.545.153
Consulenze tecnico/legali	1.856.714.767
Formazione	24.566.000
Derattizzazione	50.203.120
Assicurazione RCT e incendi	425.766.394
Oneri sociali su compensi	5.447.880
Compenso presidente	113.574.998
Compenso A.D.	65.691.670
Compenso consiglieri	174.449.996
Compenso sindaci	103.850.000
Manutenzioni parchi e giardini	1.479.584.823
Manutenzione ordinaria edifici	37.412.400
Manutenzioni varie	3.397.903
Manutenzione edifici storici	2.663.728.807
Manutenzione macchinari	15.512.008
Manutenzione impianti idrici	559.300.236
Vigilanza parchi	122.044.130
Pulizie vialetti/scalinate	180.911.152
Agg.to programmi software	22.176.000
Varie	561.014.218
Totali	**12.181.797.525**

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

Si espone di seguito il dettaglio delle spese varie:

Descrizione	**31/12/2000**
Servizi palazzo congressi	74.070.000

Servizi palazzo uffici		1.193.000
Servizi palazzo dello sport		210.627.500
Servizi salone delle fontane		25.440.000
Servizi piscina		83.082.493
Servizi palazzo civiltà		18.500.000
Spese rappresentanza		16.878.500
Spese promozionali		74.157.553
Servizi quartiere Eur		15.676.573
Libri e pubblicazioni		12.939.472
Spese postali		5.762.890
Altre (rifiuti,inserzioni,trasporti,...)		22.686.637
	Totali	**561.014.218**

In merito alle spese del personale, si precisa che la voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi inclusi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.
Gli altri costi pari a lit. 132.609.043, sono costituiti dai buoni pasto e dal vestiario.

Spese per godimento di beni di terzi

Si tratta delle spese sostenute per il noleggio di furgoni e di due autoveicoli, uno dei quali in uso promiscuo al Direttore Generale. L'importo complessivo ammonta a lit. 18.365.621, di cui 14.435.361 per noleggio auto.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

SERVIZI GENERALI S.p.A. IL DIRIGENTE Dott. Alberto Muzzi

Saldo al 31/12/2000
3.233.396.736

Si specifica di seguito il dettaglio delle singole voci:

Ammortamento di immobilizzazioni immateriali	**176.807.785**
SPESE IMPIANTO E TRASFORMAZIONE	68.771.340
SPESE PUBBLICITARIE	54.396.378
SPESE PROGRAMMI SOFTWARE	53.640.067
Ammortamento beni materiali	**60.316.394**
AMM.TO IMP. CONDIZIONAMENTO	56.066.394
AMM.TO IMP. IDRICO	4.250.000
Ammortamento immobili non storici	**2.869.171.660**
AMM.TO PALAZZO URBANISTICA	783.340.684
AMM.TO SERBATOIO	33.640.275
AMM.TO IST. ALBERTI	384.348.513
AMM.TO SCUOLA ELEMENTARE	112.175.319
AMM.TO IST. VIVONA	142.638.367
AMM.TO CASINA TRE LAGHI	23.065.549
AMM.TO RISTOR. PICAR	98.167.542
AMM.TO CHIOSCO V.LE LIBANO	2.806.830
AMM.TO BAR LE CASCATE	14.070.409
AMM.TO CHIOSCO UMANESIMO	2.380.686
AMM.TO URBANISTIGA ITG	30.294.000

AMM.TO PP TT P.LE DOUHET	20.986.629
AMM.TO PALASPORT	666.275.490
AMM.TO VELODROMO	512.393.112
AMM.TO PISCINA DELLE ROSE	29.671.765
AMM.TO CHIOSCO V.LE ALGERIA	2.862.990
AMM.TO ROSATI	10.053.500
Ammortamento mobili e attrezzature	**104.257.681**
AMM.TO MOBILI CONGRESSI	30.500.901
AMM.TO MOBILI PALASPORT	9.721.230
AMM.TO MOBILI SALONE FONTANE	66.075
AMM.TO MOBILI PISCINA	2.193.968
AMM.TO MOBILI PALAZZO CIVILTA' ITALIANA	960.624
AMM.TO MOBILI UFFICI	60.199.754
AMM.TO ATTREZZATURE PARCHI E GIARDINI	615.129
Ammortamento altri beni	**13.541.725**
AMM.TO MACCHINE ELETTRONICHE	13.388.315
AMM.TO TELEFONI CELL.	103.430
AMM.TO STIGLI	49.980
Ammortamento spese incrementative immobili	**9.301.491**
AMM.TO SPESE PALAZZO CIVILTA'	4.067.705
AMM.TO SPESE PALAZZO UFFICI	206.248
AMM.TO SPESE PALAZZO TRADIZ. POPOLARI	2.026.823
AMM.TO SPESE PALAZZO DEI CONGRESSI	2.775.715
AMM.TO SPESE CENTRALE TERMICA	225.000
Totale	**3.233.396.736**

Rimanenze

Sono costituite dal magazzino di prodotti di cancelleria e di materiale di consumo che ha subito un decremento, rispetto all'importo iniziale, di lit. 16.074.425, passando da lit. 96.176.425 a lit 80.102.000.

Oneri diversi di gestione

Si riporta di seguito il dettaglio:

Descrizione	31/12/2000
Imposta di registro	243.891.492
Diritto CCIAA	31.864.000
ICI	2.754.500.000
Sanzioni	3.929.000
Spese sostenute per la controllata Eurnetcity	77.714.421
Servizi resi dalla controllata Eurnetcity	95.461.461
Spese cancelleria	13.737.703
Spese valori bollati	21.183.900
Spese trasporto	17.736.707
Spese economo	32.168.402
Oneri bancari	1.168.634
Varie	1.633.718
Totali	**3.294.989.438**

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

Per le modalità di calcolo dell'Ici si rinvia alla relazione sulla gestione.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2000

-946.382.882

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali		44.704.799	44.704.799
Interessi da clienti			
Interessi su finanziamenti			
Altri proventi			
Totali		**44.704.799**	**44.704.799**

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Controllate	Altre	Totale
Interessi bancari		68.038.586	68.038.586
Interessi altri		1.577.444	1.577.444
Interessi su finanziamenti		921.471.651	921.471.651
Totali		**991.087.681**	**991.087.681**

Il saldo delle due voci sopra dettagliate ammonta appunto a lit. 946.382.882.

E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2000
-136.419.226

Descrizione	31/12/2000
Plusvalenze da alienazioni	4.060.000
Sopravvenienze attive	783.748.008
Oneri straordinari	-924.227.234
Totale	**-136.419.226**

In particolare, si specifica che la sopravvenienza di lit. 783.748.008 è stata generata quasi interamente dal rimborso della somma che la Società ha dovuto corrispondere nel corso dell'anno a causa di un sinistro (si veda quanto già detto a commento della posta" crediti ").

Gli oneri straordinari sono costituiti in gran parte dalla corrispondente somma che la Società ha dovuto corrispondere a fronte del suddetto sinistro (lit. 775.624.000) e per lit. 147.058.824 dall'indennità di avviamento erogata ad un cliente locatario di un immobile commerciale in occasione del rilascio del medesimo.

Imposte sul reddito d'esercizio

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
SERVIZI GENERALI
IL DIRIGENTE
Dott. Alberto MUZZI
EUR S.p.A.

Saldo al 31/12/2000
3.071.875.000

Imposte	Saldo al 31/12/2000
Imposte correnti:	**4.202.193.000**
IRPEG	3.406.114.000
IRAP	796.079.000
Imposte sostitutive	
Imposte anticipate	**1.130.318.000**
IRPEG	1.010.595.000
IRAP	119.723.000
Totale	**3.071.875.000**



Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice civile si evidenzia che non vi sono rettifiche di valore ed accantonamenti eseguiti esclusivamente in applicazione di norme tributarie.
In relazione alla rilevanza del relativo importo ed all'oggettiva certezza circa i risultati reddituali dei futuri esercizi, si è ritenuto opportuno registrare imposte anticipate.
Le suddette imposte sono generate dalle seguenti voci:

- spese di manutenzione eccedenti il 5% di cui all'art. 67 TUIR;
- compenso non corrisposto agli amministratori;
- spese di rappresentanza parzialmente indeducibili.

Il rinvio delle suddette spese per motivi di natura fiscale, ha pertanto generato le imposte anticipate che vengono imputate, secondo i corretti principi contabili, al conto economico dell'esercizio.

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale.

Qualifica	Compenso
Presidente	113.575.000
Amministratore Delegato	65.691.000
Consiglieri	174.450.000
Collegio sindacale	103.850.000

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Relazione della società di revisione sul solo stato patrimoniale consolidato

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

1 Abbiamo svolto la revisione contabile dello stato patrimoniale consolidato del Gruppo Eur chiuso al 31 dicembre 2000 e delle informazioni contenute nella nota integrativa ad esso riferite. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori della Eur S.p.A.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sullo stato patrimoniale consolidato e sulle informazioni contenute nella nota integrativa ad esso riferite 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 consolidato 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 consolidato, 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 consolidato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2000 e le informazioni contenute nella nota integrativa ad esso riferite, i movimenti del patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2000, e la voce "Utile dell'esercizio" contenuta nello stato patrimoniale consolidato 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

4 A nostro giudizio, lo stato patrimoniale consolidato del Gruppo Eur 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 del Gruppo.

Roma, 5 aprile 2001

KPMG S.p.A.

Marco Giordano
Socio

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



RELAZIONE SULLA GESTIONE

1. Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Si premette che la presente relazione riguarda la gestione del gruppo riferita, per quanto concerne Eur S.p.A. al periodo tra il **15 marzo 2000**, data di costituzione della Società, ed **il 31 dicembre 2000** e per quanto concerne EurnetCity S.p.A. al periodo tra il **6 settembre 2000**, data di costituzione della Società e il **31 dicembre 2000**.

Per quanto concerne Eur S.p.A, si premettono, in sintesi, le fasi che ne hanno contraddistinto la costituzione.

- 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.

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.

SERVIZI GENERALI
IL DIRIGENTE
Alberto MUZZI

SERVIZI GENERALI
IL DIRIGENTE
Dott. Alberto MUZZI

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

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.

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%.