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

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.
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.

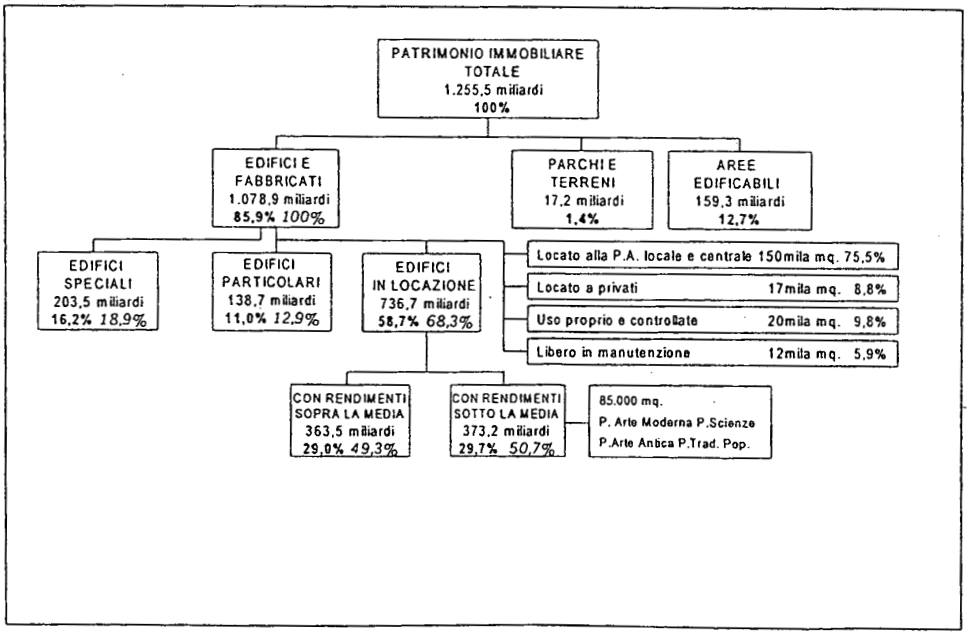
Nonostante questa notazione, va rilevata la buona ripresa di attività nel corso del 2000 del Palazzo dei Congressi, sia sotto l'aspetto quantitativo e soprattutto qualitativo, ospitando eventi e congressi di interesse e con protagonisti di livello mondiale. Gli ultimi due trimestri dell'anno (nel secondo 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 .

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

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;
- 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.**
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.
Con ogni evidenza, l'azione di maggior rilievo posta in essere dalla società in questo settore è stata la costituzione, il 6 settembre 2000, di Eurnetcity S.p.A., controllata da Eur Spa con il 51% del capitale sociale e avente per oggetto la gestione di reti e servizi di telecomunicazioni nel quartiere dell'Eur.

Con particolare riferimento alla Società EurnetCity si premette che il ridotto periodo di attività della Società, omologata in data 3.11.2000, non ha determinato riflessi particolarmente significativi sui risultati economici del gruppo.



L'attività di Eurnetcity si sviluppa in uno scenario che allo stato attuale offre possibilità di sviluppo significative.

Il mondo delle telecomunicazioni sta vivendo infatti una fase di effervescenza ed al tempo stesso di turbolenza, che, per il progetto aziendale di Eurnetcity, va valutata come opportunità. Infatti, si sta sviluppando uno scenario a due facce: da un lato gli operatori hanno necessità di espandersi in un ottica di rispetto dei *"business plan"* dei loro azionisti e delle esigenze della Borsa attraverso una rapida crescita volta all'acquisizione di nuova clientela, dall'altro lato, tuttavia, l'andamento del mercato, particolarmente alla fine del 2000, ha cagionato un restringimento delle opportunità di investimento dei maggiori operatori, condizionando, di riflesso, anche le ipotesi di investimento dei new players.

Il modello d'impresa di Eurnetcity caratterizzato dalla neutralità, è di supporto a tutta la gamma degli operatori che mirano a contenere gli investimenti, offrendo servizi di eccellenza, i cui costi vengono spalmati su canoni pluriennali.

In aggiunta, è da registrare sul mercato la presenza di un operatore carriers' carrier che è in grado di diminuire drasticamente i costi della tratta più pregiata di trasmissione voce/dati - Roma-Milano. Tale operatore sta sviluppando, in una logica di neutralità, la propria sede tecnologica principale a Roma ed in particolare all'EUR. Le sinergie tra il citato operatore carriers' carrier e la Società costituiscono un ideale presupposto per lo sviluppo del "modello EurNetCity", ovvero un'azienda di digital facilities, che abbatte i costi di insediamento degli operatori voce e dati sul territorio dell'EUR, che diverrà a breve una delle aree più pregiate di snodo della rete mondiale di trasmissione.

Con riferimento alle tendenze di mercato, si segnala che il motivo ricorrente dei prossimi 5 anni sarà il cablaggio in fibra ottica dell'Italia (Paese che si pone con un divario enorme nei confronti degli altri Paesi industriali), lo sviluppo delle licenze ultimo miglio (WLL) e delle reti wireless (GPRS e UMTS), le quali impatteranno fortemente sull'utilizzo massiccio della rete in fibra ottica, anche in relazione alla naturale convergenza di voce, dati e video gestiti dalla trasmissione o illuminazione in fibra ottica.

Nei prossimi due anni dovremmo assistere, infine, ad un accorpamento drastico degli operatori più grandi con quelli medi/piccoli mediante accordi o acquisizioni, oltre che ad una eliminazione degli operatori meno efficienti e di dimensioni ridotte.

Lo start up della Società è stato ufficialmente avviato secondo le linee guida dettate dal Consiglio di Amministrazione, riunito in data 6 dicembre. Nel corso di tale adunanza, il Consiglio ha nominato il Direttore Generale e sono stati approvati contratti attivi per circa 48 miliardi che impatteranno per circa 30 miliardi nella competenza 2001 ed il resto, sotto forma di attività di manutenzione, per i nove anni successivi.

Tale opportunità è stata resa possibile poiché, nel periodo di elaborazione del *"business plan"*, erano stati già avviati contatti commerciali dai quali sono scaturiti i contratti sopra menzionati.

Essendo avviata positivamente la fase di start-up, già dal I° trimestre 2001 la Società sarà in grado di poter erogare servizi ed acquisire clientela.

Eurnetcity ha, inoltre, acquisito nel 2000 altre commesse con riverberi di competenza per l'esercizio in corso: in particolare, una commessa con l'Eur SpA per la gestione e la manutenzione di tutti i servizi tecnologici e telematici, incluso internet, e una commessa pari a circa 1,2 miliardi il cliente E-Via S.p.A per la necessaria e non prevista attività di bonifica dei locali presi in affitto per l'anno 2001 destinati ad ospitare il NOC E-Via.



Tale inconveniente non previsto è stato quindi trattato come un'opportunità da Eurnetcity, pur avendo comportato un ritardo nell'inizio dei lavori di attrezzaggio del NOC e conseguentemente, nel pagamento dell'anticipo del 20% della relativa commessa pari a 26 miliardi da parte di E-via S.p.A..
Si fa inoltre presente che la società Atlanet ha utilizzato fino a dicembre 2000 n.7 coppie della fibra, il cui canone si provvederà a fatturare entro il primo trimestre 2001.

2. Costi di esercizio

Per quanto riguarda Eur i costi diretti ammontano al lire 12,1 miliardi. 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.
Per quanto riguarda Eur 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 Eur risarcire il danno per il quale, tra l'altro, è stato appostato il relativo rimborso assicurativo tra i ricavi.
Per quanto riguarda Eurnetcity i costi della produzione sono pari a 529 milioni, gran parte dei quali (450 milioni) riferibili all'acquisto di servizi.

3. Ricavi di esercizio

I ricavi complessivi del gruppo sono pari a 32,7 miliardi. Il dato **riferibile ad Eur** è pari a 32,1 miliardi, 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 relativi 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 di Eur (circa 27 miliardi) derivano dall'area di affari edifici e riguardano la locazione a terzi degli immobili di proprietà, mentre

oltre 3 miliardi (di cui 2,3 dal Palazzo dei Congressi) derivano dalla gestione diretta degli edifici speciali (a tal fine si ricorda la parziale disponibilità – Palazzo della Civiltà Italiana e Palazzo dello Sport - o addirittura la indisponibilità - Velodromo - di tali immobili). Infine sono da segnalare ricavi per più di 1 miliardo provenienti dalla gestione dei parchi e 390 milioni e 380 milioni di lire rispettivamente dal rimborso di acqua utilizzata da terzi e dalla concessione temporanea a terzi di terreni in proprietà.
Il dato dei **ricavi per Eurnetcity** è pari a 629 milioni, per servizi prestati a clienti vari.

4. Gestione finanziaria

La gestione finanziaria dell'anno 2000 di **Eur** è stata caratterizzata da un incremento dei crediti commerciali. Al 31/12/2000 essi ammontano complessivamente ad oltre 45,8 miliardi di lire contro i 34,4 indicati dalla Commissione di trasformazione alla fine del 1999. E' da segnalare che l'ammontare dei crediti derivanti dalla gestione degli edifici in locazione (attività primaria della società)- in particolare, quelli nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni conduttrici degli edifici della Società- hanno subito un incremento, come si evince dalla tabella sottostante. Essi, infatti, sono passati dai 28,2 miliardi al 31/12/1999 ai 33 miliardi al 31/12/2000 (+17%). Sempre con riguardo ai ricavi provenienti dalle locazioni degli edifici, il periodo medio di incasso è stato di 429 giorni per i crediti derivanti dalle locazioni alla Pubblica Amministrazione , contro i 146 giorni dei crediti provenienti dai clienti privati.

Situazione Crediti v/clienti della gestione edifici in locazione

(milioni di lire)	Crediti al 01/01/00	15/03/00	31/12/00
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 come si evince dal prospetto Fonti & Impieghi, consente alla Società, comunque, di migliorare per il 2000 il Capitale Circolante Netto e gli indici di disponibilità, di liquidità ed il tasso di indebitamento rispetto alla situazione alla fine del 1999.

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

Prospetto Fonti & Impieghi Anno 2000	
(milioni di lire)	
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**

Il Capitale Circolante Netto		
(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

A conferma di quanto precede, la riclassificazione dello Stato Patrimoniale secondo criteri di liquidità (tabella sottostante), indica nel 2000 un incremento delle attività correnti di 7,6 miliardi rispetto al 1999 oltre ad un incremento 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.

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

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 così da 1.249 miliardi alla data della trasformazione a 1.265 alla fine dell'anno 2000.

Stato Patrimoniale riclassificato secondo criteri di liquidità

(milioni di lire)

ATTIVO	1999	2000	Differenze
Cassa		41	41
Banca	992	74	- 918
Attività Liquide	**992**	**116**	**- 877**
Crediti v/clienti	34.414	45.850	11.436
Crediti diversi	20.938	18.026	- 2.912
Attività Differite	**55.352**	**63.876**	**8.525**
Rimanenze	**96**	**80**	**- 16**
ATTIVITA' CORRENTI	***56.440***	***64.072***	**7.632**
Immobilizzazioni materiali	1.256.817	1.261.158	4.341
Fondi Ammortamento			-
Immobilizzazioni tecniche nette	**1.256.817**	**1.261.158**	**4.341**
Immobilizzazioni immateriali		707	707
Fondi Ammortamento			-
Immobilizzazioni immateriali nette	**-**	**707**	**707**
Partecipazioni	**-**	**99**	**99**
ATTIVITA' FISSE	***1.256.817***	**1.261.964**	**5.147**
ATTIVITA' TOTALI	1.313.257	1.326.036	12.779
PASSIVO			
Banca	4.490	5.537	1.047
Debiti di finanziamento a breve termine	**4.490**	**5.537**	**1.047**
Fornitori	11.201	14.824	3.623
Debiti diversi	29.707	21.447	- 8.260
Debiti di funzionamento a breve termine	**40.908**	**36.271**	**- 4.637**
PASSIVITA' CORRENTI	***45.398***	***41.808***	**- 3.590**
Mutui	11.885	12.242	357
Debiti di finanziamento a medio-lungo termine	**11.885**	**12.242**	**357**
Fondi Accantonamento	6.599	6.721	123
Debiti funzionamento a medio lungo termine	**6.599**	**6.721**	**123**
PASSIVITA' CONSOLIDATE	***18.484***	***18.963***	**479**
Capitale Sociale	1.249.374	1.249.374	-
Riserve	1	7.152	7.151
Utili di esercizio		8.738	8.738
CAPITALE PROPRIO	**1.249.375**	**1.265.265**	**15.889**
			-
PASSIVITA' TOTALI	1.313.257	1.326.036	12.779

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



La gestione finanziaria di **Eurnetcity** non ha presentato elementi di significatività in relazione alla brevità del periodo di effettiva attività nell'esercizio.

5. Investimenti

Gli investimenti del gruppo nel 2000 si riferiscono per quanto riguarda **Eur** ad immobilizzazioni immateriali per un totale di 884 milioni (spese per trasformazione, spese di pubblicità e software per la rete aziendale) e ad incrementi delle immobilizzazioni materiali per circa 7 miliardi di lire.

Tra gli investimenti incrementativi delle immobilizzazioni materiali si segnala la realizzazione dell'impianto di condizionamento del Palazzo dei Congressi (2,7 miliardi), l'acquisto di mobili (1,5 miliardi), la realizzazione della rete aziendale con relativi pc e impianti (600 milioni) e le opere di manutenzione straordinaria sugli immobili (2 miliardi).

Per quanto riguarda **Eurnetcity** gli investimenti si riferiscono invece al valore della concessione che , rilasciata dal comune di Roma in data 7 aprile 2000, in favore di Eur e degli altri futuri soci della società,consente alla Società di perseguire l'oggetto sociale, conferendole il diritto d'uso delle gallerie sottostradali per i pubblici servizi.

Infatti, a titolo di corrispettivo per il rilascio di detta concessione, il cui costo è risultato di lire 1,7 miliardi, Eur Spa ha assunto oneri di pari importo per spese di competenza dell'Amministrazione comunale (si tratta di lavori stradali, già affidati dall'allora Ente Eur, il cui onere, per effetto della trasformazione dell'Ente in Spa ed il conseguente passaggio di proprietà della rete stradale al Comune di Roma, sarebbe dovuto gravare sul Comune stesso) . Per detti oneri Eur ha emesso fattura al Comune di Roma.

Al momento della costituzione di Eurnetcity, pertanto, la concessione si è automaticamente trasferita sulla nuova Società, generando un credito di Eur nei confronti di Eurnetcity.

6. Rapporti con altre parti correlate

Il gruppo, con specifico riferimento ad Eur, ha in corso rapporti di locazione sia con il Ministero del Tesoro, sia con il Comune di Roma, entrambi azionisti della Società. Le condizioni contrattuali che regolano tali rapporti sono in linea con le condizioni praticate dalla Società agli altri conduttori.

I rapporti con la controllata eurnetcity hanno generato, in Eur Spa, costi per lit. 95 milioni e ricavi per lit. 90 miioni relativi a riaddebiti di spese per servizi resi.

Oltre a quanto sopra evidenziato (Comune di Roma ed Eurnetcity) nel corso dell'esercizio non sono stati intrattenuti rapporti con altre parti correlate.

7. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura di esercizio

Relativamente **alla società Eur:**

- A fronte dei non soddisfacenti risultati prodotti dall'Area Commerciale relativamente ai rinnovi contrattuali ed al recupero dei crediti, con nota del mese di febbraio 2001, è stata ritirata la delega al responsabile di Area, provvedendosi contestualmente ad una riorganizzazione della conduzione dell'Area.

- E' stata istituita, all'inizio dell'anno 2001, l'Area Amministrativa, scorporando la stessa dalla Direzione Generale alla quale precedentemente apparteneva.
- Nei primi due mesi del 2001 è stato elaborato un piano di incentivazione (accettato da 15 persone) per l'uscita dall'azienda di personale con età e contribuzione pensionabile,che, per diritti acquisiti, potevano rimanere in azienda anche dopo aver maturato il diritto alla pensione. Tale piano consentirà minori costi per 5,1 miliardi di lire per i prossimi cinque anni (3,1 per il prossimo triennio) a fronte di 800 milioni di lire destinati all'incentivazione.
- E' stato deliberato un aumento di capitale sociale di Eurnetcity, già previsto nei patti parasociali in sede di costituzione, pari a 3.5 miliardi, sottoscritto da Eur per il 51%.

Relativamente **alla Società Eurnetcity**:

- In data 08/01/2001 è stata data comunicazione al Comune di Roma, con lettera a firma dei rappresentanti legali di Eur SpA, di Acea Sp.A: e di Eurnetcity SpA, della avvenuta costituzione della nostra società ed il conseguente subentro della stessa nella titolarità della Concessione per la posa e gestione della rete in fibra ottica nella zona dell'Eur, sopra menzionata, rilasciata dal Comune di Roma con delibera di Giunta Comunale n.367 del 20 aprile 2000 .
- In data 10 gennaio, l'Assemblea Straordinaria dei soci ha deliberato la prima tranche dell'aumento del capitale sociale, da Euro 100.000 (centomila) ad Euro 1.750.000 (unmilionesettecentocinquantamila), pari a Lit. 3.388.472.500, mediante l'emissione di n°165.000 nuove azioni dal valore nominale di Euro 10 cadauna, sottoscritte interamente dai soci e versate dagli stessi, nella rispettive proporzioni, per i corrispondenti 3/10 del deliberato aumento.
- In relazione allo spostamento dalla società Atlanet in altra sede, è stata conclusa in data 12 febbraio 2001 una trattativa con la predetta società per l'acquisizione del NOC (network operation center) di loro proprietà posto nel piano seminterrato della nostra attuale sede sociale, allo scopo di accelerare i tempi del time to market per la prestazione dei servizi telematici offerti da Eurnetcity.
- Si fa presente inoltre che è stata richiesta al Ministero delle Comunicazioni l'autorizzazione generale ad operare come ISP (Internet Service Provider), nonché come operatore a commutazione di pacchetto per i servizi a rete.
- Si registra inoltre un'intensa attività di marketing strategico, geografico e commerciale, anche attraverso la predisposizione di un idoneo piano di comunicazione.
- Infine, è stato approvato il piano economico finanziario per l'attrezzaggio tecnologico del Palazzo dell'Arte Antica che, per una superficie globale di mq 10.789 mq, per l'allestimento di una telehouse e di spazi attrezzati a livello dei migliori standard internazionali al fine dell'ottimale conseguimento degli scopi sociali.

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

8. Evoluzione prevedibile della gestione

Le linee di prevedibile evoluzione della gestione sono così sintetizzabili.

Eur S.p.A :

- Proseguirà l'attività di d*ue diligence* avviata a partire dalle fasi di trasformazione dell'ex Ente, che si presume possa concludersi con la fine del 2001.
- Si ritiene di poter recuperare, nel corso del 2001, i ritardi verificatisi nel 2000 in fase di conclusione dei rinnovi contrattuali o di contratti relativi a superfici non locate.
- Si ritiene di ridurre significativamente i crediti maturati al 31.12.2000, con la conseguente creazione di flussi di finanziamento per la realizzazione degli investimenti in programma.
- L'azione di valorizzazione immobiliare riceverà particolare impulso dall'avvio dei lavori al Palaeur , dalla prevista aggiudicazione della concessione del nuovo Centro Congressi, dall'avvio dei lavori del Museo dell'Audiovisivo e della progettazione della ristrutturazione dell'ex Velodromo olimpico.
- Sarà completata la procedura di individuazione del partner per l'offerta di servizi complementari alla locazione e saranno avviate le relative azioni di commercializzazione.

Eurnetcity:

- Proseguirà nella commercializzazione della fibra portando a conclusione le trattative già avviate con operatori internazionali e nazionali del mercato delle telecomunicazioni;
- Completerà e potenzierà le infrastrutture tecnologiche di sua proprietà;
- Provvederà all'attrezzaggio tecnologico del Palazzo dell'Arte Antica avviando la commercializzazione dei servizi

9. Ulteriori informazioni ex articolo 2428 c.c.

In aggiunta a quanto finora evidenziato, si segnala che nel corso del 2000 entrambe le Società del gruppo non hanno posseduto azioni proprie, né tramite società fiduciarie o interposte persone.

10. Destinazione del risultato di esercizio

Entrambe le Società hanno proposto di inviare a riserva straordinaria l'utile di esercizio .

Roma

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
(Dott. Raffaele Ranucci)

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

4. Discussione al C.d.A. EUR SpA del progetto preliminare, del piano economico e finanziario e del e bando di gara
   (30 Marzo)

5. Preinformazione U.E.
   (Entro Aprile 2001)

6. Convocazione pre-conferenza dei servizi
   (02 Aprile 2001)

7. Pubblicazione bando di gara
   (16 maggio 2001)

8. Aggiudicazione
   (ottobre 2001)

9. Completamento fasi di progettazione
   (Dicembre 2001)

10. Inizio lavori
    (Marzo 2002)

11. Ultimazione lavori
    (Maggio 2005)

12. Iinizio gestione
    (Giugno 2005)

N.b. Tempi d'aggiudicazione (totale: circa 135 giorni dalla data del bando + 30 gg. del mese di agosto)
(fonti: L.109/94 e successive integrazioni- legge Merloni- e D.P.R. 554/99 - regolamento attuativo):

- prequalifica (52 gg)
- esame domande (8 gg)
- presentazione offerte (55 gg)
- commissione d'aggiudicazione (30 gg)

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

IL DIRIGENTE
Dott. Alberto MAZZI

PALAZZO DELLO SPORT
CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE DI LAVORI PUBBLICI

1) NOMINA RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (Ing. Carla Santilli)	LUGLIO	'99
2) BANDO DI GARA	SETTEMBRE	'99
3) AMMISSIONE DELLE OFFERTE	NOVEMBRE	'99
4) LETTERA DI INVITO ALLE A.T.I. AMMESSE A PRODURRE OFFERTA (Termine presentaz. Offerte: 21.02.2000)	DICEMBRE	'99
5) DELIBERA PROROGA TERMINI DI PRESENTAZIONE OFFERTE (Termine presentaz. Offerte: 22.03.200)	GENNAIO	'00
6) NOMINA COMMISSIONE GIUDICATRICE	MARZO	'00
7) CONCLUSIONE LAVORI COMMISSIONE GIUDICATRICE (Proposta di Affidamento provvisorio della Concessione alla A.T.I. – Mandataria GEPCO SAL. S.P.A.)	APRILE	'00
8) APPROVAZIONE AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA (C.d.A. EUR S.p.A.)	SETTEMBRE	'00
9) RICHIESTA ULTERIORI DOCUMENTAZIONI PER AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA	SETTEMBRE	'00
10) COSTITUZIONE A.T.I.	OTTOBRE	'00
11) COSTITUZIONE SOCIETA' DI PROGETTO – SOGGETTO CONCESSIONARIO :" ALL EVENTS "	NOVEMBRE	'00
12) COMUNICAZIONE AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA	DICEMBRE	'00
13) ATTO DI CONVENZIONE DI CONCESSIONE	DICEMBRE	'00
14) AVVIO PROGETTAZIONE DEFINITIVA	DICEMBRE	'00
15) DELEGA DI FUNZIONE DI RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO a Ing. Giorgio Grimaldi	GENNAIO	'01

16) OMOLOGA SOCIETA DI PROGETTO "ALL EVENTS "		GENNAIO	'01
18) CONSEGNA PROGETTO DEFINITIVO		FEBBRAIO	'01
19) INVIO PROGETTO A C.O.N.I. e VIGILI DEL FUOCO PER OTTENIMENTO PARERI OBBLIGATORI		MARZO	'01
20) CONVOCAZIONE CONFERENZA DI SERVIZI SUL PROGETTO IN FASE DEFINITIVA		MARZO	'01
21) APPROFONDIMENTI PRELIMINARI AL PROGETTO ESECUTIVO		APRILE	'01
22) LAVORI CONFERENZA DEI SERVIZI		FINE APRILE	'01
23) REDAZIONE PROGETTO ESECUTIVO 1° IPOTESI (concordamento anticipazione consegna esecutivo : in corso)		15 MAGGIO	'01
	2° IPOTESI	FINE MAGGIO	'01
24) VALIDAZIONE PROGETTO ESECUTIVO (in corso di elaborazione elaborati esecutivi)		FINE MAGGIO	'01
25) INIZIO LAVORI	1° IPOTESI	FINE MAGGIO	'01
	2° IPOTESI	PRIMI GIUGNO	'01

EUR S.p.A.

SERVIZI GENERALI
IL DIRIGENTE
Dott. Alberto MUZZI

PROGETTO SPECIALE "VELODROMO"

Fasi attuative

1. Incontro iniziale con Risorse per Roma, Euro Progetti e Finanza, i professori Ciucci e Cellini per definire l'iter progettuale dell'intervento (23/02/01)

2. Affidamento ai proff. Ciucci e Cellini dell'incarico per la realizzazione di uno studio di fattibilità tecnica al fine di individuare una idea progettuale.

3. Affidamento a Risorse per Roma e ad Euro Progetti e Finanza dell'incarico per la redazione di uno studio preliminare di sostenibilità economica dell'intervento di recupero ed utilizzo del bene.

4. Invio da parte di Risorse per Roma di un documento preliminare sulle future attività da svolgersi nel Velodromo; invio di un prospetto PERT da parte di Euro Progetti e Finanza (15/03/2001).

5. Indizione di un Concorso di progettazione ai sensi dell'art. 59 commi 3, 4, 5 del regolamento Merloni DPR 554 al fine di ottenere un progetto preliminare con specificazione, nel bando, di gara, di quanto al successivo punto.

6. Al vincitore del concorso di progettazione si affida a trattativa privata la redazione del progetto definitivo. (Eventualmente: Al Progettista si affida anche l'esecutivo; Agli advisors economici si affida l'approfondimento degli studi economico-finanziari e la redazione del business plan).

7. Con procedura ad evidenza pubblica si procede all'individuazione del cogestore/cofinanziatore

8. Appalto integrato per progettazione esecutiva ed esecuzione dell'opera (se al progettista è stato affidato solo il definitivo) ovvero appalto per l'esecuzione (se al progettista è stato affidato anche il definitivo).

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

EUR S.p.A. SERVIZI GENERALI

IL DIRIGENTE

Dott. Alberto MUZZI



PROGETTO SPECIALE "MUSEO DELL'AUDIOVISIVO"

Fasi attuative

1. Protocollo d'intesa tra ministero dei BB.AA.CC. Ed EUR spa (12/11/1999)
2. Lettera del presidente di EUR spa al ministro (16/10/2000)
3. Consegna ad eur spa dello studio DO.CO.MO.MO. (15/12/2000)
4. Incontro tra EUR spa e Ufficio Centrale Per i Beni Archeologici, Architettonici, Artistici e Storici (19/12/2000)
5. Incontro tra EUR spa e Ufficio Centrale Per I Beni Librari, Le Istituzioni Culturali E L'editoria per consegna studio DO.CO.MO.MO al ministero (21/12/2000)
6. Sopralluogo del ministro BB.AA.CC. Al Palazzo della Civilta' Italiana con il presidente di EUR spa (28/12/2000)
7. Incontro tra ministro BB.AA.CC. e presidente diEUR spa (10/1/2001)
8. Lettera dell'a.d. di EUR spa al capo di gabinetto del ministro BB.AA.CC. (15/1/2001) con proposta iniziative comuni
9. Invio nota al ministero dei BB.AA.CC. Sulla bozza del bando di gara per il MAV (25/01/2001)
10. Incontro tra rappresentanti del ministero BB.AA.CC. E di EUR spa per predisporre l'organizzazione dell'evento di comunicazione previsto per il (15/2/2001)
11. Incontro dell'a.d. di EUR spa con il capo di gabinetto del ministro BB.AA.CC. (19/1/2001) per impostare le seguenti attivita' :
    - *Convenzione tra min.bb.cc. Ed eur spa*
    - *Procedimento concorsuale*
    - *Evento di comunicazione dell'iniziativa del 15 febbraio al palazzo della civiltà.*
    - *Programma eventi da allestire nel palazzo fino all'inizio dei lavori, del quale dare comunicazione il 15 febbraio.*
12. Evento per la presentazione del bando di concorso per la realizzazione del MAV (15, 16 e 17 febbraio)
13. Integrazione della bozza di convenzione per la disponibilità del Palazzo Della Civiltà Italiana tra min. BB.AA.CC. e EUR spa (20/02 – 14/03/2001)