ATTI PARLAMENTARI

XIV LEGISLATURA

CAMERA DEI DEPUTATI

Doc. **XV**
n. **92**

RELAZIONE DELLA CORTE DEI CONTI

AL PARLAMENTO

sulla gestione finanziaria degli Enti sottoposti a controllo in applicazione della legge 21 marzo 1958, n. 259

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

(Esercizio 2001)

Trasmessa alla Presidenza il 24 luglio 2002

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

INDICE

Determinazione della Corte dei conti n. 40/2002 del 16 luglio 2002 ..... *Pag.* 5

Relazione sul risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'EUR S.p.A. per l'esercizio 2001 ..... » 9

DOCUMENTI ALLEGATI

Esercizio 2001:

Relazione della Società di Revisione ..... » 53

Bilancio consuntivo ..... » 81

Relazione del Collegio Sindacale ..... » 119

Bilancio consolidato ..... » 125

DETERMINAZIONE DELLA CORTE DEI CONTI

Determinazione n. 40/2002.

LA CORTE DEI CONTI

IN SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

nell'adunanza del 16 luglio 2002;

visto il testo unico delle leggi sulla Corte dei conti approvato con regio decreto 12 luglio 1934, n. 1214;

vista la legge 21 marzo 1958, n. 259;

visto il decreto del Presidente della Repubblica in data 11 marzo 1961, con il quale l'ex Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma (EUR) è stato sottoposto al controllo della Corte dei conti;

visto il decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 304 nonché il decreto del Ministro del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica in data 15 marzo 2000 di trasformazione dell'Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma in società per azioni con la denominazione di « EUR S.p.A. »;

visto il bilancio d'esercizio e il bilancio consolidato dell'EUR S.p.A. al 31 dicembre 2001, le relazioni della società di revisione, del Collegio sindacale e la relazione sulla gestione del Presidente del Consiglio d'Amministrazione;

esaminati gli atti;

udito il relatore Consigliere Dott. Mario G. C. Sancetta e, sulla sua proposta, discussa e deliberata la relazione con la quale la Corte, in base agli atti ed agli elementi acquisiti, riferisce alle Presidenze delle due Camere del Parlamento il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria della Società per l'esercizio 2001;

ritenuto che, assolto così ogni prescritto incombente, possa, a norma dell'articolo 7 della citata legge n. 259 del 1958, darsi corso alla comunicazione alle dette Presidenze, oltre che del bilancio d'esercizio e consolidato – corredato delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione – della relazione come innanzi deliberata, che alla presente si unisce perché ne faccia parte integrante;

PER QUESTI MOTIVI

comunica, a norma dell'articolo 7 della legge n. 259 del 1958, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio d'esercizio e consolidato dell'EUR S.p.A. al 31 dicembre 2001 – corredati delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione – l'unita relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'Ente stesso.

ESTENSORE	PRESIDENTE
Mario G. C. Sancetta	*Luigi Schiavello*

Depositata in Segreteria il 22 luglio 2002.

IL DIRIGENTE SUPERIORE

(Dr. Cataldo Potenzi)

RELAZIONE DELLA CORTE DEI CONTI

RELAZIONE SUL RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO SULLA GESTIONE FINANZIARIA DELL'E.U.R. S.P.A. (GIÀ ENTE AUTONOMO ESPOSIZIONE UNIVERSALE DI ROMA) PER L'ESERCIZIO 2001

S O M M A R I O

1. – Premessa ..... *Pag.* 13

2. – Ordinamento e fini ..... » 14

3. – Organi ..... » 16

4. – Attività istituzionali ..... » 17

5. – Il contenzioso tributario ..... » 21

6. – Risorse umane ..... » 22

7. – Gestione ..... » 27

8. – La società controllata EURNETCITY S.p.A. ..... » 42

9. – Il bilancio consolidato di gruppo ..... » 43

10. – Conclusioni ..... » 48

1 – Premessa

Con la presente relazione la Corte dei conti riferisce al Parlamento, a norma dell'art. 7 della legge 21 marzo 1958, n. 259 e dell'art. 3 della legge 14 gennaio 1994, n. 20, il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'E.U.R. S.p.A. (già Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma) per l'esercizio 2001, dando altresì notizia degli eventi salienti intervenuti sino alla data corrente [1].

Il D.Lvo 17 agosto 1999, n. 304 (trasformazione dell'Ente EUR in società per azioni) ha precisato 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%).

Per le questioni per le quali non si sono verificati mutamenti si fa rinvio alle relazioni precedenti.

La società è sottoposta al controllo della Corte dei conti ai sensi dell'art. 12 della legge n. 259/1958, con D.P.R. 11 marzo 1961.

---

[1] La Corte ha già riferito al Parlamento in merito alla gestione finanziaria dell'Ente in parola fino all'anno 2000. Per le relazioni sui precedenti esercizi vedasi, da ultimo, la determinazione n. 48/01 in data 2 ottobre 2001 – esercizio 2000 – Atti parlamentari, XIV Leg., Doc. 18.

2 – Ordinamento e fini

In data 13 marzo 2000, con decreto del Ministro del Tesoro, del Bilancio e della programmazione economica, è stata approvata la relazione di stima del patrimonio dell'ente Eur ed è stata istituita formalmente la società per azioni Eur, con decorrenza dal 15 marzo 2000 (data di pubblicazione del decreto nella G.U.).

La pubblicazione nella G.U., ai sensi dell'art. 1 comma 4 del d.lgs 304/99, ha, tra l'altro, tenuto luogo di tutti gli adempimenti in materia di costituzione di società.

In data 15 maggio 2000 (verbale del notaio Castellini di Roma rep. 59544 rogito 11516) si è riunita la prima assemblea straordinaria dei soci di Eur S.p.A. che ha provveduto:

- ad approvare il testo dello Statuto Sociale,
- a nominare il Presidente e gli altri sei componenti del Consiglio di Amministrazione;
- a nominare il Presidente e gli altri componenti del Collegio Sindacale (due effettivi e due supplenti).

Il Consiglio di Amministrazione ha attribuito alcune deleghe di funzioni circoscritte per valore e per materia, al Presidente ed all'Amministratore Delegato della società ed ha approvato i criteri di massima della struttura organizzativa di EUR S.p.A., fornendo alla stessa un assetto coerente con la nuova missione.

Il d.lgs 304/1999 e il successivo decreto di trasformazione assegnano all'EUR spa, come oggetto sociale, la valorizzazione del complesso di beni di cui è titolare, specificando che rientra in tale attività di valorizzazione anche l'organizzazione di iniziative in campo congressuale, espositivo, artistico, ricreativo.

Per attuare il proprio oggetto sociale EUR spa si avvale degli strumenti tipici di una società immobiliare (consegue utili attraverso locazioni com-

merciali di propri immobili e prestazioni di servizi accessori) e di attività dirette alla realizzazione di nuove iniziative (Sistema Congressi EUR), nelle quali il fine lucrativo, comunque presente, riveste un ruolo e un'importanza secondari rispetto al fine di migliorare, insieme al proprio patrimonio, un significativo settore della Città.

In sintesi i fini della società (art. 4 Statuto) possono riassumersi nei seguenti obiettivi:

1. valorizzazione del patrimonio immobiliare (consolidamento ed incremento);
2. incremento della redditività delle superfici in locazione;
3. sviluppo dei servizi connessi;
4. iniziative nel campo congressuale espositivo, artistico, sportivo e ricreativo.

3 – Organi

La Società è amministrata dal Consiglio di Amministrazione, composto da sette membri (un Presidente e sei Consiglieri), nominati dall'Assemblea degli azionisti in data 15 maggio 2000 per la durata di tre anni.

Il Consiglio stesso ha poi provveduto nel corso della sua prima riunione tenutasi il 24 maggio 2000 a nominare l'Amministratore Delegato ed a conferirgli anche le funzioni di Direttore Generale della Società.

Il Collegio Sindacale è composto di tre membri effettivi, di cui uno con funzioni di Presidente, e di due sindaci supplenti.

Nel corso del mandato, il consiglio a seguito delle dimissioni di due componenti ha nominato per cooptazione i loro sostituti.

In data 8.2.2001 il Consiglio d'Amministrazione in ragione dei cospicui investimenti che la società ha in fase di realizzazione, al fine di consentire alla stessa maggiore flessibilità operativa, ha autorizzato l'Amministratore Delegato a concludere operazioni finanziarie che comportano impegni fino ad un massimo di 2 miliardi.

L'attività di controllo di gestione è espletata da un ufficio interno della società.

E' proseguita nel 2001 l'attività di riorganizzazione delle Aree di Attività in Aree di staff e di line e la individuazione di autonomi centri di responsabilità connessi alla realizzazione di opere e lavori di particolare rilievo economico.

Nel prospetto che segue si evidenziano i compensi nel complesso spettanti agli organi di amministrazione e di controllo posti a raffronto con quelli dell'esercizio 2000.

(in lire)

	2000	**2001**
Presidente del Consiglio di Amm.ne	113.575.000	353.501.125
Amministratore Delegato	65.691.000	103.499.917
Consiglieri del Consiglio di Amm.ne	174.450.000	266.448.354
Collegio Sindacale	103.850.000	158.999.381

4 – Attività istituzionali

VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Si deve preliminarmente sottolineare che EUR ha impostato un programma differenziato di attivazione e realizzazione degli interventi che riguarda: 1) immobili destinati al mercato della locazione permanente, come tali rientranti nella quota del patrimonio societario a più alta vocazione commerciale; 2) iniziative immobiliari fortemente caratterizzate da valenze pubblicistiche.

1) Interventi con prevalente finalità commerciale

Nel corso del 2001 sono stati programmati dalla Società ed in parte realizzati interventi di manutenzione straordinaria degli immobili con finalità propriamente commerciale. Detti interventi sono realizzati dalla Società in regime privatistico di libera concorrenza.

2) Interventi con prevalente finalità pubblica

E' proseguita nel corso dell'esercizio la consistente azione di valorizzazione del patrimonio immobiliare, in piena adesione alla missione aziendale, per un valore complessivo di investimenti stimato, al momento della costituzione per soli interventi principali (Centro Congressi, Palazzo dello Sport, Velodromo, Palazzo della Civiltà italiana), in circa 400 miliardi di lire.

La Società ha definito un piano dei costi e modalità di finanziamento delle attività in base ai diversi gradi di approfondimento conseguenti alla maturazione e concretizzazione degli interventi programmati ripartito nel seguente modo:

Centro Congressi e il **Palazzo dello Sport**: gli investimenti sono a carico degli aggiudicatari delle rispettive concessioni di costruzione e gestione e, in parte (Centro Congressi) di stanziamenti previsti dalla legge per Roma Capitale; in questi due casi gli investimenti sono stati già definitivamente deliberati e, con riferimento al Palazzo dello Sport è iniziata, nel set-

tembre 2001, la realizzazione. Con riferimento al Centro Congressi, è stata bandita, nel luglio 2001, la gara.

Palazzo della civiltà italiana: il contratto preliminare di locazione prevede la ristrutturazione dell'edificio con oneri a carico della legge speciale istitutiva del Museo dell'Audiovisivo (Min. Beni Culturali) con compensazione finanziaria in favore del Ministero finalizzata alla realizzazione del Museo stesso;

Velodromo: è in corso lo studio di prefattibilità economica degli interventi di ristrutturazione, i cui esiti saranno sottoposti al Cda per la definitiva approvazione; l'iniziativa in oggetto si qualifica anche per la opportunità di apportare una consistente quota di valore ascrivibile alla offerta di tutti i servizi accessori all'uso dell'impianto, che sarà successivamente gestito dalla società.

Programma di realizzazione Parcheggi nel quartiere dell'EUR: è stato avviato nel 2001 il progetto preliminare da realizzare mediante concessione del diritto di superficie comunale, confermato nelle delibere del consiglio comunale del gennaio ed ottobre 2001.

Al 31 dicembre 2001, l'importo complessivo degli investimenti programmati inerenti non solo l'attività a carattere pubblicistico della Società ma anche l'attività privatistica e commerciale è pari a 500.975 milioni di lire, dei quali 384.885 milioni di lire con copertura a carico di terzi e 116.090 milioni a carico della Società.

Per gli investimenti con copertura finanziaria a suo carico, la Società ha speso 6.588 milioni di lire nel 2000 e 9.594 milioni di lire nel 2001,e prevede di spendere 99.909 milioni di lire negli anni successivi, prevalentemente destinati alla ristrutturazione dell'ex Velodromo, di cui sopra si è detto. La maggior parte degli investimenti sono stati programmati già nel 2000, mentre 18.094 milioni di lire di investimenti sono stati programmati nel 2001 (per 8.500 milioni di lire a carico di terzi – si tratta del Center Eurnetcity – e per la rimanente quota di 9.594 milioni di lire a carico di Eur, riguardanti

soprattutto le manutenzioni straordinarie agli edifici e la partecipazione azionaria in Eurnetcity).

I dati relativi agli investimenti della Società sono in sintesi indicati nel seguente prospetto.

Quadro riassuntivo degli investimenti				
	2000	**2001**	**Oltre 2001**	**Totale**
Investimenti Programmati	482.881.071.374	18.093.924.486	--	500.974.995.860
Con copertura a carico di Terzi	376.384.669.297	8.500.000.000	--	384.884.669.297
Con copertura a carico di Eur S.p.A.	106.496.402.077	9.593.924.486	--	116.090.326.562
Totale Uscite Annue a carico di Eur S.p.A.	6.587.832.084	9.593.924.486	99.908.569.992	116.090.326.562

NUOVI MERCATI

Obiettivo primario di EUR è quello di incrementare la redditività delle superfici in locazione immobiliare e di sviluppare i servizi connessi attraverso una strategia imprenditoriale che intende posizionare la società sul mercato come modello unico e originale di gestione immobiliare e di sviluppo del territorio (immobili in un unico territorio specializzati nel terziario direzionale e nell'intrattenimento culturale e sportivo) con l'offerta integrata di servizi agli edifici (servizi FM high tech e low tech) e alle persone (progetto "punto parco" e progetti per l'intrattenimento sportivo e culturale).

A tale riguardo si osserva che lo sviluppo dei servizi connessi alla locazione permanente e temporanea ed alla gestione diretta degli immobili in proprietà costituisce una opportunità di assoluto interesse per la creazione di valore aziendale. Nel corso del 2001 si sono concretizzate le prime operazioni commerciali relativamente ai servizi connessi alle locazioni permanenti (contrattualizzate con un cliente di livello nazionale) e temporanee (contrattualizzate con clienti vari utilizzatori del Palazzo dei Congressi) e sono iniziati gli approfondimenti e le pianificazioni dei servizi relativi agli immobili gestiti direttamente (ex Velodromo olimpico in via di ristrutturazione).

Relativamente alla branca dell'Informazione e Comunicazione Tecnologica la Società sta operando nella medesima direzione, tramite la società controllata Eurnetcity che ha tra i compiti principali la cablatura degli immobili della Società e la gestione per la locazione a terzi di superfici di proprietà EUR attrezzate con servizi ad alta tecnologia.

ORGANIZZAZIONE AZIENDALE

L'anno 2001 è stato caratterizzato da una riorganizzazione delle attività della Società.

In particolare l'EUR spa segue il modello di gestione pubblicistico (legge Merloni ter e successive modificazioni) per la realizzazione di nuove opere (Centro Congressi Italia) e la riconversione di impianti e palazzi a nuove e più moderne funzioni (Velodromo, Palazzo della Civiltà e Palazzo dello Sport).

Viceversa l'attività di manutenzione degli immobili e dei parchi e di produzione dei servizi è svolta, secondo un modello privatistico, da due nuove aree organizzative (FM e Contratti) create per rendere la gestione più flessibile ed efficace e migliorare la competitività della società nella commercializzazione degli spazi immobiliari.

RAPPORTI CON ALTRE PARTI CORRELATE

La società ha in corso rapporti di locazione con il Ministero dell'Economia e 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.

5 – Il contenzioso tributario

Si rammenta che il contenzioso relativo all'INVIM 1976 si è definito con il rigetto delle richieste dell'Amministrazione finanziaria.

Sono invece pendenti presso la Commissione Tributaria Provinciale tre ricorsi in materia di ICI:

- avverso il rifiuto opposto dal Comune di Roma all'istanza di rimborso dell'acconto ICI 1996 (per il quale non vi sono crediti iscritti in bilancio a fronte dell'incertezza circa l'effettivo recupero);

- avverso un avviso di accertamento relativo agli anni 1995 -'96 –'97 e '98 per maggiori imposte, sanzioni e interessi pari a L. 2,6 miliardi (la società ha deciso di non iscrivere passività in bilancio relativamente a detti contenziosi, in quanto una eventuale soccombenza è ritenuta non probabile);

- avverso il rifiuto del comune di Roma all'istanza di rimborso dell'ICI versata per gli anni 1997 – 1998 – 1999 (in questo caso non è stato iscritto nessun credito in bilancio a causa dell'incertezza circa il loro recupero).

6 – Risorse umane

Il trattamento giuridico ed economico del personale, è subordinato alle disposizioni dettate dal Codice civile, dalle leggi sui rapporti di lavoro nell'impresa e alla contrattazione collettiva; è peraltro, riconosciuto al personale il trattamento di fine rapporto di cui all'art. 2120 del Codice civile.

Il contratto di lavoro per i dirigenti e per i dipendenti è di tipo privatistico (C.C.N.L. delle imprese per i Servizi pubblici Cultura Turismo sport Tempo libero – Federculture) integrato con l'accordo aziendale del 19 luglio 2000.

Nel corso dell'esercizio si è perfezionato il riordino dei processi organizzativi e gestionali per renderli adeguati alle mutate attività di gestione con la corrispondente responsabilizzazione del management.

Inoltre sono state create due nuove aree organizzative (FM e Contratti) per rendere più flessibile ed efficace l'attività della società.

Nel seguente prospetto è esposta la consistenza organica complessiva alle date del 31/12/2000 ed al 31/12/2001.

LIVELLI DI INQUADRAMENTO	Al 31/12/2000	Al 31/12/2001
Dirigenti	10	10
Area Q liv Q2	5	3
Area Q liv. Q1	8	5
Area D liv. D3	12	6
Area D liv. D2	5	9
Area D liv. D1	14	8
Area C liv. C3	19	15
Area C liv. C2	11	16
Area C liv. C1	11	9
Area B liv. B3	9	6
Area B liv. B2	3	4
Area B liv. B1		
Area A liv. A3		
Area A liv. A2		
Area A liv. A1		
TOTALI	107	91

Nei primi mesi del 2001 è stato elaborato un piano di incentivazione (accettato da 15 persone) per esodi anticipati di personale con idonei requisiti di anzianità anagrafica e contributiva per il pensionamento.

Il piano, che proseguirà anche nel 2002, consentirà minori costi per 5,1 miliardi di lire per i prossimi cinque anni (3,1 per il prossimo triennio) a fronte di 1.300 milioni di lire destinati all'incentivazione.

La tabella che segue espone il costo del personale dell'esercizio 2001 comparato a quello dell'esercizio precedente.

Costo del personale

	2000	2001
A) Oneri per il personale in servizio	-	-
Stipendi ed altri assegni fissi	(*) 7.746.976.126	(*) 7.905.837.696
Oneri previdenziali ed assistenziali	2.237.915.464	2.144.608.144
Altri costi	161.621.233	(**) 1.438.047.325
Totale A) (COSTO GLOBALE)	10.146.512.823	11.488.493.165
B) Benefici sociali ed assistenziali		
Sussidi	531.000	--
Indennità di anzianità al personale	402.998.554	457.156.448
Mensa	139.400.000	81.923.230
Totale B)	542.929.554	539.079.678
Totale Generale (A+B)	10.689.442.377	12.027.572.843
Variazione % Totale Generale	-1,08%	+12,52%

(*) Il dato è comprensivo del trattamento accessorio.

(**) Il dato comprende l'incentivo all'esodo (1.300.165.558), le spese di trasferta e per il vestiario.

Per l'esercizio 2001 l'incidenza sul totale dei costi della produzione del costo del personale è del 33,37% con una flessione rispetto al 2000 del 9,4%.

Costo globale e costo unitario medio

		Costo Globale				Variazione %	
Anno	**Unità in servizio**	**Previsione**	**Consuntivo**	**Scostamento %**	**Costo medio (Onere indiv.)**	**Costo Globale (Consuntivo)**	**Costo medio**
2000	107	9.852.000.000	10.146.512.823	2,9%	94.827.222	+4,39%	+26,83%
2001	91	10.785.263.000	11.488.493.165	6,5	126.247.177	+13,2%	+33,13%

Al termine del periodo in esame il totale generale delle spese di personale registra un aumento del 12,52% rispetto al totale delle stesse per l'anno 2000.

L'andamento del costo globale segna un ulteriore incremento pari al 13,2%.

Più accentuata è la crescita della retribuzione unitaria media (33,13%).

Per quanto riguarda i compensi per collaborazioni esterne si riporta la seguente tabella che evidenzia l'aumento di dette prestazioni per fatti per lo più contingenti.

Collaborazioni Esterne

	2000	2001
Consulenti legali	84.843.186	151.476.994
Consulenti fiscali	(*) 2.814.500.000	346.500.000
Consulenti in materia di contabilità	47.800.000	(***) 385.560.000
Consulenti della Direzione Generale per controllo di gestione e strategie per l'ingresso nel mercato dei servizi	152.666.667	153.846.192
Consulenti tecnici	(**) 173.608.423	702.646.785
Altri consulenti	157.595.491	689.994.682
Totale	3.431.013.767	2.430.024.647
Progettazione Centro Congressi	37.111.000	4.004.248.156
Totali	3.468.124.767	6.434.272.803

(*) Il dato comprende i compensi percepiti dai consulenti fiscali per l'assistenza nel contenzioso INVIM, ILOR ed IRPEG calcolati ai minimi delle tariffe professionali.

(**) Nei precedenti esercizi il costo dei consulenti tecnici era contabilizzato direttamente tra i costi dell'appalto

(***) Include la consulenza resa dal Direttore Amministrativo della Società, che intrattiene verso la stessa rapporti di collaborazione e non di lavoro dipendente..

Per quanto concerne il trattamento di fine rapporto la società ha ritenuto di mantenere la forma di accantonamento con l'INA (polizza n. 9003952) pur adeguandosi alla differente disciplina prevista dall'art. 2120 del codice civile per i dipendenti privati.

L'accantonamento annuo è, per il 2001, di complessive L. 457.156.448.

7 – Gestione

All'atto della trasformazione l'EUR S.p.A. ha adeguato la propria contabilità alle norme previste per le società commerciali e pertanto ha provveduto a redigere il bilancio d'esercizio secondo le norme contenute negli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile, applicando i principi contabili predisposti dai Consigli Nazionale dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri integrati, nonché i criteri internazionali predisposti dall'International Accounting Standards Committee (IASC).

La società, detenendo una partecipazione di controllo, ha inoltre redatto il bilancio consolidato di Gruppo in ottemperanza alle norme contenute nel D.Lgs. 9 aprile 1991 n. 127 di attuazione delle direttive n. 78/660/CEE e 83/349/CEE in materia societaria, relative ai conti annuali e consolidati.

I bilanci d'esercizio e consolidato, definitivamente approvati dall'assemblea ordinaria degli azionisti in data 24 aprile 2002, sono stati oggetto di revisione contabile da parte della società di revisione KPMG S.p.A., secondo i principi ed i criteri raccomandati dalla Consob.

Dopo la costituzione (15.3.2000) la Società ha operato per la prima volta per l'intero periodo annuale e questo rende il confronto, tra i dati del bilancio 2001 con i corrispondenti dati del 2000, scarsamente significativo.

Ciò posto, si è provveduto ad eseguire talune comparazioni tra i risultati del 2001 ed una proiezione di quelli che si riferiscono al 2000 su base annuale.

INVESTIMENTI

Il seguente prospetto evidenzia gli investimenti realizzati dalla società nel corso del 2001.

INVESTIMENTI 2001	In +	In -
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	1.795	
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
- CENTRO CONGRESSI	6.522	
- NUOVI IMMOBILI	1.551	
- MANUTENZIONI STRAORDINARIE FABBRICATI	6.374	
- MANUTENZIONI STRAORDINARIE IMPIANTI	1.866	
-ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	292	
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
- AUMENTO DI CAPITALE EURNETCITY	1.629	
- SVALUTAZIONE PARTECIPAZIONE EURNETCITY		1.598

Gli investimenti della Società nel 2001 si riferiscono ad immobilizzazioni immateriali per un totale di 1.795 milioni (spese per trasformazione, spese di pubblicità e software per la rete aziendale) e ad immobilizzazioni materiali per circa 16.605 milioni di lire.

Tra gli investimenti incrementativi delle immobilizzazioni materiali si segnalano: le spese per la progettazione del Centro Congressi nonché le altre spese connesse alla medesima iniziativa, pari a 6.522 milioni di lire; la acquisizione, dopo contenzioso chiuso favorevolmente per la Società di due immobili per complessivi 1.551 milioni di lire, manutenzioni straordinarie ad altri fabbricati per 6.374 milioni di lire e ad impianti per 1.866 milioni di lire.

Tra le immobilizzazioni finanziarie rileva per 1.629 milioni di lire la sottoscrizione dell'aumento di capitale della società controllata Eurnetcity e la successiva svalutazione della medesima partecipazione per 1.598 milioni di lire a seguito delle perdite riportate dalla società (la partecipazione di EUR S.p.A. è del 51%, mentre il restante 39% del capitale sociale è detenuto da ACEA S.p.A. e il 10% da ATLANET S.p.A.).

REDDITIVITA' DELLE SUPERFICI IN LOCAZIONE IMMOBILIARE

Con riferimento alla redditività delle superfici in locazione immobiliare va premesso che il patrimonio della Società presenta due principali caratteristiche:

1) è misto, cioè composto di edifici (85,9%), parchi ed aree edificabili (14,1%) caratterizzato da evidenti elementi di integrazioni (complesso urbano);
2) è di particolare pregio architettonico, storico ed artistico, per quanto riguarda edifici, e paesaggistico, per quanto riguarda i parchi.

L'85,9% del totale del patrimonio è costituito da superfici con caratteristiche commerciali disomogenee da destinare alla locazione permanente e temporanea.

In particolare il 18,9% delle superfici, per un valore pari ad oltre 203 miliardi di lire, è destinato alla locazione temporanea per congressi ed altri eventi similari (i cosiddetti "edifici speciali"):

- il Palazzo dei Congressi (nel 2001 ha toccato la sua punta massima di fatturato avvicinandosi ai 4 miliardi di lire) sarà affidato in gestione al vincitore della gara per la realizzazione del Centro Congressi Italia;
- il Palazzo dello Sport entro il mese di ottobre inizierà nuovamente la sua attività, anch'esso affidato in gestione al concessionario;
- il Palazzo della Civiltà Italiana e l'ex Velodromo Olimpico, i cui lavori di ristrutturazione sono ancora in fase di prevalutazione;
- la Piscina delle Rose.

Per tutti gli "edifici speciali", in considerazione delle caratteristiche descritte, la Società ha ritenuto non significativo determinare il rendimento lordo rispetto alla valutazione effettuata in sede di perizia.

Non si è provveduto altresì al calcolo del rendimento lordo medio per quella tipologia di edifici e di superfici immobiliari che sono considerati temporaneamente edifici senza reddito a causa della loro destinazione (beni adibiti all'uso diretto della Società – porzione di 7.000 mq. del Palazzo Uffici) e della loro indisponibilità (il Palazzo della Civiltà Romana in comodato gra-

tuito al Comune di Roma fino al 2042 e gli edifici destinati alle scuole di competenza provinciale per i quali esiste una convenzione in base alla quale non è corrisposto canone di locazione mentre è a carico della Provincia l'attività di manutenzione straordinaria).

Al contrario è risultato utile stimare il rendimento medio lordo annuo (per il confronto con i dati di mercato) degli immobili appartenenti a due principali categorie:

- gli immobili di minore pregio che sono iscritti nell'attivo patrimoniale per un ammontare vicino ai 14,5 miliardi di lire (1,3% delle superfici immobiliari disponibili), il cui rendimento medio lordo è passato dall'1,84% del 2000 al 3,72% del 2001 con una previsione del 3,90% nel budget del 2002.

- gli immobili di maggiore pregio, pari al 71,2% delle superfici immobiliari disponibili con un valore di poco inferiore ai 770 miliardi di lire il cui rendimento medio lordo annuo per il 2001 è stato di 4,76%, con una crescita rispetto al 2000 del 37% (3,48%), mentre le previsioni per il 2002 indicano un rendimento medio lordo superiore al 5,1%, senza considerare ulteriori performances ascrivibili alla fornitura di servizi accessori di locazione.

In complesso, per le superfici descritte si è registrato un rendimento complessivo lordo medio nel 2001 pari al 3,74%.

Si sono registrati nel corso dell'esercizio miglioramenti anche nella commercializzazione degli spazi (stipula del primo contratto di locazione onnicomprensivo dei servizi high e low tech per circa 812 mila mq/anno su una superficie locata di circa 900 mq.) e nell'attività di rinnovo dei contratti (rimangono da definire esclusivamente quelli con il Ministero dei beni Culturali mentre sono ormai in fase conclusiva quelli con il Ministero degli Interni, Difesa ed Economia).

Una percentuale pari all'1,4% del valore del patrimonio della Società (circa 17 miliardi di lire a valori di perizia) riguarda i parchi per i quali si sta progettando il primo sistema di "maintenance financing" volto al reperimento delle risorse necessarie per la manutenzione annuale e alla riqualificazione e alla vivibilità dei parchi, attraverso la realizzazione, entro il primo semestre dell'anno 2003, di una decina di punti sui parchi per svolgere attività

di servizi commerciali per i cittadini ed i lavoratori del quartiere in un'ottica di facilities management a livello urbano.

Nel prospetto seguente si illustrano i dati sin qui riportati.

Prospetto di sintesi dei rendimenti intero patrimonio

Valori di perizia	Valori di perizia migliaia di lire	Incidenze percentuali	Rend.medio lordo Bilancio 2000	Rend.medio lordo Bilancio 2001	Rend.medio lordo Budget 2002
Superfici senza reddito	58.783.105	**5,4%**	0%	0%	0%
Superfici per utilizzo società	33.481.826	**3,1%**	0%	0%	0%
Superfici per locazioni temp.nee	203.539.192	**18,9%**	0%	0%	0%
Superfici di minore pregio	14.414.775	**1,3%**	1,84%	3,72%	3,90%
Superfici di maggior pregio	768.755.671	**71,2%**	3,48%	4,76%	5,16%
TOTALE EDIFICI E FABBRICATI	**1.078.974.569**	**100,0% 85,9%**	**2,50%**	**3,44**	**3,74%**
Parchi e Terreni	17.125.437	**1,4%**	9,77%	9,00%	8,41%
Aree Edificabili	19.300.004	**1,5%**	0%	0%	0%
Area del Centro Congressi	140.000.008	**11,2%**	0,64%	0,60%	0%
TOTALE	**1.255.400.017**	**100,0%**	**3,21%**	**3,78%**	**3,67%**

I positivi risultati conseguiti dalla Società attraverso la gestione del patrimonio sono, di fatto, riconducibili ad una opzione strategica avviata all'atto di trasformazione dell'ex Ente Eur in Spa che ha riguardato i seguenti punti:

- incremento di investimenti per la ristrutturazione (Palazzo dello Sport) e la nuova costruzione (Centro Congressi) di immobili di particolare pregio e valore;
- commercializzazione delle superfici libere e rinnovo dei contratti scaduti;
- offerte dei servizi connessi alla locazione ed alla gestione diretta degli immobili con l'assunzione di oneri di ristrutturazione;

- riorganizzazione aziendale;
- adeguamento della struttura finanziaria societaria (il rapporto debiti-capitale netto risulta inferiore all'1% mentre in media nelle società e fondi immobiliari è del 50%);

Il prospetto che segue evidenzia le risultanze della situazione patrimoniale della Società al termine dell'esercizio considerato.

STATO PATRIMONIALE

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	2000	2001
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
I Immateriali	707.231.140	1.966.535.186
II Materiali	1.261.158.344.205	1.273.205.880.602
III Finanziarie	98.749.770	1.830.291.434
Totale Immobilizzazioni	**1.261.964.325.115**	**1.277.002.707.222**
C) Attivo circolante		
I Rimanenze	80.102.000	108.879.304
II Crediti	63.821.454.119	63.524.846.739
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV Disponibilità liquide	115.538.052	6.219.659.975
Totale attivo circolante	**64.017.094.171**	**69.853.386.018**
D) Ratei e risconti	54.882.458	280.956.026
TOTALE ATTIVO	**1.326.036.301.744**	**1.347.137.049.266**

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	2000	2001
A) Patrimonio netto		
I Capitale	1.249.374.344.960	1.249.374.344.960
II Riserve	7.152.087.940	10.075.343.366
IX Utile (perdita) dell'esercizio	8.738.067.338	11.393.609.237
Totale Patrimonio netto	**1.265.264.500.238**	**1.271.280.200.930**
B) Fondi per rischi e oneri	1.000.000.000	1.978.981.650
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	5.719.921.466	4.098.222.889
D) Debiti	53.569.146.872	49.511.582.524
E) Ratei e risconti	482.733.168	20.268.061.273
TOTALE PASSIVO	**1.326.036.301.744**	**1.347.137.049.266**
Conti d'ordine	19.618.711.000	19.621.711.000

Preliminarmente si osserva l'incremento del patrimonio netto di £ 6.016 milioni rispetto all'esercizio 2000 pari allo 0,5%. Il patrimonio netto passa da £ 1.265.265 milioni alla data della chiusura dell'esercizio 2000 a £ 1.271.280 milioni alla fine del 2001, con una differenza complessiva, rispetto ai valori iniziali del patrimonio netto risultante da stima per la trasformazione di £ 21.905 milioni.

Il risultato positivo è il saldo tra £ 11.394 milioni di utili di esercizio (rispetto agli 8.738 milioni di lire del 2000) e £ 5.377 milioni per incrementi del fondo svalutazione crediti e del fondo rischi ed oneri,con pari riduzione della riserva da trasformazione. Il Consiglio di Amministrazione, a tale riguardo, ha ritenuto di effettuare la riclassificazione della posta di patrimonio a seguito della prosecuzione del lavoro di approfondimento delle partite debitorie e creditorie provenienti dalla trasformazione dell'Ente EUR[2].

In ordine alle poste dell'attivo le immobilizzazione tecniche, al netto degli ammortamenti, riguardano il 94,7% delle attività.

[2] E' evidente che tale operazione, ancorché riferita alle gestioni pregresse, esclude dall'esercizio 2001 la quota dei maggiori costi afferente alla svalutazione dei crediti relativi ai precedenti esercizi.

In particolare le immobilizzazioni immateriali (£ 1.966 milioni) (spese per la trasformazione dell'Ente EUR in spa, per pubblicità, ricerche di mercato, acquisizione di programmi e modernizzazione della rete informatica) iscritte al costo di acquisto o di produzione inclusivo degli oneri accessori, sono state ammortizzate in quote costanti in funzione della residua possibilità di utilizzazione. I costi di pubblicità con utilità pluriennale sono ammortizzati in un periodo di cinque esercizi.

Le immobilizzazione materiali (£ 1.273.205 milioni) sono state iscritte al costo di acquisto o al costo storico rivalutato in sede di trasformazione con apposita perizia tecnica e sono rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Va rilevato altresì l'incremento delle immobilizzazioni finanziarie (£ 1.830,3 milioni), investimento duraturo e strategico per la società.

Il saldo delle immobilizzazioni finanziarie si compone di £ 130.291.434 (partecipazioni in imprese controllate – EURNETCITY), e di £ 1.700.000.000 (credito verso la controllata conferito per aumento del capitale sociale della medesima).

Tra le poste del passivo si osserva l'aumento del fondo rischi ed oneri (£ 1.978 milioni) del 97,9% rispetto all'esercizio 2000 già stanziato nel precedente esercizio, con riferimento alla valutazione dello stato del contenzioso dal quale potrebbero scaturire potenziali passività a carico della società. L'accantonamento per T.F.R. (£ 4.098 milioni) denota una flessione del 28,4% rispetto all'esercizio del 2000.

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

Stato Patrimoniale riclassificato secondo criteri di liquidità

(in milioni di lire)

ATTIVO	2000	Differenze	2001	Differenze
Cassa	41	41	3	(39)
Banca	74	-918	6.217	6.143
Totale Attività Liquide (A)	116	-877	6.220	6.104
Crediti v/ clienti	45.850	11.436	52.982	7.132
Crediti diversi	18.026	-2.912	10.823	(7.203)
Totale Attività Differite (B)	63.876	8.525	63.806	(71)
Rimanenze (C)	80	-16	109	29
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI (A+B+C)	64.072	7.632	70.134	6.062
Immobilizzazioni materiali	1.261.158	4.341	1.273.206	12.048
Fondi ammortamento		-	-	-
Totale Immobilizzazioni tecniche nette (D)	1.261.158	4.341	1.273.206	12.048
Immobilizzazioni immateriali	707	707	1.967	1.259
Fondi ammortamento		-	-	-
Totale Immobilizzazioni immateriali nette (E)	707	707	1.967	1.259
Totale Partecipazioni (F)	99	99	1.830	1.732
TOTALE ATTIVITÀ FISSE (D+E+F)	1.261.964	5.147	1.277.003	15.038
TOTALE ATTIVITA'	**1.326.036**	**12.779**	**1.347.137**	**21.101**
PASSIVO				
Banca	5.537	1.047	5.073	(465)
Totale Debiti di finanziamento a breve term. (G)	5.537	1.047	5.073	(465)
Fornitori	14.824	3.623	14.848	25
Debiti diversi	21.447	-8.260	38.658	17.211
Totale Debiti di funzionamento a breve term. (H)	36.271	-4.637	53.291	17.020
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (G+H)	41.808	-3.590	58.580	16.771
Mutui	12.242	357	11.200	(1.042)
Tot. Debiti di finanz. a medio-lungo term. (I)	12.242	357	11.200	(1.042)
Fondi accantonamento	6.721	123	6.077	(644)
Tot. Debiti funz. a medio-lungo term. (L)	6.721	123	6.077	(644)
PASSIVITA' CONSOLIDATA (I+L)	18.963	479	17.277	(1.686)
Capitale sociale	1.249.374	-	1.249.374	-
Riserve	7.152	7.152	10.512	3.360
Utili di esercizio	8.738	8.738	11.394	2.656
CAPITALE PROPRIO	1.265.265	15.889	1.271.280	6.016
TOTALE PASSIVITA'	**1.326.036**	**12.779**	**1.347.137**	**21.101**

Nell'esercizio 2001 si ravvisa un incremento delle attività correnti di 6 miliardi di lire rispetto al 2000 oltre ad un incremento di 15 miliardi di lire delle attività fisse per un aumento complessivo di 21,1 miliardi di lire delle attività totali.

L'indebitamento nei confronti degli Istituti di credito rispetto al 2000 invece è diminuito complessivamente di 6,5 miliardi con un saldo attivo di 1,1 miliardi contro il saldo negativo di 5,4 miliardi del 2000. Tale diminuzione è dovuta in particolare all'incremento dei debiti di funzionamento a breve (fornitori e altri debiti) che rispetto al 2000 sono aumentati di circa 17 miliardi di lire.

Gestione Finanziaria

La gestione finanziaria dell'esercizio 2001 è caratterizzata da un incremento dei crediti commerciali proporzionale all'aumento del fatturato in conseguenza di una gestione che abbraccia l'intera annualità (a differenza dell'esercizio 2000 la cui gestione ha avuto inizio solo dal 15.3 data di costituzione della società). Questi ammontano complessivamente ad oltre 53 miliardi di lire a fronte dei 46 risultanti alla fine dell'esercizio precedente.

Va segnalata la riduzione del 61,9% dei crediti della p.a. rispetto agli esercizi precedenti al 2001 che alla fine dell'esercizio sono pari a 14 miliardi[3].

Sono inseriti nei crediti al 31.12.2001 £ 1,8 miliardi per canoni di locazione verso la controllata EURNETCITY che verranno scomputati finanziariamente a seguito dei lavori che la società sta eseguendo presso il Palazzo dell'Arte Antica.

In conclusione di quanto esposto si riporta il prospetto Fonti e Impieghi.

[3] I crediti sono rappresentati al loro valore nominale, rettificato in base al prudente apprezzamento mediante un fondo svalutazione crediti. A seguito di valutazione delle singole posizioni creditorie e del loro grado di esigibilità e nell'ambito del procedimento di ricognizione delle partite creditorie e debitorie provenienti dell'ex Ente EUR, la società ha ritenuto opportuno procedere ad un incremento del fondo in esame e del fondo rischi ed oneri del passivo alla luce delle rettifiche emerse sui saldi patrimoniali a tutto il 14.3.2000 (data di trasformazione in spa dell'ex ente EUR).

Fonti e Impieghi

(in milioni di lire)

	2000	2001
FONTI		
Incremento debiti di funzionamento a breve	(4.637)	17.236
Utile di esercizio	8.738	11.394
Ammortamenti	3.233	5.734
Accantonamenti	394	(644)
Totale	**7.728**	**33.719**
IMPIEGHI		
Aumento magazzino	(16)	29
Investimenti	7.098	13.307
Incremento attività differite	8.525	(71)
Totale	**15.607**	**13.265**
Saldo di cassa	**(7.878)**	**20.454**

IL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	1999	2000	2001
C.C.N.	11.042	22.264	11.555

La situazione finanziaria presenta un saldo di cassa positivo di 20,5 miliardi rispetto al saldo negativo dell'anno precedente (-7,9 miliardi).

Il capitale circolante netto è diminuito rispetto al 2000 del 48% a seguito di maggiori investimenti effettuati (che non hanno prodotto alcun tipo di indebitamento a medio e lungo termine) e del conseguente incremento dell'esposizione nei confronti dei creditori.

Si riporta nel prospetto che segue il conto economico dell'esercizio 2001 posto a confronto con le risultanze dell'esercizio precedente.

SINTESI DEL CONTO ECONOMICO DELLA SOCIETA' AL 31 DICEMBRE 2001

CONTO ECONOMICO	2000	2001
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	32.122.367.023	44.573.525.159
- Altri ricavi e proventi	8.501.314.562	6.747.264.545
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	40.623.681.585	51.320.789.704
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-116.228.961	-143.165.086
- Per servizi	-12.181.797.525	-14.154.349.253
- Per godimento di beni di terzi	-18.365.621	-112.653.108
- Per il personale	-8.870.084.433	-12.027.572.843
- Ammortamenti e svalutazioni	-3.233.396.736	-5.733.776.327
- Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-16.074.425	-28.777.304
- Oneri diversi di gestione	-3.294.989.438	-3.899.486.200
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	-27.730.937.139	36.042.225.513
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	12.892.744.446	15.278.564.191
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
- Proventi da partecipazioni	-	-
- Altri proventi finanziari	44.704.799	35.630.230
- Interessi e altri oneri finanziari	-991.087.681	-1.362.847.051
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-946.382.882	-1.327.216.821
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
- Svalutazioni di partecipazioni		-1.597.829.542
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
- Proventi	787.808.008	1.788.727.763
- Oneri	-924.227.234	-1.563.773.354
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	-136.419.226	224.954.409
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	11.809.942.338	12.578.472.237
- Imposte esercizio	-4.202.193.000	-69.484.000
- Imposte differite	1.130.318.000	-1.115.379.000
UTILE DELL'ESERCIZIO	**8.738.067.338**	**11.393.609.237**

Il conto economico dell'esercizio 2001 si è chiuso con un utile netto di esercizio pari a £ 11.393,6 milioni.

Il risultato positivo è determinato principalmente dall'esito della gestione ordinaria che registra un saldo positivo di £ 15.278,6 milioni rispetto a £ 12.892,7 milioni relativo all'esercizio 2000 (periodo 15.3 / 31.12.2000).

I costi della produzione relativi alla gestione 2001, al netto degli accantonamenti per ammortamenti di immobilizzazioni materiali ed immateriali e per svalutazioni crediti (£ 5.734 milioni), sono pari a £ 30.308 milioni con un incremento di £ 5.810 milioni rispetto ai dati relativi all'anno precedente (£ 24.498 milioni).

Tuttavia, operando un raffronto al dato stimato nel 2000 rapportato su base annua (£ 30.945 milioni) si evidenzia un decremento del solo 2,06%.

I principali costi della produzione hanno riguardato:

- "Servizi": £ 14.154 milioni, di cui £ 5.679 milioni per manutenzioni ordinarie all'intero patrimonio, £ 3.685 milioni per servizi agli immobili (pulizia, facchinaggio, vigilanza, assicurazioni ecc.), £ 2.430 milioni per consulenze tecnico-legali, £ 1.447 milioni per utenze, £ 913 milioni per compensi al collegio sindacale e al consiglio di amministrazione;
- "costi per il personale": £ 12.027 milioni (comprensivi di £ 1.300 milioni per incentivi all'esodo;
- "oneri diversi": £ 3.899 milioni (di cui £ 3.455 milioni di ICI).

Il valore della produzione relativo alla gestione 2001 si attesta su un importo di £ 51.321 milioni superiore ai dati relativi all'anno precedente (£ 40.624 milioni) del 26,3%.

Più analiticamente il valore della produzione riguarda ricavi per attività principali per un importo di £ 44.573 milioni (locazioni permanenti e temporanee, gestione di infrastrutture, parchi e terreni) superiore ai dati relativi all'anno precedente (£32.122 milioni) per £ 12.451 milioni corrispondenti ad un incremento del 38,8%; operando un raffronto al dato 2000 proiettato su base annua (circa £ 40.301 milioni) la percentuale di incremento risulta del 10,6%.

La maggior parte dei ricavi (£ 37.648 milioni) derivano dall'area di affari edifici e riguardano la locazione a terzi di immobili di proprietà, mentre circa £ 4.634 milioni (di cui £ 3.951 milioni dal Palazzo dei Congressi) derivano dalla gestione diretta degli edifici speciali. Infine sono da segnalare ricavi per circa 1 miliardo provenienti dalla gestione dei parchi, £ 299 milioni e £ 579 milioni rispettivamente dal rimborso di acqua utilizzata da terzi e

dalla concessione temporanea a terzi di terreni in proprietà,[4] e dall'affitto della porzione del Palazzo Uffici non utilizzato direttamente dalla Società (circa 118 milioni);

Tra gli altri ricavi e proventi si segnalano £ 2.668 milioni per importi fatturati a titolo di rinegoziazione di contratti scaduti, relativamente al periodo antecedente il 31.12.2000.

Infine figurano sopravvenienze attive, per un importo complessivo di £ 4.079 milioni (minori imposte dovute rispetto agli importi accantonati, rimborsi di spese per danni a terzi coperti da polizze assicurative).

[4] Tale terminologia è usata in senso atecnico, priva di connotati pubblicistici.

8 – La società controllata EURNETCITY S.p.A.

L'esercizio 2001 è stato il primo anno di concreta operatività di EURNETCITY, società controllata da EUR con una quota di capitale sociale pari al 51% che ha per oggetto sociale la installazione e gestione di una rete di telecomunicazioni nel quartiere dell'EUR e la fornitura dei relativi servizi.

Il valore della quota di capitale sociale inizialmente sottoscritto da EUR per £ 98.749.770 è aumentato di £ 1.629.371.206 a seguito della decisione di aumento del capitale assunta dagli azionisti nel corso del 2001.

Il programma di avvio dell'attività non si è potuto svolgere nei tempi e nei valori economici previsti a seguito della inattesa crisi della Società E-VIA, primario cliente di EURNETCITY, sfociata in una procedura di concordato preventivo.

Sulla base della documentazione fornita i risultati della gestione della Società controllata evidenziano una perdita di £ 3.178.459.854 con la necessaria svalutazione del valore della quota di EUR di £ 1.597.829.542. Pertanto il valore finale della partecipazione al 31.12.2001 è di £ 130.291.434.

Nei prospetti che seguono vengono evidenziate le informazioni relative alla partecipazioni di EUR nella impresa controllata.

	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/Perdita	Partecipazione	Valore o credito
2000	193.627.000	239.088.500	45.461.500	51%	98.749.770
2001	3.388.472.500	255.473.400	-3.178.460.783	51%	130.291.434

VALORE DELLA PARTECIPAZIONE

VALORE AL 31.12.2000	INCREMENTO	DECREMENTO	VALORE AL 31.12.2001
98.749.770	1.629.371.206	1.597.829.542	130.291.434

9. Il bilancio consolidato di gruppo

Il bilancio consolidato trae origine dai bilanci di esercizio dell'EUR S.p.A. (Capogruppo) e di EURNETCITY S.p.A. al 31.12.2001, riclassificati e rettificati per renderli conformi ai principi contabili e ai criteri di presentazione adottati dal Gruppo.

Nella tabella che segue sono riportate le risultanze del bilancio consolidato al 31.12.2001.

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	**31.12.2000**	**31.12.2001**
A) crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
Totale immobilizzazioni	1.263.547.742.845	1.284.194.919.637
C) Attivo circolante		
Totale attivo circolante	63.012.058.755	96.585.475.412
D) Ratei e risconti	54.882.458	359.283.356
TOTALE ATTIVO	**1.326.614.684.058**	**1.381.139.678.405**
STATO PATRIMONIALE PASSIVO		
A) Patrimonio netto		
Totale patrimonio netto	1.265.287.685.603	1.269.843.951.307
Capitale e riserve di terzi	94.877.230	1.682.627.668
Utile di pertinenza di terzi	22.276.135	-1.557.445.327
Totale patrimonio netto consolidato	**1.265.404.838.968**	**1.269.969.133.648**
B) Fondi per rischi ed oneri	1.000.000.000	1.978.981.650
c) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	5.721.657.163	4.222.779.130
D) Debiti	54.005.454.759	84.700.097.715
E) Ratei e risconti	482.733.168	20.268.686.262
TOTALE PASSIVO E NETTO	**1.326.614.684.058**	**1.381.139.678.405**
Conti d'ordine	19.618.711.000	19.967.683.724

Il Patrimonio netto consolidato ammonta a L. 1.270 miliardi ed è comprensivo delle seguenti poste: riserva straordinaria (L. 8,3 miliardi) capitale e riserva di terzi (L. 1,6 miliardi); specificatamente la riserva di L. 1,7 miliardi (altre riserve) deriva da aggiustamenti di alcune poste periziate al 31.12.1999 dall'apposita commissione.

In ordine alle poste dell'attivo le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e ammortizzato sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura.

Le poste più significative riguardano:

- spese di pubblicità L. 1,8 miliardi;
- per ricerche di mercato L. 1,3 miliardi;

- per l'acquisto del diritto di concessione, dal Comune di Roma, all'utilizzo del sottosuolo del quartiere EUR (£ 1,7 miliardi).

Le immobilizzazioni materiali sono costituite per la gran parte dagli immobili di proprietà della società controllante. Sono iscritte al costo di acquisto o al valore determinato in sede di trasformazione, in base ad apposita perizia tecnica e sono rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento. A fine esercizio 2001 sono pari a L. 1.278,6 miliardi con un incremento rispetto al 2000 di L. 17.532 milioni conseguenti ad incrementi per investimenti pari a L. 22.157 milioni, ammortamento del periodo pari a L. 4.605 milioni ed a cessioni avvenute nell'esercizio per L. 19 milioni.

Nel complesso i beni di uso durevole sono aumentati nel corso del 2001 di 20,6 miliardi (+1,6%) rispetto all'esercizio 2000.

Le attività correnti (disponibilità liquide + crediti + attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni) sono passate da L. 62,9 miliardi a 96,4 miliardi con un incremento del 53,2%.

Dall'esame delle poste passive va evidenziata l'esposizione dei fondi e dei debiti pari a complessive L. 111,1 miliardi (+81,5% rispetto al 2000), di cui 1,9 miliardi quale accantonamento per fondo rischi ed oneri, 4,2 miliardi quale accantonamento T.F.R., L. 84,7 miliardi per debiti vari e L. 20,3 miliardi per ratei passivi[5].

Nei conti d'ordine l'importo di L. 19,6 miliardi è correlato alla fideiussione che la Capogruppo 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, L. 3 milioni, a libretti di terzi in garanzia, L. 346 milioni ai canoni del contratto di leasing stipulato dalla controllata.

Passando ad esaminare i risultati della gestione si espongono in sintesi i dati del conto economico.

---

[5] Il saldo è composto principalmente dal contributo in conto capitale erogato dalla Presidenza del Consiglio di Ministri, Ufficio per Roma Capitale e grandi eventi, nonché affitti attivi di competenza dell'esercizio 2002 per L. 11,1 miliardi.

Conto economico del bilancio consolidato al 31.12.2000

	2000	2001
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
Totale valore della produzione	41.167.143.046	89.260.373.196
B) COSTO DELLA PRODUZIONE		
Totale costo della produzione	-28.174.069.188	-79.071.223.116
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	**12.993.073.858**	**10.189.150.080**
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Totale proventi e oneri finanziari	-946.296.794	-1.583.402.768
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
Totale delle partite straordinarie	-136.419.226	-103.477.102
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)	**11.910.357.838**	**8.502.270.210**
Totale imposte dell'esercizio	-3.126.829.000	-125.541.286
Utile dell'esercizio	**8.783.528.838**	**8.376.728.924**
Utile di pertinenza dei terzi	22.276.135	1.557.445.327
Totale utile consolidato	**8.761.252.703**	**9.934.174.251**

Il conto economico del bilancio consolidato per il 2001 si è chiuso con un utile consolidato di L. 9,9 miliardi e un utile di esercizio di L. 8,4 miliardi al netto delle imposte.

Il risultato positivo è determinato principalmente dall'esito della gestione ordinaria che registra un utile di L. 10.189 milioni con una flessione del 21,6% rispetto al risultato del 2000 (L. 12.993 milioni).

Le principali voci di ricavo sono sintetizzate nel prospetto seguente:

(in milioni di lire)

Al 31.12.2001

Fitto fabbricati	35.814
Ricavi da Parchi	958
Ricavi da Palacongressi	3.951
Ricavi da Palasport	118
Proventi da rinegoziazione canoni	2.668
Fondo imposte*	4.078

* Tale ulteriore ricavo è generato dalla rettifica del fondo imposte stimato per i tributi relativi all'anno 2000 della capogruppo

I ricavi complessivi del gruppo sono pari a 80,5 miliardi con un incremento di 47,8 miliardi rispetto all'esercizio 2000.

In ordine ai costi per servizi (£ 41,8 miliardi) le poste più cospicue del conto economico consolidato riguardano: consulenze tecnico-legali (£ 2.430 milioni), manutenzioni parchi e giardini (£ 1.700 milioni) manutenzione edifici storici (£ 2.451 milioni).

La spesa per il personale ammonta a £ 14,5 miliardi (+63% rispetto all'esercizio 2000).

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali calcolati in riferimento alla durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva si attestano a £ 5.554 milioni con un incremento di 2.277 milioni rispetto all'esercizio 2000 (+ 70%).

Il fondo svalutazioni crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide, appostato in sede di perizia, è stato per prudenza ulteriormente incrementato a seguito della ricognizione delle partite creditorie e debitorie provenienti dell'ex Ente Eur e in considerazione dell'apertura di procedure concorsuali a carico di clienti della società EURNETCYTY.

Quanto alla gestione finanziaria la perdita di 1,6 miliardi deriva dal saldo negativo tra interessi bancari e postali e oneri su finanziamenti e operazioni finanziarie.

Infine il risultato negativo della gestione straordinaria pari a £ 103,5 milioni consegue al valore costituito da oneri straordinari derivanti, in maggior parte, da somme che la capogruppo ha dovuto corrispondere a causa di un sinistro verificatosi nel precedente esercizio e per aggiustamenti di stime effettuate nel 2000 e da minor ricavi (£ 318 milioni) della controllata iscritti nell'esercizio precedente.

10 - Conclusioni

La Società per azioni EUR costituita il 15 marzo 2000 ha operato nel 2001 per l'intero periodo secondo il nuovo assetto ordinamentale.

L'attività istituzionale svolta dalla Società, in conseguenza della trasformazione dell'ex Ente EUR, ha continuato ad essere caratterizzata da iniziative ricognitive e riorganizzative volte alla valorizzazione del patrimonio immobiliare e alla creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione e lo sviluppo dei servizi connessi.

I positivi risultati raggiunti nei settori menzionati sono riconducibili ad un processo di pianificazione avviato dalla Società subito dopo la trasformazione e caratterizzato dalle seguenti linee strategiche:

- riorganizzazione delle Aree di attività aziendale in Aree di staff e di line ed individuazione di autonomi centri di responsabilità al fine di realizzare opere di particolare interesse economico e di impatto per la collettività;
- adeguamento della struttura finanziaria della società scaturito da ulteriori approfondimenti delle poste creditorie e debitorie provenienti dalla trasformazione.

I risultati della gestione evidenziano saldi positivi sotto il profilo economico e finanziario.

L'utile netto di esercizio è pari a 11,4 miliardi di lire con un esito della gestione ordinaria che registra un utile di £ 15,3 miliardi (+18,6%).

La situazione finanziaria presenta un saldo di cassa positivo di 20,5 miliardi.

Il capitale circolante netto (£ 11,5 miliardi) è diminuito rispetto al 2000 del 48% a seguito di maggiori investimenti e conseguente proporzionale incremento dell'esposizione nei confronti dei creditori.

Debole l'incremento del patrimonio netto che alla fine dell'esercizio passa a £ 1.271 miliardi.

Dal punto di vista commerciale gli investimenti della Società, correlati ad iniziative in grado di incrementare il valore del patrimonio e il rendimen-

to dello stesso, si riferiscono per £ 1,7 miliardi ad immobilizzazioni immateriali e per £ 16,6 miliardi per immobilizzazioni materiali.

Il bilancio consolidato di gruppo presenta un utile di esercizio pari a £ 8,4 miliardi al netto delle imposte con un utile del gruppo pari a £ 9,9 miliardi ed un valore della produzione di £ 80,5 miliardi.

La situazione patrimoniale consolidata mostra un aumento delle immobilizzazioni tecniche di 20,6 miliardi rispetto all'esercizio 2000 (+1,6) e dell'attivo circolante (+53,2%). Sensibile anche l'incremento dell'esposizione debitoria (+81,5%).

In conclusione i risultati esposti rispondono in linea generale alla esigenza di economicità della gestione emersa in sede di trasformazione dell'ex Ente EUR e costituiscono la premessa per consentire alla Società di raggiungere rendimenti più elevati con l'incremento degli indici di redditività degli investimenti e dei capitali investiti e con la creazione di valore per gli azionisti.

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

BILANCIO D'ESERCIZIO 2001

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

Relazione della società di revisione

Agli Azionisti della
Eur S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Eur S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2001. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori della Eur S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio 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 il bilancio d'esercizio 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 contenuti nel bilancio, 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.

Per il giudizio relativo allo stato patrimoniale chiuso al 31 dicembre 2000 e delle informazioni contenute nella nota integrativa ad esso riferite, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 5 aprile 2001.

3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Eur S.p.A. al 31 dicembre 2001 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.

4 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. Il bilancio consolidato è stato da noi esaminato e lo stesso, con la relativa relazione della società di revisione, viene presentato contestualmente al bilancio di esercizio.

Roma, 16 aprile 2002

KPMG S.p.A.



Marco Giordano
Socio

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ANNO 2001

Premessa

La presente relazione, al pari degli altri documenti componenti il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2001, è redatta con valori espressi in lire. Tale scelta, consentita dalla legge, deriva dall'utilizzo, fino al 31.12.2001, della lira quale unità di conto e dalla conseguente produzione in lire dei dati necessari alla elaborazione del Bilancio.

Dopo la costituzione, avvenuta il 15 marzo del 2000, la Società ha operato per la prima volta, nel 2001, per l'intero periodo annuale. Ciò rende poco significativo il confronto tra i dati del bilancio 2001 con i corrispondenti dati del bilancio 2000; tuttavia, come si avrà modo di sottolineare nelle singole parti della presente relazione, è possibile operare talune comparazioni tra i primi ed una proiezione dei secondi su base annuale, così da apprezzare, al di là del positivo risultato di gestione per il 2001, **con utili di esercizio, al netto delle imposte, pari a 11,4 miliardi di lire,** anche la sensibile performance conseguita rispetto al 2000, peraltro in piena adesione alle aspettative formulate nella relazione dello scorso anno.

1. Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Pur caratterizzata da una condizione di piena operatività, l'attività svolta dalla Società nel 2001 ha continuato ad essere interessata da iniziative ricognitive e riorganizzative conseguenti alla trasformazione dell'ex Ente Eur in Società per azioni, dalle quali sono scaturiti:

- ulteriori approfondimenti sulle poste creditorie e debitorie, che hanno indotto, in piena adesione ai criteri di prudenza, ad incrementare il fondo di svalutazione dei crediti, nonché il fondo rischi ed oneri;
- la riorganizzazione delle Aree di attività, in Aree di staff e di line e la individuazione di autonomi centri di responsabilità connessi alla realizzazione di opere e lavori di particolare rilievo economico per la Società e di impatto per la collettività

Oltre a tali iniziative l'attività della Società ha perseguito, come nel 2000, gli obiettivi della **valorizzazione del patrimonio immobiliare** e della **creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione e lo sviluppo dei servizi connessi.**

La valorizzazione del patrimonio immobiliare

Con riferimento alle attività di **valorizzazione del patrimonio immobiliare,** si deve preliminarmente sottolineare che la Società ha voluto differenziare, previa

adozione di specifica delibera del Consiglio di Amministrazione, logiche e procedimenti di attivazione e realizzazione degli interventi, a seconda che essi si riferiscano ad immobili destinati al mercato della locazione permanente, come tali rientranti nella quota del patrimonio societario a più alta vocazione commerciale, ovvero si riferiscano ad iniziative immobiliari fortemente caratterizzate da valenze pubblicistiche.

Come già ampiamente analizzato nella relazione sulla gestione per l'anno 2000, la Società è impegnata in una consistente azione di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, in piena adesione alla missione aziendale, per un valore complessivo di investimenti stimato, in tale occasione, per i soli interventi principali (Centro Congressi, Palazzo dello Sport, Ex Velodromo, Palazzo della Civiltà italiana), in circa 400 miliardi di lire.

Nella medesima occasione si sottolineava che la copertura finanziaria di detti investimenti fosse a carico della Società per un importo complessivo stimato in circa 48 miliardi, essendo la rimanente quota di copertura finanziaria a carico di soggetti terzi rispetto alla Società.

Per ciascuno degli interventi sopra richiamati, la Società ha definito, con i diversi gradi di approfondimento conseguenti alla maturazione e concretizzazione dei medesimi, costi e modalità di finanziamento. In particolare:

- per quanto riguarda Centro Congressi e Palazzo dello Sport, l'analisi si è concentrata sulle modalità di gara per l'affidamento in concessione delle singole opere, poichè in detti casi gli investimenti sono a carico degli aggiudicatari e, in parte (Centro Congressi) di stanziamenti previsti dalla legge per Roma Capitale; in questi due casi, pertanto, gli investimenti sono stati già definitivamente deliberati e, con riferimento al Palazzo dello Sport, ne è iniziata, nel settembre 2001, la realizzazione, mentre, con riferimento al Centro Congressi, è stata bandita, nel luglio 2001, la gara, con invio, nel successivo mese di novembre, delle lettere di invito ai sette concorrenti prequalificati;
- per quanto riguarda il Palazzo della Civiltà italiana è stato esaminato il contratto preliminare di locazione, siglato agli inizi del 2001, che prevede la ristrutturazione del medesimo a carico della legge speciale istitutiva del Museo dell'Audiovisivo (Min. Beni culturali) con compensazione finanziaria in favore del Ministero citato ai fini della realizzazione del Museo stesso;
- relativamente alla ristrutturazione dell'ex Velodromo, che sarà successivamente gestito dalla Società, è in corso lo studio di prefattibilità economica, **i cui esiti saranno sottoposti al Cda per la definitiva approvazione dell'intervento**; l'iniziativa in oggetto si qualifica anche

per la opportunità di una consistente quota di valore ascrivibile alla offerta di tutti i servizi accessori all'uso dell'impianto.

- da ultimo rientra in questa categoria di investimenti il programma di realizzazione dei parcheggi, da realizzarsi su concessione del diritto di superficie comunale, confermato nelle delibere del consiglio comunale del gennaio ed ottobre 2001, per il quale è stato avviato, nel 2001, il progetto preliminare.

Ulteriori interventi di valorizzazione sono stati programmati dalla Società nel corso del 2001, ed in parte realizzati, con riferimento anche alle necessità di manutenzione straordinaria degli immobili sui quali si concentrano le azioni più propriamente commerciali. Detti interventi sono realizzati dalla Società in regime privatistico, in modo da competere, al pari degli altri operatori, nel settore immobiliare delle locazioni e delle gestioni dirette.

L'importo complessivo ed aggiornato degli investimenti programmati dalla Società (sia pertanto quelli inerenti l'attività più a carattere pubblicistico della Società, sia quelli inerenti l'attività più privatistica e commerciale della medesima) è pari a 500.975 milioni di lire, dei quali 384.885 milioni di lire con copertura a carico di terzi e 116.090 milioni di lire con copertura a carico della Società.

Per gli investimenti con copertura finanziaria a suo carico, la Società ha speso 6.588 milioni di lire nel 2000 e 9.594 milioni di lire nel 2001, e prevede di spendere 99.909 milioni di lire negli anni successivi, prevalentemente destinati alla **ristrutturazione dell'ex Velodromo**, di cui sopra si è detto. La maggior parte degli investimenti (482.881 milioni di lire, di cui 106.496 milioni di lire con copertura a carico di Eur, **quasi integralmente destinati alla ristrutturazione dell'ex Velodromo**) sono stati programmati già dal 2000, mentre 18.094 milioni di lire di investimenti sono stati programmati nel 2001 (per 8.500 milioni di lire a carico di terzi -si tratta del Center Eurnetcity- e per la rimanente quota di 9.594 milioni di lire a carico di Eur, riguardanti soprattutto le manutenzioni straordinarie agli edifici e la partecipazione azionaria in Eurnetcity)
Tutti i dati di cui sopra sono in sintesi indicati nel seguente prospetto.

Quadro Riassuntivo degli Investimenti				
	2000	2001	Oltre 2001	Totale
Investimenti Programmati	482.881.071.374	18.093.924.486	-	500.974.995.860
Con copertura a carico di Terzi	376.384.669.297	8.500.000.000	-	384.884.669.297
Con copertura a carico di Eur S.p.A.	106.496.402.077	9.593.924.486	-	116.090.326.562
Totale Uscite Annue a carico di Eur Spa	6.587.832.084	9.593.924.486	99.908.569.992	116.090.326.562

La creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione immobiliare e lo sviluppo dei servizi connessi

Con riferimento alle attività **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).

La congiuntura economica internazionale ha registrato nell'anno 2001 un progressivo peggioramento rispetto all'anno 2000. L'andamento sfavorevole che ha colpito gli Stati Uniti, soprattutto dopo i fatti dell'11 settembre 2001, si è esteso anche ai paesi europei, compresa l'Italia, la quale ne ha risentito in modo minore rispetto alle altre principali economie europee (Francia e Germania). Per il 2002 le stime sulla crescita dell'attività economica sono state riviste al ribasso, ma è pressoché unanime la convinzione che la ripresa economica, alla data odierna, sia già in atto e che le perplessità riguardino esclusivamente il grado di intensità della ripresa stessa.

Nonostante la crescita contenuta dell'economia, il mercato immobiliare italiano da almeno un paio di anni ha superato la lunga crisi che ha contraddistinto buona parte degli anni '90. Esso è sottoposto a numerosi cambiamenti strutturali che stanno profondamente mutandone la forma, le tendenze, gli attori e le modalità di sviluppo. L'investimento immobiliare, nell'accezione finanziaria del termine, appare negli ultimi tempi conoscere una nuova appetibilità da parte degli operatori nazionali ed internazionali.

Il rallentamento generale dell'economia e la discesa dei corsi della borsa sembrano aver spinto i mercati verso il settore immobiliare anziché verso quello tipico, in Italia, dei titoli del debito pubblico. I rendimenti dei Titoli di Stato, infatti, vicini al 3% annuo, sono ormai nettamente inferiori rispetto a quelli provenienti dagli immobili (rendimento locativo sommato alla rivalutazione del capitale) che, secondo le ultime stime di Nomisma, si è attestato tra il 13% ed il 16% per il 2001.

L'appetibilità del mercato immobiliare appare imputabile ad una serie di fattori che di seguito vengono sintetizzati:

- *maggiore presenza di capitali destinati all'investimento che provengono dalla diffidenza per il settore dell'ITC (anche se le difficoltà di questo settore appaiono non strutturali ed in via di superamento, come più ampiamente analizzato nella relazione di gestione al bilancio consolidato) e per la borsa; istituzione dell'Euro quale fattore di crescita degli investimenti cross border anche in Italia (seppure quello italiano sia considerato un mercato*

periferico rispetto a quello dei principali competitor europei, con attrazione del 6% degli investimenti totali[1]); buone prospettive per il mercato immobiliare per effetto della legge per il rientro agevolato dei capitali dall'estero, i quali necessiteranno di una adeguata collocazione sul mercato italiano; entrata e crescita della presenza sul mercato immobiliare di nuovi soggetti come: investment bank estere (Morgan Stanley, Merrill Lynch, Deutsche Bank, Lehamn Brothers, JP Morgan, ecc..), fondi immobiliari italiani ed esteri (Whitehall di Goldman Sachs, Doughty Hanson, Piramide Globale Deutsche Bank, BNL Fondi Immobiliari, Securfondo, ecc..), nuovi financial advisor (Lazard Real Estate, Henderson Global Investors, Aew, ecc..), nuove properties e management companies italiane (Pirelli Real Estate, Beni Stabili, Aedes, ecc...);

- *rilancio di nuovi strumenti di finanza immobiliare attraverso l'impulso proveniente dall'entrata a regime delle dismissioni e delle privatizzazioni di parti considerevoli del patrimonio immobiliare pubblico, dall'adeguamento della normativa sui fondi immobiliari (ormai esistono sul mercato 11 fondi immobiliari con provenienza e caratteristiche differenziate anche se il patrimonio gestito è pari a 2.962 milioni di Euro contro i 46.000 gestiti in Germania[2]), nonché dal rinnovato interesse per le quotazioni azionarie nella Borsa di Milano di società "immobiliari di nuovo corso" di particolare interesse, nonostante esse siano di piccole dimensioni rispetto a quelle presenti sui mercati europei;*
- *tendenza al miglioramento della trasparenza del mercato e introduzione di strumenti, modelli ed approcci culturali innovativi nella gestione dei patrimoni immobiliari che iniziano ad essere meno polverizzati che in passato.*

Relativamente al segmento di mercato che interessa più da vicino la Società, occorre sottolineare, però, che in Italia il mercato degli immobili destinati ad attività direzionale è connotato da domanda, offerta e contratti stazionari pur in presenza di una crescita dei canoni di locazione in media del 7,3 % rispetto all'anno 2000[3].

In particolare, il mercato immobiliare della città di Roma ha visto il comparto locativo maggiormente vivace rispetto alla media nazionale, grazie a livelli di domanda crescente con un incremento dei valori anche in termini reali, soprattutto nelle zone centrali e semicentrali. I prezzi, o meglio i valori immobiliari, sono in

---

[1] *Il totale degli investimenti cross border nell'anno 2001 è stato pari a 19 miliardi di Euro, fonte: Jones Lange LaSalle*

[2] *Fonte: Elaborazione Nomisma su fonti varie*

[3] *Fonte: Nomisma La congiuntura in Italia III rapporto quadrimestrale*

crescita in media del 4,7% (in media tra i 5 ed i 6,7 milioni di lire al metro quadro annuo) rispetto all'anno precedente. I canoni di locazione medi, sempre secondo i dati forniti da Nomisma, si attestano per le zone centrali a 555mila lire mq/anno e semi centrali a 387mila lire mq/anno. I rendimenti finanziari lordi derivanti dalla locazione per il centro ed il semicentro sono indicati tra il 7,6% e l'8,2% rispettivamente, mentre, se ad essi si aggiungono i rendimenti provenienti dalla valorizzazione immobiliare, essi raggiungono il 15,7% per gli immobili centrali e 17,6% per quelli semicentrali.

Le stime effettuate per il 2001 dalla società CB Richard Ellis invece indicano per la città di Roma un canone per i "prime rate offices" pari a 700mila mq./anno per gli immobili ubicati nel centro della città, mentre per quelli ubicati nel quartiere EUR il canone di locazione è di 500mila mq./anno ed è in crescita rispetto agli anni 1999 e 2000. Il rendimento finanziario lordo proveniente dalla locazione per immobili situati all'EUR si attesta invece tra il 7,0-7,25%, mentre per quelli situati al centro di Roma è pari al 6,0-6,5% annuo.

Si afferma, in questo periodo, la necessità che il mercato immobiliare crei valore per gli azionisti[4]*. La strategia immobiliare corporate che si persegue attualmente si fonda su una serie di leve volte alla creazione del valore, in particolare: il modello di business, l'information&communication technology, l'organizzazione e le operations, la finanza.*

Relativamente alla leva "modello di business", il mercato richiede un portafoglio immobiliare focalizzato e specializzato nelle tipologie, con la possibile applicazione di tale approccio anche ai servizi immobiliari, ricomprendendo in essi i servizi all'edificio, i servizi alle persone che all'interno vi lavorano ed i servizi allo spazio esterno. Circa la leva di business dell'information&communication technology (ICT) le strategie immobiliari corporate indicano un'importanza crescente alla domotica e alla cablatura degli immobili, nonché alla visione degli immobili come spazi flessibili in senso temporale (temporary offices) e fisico (open space con modularità degli spazi).

La Società sta perseguendo una strategia aderente alle linee indicate che intende posizionarla sul mercato come un modello unico e originale di gestione immobiliare e di sviluppo del territorio (immobili in un unico territorio specializzati nel terziario direzionale e nell'intrattenimento culturale e sportivo) con l'offerta integrata di servizi agli edifici (servizi FM high tech e low tech) e alle persone (progetto "punto parco" e progetti per l'intrattenimento sportivo - piscina delle rose e velodromo – e per quello culturale – sistema congressuale e sistema museale dell'EUR -).

---

[4] *Relazione Value Partners convegno Somedia "La valorizzazione degli Assets Immobiliari – Il ruolo delle strategie immobiliari nei processi di creazione di valore aziendale – 27/02/2002.*

In particolare lo sviluppo dei servizi connessi alla locazione permanente e temporanea ed alla gestione diretta degli immobili in proprietà ha costituito, sin dall'inizio dell'attività della società, uno strumento primario alla creazione di valore per gli azionisti. Nel corso del 2001 si sono concretizzate le prime opportunità relativamente ai servizi connessi alle locazioni permanenti (contrattualizzate con un cliente di livello nazionale) e temporanee (contrattualizzate con clienti vari, utilizzatori del Palazzo dei Congressi) e sono iniziati gli approfondimenti e le pianificazioni dei servizi relativi agli immobili gestiti direttamente, tra i quali, segnatamente, l'ex Velodromo olimpico in via di ristrutturazione.

Anche sul tema dell'ICT la Società si sta muovendo nella medesima direzione, con la società controllata Eurnetcity che ha tra i compiti principali la cablatura degli immobili della Società e la gestione per la locazione a terzi di superfici di proprietà EUR attrezzate con servizi ad alta tecnologia.

Gli indirizzi strategici della Società nella ridefinizione degli spazi negli immobili liberi e destinati alla locazione permanente, sono nella direzione della flessibilità e modularità, con pareti mobili e grandi spazi da gestire con semplicità.

Riguardo l'organizzazione aziendale e le operations, l'anno 2001 è stato caratterizzato dalla riorganizzazione delle operations della Società, secondo i due schemi logico-procedimentali già indicati nel primo paragrafo:

- la valorizzazione del patrimonio immobiliare seguendo il modello di gestione pubblicistico (legge Merloni ter e successive modificazioni) per la realizzazione di nuove opere (Centro Congressi Italia) e la riconversione di impianti e palazzi a nuove e più moderne funzioni (Velodromo, Palazzo della Civiltà e Palazzo dello Sport);
- la gestione dei lavori di manutenzione ed i servizi agli immobili ed ai parchi seguendo un modello privatistico con la costituzione di due nuove aree di affari (FM e Contratti) per una gestione più snella ed efficace dell'organizzazione al fine di una migliore e più competitiva commercializzazione degli spazi immobiliari stessi.

Con riferimento **all'analisi della redditività delle superfici in locazione immobiliare**, va nuovamente sottolineato che il patrimonio immobiliare della Società, valutato in sede di relazione di stima (marzo 2000) in circa 1.255 miliardi di lire, si connota per due principali caratteristiche:

- è misto, cioè composto di edifici (85,9%), parchi ed aree edificabili (14,1%), con forti elementi di integrazione, così da costituire un vero e proprio complesso urbano;
- è di particolare pregio architettonico, storico ed artistico, per quanto riguarda gli edifici, e paessaggistico, per quanto riguarda i parchi.

L'85,9% del totale del patrimonio di proprietà (circa 1.078 miliardi di lire a valori di perizia) è costituito da superfici da destinare alla locazione permanente e temporanea le quali non presentano, nella totalità, caratteristiche commerciali omogenee.

Infatti il **18,9%** delle superfici, per un valore pari ad oltre 203 miliardi di lire, è destinato alla locazione temporanea per congressi ed altri eventi similari, disponibili nei cosiddetti "edifici speciali": il Palazzo dei Congressi (che nel 2001 ha toccato la sua punta massima di fatturato avvicinandosi ai 4 miliardi di lire) che sarà affidato in gestione al vincitore della gara per la realizzazione del Centro Congressi Italia; il Palazzo dello Sport che entro il mese di ottobre prossimo venturo inizierà nuovamente la sua attività, anch'esso affidato in gestione ad un concessionario, ed il Palazzo della Civiltà Italiana e l'ex Velodromo Olimpico, i cui lavori di ristrutturazione sono ancora in fase di prevalutazione. Fa parte di questa categoria di beni anche la Piscina delle Rose ubicata nel parco centrale vicino al lago. Per tutte queste superfici, viste le caratteristiche descritte, non è significativo determinare il rendimento lordo rispetto alla valutazione effettuata in sede di perizia.

Alla stessa stregua non si è provveduto al calcolo del rendimento lordo medio per quella tipologia di edifici e di superfici immobiliari che sono considerati temporaneamente edifici senza reddito a causa della loro destinazione (beni adibiti all'uso diretto della Società – porzione di 7.000 mq. del Palazzo Uffici -) e della loro indisponibilità (il Palazzo della Civiltà Romana in comodato gratuito al Comune di Roma fino al 2042 e gli edifici destinati alle scuole di competenza provinciale per i quali esiste una convenzione in base alla quale non è corrisposto canone di locazione mentre è a carico della Provincia l'attività di manutenzione straordinaria).

Gli immobili per i quali, invece, è utile stimare il rendimento medio lordo annuo per il confronto con i dati di mercato, sono quelli appartenenti a due principali categorie:

- gli immobili di minore pregio che sono iscritti nell'attivo patrimoniale per un ammontare vicino ai 14,5 miliardi di lire (**1,3%** delle supefici immobiliari disponibili), il cui rendimento medio lordo è passato dall'1,84% del 2000 al 3,72% del 2001 con una previsione del 3,90% nel budget del 2002;
- gli immobili di maggior pregio, pari **al 71,2%** delle superfici immobiliari disponibili con un valore di libro di poco superiore ai 770 miliardi di lire il cui rendimento medio lordo annuo per il 2001 è stato di 4,76% (con una occupazione media di tali superfici prossima all'87%), con una crescita rispetto al 2000 del 37%

(3,48%), mentre le previsioni per il 2002 indicano un rendimento medio lordo superiore al 5,1%, senza considerare ulteriori performences ascrivibili alla fornitura di servizi accessori alla locazione.

In complesso, per le superfici descritte si è registrato un rendimento complessivo lordo medio nel 2001 pari al 3,74% con una crescita rispetto al 2000 del 37,64%. Si ricorda che esse non superano il 72,5% di quelle totali che a loro volta sono pari all'85,9% delle complessive immobilizzazioni iscritte nell'attivo patrimoniale.

Anche per effetto della riorganizzazione dell'Area Commerciale, avvenuta nella seconda parte dell'anno, si sono registrati notevoli miglioramenti nella commercializzazione degli spazi (stipula del primo contratto di locazione onnicomprensivo dei servizi high e low tech per circa 812mila mq/anno su una superficie locata considerevole –circa 900 mq.-) e nell'attività di rinnovo dei contratti (rimangono da definire esclusivamente quelli con il Ministero dei Beni Culturali mentre sono ormai in fase conclusiva quelli con il Ministero degli Interni, Difesa ed Economia).

Con riferimento alle altre tipologie di immobili componenti il patrimonio della Società si sottolinea che il **12,7%** del patrimonio complessivo della Società (circa 160 miliardi di lire) è costituito da aree in uso o edificabili, la più importante tra queste (stimata in circa 140 miliardi di lire) è destinata ad ospitare il futuro Centro Congressi Italia, e come precedentemente ricordato è sottoposta all'importante processo di valorizzazione che a partire dall'anno 2005 determinerà un valore superiore a 390 miliardi di lire.

Una percentuale pari al **1,4%** del valore del patrimonio della Società (circa 17 miliardi di lire a valori di perizia) riguarda i parchi per i quali si sta progettando il primo sistema di "maintenance financing" volto al reperimento delle risorse necessarie per la manutenzione annuale e alla riqualificazione e alla vivibilità dei parchi, attraverso la realizzazione, entro il primo semestre dell'anno 2003, di una decina di punti sui parchi per svolgere attività di servizi commerciali per i cittadini ed i lavoratori del quartiere in un'ottica di facilities management a livello urbano.

Nei prospetti seguenti si illustrano i dati sin qui riportati.

Prospetto di sintesi dei rendimenti intero patrimonio

Valori di perizia	Valori di perizia migliaia di lire	Incidenze percent.		Rendim. Medio Lordo Bilancio 2000	Rendim. Medio Lordo Bilancio 2001	Rendim. Medio Lordo Budget 2002
Superfici senza reddito	58.783.105	5,4%		0%	0%	0%
Superfici per utilizzo società	33.481.826	3,1%		0%	0%	0%
Superfici per locazioni temporanee	203.539.192	18,9%		0%	0%	0%
Superfici di minore pregio	14.414.775	1,3%		1,84%	3,72%	3,90%
Superfici di maggior pregio	768.755.671	71,2%		3,48%	4,76%	5,16%
TOTALE EDIFICI E FABBRICATI	**1.078.974.569**	**100,0%**	**85,9%**	**2,50%**	**3,44%**	**3,74%**
Parchi e Terreni	17.125.437		**1,4%**	9,77%	9,00%	8,41%
Aree Edificabili	19.300.004		**1,5%**	0%	0%	0%
Area del Centro Congressi	140.000.008		**11,2%**	0,64%	0,60%	0%
TOTALE	**1.255.400.017**		**100,0%**	**3,21%**	**3,78%**	**3,67%**

Prospetto analitico rendimenti voce"Totale Edifici e Fabbricati"

	Valori di perizia		Bilancio 2000		Bilancio 2001		Budget 2002
Superfici				*Occupancy*		*Occupancy*	
di maggior pregio	*Migliaia di lire*	*mq.*	*Rendimento*	*al 31/12*	*Rendimento*	*al 31/12*	*Rendimento*
Scuola Elem.EUR - Via dell'Elettronica	9.347.943	6.751	6,28%	100,0%	9,90%	100,0%	9,93%
Pal. Polizia Scien. Nord Via dell'Arte	28.791.565	9.108	5,27%	100,0%	5,33%	100,0%	7,57%
Palazzo dell'Urbanistica	65.278.390	16.962	5,44%	100,0%	6,60%	100,0%	5,71%
Pal. Polizia Scien. Sud Via dell'Arte	24.173.155	7.647	6,52%	100,0%	6,60%	100,0%	8,67%
Pal. Archivio di Stato	192.548.545	47.740	4,91%	99,6%	4,94%	99,9%	5,15%
Pal. Delle Scienze	134.096.818	32.737	4,29%	100,0%	4,79%	77,2%	5,10%
BAR Le Cascate e Belvedere	1.172.534	183	6,07%	100,0%	6,29%	100,0%	6,05%
Pal. Ex Ristorante	34.686.438	6.681	6,95%	100,0%	6,96%	100,0%	5,57%
P.le Douhet	1.748.885	357	7,13%	100,0%	7,25%	100,0%	7,13%
Pal. Trad. Popolari	82.256.739	20.531	3,90%	90,5%	3,65%	97,6%	5,02%
Pal. Arte Modema	66.909.757	16.815	3,27%	100,0%	3,26%	60,5%	2,57%
PALAZZO UFFICI per utilizzo di terzi	37.773.538	8.071	5,10%	96,6%	4,11%	94,4%	4,88%
Totale superfici di maggior pregio	**768.755.705**	**192.584**	**3,48%**		**4,76%**		**5,16%**
Incremento medio annuo del rendimento					**37,00%**		**8,43%**
Incremento medio del rendimento 2000-2002							**48,56%**

Superfici utilizzo Società	Valori di Perizia *Migliaia di lire*	*mq.*	Bilancio 2000 *Rendimento*	*Occupancy al 31/12*	Bilancio 2001 *Rendimento*	*Occupancy al 31/12*	Budget 2002 *Rendimento*
PALAZZO UFFICI per utilizzo società	**33.481.826**	**7.154**					
Superfici senza reddito							
Civiltà Romana	12.343.024						
Liceo Vivona	11.886.530						
I.T.G. Alberti	32.029.042						
Locali tra Alberti e Urbanistica	2.524.500	1.302	0,00%		0,00%		3,2%
Totale superfici senza reddito	**58.783.096**						
Superfici per la Locazione Temporanea							
Pal. Civiltà Italiana	53.290.972						
Pal. dei Congressi	49.553.199						
Palazzo dello Sport	55.522.957						
Velodromo Olimpico	42.699.426						
Piscina delle Rose	2.472.647						
Totale Sup. per la locazione Temp.	**203.539.201**						
Superfici di minore pregio							
Manufatto Via dell'Artigianato n. 6	8.180.628		0,74%		0,73%		0,76%
Serbatoio Acqua (Fungo)	2.803.356		7,43%		7,61%		7,61%
Casina dei tre laghi	1.922.129		0,00%		8,08%		8,08%
Chiosco bar umanesimo	198.390		13,65%		13,88%		13,96%
Chiosco Viale Algeria	238.582		10,25%		10,39%		10,90%
Parco Rosati	837.791		0,00%		4,81%		4,81%
Chiosco Viale Libano	233.902		0,00%		0,00%		15,91%
TOTALE Superfici di minore Pregio	**14.414.778**		**1,84%**		**3,72%**		**3,90%**

segue

	Valori di Perizia		Bilancio 2000		Bilancio 2001		Budget 2002
	Migliaia di lire	*mq.*	*Rendimento*	*Occupancy al 31/12*	*Rendimento*	*Occupancy al 31/12*	*Rendimento*
Totale complessivo Edifici e Fabbricati	**1.078.974.606**		**2,50%**		**3,44%**		**3,74%**
Incremento medio annuo del rendimento					**37,64%**		**8,57%**
Incremento medio del rendimento 2000-2002							**49,44%**

Considerazioni conclusive

I risultati conseguiti dalla Società attraverso la gestione del patrimonio come sopra descritto sono riconducibili ad una strategia, avviata già in sede di trasformazione dell'ex Ente Eur in Spa, così riassumibile:

- immediato avvio di investimenti puntuali, sia di ristrutturazione (Palazzo dello Sport) sia di nuova costruzione (Centro Congressi) di immobili di particolare pregio e valore della Società e del quartiere, in sinergia e coordinamento con gli interventi a rete di competenza delle Amministrazioni locali, allo scopo di valorizzare il territorio nel quale opera la Società;
- commercializzazione delle superfici libere e rinnovo dei contratti scaduti relativi a locazioni di fatto proseguite (caso ricorrente per i conduttori pubblici), con strategie mirate alla messa a reddito del patrimonio nel breve periodo, con acquisizione delle migliori performances nella situazione data, anche in relazione all'offerta di servizi connessi alla locazione ed alla gestione diretta degli immobili, e con l'assunzione di oneri di ristrutturazione in linea con tali obiettivi.
- assestamento dell'organizzazione aziendale;
- adeguamento della struttura finanziara societaria (attualmente la Società ha rapporto debiti - capitale netto inferiore all'1% mentre per la media delle società e dei fondi immobiliari attualmente sul mercato esso è pari al 50%);

Questa strategia ha consentito alla Società di rispondere da subito alle aspettative di economicità di gestione emerse in sede di trasformazione dell'ex Ente ed ha gettato le basi per una fase "matura" di vita della Società che potrà assicurare rendimenti più elevati, con notevole incremento degli indici di redditività degli investimenti e dei capitali investiti e con una consistente creazione di valore per gli azionisti.

2. Costi di esercizio

I costi della produzione relativi alla gestione 2001, al netto degli accantonamenti (in totale 5.734 milioni) per ammortamenti di immobilizzazioni materiali e immateriali e per svalutazione crediti, si attestano su un importo di 30.308 milioni di lire, superiore ai dati relativi all'anno precedente (24.498 milioni di lire) per 5.810 milioni di lire, corrispondenti ad una percentuale di incremento del 23,7%; **operando un raffronto sul dato 2000 proiettato su base annua (30.945 milioni di lire) si evidenzia, viceversa, un decremento del 2,06%.**

I principali costi della produzione della Società hanno riguardato:

- "servizi" per 14.154 milioni di lire, riguardanti manutenzioni ordinarie all'intero patrimonio per 5.679 milioni di lire, servizi agli immobili (pulizia, facchinaggio, vigilanza, assicurazione, etc) per 3.685 milioni, consulenze tecnico-legali per 2.430 milioni, utenze per 1.447 milioni, compensi per collegio di amministrazione e collegio sindacale per 913 milioni;
- costi per il personale per 12.027 milioni di lire, comprensivi di 1.300 milioni per incentivi all'esodo;
- oneri diversi per 3.899 milioni, di cui 3.455 di ICI .

3. Ricavi di esercizio

Il valore complessivo della produzione relativo alla gestione 2001 si attesta su un importo di 51.321 milioni di lire, superiore ai dati relativi all'anno precedente (40.624 milioni di lire) per 10.697 milioni di lire, corrispondenti ad un incremento del 26,3%.

In via analitica il valore della produzione riguarda:

Ricavi per attività principali (locazioni permanenti e temporanee, gestione di infrastrutture, parchi e terreni) per un importo di 44.573 milioni di lire, superiore ai dati relativi all'anno precedente (32.122 milioni di lire) per 12.451 milioni di lire, corrispondenti ad un incremento del 38,8%; **operando un raffronto sul dato 2000 proiettato su base annua (circa 40.301 milioni di lire) la percentuale di incremento risulta del 10,6%.**

Il risultato è stato conseguito nonostante il prolungarsi di alcune trattative, che non ha permesso di inserire tra i ricavi importi certi riconducibili all'esercizio 2001, ma dei quali si avrà certezza dopo il 31.12.2001 e, pertanto saranno iscrivibili come "altri ricavi da negoziazione attività principale" nell'esercizio 2002 e nonostante i ritardi nella commercializzazione dei servizi di facilities management ascrivibili ai motivi già rappresentati in precedenti parti della presente Relazione.

La maggior parte dei ricavi (37.648 milioni di lire) derivano dall'area di affari edifici e riguardano la locazione a terzi degli immobili di proprietà, mentre circa

4.634 milioni di lire (di cui 3.951 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 circa 1 miliardo provenienti dalla gestione dei parchi, 299 milioni e 579 milioni di lire, rispettivamente dal rimborso di acqua utilizzata da terzi e dalla concessione temporanea a terzi di terreni in proprietà, e dal fitto della porzione di Palazzo uffici non utilizzato direttamente dalla Società (circa 118 milioni di lire).

Figurano, tra gli **altri ricavi e proventi**, importi fatturati a titolo di rinegoziazione di contratti scaduti, relativamente al periodo antecedente il 31.12.2000, per 2.668 milioni di lire. Si tratta di ricavi che, a tutti gli effetti, sono da considerarsi voce caratteristica e tipica dell'attività aziendale, per cui appare appropriato confrontare il complesso delle due voci sin qui esaminate, pari a 47.241 milioni di lire, con il dato consuntivo 2000 relativo ai ricavi per attività principale (32.122 milioni di Euro).

Da detto confronto si ricava una percentuale di incremento del 47%; **operando un raffronto sul dato 2000 proiettato su base annua (circa 40.301 milioni di lire) la percentuale di incremento risulta del 17,2%.**

Figurano infine tra i ricavi **sopravvenienze attive**, per un importo complessivo di 4.079 milioni di lire, afferenti principalmente minori imposte dovute rispetto agli importi accantonati, rimborsi di spese per danni a terzi coperti da polizze assicurative.

4. Gestione finanziaria

La gestione finanziaria dell'anno 2001 rispetto a quella del 2000 è stata caratterizzata da un incremento dei crediti commerciali giustificabili dal fisiologico incremento del fatturato dovuto alla annualità completa del 2001. Al 31/12/2001 essi ammontano complessivamente ad oltre 53 miliardi di lire[5] contro i 46 risultanti alla fine dell'esercizio precedente. E' da segnalare, comunque, la riduzione dei crediti della Pubblica Amministrazione degli esercizi precedenti al 2001 che alla fine delle esercizio sono diminuiti del 61,9% divenendo pari a circa 14 miliardi, mentre gli incassi dalla Pubblica Amministrazione relativi alla gestione 2001 sono stati pari alla metà (18,5 miliardi incassati su 36,8 fatturati[6]). Da sottolineare che

---

[5] *I crediti sono rappresentati al loro valore nominale, rettificato in base al prudente apprezzamento mediante un fondo svalutazione crediti che è stato appostato in sede di perizia e che è stato ulteriormente incrementato in conseguenza di una attenta analisi delle singole posizioni creditorie e di una successiva valutazione del loro grado di esigibilità. Pertanto, a seguito di tale valutazione, e nell'ambito della prosecuzione del procedimento di ricognizione delle partite creditorie e debitorie provenienti dall'ex Ente Eur, si è ritenuto opportuno procedere ad un incremento del fondo in esame nonchè del fondo per rischi ed oneri del passivo alla luce delle rettifiche emerse sui saldi patrimoniali a tutto il 14 marzo 2000, data di trasformazione in Spa dell'ex Ente Eur, attraverso la rettifica della riserva generatasi nell'esercizio precedente a seguito della citata trasformazione.*

[6] *Si deve tener presente che le modalità di fatturazione contenute nei contratti vigenti prevedono la fatturazione semestrale anticipata*

sono inseriti nei crediti al 31/12/2001 1,8 miliardi di lire per canoni di locazione verso la controllata Eurnetcity che verranno scomputati finanziariamente con i lavori che la stessa sta eseguendo sul Palazzo dell'Arte Antica, nonché la parte relativa ai crediti per i quali si è proceduto all'accantonamento per svalutazione di circa 660 milioni di lire.

Alla luce di quanto esposto il Prospetto Fonti & Impieghi[7] presenta un saldo di cassa positivo rispetto a quello dell'anno precedente (saldo positivo di 20,5 miliardi di lire contro un saldo negativo di 7,9).
Il Capitale Circolante Netto è diminuito rispetto al 2000 sulla scia dei maggiori investimenti effettuati che non hanno prodotto nessun tipo di indebitamento a medio e lungo termine e dall'incremento fisiologico dell'esposizione nei confronti dei debitori, tali indicazioni vengono peraltro confermate dagli indici economico-finanziari mostrati nelle tabelle che seguono.

PROSPETTO FONTI & IMPIEGHI

(milioni di lire)

Fonti	**2000**	**2001**
Incremento debiti di funzionamento a breve	L. (4.637)	L. 17.236
Utile di esercizio	L. 8.738	L. 11.394
Amm.ti	L. 3.233	L. 5.734
Acc.ti	L. 394	L. (644)
Totale	L. 7.728	L. 33.719
Impieghi		
Aumento magazzino	L. (16)	L. 29
Investimenti	L. 7.098	L. 13.307
Incremento attività differite	L. 8.525	L. (71)
Totale	L. 15.607	L. 13.265
Saldo di cassa	**L. (7.878)**	**L. 20.454**

IL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	**1999**	**2000**	**2001**
C.C.N.	11.042	22.264	11.555

INDICI ECONOMICO – FINANZIARI	**2000**	**2001**

[7] *Il modello è stato leggermente modificato rispetto a quello della relazione di gestione dell'anno 2000 (attività differite al posto dei crediti e debiti di funzionamento a breve al posto dei fornitori), così come quello relativo agli indici economico-finanziari che sono stati incrementati nel numero.*

Quozienti di Leva Finanziaria		
Rapporto Indebitamento	0,010	0,87%
Rapporto Debiti - Capitale Netto	0,029	0,88%
Copertura interessi	214,25	14,57
Quozienti di liquidità		
Incidenza capitale circolante netto sulle attività totali	0,017	0,009
Quoziente di liquidità corrente	1,533	1,197
Liquidità differita (acid test)	1,531	1,195
Quozienti di redditività o efficienza		
Rotazione attività totali	0,008	0,010
Redditività delle vendite	n.d.	25,21%
Redditività Attività Totali	n.d.	0,97%
Redditività del Capitale Netto	n.d.	0,23%
Periodo medio incassi	352	351
Periodo medio pagamenti	532	544

La riclassificazione dello Stato Patrimoniale secondo criteri di liquidità (tabella sottostante), indica nel 2001 un incremento delle attività correnti di 6 miliardi di lire rispetto al 2000 oltre ad un incremento di 15 miliardi di lire delle attività fisse per un incremento complessivo di 21,1 miliardi di lire delle attività totali. L'indebitamento nei confronti degli istituti di credito rispetto al 2000, invece, è diminuito complessivamente di 6,5 miliardi di lire con un saldo attivo di 1,1 miliardi contro il saldo negativo di 5,4 miliardi del 2000. Tale diminuzione, avvenuta peraltro verso la fine dell'esercizio, è dovuta in particolar modo all'incremento dei debiti di funzionamento a breve (fornitori ed altri debiti) che rispetto al 2000 sono aumentati di circa 17 miliardi di lire.

Si evidenzia l'incremento del patrimonio netto di 6.016 milioni di lire, quale saldo tra 11.394 milioni di lire di utili di esercizio (rispetto agli 8.738 milioni di lire del 2000) e 5.377 milioni di lire per incrementi del fondo svalutazione crediti e del fondo rischi ed oneri, con pari riduzione della riserva da trasformazione.

In merito alla citata riduzione della riserva, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di effettuare la riclassificazione della posta di patrimonio a seguito della prosecuzione del lavoro di approfondimento delle partite debitorie e creditorie provenienti dalla trasformazione dell'Ente Eur.

Il Patrimonio Netto passa così da 1.265.265 milioni di lire alla data della chiusura dell'esercizio 2000 a 1.271.280 milioni di lire alla fine dell'anno 2001,

con una differenza complessiva, rispetto ai valori iniziali del patrimonio netto, risultante da stima per la trasformazione, di 21.905 milioni di lire.

Stato Patrimoniale riclassificato secondo criteri di liquidità *(milioni di lire)*					
ATTIVO	Al 15.3.2000 (a)	Al 31.12.2000 (b)	Differenze (b-a)	Al 31.12.2001 (c)	Differenze (c-b)
Cassa		41	41	3	(39)
Banca	992	74	(918)	6.217	6.143
Attività Liquide	**992**	**116**	**(877)**	**6.220**	**6.104**
Crediti v/clienti	34.414	45.850	11.436	52.982	7.132
Crediti diversi	20.938	18.026	(2.912)	10.823	(7.203)
Attività Differite	**55.352**	**63.876**	**8.525**	**63.806**	**(71)**
Rimanenze	96	80	(16)	109	29
ATTIVITA' CORRENTI	**56.440**	**64.072**	**7.632**	**70.134**	**6.062**
Immobilizzazioni materiali nette	1.256.817	1.261.158	4.341	1.273.206	12.048
Immobilizzazioni tecniche nette	**1.256.817**	**1.261.158**	**4.341**	**1.273.206**	**12.048**
Immobilizzazioni immateriali nette		707	707	1.967	1.259
Immobilizzazioni immateriali nette	-	**707**	**707**	**1.967**	**1.259**
Partecipazioni	-	99	99	1.830	1.732
ATTIVITA' FISSE	**1.256.817**	**1.261.964**	**5.147**	**1.277.003**	**15.038**
ATTIVITA' TOTALI	**1.313.257**	**1.326.036**	**12.779**	**1.347.137**	**21.101**

(Milioni di lire)

PASSIVO	Al 15.3.2000 (a)	Al 31.12.2000 (b)	Differenze (b-a)	Al 31.12.2001 (c)	Differenze (c-b)
Banca	4.490	5.537	1.047	5.073	(465)
Debiti di finanziamento a breve termine	**4.490**	**5.537**	**1.047**	**5.073**	**(465)**
Fornitori	11.201	14.824	3.623	14.848	25
Debiti diversi	29.707	21.447	(8.260)	38.658	17.211
Debiti di funzionamento a breve termine	**40.908**	**36.271**	**(4.637)**	**53.291**	**17.020**
PASSIVITA' CORRENTI	**45.398**	**41.808**	**(3.590)**	**58.580**	**16.771**
Mutui	11.885	12.242	357	11.200	(1.042)
Debiti di finanziamento a medio-lungo termine	**11.885**	**12.242**	**357**	**11.200**	**(1.042)**
Fondi Accantonamento	6.599	6.721	123	6.077	(644)
Debiti funzionamento a medio lungo termine	**6.599**	**6.721**	**123**	**6.077**	**(644)**
PASSIVITA' CONSOLIDATE	**18.484**	**18.963**	**479**	**17.277**	**(1.686)**
Capitale Sociale	1.249.374	1.249.374	-	1.249.374	-
Riserve	1	7.152	7.151	10.512	3.360
Utili di esercizio netti		8.738	8.738	11.394	2.656
PATRIMONIO NETTO	**1.249.375**	**1.265.265**	**15.889**	**1.271.280**	**6.016**
PASSIVITA' TOTALI	**1.313.257**	**1.326.036**	**12.779**	**1.347.137**	**21.101**

5. Investimenti

Gli investimenti della Società nel 2001 si riferiscono ad immobilizzazioni immateriali per un totale di 1.795 milioni (spese per trasformazione, spese di pubblicità e software per la rete aziendale) e ad immobilizzazioni materiali per circa 16.605 milioni di lire.

Tra gli investimenti incrementativi delle immobilizzazioni materiali si segnalano: le spese per la progettazione del Centro Congressi nonchè le altre spese connesse alla medesima iniziativa, pari a 6.522 milioni di lire; la acquisizione, dopo contenzioso chiuso favorevolmente per la Società di due immobili per complessivi 1.551 milioni di lire, manutenzioni straordinarie ad altri fabbricati per 6.374 milioni di lire e ad impianti per 1.866 milioni di lire.

Tra le immobilizzazioni finanziarie rileva per 1.629 milioni di lire la sottoscrizione dell'aumento di capitale della società controllata Eurnetcity e la successiva svalutazione della medesima partecipazione per 1.598 milioni di lire a seguito delle perdite riportate dalla società di cui al successivo commento.

6. Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e società sottoposte al controllo di queste ultime

- **Rapporti con imprese controllate**

L'esercizio 2001 è stato il primo anno di concreta operatività di Eurnetcity, Società controllata da Eur con una quota di capitale sociale pari al 51%, omologata nel novembre 2000, avente per oggetto sociale la installazione e gestione di una rete di telecomunicazioni nel quartiere dell'Eur e la fornitura dei relativi servizi.

Il valore della quota di capitale sociale inizialmente sottoscritto da Eur per lire 98.749.770 è aumentato di lire 1.629.371.206 in adesione alle decisioni di aumento del capitale sociale assunte dagli azionisti nel corso del 2001.

Il programma di start up predisposto dalla Società all'avvio dell'attività non si è potuto dispiegare nei tempi e nei valori economici previsti a seguito delle fasi riflessive evidenziate dal mercato delle telecomunicazioni e, soprattutto, per la inattesa crisi della Soc. E-Via, primario cliente di Eurnetcity, sfociata in una procedura di concordato preventivo.

Per effetto di ciò, sulla base di documentazione fornita dalla controllata, i risultati della gestione della medesima evidenziano una perdita di lire 3.178.459.854, ciò comportando la necessità di svalutare il valore della quota Eur di lire 1.597.829.542, per un valore finale della partecipazione, al 31.12.2001, di lire 130.291.434.

I rapporti con la controllata Eurnetcity hanno generato, in Eur Spa, costi per lire 305.218.113, relativi a servizi tecnologici resi da Eurnetcity ad Eur Spa fino al 31.12.2001, e ricavi per lire 1.756.909.689, per fitti, di cui 1.500.000.003 relativi al canone per porzione del Palazzo dell'Arte Antica.

I risultati economici e patrimoniali della Società sono contenuti nel bilancio consolidato.

- **Rapporti con altre parti correlate**

La Società ha in corso rapporti di locazione sia con il Ministero dell'Economia, 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 terzi.

Oltre a quanto sopra evidenziato, nel corso dell'esercizio non sono intervenuti rapporti con altre parti correlate.

7. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura di esercizio

7.1 A seguito della situazione relativa alla Società controllata Eurnetcity, la Assemblea degli azionisti ha deliberato un finanziamento in favore della società, (di cui Lit. 1.728 mil. a carico di Eur Spa) ritenendo di confermare la fiducia nelle potenzialità di successo del progetto industriale della Società Eurnetcity e, quindi, ritenendo necessario sostenere la prosecuzione della fase di start up della Società, procedendosi contestualmente, in considerazione delle mutate condizioni di mercato nel settore ITC e al fine di conseguire per l'anno 2002 un risultato di esercizio positivo, a:

- riconsiderare il modello di business;
- focalizzare l'attività sul core business;
- contenere i costi di struttura;
- rimodulare gli investimenti.

Successivamente, Eurnetcity ha comunicato una perdita di esercizio di lire 3.178.459.854.

7.2 Con riferimento allo status delle procedure relative alle perizie, finalizzate all'aumento di capitale della Eurnetcity definito il 29.03.2001, per quanto concerne l'Azionista Eur, in data 10/1/2002 il perito nominato del Tribunale di Roma ha depositato presso la Cancelleria la relazione peritale ai sensi degli artt. 2440 e 2343 c.c., che conferma che il credito di Eur verso Eurnetcity pari a 1,7 miliardi di lire (€ 877.976,73) è certo, liquido ed esigibile e può essere utilizzato quale conferimento a fronte dell'aumento di capitale deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 29/3/2001; con riferimento all'Azionista Acea, il perito nominato dal Tribunale di Roma ha depositato in data 8/3/2002 la relazione peritale ai sensi degli artt. 2440 e 2443 c.c, che valuta l'asset che Acea dovrebbe conferire (12 Km di cavi in fibra ottica e relativi lavori di scavo e posa in opera) ad un valore non inferiore a L. 1.212.108.177 (€ 626.001,63). Entrambi gli Azionisti, nell'Assemblea del 15/3/2002, hanno manifestato la loro

disponibilità a dare esecuzione al progetto di aumento di capitale sociale deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 29/3/2001.

7.3 Nell'Assemblea Ordinaria del 15 marzo 2002, gli Azionisti Eur ed Acea, hanno effettuato versamenti in conto futuro aumento di capitale in proporzione alle rispettive quote. In particolare l'Azionista Eur ha versato € 892.500 (ottocentonovantaduemila500), ed l'Azionista Acea ha versato € 682.500 (seicentottantaduemila500), per un totale di € 1.575.000.

7.4 L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti della Eurnetcity, nel corso della riunione del 25/3/2002, ha deliberato un aumento di capitale sociale da €1.750.000 a €3.500.000 mediante emissione alla pari di n. 175.000 nuove azioni di € 10 ciascuna da sottoscrivere, rispettivamente

1) dal socio Eur, in parte mediante conferimento del credito vantato nei confronti di Eurnetcity per il valore di € 877.976,73, risultante dalla relazione di stima in data 9 gennaio 2002 redatta dal Prof. Alfonso Di Carlo di Roma (nominato con provvedimento del Presidente del Tribunale di Roma in data 25.10.2001) asseverata con giuramento innanzi il Tribunale Civile di Roma in data 10.01.2002 ed in parte per la differenza di € 14.523,27 mediante conferimento in denaro;
2) dal socio Acea in parte mediante conferimenti dei beni per il valore di € 626.001,63, risultante dalla relazione di stima in data 07.03.2002, redatta dal Prof. Ing. Umberto Ratti di Roma (Incarico conferito dal Presidente del Tribunale di Roma ed accettato in data 11.10.2001) ed in parte per la differenza di € 56.498,37 mediante conferimento in denaro;
3) dal socio Atlanet mediante conferimento in denaro per un importo di € 175.000.

7.5 Relativamente allo svolgimento della gara per l'affidamento in concessione del Sistema Congressuale dell'Eur, a fronte di richieste di proroga da parte dei concorrenti, la Società ha prolungato la scadenza per la presentazione delle offerte al 15.05.2002.

8. Evoluzione prevedibile della gestione

Le linee di prevedibile evoluzione della gestione sono così sintetizzabili.

8.1 Si ritiene di poter concludere, nel corso del 2002, gli ultimi rinnovi contrattuali con pubbliche amministrazioni, con particolare riferimento alla complessa trattativa con il Ministero per i beni e le attività culturali.

8.2 Si ritiene che nell'ultimo trimestre dell'anno saranno ultimati i lavori di ristrutturazione del Palazzo dello Sport, affidati in concessione nel 2000 ed iniziati nel 2001.

8.3 Si ritiene che sarà affidata, con gara internazionale, la progettazione per la ristrutturazione dell'ex Velodromo Olimpico.

8.4 La Società darà attuazione al consistente Piano di investimenti descritto nelle pagine iniziali della presente relazione, nonchè agli ulteriori investimenti deliberati nel corso del 2002, per una spesa complessiva, a carico della Società, di circa 25 miliardi di lire nel corso dell'anno 2002. Si tratta di investimenti prevalentemente correlati ad iniziative commerciali già concluse o di imminente conclusione, in grado di incrementare il valore del patrimonio immobiliare della Società ed il rendimento dello stesso e di creare consistenti opportunità di ulteriori quote di redditività attraverso l'offerta di servizi.

8.5 Per il finanziamento del piano di investimenti di cui sopra si ricorrerà in parte alla fattorizzazione dei crediti con conduttori pubblici ed in parte all'indebitamento a medio-lungo termine.

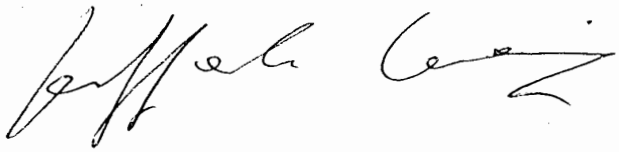
9. Ulteriori informazioni ex articolo 2428 c.c.

In aggiunta a quanto finora evidenziato, si segnala che nel corso del 2001 la Società non ha posseduto azioni proprie, né tramite società fiduciarie o interposta persona. La società non ha sedi secondarie.

10. Destinazione del risultato di esercizio

Si propone da destinare a riserva straordinaria l'utile di esercizio, pari a lire 11.393.609.237, una volta dedotta la quota obbligatoria del 5% da destinare a riserva legale.

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



BILANCIO CONSUNTIVO

Reg. Imp. 106282/2000
Rea 943510

EUR S.P.A.

C.F. 80045870583 – P.I. 02117131009

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)
Capitale sociale Euro 645.248.000 (Lit 1.249.374.344.960)

Bilancio al 31/12/2001

Gli importi presenti sono espressi in Lire.

Stato patrimoniale attivo		**31/12/2001**	**31/12/2000**
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti			
(di cui già richiamati)			
B) Immobilizzazioni			
I. Immateriali			
1) Costi di impianto e di ampliamento		206.314.020	275.085.360
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità		864.425.769	217.585.514
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno		250.409.484	
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		14.144.000	214.560.266
5) Avviamento			
6) Immobilizzazioni in corso e acconti			
7) Altre		631.241.913	
		1.966.535.186	707.231.140
II. Materiali			
1) Terreni e fabbricati		1.265.820.491.867	1.254.754.523.878
2) Impianti e macchinario		4.185.020.288	2.859.755.773
3) Attrezzature industriali e commerciali			
4) Altri beni		3.200.368.447	3.544.064.554
5) Immobilizzazioni in corso e acconti			
		1.273.205.880.602	1.261.158.344.205
III. Finanziarie			
1) Partecipazioni in:			
a) imprese controllate	130.291.434		98.749.770
b) imprese collegate			
c) imprese controllanti			
d) altre imprese			
		130.291.434	98.749.770
2) Crediti			
a) verso imprese controllate			
- entro 12 mesi	1.700.000.000		

- oltre 12 mesi	1.700.000.000		
b) verso imprese collegate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
c) verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
d) verso altri			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
		1.700.000.000	
3) Altri titoli			
4) Azioni proprie (*valore nominale complessivo*)		1.830.291.434	
Totale immobilizzazioni		**1.277.002.707.222**	**1.261.964.325.115**
C) Attivo circolante			
I. Rimanenze			
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		108.879.304	80.102.000
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
3) Lavori in corso su ordinazione			
4) Prodotti finiti e merci			
5) Acconti			
		108.879.304	80.102.000
II. Crediti			
1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	50.107.746.983		45.849.781.335
- oltre 12 mesi			
		50.107.746.983	45.849.781.335
2) Verso imprese controllate			
- entro 12 mesi	2.874.604.144		1.789.744.536
- oltre 12 mesi			
		2.874.604.144	1.789.744.536
3) Verso imprese collegate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
4) Verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
5) Verso altri			
- entro 12 mesi	6.375.869.098		9.510.387.963
- oltre 12 mesi	4.166.626.514		6.671.540.285

		10.542.495.612	16.181.928.248
		63.524.846.739	63.821.454.119
III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni			
1) Partecipazioni in imprese controllate			
2) Partecipazioni in imprese collegate			
3) Partecipazioni in imprese controllanti			
4) Altre partecipazioni			
5) Azioni proprie (*valore nominale complessivo*)			
6) Altri titoli			
IV. Disponibilità liquide			
1) Depositi bancari e postali		6.216.820.405	74.183.696
2) Assegni			
3) Denaro e valori in cassa		2.839.570	41.354.356
		6.219.659.975	115.538.052
Totale attivo circolante		**69.853.386.018**	**64.017.094.171**
D) Ratei e risconti			
- disaggio su prestiti			
- vari	280.956.026		54.882.458
		280.956.026	54.882.458
Totale attivo		**1.347.137.049.266**	**1.326.036.301.744**

Stato patrimoniale passivo		**31/12/2001**	**31/12/2000**
A) Patrimonio netto			
I. Capitale		1.249.374.344.960	1.249.374.344.960
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni			
III. Riserva di rivalutazione			
IV. Riserva legale		436.903.367	
V. Riserva per azioni proprie in portafoglio			
VI. Riserve statutarie			
VII. Altre riserve			
Riserva straordinaria	8.301.163.971		
Altre...	1.774.179.395		7.152.087.940
		10.075.343.366	7.152.087.940
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo			
IX. Utile d'esercizio		11.393.609.237	8.738.067.338
Totale patrimonio netto		**1.271.280.200.930**	**1.265.264.500.238**

B) Fondi per rischi e oneri			
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili			
2) Fondi per imposte			
3) Altri		1.978.981.650	1.000.000.000
Totale fondi per rischi e oneri		**1.978.981.650**	**1.000.000.000**
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato		4.098.222.889	5.719.921.466
D) Debiti			
1) Obbligazioni			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
2) Obbligazioni convertibili			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
3) Debiti verso banche			
- entro 12 mesi	5.072.846.798		5.537.409.705
- oltre 12 mesi	11.199.952.569		12.242.735.082
		16.272.799.367	17.780.144.787
4) Debiti verso altri finanziatori			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
5) Acconti			
- entro 12 mesi	27.879.999		
- oltre 12 mesi			
		27.879.999	
6) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	14.614.229.624		14.728.371.001
- oltre 12 mesi			
		14.614.229.624	14.728.371.001
7) Debiti rappresentati da titoli di credito			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
8) Debiti verso imprese controllate			
- entro 12 mesi	206.403.000		95.461.461
- oltre 12 mesi			
		206.403.000	95.461.461
9) Debiti verso imprese collegate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
10) Debiti verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			

11) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	6.389.728.147		3.173.580.109
- oltre 12 mesi	8.446.523.000		15.701.383.000
		14.836.251.147	18.874.963.109
12) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	865.363.827		238.272.488
- oltre 12 mesi			
		865.363.827	238.272.488
13) Altri debiti			
- entro 12 mesi	2.688.655.560		1.851.934.026
- oltre 12 mesi			
		2.688.655.560	1.851.934.026
Totale debiti		**49.511.582.524**	**53.569.146.872**
E) Ratei e risconti			
- ratei passivi			445.594.168
- vari	20.268.061.273		37.139.000
		20.268.061.273	482.733.168
Totale passivo		**1.347.137.049.266**	**1.326.036.301.744**

Conti d'ordine	**31/12/2001**	**31/12/2000**
1) Sistema improprio dei beni altrui presso di noi	19.621.711.000	19.618.711.000
2) Sistema improprio degli impegni		
3) Sistema improprio dei rischi		
4) Raccordo tra norme civili e fiscali		
Totale conti d'ordine	**19.621.711.000**	**19.618.711.000**

Conto economico	**31/12/2001**	**31/12/2000**
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	44.573.525.159	32.122.367.023
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti		
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) Altri ricavi e proventi:		8.501.314.562
- vari	6.747.264.545	8.501.314.562
- contributi in conto esercizio		
- contributi in conto capitale (quote esercizio)		

		6.747.264.545	40.623.681.585
Totale valore della produzione		**51.320.789.704**	**40.623.681.585**
B) Costi della produzione			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		143.165.086	116.228.961
7) Per servizi		14.154.349.253	12.181.797.525
8) Per godimento di beni di terzi		112.653.108	18.365.621
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	7.905.837.696		6.634.452.313
b) Oneri sociali	2.144.608.144		1.708.230.032
c) Trattamento di fine rapporto	457.156.448		394.793.045
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi	1.519.970.555		132.609.043
		12.027.572.843	8.870.084.433
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	535.835.744		176.807.785
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.539.350.716		3.056.588.951
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	658.589.867		
		5.733.776.327	3.233.396.736
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		(28.777.304)	16.074.425
12) Accantonamento per rischi			
13) Altri accantonamenti			
14) Oneri diversi di gestione		3.899.486.200	3.294.989.438
Totale costi della produzione		**36.042.225.513**	**27.730.937.139**
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)		**15.278.564.191**	**12.892.744.446**
C) Proventi e oneri finanziari			
15) Proventi da partecipazioni:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- altri			
16) Altri proventi finanziari:			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			44.704.799
- altri			
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante			
d) proventi diversi dai precedenti:			

- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri	35.630.230		
		35.630.230	44.704.799
		35.630.230	
17) Interessi e altri oneri finanziari:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri	(1.362.847.051)		(991.087.681)
		(1.362.847.051)	(946.382.882)
Totale proventi e oneri finanziari		**(1.327.216.821)**	**(946.382.882)**
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
18) Rivalutazioni:			
a) di partecipazioni			
b) di immobilizzazioni finanziarie			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante			
19) Svalutazioni:			
a) di partecipazioni	(1.597.829.542)		
b) di immobilizzazioni finanziarie			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante			
		(1.597.829.542)	
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie		**(1.597.829.542)**	
E) Proventi e oneri straordinari			
20) Proventi:			
- plusvalenze da alienazioni			
- varie	1.788.727.763		787.808.008
		1.788.727.763	787.808.008
21) Oneri:			
- minusvalenze da alienazioni			
- imposte esercizi precedenti			
- varie	(1.563.773.354)		(924.227.234)
		(1.563.773.354)	(924.227.234)
Totale delle partite straordinarie		**224.954.409**	**(136.419.226)**
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)		**12.578.472.237**	**11.809.942.338**
22) Imposte sul reddito dell'esercizio			
a) Imposte correnti	(69.484.000)		(4.202.193.000)
b) Imposte differite	(1.115.379.000)		1.130.318.000
Totale imposte dell'esercizio		(1.184.863.000)	(3.071.875.000)
23) Utile (Perdita) dell'esercizio		**11.393.609.237**	**8.738.067.338**

Reg. Imp.106282/2000
Rea 943510

EUR S.P.A.

C.F. 80045870583 – P.I. 02117131009

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)
Capitale sociale Euro 645.248.000 (Lit 1.249.374.344.960)

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2001

Gli importi presenti sono espressi in Lire.

Premessa

La presente nota integrativa contiene tutte le informazioni richieste dalle norme di legge che attengono il bilancio d'esercizio e dalle disposizioni di altre leggi.
Nella predisposizione del bilancio d'esercizio sono stati utilizzati i criteri stabiliti dal codice civile, interpretati ed integrati, ove necessario, dai principi contabili predisposti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri integrati, ove applicabili, da quelli predisposti dall'International Accounting Standards Committee (IASC).
Si è inoltre tenuto conto della necessità di fornire informazioni supplementari, anche se non specificatamente richieste da disposizioni di legge, ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta nel contesto della chiarezza.
Non vi sono state deroghe alle disposizioni previste nel D.Lgs. 127/1991.

Per quanto riguarda l'attività della società, i rapporti con società controllanti, controllate e collegate, nonché i fatti di rilievo occorsi dopo la chiusura dell'esercizio, si rinvia a quanto indicato nella relazione sulla gestione.

Criteri di formazione

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2001 e nella valutazione delle voci del bilancio stesso sono ispirati a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.
L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.
In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).
Il 2001 rappresenta il primo esercizio completo per la Società, costituita a marzo del 2000 a seguito della trasformazione dell'Ente Eur.

Deroghe

Come indicato in premessa, non vi sono state deroghe in merito a quanto previsto dalla normativa vigente in tema di criteri di valutazione.
Nel seguito, si illustrano i principali criteri di valutazione utilizzati per la redazione del presente bilancio, criteri peraltro in linea con quelli utilizzati nel precedente esercizio.

Immobilizzazioni

Immateriali
Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori, e ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura. Le immobilizzazioni in argomento sono state ammortizzate nella misura di 1/5, rapporto ritenuto rappresentativo del periodo di utilità che gli investimenti potranno avere in futuro. Ove necessario, per l'iscrizione di tali voci è stato richiesto ed ottenuto il consenso del Collegio Sindacale.

Materiali
Sono iscritte al costo di acquisto o al valore determinato in sede di trasformazione, in base ad apposita perizia tecnica e sono rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.
Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.
Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che si è ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, ridotte alla metà per gli acquisti effettuati nell'esercizio in esame:

- impianti: 15%--19%--20%
- stigli: 10%
- mobili: 12%
- macchine elettroniche: 20%
- rete idrica: 5%.

Per quanto concerne i fabbricati, in relazione alla particolarità della gran parte

degli immobili di proprietà dell'Eur Spa già evidenziata nel bilancio del precedente esercizio, si è mantenuto il criterio adottato consistente, per i beni di interesse storico, nel ritenerli non ammortizzabili a motivo dell'intrinseco valore dei medesimi che porta a ritenere il valore residuale del bene stesso inalterato nel tempo e, per i restanti beni immobili, non di interesse storico, nel procedere all'ammortamento sistematico, ad aliquote crescenti, sulla base della durata della Società, fissata in 51 anni. Tale criterio di ammortamento risulta peraltro confortato, fin dall'esercizio precedente, da un autorevole parere.
Dette aliquote crescenti abbracciano quindi aliquote comprese tra l'1.50% ed il 2,42%.
Per quanto concerne le spese di manutenzione incrementative del valore di tutti i beni immobili, storici e non, si è proceduto alla loro capitalizzazione senza imputazione ai singoli beni di riferimento. L'ammortamento delle suddette spese è stato operato con lo stesso principio descritto per l'ammortamento degli immobili di carattere "non storico".
Le altre spese di manutenzione straordinaria incrementative del valore delle immobilizzazioni ma non della vita utile del singolo cespite,sono state iscritte tra gli oneri pluriennali ed ammortizzate in cinque anni.
I costi di manutenzione ordinaria sono stati addebitati integralmente al conto economico.
Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali, volontarie o di legge e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso dell'immobilizzazione stessa. Non sono stati effettuati ammortamenti anticipati.

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie, rappresentate da azioni di società non quotate, sono valutate con il metodo del costo, determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione.

Il costo viene ridotto per le perdite durevoli di valore nel caso in cui la partecipata abbia sostenuto perdite d'esercizio e non siano prevedibili nell'immediato futuro utili di entità tali da assorbire le perdite sostenute. La parte delle svalutazioni eccedente il valore di carico delle partecipazioni è iscritta nei fondi per rischi e oneri del passivo; nel caso vengano meno i motivi di tali rettifiche, negli esercizi successivi viene ripristinato il valore originario delle partecipazioni.
Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.
I crediti finanziari immobilizzati sono iscritti al presumibile valore di realizzazione.
Le partecipazioni sono state svalutate perché hanno subito una perdita durevole di valore.
Si rinvia al bilancio consolidato, che evidenzia un patrimonio netto di lit.1.268,4 miliardi ed un utile di gruppo di lit. 8,4 miliardi, per quanto riguarda gli effetti della valutazione della partecipazione con il metodo del patrimonio netto.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, attraverso una valutazione del rischio di esigibilità e tenendo

in considerazione le condizioni economiche generali, e di settore.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Rimanenze di magazzino

Le rimanenze sono costituite da materiali di consumo la cui rilevazione è fatta singolarmente a costi specifici comprensivi degli oneri di diretta imputazione.

Diponibilità liquide

Le disponibilità sono iscritte al valore nominale.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.
Il fondo corrisponde al totale delle indennità maturate a favore dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Fondi per rischi ed oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza probabile o dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza. Rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;
- le rettifiche ai saldi delle imposte differite per tenere conto delle variazioni delle aliquote intervenute nel corso dell'esercizio.

L'iscrizione delle imposte anticipate viene effettuata in base a una prudente valutazione circa la loro recuperabilità negli esercizi futuri, basata su piani previsionali predisposti per tale finalità.

Riconoscimento ricavi

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi e quelli di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.
I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

Dati sull'occupazione

L'organico aziendale, ripartito per categoria, risulta essere il seguente:

Organico	31/12/2000	31/12/2001	Differenze	Medio
Dirigenti	10	10	0	10
Impiegati	98	81	-17	84
TOTALE	**108**	**91**	**-17**	

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello delle aziende dei servizi pubblici, della cultura, del turismo, dello sport e del tempo libero integrato con l'accordo aziendale del 19 luglio 2000.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. *Immobilizzazioni immateriali*

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite dalle seguenti spese (l'ammontare indicato è pari al costo storico, ovvero quello complessivo prima degli ammortamenti):

- lit. 343.856.700, per la trasformazione dell'Ente Eur in Società per azioni;
- lit. 731.620.543, per spese di pubblicità capitalizzate;
- lit. 416.907.141, per ricerche di mercato;
- lit. 380.061.939, per acquisizione di programmi e modernizzazione della rete informatica della società;
- lit. 17.680.000, per la registrazione dei marchi della Società;
- lit. 605.149.664, per spese ad utilità pluriennale sostenute sugli immobili;
- lit. 55.584.323, per oneri pluriennali relativi alla rete idrica;
- lit. 128.318.405, per altri oneri pluriennali.

Si espongono di seguito dettagli e movimentazioni.

Saldo al 31/12/2000	Saldo al 31/12/2001	Differenza
707.231.140	1.966.535.186	1.259.304.046

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione costi	Valore 31/12/2000	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2001
Impianto e ampliamento	275.085.360	0		68.771.340	206.314.020
Spese pubblicità	217.585.514	459.638.651		146.324.109	530.900.056
Concessioni, licenze	214.560.266	111.861.606		76.012.388	250.409.484
Ricerche di mercato	0	416.907.141		83.381.428	333.525.713
Oneri pl.immobili storici	0	430.980.250		86.196.050	344.784.200
Oneri pl. Imm.non storici	0	91.606.206		18.321.241	73.284.965
Oneri plurienn. Parchi	0	82.563.208		16.512.642	66.050.566
Oneri plurienn. Rete idrica	0	55.584.323		11.116.865	44.467.458
Marchi e brevetti	0	17.680.000		3.536.000	14.144.000
Altre	0	128.318.405		25.663.681	102.654.724
Totali	**707.231.140**	**1.795.139.790**		**535.835.744**	**1.966.535.186**

Si indica qui di seguito la composizione delle singole voci di costo:

Costi di impianto e ampliamento

Descrizione costi	Valore 31/12/2000	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2001
Costituzione Trasformazione	275.085.360	0	0	68.771.340	206.314.020
Totali	**275.085.360**	**0**	**0**	**68.771.340**	**206.314.020**

Sono costituite per la quasi totalità dagli oneri relativi ai compensi erogati per la perizia di trasformazione, pari a lit. 335.920.000.
La loro assimilazione alle spese di costituzione e/o impianto, ha condotto alla inclusione delle medesime tra le immobilizzazioni in esame.

Spese ricerca sviluppo e pubblicità

Descrizione costi	Valore 31/12/2000	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2001
Spese pubblicità	217.585.514	459.638.651		146.324.109	530.900.056
Ricerche di mercato		416.907.141		83.381.428	333.525.713
Totali	**217.585.514**	**876.545.792**		**229.705.537**	**864.425.769**

Per ciò che concerne le spese di pubblicità, gli incrementi dell'esercizio sono così composti:

- diffusione e promozione del progetto "Centro Congressi" (lit. 93.666.996);
- diffusione e promozione del progetto "Mav" (Museo Audiovisivo, lit. 96.499.995);
- filmato promozionale per la partecipazione al Mipim (lit. 30.600.000);
- organizzazione dell'evento promozionale i "Concerti nel Parco" (lit. 80.000.000);
- sponsorizzazione di Epic ed Overland (lit. 44.852.860);

- spese per manifesti, stampe, campagne pubblicitarie (lit. 114.018.800).

Una attenta valutazione delle spese sopra descritte ha condotto a ritenerle come spese da capitalizzare aventi un'utilità futura, attesa la loro utilità non riferibile direttamente all'esercizio, trattandosi di oneri sostenuti per pubblicizzare l'evoluzione della nuova realtà societaria e le iniziative future della medesima.

In merito alle ricerche di mercato, le spese correlate sono state sostenute per

- lit. 75.000.000 per una ricerca relativa all'analisi del mercato potenziale del Facilities Management sui propri immobili, su quelli destinati ad ufficio del quartiere e della città intera;
- lit. 75.000.000 per studi di fattibilità economici sul Velodromo;
- lit. 15.000.000 per l'assistenza nel protocollo d'intesa alla realizzazione del Mav;
- lit. 251.907.141 per l'indagine geognostica sul parcheggio di P.le Sturzo.

Diritti di brevetto e di utilizzazione di opere dell'ingegno

Descrizione costi	Valore 31/12/2000	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2001
Software	214.560.266	111.861.606		76.012.388	250.409.484
Totali	**214.560.266**	**111.861.606**		**76.012.388**	**250.409.484**

Le spese in esame sono relative all'acquisizione di programmi applicativi, tra i quali un programma relativo alla gestione della manutenzione degli immobili con specifico riferimento alla gestione delle informazioni tecniche ed anagrafiche degli immobili stessi.

Rispetto all'esercizio trascorso, le spese in esame sono state riclassificate dalla voce "Concessioni, marchi..." in cui erano state precedentemente incluse.

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili / Altre spese

Descrizione costi	Valore 31/12/2000	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2001
Marchi		17.680.000		3.536.000	14.144.000
Totali		17.680.000		3.536.000	14.144.000

L'incremento è conseguente alle spese sostenute per la registrazione del logo societario.

Altre

Descrizione costi	Valore 31/12/2000	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2001
Oneri su imm. storici		430.980.250		86.196.050	344.784.200
Oneri su imm. non storici		91.606.206		18.321.241	73.284.965
Oneri su parchi e giardini		82.563.208		16.512.642	66.050.566
Oneri su rete idrica		55.584.323		11.116.865	44.467.458
Altri		128.318.405		25.663.681	102.654.724
Totali		**789.052.392**		**157.810.479**	**631.241.913**

Per quanto concerne le spese relative agli immobili, si tratta di oneri relativi ad opere di

manutenzione straordinaria incrementative del valore del bene di riferimento ma non della vita utile del singolo cespite (ad esempio opere di consolidamento, di risanamento, di impermeabilizzazione, ecc.) nonchè a servizi progettuali sul Velodromo.

Gli oneri su parchi e giardini sono conseguenti a spese di manutenzione straordinaria su fontane e monumenti esistenti nei suddetti parchi (rivestimento in travertino, trattamenti speciali antiscritta, ecc.) nonchè ad una rilevazione satellitare del patrimonio arboreo.

Le spese sostenute sulla rete idrica si riferiscono ad importanti interventi di manutenzione effettuati sulla rete stessa. La valutazione della natura degli interventi, ha portato a ritenere dette spese come aventi un'utilità futura eccedente l'esercizio.

Tra le spese relative agli altri oneri pluriennali si segnala l'importo di lit. 14.236.242 per l'adeguamento della fidejussione alla Agenzia delle Entrate relativa al pagamento delle rate della conciliazione giudiziale.

Il residuo importo è per la gran parte riferibile a spese per la pubblicazione di bandi di gare afferenti il "Centro Congressi".

II. ***Immobilizzazioni materiali***

Le immobilizzazioni materiali sono costituite per la gran parte dagli immobili, caratterizzanti la struttura del quartiere, già di proprietà dell'Ente.
Nell'esercizio sono stati inclusi nel patrimonio della Spa due ulteriori immobili che per questioni di contenzioso e contrattuali, risolte nell'anno 2001, non erano stati inclusi nella perizia (immobile Salba, per lit. 827.000.000 e distributore Api, per lit.728.000.000). La valorizzazione dei suddetti immobili si è basata su di una perizia effettuata da un terzo indipendente.

Il valore del Parco Centrale si è incrementato per lit. 94.710.000 a seguito della donazione di alcune importanti piante di cui la Società ha beneficiato. Anche il valore del terreno M4, destinato ad accogliere il centro congressuale, è aumentato per lit. 6.522.499.299 per effetto delle spese incrementative sostenute. Si tratta principalmente delle spese di progettazione dovute allo Studio dell'Architetto Fuksas.

Il Palazzo dello Sport (per il quale si rinvia alle informazioni rese nella relazione sulla gestione), consegnato in gestione alla Concessionaria nel mese di settembre del 2001 per un periodo di dodici anni, è stato ammortizzato per 8/12, non avendo più, l'Eu Spa, la materiale disponibilità del bene in quanto attualmente oggetto di significativi lavori di ristrutturazione

Tra i nuovi investimenti che la Società ha effettuato nell'esercizio si segnalano le spese per impianti elettrici, di condizionamento, antincendi e altri minori (lit. 1.043.602.453) nonchè per la rete idrica (lit. 822.106.511), i mobili (lit. 69.495.461), le macchine elettroniche ed i computers (lit. 59.522.850).

Si espongono di seguito dettagli e movimentazioni.

Saldo al 31/12/2000	Saldo al 31/12/2001	Differenza
1.261.158.344.205	1.273.205.880.602	12.047.536.397

Il saldo delle immobilizzazioni materiali si compone come segue:

Fabbricati di interesse storico non ammortizzabili / Terreni e parchi/ Aree	Saldo al 31/12/2000	Saldo al 31/12/2001	Differenza
	1.016.468.062.231	**1.023.085.221.530**	**6.617.159.299**
Palazzo Uffici	71.255.364.918	71.255.364.918	
Palazzo ex Ristorante	34.686.438.879	34.686.438.879	
Palazzo Civiltà Italiana	53.290.972.000	53.290.972.000	
Palazzo dei Congressi	49.553.199.360	49.553.199.360	
Palazzo Arte Antica	89.971.398.490	89.971.398.490	
Palazzo Tradizioni popolari	82.256.739.549	82.256.739.549	
Palazzo delle Scienze	134.096.818.808	134.096.818.808	
Palazzo dell'Arte moderna	66.909.757.520	66.909.757.520	
Museo della Romanità	12.343.024.135	12.343.024.135	
Archivio centrale dello Stato	192.548.545.064	192.548.545.064	
Palazzi della Polizia Criminale	52.964.720.370	52.964.720.370	
Terreno delle Tre Fontane	367.987.619	367.987.619	
Terreno asilo nido	45.579.041	45.579.041	
Sporting club Eur	1.617.647.059	1.617.647.059	
Parco del Turismo	445.283.333	445.283.333	
Parco del ninfeo	449.882.247	449.882.247	
Parco degli eucaliptus	462.625.289	462.625.289	
Parco centrale	1.767.118.978	1.861.828.978	94.710.000
Parco centrale / GBA	531.201.194	531.201.194	
Parco centrale / GE. SPORT	299.755.102	299.755.102	
Parco scuola traffico	182.983.099	182.983.099	
Parco eucaliptus / circolo tennis	1.406.250.000	1.406.250.000	
Parco Luneur	9.637.681.159	9.637.681.159	
M3 V.le Oceano Pacifico	2.550.000.000	2.550.000.000	
M1 V.le O. Pacifico / V.le Col	10.218.612.500	10.218.612.500	
M3 Metro Laurentina	2.511.600.000	2.511.600.000	
M3 V. Urali / V.le Umanesimo	479.100.000	479.100.000	
M3 V.le Tecnica	853.160.000	853.160.000	
P.le Schumann	105.000.000	105.000.000	
M3 V.le Primati Sportive	105.000.000	105.000.000	
R/d Via Laurentina	468.965.518	468.965.518	
R/d V.le Primati Sportivi	96.000.000	96.000.000	
N-V.le Egeo	23.500.000	23.500.000	
M4 Centro Congressi	141.966.151.000	148.488.600.299	6.522.499.299
Fabbricati ammortizzabili	**239.097.638.347**	**240.674.058.341**	**1.576.419.994**
Palazzo Urbanistica	65.278.390.334	65.278.390.334	
Serbatoio e acquedotto Eur	2.803.356.250	2.803.356.250	
Istituto Alberti	32.029.042.781	32.029.042.781	
Scuola Elementare Eur	9.347.943.262	9.347.943.262	
Liceo Classico Vivona	11.886.530.612	11.886.530.612	
Immobile Salba	0	827.000.000	827.000.000
Distributore Api	0	728.000.000	728.000.000
Casina tre Laghi	1.922.129.055	1.922.129.055	
Ristorante Picar	8.180.628.480	8.180.628.480	
Chiosco V.le Libano	233.902.500	233.902.500	
Bar Le Cascate	1.172.534.100	1.172.534.100	
Chiosco V.le Umanesimo	198.390.500	198.390.500	
Locale p. Urbanistica/Istit. TG	2.524.500.000	2.524.500.000	
Ufficio PPTT P.le Douhet	1.748.885.714	1.748.885.714	
Palazzo dello Sport	55.522.957.500	55.544.377.494	21.419.994
Velodromo	42.699.426.000	42.699.426.000	
Piscina	2.472.647.059	2.472.647.059	
Chiosco V.le Algeria	238.582.500	238.582.500	
Parco Rosati	837.791.700	837.791.700	
Fondi ammortamento	**2.869.171.660**	**6.242.291.128**	**3.373.119.468**
Palazzo Urbanistica	783.340.684	1.774.548.260	991.207.576
Serbatoio e acquedotto Eur	33.640.275	76.207.317	42.567.042
Istituto Alberti	384.348.513	870.687.556	486.339.043
Scuola Elementare Eur	112.175.319	254.117.425	141.942.106
Liceo Classico Vivona	142.638.367	323.127.180	180.488.813
Immobile Salba		12.557.428	12.557.428
Distributore Api		11.054.181	11.054.181

Casina tre Laghi	23.065.549	52.251.760	29.186.211
Ristorante Picar	98.167.542	222.384.774	124.217.232
Chiosco V.le Libano	2.806.830	6.358.479	3.551.649
Bar Le Cascate	14.070.409	31.874.535	17.804.126
Chiosco V.le Umanesimo	2.380.686	5.393.110	3.012.424
Locale p. Urbanistica/Istit. TG	30.294.000	68.626.801	38.332.801
Ufficio PPTT P.le Douhet	20.986.629	47.542.259	26.555.630
Palazzo dello Sport	666.275.490	1.228.327.504	562.052.014
Velodromo	512.393.112	1.160.754.604	648.361.492
Piscina	29.671.765	67.217.214	37.545.449
Chiosco V.le Algeria	2.862.990	6.485.702	3.622.712
Parco Rosati	10.053.500	22.774.792	12.721.292
Spese incrementative su beni propri	**2.067.296.451**	**8.440.974.779**	**6.373.678.328**
Palazzo Civiltà Italiana	728.729.999	728.729.999	0
Archivi dello Stato		10.646.268	10.646.268
Palazzo Uffici	45.828.000	128.510.899	82.682.899
Palazzo Tradizioni Popolari	546.989.455	1.597.504.235	1.050.514.780
Palazzo Urbanistica		5.608.466	5.608.466
Palazzo Arte Antica		3.290.275.378	3.290.275.378
Scuola Elementare		510.210.769	510.210.769
Palazzo Arte Moderna		85.391.216	85.391.216
Palazzo dei Congressi	730.748.997	955.351.759	224.602.762
Palazzo dello Sport		44.880.000	44.880.000
Salone delle Fontane		14.580.000	14.580.000
Centrali Termiche	15.000.000	15.000.000	0
Biblioteca Parco Turismo		238.531.377	238.531.377
Parco del Lago-Vialetti		586.659.492	586.659.492
Parchi e giardini		229.094.921	229.094.921
Fondi di ammortamento	**9.301.491**	**137.471.902**	**128.170.411**
Palazzo Civiltà Italiana	4.067.705	15.132.970	11.065.265
Archivi di Stato		161.656	161.656
Palazzo Uffici	206.248	2.157.598	1.951.350
Palazzo Tradizioni Popolari	2.026.823	26.283.829	24.257.006
Palazzo Urbanistica		85.161	85.161
Palazzo Arte Antica		49.960.574	49.960.574
Scuola Elementare		7.747.201	7.747.201
Palazzo Arte Moderna		1.296.607	1.296.607
Palazzo dei Congressi	2.775.715	17.282.076	14.506.361
Salone delle Fontane		221.387	221.387
Centrali Termiche	225.000	452.765	227.765
Palazzo dello Sport		681.472	681.472
Parchi e giardini		3.478.649	3.478.649
Biblioteca Parco Turismo		3.621.935	3.621.935
Parco del Lago-Vialetti		8.908.022	8.908.022
Macchinari e impianti	**2.920.072.167**	**4.785.781.131**	**1.865.708.964**
Imp.elettrico parco lago		20.973.996	20.973.996
Imp.elettrico Pal. Scienze		177.722.639	177.722.639
imp.elettrico TT PP		90.287.944	90.287.944
Imp. elettrico Pal. Civiltà		2.788.435	2.788.435
Imp.elettrico Polizia Scientifica		562.520.667	562.520.667
Imp.elettrico Velodromo		11.044.162	11.044.162
Imp.elettrico Congressi		28.270.608	28.270.608
Imp. elettrico Pal. Uffici		7.803.884	7.803.884
Impianto condizionamento palazzo congressi	2.750.072.167	2.802.859.207	52.787.040
Rete idrica	170.000.000	992.106.511	822.106.511
Imp.elettrico Archivi Stato		1.600.000	1.600.000
Imp. condizionamento Archivi Stato		4.000.000	4.000.000
Imp. condizionamento Pal. Uffici		38.067.084	38.067.084
Imp. antincendio Pal. Congressi		25.688.676	25.688.676
Imp. idraulico Pal. Congressi		15.622.065	15.622.065
Imp. telesegnalazione park. Pal.Uffic		2.500.000	2.500.000
Imp. TV satellitare		1.925.253	1.925.253
Fondi di ammortamento	**60.316.394**	**600.760.843**	**540.444.449**
Imp.elettrico parco lago		2.097.400	2.097.400
Imp.elettrico Pal. Scienze		17.772.264	17.772.264

imp.elettrico TT PP		9.028.794	9.028.794
Imp. elettrico Pal. Civiltà		278.844	278.844
Imp.elettrico Polizia Scientifica		56.252.067	56.252.067
Imp.elettrico Velodromo		1.104.416	1.104.416
Imp.elettrico Congressi		2.827.061	2.827.061
Imp. elettrico Pal. Uffici		780.388	780.388
Impianto condizionamento palazzo congressi	56.066.394	476.786.247	416.469.853
Rete idrica	4.250.000	29.052.663	29.052.663
Imp.elettrico Archivi Stato		300.000	300.000
Imp. condizionamento Archivi Stato		160.000	160.000
Imp. condizionamento Pal. Uffici		2.855.031	2.855.031
Imp. antincendio Pal. Congressi		642.217	642.217
Imp. idraulico Pal. Congressi		390.552	390.552
Imp. telesegnalazione park. Pal.Uffic		250.000	250.000
Imp. TV satellitare		182.899	182.899
Mobili e attrezzature	**3.052.678.045**	**3.103.553.065**	**50.875.020**
Mobili palazzo congressi	1.549.159.392	1.559.873.403	10.714.011
Mobili palazzo sport	202.525.620	183.905.179	-18.620.441
Mobili salone fontane	1.376.557	1.376.557	0
Mobili piscina	47.377.535	47.377.535	0
Mobili palazzo civiltà italiana	20.013.000	20.013.000	0
Mobili palazzo uffici	1.213.133.941	1.258.611.391	45.477.450
Attrezzature parchi e giardini	19.092.000	32.396.000	13.304.000
Fondi di ammortamento	**103.363.900**	**471.620.540**	**368.256.640**
Mobili palazzo congressi	30.500.901	217.042.869	186.541.968
Mobili palazzo sport	8.827.449	30.896.070	22.068.621
Mobili salone fontane	66.075	231.262	165.187
Mobili piscina	2.193.968	7.879.272	5.685.304
Mobili palazzo civiltà italiana	960.624	3.362.184	2.401.560
Mobili palazzo uffici	60.199.754	208.504.474	148.304.720
Attrezzature parchi e giardini	615.129	3.704.409	3.089.280
Macchine d'ufficio elettromeccaniche, elettroniche	**600.926.312**	**660.449.162**	**59.522.850**
Computers	354.855.000	396.905.850	42.050.850
Impianto telefonico	238.500.000	255.972.000	17.472.000
Fotocopiatrici	4.921.312	4.921.312	0
Registratore di cassa	1.400.000	1.400.000	0
Fax	1.250.000	1.250.000	0
Fondi di ammortamento	**13.388.315**	**139.525.862**	**126.137.547**
Macchine elettroniche	13.388.315	139.525.862	126.137.547
Telefoni cellulari	**7.260.003**	**11.805.880**	**4.545.877**
Telefoni cellulari	7.260.003	11.805.880	4.545.877
Fondi di ammortamento	**103.430**	**1.284.018**	**1.180.588**
Telefoni cellulari	103.430	1.284.018	1.180.588
Stigli	**999.600**	**37.572.600**	**36.573.000**
Stigli palazzo uffici	999.600	10.124.600	9.125.000
Stigli Archivi di Stato		8.300.000	8.300.000
Stigli Salone Fontane		15.000.000	15.000.000
Stigli Pal. Congressi		4.148.000	4.148.000
Fondi di ammortamento	**49.980**	**1.978.590**	**1.928.610**
Stigli palazzo uffici	49.980	606.190	556.210
Stigli Archivi di Stato		415.000	415.000
Stigli Salone Fontane		750.000	750.000
Stigli Pal. Congressi		207.400	207.400
Strumenti tecnici		**1.510.000**	**1.510.000**
Strumenti tecnici		1.510.000	1.510.000
Fondi di ammortamento		**113.250**	**113.250**
Strumenti tecnici		113.250	113.250

Di seguito si espone il dettaglio della formazione delle singole poste:

Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2000	**1.252.696.528.918**
Acquisizione dell'esercizio	8.193.579.293
Ammortamenti dell'esercizio	(3.373.119.221)
Saldo al 31/12/2001	**1.257.516.988.990**

Spese incrementative su fabbricati

Saldo al 31/12/2000	**2.057.994.960**
Acquisizione dell'esercizio	6.373.678.328
Ammortamenti dell'esercizio	(128.170.411)
Saldo al 31/12/2001	**8.303.502.877**

Macchinari e impianti

Saldo al 31/12/2000	**2.859.755.773**
Acquisizione dell'esercizio	1.865.708.964
Ammortamenti dell'esercizio	(540.444.449)
Saldo al 31/12/2001	**4.185.020.288**

Mobili

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2000	**2.948.420.364**
Acquisizione dell'esercizio	69.495.461
Cessioni dell'esercizio	(18.620.441)
Rettifica fondo amm.to	893.781
Saldo al 31/12/2001	**3.000.189.165**
Ammortamenti dell'esercizio	(368.256..640)
Saldo al 31/12/2001	**2.631.932.525**

Macchine elettroniche

Saldo al 31/12/2000	**587.537.997**
Acquisizione dell'esercizio	59.522.850
Ammortamenti dell'esercizio	(126.137.547)
Saldo al 31/12/2001	**520.923.300**

Cellulari, stigli, strumenti tecnici

Saldo al 31/12/2000	**8.106.193**
Acquisizione dell'esercizio	42.628.877
Ammortamenti dell'esercizio	(3.222.448)
Saldo al 31/12/2001	**47.512.622**

III. ***Immobilizzazioni finanziarie***

Le immobilizzazioni in esame sono rappresentate dalla partecipazione nella controllata Eurnetcity Spa, valutata in misura pari al costo, e dal credito che sarà

conferito nella partecipata in occasione del prossimo aumento di capitale sociale.

Il saldo delle Immobilizzazioni Finanziarie si compone come segue:

	Totale
	1.830.291.434
Partecipazioni in imprese controllate Eurnetciry	130.291.434
Crediti	1.700.000.000

Partecipazioni

Descrizione	Valore 31/12/2000	Incremento	Decremento	31/12/2000
Imprese controllate	98.749.770	1.629.371.206	1.597.829.542	130.291.434
Totali	**98.749.770**	**1.629.371.206**	**1.597.829.542**	**130.291.434**

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute direttamente o indirettamente in imprese controllate ed altre imprese.

Denominazione	Città o Stato Estero	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	%	Valore o Credito
Eurnecity spa	ROMA	3.388.472.500	255.473.400	-3.178.460.783	51	130.291.434

Il valore della partecipazione si è incrementato nel corso dell'esercizio per un importo di lit. 1.629.371.206, conseguente alla sottoscrizione dell'aumento del capitale sociale, ed è stato successivamente svalutato per un importo di lit. 1.597.829.542 a seguito della perdita riportata dalla società nell'esercizio 2001.

Non si sono verificati casi di "ripristino di valore".
Non esistono restrizioni alla disponibilità sulle partecipazioni da parte della società partecipante, né esistono diritti d'opzione o altri privilegi.

Crediti

Come sopra accennato, tra i crediti iscritti nelle immobilizzazioni in esame è stato riclassificato il credito verso la controllata di lit. 1.700.000.000 che sarà conferito per un aumento di capitale sociale della medesima, come descritto nella relazione sulla gestione. L'importo era incluso tra i crediti dell'attivo circolante.

C) Attivo circolante

I. *Rimanenze*

Risultano così composte:

Descrizione	Saldo al 31/12/2000	Saldo al 31/12/2001	Differenza
	80.102.000	108.879.304	28.777.304

Si tratta di materiale di consumo e di cancelleria valutato al costo di acquisto, per lit. 108.879.304.

II. *Crediti*

Saldo al 31/12/2000	Saldo al 31/12/2001	Differenza
63.821.454.119	63.524.846.739	-296.607.380

I crediti sono rappresentati al loro valore nominale, rettificato in base al prudente apprezzamento mediante un fondo svalutazione crediti che è stato appostato in sede di perizia e che è stato ulteriormente incrementato in conseguenza di una attenta analisi delle singole posizioni creditorie e di una successiva valutazione del loro grado di esigibilità.
Pertanto, a seguito di tale valutazione, e nell'ambito della prosecuzione dl procedimento di ricognizione delle partite creditorie e debitorie provenienti dall'ex Ente Eur, si è ritenuto opportuno procedere ad un incremento del fondo in esame nonchè del fondo per rischi ed oneri del passivo alla luce delle rettifiche emerse sui saldi patrimoniali a tutto il 14 marzo 2000, data di trasformazione in Spa dell'ex Ente Eur, attraverso la rettifica della riserva generatasi nell'esercizio precedente a seguito della citata trasformazione.
L'incremento conseguente alla procedura sopra descritta ammonta a lit. 4.294.00.000. Un ulteriore incremento del fondo, pari circa a lit. 71 milioni, è conseguente all'apertura di procedure concorsuali a carico di clienti della Società..
Da segnalare, inoltre, la situazione del cliente E-via, ammesso alla procedura di concordato preventivo nel corso del 2001, che ha generato una perdita stimata pari a circa lit. 607 milioni.
Il fondo è pertanto passato da lit. 655.476.262 a lit. 5.627.639.079, con un incremento di lit. 4.972.162.817.

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	50.107.746.983			50.107.746.983
Verso imprese controllate	2.874.604.144			2.874.604.144
Verso altri	6.375.869.098	4.166.626.514		10.542.495.612
Totali	**59.358.220.237**	**4.166.626.514**		**63.524.846.739**

I crediti verso i clienti attengono all'attività istituzionale della Società. Le procedure per il recupero dei medesimi già iniziate nel precedente esercizio hanno consentito un recupero di buona parte dei crediti suddetti.
Il credito nei confronti della controllata si è incrementato, rispetto al precedente esercizio, di lit. 1.084.859.608.

I crediti al 31/12/2001 sono così costituiti:

	Saldo al 31/12/00	Saldo al 31/12/01	Differenza
Crediti documentati da fatture	43.013.408.721	53.539.161.744	10.525.753.023
Crediti per fatture da emettere	6.635.209.590	2.288.109.379	-4.347.100.211
Rettifica crediti per n/c da emettere	-3.143.360.714	-91.885.061	3.051.475.653
Fondo svalutazione crediti	-655.476.262	-5.627.639.079	-4.972.162.817
Crediti verso imprese controllate	1.789.744.536	2.874.604.144	1.084.859.608
Verso altri	16.181.928.248	10.542.495.612	-5.639.432.636
Totale	**63.821.454.119**	**63.524.846.739**	**-296.607.380**

I crediti verso altri al 31/12/01 sono così suddivisi:

	Saldo al 31/12/00	Saldo al 31/12/01	Differenza
Crediti vs l'Erario per riten. subite	9.185.834	9.500.733	314.899
Crediti verso l'Erario per irpeg	912.154.000	5.102.745.000	4.190.591.000
Crediti vs i dipendenti	15.045.302		-15.045.302
Crediti vs Erario per irap	0	45.838.000	45.838.000
Crediti verso l'Erario per iva	7.344.075.333	790.920.794	-6.553.154.539
Cred.per imp.antic.:irpeg entro 12 m.	259.793.000		-259.793.000
Cred.per imp.antic.:irap ento 12 m.	29.885.000		-29.885.000
Cred. per imp.antic.:irpeg oltre 12 m.	750.801.000		-750.801.000
Cred. per imp.antic.:irap oltre 12 m.	89.839.000		-89.839.000
Inail per acconti	0	75.684.005	75.684.005
Crediti verso Ina per polizza TFR	5.741.061.285	4.166.626.514	-1.574.434.771
Anticipi a fornitori	250.401.294	8.896.320	-241.504.974
Ina per risarcimento	775.624.000		-775.624.000
Altri	4.063.200	342.284.246	338.221.046
Totale	**16.181.928.248**	**10.542.495.612**	**-5.639.432.636**

I crediti per fatture emesse e da emettere si riferiscono principalmente alle locazioni di immobili.

Nella voce Altri crediti sono stati iscritti, fra gli importi più significativi, lit. 200.000.000 conseguenti ad una transazione sottoscritta con l'Atac Jolly relativamente a canoni d'occupazione del suolo con paline (già incassate nei primi mesi del corrente anno 2002) e lit. 135.709.751 relative a importi di competenza di un dirigente liquidati, anche questi, nel periodo suddetto.

Il credito Irpeg si è quest'anno incrementato di un importo pari alle ritenute applicate sugli interessi attivi bancari maturati. La gran parte del credito, tuttavia, proviene dall'Ente Eur.

Si precisa che il credito Irap verso l'Erario è riportato al netto della quota compensata con i debiti per l'imposta a carico dell'esercizio.

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 viene recuperato con la normale attività commerciale.

L'importo si è quasi esaurito nei primi mesi del 2002.

Il credito per imposte anticipate è stato cancellato. Si rinvia al successivo paragrafo "imposte sul reddito d'esercizio" per un'analisi più dettagliata.

Il credito Ina è costituito dalle somme versate relativamente alla polizza TFR stipulata con tale società in favore dei dipendenti.

IV. *Disponibilità liquide*

Saldo al 31/12/2000	Saldo al 31/12/2001	Differenza
115.538.052	6.219.659.975	6.104.121.923

Le disponibilità sono così suddivise:

Descrizione	Saldo 31/12/2000	Saldo al 31/12/2001	Differenza
Depositi bancari e postali	74.183.696	6.196.820.405	6.122.636.709
Libretti		20.000.000	20.000.000
Denaro e altri valori in cassa	41.354.356	2.504.080	-38.850.276
Cassa affrancatrice		335.490	335.490
Totali	**115.538.052**	**6.219.659.975**	**6.104.121.923**

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

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2000	Saldo al 31/12/2001	Differenza
54.882.458	280.956.026	226.073.568

Non sussistono, al 31/12/2001, 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	Saldo al 31/12/2001	Differenza
1.265.264.500.238	1.271.280.200.930	6.015.700.692

Descrizione	31/12/2000	Incrementi	Decrementi	31/12/2001
Capitale	1.249.374.344.960			1.249.374.344.960
Riserva legale		436.903.367		436.903.367
Altre riserve	7.152.087.940	0	-5.377.908.545	1.774.179.395
Riserva straordinaria		8.301.163.971		8.301.163.971
Utile (perdita) dell'esercizio	8.738.067.338	11.393.609.237	-8.738.067.338	11.393.609.237
Totali	**1.265.264.500.238**	**20.131.676.575**	**-14.115.975.883**	**1.271.280.200.930**

In allegato si evidenziano i singoli movimenti intervenuti nelle voci del patrimonio netto.

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)**

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.

Informativa ai sensi dell'art. 105 DPR n. 917/86

Ai fini dell'attribuzione del credito d'imposta, si precisa che non esistono imposte determinate ai sensi dell'art. 105, DPR 917/86, commi 2, 3 e 4.

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

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

Riserve	Valore
Altre riserve	1.774.179.395
Totale	**1.774.179.395**

Con riferimento specifico alla riserva di lit. 1.774.179.395, 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, come già ampiamente descritto nel bilancio dell'esercizio precedente. Le variazioni intervenute nel saldo della riserva, apportate d'accordo con il Collegio Sindacale e già illustrate a commento della voce "crediti" e "fondi rischi", sono evidenziate nell'allegata tabella che illustra i movimenti ed incrementi nelle voci del patrimonio netto.

La riserva legale e quella straordinaria di lit., rispettivamente, 436.903.367 e 8.301.163.971, sono state formate con gli utili dell'esercizio passato che l'Assemblea dei Soci ha destinato ad incremento del patrimonio sociale.

B) Fondi per rischi e oneri

Il fondo è stato stanziato nel precedente esercizio con riferimento alla valutazione dello stato del contenzioso dal quale potrebbero scaturire potenziali passività a carico della Società per questioni attinenti la gestione dell'ex Ente, nonchè a fronte di rischi rivenienti dall'ex Ente.
La sua movimentazione, che risente anche del procedimento di rettifica dei saldi patrimoniali a tutto il 14 marzo 2000 precedentemente descritto, è la seguente:

Saldo al 31/12/2000	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2001
1.000.000.000	1.000.000.000	21.018.35	1.978.981.650

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2000	Saldo al 31/12/2001	Differenza
5.719.921.466	4.098.222.889	1.621.698.577

La variazione è così costituita.

Saldo iniziale	**5.719.921.466**
Decremento accantonamento Visconti	-177.801.790
Incremento per accantonamento dell'esercizio	457.156.448
Incremento ex Ferrovie	97.841.291
Rettifiche TFR Ente	16.771.611
Acconti pagati nel 2001	-59.866.474
TFR Previndai 2001	-29.110.333
Decremento per utilizzo dell'esercizio	-1.926.689.330
Totale	**4.098.222.889**

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2001 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti ai dipendenti.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2000	Saldo al 31/12/2001	Differenza
53.569.146.872	49.511.582.524	-4.057.564.348

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
Debiti verso banche	5.072.846.798	11.199.952.569		16.272.799.367
Acconti	27.879.999			27.879.999
Debiti verso fornitori	14.614.229.624			14.614.229.624
Debiti verso imprese controllate	206.403.000			206.403.000
Debiti tributari	6.389.733.681	8.446.523.000		14.836.256.681
Debiti verso istituti di previdenza	865.363.827			865.363.827
Altri debiti	2.688.650.026			2.688.650.026
Totali	**29.865.106.955**	**19.646.475.569**		**49.511.582.524**

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2001 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 elencano di seguito le singole voci:

- lit. 5.955.353.969 per l'iva "differita" 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.;
- lit. 434.374.178 per ritenute operate su compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi.

L'importo di lit. 8.446.523.000, scadente oltre l'esercizio successivo, rappresenta l'importo residuo del debito già stanziato prima della trasformazione a fronte del contenzioso tributario definito transattivamente ed ampiamente descritto nella

nota integrativa del precedente bilancio. La somma citata rappresenta il residuo debito da pagare al 31/12/2001. Quale garanzia del pagamento la Società ha dovuto richiedere apposita fideiussione all'Imi S.Paolo, inclusa tra i conti d'ordine.
La garanzia è stata adeguata in relazione ad un ricalcolo della somma dovuta che l'Agenzia delle Entrate ha effettuato nel corso dei primi mesi dell'anno 2001.
Si rammenta ancora che per il contenzioso relativo all' 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 ormai scaduti.
Pendono presso la Commissione Tributaria Provinciale tre ricorsi in materia di Ici:

- il primo, avverso il rifiuto opposto dal Comune di Roma all' istanza di rimborso dell'acconto Ici 1996 per il quale non vi sono tuttavia crediti iscritti in bilancio a fronte dell'incertezza circa il loro recupero;
- il secondo (presentato nel mese di marzo 2002), avverso un avviso di accertamento relativo agli anni 1995, 96, 97 e 98 per maggiori imposte, sanzioni e interessi pari a lit. 2,6 miliardi. A tale riguardo si osserva che una attenta valutazione procedurale e sostanziale degli atti del Comune ha portato alla decisione di non iscrivere passività in bilancio relativamente a detti contenziosi in quanto i relativi rischi sono ritenuti non probabili;
- il terzo (presentato nel mese di marzo 2002) relativo all'opposizione al rifiuto del Comune di Roma all'istanza di rimborso dell'Ici versata per gli anni 1997, 1998 e 1999. Anche in questo caso non è stato iscritto nessun credito in bilancio a fronte dell'incertezza circa il loro recupero.

Un ulteriore ricorso contro il rifiuto (sotto forma di silenzio) all'istanza di rimborso dell'Invim straordinaria pagata nell'anno 1991, pende davanti la Commissione Tributaria Provinciale. Il ricorso è stato presentato nei primi mesi dell'anno 2002.
Come per i casi precedenti, nessun credito è stato appostato in bilancio.

Tutta la materia contenziosa è affidata alle cure dello studio del Professor Di Tanno.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2000	Saldo al 31/12/2001	Differenza
482.733.168	20.268.061.273	19.785.328.105

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.
Non sussistono, al 31/12/2001, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Il saldo è composto principalmente dal contributo in conto capitale erogato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, Ufficio per Roma Capitale e Grandi Eventi, nell'ambito degli interventi finanziati ai sensi del D.L. 23/10/96, n. 551, recante "Misure urgenti per il Giubileo del 2000", a fronte degli investimenti da realizzarsi per il Centro Congressi, nonchè affitti attivi di competenza dell'esercizio 2002 per lit. 11,1 miliardi.

In merito al contributo Centro Congressi, si precisa che l'importo incassato nel corso dell'anno 2001 rappresenta la prima parte del contributo stesso ammontante nel complesso a lit 100 miliardi oltre iva, come specificato nella lettera di erogazione della Presidenza del Consiglio dei Ministri.
Il contributo è iscritto tra i risconti in attesa che il Centro Congressi venga realizzato. Al termine del completamento dell'opera, il contributo andrà a diminuire il costo dell'opera stessa per l'Eur Spa da assoggettare ad ammortamento.

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.
All'importo sono stati aggiunti lit. 3 milioni per libretti di terzi in garanzia.

Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2000	Saldo al 31/12/2001	Differenza
40.623.681.585	51.320.789.704	10.697.108.119

Descrizione	31/12/2000	31/12/2001	Differenza
Ricavi vendite e prestazioni	32.122.367.023	44.573.525.159	12.451.158.136
Altri ricavi e proventi	8.501.314.562	6.747.264.545	-1.754.050.017
Totale	**40.623.681.585**	**51.320.789.704**	**10.697.108.119**

La rettifica del fondo imposte stimato per i tributi relativi all'anno 2000, ha inoltre generato il ricavo di lit. 4.078.856.000.

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

Ricavi attività tipica	**44.573.525.159**
FITTO FABBRICATI	37.648.156.047
RICAVI DA PARCHI	958.852.377
PROVENTI DA TERRENI e Aree	579.086.595
PROVENTI EROGAZIONE ACQUA	299.280.032
PROVENTI PALAZZO CONGRESSI	3.951.515.236
PROVENTI PALAZZO DELLO SPORT	118.733.557
PROVENTI SALONE DELLE FONTANE	411.179.983
PROVENTI VELODROMO	96.693.933
PROVENTI PALAZZO DELLA CIVILTA'	54.875.196
PROVENTI MANIFESTAZIONI	63.628.082
PROVENTI PALAZZO UFFICI	118.197.497
ALTRI PROVENTI per PENALI E RIADDEBITI	24.423.262
ALTRI	248.903.362
Altri ricavi e proventi	**6.747.264.545**

RICAVI DA RINEGOZIAZIONE CANONI	2.668.408.545
DA FONDO IMPOSTE	4.078.856.000

La rettifica del fondo imposte stimato per i tributi relativi all'anno 2000 ha generato l'ulteriore ricavo di lit. 4.078.856.000.

B) Costi della produzione

31/12/2000	31/12/2001	Differenza
27.730.937.139	36.042.225.513	8.311.288.374

Descrizione	31/12/2000	31/12/2001	Differenza
Materie prime, sussidiarie e merci	116.228.961	143.165.086	26.936.125
Servizi	12.181.797.525	14.154.349.253	1.972.551.728
Godimento di beni di terzi	18.365.621	112.653.108	94.287.487
Salari e stipendi	6.634.452.313	7.905.837.696	1.271.385.383
Oneri sociali	1.708.230.032	2.144.608.144	436.378.112
Trattamento di fine rapporto	394.793.045	457.156.448	62.363.403
Altri costi del personale	132.609.043	1.519.970.555	1.387.361.512
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	176.807.785	535.835.744	359.027.959
Ammortamento immobilizzazioni materiali	3.056.588.951	4.539.350.716	1.482.761.765
Svalutazione crediti		658.589.867	658.589.867
Variazione rimanenze merci	16.074.425	-28.777.304	-44.851.729
Oneri diversi di gestione	3.294.989.438	3.899.486.200	604.496.762
Totali	**27.730.937.139**	**36.042.225.513**	**8.311.288.374**

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	31/12/2001	Differenza
Utenze idriche	274.464.690	108.689.271	-165.775.419
Utenze elettriche	866.580.540	840.394.265	-26.186.275
Utenze telefoniche	260.415.358	261.655.789	1.240.431
Utenze gas	385.011.443	236.163.580	-148.847.863
Vigilanza	542.982.193	528.392.372	-14.589.821
Pulizie	730.492.970	636.758.125	-93.734.845
Facchinaggi	347.817.333	336.409.408	-11.407.925
Servizi audiovisivi palazzo dei congressi	189.141.343	377.837.016	188.695.673
Servizi sanitari	119.545.153	116.142.478	-3.402.675
Rifiuti		146.615.000	146.615.000
Consulenze tecnico/legali	1.856.714.767	2.430.024.647	573.309.880
Formazione	24.566.000	77.654.517	53.088.517
Pubblicità		383.658.956	383.658.956
Derattizzazione	50.203.120	71.775.991	21.572.871
Assicurazione RCT e incendi e varie	425.766.394	557.832.907	132.066.513
Oneri sociali su compensi	5.447.880	30.787.773	25.339.893
Compenso presidente	113.574.998	353.501.125	239.926.127

Compenso A.D.		65.691.670	103.499.917	37.808.247
Compenso consiglieri		174.449.996	266.448.354	91.998.358
Compenso sindaci		103.850.000	158.999.381	55.149.381
Manutenzioni parchi e giardini		1.479.584.823	1.699.239.200	219.654.377
Manutenzione ordinaria edifici		37.412.400	84.614.525	47.202.125
Manutenzioni varie		3.397.903	8.970.244	5.572.341
Manutenzione edifici storici		2.663.728.807	2.645.330.206	-18.398.601
Manutenzione macchinari		15.512.008	247.053.255	231.541.247
Manutenzione impianti idrici		559.300.236	527.467.016	-31.833.220
Manutenzione impianti termici			155.000.000	155.000.000
Manutenzione edifici speciali			288.569.782	288.569.782
Vigilanza parchi		122.044.130	0	-122.044.130
Pulizie vialetti/scalinate		180.911.152	44.918.880	-135.992.272
Agg.to programmi software		22.176.000	17.534.405	-4.641.595
Manutenzione centrale telefonica			22.400.000	22.400.000
Varie		561.014.218	390.010.868	-171.003.350
	Totali	**12.181.797.525**	**14.154.349.253**	**1.972.551.728**

Spese per godimento di beni di terzi

Si tratta delle spese sostenute per il noleggio di beni (furgoni e due autoveicoli, ponteggi, macchinari, ecc.). L'importo complessivo ammonta a lit. 112.653.108.

Spese per il personale

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. 1.519.970.555, sono costituiti da incentivi all'esodo (lit. 1.300.165.558) , dalle spese di trasferta, dai buoni pasto e dal vestiario.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali. Svalutazioni.

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.

31/12/2000	31/12/2001	Differenza
3.233.396.736	5.733.776.327	2.500.379.591

Si specifica di seguito il dettaglio delle singole voci:

Ammortamento di immobilizzazioni immateriali	**535.835.744**
SPESE IMPIANTO E TRASFORMAZIONE	68.771.340
SPESE PUBBLICITARIE	229.705.537
MARCHI	3.536.000
SPESE PROGRAMMI SOFTWARE	76.012.388
ALTRI ONERI PLURIENNALI	157.810.479
Ammortamento beni materiali	**540.444.449**
IMP. CONDIZIONAMENTO	416.469.853
RETE IDRICA	29.052.663
IMP. ELETTRICO Scienze	17.772.264

IMP. ELETTRICO TT PP	9.028.794
IMP. ELETTRICO Civiltà	278.844
IMP. ELETTRICO Polizia Scientifica	56.252.067
IMP. ELETTRICO Pazzo Congressi	2.827.061
IMP. ELETTRICO Palazzo Uffici	780.388
IMP. ELETTRICO Parchi	2.097.400
IMP. ELETTRICO Archivi Stato	160.000
IMP. ELETTRICO Velodromo	1.104.416
IMP. CONDIZ. Archivi di Stato	300.000
IMP. CONDIZ. Palazzo Uffici	2.855.031
IMP. ANTINCENDI Palazzo Congressi	642.217
IMP. IDRAULICO Palazzo Congressi	390.552
IMP. TELESEGNALAZIONE	250.000
IMP. TV SATELLITARE	182.899
Ammortamento immobili non storici	**3.373.119.221**
AMM:TO LOCALE P:LE URBANISTICA	38.332.801
AMM.TO SERBATOIO	42.567.042
AMM.TO IST. ALBERTI	486.339.043
AMM.TO SCUOLA ELEMENTARE	141.942.106
AMM.TO IST. VIVONA	180.488.813
AMM.TO CASINA TRE LAGHI	29.186.211
AMM.TO RISTOR. PICAR	124.217.232
AMM.TO CHIOSCO V.LE LIBANO	3.551.649
AMM.TO BAR LE CASCATE	17.804.126
AMM.TO CHIOSCO UMANESIMO	3.012.424
AMM.TO URBANISTIGA ITG	991.207.576
AMM.TO PP TT P.LE DOUHET	26.555.630
AMM.TO PALASPORT	562.052.014
AMM.TO VELODROMO	648.361.492
AMM.TO PISCINA DELLE ROSE	37.545.449
AMM.TO CHIOSCO V.LE ALGERIA	3.622.712
AMM.TO ROSATI	12.721.292
AMM.TO SALBA	11.054.181
AMM.TO DISTRIBUTORE API	12.557.428
Ammortamento mobili e attrezzature	**368.256.640**
AMM.TO MOBILI CONGRESSI	186.541.968
AMM.TO MOBILI PALASPORT	22.068.621
AMM.TO MOBILI SALONE FONTANE	165.187
AMM.TO MOBILI PISCINA	5.685.304
AMM.TO MOBILI PALAZZO CIVILTA' ITALIANA	2.401.560
AMM.TO MOBILI UFFICI	148.304.720
AMM.TO ATTREZZATURE PARCHI E GIARDINI	3.089.280
Ammortamento altri beni	**129.359.995**
AMM.TO HARDWARE	126.137.547
AMM.TO CELLULARI	1.180.588
AMM.TO STIGLI PAL. UFFICI	556.210
AMM.TO STIGLI ARCHIVI STATO	415.000
AMM.TO STIGLI FONTANE	750.000
AMM.TO STIGLI CONGRESSI	207.400
AMM.TO STRUMENTI TECNICI	113.250
Ammortamento spese incrementative immobili	**128.170.411**
AMM.TO SPESE PALAZZO CIVILTA'	11.065.265
AMM.TO SPESE ARCHIVI DI STATO	161.656
AMM.TO SPESE ARTE ANTICA	49.960.574
AMM.TO SPESE PALAZZO UFFICI	1.951.350
AMM.TO SPESE ARTE MODERNA	1.296.607
AMM.TO SPESE PALAZZO TRADIZ. POPOLARI	24.257.006
AMM.TO SPESE SALONE FONTANE	221.387
AMM.TO SPESE PALAZZO DEI CONGRESSI	14.506.361
AMM.TO SPESE PALAZZO URBANISTICA	85.161
AMM.TO SPESE SCUOLA ELEMENTARE	7.747.201
AMM.TO SPESE PALASPORT	681.472
AMM.TO SPESE BIBLIOTECA PARCO TURISMO	3.621.935
AMM.TO SPESE PARCO LAGO	8.908.022
AMM.TO SPESE PARCHI E GIARDINI	3.478.649
AMM.TO SPESE CENTRALE TERMICA	227.765
Totale	**5.075.186.460**

In merito alla svalutazione dei crediti, si rinvia a quanto già detto in occasione di commento ai crediti stessi.

Rimanenze

Sono costituite dal magazzino di prodotti di cancelleria e di materiale di consumo che ha subito un incemento, rispetto all'importo iniziale, di lit. 28.777.304, passando da lit. 80.102.000 a lit. 108.879.304.

Oneri diversi di gestione

31/12/2000	31/12/2001	Differenza
3.294.989.438	3.899.486.200	604.496.762

Si riporta di seguito il dettaglio:

Descrizione		31/12/2001
Beneficenza		36.695.446
Quote associative		214.000.000
Servizi Ansa		31.200.000
Servizi ADN Kronos		8.569.863
Libri e pubblicazioni		23.870.271
Formalità societarie		973.000
Tasse CC GG CCIAA		32.864.000
Imposta registro		34.209.480
Ici		3.455.012.000
Permessi auto centro storico		1.241.500
Carburanti auto aziendali		13.002.890
Sanzioni		5.987.000
Spese indeducibili		6.085.425
Oneri bancari		11.599.157
Giornali e riviste		8.199.300
Varie		15.976.868
	Totali	**3.899.486.200**

Per le modalità di calcolo dell'Ici si rammenta che essa viene determinata, per gli immobili "storici", con le agevolazioni della L. 413/91 che consente di calcolare l'imposta sulla base delle rendite catastali degli immobili determinate sulla tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria in cui insiste il fabbricato stesso.

C) Proventi e oneri finanziari

31/12/2000	31/12/2001	Differenza
-946.382.882	-1.327.216.821	380.833.939

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali		35.188.014	35.188.014
Interessi di mora		442.216	442.216
Totali		**35.630.230**	**35.630.230**

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Controllate	Altre	Totale
Interessi bancari		511.734.452	511.734.452
Interessi altri		13.861.396	13.861.396
Interessi su finanziamenti		837.251.203	837.251.203
Totali		**1.362.847.051**	**1.362.847.051**

Gli interessi su altri finanziamenti rappresentano gli oneri di competenza dell'esercizio maturati sul mutuo stipulato già dall'ex Ente Eur per una ristrutturazione del Palazzo dei Congressi.

Il saldo delle due voci sopra dettagliate ammonta appunto a lit. –1.327.216.821.

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

In merito alla svalutazione del valore delle partecipazioni della controllata, si rinvia a quanto già detto in precedenza a commento della voce "Partecipazioni".

E) Proventi e oneri straordinari

31/12/2000	31/12/2001	Differenza
-136.419.226	224.954.409	361.373.635

Descrizione	31/12/2001
Sopravvenienze attive	1.788.727.763
Oneri straordinari	-1.563.773.354
Totale	**224.954.409**

In particolare, si specifica che le sopravvenienze sono costituite principalmente da:

- lit. 500.000.000, per un contributo ex lege ricevuto a seguito dello stanziamento di appositi fondi per il Giubileo di Roma;
- lit. 383.387.959, per aggiustamenti di stime effettuate nell'anno 2000;
- lit. 724.376.000 per il rimborso assicurativo della seconda tranche pagata dalla Società per effetto di un sinistro verificatosi nel precedente esercizio;
- lit. 94.710.000 per alcune donazioni da parte dell'Hotel Parco de' Principi.

Gli oneri straordinari sono costituiti in gran parte dalle seguenti somme:

- lit. 750.000.000 che la Società ha dovuto corrispondere a fronte del suddetto sinistro;
- lit. 150.000.000 per una transazione effettuata con la Telecom a fronte della disdetta di un contratto pluriennale di manutenzione;
- lit. 200.995.000 per l'indennità di avviamento erogata ad un cliente locatario di un immobile commerciale in occasione del rilascio del medesimo;
- lit. 395.888.435 per aggiustamenti di stime effettuate nell'anno 2000.

Imposte sul reddito d'esercizio

31/12/2000	31/12/2001	Differenza
3.071.875.000	1.184.863.000	-1.887.012.000

Imposte	31/12/2001
Imposte correnti:	
IRPEG	
IRAP	69.484.000
Imposte sostitutive	
Imposte anticipate	
IRPEG	828.831.000
IRAP	286.548.000
Totale	**1.184.863.000**

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.
L'importo delle imposte anticipate corrisponde al riversamento del credito iscritto lo scorso esercizio e che, sulla base dei piani previsionali fiscali dei prossimi esercizi, non viene ritenuto recuperabile in quanto non sono attesi redditi imponibili nel medio periodo.

Altre informazioni

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

Qualifica	Compenso
Presidente	353.501.125
Amministratore Delegato	103.499.917
Consiglieri	266.448.354
Collegio sindacale	158.999.381

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.

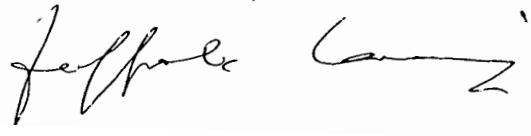
Eur S.p.A.

RENDICONTO FINANZIARIO

(in milioni di lire)

	2001
FONTI DI FINANZIAMENTO:	
Liquidita' generata dalla gestione reddituale dell'esercizio:	
Utile netto	11.394
Rettifiche in piu' (meno) relative a voci che non hanno avuto effetto sulla liquidita':	
Ammortamenti dell'esercizio	5.075
Rettifiche in piu' (meno) relative a voci che hanno avuto effetto sulla liquidita':	
(Aumento) rimanenze	(29)
(Aumento) crediti verso clienti	(4.258)
(Aumento) crediti verso imprese controllate	(1.085)
Diminuzione crediti verso altri	5.640
(Aumento) ratei e risconti attivi	(226)
Aumento debiti per acconti	28
(Diminuzione) debiti verso fornitori	(114)
Aumento debiti verso imprese controllate	111
(Diminuzione) debiti tributari	(4.039)
Aumento debiti previdenziali	627
Aumento altri debiti	836
Aumento ratei e risconti passivi	19.785
Indennita' di anzianita' dell'esercizio:	
Quota	572
Pagamenti	(2.194)
Aumento altri fondi	979
Liquidita' generata dalla gestione reddituale	**33.102**
Variazioni di Patrimonio Netto per rettifiche ai saldi patrimoniali	(5.378)
Valore netto immobilizzazioni materiali vendute	19
subtotali	**27.743**
Impieghi di liquidita':	
Investimenti in immobilizzazioni materiali ed immateriali	(18.401)
(Incremento) immobilizzazioni finanziarie (al netto dell'incremento del relativo fondo svalutazione)	(1.731)
	(20.132)
Aumento di liquidita'	**7.611**
Indebitamento finanziario netto all'inizio dell'esercizio	**(17.664)**
Indebitamento finanziario netto alla fine dell'esercizio	**(10.053)**

Il Presidente del Consiglio d'Amministrazione
(Dott. Raffaele Ranucci)



Prospetto delle variazioni dell'esercizio 2001 nei conti di patrimonio netto della Eur S.p.A.

(Lire milioni)

	Capitale Sociale	*Riserva legale*	*Riserva di trasformaz.*	*Riserva straordinaria*	*Utile d'esercizio*	*Totale*
Saldi al 31 dicembre 2000	**1.249.374**	**0**	**7.152**	**0**	**8.738**	**1.265.264**
Destinazione risultato esercizio 2000						
a) A Riserva legale		437			(437)	-
b) a Riserva straordinaria				8.301	(8.301)	-
Rettifiche ai saldi patrimoniali per differenze imputabili al periodo fino a tutto il 14 marzo 2000			(5.378)			(5.378)
Utile dell'esercizio					11.394	11.394
Saldi al 31 dicembre 2001	**1.249.374**	**437**	**1.774**	**8.301**	**11.394**	**1.271.280**

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

EUR S.p.A.

Sede legale Roma – Largo Virgilio Testa, 23

Capitale sociale € 645.248.000 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 2001

Signori Soci,

il progetto del bilancio chiuso il 31 dicembre 2001 - 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	1.966.535.186
- materiali	1.273.205.880.602
- finanziarie	1.830.291.434
Totale immobilizzazioni	**1.277.002.707.222**
CIRCOLANTE:	
- rimanenze	108.879.304
- crediti	63.524.846.739
- disponibilità liquide	6.219.659.975
Totale circolante	**69.853.386.018**
RATEI E RISCONTI	280.956.026
TOTALE ATTIVITÀ	**1.347.137.049.266**

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO:	
- capitale sociale	1.249.374.344.960
- riserva legale	436.903.367
- altre riserve	10.075.343.366
- utile d'esercizio	*11.393.609.237*
Totale patrimonio netto	**1.271.280.200.930**
FONDI PER RISCHI ED ONERI	1.978.981.650
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	4.098.222.889
DEBITI	49.511.582.524
RATEI E RISCONTI	20.268.061.273
TOTALE PASSIVITÀ	**1.347.137.049.266**

L'utile d'esercizio di lire 11.393.609.237 trova riscontro nel conto economico che in sintesi espone i seguenti risultati:

CONTO ECONOMICO	
Valore della produzione	51.320.789.704
Costi della produzione	(36.042.225.513)
Differenza tra valore e costi della produzione	**15.278.564.191**
Proventi e oneri finanziari	(1.327.216.821)
Proventi e oneri straordinari	224.954.409
Utile al lordo delle imposte	**12.578.472.237**
Imposte sul reddito dell'esercizio	1.184.863.000
UTILE D'ESERCIZIO	**11.393.609.237**

I conti d'ordine ammontano a L. 19.621.711.000 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, il 2001 rappresenta il primo esercizio completo della societa' essendo stata costituita a marzo del 2000 a seguito della trasformazione dell'Ente Eur.

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 state 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 state 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 . Le spese incrementative degli immobili sono state capitalizzate senza imputazione ai singoli beni di riferimento, l'ammortamento delle suddette spese è stato operato con lo stesso principio descritto per l'ammortamento degli immobili "non storici". 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'. 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;
- 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, le partecipazioni sono state svalutate perché hanno subito una perdita durevole di valore;

- i *crediti* risultano iscritti in bilancio al valore di presumibile realizzazione, cioè al valore nominale rettificato mediante un fondo svalutazione che tiene conto le condizioni economiche generali;
- il *fondo per rischi ed oneri* di lire 1.978.981.650 accoglie gli accantonamenti a fronte di potenziali passivita' a carico della societa' per questioni attinenti la gestione dell'Ente;
- il *fondo T.F.R.* è stato accantonato per coprire l'intera passività maturata nei confronti dei dipendenti in conformità alla legislazione e al contratto collettivo nazionale di lavoro 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 2001 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 2001 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 2001 della Vostra Società, così come predisposto dal Consiglio d' Amministrazione, che evidenzia un utile netto di L. 11.393.609.237, dichiarandoci altresi' d'accordo sulla formulata proposta di destinazione dello stesso.

Roma , 8 aprile 2002

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Aldo Sanchini (Presidente)

Dott. . Roberto Ferranti

Dott. Antonio Mastrapasqua

BILANCIO CONSOLIDATO

Relazione della società di revisione

Agli Azionisti della
Eur S.p.A.

1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Eur chiuso al 31 dicembre 2001. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori della Eur S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.

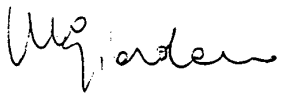
2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato 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 contenuti nel bilancio, 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.

Per il giudizio relativo allo stato patrimoniale consolidato chiuso al 31 dicembre 2000 e delle informazioni contenute nella nota integrativa ad esso riferite, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 5 aprile 2001.

3 A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo Eur al 31 dicembre 2001 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico del Gruppo.

Roma, 16 aprile 2002

KPMG S.p.A.



Marco Giordano
Socio

RELAZIONE SULLA GESTIONE CONSOLIDATO ANNO 2001

Premessa

La presente relazione, al pari degli altri documenti componenti il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2001, è redatta con valori espressi in lire. Tale scelta, consentita dalla legge, deriva dall'utilizzo, fino al 31.12.2001, della lira quale unità di conto e dalla conseguente produzione in lire dei dati necessari alla elaborazione del Bilancio.

Il bilancio consolidato della Società presenta un utile di esercizio pari a 8,4 miliardi di lire al netto delle imposte con un utile di spettanza del Gruppo pari a 9,9 miliardi di lire ed un valore della produzione pari a 80,5 miliardi lire.

Dopo la costituzione, avvenuta il 15 marzo del 2000, Eur S.p.A. ha operato per la prima volta, nel 2001, per l'intero periodo annuale. Ciò rende poco significativo il confronto tra i dati del bilancio 2001 con i corrispondenti dati del bilancio 2000; tuttavia, come si avrà modo di sottolineare nelle singole parti della presente relazione, è possibile operare talune comparazioni tra i primi ed una proiezione dei secondi su base annuale, così da apprezzare, al di là del positivo risultato di gestione per il 2001, con utili di esercizio, al netto delle imposte, pari a 11,4 miliardi di lire, anche la sensibile performance conseguita rispetto al 2000, peraltro in piena adesione alle aspettative formulate nella relazione dello scorso anno.
Per quanto riguarda la società controllata Eurnetcity, il bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2001 si chiude con una perdita di esercizio pari a € 1.641.538, corrispondenti a 3.178 milioni di lire, riconducibile a tre principali motivi: la congiuntura negativa del settore dell'ICT, le difficoltà finanziarie e societarie sopravvenute in capo al principale cliente della Società e la fase di start-up della stessa.

1. Condizioni operative e sviluppo delle attività

1.1

Società EUR

Pur caratterizzata da una condizione di piena operatività, l'attività svolta dalla Società **EUR** nel 2001 ha continuato ad essere interessata da iniziative ricognitive e riorganizzative conseguenti alla trasformazione dell'ex Ente Eur in Società per azioni, dalle quali sono scaturiti:

- ulteriori approfondimenti sulle poste creditorie e debitorie, che hanno indotto, in piena adesione ai criteri di prudenza, ad incrementare il fondo di svalutazione dei crediti, nonché il fondo rischi ed oneri;

- la riorganizzazione delle Aree di attività, in Aree di staff e di line e la individuazione di autonomi centri di responsabilità connessi alla realizzazione di opere e lavori di particolare rilievo economico per la Società e di impatto per la collettività

Oltre a tali iniziative l'attività della Società **EUR** ha perseguito, come nel 2000, gli obiettivi della **valorizzazione del patrimonio immobiliare** e della **creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione e lo sviluppo dei servizi connessi.**

La valorizzazione del patrimonio immobiliare

Con riferimento alle attività di **valorizzazione del patrimonio immobiliare,** si deve preliminarmente sottolineare che la Società **EUR** ha voluto differenziare, previa adozione di specifica delibera del Consiglio di Amministrazione, logiche e procedimenti di attivazione e realizzazione degli interventi, a seconda che essi si riferiscano ad immobili destinati al mercato della locazione permanente, come tali rientranti nella quota del patrimonio societario a più alta vocazione commerciale, ovvero si riferiscano ad iniziative immobiliari fortemente caratterizzate da valenze pubblicistiche.

Come già ampiamente analizzato nella relazione sulla gestione per l'anno 2000, la Società è impegnata in una consistente azione di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, in piena adesione alla missione aziendale, per un valore complessivo di investimenti stimato, in tale occasione, per i soli interventi principali (Centro Congressi, Palazzo dello Sport, Ex Velodromo, Palazzo della Civiltà italiana), in circa 400 miliardi di lire.

Nella medesima occasione si sottolineava che la copertura finanziaria di detti investimenti fosse a carico della Società per un importo complessivo stimato in circa 48 miliardi, essendo la rimanente quota di copertura finanziaria a carico di soggetti terzi rispetto alla Società.

Per ciascuno degli interventi sopra richiamati, la Società **EUR** ha definito, con i diversi gradi di approfondimento conseguenti alla maturazione e concretizzazione dei medesimi, costi e modalità di finanziamento. In particolare:

- per quanto riguarda Centro Congressi e Palazzo dello Sport, l'analisi si è concentrata sulle modalità di gara per l'affidamento in concessione delle singole opere, poichè in detti casi gli investimenti sono a carico degli aggiudicatari e, in parte (Centro Congressi) di stanziamenti previsti dalla

legge per Roma Capitale; in questi due casi, pertanto, gli investimenti sono stati già definitivamente deliberati e, con riferimento al Palazzo dello Sport, ne è iniziata, nel settembre 2001, la realizzazione, mentre, con riferimento al Centro Congressi, è stata bandita, nel luglio 2001, la gara, con invio, nel successivo mese di novembre, delle lettere di invito ai sette concorrenti prequalificati;

- per quanto riguarda il Palazzo della Civiltà italiana è stato esaminato il contratto preliminare di locazione, siglato agli inizi del 2001, che prevede la ristrutturazione del medesimo a carico della legge speciale istitutiva del Museo dell'Audiovisivo (Min. Beni culturali) con compensazione finanziaria in favore del Ministero citato ai fini della realizzazione del Museo stesso;
- relativamente alla ristrutturazione dell'ex Velodromo, che sarà successivamente gestito dalla Società, è in corso lo studio di prefattibilità economica, i cui esiti saranno sottoposti al Cda per la definitiva approvazione dell'intervento; l'iniziativa in oggetto si qualifica anche per la opportunità di una consistente quota di valore ascrivibile alla offerta di tutti i servizi accessori all'uso dell'impianto;
- da ultimo rientra in questa categoria di investimenti il programma di realizzazione dei parcheggi, da realizzarsi su concessione del diritto di superficie comunale, confermato nelle delibere del consiglio comunale del gennaio ed ottobre 2001, per il quale è stato avviato, nel 2001, il progetto preliminare.

Ulteriori interventi di valorizzazione sono stati programmati dalla Società nel corso del 2001, ed in parte realizzati, con riferimento anche alle necessità di manutenzione straordinaria degli immobili sui quali si concentrano le azioni più propriamente commerciali. Detti interventi sono realizzati dalla Società in regime privatistico, in modo da competere, al pari degli altri operatori, nel settore immobiliare delle locazioni e delle gestioni dirette.

L'importo complessivo ed aggiornato degli investimenti programmati dalla Società **EUR** (sia pertanto quelli inerenti l'attività più a carattere pubblicistico della Società, sia quelli inerenti l'attività più privatistica e commerciale della medesima) è pari a 500.975 milioni di lire, dei quali 384.885 milioni di lire con copertura a carico di terzi e 116.090 milioni di lire con copertura a carico della Società.

Per gli investimenti con copertura finanziaria a suo carico, la Società **EUR** ha speso 6.588 milioni di lire nel 2000 e 9.594 milioni di lire nel 2001, e prevede di spendere 99.909 milioni di lire negli anni successivi, prevalentemente destinati alla

ristrutturazione dell'ex Velodromo, di cui sopra si è detto. La maggior parte degli investimenti (482.881 milioni di lire, di cui 106.496 milioni di lire con copertura a carico di Eur, quasi integralmente destinati alla ristrutturazione dell'ex Velodromo) sono stati programmati già dal 2000, mentre 18.094 milioni di lire di investimenti sono stati programmati nel 2001 (per 8.500 milioni di lire a carico di terzi -si tratta del Center Eurnetcity- e per la rimanente quota di 9.594 milioni di lire a carico di Eur, riguardanti soprattutto le manutenzioni straordinarie agli edifici e la partecipazione azionaria in Eurnetcity)
Tutti i dati di cui sopra sono in sintesi indicati nel seguente prospetto.

Quadro Riassuntivo degli Investimenti	2000	2001	Oltre 2001	Totale
Investimenti Programmati	482.881.071.374	18.093.924.486	-	500.974.995.860
Con copertura a carico di Terzi	376.384.669.297	8.500.000.000	-	384.884.669.297
Con copertura a carico di Eur S.p.A.	106.496.402.077	9.593.924.486	-	116.090.326.562
Totale Uscite Annue a carico Eur S.p.A.	6.587.832.084	9.593.924.486	99.908.569.992	116.090.326.562

La creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione immobiliare e lo sviluppo dei servizi connessi

Con riferimento alle attività **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 scenario del mercato in cui opera la Società Eur (riportata di seguito in corsivo).

La congiuntura economica internazionale ha registrato nell'anno 2001 un progressivo peggioramento rispetto all'anno 2000. L'andamento sfavorevole che ha colpito gli Stati Uniti, soprattutto dopo i fatti dell'11 settembre 2001, si è esteso anche ai paesi europei, compresa l'Italia, la quale ne ha risentito in modo minore rispetto alle altre principali economie europee (Francia e Germania). Per il 2002 le stime sulla crescita dell'attività economica sono state riviste al ribasso, ma è pressoché unanime la convinzione che la ripresa economica, alla data odierna, sia

già in atto e che le perplessità riguardino esclusivamente il grado di intensità della ripresa stessa.

Nonostante la crescita contenuta dell'economia, il mercato immobiliare italiano da almeno un paio di anni ha superato la lunga crisi che ha contraddistinto buona parte degli anni '90. Esso è sottoposto a numerosi cambiamenti strutturali che stanno profondamente mutandone la forma, le tendenze, gli attori e le modalità di sviluppo. L'investimento immobiliare, nell'accezione finanziaria del termine, appare negli ultimi tempi conoscere una nuova appetibilità da parte degli operatori nazionali ed internazionali.

Il rallentamento generale dell'economia e la discesa dei corsi della borsa sembrano aver spinto i mercati verso il settore immobiliare anziché verso quello tipico, in Italia, dei titoli del debito pubblico. I rendimenti dei Titoli di Stato, infatti, vicini al 3% annuo, sono ormai nettamente inferiori rispetto a quelli provenienti dagli immobili (rendimento locativo sommato alla rivalutazione del capitale) che, secondo le ultime stime di Nomisma, si è attestato tra il 13% ed il 16% per il 2001.

L'appetibilità del mercato immobiliare appare imputabile ad una serie di fattori che di seguito vengono sintetizzati:

- *maggiore presenza di capitali destinati all'investimento che provengono dalla diffidenza per il settore dell'ITC (anche se le difficoltà di questo settore appaiono non strutturali ed in via di superamento, come più ampiamente analizzato di seguito) e per la borsa; istituzione dell'Euro quale fattore di crescita degli investimenti cross border anche in Italia (seppure quello italiano sia considerato un mercato periferico rispetto a quello dei principali competitor europei, con attrazione del 6% degli investimenti totali[1]); buone prospettive per il mercato immobiliare per effetto della legge per il rientro agevolato dei capitali dall'estero, i quali necessiteranno di una adeguata collocazione sul mercato italiano; entrata e crescita della presenza sul mercato immobiliare di nuovi soggetti come: investment bank estere (Morgan Stanley, Merrill Lynch, Deutsche Bank, Lehamn Brothers, JP Morgan, ecc..), fondi immobiliari italiani ed esteri (Whitehall di Goldman Sachs, Doughty Hanson, Piramide Globale Deutsche Bank, BNL Fondi Immobiliari, Securfondo, ecc..), nuovi financial advisor (Lazard Real Estate, Henderson Global Investors, Aew, ecc..), nuove properties e*

[1] *Il totale degli investimenti cross border nell'anno 2001 è stato pari a 19 miliardi di Euro, fonte: Jones Lange LaSalle*

management companies italiane (Pirelli Real Estate, Beni Stabili, Aedes, ecc...);

- *rilancio di nuovi strumenti di finanza immobiliare attraverso l'impulso proveniente dall'entrata a regime delle dismissioni e delle privatizzazioni di parti considerevoli del patrimonio immobiliare pubblico, dall'adeguamento della normativa sui fondi immobiliari (ormai esistono sul mercato 11 fondi immobiliari con provenienza e caratteristiche differenziate anche se il patrimonio gestito è pari a 2.962 milioni di Euro contro i 46.000 gestiti in Germania[2]), nonché dal rinnovato interesse per le quotazioni azionarie nella Borsa di Milano di società "immobiliari di nuovo corso" di particolare interesse, nonostante esse siano di piccole dimensioni rispetto a quelle presenti sui mercati europei;*
- *tendenza al miglioramento della trasparenza del mercato e introduzione di strumenti, modelli ed approcci culturali innovativi nella gestione dei patrimoni immobiliari che iniziano ad essere meno polverizzati che in passato.*

Relativamente al segmento di mercato che interessa più da vicino la Società, occorre sottolineare, però, che in Italia il mercato degli immobili destinati ad attività direzionale è connotato da domanda, offerta e contratti stazionari pur in presenza di una crescita dei canoni di locazione in media del 7,3 % rispetto all'anno 2000[3].

In particolare, il mercato immobiliare della città di Roma ha visto il comparto locativo maggiormente vivace rispetto alla media nazionale, grazie a livelli di domanda crescente con un incremento dei valori anche in termini reali, soprattutto nelle zone centrali e semicentrali. I prezzi, o meglio i valori immobiliari, sono in crescita in media del 4,7% (in media tra i 5 ed i 6,7 milioni di lire al metro quadro annuo) rispetto all'anno precedente. I canoni di locazione medi, sempre secondo i dati forniti da Nomisma, si attestano per le zone centrali a 555mila lire mq/anno e semi centrali a 387mila lire mq/anno. I rendimenti finanziari lordi derivanti dalla locazione per il centro ed il semicentro sono indicati tra il 7,6% e l'8,2% rispettivamente, mentre, se ad essi si aggiungono i rendimenti provenienti dalla valorizzazione immobiliare, essi raggiungono il 15,7% per gli immobili centrali e 17,6% per quelli semicentrali.

---

[2] *Fonte: Elaborazione Nomisma su fonti varie*

[3] *Fonte: Nomisma La congiuntura in Italia III rapporto quadrimestrale*

Le stime effettuate per il 2001 dalla società CB Richard Ellis invece indicano per la città di Roma un canone per i "prime rate offices" pari a 700mila mq./anno per gli immobili ubicati nel centro della città, mentre per quelli ubicati nel quartiere EUR il canone di locazione è di 500mila mq./anno ed è in crescita rispetto agli anni 1999 e 2000. Il rendimento finanziario lordo proveniente dalla locazione per immobili situati all'EUR si attesta invece tra il 7,0-7,25%, mentre per quelli situati al centro di Roma è pari al 6,0-6,5% annuo.

Si afferma, in questo periodo, la necessità che il mercato immobiliare crei valore per gli azionisti[4]*. La strategia immobiliare corporate che si persegue attualmente si fonda su una serie di leve volte alla creazione del valore, in particolare: il modello di business, l'information&communication technology, l'organizzazione e le operations, la finanza.*

Relativamente alla leva "modello di business", il mercato richiede un portafoglio immobiliare focalizzato e specializzato nelle tipologie, con la possibile applicazione di tale approccio anche ai servizi immobiliari, ricomprendendo in essi i servizi all'edificio, i servizi alle persone che all'interno vi lavorano ed i servizi allo spazio esterno. Circa la leva di business dell'information&communication technology (ICT) le strategie immobiliari corporate indicano un'importanza crescente alla domotica e alla cablatura degli immobili, nonché alla visione degli immobili come spazi flessibili in senso temporale (temporary offices) e fisico (open space con modularità degli spazi).

Andamento della gestione

La Società **EUR** sta perseguendo una strategia aderente alle linee indicate che intende posizionarla sul mercato come un modello unico e originale di gestione immobiliare e di sviluppo del territorio (immobili in un unico territorio specializzati nel terziario direzionale e nell'intrattenimento culturale e sportivo) con l'offerta integrata di servizi agli edifici (servizi FM high tech e low tech) e alle persone (progetto "punto parco" e progetti per l'intrattenimento sportivo - piscina delle rose e velodromo – e per quello culturale – sistema congressuale e sistema museale dell'EUR -).

In particolare lo sviluppo dei servizi connessi alla locazione permanente e temporanea ed alla gestione diretta degli immobili in proprietà ha costituito, sin dall'inizio dell'attività della società, uno strumento primario alla creazione di valore per gli azionisti. Nel corso del 2001 si sono concretizzate le prime opportunità relativamente ai servizi connessi alle locazioni permanenti (contrattualizzate con un

---

[4] *Relazione Value Partners convegno Somedia "La valorizzazione degli Assets Immobiliari – Il ruolo delle strategie immobiliari nei processi di creazione di valore aziendale – 27/02/2002*

cliente di livello nazionale) e temporanee (contrattualizzate con clienti vari, utilizzatori del Palazzo dei Congressi) e sono iniziati gli approfondimenti e le pianificazioni dei servizi relativi agli immobili gestiti direttamente, tra i quali, segnatamente, l'ex Velodromo olimpico in via di ristrutturazione.

Anche sul tema dell'ICT la Società si sta muovendo nella medesima direzione, con la società controllata Eurnetcity che ha tra i compiti principali la cablatura degli immobili della Società e la gestione per la locazione a terzi di superfici di proprietà EUR attrezzate con servizi ad alta tecnologia.

Gli indirizzi strategici della Società nella ridefinizione degli spazi negli immobili liberi e destinati alla locazione permanente, sono nella direzione della flessibilità e modularità, con pareti mobili e grandi spazi da gestire con semplicità.

Riguardo l'organizzazione aziendale e le operations, l'anno 2001 è stato caratterizzato dalla riorganizzazione delle operations della Società, secondo i due schemi logico-procedimentali già indicati nel primo paragrafo:

- la valorizzazione del patrimonio immobiliare seguendo il modello di gestione pubblicistico (legge Merloni ter e successive modificazioni) per la realizzazione di nuove opere (Centro Congressi Italia) e la riconversione di impianti e palazzi a nuove e più moderne funzioni (Velodromo, Palazzo della Civiltà e Palazzo dello Sport);
- la gestione dei lavori di manutenzione ed i servizi agli immobili ed ai parchi seguendo un modello privatistico con la costituzione di due nuove aree di affari (FM e Contratti) per una gestione più snella ed efficace dell'organizzazione al fine di una migliore e più competitiva commercializzazione degli spazi immobiliari stessi.

Con riferimento **all'analisi della redditività delle superfici in locazione immobiliare**, va nuovamente sottolineato che il patrimonio immobiliare della Società, valutato in sede di relazione di stima (marzo 2000) in circa 1.255 miliardi di lire, si connota per due principali caratteristiche:

- è misto, cioè composto di edifici (85,9%), parchi ed aree edificabili (14,1%), con forti elementi di integrazione, così da costituire un vero e proprio complesso urbano;
- è di particolare pregio architettonico, storico ed artistico, per quanto riguarda gli edifici, e paessaggistico, per quanto riguarda i parchi.

L'85,9% del totale del patrimonio di proprietà (circa 1.078 miliardi di lire a valori di perizia) è costituito da superfici da destinare alla locazione permanente e

temporanea le quali non presentano, nella totalità, caratteristiche commerciali omogenee.

Infatti il **18,9%** delle superfici, per un valore pari ad oltre 203 miliardi di lire, è destinato alla locazione temporanea per congressi ed altri eventi similari, disponibili nei cosiddetti "edifici speciali": il Palazzo dei Congressi (che nel 2001 ha toccato la sua punta massima di fatturato avvicinandosi ai 4 miliardi di lire) che sarà affidato in gestione al vincitore della gara per la realizzazione del Centro Congressi Italia; il Palazzo dello Sport che entro il mese di ottobre prossimo venturo inizierà nuovamente la sua attività, anch'esso affidato in gestione ad un concessionario, ed il Palazzo della Civiltà Italiana e l'ex Velodromo Olimpico, i cui lavori di ristrutturazione sono ancora in fase di prevalutazione. Fa parte di questa categoria di beni anche la Piscina delle Rose ubicata nel parco centrale vicino al lago. Per tutte queste superfici, viste le caratteristiche descritte, non è significativo determinare il rendimento lordo rispetto alla valutazione effettuata in sede di verifica.

Alla stessa stregua non si è provveduto al calcolo del rendimento lordo medio per quella tipologia di edifici e di superfici immobiliari che sono considerati temporaneamente edifici senza reddito a causa della loro destinazione (beni adibiti all'uso diretto della Società – porzione di 7.000 mq. del Palazzo Uffici -) e della loro indisponibilità (il Palazzo della Civiltà Romana in comodato gratuito al Comune di Roma fino al 2042 e gli edifici destinati alle scuole di competenza provinciale per i quali esiste una convenzione in base alla quale non è corrisposto canone di locazione mentre è a carico della Provincia l'attività di manutenzione straordinaria).

Gli immobili per i quali, invece, è utile stimare il rendimento medio lordo annuo per il confronto con i dati di mercato, sono quelli appartenenti a due principali categorie:

- gli immobili di minore pregio che sono iscritti nell'attivo patrimoniale per un ammontare vicino ai 14,5 miliardi di lire (**1,3%** delle supefici immobiliari disponibili), il cui rendimento medio lordo è passato dall'1,84% del 2000 al 3,72% del 2001 con una previsione del 3,90% nel budget del 2002;
- gli immobili di maggior pregio, pari **al 71,2%** delle superfici immobiliari disponibili con un valore di libro di poco superiore ai 770 miliardi di lire il cui rendimento medio lordo annuo per il 2001 è stato di 4,76% (con una occupazione media di tali superfici prossima all'87%), con una crescita rispetto al 2000 del 37% (3,48%), mentre le previsioni per il 2002 indicano un rendimento

medio lordo superiore al 5,1%, senza considerare ulteriori performences ascrivibili alla fornitura di servizi accessori alla locazione.

In complesso, per le superfici descritte si è registrato un rendimento complessivo lordo medio nel 2001 pari al 3,74% con una crescita rispetto al 2000 del 37,64%. Si ricorda che esse non superano il 72,5% di quelle totali che a loro volta sono pari all'85,9% delle complessive immobilizzazioni iscritte nell'attivo patrimoniale.

Anche per effetto della riorganizzazione dell'Area Commerciale, avvenuta nella seconda parte dell'anno, si sono registrati notevoli miglioramenti nella commercializzazione degli spazi (stipula del primo contratto di locazione onnicomprensivo dei servizi high e low tech per circa 812mila mq/anno su una superficie locata considerevole –circa 900 mq.-) e nell'attività di rinnovo dei contratti (rimangono da definire esclusivamente quelli con il Ministero dei Beni Culturali mentre sono ormai in fase conclusiva quelli con il Ministero degli Interni, Difesa ed Economia).

Con riferimento alle altre tipologie di immobili componenti il patrimonio della Società si sottolinea che il **12,7%** del patrimonio complessivo della Società (circa 160 miliardi di lire) è costituito da aree in uso o edificabili, la più importante tra queste (stimata in circa 140 miliardi di lire) è destinata ad ospitare il futuro Centro Congressi Italia, e come precedentemente ricordato è sottoposta all'importante processo di valorizzazione che a partire dall'anno 2005 determinerà un valore superiore a 390 miliardi di lire.

Una percentuale pari al **1,4%** del valore del patrimonio della Società (circa 17 miliardi di lire a valori di perizia) riguarda i parchi per i quali si sta progettando il primo sistema di "maintenance financing" volto al reperimento delle risorse necessarie per la manutenzione annuale e alla riqualificazione e alla vivibilità dei parchi, attraverso la realizzazione, entro il primo semestre dell'anno 2003, di una decina di punti sui parchi per svolgere attività di servizi commerciali per i cittadini ed i lavoratori del quartiere in un'ottica di facilities management a livello urbano.
Nei prospetti seguenti si illustrano i dati sin qui riportati.

Prospetto di sintesi dei rendimenti intero patrimonio

Valori di perizia	Valori di perizia migliaia di lire	Incidenze percent.		Rendim. Medio Lordo Bilancio 2000	Rendim. Medio Lordo Bilancio 2001	Rendim. Medio Lordo Budget 2002
Superfici senza reddito	58.783.105	5,4%		0%	0%	0%
Superfici per utilizzo società	33.481.826	3,1%		0%	0%	0%
Superfici per locazioni temporanee	203.539.192	18,9%		0%	0%	0%
Superfici di minore pregio	14.414.775	1,3%		1,84%	3,72%	3,90%
Superfici di maggior pregio	768.755.671	71,2%		3,48%	4,76%	5,16%
TOTALE EDIFICI E FABBRICATI	**1.078.974.569**	**100,0%**	**85,9%**	**2,50%**	**3,44%**	**3,74%**
Parchi e Terreni	17.125.437		1,4%	9,77%	9,00%	8,41%
Aree Edificabili	19.300.004		1,5%	0%	0%	0%
Area del Centro Congressi	140.000.008		11,2%	0,64%	0,60%	0%
TOTALE	**1.255.400.017**		**100,0%**	**3,21%**	**3,78%**	**3,67%**

Prospetto analitico rendimenti voce"Totale Edifici e Fabbricati"

	Valori di perizia		Bilancio 2000		Bilancio 2001		Budget 2002
Superfici				*Occupancy*		*Occupancy*	
di maggior pregio	*Migliaia di lire*	*mq.*	*Rendimento*	*al 31/12*	*Rendimento*	*al 31/12*	*Rendimento*
Scuola Elem.EUR -							
Via dell'Elettronica	9.347.943	6.751	6,28%	100,0%	9,90%	100,0%	9,93%
Pal. Polizia Scien.							
Nord Via dell'Arte	28.791.565	9.108	5,27%	100,0%	5,33%	100,0%	7,57%
Palazzo							
dell'Urbanistica	65.278.390	16.962	5,44%	100,0%	6,60%	100,0%	5,71%
Pal. Polizia Scien.							
Sud Via dell'Arte	24.173.155	7.647	6,52%	100,0%	6,60%	100,0%	8,67%
Pal. Archivio di Stato	192.548.545	47.740	4,91%	99,6%	4,94%	99,9%	5,15%
Pal. Delle Scienze	134.096.818	32.737	4,29%	100,0%	4,79%	77,2%	5,10%
BAR Le Cascate e							
Belvedere	1.172.534	183	6,07%	100,0%	6,29%	100,0%	6,05%
Pal. Ex Ristorante	34.686.438	6.681	6,95%	100,0%	6,96%	100,0%	5,57%
P.le Douhet	1.748.885	357	7,13%	100,0%	7,25%	100,0%	7,13%
Pal. Trad. Popolari	82.256.739	20.531	3,90%	90,5%	3,65%	97,6%	5,02%
Pal. Arte Moderna	66.909.757	16.815	3,27%	100,0%	3,26%	60,5%	2,57%
PALAZZO UFFICI							
per utilizzo di terzi	37.773.538	8.071	5,10%	96,6%	4,11%	94,4%	4,88%
Totale superfici di							
maggior pregio	**768.755.705**	**192.584**	**3,48%**		**4,76%**		**5,16%**
Incremento medio							
annuo del							
rendimento					**37,00%**		**8,43%**
Incremento medio							
del rendimento							
2000-2002							**48,56%**

	Valori di Perizia		Bilancio 2000		Bilancio 2001		Budget 2002
Superfici utilizzo				*Occupancy*		*Occupancy*	
Società	*Migliaia di lire*	*mq.*	*Rendimento*	*al 31/12*	*Rendimento*	*al 31/12*	*Rendimento*
PALAZZO UFFICI							
per utilizzo società	33.481.826	7.154					
Superfici senza reddito							
Civiltà Romana	12.343.024						
Liceo Vivona	11.886.530						
I.T.G. Alberti	32.029.042						
Locali tra Alberti e							
Urbanistica	2.524.500	1.302	0,00%		0,00%		3,2%
Totale superfici							
senza reddito	**58.783.096**						
Superfici per la Locazione Temporanea							
Pal. Civiltà Italiana	53.290.972						
Pal. dei Congressi	49.553.199						
Palazzo dello Sport	55.522.957						
Velodromo Olimpico	42.699.426						
Piscina delle Rose	2.472.647						
Totale Sup. per la							
locazione Temp.	**203.539.201**						
Superfici di minore pregio							
Manufatto Via							
dell'Artigianato n. 6	8.180.628		0,74%		0,73%		0,76%
Serbatoio Acqua							
(Fungo)	2.803.356		7,43%		7,61%		7,61%
Casina dei tre laghi	1.922.129		0,00%		8,08%		8,08%
Chiosco bar							
umanesimo	198.390		13,65%		13,88%		13,96%
Chiosco Viale							
Algeria	238.582		10,25%		10,39%		10,90%
Parco Rosati	837.791		0,00%		4,81%		4,81%
Chiosco Viale Libano	233.902		0,00%		0,00%		15,91%
TOTALE Superfici							
di minore Pregio	**14.414.778**		**1,84%**		**3,72%**		**3,90%**

segue

	Valori di Perizia		Bilancio 2000		Bilancio 2001		Budget 2002
				Occupancy		*Occupancy*	
	Migliaia di lire	*mq.*	*Rendimento*	*al 31/12*	*Rendimento*	*al 31/12*	*Rendimento*
Totale complessivo Edifici e Fabbricati	1.078.974.606		2,50%		3,44%		3,74%
Incremento medio annuo del rendimento					37,64%		8,57%
Incremento medio del rendimento 2000-2002							49,44%

I risultati conseguiti dalla Società attraverso la gestione del patrimonio come sopra descritto sono riconducibili ad una strategia, avviata già in sede di trasformazione dell'ex Ente Eur in Spa, così riassumibile:

- immediato avvio di investimenti puntuali, sia di ristrutturazione (Palazzo dello Sport) sia di nuova costruzione (Centro Congressi) di immobili di particolare pregio e valore della Società e del quartiere, in sinergia e coordinamento con gli interventi a rete di competenza delle Amministrazioni locali, allo scopo di valorizzare il territorio nel quale opera la Società;
- commercializzazione delle superfici libere e rinnovo dei contratti scaduti relativi a locazioni di fatto proseguite (caso ricorrente per i conduttori pubblici), con strategie mirate alla messa a reddito del patrimonio nel breve periodo, con acquisizione delle migliori performances nella situazione data, anche in relazione all'offerta di servizi connessi alla locazione ed alla gestione diretta degli immobili, e con l'assunzione di oneri di ristrutturazione in linea con tali obiettivi.
- assestamento dell'organizzazione aziendale;
- adeguamento della struttura finanziara societaria (attualmente la Società ha rapporto debiti - capitale netto inferiore all'1% mentre per la media delle società e dei fondi immobiliari attualmente sul mercato esso è pari al 50%);

Questa strategia ha consentito alla Società di rispondere da subito alle aspettative di economicità di gestione emerse in sede di trasformazione dell'ex Ente ed ha gettato le basi per una fase "matura" di vita della Società che potrà assicurare rendimenti più elevati, con notevole incremento degli indici di redditività degli investimenti e dei capitali investiti e con una consistente creazione di valore per gli azionisti.

1.2 Società EURNETCITY

L'esercizio 2001 si è configurato come il vero e proprio anno di start up della Società Eurnetcity che, come è noto, costituita il 6/9/2000, è stata omologata dal Tribunale Civile di Roma in data 3/11/2000. Nell'esercizio 2001 si è proceduto a costruire la struttura operativa della Società, che si è dedicata prevalentemente all'approntamento dei servizi tecnologici da offrire alla clientela potenziale, ad ottenere le licenze e le autorizzazioni necessarie, nonché a porre le basi per lo sviluppo commerciale.

Un particolare impegno è stato posto nel dare esecuzione ed una importante commessa per conto del cliente E-Via, dalla quale sono peraltro derivati, a causa della condizione di crisi evidenziata nel corso dell'anno dal cliente medesimo, effetti negativi economico-finanziari in capo alla Società; inoltre è stato avviato il progetto per la realizzazione dell'EurNetCity Center (d'ora in avanti il "Center"), che costituirà il centro principale dell'attività della Società.

Con riferimento ai fattori che hanno negativamente influenzato la gestione, rileva lo scenario del settore. Infatti Il 2001 è stato un anno difficile per le telecomunicazioni e la net-economy in particolare. La crisi ha riguardato soprattutto le aziende di medie dimensioni e quelle in start-up le quali, pur in presenza di progetti interessanti, hanno subito la crisi di fiducia del mondo finanziario. Se il 2000 è stato l'anno in cui si sono accentuati i processi di liberalizzazione ed in cui è cresciuto notevolmente il numero degli operatori titolari di licenza (da 149 a 230), nel corso del 2001 si è manifestata una tendenza alle fusioni e agli accorpamenti soprattutto da parte delle società minori per allargare la base clienti e razionalizzare in termini geografici e quantitativi gli investimenti infrastrutturali, che, peraltro, soprattutto ad opera delle grandi compagnie nazionali ed internazionali, sono stati ridimensionati e rinviati all'anno 2002.

Nonostante la congiuntura sfavorevole descritta, le previsioni di mercato per i prossimi anni ipotizzano un aumento della spesa per i servizi di telecomunicazioni ed Internet da circa 30.000 milioni di Euro nel 2001 a circa 38.000 milioni di Euro nel 2004. In particolare, il traffico IP (Internet Protocol) continua a crescere: nel 2001 il traffico dati, in termini di bit trasportati, ha raggiunto un livello equivalente a quello della voce e nel 2002 lo supererà. E' proprio il mercato dei servizi a "banda larga" per la gestione del traffico IP che si giocherà l'espansione dell'intero settore. E' stato infatti previsto che i ricavi del mercato dei servizi a banda larga passeranno dai 110 milioni di Euro attuali a circa 1.500 milioni di Euro nel 2004 (fonte: rapporto Federcomin, nov.2001).

In questo panorama, i servizi erogabili da una telehouse, ovvero la locazione di spazi digitali, dotati di infrastrutture tecnologicamente avanzate in grado di:

- offrire elevati standard qualitativi in termini di sicurezza fisica degli ambienti ed accesso ad infrastrutture di telecomunicazione;
- ospitare apparati di telecomunicazioni (dati e voce) del Cliente ("co-location")
- offrire servizi di capacità trasmissiva attraverso l'uso di una rete in fibra ottica ("connettività"), e servizi di salvataggio dei dati ("back up" e "disaster recovery")

sono molto richiesti da quegli operatori di Telecomunicazioni, Internet Service Provider, Application Service Provider, che necessitano di un veloce insediamento "chiavi in mano" che permetta loro di disporre di una gamma di servizi a costi minori rispetto a soluzioni proprietarie. Il fabbisogno di telehouse infatti è in crescita e studi recentemente condotti testimoniano che in Italia il mercato di Roma, subito dopo Milano, è quello più interessante, con un fabbisogno potenziale stimato di telehouse di circa 50.000 mq. (fonte A&T Kernay, ott.2001)

Dal punto di vista degli investimenti, il 2002 si presenterà per il settore ancora come un anno interlocutorio, con un segnale di ripresa a partire dalla seconda metà dell'anno, alla luce delle attese e del fabbisogno di mercato sopra evidenziato.

Andamento della gestione

In questo scenario di settore, il progetto EurNetCity è pertanto da ritenersi ancora valido, anche se ridimensionato rispetto alle attese di ricavi iniziali: con riferimento al posizionamento ed al presidio di mercato si può confermare che il modello di business della Società, concentrato prevalentemente sul Center, che dispone di una telehouse nonché di una serie di uffici tecnologicamente avanzati, essendo ancora unico nel suo genere a Roma, appare valido.

Tuttavia, oltre alla fase riflessiva del settore, la Società Eurnetcity ha dovuto scontare, uno specifico, grave evento esterno alla sua gestione, con conseguenze di notevole impatto a livello economico-finanziario, ovvero l'evoluzione delle vicende societarie del principale cliente della Società, E-via S.p.A. (d'ora in avanti E-via)

dettagliate in nota[5]. A tale proposito si ricorda che la commessa E-via, acquisita a dicembre 2000 per la realizzazione del NOCC (Network Operation Center, o telehouse) in spazi appositamente locati ad E-via dall'Eur S.p.A. nel Palazzo dei Congressi, è stata essenziale per l'avvio della Società. Il capitale sociale di E-via, di ammontare pari a € 356 milioni, e la compagine Sociale (Gilbert Global, Goldman Sachs, Swan, Cir, Partcom, Fondo Kiwi, 3I GeCapital, Iniziativa Piemonte) davano ampia fiducia sulla solidità dell'operazione. Peraltro, tenuto conto dell'importanza dell'impegno principale (€ 13.427.880 oltre IVA) rapportato al capitale sociale di EurNetCity (allora di € 100.000), la Società si è tutelata richiedendo ed ottenendo una fideiussione bancaria a prima richiesta rilasciata dal Monte dei Paschi di Siena, a garanzia del pagamento da parte di E-via sul citato contratto principale. Qualora la Società non avesse acquisito detta commessa, il sostegno degli azionisti, pur in presenza dell'aumento di capitale a € 1.750.000 deliberato a gennaio 2001, avrebbe dovuto essere ben maggiore, soprattutto in relazione alla realizzazione del Center, presupposto della stessa costituzione di EurNetCity.

Inoltre, nel corso dell'esercizio 2001, prima del manifestarsi della crisi E-VIA, sono stati attivati ulteriori rapporti commerciali con la citata società, peraltro solo in parte contrattualizzati, per un importo pari a € 6.262.287,25 IVA esclusa.

I riflessi della vicenda E-VIA nel bilancio della Società sono rilevanti: infatti, il credito non garantito maturato al 31/12/2001 verso E-via è stato svalutato per un importo complessivo di € 5.549.976 a fronte delle dei crediti non garantiti e delle prestazioni non ancora contrattualizzate.

Tale risultato sarebbe stato ancora più pesante se non fosse stata a suo tempo ottenuta la fideiussione sopra indicata (il cui importo, peraltro, è stato ridotto nel corso del mese di luglio in conseguenza del pagamento da parte di E-via della

---

[5] *Come è noto agli Azionisti, nel mese di ottobre 2001, si è avuta notizia della situazione di difficoltà finanziaria e di insolvenza in cui versava E-via, la quale, avendo accumulato debiti verso i fornitori per c.a € 200 milioni, non era più in grado di onorarli, anche a causa della volontà manifestata da parte dei maggiori soci finanziatori (Gilbert Global, Goldman Sachs, Ge Capital) di uscire dalla compagine azionaria. Tale situazione è sfociata nella necessità da parte di E-via di attivare le procedure di cui al regio decreto 16/3/1942, n.267, ovvero l'ammissione al concordato preventivo con garanzia di pagamento del 100% dei crediti privilegiati e del 40% dei crediti chirografi entro sei mesi dalla sentenza di omologa del concordato. A tal fine, in data 14/12/2001, E-via ha presentato richiesta al Tribunale Civile di Milano, il quale, in data 31/12/2001, ha dichiarato aperta la procedura di concordato preventivo, delegando il giudice e nominando il Commissario Giudiziale, ed ha convocato tutti i creditori per l'udienza del giorno 22 febbraio 2002 per l'esame della proposta. A garanzia del buon esito della procedura concorsuale, i maggiori creditori di E-via (tra cui Sirti S.p.A. e Marconi S.p.A.) hanno costituito una nuova società, convertendo parte del loro credito in capitale, offrendo ad EurNetCity l'acquisto di una quota di partecipazione. L'orientamento della Società, anche sulla base delle indicazioni degli Azionisti, si è manifestato negativo verso tale adesione, con il conseguente ingresso dei crediti Eurnetcity non garantiti nella procedura concorsuale.*

prima fattura alla stessa inviata) che, garantirà alla Società, l'incasso certo di un ammontare pari ad € 10.205.188,32.

Dal punto di vista gestionale, l'impatto della situazione E-Via, come già evidenziato, ha comportato uno slittamento dei tempi di consegna di lavori del Center, un periodo di stasi dell'attività commerciale di promozione, oltre che la perdita di importanti commesse indotte collegate al cliente E-via.

Altre cause specifiche hanno condizionanto negativamente la partenza dell'operatività vera e propria della Società.

In primo luogo la Società non ha potuto utilizzare l'infrastruttura di rete posata dall'azionista Acea nelle gallerie dei pubblici servizi dell'Eur prima di maggio del 2001, quando, nelle more della procedura per il conferimento in natura delle predette infrastrutture nel capitale di Eurnetcity, come meglio spiegato in seguito, Acea ha nel frattempo autorizzato la Società ad affittare la medesima rete ad operatori terzi. Una volta ottenuta tale autorizzazione, è stata immediatamente richiesta apposita licenza al Ministero delle Comunicazioni per la fornitura e l'installazione di reti di telecomunicazione, di cui al DM 25/11/1997, ottenuta solo a settembre 2001, per l'intera area di Roma e Provincia; tale slittamento nei tempi è da attribuire all'iniziale mancata accettazione della richiesta circoscritta all'ambito territoriale del quartiere Eur.

Nel frattempo, rispetto al momento della costituzione di EurNetCity, gli operatori che utilizzano le gallerie e strade dell'Eur per posare le proprie infrastrutture di rete sono diventati cinque (Atlanet S.p.A., Colt S.p.A., E-planet S.p.A., Wind S.p.A., Fastweb S.p.A.), società che, a differenza di Eurnetcity, sono già strutturate e titolate ad operare a livello nazionale con offerte e prezzi molto competitivi.

Un ulteriore fattore di rilievo che ha influito sulla operatività dell'azienda è stato il ritardo nella ristrutturazione del Center, anche in relazione ai tempi tecnici necessari per l'ottenimento delle autorizzazioni da parte delle Autorità competenti (Sovrintendenza dei Beni Artistici e Culturali, trattandosi di un bene vincolato ai sensi del D. Lgs. n° 490/99, nonché Circoscrizione) con uno slittamento nella data di inizio lavori iniziati a settembre 2001. Inoltre l'impatto della situazione E-Via ha comportato uno slittamento ulteriore dei tempi di consegna di lavori del Center.

Il risultato di tutti questi fattori è consistito nel fatto che, la fase di start-up vera e propria, con l'offerta dei servizi, in particolare quelli da realizzare nel Center, è slittata al prossimo esercizio, con evidenti ripercussioni negative a livello economico/finanziario sull'esercizio in corso, già minato dalla vicenda E-via.

Andamento societario

Dal punto di vista societario nel corso dell'esercizio si sono registrati i seguenti fatti.

1) In data 29/3/2001 il Consiglio di Amministrazione della Società, oltre al richiamo dei 7/10 relativi al 1° aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea del 10/1/2001, ha deliberato un nuovo progetto di aumento di capitale sociale da sottoporre agli Azionisti per un importo pari a € 1.750.000, da realizzarsi anche attraverso un conferimento di crediti, beni e servizi da parte degli Azionisti, da ripartire in proporzione alle rispettive quote, fino alla concorrenza di € 3.500.000 di capitale sociale. In relazione a tale delibera, gli Azionisti hanno attivato le procedure necessarie per la stima del predetto conferimento in beni/crediti ai sensi degli artt.2440 e 2343 c.c.: in particolare il Tribunale di Roma, su istanza dell'Azionista Acea, in data 11/9/2001, ha nominato il perito per valutare il conferimento in natura dei lavori di cablaggio e posa in opera di 12 km di fibra ottica nella gallerie dell'Eur e, su istanza dell'Azionista Eur, in data 25/10/2001, ha nominato il perito, per valutare il conferimento del credito derivante dalla concessione rilasciata dal Comune di Roma per l'utilizzo delle gallerie dei pubblici servizi nel quartiere dell'Eur per la posa e l'utilizzo di una rete di telecomunicazioni.

2) In data 14 giugno 2001 l'Azionista Acea, ha ceduto alla Atlanet S.p.A., con sede in Roma, Via Mario Bianchini, 60, C.F./P.IVA/Registro Imprese di Roma 06358251004, REA 962688, n. 17.500 (diciassettemilacinquecento) azioni di EurNetCity del valore nominale di € 10 (dieci) cadauna, per un valore complessivo pari a € 175.000 (centosettantacinquemila), equivalente al 10% del capitale sociale.

3) Non appena si è delineata con chiarezza la situazione di crisi di E-via, prontamente evidenziata dagli amministratori di Eurnetcity, la Società, grazie anche alla collaborazione con gli Azionisti Acea ed Eur che, con lettere del 16 e 21 novembre 2001, hanno manifestato un atteggiamento di pieno sostegno, ha conseguito:

a) un differimento di 180 giorni nel pagamento di tutte le fatture di Utilitas S.p.A. (società al 100% di proprietà Acea e subappaltatrice delle commesse E-via) a fronte delle prestazioni tra EurNetCity ed E-via non garantite da fideiussione, con addebito degli oneri finanziari a carico di EurNetCity e proroga della ultimazione dei lavori relativi al contratto di

appalto per la realizzazione del Center tra 30 e 60 giorni rispetto alla scadenza contrattuale da concordare direttamente tra la EurNetCity ed Utilitas.

b) l'impegno di ACEA ed EUR ad intervenire, tenendo conto dei margini legati ai valori dei contratti attivi in essere e della partecipazione azionaria, al fine di eliminare o ridurre al minimo gli effetti negativi della vicenda E-via, una volta incassata la fideiussione bancaria, definito il concordato ed avvenuta la sottoscrizione del capitale sociale a € 3.500.000.

In relazione a quanto sopra, è stato contrattualizzato con il fornitore Utilitas un differimento dei tempi di fine lavori di 60 giorni per la telehouse (15 marzo) e di 45 giorni per il completamento dell'intera opera (30 giugno).

4) L'organo amministrativo ha comunque ritenuto necessario convocare un'assemblea ordinaria dei soci il 17/12/2001. Nel corso dell'adunanza è stato ribadito che la vicenda E-via incide sui conti di EurNetCity in termini di estrema rilevanza, sia a livello di conto economico che di cash flow a partire dal 2001, mettendo quanto meno in discussione la prosecuzione delle attività di realizzazione del Center, che comporta un impegno non affrontabile senza l'espresso supporto economico e finanziario degli Azionisti. In relazione a quanto sopra descritto, il Consiglio di Amministrazione di EurNetCity proponeva ai Soci di convocare un'Assemblea ordinaria e straordinaria per il 22 gennaio 2002, per deliberare un ulteriore aumento di capitale sociale fino a 12 miliardi di lire, da attuarsi nell'arco del 2002, con attribuzione al Consiglio di Amministrazione della facoltà, mediante modificazione statutaria e ai sensi dell'art. 2443 C.C., di aumentare in una o più volte il capitale stesso fino al raggiungimento del predetto ammontare. L'assemblea, nel prendere atto della situazione di difficoltà causata dai fatti sopra menzionati, in ogni caso ha espresso parere positivo riguardo la prosecuzione dell'attività commerciale, confermando la bontà del progetto e conferendo, tra l'altro, espressa autorizzazione a sottoscrivere contratti attivi e passivi per il completamento del Center e rinviando la loro determinazione una volta approvato il bilancio di esercizio e presa visione di un business plan aggiornato. In presenza del positivo orientamento espresso dall'Assemblea, è ripresa un intensa attività commerciale, che per i fatti sopra descritti era stata rallentata nel corso dei mesi novembre/dicembre 2001.

Andamento commerciale ed evoluzione prevedibile della gestione

Dal punto di vista commerciale, i ricavi per il 2001 si sono ridimensionati rispetto alle previsioni iniziali.

In particolare, il ritardo nella costruzione del Center ha condizionato negativamente la redditività dell'anno 2001, anno in cui è stato possibile allestire

ed iniziare ad offrire esclusivamente servizi diversi da quelli erogabili attraverso il Center. Parallelamente, la Società si è mossa per mettere a punto accordi tecnico/commerciali strategici in un ottica di espansione dei servizi sia su scala locale che su scala nazionale, creando partnership strategiche per lo sviluppo aziendale dei prossimi anni, come di seguito evidenziato

1) Area rete fisica

Oltre la commessa E-via, sono stati realizzati i primi appalti per la connessione della rete fisica con i clienti. Intensa è stata anche l'attività di pianificazione e progettazione per la rete integrata con altri operatori di telecomunicazioni come Atlanet per le dorsali cittadine ed Edisontel per le dorsali nazionali. In particolare con quest'ultimo operatore è stato definito un accordo quadro per l'interconnessione fisica tra le rispettive reti e per l'offerta di servizi integrati.

2) Area networking e servizi IP

Oltre la commessa E-via, nel corso dell'anno sono stati progettati i servizi e l'architettura di rete IP (internet protocol), inclusi la definizione degli Service Level Agreement. Sono stati inoltre attivati i primi servizi di connettività, co-location e back up nel data center provvisorio presso il seminterrato dei locali uffici. L'attività di Internet Service Provider non ha al momento raggiunto i risultati attesi, in quanto è stata riscontrata una certa difficoltà da parte della clientela a cambiare il proprio provider di servizi internet.

3) Area soluzioni software

Nel corso dell'esercizio sono stati definiti dei servizi web (portali, tra cui il portale istituzionale e la rete intranet) e servizi multimediali (hmc card e cd rom card), nonché sono stati progettati ed attivati alcuni prodotti innovativi come il ROLK (un sistema di salvataggio dati on-line), video mail news, Internet TV, in collaborazione con la società Sitcom S.p.A.. E' da segnalare l'avvio di una collaborazione con la società VOINOI del gruppo Acea per l'integrazione operativa dei rispettivi portali in un ottica sviluppo di servizi congiunti.

Dal punto di vista di promozione e marketing, l'anno 2001 è stato utilizzato per posizionare strategicamente l'azienda, farne conoscere gli obiettivi al mercato, attraverso una politica di marketing indiretto tramite la campagna pubblicitaria nazionale e diretto attraverso azioni di direct marketing, visite presso il cliente e presso il cantiere del Center. Per il 2002 l'azione marketing sarà concentrata prevalentemente sullo sviluppo del Center che si stima genererà circa il 70% dei ricavi attesi .

La validità del modello di business è stata confermata dal mercato: Eurnetcity è entrata a far parte come socio fondatore del consorzio Namex – Nautilus Mediterranean Exchang Point, struttura che vanta la presenza dei più importanti

operatori italiani (Aexis Telecom, Albacom, Blixer, Cable&Wireless, Caspur, Colt Telecom, Cubecom, Cybernet Italia, Edisontel, Galactica, MC-Link, Netscalibur Italia, Postecom, Telecom Italia, Tiscali e Wind.), promossa dall'Anfov, (l'Associazione per la Convergenza nei servizi di Comunicazione), per gestire il NAP (Neutral Access Point) di Roma, luogo in cui si concentrano le connessioni degli operatori Internet e di tlc, in modo da consentire il massimo scambio di traffico tra reti contigue di Internet Service Provider, consentendo di gestire e prevenire saturazioni di rete. La presenza nel Namex, assicurata anche a livello di Consiglio Direttivo di quest'ultimo, permetterà ad Eurnetcity di far parte dei più importanti progetti di ricerca e sviluppo tecnologico che si intraprenderanno in Italia, sviluppando una rete interessante di relazioni istituzionali con operatori di settore.

2. Costi di esercizio

I costi della produzione relativi alla gestione 2001 di **Eur S.p.A.**, al netto degli accantonamenti (in totale 5.734 milioni) per ammortamenti di immobilizzazioni materiali e immateriali e per svalutazione crediti, si attestano su un importo di 30.308 milioni di lire, superiore ai dati relativi all'anno precedente (24.498 milioni di lire) per 5.810 milioni di lire, corrispondenti ad una percentuale di incremento del 23,7%; **operando un raffronto sul dato 2000 proiettato su base annua (30.945 milioni di lire) si evidenzia, viceversa, un decremento del 2,06%.**

I principali costi della produzione della Società **EUR** hanno riguardato:

- "servizi" per 14.154 milioni di lire, riguardanti manutenzioni ordinarie all'intero patrimonio per 5.679 milioni di lire, servizi agli immobili (pulizia, facchinaggio, vigilanza, assicurazione, etc) per 3.685 milioni, consulenze tecnico-legali per 2.430 milioni, utenze per 1.447 milioni, compensi per collegio di amministrazione e collegio sindacale per 913 milioni;
- costi per il personale per 12.027 milioni di lire, comprensivi di 1.300 milioni per incentivi all'esodo;
- oneri diversi per 3.899 milioni, di cui 3.455 di ICI .

Per quanto riguarda **Eurnetcity** i costi inerenti la produzione relativi alla gestione 2001, al netto degli accantonamenti per ammortamento di immobili propri e per svalutazione crediti, sono ammontati a 32.332 milioni di lire.Gli accantonamenti per svalutazione crediti sono stati pari a 10.746 milioni di lire.

3. Ricavi di esercizio

Il valore complessivo della produzione relativo alla gestione 2001 per la Società **Eur** si attesta su un importo di 51.321 milioni di lire, superiore ai dati relativi all'anno precedente (40.624 milioni di lire) per 10.697 milioni di lire, corrispondenti ad un incremento del 26,3%.

In via analitica il valore della produzione riguarda:

Ricavi per attività principali (locazioni permanenti e temporanee, gestione di infrastrutture, parchi e terreni) per un importo di 44.573 milioni di lire, superiore ai dati relativi all'anno precedente (32.122 milioni di lire) per 12.451 milioni di lire, corrispondenti ad un incremento del 38,8%; **operando un raffronto sul dato 2000 proiettato su base annua (circa 40.301 milioni di lire) la percentuale di incremento risulta del 10,6%.**

Il risultato è stato conseguito nonostante il prolungarsi di alcune trattative, che non ha permesso di inserire tra i ricavi importi certi riconducibili all'esercizio 2001, ma dei quali si avrà certezza dopo il 31.12.2001 e, pertanto saranno iscrivibili come "altri ricavi da negoziazione attività principale" nell'esercizio 2002 e nonostante i ritardi nella commercializzazione dei servizi di facilities management ascrivibili ai motivi già rappresentati in precedenti parti della presente relazione.

La maggior parte dei ricavi (37.648 milioni di lire) derivano dall'area di affari edifici e riguardano la locazione a terzi degli immobili di proprietà, mentre circa 4.634 milioni di lire (di cui 3.951 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 circa 1 miliardo provenienti dalla gestione dei parchi, 299 milioni e 579 milioni di lire, rispettivamente dal rimborso di acqua utilizzata da terzi e dalla concessione temporanea a terzi di terreni in proprietà, e dal fitto della porzione di Palazzo uffici non utilizzato direttamente dalla Società (circa 118 milioni di lire) .

Figurano, tra gli **altri ricavi e proventi**, importi fatturati a titolo di rinegoziazione di contratti scaduti, relativamente al periodo antecedente il 31.12.2000, per 2.668 milioni di lire. Si tratta di ricavi che, a tutti gli effetti, sono da considerarsi voce caratteristica e tipica dell'attività aziendale, per cui appare appropriato confrontare il complesso delle due voci sin qui esaminate, pari a 47.241 milioni di lire, con il dato consuntivo 2000 relativo ai ricavi per attività principale (32.122 milioni di Euro).

Da detto confronto si ricava una percentuale di incremento del 47%; **operando un raffronto sul dato 2000 proiettato su base annua (circa 40.301 milioni di lire) la percentuale di incremento risulta del 17,2%.**

Figurano infine tra i ricavi **sopravvenienze attive**, per un importo complessivo di 4.079 milioni di lire, afferenti principalmente minori imposte dovute rispetto agli importi accantonati, rimborsi di spese per danni a terzi coperti da polizze assicurative.

Relativamente ad **Eurnetcity** il valore della produzione è stato pari complessivamente a 39.968 milioni di lire di cui 37.997 milioni di lire relativi ai ricavi provenienti dall'attività principale.

4. Gestione finanziaria

Relativamente alla Società **Eur** la gestione finanziaria dell'anno 2001 rispetto a quella del 2000 è stata caratterizzata da un incremento dei crediti commerciali giustificabili dal fisiologico incremento del fatturato dovuto alla annualità completa del 2001. Al 31/12/2001 essi ammontano complessivamente ad oltre 53 miliardi di lire[6] contro i 46 risultanti alla fine dell'esercizio precedente. E' da segnalare, comunque, la riduzione dei crediti della Pubblica Amministrazione degli esercizi precedenti al 2001 che alla fine delle esercizio sono diminuiti del 61,9% divenendo pari a circa 14 miliardi, mentre gli incassi dalla Pubblica Amministrazione relativi alla gestione 2001 sono stati pari alla metà (18,5 miliardi incassati su 36,8 fatturati[7]). Da sottolineare che sono inseriti nei crediti al 31/12/2001 1,8 miliardi di lire per canoni di locazione verso la controllata Eurnetcity che verranno scomputati finanziariamente con i lavori che la stessa sta eseguendo sul Palazzo dell'Arte Antica, nonché la parte relativa ai crediti per i quali si è proceduto all'accantonamento per svalutazione di circa 660 milioni di lire.

Alla luce di quanto esposto il Prospetto Fonti & Impieghi[8] presenta un saldo di cassa positivo rispetto a quello dell'anno precedente (saldo positivo di 20,5 miliardi di lire contro un saldo negativo di 7,9).

---

[6] *I crediti sono rappresentati al loro valore nominale, rettificato in base al prudente apprezzamento mediante un fondo svalutazione crediti che è stato appostato in sede di perizia e che è stato ulteriormente incrementato in conseguenza di una attenta analisi delle singole posizioni creditorie e di una successiva valutazione del loro grado di esigibilità. Pertanto, a seguito di tale valutazione, e nell'ambito della prosecuzione dl procedimento di ricognizione delle partite creditorie e debitorie provenienti dall'ex Ente Eur, si è ritenuto opportuno procedere ad un incremento del fondo in esame nonchè del fondo per rischi ed oneri del passivo alla luce delle rettifiche emerse sui saldi patrimoniali a tutto il 14 marzo 2000, data di trasformazione in Spa dell'ex Ente Eur, attraverso la rettifica della riserva generatasi nell'esercizio precedente a seguito della citata trasformazione.*

[7] *Si deve tener presente che le modalità di fatturazione contenute nei contratti vigenti prevedono la fatturazione semestrale anticipata*

[8] *Il modello è stato leggermente modificato rispetto a quello della relazione di gestione dell'anno 2000 (attività differite al posto dei crediti e debiti di funzionamento a breve al posto dei fornitori), così come quello relativo agli indici economico-finanziari che sono stati incrementati nel numero.*

Il Capitale Circolante Netto è diminuito rispetto al 2000 sulla scia dei maggiori investimenti effettuati che non hanno prodotto nessun tipo di indebitamento a medio e lungo termine e dall'incremento fisiologico dell'esposizione nei confronti dei debitori, tali indicazioni vengono peraltro confermate dagli indici economico-finanziari mostrati nelle tabelle che seguono.

PROSPETTO FONTI & IMPIEGHI

(milioni di lire)

Fonti	**2000**	**2001**
Incremento debiti di funzionamento a breve	L. (4.637)	L. 17.236
Utile di esercizio	L. 8.738	L. 11.394
Amm.ti	L. 3.233	L. 5.734
Acc.ti	L. 394	L. (644)
Totale	L. 7.728	L. 33.719
Impieghi		
Aumento magazzino	L. (16)	L. 29
Investimenti	L. 7.098	L. 13.307
Incremento attività differite	L. 8.525	L. (71)
Totale	L. 15.607	L. 13.265
Saldo di cassa	**L. (7.878)**	**L. 20.454**

IL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	**1999**	**2000**	**2001**
C.C.N.	11.042	22.264	11.555

INDICI ECONOMICO – FINANZIARI	**2000**	**2001**
Quozienti di Leva Finanziaria		
Rapporto Indebitamento	0,010	0,87%
Rapporto Debiti - Capitale Netto	0,029	0,88%
Copertura interessi	214,25	14,57

Quozienti di liquidità		
Incidenza capitale circolante netto sulle attività totali	0,017	0,009
Quoziente di liquidità corrente	1,533	1,197
Liquidità differita (acid test)	1,531	1,195

Quozienti di redditività o efficienza		
Rotazione attività totali	0,008	0,010
Redditività delle vendite	n.d.	25,21%
Redditività Attività Totali	n.d.	0,97%
Redditività del Capitale Netto	n.d.	0,23%
Periodo medio incassi	352	351
Periodo medio pagamenti	532	544

La riclassificazione dello Stato Patrimoniale secondo criteri di liquidità (tabella sottostante), indica nel 2001 un incremento delle attività correnti di 6 miliardi di lire rispetto al 2000 oltre ad un incremento di 15 miliardi di lire delle attività fisse per un incremento complessivo di 21,1 miliardi di lire delle attività totali. L'indebitamento nei confronti degli istituti di credito rispetto al 2000, invece, è diminuito complessivamente di 6,5 miliardi di lire con un saldo attivo di 1,1 miliardi contro il saldo negativo di 5,4 miliardi del 2000. Tale diminuzione, avvenuta peraltro verso la fine dell'esercizio, è dovuta in particolar modo all'incremento dei debiti di funzionamento a breve (fornitori ed altri debiti) che rispetto al 2000 sono aumentati di circa 17 miliardi di lire.

Si evidenzia l'incremento del patrimonio netto di 6.016 milioni di lire, quale saldo tra 11.394 milioni di lire di utili di esercizio (rispetto agli 8.738 milioni di lire del 2000) e 5.377 milioni di lire per incrementi del fondo svalutazione crediti e del fondo rischi ed oneri, con pari riduzione della riserva da trasformazione.

In merito alla citata riduzione della riserva, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di effettuare la riclassificazione della posta di patrimonio a seguito della prosecuzione del lavoro di approfondimento delle partite debitorie e creditorie provenienti dalla trasformazione dell'Ente Eur.

Il Patrimonio Netto passa così da 1.265.265 milioni di lire alla data della chiusura dell'esercizio 2000 a 1.271.280 milioni di lire alla fine dell'anno 2001, con una differenza complessiva, rispetto ai valori iniziali del patrimonio netto, risultante da stima per la trasformazione, di 21.905 milioni di lire.

Stato Patrimoniale riclassificato secondo criteri di liquidità

(milioni di lire)

ATTIVO	Al 15.3.2000 (a)	Al 31.12.2000 (b)	Differenze (b-a)	Al 31.12.2001 (c)	Differenze (c-b)
Cassa		41	41	3	(39)
Banca	992	74	(918)	6.217	6.143
Attività Liquide	**992**	**116**	**(877)**	**6.220**	**6.104**
Crediti v/clienti	34.414	45.850	11.436	52.982	7.132
Crediti diversi	20.938	18.026	(2.912)	10.823	(7.203)
Attività Differite	**55.352**	**63.876**	**8.525**	**63.806**	**(71)**
Rimanenze	96	80	(16)	109	29
ATTIVITA' CORRENTI	**56.440**	**64.072**	**7.632**	**70.134**	**6.062**
Immobilizzazioni materiali nette	1.256.817	1.261.158	4.341	1.273.206	12.048
Immobilizzazioni tecniche nette	**1.256.817**	**1.261.158**	**4.341**	**1.273.206**	**12.048**
Immobilizzazioni immateriali nette		707	707	1.967	1.259
Immobilizzazioni immateriali nette	**-**	**707**	**707**	**1.967**	**1.259**
Partecipazioni	-	99	99	1.830	1.732
ATTIVITA' FISSE	**1.256.817**	**1.261.964**	**5.147**	**1.277.003**	**15.038**
ATTIVITA' TOTALI	**1.313.257**	**1.326.036**	**12.779**	**1.347.137**	**21.101**

(Milioni di lire)

PASSIVO	Al 15.3.2000 (a)	Al 31.12.2000 (b)	Differenze (b-a)	Al 31.12.2001 (c)	Differenze (c-b)
Banca	4.490	5.537	1.047	5.073	(465)
Debiti di finanziamento a breve termine	**4.490**	**5.537**	**1.047**	**5.073**	**(465)**

Fornitori	11.201	14.824	3.623	14.848	25
Debiti diversi	29.707	21.447	(8.260)	38.658	17.211
Debiti di funzionamento a breve termine	**40.908**	**36.271**	**(4.637)**	**53.291**	**17.020**
PASSIVITA' CORRENTI	**45.398**	**41.808**	**(3.590)**	**58.580**	**16.771**
Mutui	11.885	12.242	357	11.200	(1.042)
Debiti di finanziamento a medio-lungo termine	**11.885**	**12.242**	**357**	**11.200**	**(1.042)**
Fondi Accantonamento	6.599	6.721	123	6.077	(644)
Debiti funzionamento a medio lungo termine	**6.599**	**6.721**	**123**	**6.077**	**(644)**
PASSIVITA' CONSOLIDATE	**18.484**	**18.963**	**479**	**17.277**	**(1.686)**
Capitale Sociale	1.249.374	1.249.374	-	1.249.374	-
Riserve	1	7.152	7.151	10.512	3.360
Utili di esercizio netti		8.738	8.738	11.394	2.656
CAPITALE PROPRIO	**1.249.375**	**1.265.265**	**15.889**	**1.271.280**	**6.016**
PASSIVITA' TOTALI	**1.313.257**	**1.326.036**	**12.779**	**1.347.137**	**21.101**

5. Investimenti

Gli investimenti della Società **Eur** nel 2001 si riferiscono ad immobilizzazioni immateriali per un totale di 1.795 milioni (spese per trasformazione, spese di pubblicità e software per la rete aziendale) e ad immobilizzazioni materiali per circa 16.605 milioni di lire.

Tra gli investimenti incrementativi delle immobilizzazioni materiali si segnalano: le spese per la progettazione del Centro Congressi nonchè le altre spese connesse alla medesima iniziativa, pari a 6.522 milioni di lire; la acquisizione, dopo contenzioso chiuso favorevolmente per la Società di due immobili per complessivi 1.551 milioni di lire, manutenzioni straordinarie ad altri fabbricati per 6.374 milioni di lire e ad impianti per 1.866 milioni di lire.

Tra le immobilizzazioni finanziarie rileva per 1.629 milioni di lire la sottoscrizione dell'aumento di capitale della società controllata Eurnetcity e la successiva svalutazione della medesima partecipazione per 1.598 milioni di lire a seguito delle perdite riportate dalla società di cui al successivo commento.

6. Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e società sottoposte al controllo di queste ultime

- **Rapporti con imprese controllate**

L'esercizio 2001 è stato il primo anno di intera operatività di Eurnetcity, Società controllata da Eur con una quota di capitale sociale pari al 51%, omologata nel novembre 2000, avente per oggetto sociale la installazione e gestione di una rete di telecomunicazioni nel quartiere dell'Eur e la fornitura dei relativi servizi.

Il valore della quota di capitale sociale inizialmente sottoscritto da Eur per lire 98.749.770 è aumentato di lire 1.629.371.206 in adesione alle decisioni di aumento del capitale sociale assunte dagli azionisti nel corso del 2001.

Il programma di start up predisposto dalla Società all'avvio dell'attività non si è potuto dispiegare nei tempi e nei valori economici previsti a seguito delle fasi riflessive evidenziate dal mercato delle telecomunicazioni e, soprattutto per la inattesa crisi della Soc. E-via, primario cliente di Eurnetcity, sfociata in una procedura di concordato preventivo.

Per effetto di ciò, sulla base di documentazione fornita dalla controllata, i risultati della gestione della medesima evidenziano una perdita di lire 3.178.459.854, ciò comportando la necessità di svalutare il valore della quota Eur di lire 1.597.829.542, per un valore finale della partecipazione, al 31.12.2001, di lire 130.291.434.

I rapporti con la controllata Eurnetcity hanno generato, in Eur Spa, costi per lire 305.218.113, relativi a servizi tecnologici resi da Eurnetcity ad Eur Spa fino al 31.12.2001, e ricavi per lire 1.756.909.689, per fitti, di cui 1.500.000.003 relativi al canone per porzione del Palazzo dell'Arte Antica.

- **Rapporti con altre parti correlate**

La Società ha in corso rapporti di locazione sia con il Ministero dell'Economia, 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.

Oltre a quanto sopra evidenziato, nel corso dell'esercizio non sono intervenuti rapporti con altre parti correlate.

7. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura di esercizio

7.1 Relativi alla Società Eurnetcity

7.1.1 A seguito della situzione relativa alla Società controllata Eurnetcity, la Assemblea degli Azionisti ha deliberato un Versamento in conto futuro aumento di capitale in favore della società, ritenendo di confermare la fiducia nelle potenzialità di successo del progetto industriale della Società Eurnetcity e, quindi, ritenendo necessario sostenere la prosecuzione della fase di start up della Società; i Soci hanno altresì richiesto ad Eurnetcity di procedere contestualmente, in considerazione delle mutate condizioni di mercato nel settore ITC e al fine di conseguire per l'anno 2002 un risultato di esercizio positivo, a:

- riconsiderare il modello di business;
- focalizzare l'attività sul core business;
- contenere i costi di struttura;
- rimodulare gli investimenti.

7.1.2 Per quanto riguarda la vicenda E-via:

a) il Monte dei Paschi, filiale di Milano, fideiussore di E-via, in data 21/1/2002 ha effettuato l'accredito della somma pari al valore della fattura n.30 del 4/7/2001 scaduta i primi giorni di gennaio, per un importo di € 4.834.036,58, IVA inclusa, pari al 30% del valore del contratto di appalto per il NOCC del Palazzo dei Congressi presso la Leasing Roma S.p.A., la quale, trattenuto l'importo della fattura già a noi scontato, ha provveduto al versamento del residuo credito (c.a. € 900.000) presso il conto corrente della Società.

b) il Monte dei Paschi, filiale di Milano, in data 12/2/2002 ha dato corso al pagamento di € 5.371.1521, 75, pari al residuo importo coperto dalla fideiussione relativo alla fattura n.83 del 3/12/2001 (€ 6.445.382,10, IVA inclusa), non ancora scaduta, ma di immediata escussione, in presenza di una procedura di concordato preventivo, ai sensi degli artt. 169 e 55 della legge fallimentare, pari al 40% del valore del contratto di appalto per il NOCC del Palazzo dei Congressi, che quindi è stato incassato in via anticipata rispetto alla data prevista contrattualmente.

c) Il giorno 22/3/2002 si è tenuta l'udienza dei creditori di E-Via, ai sensi dell'art. 171 r.d. 267/42, presso il Tribunale di Milano, sezione fallimentare. Nel corso dell'udienza è stata raggiunta la maggioranza prevista dei voti dei creditori "per testa" ed entro i 20 giorni successivi si terrà la votazione "per quota" dei creditori per la definitiva ammissione alla procedura di concordato preventivo.

7.1.3 Con riferimento allo status delle procedure relative alle perizie, finalizzate all'aumento di capitale definito il 29.03.2001, per quanto concerne l'Azionista Eur, in data 10/1/2002 il perito nominato del Tribunale di Roma ha depositato presso la Cancelleria la relazione peritale ai sensi degli artt. 2440 e 2343 c.c., che conferma che il credito di Eur verso Eurnetcity pari a 1,7 miliardi di lire (€ 877.976,73) è certo, liquido ed esigibile e può essere utilizzato quale conferimento a fronte dell'aumento di capitale deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 29/3/2001; con riferimento all'Azionista Acea, il perito nominato dal Tribunale di Roma ha depositato in data 8/3/2002 la relazione peritale ai sensi degli artt. 2440 e 2443 c.c, che valuta l'asset che Acea dovrebbe conferire (12 Km di cavi in fibra ottica e relativi lavori di scavo e posa in opera) ad un valore non inferiore a L. 1.212.108.177 (€ 626.001,63). Entrambi gli Azionisti, nell'Assemblea del 15/3/2002, hanno manifestato la loro disponibilità a dare esecuzione al progetto di aumento di capitale sociale deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 29/3/2001.

7.1.4 Dal punto di vista gestionale, si segnala che il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 22/1/2002 ha approvato una ridefinizione delle deleghe di poteri tra il Presidente ed il Direttore Generale, stabilendo una netta distinzione tra il settore tecnico-commerciale di spettanza del Direttore Generale, sul quale in precedenza erano concentrate tutte le deleghe operative, e la gestione della Società, affidata alla Presidenza. E' stato altresì istituito un sistema di controllo di gestione che fa capo alla Presidenza e, dal punto di vista organizzativo, si sta provvedendo alla stesura delle procedure organizzative interne e delle relative deleghe per l'intera struttura allo scopo di realizzare una gestione puntuale di tutte le attività e di monitorare tempestivamente il raggiungimento degli obiettivi della società (redditività, fatturato, politica dei costi, ecc) e dei singoli progetti.

Infine, per poter dare seguito alla strategia del piano industriale che, si ricorda, identifica come business principale la realizzazione del Center e la vendita dei relativi servizi, è in corso di valutazione una rivisitazione nella realizzazione della parte uffici del Center, anche allo scopo di modulare in senso ottimale gli investimenti necessari. E' inoltre in corso un processo di razionalizzazione operativa che punta a concentrare la maggior parte delle attività e delle risorse umane in questa direzione. Si è ritenuto opportuno, infatti, pianificare un percorso che permetta alla Società di migliorare le proprie potenzialità, in un ottica di riduzione dei costi di struttura. Il

Center verrà gestito nella fase iniziale da risorse interne provenienti da preesistenti aree e riallocate nel Center. Dal punto di vista dei costi questa nuova organizzazione permetterà nella prima fase di gestione un risparmio sulle previste spese del personale per il 2002.

7.1.5 Nell'Assemblea Ordinaria del 15 marzo 2002, gli Azionisti Eur ed Acea, hanno effettuato versamenti in conto futuro aumento di capitale in proporzione alle rispettive quote. In particolare l'Azionista Eur ha versato € 892.500 (ottocentonovantaduemila500), ed l'Azionista Acea ha versato € 682.500 (seicentottantaduemila500), per un totale di € 1.575.000.

7.1.6 L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti della Società, nel corso della riunione del 25/3/2002, ha deliberato un aumento di capitale sociale da €1.750.000 a €3.500.000 mediante emissione alla pari di n. 175.000 nuove azioni di € 10 ciascuna da sottoscrivere rispettivamente

1) dal socio Eur, in parte mediante conferimento del credito vantato nei confronti di Eurnetcity per il valore di € 877.976,73, risultante dalla relazione di stima in data 9 gennaio 2002 redatta dal Prof. Alfonso Di Carlo di Roma (nominato con provvedimento del Presidente del Tribunale di Roma in data 25.10.2001) asseverata con giuramento innanzi il Tribunale Civile di Roma in data 10.01.2002 ed in parte per la differenza di € 14.523,27 mediante conferimento in denaro;
2) dal socio Acea in parte mediante conferimenti dei beni per il valore di € 626.001,63, risultante dalla relazione di stima in data 07.03.2002, redatta dal Prof. Ing. Umberto Ratti di Roma (Incarico conferito dal Presidente del Tribunale di Roma ed accettato in data 11.10.2001) ed in parte per la differenza di € 56.498,37 mediante conferimento in denaro;
3) dal socio Atlanet mediante conferimento in denaro per un importo di € 175.000.

7.2 Relativamente allo svolgimento della gara per l'affidamento in concessione del Sistema Congressuale dell'Eur, a fronte di richieste di proroga da parte dei concorrenti, la Società **EUR**, ha prolungato la scadenza per la presentazione delle offerte al 15.05.2002.

8. Evoluzione prevedibile della gestione

Le linee di prevedibile evoluzione della gestione della Società **EUR** sono così sintetizzabili.

8.1 Si ritiene di poter concludere, nel corso del 2002, gli ultimi rinnovi contrattuali con pubbliche amministrazioni, con particolare riferimento alla complessa trattativa con il Ministero per i beni e le attività culturali.

8.2 Si ritiene che nell'ultimo trimestre dell'anno saranno ultimati i lavori di ristrutturazione del Palazzo dello Sport, affidati in concessione nel 2001.

8.3 Si ritiene che sarà affidata, con gara internazionale, la progettazione per la ristrutturazione dell'ex Velodromo Olimpico.

8.4 La Società darà attuazione al consistente Piano di investimenti descritto nelle pagine iniziali della presente relazione, nonchè agli ulteriori investimenti deliberati nel corso del 2002, per una spesa complessiva, a carico della Società, di circa 25 miliardi di lire nel corso dell'anno 2002. Si tratta di investimenti prevalentemente correlati ad iniziative commerciali già concluse o di imminente conclusione, in grado di incrementare il valore del patrimonio immobiliare della Società ed il rendimento dello stesso e di creare consistenti opportunità di ulteriori quote di redditività attraverso l'offerta di servizi.

8.5 Per il finanziamento del piano di investimenti di cui sopra si ricorrerà in parte alla fattorizzazione dei crediti con conduttori pubblici ed all'indebitamento a medio-lungo termine.

8.6 Per quanto riguarda l'evoluzione prevedibile della gestione di **Eurnetcity** per l'anno 2002, è da evidenziare che l'anno e' iniziato con un'attività assidua di presenza sulla clientela, successiva al momentaneo fermo dovuto alla vicenda E-via. Le previsioni per il primo trimestre sembrano essere positive dal punto di vista del volume delle trattative, anche se al momento non si sono ancora formalizzate in contratti. L'attività commerciale sarà inoltre supportata da uno staff di telemarketing interno che contatterà direttamente tutti gli operatori possessori di licenza oltre che tutti gli Internet Service Provider e gli Application Service Provider e si caratterizzerà da una politica pubblicitaria molto contenuta e mirata ai nostri mercati target. Inoltre, nel 2002 si attendono

i primi ricavi dalle linee di prodotto messe a punto nel 2001. L'attività di contatto attraverso il telemarketing riguarderà anche gli operatori internazionali che saranno contattati direttamente. Un altro mercato importante che potrà essere sviluppato nel 2002 con riferimento alla telehouse e' quello del back-up fisico di apparati di trasmissione dati. Intorno alla telehouse crescerà inoltre il fatturato indotto dall'arrivo dei carriers gia citati, nei segmenti di business dell'assistenza di primo livello, affitto di coppie di fibre ottiche sugli anelli di nostra proprietà per l'arrivo in telehouse, rilegamenti sulle reti di terzi e lavori aggiuntivi rispetto ai servizi base per la messa a punto di spazi personalizzati. Inoltre, non appena il Center sarà operativo, sarà attivata una linea di business del settore della formazione che riguarderà sia prodotti software per realtà individuali (prodotti microsoft), che il networking (prodotti Cisco e Juniper).

9. Ulteriori informazioni ex articolo 2428 c.c.

In aggiunta a quanto finora evidenziato, si segnala che nel corso del 2001 Eur non ha posseduto azioni proprie, né tramite società fiduciarie o interposta persona.

Per quanto riguarda **Eurnetcity** si rappresentano di seguito i dati relativi ai crediti e debiti, nonché ai costi ed ai ricavi, relativamente ai rapporti intercorsi con gli Azionisti e la società correlata UtiliTAS:

Tab. 1 – Crediti al 31/12/01

Eur spa	€ 106.598,24	£ 206.402.974
Acea Spa	€ 8.056,73	£ 15.600.005
Atlanet spa	€ 263.607,35	£ 510.415.004
Utilitas spa	€ 4.462,19	£ 8.640.005

Tab. 2 - Debiti al 31/12/01

Eur spa *	€ 2.362.585,88	£ 4.574.604.162
Atlanet spa	€ 268.622,56	£ 520.125.804
Utilitas spa	€ 11.931.607,63	£ 23.102.813.906

Tab. 3 - Ricavi relativi all'anno 2001

Eur spa	€ 180.796,36	£ 350.070.568
Acea Spa	€ 6.713,94,	£ 13.000.001
Atlanet spa	€ 219.724,44	£ 425.445.841
Utilitas spa	€ 3.718,49	£ 7.200.001

Tab. 4 - Costi relativi all' anno 2001

Eur spa	€ 132.682,78	£ 256.909.686
Atlanet spa	€ 223.852,15	£ 433.438.202
Utilitas spa	€ 15.954.027,59(di cui €2.424.406 capitalizzati)	£ 30.891.305.002(di cui £4.694.304.606 capitalizzati)

* L'importo di € 877.976,73 sarà oggetto di conferimento nel capitale sociale

Tali rapporti, relativi a riaddebiti commerciali, sono stati regolati a normali condizioni di mercato, al fine dello sviluppo delle attività della Società.
Per quanto riguarda le spese di ricerca e sviluppo al 31/12/01, esse ammontano a € 461.113,24, corrispondenti a 892.840 milioni di lire, e riguardano interamente i costi interni capitalizzati aventi utilità futura e connessi allo sviluppo dei progetti

in essere. Tali costi sviluppano il loro beneficio economico a partire dal prossimo esercizio, al momento in cui inizierà la commercializzazione dei prodotti che sottintendono ai costi in oggetto.

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



Reg. Imp. 80045870583
(già 106282/2000)
Rea 943510

EUR S.P.A.

C.F. 80045870583 – P.I. 02117131009

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)
Capitale sociale Euro 645.248.000 (Lit 1.249.374.344.960)

Bilancio consolidato al 31/12/2001

Gli importi presenti sono espressi in Lire.

Stato patrimoniale attivo	**31/12/2001**	**31/12/2000**
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
(di cui già richiamati)		
B) Immobilizzazioni		
I. Immateriali		
1) Costi di impianto e di ampliamento	429.267.959	299.752.860
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	2.672.943.831	217.585.514
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	268.997.618	
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.501.644.005	1.872.060.266
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre	631.241.913	
	5.504.095.326	2.389.398.640
II. Materiali		
1) Terreni e fabbricati	1.265.820.491.867	1.254.754.523.878
2) Impianti e macchinario	4.574.345.864	2.859.755.773
3) Attrezzature industriali e commerciali	92.460.301	
4) Altri beni	3.200.368.447	3.544.064.554
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	5.003.157.832	
	1.278.690.824.311	1.261.158.344.205
III. Finanziarie		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) altre imprese		
2) Crediti		
a) verso imprese controllate		

- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
b) verso imprese collegate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
c) verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
d) verso altri			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
3) Altri titoli			
4) Azioni proprie (*valore nominale complessivo*)			
Totale immobilizzazioni		**1.284.194.919.637**	**1.263.547.742.845**
C) Attivo circolante			
I. Rimanenze			
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		110.215.834	80.102.000
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
3) Lavori in corso su ordinazione			
4) Prodotti finiti e merci			
5) Acconti			
		110.215.834	80.102.000
II. Crediti			
1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	77.315.519.793		46.383.781.335
- oltre 12 mesi			
		77.315.519.793	46.383.781.335
2) Verso imprese controllate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
3) Verso imprese collegate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
4) Verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
5) Verso altri			
- entro 12 mesi	7.281.424.568		9.567.381.247
- oltre 12 mesi	5.637.788.428		6.671.540.285

		12.919.212.996	16.238.921.532
		90.234.732.789	62.622.702.867
III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni			
1) Partecipazioni in imprese controllate			
2) Partecipazioni in imprese collegate			
3) Partecipazioni in imprese controllanti			
4) Altre partecipazioni			
5) Azioni proprie (*valore nominale complessivo*)			
6) Altri titoli			
IV. Disponibilità liquide			
1) Depositi bancari e postali		6.232.055.694	267.899.532
2) Assegni			
3) Denaro e valori in cassa		8.471.095	41.354.356
		6.240.526.789	309.253.888
Totale attivo circolante		**96.585.475.412**	**63.012.058.755**
D) Ratei e risconti			
- disaggio su prestiti			
- vari	359.283.356		54.882.458
		359.283.356	54.882.458
Totale attivo		**1.381.139.678.405**	**1.326.614.684.058**
Stato patrimoniale passivo		**31/12/2001**	**31/12/2000**
A) Patrimonio netto			
I. Capitale		1.249.374.344.960	1.249.374.344.960
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni			
III. Riserva di rivalutazione			
IV. Riserva legale		436.903.367	
V. Riserva per azioni proprie in portafoglio			
VI. Riserve statutarie			
VII. Altre riserve			
Riserva straordinaria		8.301.163.971	
Differenza per conversione in EURO		(2)	
Altre riserve		1.774.179.395	7.152.087.940
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo		23.185.365	
IX. Utile d'esercizio		9.934.174.251	8.761.252.703
Totale patrimonio netto consolidato di Gruppo		**1.269.843.951.307**	**1.265.287.685.603**

Capitale e riserve di terzi		1.682.627.668	94.877.230
Perdita di pertinenza di terzi		(1.557.445.327)	22.276.135
Totale patrimonio netto consolidato		**1.269.969.133.648**	**1.265.404.838.968**
B) Fondi per rischi e oneri			
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili			
2) Fondi per imposte			
3) Altri		1.978.981.650	1.000.000.000
Totale fondi per rischi e oneri		**1.978.981.650**	**1.000.000.000**
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato		4.222.779.130	5.721.657.163
D) Debiti			
1) Obbligazioni			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
2) Obbligazioni convertibili			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
3) Debiti verso banche			
- entro 12 mesi	7.411.391.084		5.537.409.705
- oltre 12 mesi	11.199.952.569		12.242.735.082
		18.611.343.653	17.780.144.787
4) Debiti verso altri finanziatori			
- entro 12 mesi	7.596.954.842		906.900
- oltre 12 mesi			
		7.596.954.842	906.900
5) Acconti			
- entro 12 mesi	57.968.008		
- oltre 12 mesi			
		57.968.008	
6) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	39.080.838.515		15.001.878.331
- oltre 12 mesi			
		39.080.838.515	15.001.878.331
7) Debiti rappresentati da titoli di credito			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
8) Debiti verso imprese controllate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			

9) Debiti verso imprese collegate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
10) Debiti verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
11) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	6.820.681.365		3.283.013.803
- oltre 12 mesi	8.446.523.000		15.701.383.000
		15.267.204.365	18.984.396.803
12) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	977.879.509		247.652.448
- oltre 12 mesi			
		977.879.509	247.652.448
13) Altri debiti			
- entro 12 mesi	2.688.655.560		1.990.475.490
- oltre 12 mesi	419.253.263		
		3.107.908.823	1.990.475.490
Totale debiti		**84.700.097.715**	**54.005.454.759**
E) Ratei e risconti			
- ratei passivi	618.670.778		445.594.168
- risconti passivi	19.650.015.484		37.139.000
		20.268.686.262	482.733.168
Totale passivo		**1.381.139.678.405**	**1.326.614.684.058**

Conti d'ordine	**31/12/2001**	**31/12/2000**
1) Sistema improprio dei beni altrui presso di noi	19.967.683.724	19.618.711.000
2) Sistema improprio degli impegni		
3) Sistema improprio dei rischi		
4) Raccordo tra norme civili e fiscali		
Totale conti d'ordine	**19.967.683.724**	**19.618.711.000**

Conto economico	**31/12/2001**	**31/12/2000**
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	80.542.365.939	32.751.828.484
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti		
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		

4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		1.155.039.019	
5) Altri ricavi e proventi:			
- vari	7.562.968.238		8.415.314.562
- contributi in conto esercizio			
- contributi in conto capitale (quote esercizio)			
		7.562.968.238	8.415.314.562
Totale valore della produzione		**89.260.373.196**	**41.167.143.046**
B) Costi della produzione			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		286.149.331	118.604.777
7) Per servizi		41.819.318.640	12.545.985.055
8) Per godimento di beni di terzi		952.477.459	18.365.621
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	9.728.125.929		6.657.884.265
b) Oneri sociali	2.618.120.630		1.715.484.586
c) Trattamento di fine rapporto	581.037.357		396.528.742
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi	1.627.476.796		132.609.043
		14.554.760.712	8.902.506.636
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	949.107.985		219.940.285
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.605.150.108		3.056.588.951
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	11.404.841.490		
		16.959.099.583	3.276.529.236
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		(28.777.304)	16.074.425
12) Accantonamento per rischi			
13) Altri accantonamenti			
14) Oneri diversi di gestione		4.528.194.695	3.296.003.438
Totale costi della produzione		**79.071.223.116**	**28.174.069.188**
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)		**10.189.150.080**	**12.993.073.858**
C) Proventi e oneri finanziari			
15) Proventi da partecipazioni:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- altri	54.736.607		
		54.736.607	
16) Altri proventi finanziari:			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			

- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri			44.793.635
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante			
d) proventi diversi dai precedenti:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri			
			44.793.635
		54.736.607	44.793.635
17) Interessi e altri oneri finanziari:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri	(1.638.139.375)		(991.090.429)
		(1.638.139.375)	(991.090.429)
Totale proventi e oneri finanziari		**(1.583.402.768)**	**(946.296.794)**
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
18) Rivalutazioni:			
a) di partecipazioni			
b) di immobilizzazioni finanziarie			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante			
19) Svalutazioni:			
a) di partecipazioni			
b) di immobilizzazioni finanziarie			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante			
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie			
E) Proventi e oneri straordinari			
20) Proventi:			
- plusvalenze da alienazioni			
- varie	1.789.875.313		787.808.008
		1.789.875.313	787.808.008
21) Oneri:			
- minusvalenze da alienazioni			
- imposte esercizi precedenti			
- varie	(1.893.352.415)		(924.227.234)
		(1.893.352.415)	(924.227.234)
Totale delle partite straordinarie		**(103.477.102)**	**(136.419.226)**
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)		**8.502.270.210**	**11.910.357.838**

22) Imposte sul reddito dell'esercizio			
a) Imposte correnti	(435.280.203)		(4.257.147.000)
b) Imposte differite	309.738.917		1.130.318.000
Totale imposte dell'esercizio		(125.541.286)	(3.126.829.000)
23) Utile (Perdita) dell'esercizio		**8.376.728.924**	**8.783.528.838**
Perdita (Utile) di pertinenza di terzi		**1.557.445.327**	**(22.276.135)**
Totale utile consolidato di Gruppo		**9.934.174.251**	**8.761.252.703**

Reg. Imp.106282/2000
Rea 943510

EUR S.P.A.

C.F. 80045870583 – P.I. 02117131009

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)
Capitale sociale Euro 645.248.000 (Lit 1.249.374.344.960)

Nota integrativa al bilancio consolidato al 31/12/2001

Gli importi presenti sono espressi in Lire.

Premessa

La presente nota integrativa contiene tutte le informazioni richieste dalle norme di legge che attengono il bilancio d'esercizio e dalle disposizioni di altre leggi.
Nella predisposizione del bilancio d'esercizio sono stati utilizzati i criteri stabiliti dal codice civile, interpretati ed integrati, ove applicabili dai principi contabili predisposti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri integrati, ove applicabili, da quelli predisposti dall'International Accounting Standards Committee (IASC).
Si è inoltre tenuto conto della necessità di fornire informazioni supplementari, anche se non specificatamente richieste da disposizioni di legge, ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta nel contesto della chiarezza.
Non vi sono state deroghe alle disposizioni previste nel D.Lgs. 127/1991.

Per quanto riguarda l'attività del gruppo nonché i fatti di rilievo occorsi dopo la chiusura dell'esercizio, si rinvia a quanto indicato nella relazione sulla gestione.

Criteri di formazione

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

Area e metodi di consolidamento

Il bilancio consolidato trae origine dai bilanci d'esercizio dell'Eur Spa (Capogruppo) e di Eurnetcity Spa al 31/12/2001. I bilanci delle Società incluse nell'area di consolidamento sono assunti con il

metodo integrale. L'elenco di queste Società viene dato in allegato (vedi allegato n.1).
Non esistono Società controllate la cui attività è eterogenea rispetto a quella delle rimanenti Società del Gruppo, e che sarebbero quindi escluse e valutate con il metodo del patrimonio netto.
Non vi sono società controllate escluse dal consolidamento.
Non vi sono casi di imprese consolidate con il metodo proporzionale.
Non vi sono Società collegate, sulle quali la Capogruppo esercita direttamente o indirettamente un'influenza significativa e detiene una quota di capitale compresa tra il 20% e il 50% e che sarebbero valutate secondo il metodo del patrimonio netto.
Per il consolidamento sono stati utilizzati i bilanci d'esercizio delle singole Società al 31/12/2001, predisposti dagli Amministratori per l'approvazione, riclassificati e rettificati per uniformarli ai principi contabili e ai criteri di presentazione adottati dal Gruppo.
Non vi sono Società che hanno data di chiusura dell'esercizio diversa dalla data di riferimento del bilancio consolidato e per le quali quindi sarebbe stato necessario predisporre degli appositi bilanci annuali intermedi .

Criteri di consolidamento

Il valore contabile delle partecipazioni in Società consolidate viene eliminato contro la corrispondente frazione di patrimonio netto. Le differenze risultanti dalla eliminazione sono attribuite alle singole voci di bilancio che le giustificano e, per il residuo, se positivo, alla voce dell'attivo immobilizzato denominata "Differenza da consolidamento" o detratte dalle riserve di consolidamento del passivo. Se negativa, la differenza residua viene iscritta nella voce del patrimonio netto "Riserva di consolidamento" o in apposito "Fondo di consolidamento per rischi e oneri futuri", in osservanza del criterio dell'art. 33, comma 3, del D.Lgs. 127/91.
La "Differenza da consolidamento" e il "Fondo rischi e oneri" così determinati sono imputati al conto economico in relazione all'andamento economico delle partecipate o ammortizzati applicando il criterio indicato al successivo punto "Criteri di valutazione" .
Le quote di patrimonio netto di competenza di azionisti terzi sono iscritte nell'apposita voce dello stato patrimoniale e nel conto economico viene evidenziata separatamente la quota di risultato di competenza di terzi.
I rapporti patrimoniali ed economici tra le Società incluse nell'area di consolidamento sono totalmente eliminati. Gli utili e le perdite emergenti da operazioni tra Società consolidate, che non siano realizzati con operazioni con terzi, vengono eliminati. In sede di preconsolidamento sono state eliminate le eventuali poste di esclusiva rilevanza fiscale e sono state accantonate le relative imposte differite.
Non vi sono Società controllate e collegate estere per le quali emergano differenze di conversione.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del consolidato chiuso al 31/12/2001 sono quelli utilizzati nel bilancio d'esercizio dell'impresa controllante che redige il bilancio consolidato. La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza, competenza e prospettiva della continuazione dell'attività.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

I criteri di valutazione adottati sono stati i seguenti.

Deroghe

Come indicato in premessa, non vi sono state deroghe in merito a quanto previsto dalla normativa vigente in tema di criteri di valutazione.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori, e ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura. Le immobilizzazioni in argomento sono state ammortizzate nella misura di 1/5, rapporto ritenuto rappresentativo del periodo di utilità che gli investimenti potranno avere in futuro. Ove necessario, per l'iscrizione di tali voci è stato richiesto ed ottenuto il consenso del Collegio Sindacale. La Concessione per l'utilizzo del sottosuolo è stata ammortizzata con l'aliquota del 10%.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o al valore determinato in sede di trasformazione, in base ad apposita perizia tecnica e sono rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.
Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.
Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, ridotte alla metà per l'esercizio in esame in ragione della minore attività dell'esercizio conseguente alla trasformazione e rapportate all'effettivo periodo di utilizzo del bene stesso:

- impianti: 15%--19%--20%--25%
- attrezzature industriali: 15%
- stigli: 10%
- mobili: 12%
- macchine elettroniche: 20%
- rete idrica: 5%.

Per quanto concerne i fabbricati, in relazione alla particolarità della gran parte degli immobili posseduti dall'Eur Spa già evidenziata nel bilancio del precedente esercizio, si è mantenuto il criterio adottato consistente, per i beni di interesse storico, nel ritenerli non ammortizzabili a motivo dell'intrinseco valore dei medesimi che porta a ritenere il valore residuale del bene stesso inalterato nel tempo e, per i restanti beni immobili, non di interesse storico, nel procedere all'ammortamento sistematico, ad aliquote crescenti, sulla base della durata della Società, fissata in 51 anni.
Tale criterio di ammortamento risulta peraltro confortato, fin dall'esercizio precedente, da un autorevole parere.
Dette aliquote crescenti abbracciano quindi aliquote comprese tra l'1.50% ed il 2,42%.
Per quanto concerne le spese di manutenzione incrementative del valore di tutti i beni immobili, storici e non, si è proceduto alla loro capitalizzazione senza imputazione ai singoli beni di riferimento. L'ammortamento delle suddette spese è stato operato con lo stesso principio descritto per l'ammortamento degli immobili di carattere "non storico".
Le altre spese di manutenzione straordinaria incrementative del valore delle immobilizzazioni ma non della vita utile del singolo cespite, sono state iscritte tra gli oneri pluriennali ed ammortizzate in

cinque anni.
I costi di manutenzione ordinaria sono stati addebitati integralmente al conto economico.
Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali, volontarie o di legge e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso dell'immobilizzazione stessa. Non sono stati effettuati ammortamenti anticipati.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, attraverso una valutazione del rischio di inesigibilità tenendo in considerazione le condizioni economiche generali e di settore.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Rimanenze di magazzino

Le rimanenze sono costituite da materiali di consumo la cui rilevazione è fatta singolarmente a costi specifici comprensivi degli oneri di diretta imputazione.

Diponibilità liquide

Le disponibilità sono iscritte al valore nominale.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza probabile o dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.
Il fondo corrisponde al totale delle indennità maturate a favore dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Impegni, garanzie e rischi

Gli impegni e le garanzie sono indicati nei conti d'ordine al loro valore contrattuale.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza. Rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;
- le rettifiche ai saldi delle imposte differite per tenere conto delle variazioni delle aliquote intervenute nel corso dell'esercizio.

L'iscrizione delle imposte anticipate viene effettuata in base a una prudente valutazione circa la loro recuperabilità negli esercizi futuri, basata su piani previsionali predisposti per tale finalità.

Conversione dei valori espressi in valuta estera

I crediti e debiti espressi in valuta estera in essere alla data di chiusura dell'esercizio sono esposti in bilancio al cambio in vigore alla data del bilancio stesso.

Riconoscimento ricavi

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi e quelli di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.
I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

Dati sull'occupazione

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2000	31/12/2001	differenza	medio
Dirigenti	11	11		11
Quadri		7	7	4
Impiegati	103	103		103
TOTALE	**114**	**121**	**7**	

I contratti di lavoro applicati sono:

- per la Capogruppo, quello delle aziende dei servizi pubblici, della cultura, del turismo, dello sport e del tempo libero. Il contratto è stato integrato con l'accordo aziendale del 19 luglio 2000;
- per la società controllata, quello del settore delle telecomunicazioni.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. ***Immobilizzazioni immateriali***

Le immobilizzazioni immateriali (di seguito indicate nel loro valore di costo storico, ovvero quello complessivo prima degli ammortamenti) sono costituite dalle seguenti spese:

- spese sostenute in sede di trasformazione dell'Ente Eur in Società per azioni e dalle spese di costituzione della controllata (lit. 572.503.775);
- spese di pubblicità capitalizzate (lit. 1.876.217.509);
- spese di acquisizione di programmi e di modernizzazione della rete informatica della Capogruppo (lit. 407.942.291);
- spese per ricerche di mercato (lit. 1.309.746.410);
- spese per l'acquisto del diritto di concessione, dal Comune di Roma, all'utilizzo del sottosuolo del quartiere Eur e per la registrazione del logo aziendale della controllante (lit. 1.717.680.000);
- oneri pluriennali sostenuti sugli immobili della Capogruppo (lit. 605.149.664);
- oneri pluriennali sostenuti sulla rete idrica della Capogruppo (lit. 55.584.323);
- altri oneri pluriennali (lit. 128.318.405).

Si espongono di seguito dettagli e movimentazioni.

Saldo al 31/12/2000	Saldo al 31/12/2001	Differenza
2.389.398.640	5.504.095.326	3.114.696.686

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione costi	Saldo al 31/12/2000	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Saldo al 31/12/2001
Impianto e ampliamento	299.752.860	203.345.913		73.830.814	429.267.959
Spese pubblicità	217.585.514	1.604.236.313		375.244.663	1.446.577.164
Ricerche di mercato		1.309.748.095		83.381.428	1.226.366.667
Sftw/Modernizz. rete	214.560.266	139.741.958		85.304.606	268.997.618
Concess., licenze, marchi	1.657.500.000	17.680.000		173.535.995	1.501.644.005
Spese immobili		605.149.664		121.029.933	484.119.731
Oneri rete idrica		55.584.323		11.116.865	44.467.458
Altre		128.318.405		25.663.681	102.654.724
Totali	**2.389.398.640**	**4.063.804.671**		**949.107.985**	**5.504.095.326**

Si indica qui di seguito la composizione delle singole voci di costo:

Costi di impianto e ampliamento

Descrizione costi	Saldo al 31/12/2000	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Saldo al 31/12/2001
Costituzione	24.667.500	203.345.913		5.059.474	222.953.939
Trasformazione	275.085.360			68.771.340	206.314.020
Totali	**299.752.860**	203.345.913		**73.830.814**	**429.267.959**

L'incremento è rappresentato dall'investimento relativo alle spese sostenute per il personale commerciale per la promozione del principale "business" della controllata: "il Center".

Spese di sviluppo e pubblicità

Descrizione costi	Saldo al 31/12/2000	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Saldo al 31/12/2001
Spese pubblicità	217.585.514	1.604.236.313		375.244.663	1.446.577.164
Ricerche di mercato		1.309.748.095		83.381.428	1.226.366.667
Totali	**217.585.514**	**2.913.984.408**		**458.626.091**	**2.672.943.831**

L'incremento è così composto:

- promozione del sopra citato "il Center" (lit. 1.144.597.662);
- diffusione e promozione del progetto "Centro Congressi" (lit. 93.666.996);
- diffusione e promozione del progetto "Mav" (Museo Audiovisivo, lit. 96.499.995);
- filmato promozionale per la partecipazione al Mipim (lit. 30.600.000);
- organizzazione dell'evento promozionale i "Concerti nel Parco" (lit. 80.000.000);
- sponsorizzazione di Epic ed Overland (lit. 44.852.860);
- spese per manifesti, stampe, campagne pubblicitarie (lit. 114.018.800).

Una attenta valutazione delle spese sopra descritte ha condotto a ritenerle come spese da capitalizzare in funzione della loro utilità non riferibile direttamente all'esercizio, trattandosi di oneri sostenuti per pubblicizzare l'evoluzione della nuova realtà societaria e le iniziative future della medesima.

In merito alle ricerche di mercato, le spese correlate sono state sostenute per

- lit. 75.000.000 per una ricerca relativa all'analisi del mercato potenziale del Facilities Management sui propri immobili, su quelli destinati ad ufficio del quartiere e della città intera;
- lit. 75.000.000 per studi di fattibilità economici sul Velodromo;
- lit. 15.000.000 per l'assistenza nel protocollo d'intesa alla realizzazione del Mav;
- lit. 251.907.141 per l'indagine archeologica sul parcheggio di P.le Sturzo;
- lit. 892.840.954 per il costo del personale tecnico impegnato nella ricerca di nuovi prodotti per "il Center".

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili / Altre spese

Descrizione costi	Saldo al 31/12/2000	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Saldo al 31/12/2001
Concess.,licenze, marchi	1.657.500.000	17.680.000		173.535.995	1.501.644.005
Software/Modernizz.rete	214.560.266	139.741.958		85.304.606	268.997.618
Spese immobili		605.149.664		121.029.933	484.119.731
Oneri rete idrica		55.584.323		11.116.865	44.467.458
Imm.in corso e acconti		5.003.157.832			5.003.157.832
Altre		128.318.405		25.663.681	102.654.724
Totali	**1.872.060.266**	**5.949.632.705**		**416.651.080**	**7.405.041.891**

Le spese per i marchi sono conseguenti agli oneri sostenuti per la registrazione del logo societario della Capogruppo

Le spese per software sono relative all'acquisizione di programmi applicativi, tra i quali un programma relativo alla gestione della manutenzione degli immobili con specifico riferimento alla gestione delle informazioni tecniche ed anagrafiche degli immobili stessi.

Per quanto concerne le spese relative agli immobili, si tratta di oneri relativi ad opere di

manutenzione straordinaria che sono state ritenute incrementative del valore del bene di riferimento ma non della vita utile del singolo cespite (ad esempio opere di consolidamento, di risanamento, di impermeabilizzazione, ecc.) nonchè a servizi progettuali sul Velodromo.
In questa voce sono inclusi gli oneri su parchi e giardini per manutenzione straordinaria su fontane e monumenti esistenti nei suddetti parchi (rivestimento in travertino, trattamenti speciali antiscritta, ecc.) nonchè ad una rilevazione satellitare del patrimonio arboreo.

Le spese sostenute sulla rete idrica si riferiscono ad importanti interventi di manutenzione effettuati sulla rete stessa. La valutazione della natura degli interventi, ha portato a ritenere dette spese come aventi un'utilità futura eccedente l'esercizio.

Tra le spese relative agli altri oneri pluriennali si segnala l'importo di lit. 14.236.242 per l'adeguamento della fidejussione alla Agenzia delle Entrate relativa al pagamento delle rate della conciliazione giudiziale

Il residuo importo è per la gran parte riferibile a spese per la pubblicazione di bandi di gare afferenti il "Centro Congressi".

II. ***Immobilizzazioni materiali***

Le immobilizzazioni materiali sono costituite per la gran parte dagli immobili di proprietà della società controllante.

Si espone di seguito la movimentazione dell'esercizio:

31/12/2000	31/12/2001	Differenza
1.261.158.344.205	1.278.690.824.311	17.532.480.106

La variazione netta intervenuta nell'esercizio, pari a lit. 17.532 milioni, consegue ad incrementi per investimenti pari a lit. 22.157 milioni, ammortamenti del periodo pari a lit. 4.605 milioni ed a cessioni intervenute nell'esercizio per lit. 19 milioni.

C) Attivo circolante

I. ***Rimanenze***

Risultano così composte:

Descrizione	31/12/2000	31/12/2001	Differenza
	80.102.000	110.215.330	30.113.330

Si tratta di materiale di consumo e di cancelleria valutato al costo di acquisto, per lit. 108.879.304 e di acconti versati a fornitori per lit. 1.336.026.

II. ***Crediti***

31/12/2000	31/12/2001	Differenza
62.622.702.867	90.234.732.789	27.612.029.922

I crediti sono rappresentati al loro valore nominale, rettificato in base al prudente apprezzamento mediante un fondo svalutazione crediti che è stato appostato in sede di perizia e che è stato ulteriormente incrementato in conseguenza di una attenta analisi delle singole posizioni creditorie e di una successiva valutazione del loro grado di esigibilità.
Pertanto, a seguito di tale valutazione, e nell'ambito della prosecuzione dl procedimento di ricognizione delle partite creditorie e debitorie provenienti dall'ex Ente Eur, si è ritenuto opportuno procedere ad un incremento del fondo in esame nonchè del fondo per rischi ed oneri del passivo alla luce delle rettifiche emerse sui saldi patrimoniali a tutto il 14 marzo 2000, data di trasformazione in Spa dell'ex Ente Eur, attraverso la rettifica della riserva generatasi nell'esercizio precedente a seguito della citata trasformazione.
L'incremento conseguente alla procedura sopra descritta ammonta a lit. 4.294.00.000. Un ulteriore incremento del fondo, pari circa a lit. 71 milioni, è conseguente all'apertura di procedure concorsuali a carico di clienti della Società..
Da segnalare, in particolare, la situazione del cliente E-via, ammesso alla procedura di concordato preventivo nel corso del 2001, che ha generato una perdita stimata pari a circa lit. 607 milioni.
Il fondo è pertanto passato da lit. 655.476.262 a lit. 5.627.639.079, con un incremento di lit. 4.972.162.817.

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione		Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti		77.315.519.793			77.315.519.793
Verso altri		7.281.424.568	5.637.788.428		12.919.212.996
	Totali	**84.596.944.373**	**5.637.788.428**		**90.234.732.789**

I crediti verso i clienti attengono all'attività istituzionale del gruppo. Molti di essi sono pervenuti direttamente dall'ex Ente Eur.

Le procedure per il recupero dei crediti pervenuti direttamente dall'ex Ente Eur, già iniziate nel precedente esercizio, hanno consentito un recupero di buona parte dei crediti suddetti.

I crediti al 31/12/2001 sono così costituiti:

Crediti documentati da fatture	86.982.919.514
Crediti per fatture da emettere	2.504.376.042
Rettifica crediti per n/c da emettere	-91.885.061
Fondo svalutazione crediti	-12.079.890.702
Verso altri	12.919.212.996
Totale	**90.234.732.789**

I crediti verso altri al 31/12/01 sono così suddivisi:

Crediti verso l'Erario per ritenute subite	9.500.733
Crediti verso l'Erario per irpeg	5.102.745.000
Crediti vs Erario per irap	45.838.000
Crediti verso l'Erario per iva	1.567.777.490
Inail per acconti	75.684.005
Crediti verso Ina per polizza TFR	4.166.626.514
Anticipi a fornitori	8.896.320
Altri	342.284.246

Crediti vs Erario per imposte varie	128.696.296
Crediti per imposte anticipate	1.471.164.392
Totale	**12.919.212.996**

I crediti per fatture emesse e da emettere si riferiscono principalmente alle locazioni di immobili ed ai normali rapporti di fornitura commerciale.
Nella voce Altri crediti sono stati iscritti, fra gli importi più significativi, lit. 200.000.000 conseguenti ad una transazione sottoscritta con l'Atac Jolly relativamente a canoni d'occupazione del suolo con paline (già incassate nei primi mesi del corrente anno 2002) e lit. 135.709.751 relative a importi di competenza di un dirigente liquidati, anche questi, nel periodo suddetto.
Il credito Irpeg proviene, per la gran parte, dall'Ente Eur.
Si precisa che il credito Irap verso l'Erario è riportato al netto della quota compensata con i debiti per l'imposta a carico dell'esercizio.

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 della controllante.

Il credito Ina è costituito dalle somme versate relativamente alla polizza TFR stipulata con tale società in favore dei dipendenti.

Il credito per imposte anticipate della Capogruppo è stato cancellato. E' stato iscritto un credito per imposte anticipate della controllata, determinate principalmente quale effetto fiscale sulla perdita fiscale della controllata Eurnetcity riportabile illimitatamente nei prossimi esercizi.

IV. *Disponibilità liquide*

31/12/2000	31/12/2001	Differenza
309.253.888	6.240.526.789	5.931.272.901

Le disponibilità sono così suddivise:

Descrizione	Saldo 31/12/2000	Saldo al 31/12/2001	Differenza
Depositi bancari e postali	267.899.532	6.212.055.694	5.944.156.162
Libretti		20.000.000	20.000.000
Denaro e altri valori in cassa	41.354.356	8.135.605	-33.218.751
Cassa affrancatrice		335.490	335.490
Totali	**309.253.888**	**6.240.526.789**	**5.931.272.901**

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

D) Ratei e risconti

Saldo 31/12/2000	Saldo al 31/12/2001	Differenza
54.882.458	359.283.356	304.400.898

Non sussistono, al 31/12/2001, 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

Al fine di una più corretta rappresentazione del Patrimonio Netto di Gruppo e Consolidato, si è ritenuto opportuno evidenziare separatamente dal Patrimonio Netto di Gruppo il Patrimonio Netto di terzi. La variazione intervenuta nelle singole voci del patrimonio netto è allegata alla presente nota integrativa.

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

Azioni	Numero	Valore nominale in Lire
Ordinarie Eur Spa	6.452.480	100 euro (lit.193.627)
Totali	**6.452.480**	**100 euro (lit.193.627)**

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.

Con riferimento specifico alla riserva di lit. 1.774.179.396, 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, come già ampiamente descritto nel bilancio dell'esercizio precedente. Le variazioni intervenute nel saldo della riserva, apportate d'accordo con il Collegio Sindacale e già illustrate a commento della voce "crediti" e "fondi rischi", sono evidenziate nell'allegata tabella che illustra i movimenti ed incrementi nelle voci del patrimonio netto.

La riserva legale e quella straordinaria di lit., rispettivamente, 436.903.367 e 8.301.163.971, sono state formate con gli utili dell'esercizio passato che l'Assemblea dei Soci della Capogruppo ha destinato ad incremento del patrimonio sociale.

B) Fondi per rischi e oneri

Il fondo è stato stanziato nel precedente esercizio con riferimento alla valutazione dello stato del contenzioso dal quale potrebbero scaturire potenziali passività a carico della Capogruppo per questioni attinenti la gestione dell'ex Ente nonchè a fronte di rischi rivenienti dall'ex Ente. Si è decrementato di un importo pari a lit. 978.981.650 passando da lit. 1.000.000.000 a lit. 1.978.981.650.

La sua movimentazione, che risente anche del procedimento di rettifica dei saldi patrimoniali a tutto il 14 marzo 2000 precedentemente descritto, è la seguente:

Saldo al 31/12/2000	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2001
1.000.000.000	1.000.000.000	21.018.35	1.978.981.650

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

31/12/2000	31/12/2001	Differenza
5.721.657.163	4.222.779.130	-1.498.878.033

La variazione è così costituita.

Saldo iniziale	5.721.657.163
Decremento accantonamento Visconti	-177.801.790
Incremento per accantonamento dell'esercizio	580.099.816
Incremento ex Ferrovie	97.841.291
Rettifiche TFR Ente	16.771.611
Acconti pagati nel 2001	-59.866.474
TFR Previndai 2001	-29.110.333
Decremento per utilizzo dell'esercizio	-1.926.812.154
Totale	**4.222.779.130**

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito del gruppo al 31/12/2001 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti ai dipendenti.

D) Debiti

31/12/2000	31/12/2001	Differenza
54.005.454.759	84.700.097.715	30.694.642.956

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
Debiti verso banche	7.411.391.084	11.199.952.569		18.611.343.653
Altri finanziatori	7.596.954.842	0		7.596.954.842
Acconti	57.968.008	0		57.968.008
Debiti verso fornitori	39.080.838.515	0		39.080.838.515
Debiti tributari	6.820.681.365	8.446.523.000		15.267.204.365
Debiti verso istituti di previdenza	977.879.509	0		977.879.509
Altri debiti	2.688.655.560	419.253.263		3.107.908.823
Totali	**64.634.368.883**	**20.065.728.832**		**84.700.097.715**

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2001 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.
La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate. Si elencano di seguito le singole voci:

- lit. 5.955.353.969 per l'iva "differita" 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.;
- lit. 499.531.193 per ritenute operate su compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi;
- lit. 365.796.203 per irap.

L'importo di lit. 8.446.523.000, scadente oltre l'esercizio successivo, rappresenta l'importo residuo del debito della Capogruppo già stanziato prima della trasformazione a fronte del contenzioso tributario definito transattivamente ed ampiamente descritto nella nota integrativa del precedente bilancio. La somma citata rappresenta il residuo debito da pagare al 31/12/2001. Quale garanzia del pagamento la Società ha dovuto richiedere apposita fideiussione all'Imi S.Paolo, inclusa tra i conti d'ordine.
La garanzia è stata adeguata in relazione ad un ricalcolo della somma dovuta che l'Agenzia delle Entrate ha effettuato nel corso dei primi mesi dell'anno 2001.
Si rammenta ancora che per il contenzioso relativo all' 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 ormai scaduti.
Pendono presso la Commissione Tributaria Provinciale tre ricorsi riguardanti la Capogruppo in materia di Ici:

- il primo, avverso il rifiuto opposto dal Comune di Roma all' istanza di rimborso dell'acconto Ici 1996 per il quale non vi sono tuttavia crediti iscritti in bilancio a fronte dell'incertezza circa il loro recupero;
- il secondo (presentato nel mese di marzo 2002), avverso un avviso di accertamento relativo agli anni 1995, 96, 97 e 98 per maggiori imposte, sanzioni e interessi pari a lit. 2,6 miliardi. A tale riguardo si osserva che una attenta valutazione procedurale e sostanziale degli atti del Comune ha portato alla decisione di non iscrivere passività in bilancio relativamente a detti contenziosi in quanto i relativi rischi sono ritenuti non probabili;
- il terzo (presentato nel mese di marzo 2002) relativo all'opposizione al rifiuto del Comune di Roma all'istanza di rimborso dell'Ici versata per gli anni 1997, 1998 e 1999. Anche in questo caso non è stato iscritto nessun credito in bilancio a fronte dell'incertezza circa il loro recupero.

Un ulteriore ricorso contro il rifiuto (sotto forma di silenzio) all'istanza di rimborso dell'Invim straordinaria pagata nell'anno 1991, pende davanti la Commissione Tributaria Provinciale. Il ricorso è stato presentato nei primi mesi dell'anno 2002.
Come per i casi precedenti, nessun credito è stato appostato in bilancio.

Tutta la materia contenziosa è affidata alle cure dello studio del Professor Di Tanno.

E) Ratei e risconti

31/12/2000	31/12/2001	Differenza
482.733.168	20.268.686.262	19.785.953.094

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.
Non sussistono, al 31/12/2001, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.
Il saldo è composto principalmente dal contributo in conto capitale erogato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, Ufficio per Roma Capitale e Grandi Eventi, nell'ambito degli interventi finanziati ai sensi del D.L. 23/10/96, n. 551, recante "Misure urgenti per il Giubileo del 2000", a fronte degli investimenti da realizzarsi per il Centro Congressi, nonchè affitti attivi di competenza dell'esercizio 2002 per lit. 11,1 miliardi.

In merito al contributo Centro Congressi, si precisa che l'importo incassato nel corso dell'anno 2001 rappresenta la prima parte del contributo stesso ammontante nel complesso a lit 100 miliardi oltre iva, come specificato nella lettera di erogazione della Presidenza del Consiglio dei Ministri.
Il contributo è iscritto tra i risconti in attesa che il Centro Congressi venga realizzato. Al termine del completamento dell'opera, il contributo andrà a diminuire il costo dell'opera stessa per l'Eur Spa da assoggettare ad ammortamento.

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 Capogruppo, 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.
All'importo sono stati aggiunti lit. 3 milioni per libretti di terzi in garanzia.
Con riferimento al contratto di leasing stipulato dalla controllata, è indicato nei conti in esame anche l'importo totale dei canoni da pagare nei prossimi esercizi, pari a lit. 345.972.724.

Conto economico

A) Valore della produzione

31/12/2000	31/12/2001	Differenza
41.167.143.046	89.260.373.196	48.093.230.150

Descrizione	31/12/2000	31/12/2001	Differenza
Ricavi vendite e prestazioni	32.751.828.484	80.542.365.939	47.790.537.455
Increm.per lavori interni		1.155.039.019	1.155.039.019
Altri ricavi e proventi	8.415.314.562	7.562.968.238	-852.346.324
Totale	**41.167.143.046**	**89.260.373.196**	**48.093.230.150**

I ricavi sono così suddivisi:

Ricavi attività tipica	**80.522.754.094**
FITTO FABBRICATI	35.814.106.935
RICAVI DA PARCHI	958.852.377
PROVENTI DA TERRENI e Aree	579.086.595
PROVENTI EROGAZIONE ACQUA	299.280.032
PROVENTI PALAZZO CONGRESSI	3.951.515.236
PROVENTI PALAZZO DELLO SPORT	118.733.557
PROVENTI SALONE DELLE FONTANE	411.179.983
PROVENTI VELODROMO	96.693.933
PROVENTI PALAZZO DELLA CIVILTA'	54.875.196
PROVENTI MANIFESTAZIONI	63.628.082
PROVENTI PALAZZO UFFICI	118.197.497
ALTRI PROVENTI per PENALI E RIADDEBITI	24.423.262
ALTRI	248.903.362
SERVIZI	37.802.889.892
Altri ricavi e proventi	**8.718.007.257**
INCREMENTI PER LAVORI INTERNI	1.155.039.019
ALTRI RICAVI	815.703.693
RICAVI DA RINEGOZIAZIONE CANONI	2.668.408.545
DA FONDO IMPOSTE	4.078.856.000

La rettifica del fondo imposte stimato per i tributi relativi all'anno 2000 della Capogruppo ha generato l'ulteriore ricavo di lit. 4.078.856.000 incluso tra gli altri proventi.

B) Costi della produzione

31/12/2000	31/12/2001	Differenza
28.174.069.188	79.071.223.116	50.897.153.928

Descrizione	31/12/2000	31/12/2001	Differenza
Materie prime, sussidiarie e merci	118.604.777	286.149.331	167.544.554
Servizi	12.545.985.055	41.819.318.640	29.273.333.585
Godimento di beni di terzi	18.365.621	952.477.459	934.111.838
Salari e stipendi	6.657.884.265	9.728.125.929	3.070.241.664
Oneri sociali	1.715.484.586	2.618.120.630	902.636.044
Trattamento di fine rapporto	396.528.742	581.037.357	184.508.615
Altri costi del personale	132.609.043	1.627.476.796	1.494.867.753
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	219.940.285	949.107.985	729.167.700
Ammortamento immobilizzazioni materiali	3.056.588.951	4.605.150.108	1.548.561.157
Svalutazione crediti	0	11.404.841.490	11.404.841.490
Variazione rimanenze merci	16.074.425	-28.777.304	-44.851.729
Oneri diversi di gestione	3.296.003.438	4.528.194.695	1.232.191.257
Totali	**28.174.069.188**	**79.071.223.116**	**50.897.153.928**

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	31/12/2001	Differenza
Utenze idriche	274.464.690	108.689.271	-165.775.419
Utenze elettriche	866.580.540	840.394.265	-26.186.275
Utenze telefoniche	260.415.358	261.655.789	1.240.431
Utenze gas	385.011.443	236.163.580	-148.847.863
Vigilanza	542.982.193	528.392.372	-14.589.821
Pulizie	730.492.970	636.758.125	-93.734.845
Facchinaggi	347.817.333	336.409.408	-11.407.925
Servizi audiovisivi palazzo dei congressi	189.141.343	377.837.016	188.695.673
Servizi sanitari	119.545.153	116.142.478	-3.402.675
Rifiuti		146.615.000	146.615.000
Consulenze tecnico/legali	2.096.457.897	2.430.024.647	333.566.750
Formazione	24.566.000	77.654.517	53.088.517
Pubblicità		383.658.956	383.658.956
Derattizzazione	50.203.120	71.775.991	21.572.871
Assicurazione RCT e incendi e varie	425.766.394	557.832.907	132.066.513
Oneri sociali su compensi	5.447.880	30.787.773	25.339.893
Compenso presidente	113.574.998	353.501.125	239.926.127
Compenso A.D.	65.691.670	103.499.917	37.808.247
Compenso consiglieri	294.653.996	266.448.354	28.205.642
Compenso sindaci	108.090.000	158.999.381	50.909.381
Manutenzioni parchi e giardini	1.479.584.823	1.699.239.200	219.654.377
Manutenzione ordinaria edifici	37.412.400	84.614.525	47.202.125
Manutenzioni varie	3.397.903	8.970.244	5.572.341
Manutenzione edifici storici	2.663.728.807	2.451.295.215	-212.433.592
Manutenzione macchinari	15.512.008	247.053.255	231.541.247

Manutenzione impianti idrici		559.300.236	527.467.016	-31.833.220
Manutenzione impianti termici			155.000.000	155.000.000
Manutenzione edifici speciali			288.569.782	288.569.782
Vigilanza parchi		122.044.130	0	-122.044.130
Pulizie vialetti/scalinate		180.911.152	44.918.880	-135.992.272
Agg.to programmi software		22.176.000	17.534.405	-4.641.595
Manutenzione centrale telefonica			22.400.000	22.400.000
Altri servizi		561.014.218	390.010.868	-171.003.350
Servizi per acquisti			4.242.368	4.242.368
Servizi industriali			27.216.002.220	27.216.002.220
Servizi commerciali			45.235.140	45.235.140
Servizi amministrativi			513.369.074	513.369.074
Trasporto e trasferta			39.858.118	39.858.118
Varie			40.297.458	40.297.458
	Totali	**12.545.985.055**	**41.819.318.640**	**29.273.333.585**

Spese per godimento di beni di terzi

Si tratta delle spese sostenute per il leasing di macchinari elettronici e sistema di video conferenza, il noleggio di beni (furgoni e due autoveicoli, ponteggi, macchinari, ecc.). L'importo complessivo ammonta a lit. 952.477.459.

Spese per il personale

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. 1.627.476.796, sono costituiti da incentivi all'esodo (lit. 1.300.165.558), dalle spese di trasferta, dagli oneri sostenuti per i buoni pasto ed il vestiario.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali. Svalutazioni

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.

31/12/2000	**31/12/2001**	**Differenza**
3.276.529.236	5.554.258.093	2.277.728.857

Si specifica di seguito il dettaglio delle singole voci:

Ammortamento di immobilizzazioni immateriali	**949.107.985**
SPESE IMPIANTO E TRASFORMAZIONE	68.771.340
SPESE PUBBLICITARIE	229.705.537
MARCHI	3.536.000
SPESE PROGRAMMI SOFTWARE	76.012.388
ALTRI ONERI PLURIENNALI	157.810.479
SPESE COSTITUZIONE	5.059.474
PUBBLICITA' E SVILUPPO	228.919.974
SOFTWARE	9.292.160
DIRITTO CONCESSIONE	170.000.633
Ammortamento beni materiali	**596.062.933**
IMP. CONDIZIONAMENTO	416.469.853
RETE IDRICA	29.052.663

IMP. ELETTRICO Scienze	17.772.264
IMP. ELETTRICO TT PP	9.028.794
IMP. ELETTRICO Civiltà	278.844
IMP. ELETTRICO Polizia Scientifica	56.252.067
IMP. ELETTRICO Pazzo Congressi	2.827.061
IMP. ELETTRICO Palazzo Uffici	780.388
IMP. ELETTRICO Parchi	2.097.400
IMP. ELETTRICO Archivi Stato	160.000
IMP. ELETTRICO Velodromo	1.104.416
IMP. CONDIZ. Archivi di Stato	300.000
IMP. CONDIZ. Palazzo Uffici	2.855.031
IMP. ANTINCENDI Palazzo Congressi	642.217
IMP. IDRAULICO Palazzo Congressi	390.552
IMP. TELESEGNALAZIONE	250.000
IMP. TV SATELLITARE	182.899
IMP. SPECIFICI	55.618.484
Ammortamento immobili non storici	**3.373.119.221**
AMM:TO LOCALE P:LE URBANISTICA	38.332.801
AMM.TO SERBATOIO	42.567.042
AMM.TO IST. ALBERTI	486.339.043
AMM.TO SCUOLA ELEMENTARE	141.942.106
AMM.TO IST. VIVONA	180.488.813
AMM.TO CASINA TRE LAGHI	29.186.211
AMM.TO RISTOR. PICAR	124.217.232
AMM.TO CHIOSCO V.LE LIBANO	3.551.649
AMM.TO BAR LE CASCATE	17.804.126
AMM.TO CHIOSCO UMANESIMO	3.012.424
AMM.TO URBANISTIGA ITG	991.207.576
AMM:TO PP TT P.LE DOUHET	26.555.630
AMM.TO PALASPORT	562.052.014
AMM.TO VELODROMO	648.361.492
AMM.TO PISCINA DELLE ROSE	37.545.449
AMM.TO CHIOSCO V.LE ALGERIA	3.622.712
AMM.TO ROSATI	12.721.292
AMM.TO SALBA	11.054.181
AMM.TO DISTRIBUTORE API	12.557.428
Ammortamento mobili e attrezzature	**368.256.640**
AMM.TO MOBILI CONGRESSI	186.541.968
AMM.TO MOBILI PALASPORT	22.068.621
AMM.TO MOBILI SALONE FONTANE	165.187
AMM.TO MOBILI PISCINA	5.685.304
AMM.TO MOBILI PALAZZO CIVILTA' ITALIANA	2.401.560
AMM.TO MOBILI UFFICI	148.304.720
AMM.TO ATTREZZATURE PARCHI E GIARDINI	3.089.280
Ammortamento altri beni	**139.540.903**
AMM.TO HARDWARE	126.137.547
AMM.TO CELLULARI	1.180.588
AMM.TO STIGLI PAL. UFFICI	556.210
AMM.TO STIGLI ARCHIVI STATO	415.000
AMM.TO STIGLI FONTANE	750.000
AMM.TO STIGLI CONGRESSI	207.400
AMM.TO STRUMENTI TECNICI	113.250
AMM.TO MACCH. E ATTREZZ.UFFICIO	10.180.908
Ammortamento spese incrementative immobili	**128.170.411**
AMM.TO SPESE PALAZZO CIVILTA'	11.065.265
AMM.TO SPESE ARCHIVI DI STATO	161.656
AMM.TO SPESE ARTE ANTICA	49.960.574
AMM.TO SPESE PALAZZO UFFICI	1.951.350
AMM.TO SPESE ARTE MODERNA	1.296.607
AMM.TO SPESE PALAZZO TRADIZ. POPOLARI	24.257.006
AMM.TO SPESE SALONE FONTANE	221.387
AMM.TO SPESE PALAZZO DEI CONGRESSI	14.506.361
AMM.TO SPESE PALAZZO URBANISTICA	85.161
AMM.TO SPESE SCUOLA ELEMENTARE	7.747.201
AMM.TO SPESE PALASPORT	681.472
AMM.TO SPESE BIBLIOTECA PARCO TURISMO	3.621.935
AMM.TO SPESE PARCO LAGO	8.908.022

AMM.TO SPESE PARCHI E GIARDINI	3.478.649
AMM.TO SPESE CENTRALE TERMICA	227.765
Totale	**5.075.186.460**

In merito alla svalutazione dei crediti, si rinvia a quanto già detto in occasione di commento ai crediti stessi.

Rimanenze

Sono costituite dal magazzino di prodotti di cancelleria e di materiale di consumo che ha subito un incemento, rispetto all'importo iniziale, di lit. 28.777.304, passando da lit. 80.102.000 a lit. 108.879.304.

Oneri diversi di gestione

31/12/2000	31/12/2001	Differenza
3.296.003.438	4.528.194.695	1.232.191.257

Si riporta di seguito il dettaglio:

Descrizione	31/12/2001
Beneficenza	37.694.561
Quote associative	229.083.543
Servizi Ansa	31.200.000
Servizi ADN Kronos	8.569.863
Libri e pubblicazioni	23.870.271
Formalità societarie	973.000
Tasse CC GG CCIAA	39.292.416
Imposta registro	34.329.529
Ici	3.455.012.000
Permessi auto centro storico	1.241.500
Carburanti auto aziendali	13.002.890
Sanzioni	5.987.000
Spese indeducibili	6.085.425
Oneri bancari	11.599.157
Giornali e riviste	8.199.300
Varie	50.503.831
Perdite su cambi	6.207.682
C.d.A.	394.697.332
Prestazioni occasionali	12.761.956
Licenze	133.257.957
Collegio sindacale	24.625.482
Totali	**4.528.194.695**

Per le modalità di calcolo dell'Ici si rammenta che essa viene determinata, per gli immobili "storici" appartenenti alla Capogruppo, con le agevolazioni della L. 413/91 che consente di calcolare l'imposta sulla base delle rendite catastali degli immobili determinate sulla tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria in cui insiste il fabbricato stesso.

C) Proventi e oneri finanziari

31/12/2000	31/12/2001	Differenza
-946.296.794	-1.583.402.768	637.105.974

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre
Interessi bancari e postali	54.294.391
Interessi da clienti	
Interessi su finanziamenti	
Altri	442.216
Totali	**54.736.607**

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Altre
Interessi bancari	564.327.418
Interessi altri	13.861.396
Interessi su finanziamenti	837.251.203
Oneri di oper.finanz.	214.628.985
Altri	8.070.373
Totali	**1.638.139.375**

E) Proventi e oneri straordinari

31/12/2000	31/12/2001	Differenza
-136.419.226	-103.477.102	-32.942.124

Descrizione	31/12/2000	31/12/2001	Differenza
Plusvalenze da alienazioni	4.060.000		-4.060.000
Sopravvenienze	783.748.008	1.788.727.763	1.004.979.755
Altri proventi str.		1.147.550	1.147.550
Oneri straordinari	-924.227.234	-1.893.352.415	-969.125.181
Totale	**-136.419.226**	**-103.477.102**	**32.942.124**

In particolare, si specifica che le sopravvenienze sono costituite principalmente dalle seguenti voci:

- lit. 500.000.000, per un contributo ex lege ricevuto a seguito dello stanziamento di appositi fondi per il Giubileo di Roma;
- lit. 383.387.959, per aggiustamenti di stime effettuate nell'anno 2000;
- lit. 724.376.000 per il rimborso assicurativo della seconda tranche pagata dalla Società per effetto di un sinistro verificatosi nel precedente esercizio;
- lit. 94.710.000 per alcune donazioni da parte dell'Hotel Parco de' Principi.

Gli oneri straordinari sono costituiti in gran parte dalle seguenti somme:

Per la Capogruppo:

- lit. 750.000.000 che la Società ha dovuto corrispondere a fronte del suddetto sinistro;
- lit. 150.000.000 per una transazione effettuata con la Telecom a fronte della disdetta di un contratto pluriennale di manutenzione;
- lit. 200.995.000 per l'indennità di avviamento erogata ad un cliente locatario di un immobile commerciale in occasione del rilascio del medesimo;
- lit. 395.888.435 per aggiustamenti di stime effettuate nell'anno 2000.

Per la Controllata:

- lit. 318.816.536 per minor ricavi iscritti nell'esercizio 2000.

Imposte sul reddito d'esercizio

31/12/2000	31/12/2001	Differenza
3.126.829.000	125.541.286	-3.001.287.714

Imposte	31/12/2000	31/12/2001	Differenza
Imposte correnti:	**4.257.147.000**	**481.324.286**	
IRPEG	3.443.268.000	51.778.286	
IRAP	813..879.000	429.546.000	
Imposte anticipate	**1.130.318.000**	**-355.783.000**	
IRPEG	1.010.595.000	-537.672.000	
IRAP	119.723.000	181.889.000	
Totale	**3.126.829.000**	**125.541.286**	

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.
La voce imposte anticipate accoglie la variazione intervenuta nell'esercizio nei crediti per imposte anticipate, determinate principalmente sulle perdite fiscali riportabili a nuovo dalla controllata Eurnetcity.
Per quanto concerne la Capogruppo, l'importo delle imposte anticipate corrisponde al riversamento del credito iscritto lo scorso esercizio e che, sulla base dei piani previsionali fiscali dei prossimi esercizi, non viene ritenuto recuperabile in quanto non sono attesi redditi imponibili nel medio periodo.

Altre informazioni

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

Qualifica	Compenso
Presidente	353.501.125
Amministratore Delegato	103.499.917
Consiglieri	266.448.354
Collegio sindacale	158.999.381

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.

Si allegano al bilancio consolidato:

- l'elenco delle imprese incluse nel consolidamento col metodo integrale ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 127/91;
- il prospetto si raccordo tra il risultato netto ed il patrimonio netto della consolidante ed i rispettivi valori risultanti dal bilancio consolidato.

Reg. Imp. 106282/2000
Rea 943510

EUR S.P.A.

C.F. 80045870583 – P.I. 02117131009

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)

Capitale sociale Euro 645.248.000 (Lit 1.249.374.344.960)

Allegato n. 1 al bilancio consolidato al 31/12/2001

Elenco delle imprese incluse nel consolidamento con il metodo integrale ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 127/91 al 31/12/2001

Denominazione sociale	*Sede*	*Capitale sociale*		*Soci*	*Quota prop. %*	*Quota cons. %*
		Valuta	*Importo*			
EURNETCITY SPA	Via Ciro il Grande 16 Roma	Lire	3.388.472.500	EUR SPA ACEA SPA ATLANET SPA	51	51

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

Reg. Imp. 106282/2000
Rea 943510

EUR S.P.A.
C.F. 80045870583 – P.I. 02117131009

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)

Capitale sociale Euro 645.248.000 (Lit 1.249.374.344.960)

Allegato n. 2 al bilancio consolidato al 31/12/2001

Prospetto di raccordo tra il risultato netto e il patrimonio netto della consolidante e i rispettivi valori risultanti dal bilancio consolidato

Il patrimonio netto consolidato di gruppo e il risultato economico consolidato di gruppo al 31/12/2001 sono riconciliati con quelli della controllante come segue:

	Patrimonio netto 2001	*Risultato 2001*
Patrimonio netto e risultato dell'esercizio come riportati nel bilancio d'esercizio della società controllante	**1.271.496.066.091**	**11.393.609.237**
Rettifiche operate in applicazione ai principi contabili		
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:		
a) differenza tra valore di carico e valore pro-quota del patrimonio netto		
b) risultati pro-quota conseguiti dalle partecipate	(1.621.014.525)	(1.621.014.525)
c) plus/minusvalori attribuiti alla data di acquisizione delle partecipate		
d) riserva da consolidamento	23.185.365	
Eliminazione degli effetti di operazioni compiute tra società consolidate	161.579.539	161.579.539
Differenza per conversione Euro	(2)	
Patrimonio netto e risultato d'es. di pertinenza della controllante	1.269.843.951.307	9.934.174.251
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza di terzi	125.182.341	(1.557.445.327)
Patrimonio sociale e risultato netto consolidati	**1.268.411.688.321**	**8.376.728.924**

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

Gruppo Eur

RENDICONTO FINANZIARIO

(in milioni di lire)

	2001
FONTI DI FINANZIAMENTO:	
Liquidita' generata dalla gestione reddituale dell'esercizio:	
Utile netto di spettanza del Gruppo	9.934
Perdita netta di spettanza di terzi	(1.557)
subtotale	8.377
Rettifiche in piu' (meno) relative a voci che non hanno avuto effetto sulla liquidita':	
Ammortamenti dell'esercizio	5.554
Rettifiche in piu' (meno) relative a voci che hanno avuto effetto sulla liquidita':	
(Aumento) rimanenze	(30)
(Aumento) crediti verso clienti	(30.932)
Diminuzione crediti verso altri	3.320
(Aumento) ratei e risconti attivi	(304)
Aumento debiti per acconti	58
Aumento debiti verso fornitori	24.079
(Diminuzione) debiti tributari	(3.717)
Aumento debiti previdenziali	730
Aumento altri debiti	1.118
Aumento ratei e risconti passivi	19.786
Indennita' di anzianita' dell'esercizio:	
Quota	695
Pagamenti	(2.194)
Aumento altri fondi	979
Liquidita' generata dalla gestione reddituale	**27.519**
Variazioni di Patrimonio Netto per rettifiche ai saldi patrimoniali	(5.378)
Incremento debiti verso altri finanziatori	7.596
Variazioni nel capitale e riserve di terzi	1.566
Valore netto immobilizzazioni materiali vendute	19
subtotali	**31.322**
Impieghi di liquidita':	
Investimenti in immobilizzazioni materiali ed immateriali	(26.221)
	(26.221)
Aumento di liquidita'	**5.101**
Indebitamento finanziario netto all'inizio dell'esercizio	**(17.471)**
Indebitamento finanziario netto alla fine dell'esercizio	**(12.370)**

Il Presidente del Consiglio d'Amministrazione
(Dott. Raffaele Ranucci)

Prospetto delle variazioni dell'esercizio 2001 nei conti di patrimonio netto del Gruppo Eur

(Lire milioni)

	Capitale Sociale	*Riserva legale*	*Riserva di trasformaz.*	*Riserva straordin.*	*Utili a nuovo*	*Utile d'esercizio*	*Totale*
Saldi al 31 dicembre 2000	**1.249.374**	**0**	**7.152**	**0**	**0**	**8.761**	**1.265.288**
Destinazione risultato esercizio 2000							
a) a Riserva legale		437				(437)	-
b) a Riserva straordinaria				8.301		(8.301)	-
c) riporto a Nuovo					23	(23)	-
Rettifiche ai saldi patrimoniali per differenze imputabili al periodo fino a tutto il 14 marzo			(5.378)				(5.378)
Utile dell'esercizio						9.934	9.934
Saldi al 31 dicembre 2001	**1.249.374**	**437**	**1.774**	**8.301**	**23**	**9.934**	**1.269.844**

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Dott. Raffaele Ranucci)