- gli immobili di maggiore pregio, pari al 71,2% delle superfici immobiliari disponibili con un valore di poco superiore ai 397 milioni di euro il cui rendimento medio lordo annuo per il 2002 è stato del 4,70%, in leggera flessione (0,06%) rispetto al 2001 (4,76%).

In complesso, per le superfici descritte si è registrato un rendimento complessivo lordo medio nel 2002, che registra una debole flessione rispetto al 2001 causato dai minori introiti delle superfici locate per effetto del rilascio di immobili.

Nel prospetto seguente si illustrano i dati sin qui riportati (con la indicazione di quelli *non significativi*).

Prospetto di sintesi dei rendimenti intero patrimonio

Valori di perizia	Valori di perizia migliaia di Euro	Incidenze Percentuali	Rend.medio lordo Bilancio 2000	Rend.medio lordo Bilancio 2001	Rend.medio lordo Bilancio 2002
Superfici senza reddito	29.055,14	5,21%	n.s.	n.s.	n.s.
Superfici per utilizzo società	17.291,92	3,10%	n.s.	n.s.	n.s.
Superfici per locazioni temp.nee	105.119,22	18,86%	n.s.	n.s.	n.s.
Superfici di minore pregio	8.748,41	1,57%	1,84%	3,72%	4,20%
Superfici di maggior pregio	397.029,17	71,25%	3,48%	4,76%	4,70%
TOTALE EDIFICI E FABBRICATI	**557.243,86**	100,0% 85,9%	2,50%	3,44%	3,42%
Parchi e Terreni	8.884,55	1,4%	9,77%	9,00%	6,73%
Aree Edificabili	9.967,62	1,5%	n.s.	n.s.	n.s.
Area del Centro Congressi	70.000,00	11,2%	0,64%	0,60%	n.s.
TOTALE	648.360,00	100,0%	3,21%	3,78%	3,63%

I risultati sostanzialmente positivi conseguiti dalla Società attraverso la gestione del patrimonio vanno valutati in considerazione del progressivo peggioramento della congiuntura economica internazionale (già evidente nel 2000) e della conseguente tenuta del mercato immobiliare.

Per rispondere adeguatamente alla richiesta del mercato la società ha adottato un modello originale di gestione immobiliare con l'offerta integrata di servizi agli e-

difici e alle persone (cablatura immobili, progetto "punto parco", intrattenimento sportivo e culturale).

5 – Situazione fiscale

Per quanto riguarda il contenzioso di natura fiscale sinteticamente si osserva che il contenzioso relativo all'INVIM 1976 si è definito con sentenza passata in giudicato di rigetto delle richieste dell'Amministrazione finanziaria.

Sono invece pendenti presso la Commissione Tributaria Provinciale quattro 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 euro 1.353.695 (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).

- avverso due anni di accertamento ICI relativi a terreni per gli anni 1998 e 1999 per una ammontare complessivo di euro 1.710.534 (anche in questo caso non sono state iscritte passività in bilancio).

In relazione all'ulteriore ricorso contro il rifiuto all'istanza di rimborso dell'INVIM straordinaria pagata nell'anno 1991 in data 25 marzo 2003 l'Agenzia per le Entrate ha richiesto alla Commissione Tributaria la cessazione della materia del contendere, riconoscendo le ragioni fatte valere dalla Società. Il rimborso comprensivo di interessi maturati sarà liquidabile e compensabile con debiti verso l'Erario a seguito della pronuncia della Commissione Tributaria.

Va ricordato che gli anni ancora all'esame ai fini degli accertamenti tributari riguardano:

- ai fini delle II.DD. gli anni dal 1997 in avanti;
- ai fini dell'IVA gli anni dal 1998 in avanti.

La società fruisce dell'agevolazione prevista per i possessori di immobili di interesse storico ex art. 11 l.413/'91, che consiste nella determinazione della tassazione non sulla base del reddito effettivo, ma del reddito determinato in misura pari

alle rendite catastali minori previste per la zona censuaria di appartenenza degli immobili.

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 seguente prospetto è esposta la consistenza organica complessiva alle date del 31/12/2001 ed al 31/12/2002.

LIVELLI DI INQUADRAMENTO	**Al 31/12/2001**	**Al 31/12/2002**
Dirigenti	10	11
Area Q liv Q2	3	3
Area Q liv. Q1	5	6
Area D liv. D3	6	9
Area D liv. D2	9	9
Area D liv. D1	8	6
Area C liv. C3	15	19
Area C liv. C2	16	18
Area C liv. C1	9	11
Area B liv. B3	6	2
Area B liv. B2	4	2
Area B liv. B1		
Area A liv. A3		
Area A liv. A2		
Area A liv. A1		
TOTALI	91	96

La tabella che segue espone il costo del personale dell'esercizio 2002 comparato a quello dell'esercizio precedente.

Costo del personale

(in euro)

	2001	2002
A) Oneri per il personale in servizio	-	-
Stipendi ed altri assegni fissi	(*) 4.083.024	(*) 4.491.288
Oneri previdenziali ed assistenziali	1.107.598	1.237.388
Altri costi	742.689	(**) 166.835
Totale A) (COSTO GLOBALE)	5.933.311	5.895.511
B) Benefici sociali ed assistenziali		
Sussidi	--	--
Indennità di anzianità al personale	236.102	292.795
Mensa	42.309	74.688
Totale B)	278.411	367.483
Totale Generale (A+B)	6.211.723	6.262.994
Variazione % Totale Generale	+12,52%	+0,83%

(*) Il dato è comprensivo del trattamento accessorio.

(**) Il dato comprende l'incentivo all'esodo (113.886), le spese di trasferta e per il vestiario.

Per l'esercizio 2002 l'incidenza sul totale dei costi della produzione del costo del personale è del 32,5% con una flessione rispetto al 2001 del 2,6%.

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 2002, di 292.795 euro.

Costo globale e costo unitario medio

(in euro)

		Costo Globale				Variazione %	
Anno	**Unità in servizio**	**Previsione**	**Consuntivo**	**Scosta-mento**	**Costo medio (Onere indiv.)**	**Costo Globale (Consuntivo)**	**Costo medio**
2001	91	5.570.123	5.933.311	6,5	65.201	+13,2%	+33,13%
2002	96	6.531.490	5.895.511	-9,7	61.411	-0,6%	-5,8%

Al termine del periodo in esame il totale generale delle spese di personale registra un debole aumento dello 0,83% rispetto al totale delle stesse per l'anno 2001.

L'andamento del costo globale evidenzia una flessione dello 0,6%; in diminuzione anche la retribuzione unitaria media (- 5,8%).

Per quanto riguarda i compensi per collaborazioni esterne si riporta la seguente tabella che evidenzia una flessione del 9,32% rispetto all'esercizio 2001.

Collaborazioni Esterne

(in euro)

	2001	2002
Consulenti legali	78.231	188.396
Consulenti fiscali	178.952	211.685
Consulenti in materia di contabilità (*)	199.125	169.761
Consulenti della Direzione Generale per controllo di gestione e strategie per l'ingresso nel mercato dei servizi	79.455	7.350
Consulenti tecnici	362.887	213.774
Altri consulenti	356.353	242.127
Totale	1.255.003	1.033.093
Progettazione Centro Congressi	2.068.021	1.980.140
Totali	3.323.024	3.013.233

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

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 dal Consiglio 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 30 aprile 2003, 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.

Come previsto dall'art. 16 comma 8 del D.lgs. 213/98 il bilancio è stato redatto in unità di euro, senza cifre decimali.

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

STATO PATRIMONIALE

(gli importi esposti sono espressi in Euro)

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	2001	2002
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
I Immateriali	1.015.632	1.939.718
II Materiali	657.555.960	665.651.978
III Finanziarie	945.267	6.694.108
Totale Immobilizzazioni	**659.516.859**	**674.285.804**
C) Attivo circolante		
I Rimanenze	56.231	377.017
II Crediti	32.807.845	23.602.231
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV Disponibilità liquide	3.212.187	33.788
Totale attivo circolante	**36.076.263**	**24.013.036**
D) Ratei e risconti	145.102	40.663
TOTALE ATTIVO	**695.738.224**	**698.339.503**

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	2001	2002
A) Patrimonio netto		
I Capitale	645.248.000	645.248.000
II Riserve	5.203.480	10.793.576
IX Utile (perdita) dell'esercizio	5.884.309	4.287.448
Totale Patrimonio netto	**656.561.431**	**660.848.881**
B) Fondi per rischi e oneri	1.022.059	516.844
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	2.116.555	2.173.176
D) Debiti	25.570.599	30.261.977
E) Ratei e risconti	10.467.580	4.538.625
TOTALE PASSIVO	**695.738.224**	**698.339.503**
Conti d'ordine	10.133.768	22.063.922

Preliminarmente si osserva l'incremento del patrimonio netto di 4.287.450 euro rispetto all'esercizio 2001 pari allo 0,6%. Il patrimonio netto passa da 656.561.431 euro alla data della chiusura dell'esercizio 2001 a 660.848.881 euro alla fine del 2002.

Il risultato, pur tendenzialmente meno favorevole, per l'incremento, rispetto all'esercizio precedente, va considerato positivamente per tre ragioni che possono così sintetizzarsi:

- risente, in modo meno sensibile rispetto al 2001 di componenti straordinarie positive di reddito;
- si sono operate significative svalutazioni dei crediti;
- si sono verificati fatti di gestione non prevedibili in fase di pianificazione.

In ordine alle poste dell'attivo le immobilizzazione tecniche, al netto degli ammortamenti, riguardano il 95,6% delle attività.

In particolare le immobilizzazioni immateriali (1.939.718 euro) (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 sistematicamente nella misura del 20%, aliquota ritenuta rappresentativa del periodo di utilità che gli investimenti potranno avere in futuro.

Le immobilizzazioni materiali (665.651.978 euro) sono state iscritte al costo di acquisto o al valore determinato in sede di trasformazione con apposita perizia tecnica e sono rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.[3]

Va rilevato altresì l'incremento delle immobilizzazioni finanziarie (6.694.108 euro), investimento duraturo e strategico per la società.

Il saldo delle immobilizzazioni finanziarie si compone di 660.698 euro (partecipazioni in imprese controllate – EURNETCITY), di 892.500 euro (conferimento in c/futuri aumenti di capitale), di 2.984.904 euro (finanziamento fruttifero, comprensivo degli interessi maturati, erogato alla partecipata) e della voce "altri crediti" costituita principalmente dal credito INA (2.122.075 euro) pari alle somme versate relativamente alla polizza TFR stipulata con tale società in favore di dipendenti.

Tra le poste del passivo si osserva l'importo di 516.844 euro del fondo per rischi ed oneri stanziato 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. L'accantonamento per T.F.R. (2.173.176 euro) denota un incremento del 2,7% rispetto all'esercizio del 2001.

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

[3] Per quanto concerne i fabbricati di interesse storico si è mantenuto il criterio adottato consistente nel ritenerli non ammortizzabili a ragione dell'intrinseco valore inalterato nel tempo mentre per i restanti beni immobili, non di interesse storico, si è proceduto all'ammortamento sistematico ad aliquote crescenti in relazione alla durata della Società fissata in 51 anni.

Stato Patrimoniale riclassificato secondo criteri di liquidità

(in euro)

ATTIVO	2001	2002	Differenze
Cassa	1.467	2.881	1.414
Banca	3.210.720	30.907	(3.179.813)
Totale Attività Liquide (A)	3.212.187	33.788	(3.178.399)
Crediti v/ clienti	27.363.100	21.047.447	(6.315.653)
Crediti diversi	5.589.847	2.595.447	(2.994.400)
Totale Attività Differite (B)	32.952.947	23.642.894	(9.310.053)
Rimanenze (C)	56.231	377.017	320.786
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI (A+B+C)	36.221.365	24.053.699	(12.167.666)
Immobilizzazioni materiali	657.555.960	665.651.978	8.096.018
Fondi ammortamento	-	-	-
Totale Immobilizzazioni tecniche nette (D)	657.555.960	665.651.978	8.096.018
Immobilizzazioni immateriali	1.015.632	1.939.718	924.086
Fondi ammortamento	-	-	-
Totale Immobilizzazioni immateriali nette (E)	1.015.632	1.939.718	924.086
Totale immobilizzazioni finanziarie (F)	945.267	6.694.108	5.748.841
TOTALE ATTIVITÀ FISSE (D+E+F)	659.516.859	674.285.804	14.768.945
TOTALE ATTIVITA'	**695.738.224**	**698.339.503**	**2.601.279**
PASSIVO			
Banca	2.619.907	12.340.940	9.721.033
Totale Debiti di finanziamento a breve term. (G)	2.619.907	12.340.940	9.721.033
Fornitori	7.668.617	7.962.225	293.608
Debiti diversi	19.965.362	10.841.295	(9.124.067)
Totale Debiti di funzionamento a breve term. (H)	27.633.979	18.803.520	(8.830.459)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (G+H)	30.253.886	31.144.460	890.574
Mutui	5.784.293	3.656.142	(2.128.151)
Tot. Debiti di finanz. a medio-lungo term. (I)	5.784.293	3.656.142	(2.128.151)
Fondi accantonamento	3.138.614	2.690.020	(448.594)
Tot. Debiti funz. a medio-lungo term. (L)	3.138.614	2.690.020	(448.594)
PASSIVITA' CONSOLIDATA (I+L)	8.922.907	6.346.162	(2.576.745)
Capitale sociale	645.248.000	645.248.000	-
Riserve	5.429.122	11.313.433	5.884.311
Utili di esercizio	5.884.309	4.287.448	(1.596.861)
CAPITALE PROPRIO	656.561.431	660.848.881	4.287.450
TOTALE PASSIVITA'	**695.738.224**	**698.339.503**	**2.601.279**

Nell'esercizio 2002 si ravvisa una flessione delle attività correnti di 12.167.666 euro dovuto ad un decremento del saldo di c/c bancario di 3.178.399 euro e ad una riduzione dell'ammontare complessivo dei crediti (9.310.053 euro).

Le attività fisse aumentano complessivamente di 14.768.945 euro per un incremento complessivo di 2.601.279 euro delle attività totali.

Le passività correnti subiscono un aumento di 891 mila euro circa dovuto ad un incremento dei debiti di finanziamento a breve di 9.721.000 euro compensato da un decremento dei debiti di funzionamento a breve di 8.830.459 euro.

Le passività consolidate diminuiscono complessivamente ai 2.577.000 euro.

Va detto, infine, che il cospicuo incremento degli investimenti (poco meno di 15 milioni di euro) è stato finanziato mediante l'utilizzo di liquidità di c/c e derivanti da incasso di crediti e in parte con risorse finanziarie autoprodotte.

Il prospetto che segue evidenzia quanto sopra esposto.

(in euro)

Investimenti	14.769.000
Decremento debiti a medio/lungo termine	2.577.000
Incremento rimanenze	320.000
TOTALE	17.666.000
Aumento debiti a breve	891.000
Decremento liquidità	3.178.000
Incasso crediti	9.310.000
Utile netto	4.287.000
TOTALE	17.666.000

Gestione Finanziaria

La gestione finanziaria dell'esercizio 2002, rispetto all'esercizio 2001 è caratterizzata da una flessione del 19,8% dei crediti commerciali, dovuta non solo ad una più incisiva azione di recupero dei crediti svolta dalla società, ma anche al completamento dell'attività ricognitiva delle partite creditorie, che ha portato all'annullamento di partite erroneamente iscritte in bilancio in sede di trasformazione.

Al 31.12.2002 i crediti verso clienti ammontano complessivamente a 20.739.066 euro rispetto ai 25.878.491 euro che risultavano alla fine dell'esercizio precedente.[4]

Va segnalata la riduzione del 60,8% dei crediti verso la pubblica Amministrazione rispetto agli esercizi precedenti al 2002, che alla fine dell'esercizio sono pari a

[4] 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).

6,6 milioni di euro, mentre gli incassi dalla P.A. relativi alla gestione 2002 sono stati pari a 8,6 milioni di euro su 19,5 milioni di euro fatturati.[5]

Circa l'80% dei crediti iscritti in bilancio sono relativi a posizioni creditorie della società nei confronti di pubbliche Amministrazioni con le quali si sono stipulati entro la fine dell'esercizio o si stipuleranno nel corso dell'esercizio 2003 i rinnovi dei contratti di locazione.

Ai fini di una più completa analisi della dinamica dell'attività finanziaria della società si riporta il prospetto "Fonti e Impieghi".

Fonti e Impieghi

(in euro)

	2001	2002
FONTI		
Incremento debiti di funzionamento a breve	8.901.651	(8.830.459)
Utile di esercizio	5.884.309	4.287.448
Ammortamenti	2.961.248	4.624.622
Accantonamenti	(332.598)	(448.594)
Totale	**17.414.610**	**(366.983)**
IMPIEGHI		
Aumento magazzino	14.862	320.786
Investimenti	7.766.478	14.768.945
Incremento attività differite	(36.668)	(9.310.053)
Totale	**7.744.672**	**5.779.678**
Saldo di cassa	**9.669.937**	**(6.146.661)**

IL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	2001	2002
C.C.N.	5.967.479	(7.090.761)

La situazione finanziaria evidenzia il deterioramento del saldo di cassa. Il risultato negativo dell'esercizio 2002 pari a 6.146.661 euro è determinato principalmente dalla flessione delle attività differite a fronte di un sostenuto incremento degli investimenti rispetto all'esercizio 2001 (+90,2%).

Il capitale circolante netto presenta una eccedenza delle passività correnti sulle attività correnti pari a 7.090.761 euro.

[5] Le modalità di fatturazione contenute nei contratti in corso prevedono la fatturazione semestrale anticipata.

Si riporta nel prospetto che segue il conto economico dell'esercizio 2002 posto a confronto con le risultanze dell'esercizio precedente.

SINTESI DEL CONTO ECONOMICO DELLA SOCIETA' AL 31 DICEMBRE 2002

(in euro)

CONTO ECONOMICO	2001	2002
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	23.020.305	23.537.525
- Altri ricavi e proventi	3.484.671	884.271
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	26.504.976	24.421.796
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	73.939	637.794
- Per servizi	7.310.111	5.844.315
- Per godimento di beni di terzi	58.180	111.579
- Per il personale	6.211.723	6.262.994
- Ammortamenti e svalutazioni	2.961.248	4.624.622
- Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(14.862)	(320.786)
- Altri accantonamenti		200.000
- Oneri diversi di gestione	2.013.916	1.914.084
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	18.614.255	19.274.602
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	7.890.721	5.271.089
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
- Proventi da partecipazioni		
- Altri proventi finanziari	18.401	46.984
- Interessi e altri oneri finanziari	703.852	982.284
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(685.451)	(935.300)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
- Svalutazioni di partecipazioni	825.210	299.092
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(825.210)	(299.092)
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
- Proventi	923.801	1.878.574
- Oneri	807.622	1.357.700
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	116.179	520.874
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		
- Imposte esercizio	6.496.239	4.557.571
- Imposte differite	611.930	146.228
UTILE DELL'ESERCIZIO	**5.884.309**	**4.287.448**

Il conto economico dell'esercizio 2002 si è chiuso con un utile netto di esercizio pari a 4.287.448 euro.