Il risultato positivo è determinato principalmente dall'esito della gestione ordinaria che registra un saldo positivo di 5.271.089 euro anche se in flessione (-33,2%) rispetto al risultato ottenuto nell'esercizio 2001 (7.890.721 euro).

I costi della produzione relativi alla gestione 2002, al netto degli accantonamenti per ammortamenti di immobilizzazioni materiali ed immateriali (3.024.622 euro) e per svalutazioni crediti (1.600.000 euro), sono pari a 14.649.980 euro con un decremento di 1.003.027 euro rispetto ai dati relativi all'anno precedente (15.653.007 euro) pari a -6,4%.

I principali costi della produzione hanno riguardato:

- "Servizi": 5.844.315 euro, di cui 1.796.884 euro per manutenzioni ordinarie all'intero patrimonio, 799.013 per servizi agli immobili (pulizia, facchinaggio, vigilanza, assicurazioni ecc.), 909.686 euro per consulenze tecnico-legali assicurazioni per euro 455.559, 653.971 euro per utenze, 464.197 euro per compensi al collegio sindacale e al consiglio di amministrazione;
- "costi per il personale": 6.262.994 euro (comprensivi di 113.886 euro costituiti da incentivi all'esodo);
- "oneri diversi": 1.914.084 euro (di cui 1.625.576 euro di ICI);
- "svalutazioni crediti" per 1.600.000 euro e "accantonamento rischi" per 200.000 euro.

Il valore della produzione relativo alla gestione 2002 si attesta su un importo di 24.421.796 euro inferiore ai dati relativi all'anno precedente (26.504.976 euro) di 2.083.180 euro corrispondenti ad un decremento dell'8%.

Più analiticamente il valore della produzione riguarda ricavi per attività principali per un importo di 23.537.525 euro (locazioni permanenti e temporanee, gestione di infrastrutture, parchi e terreni) superiore ai dati relativi all'anno precedente (23.020.305 euro) per 517.220 euro corrispondenti ad un incremento del 2,2%.

La maggior parte dei ricavi (17.985.608 euro) derivano dall'area di affari edifici e riguardano la locazione a terzi di immobili di proprietà, mentre circa 3.064.165 euro (di cui 2.651.142 euro dal Palazzo dei Congressi) derivano dalla gestione diretta degli edifici speciali. Infine sono da segnalare ricavi per circa 594.495 euro provenienti dalla gestione dei parchi.

Il positivo andamento delle attività commerciali è il risultato della stipula di nuovi contratti di locazione negli ultimi mesi dell'esercizio precedente o nei primi mesi del 2002 e dell'avvio della commercializzazione di "facilities management".

Quest'ultima voce di ricavi ha addirittura superato le previsioni del budget con un importo pari a 574.000 euro.

Va detto, inoltre, che la gestione delle attività commerciali risente ancora della mancata conclusione di numerosi rinnovi di contratti con p.a.: tali rinnovi, riferendosi a situazioni di contratti scaduti da diverse annualità, determineranno la possibilità di iscrivere ricavi negli esercizi futuri alla voce "alti ricavi da rinegoziazione attività principali".

Infine, nel corso dell'esercizio 2002 si è proceduto alla novazione del contratto di locazione con la controllata Eurnetcity che ha comportato l'impossibilità di messa a reddito dell'immobile oggetto della locazione.

Tra gli altri ricavi e proventi (884.271 euro) si segnalano 562 mila euro per importi fatturati a titolo di rinegoziazione di contratti scaduti, relativamente al periodo antecedente il 15.3.2000.

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

La società Eurnetcity è la società controllata da EUR con una quota di capitale sociale che, al termine dell'esercizio di riferimento, era pari al 51%, mentre il restante 49% era detenuto da ACEA S.p.a. (39%) e da ATLANET S.p.a.(10%).

Costituita il 6 settembre 2000 (con la originaria partecipazione delle sole EUR S.p.a. al 51% ed ACEA S.p.a. al 49%), ha per oggetto sociale la installazione e gestione di una rete di telecomunicazioni nel quartiere dell'EUR e la fornitura dei relativi servizi.

Alla fine dell'esercizio 2002 la quota di capitale sociale sottoscritto da EUR nella controllata è pari a 1.785.000 euro.

L'intensa crisi del mercato di riferimento (net-Economy) viene addotta dalla Società controllante come causa della perdita di esercizio di Eurnetcity nel 2002 di 577.420 euro.

La società ha affrontato, quindi, un radicale ripensamento delle strategie di attività programmate nel 2001 attraverso una riorganizzazione delle risorse umane e l'ampliamento dell'oggetto sociale.

Persistendo la situazione di crisi, recentemente (gennaio 2004), per consentire la realizzazione di un disegno di riconversione industriale, è stato stipulato un accordo fra i soci, che prevede l'uscita di ACEA ed ATLANET dalla società controllata, previo l'acquisto delle rispettive azioni da parte di EUR, e l'ingresso di altri soci.

All'atto della stesura della presente relazione sono ancora da perfezionare i termini dell'accordo ed è da definire il nuovo assetto societario.

9 - Il bilancio consolidato

Il bilancio consolidato trae origine dai bilanci di esercizio dell'EUR S.p.A. (Capogruppo) e di EURNETCITY S.p.A. al 31.12.2002, 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 31.12.2002.

(in euro)

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	**31.12.2001**	**31.12.2002**
A) crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
Totale immobilizzazioni	663.231.324	678.795.596
C) Attivo circolante		
Totale attivo circolante	49.882.236	29.128.050
D) Ratei e risconti	185.554	58.337
TOTALE ATTIVO	**713.299.114**	**707.981.983**
STATO PATRIMONIALE PASSIVO		
A) Patrimonio netto		
Totale patrimonio netto	655.819.666	659.599.826
Totale patrimonio di terzi	64.652	1.410.965
Totale patrimonio netto consolidato	**655.884.318**	**661.010.791**
B) Fondi per rischi ed oneri	1.022.059	516.844
c) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	2.180.883	2.281.918
D) Debiti	43.743.951	39.630.612
E) Ratei e risconti	10.467.903	4.541.818
TOTALE PASSIVO	**713.299.114**	**707.981.983**
Conti d'ordine	61.958.138	22.242.602

Il Patrimonio netto consolidato ammonta a 661.010.791 euro al 31.12.2002 con un incremento dello 0,8% rispetto al risultato dell'esercizio 2001 (655.884.318 euro).

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

Le poste più significative riguardano:

- spese di pubblicità 1.139.560 euro;
- per ricerche di mercato 1.259.063 euro;

- 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 delle controllante (887.108 euro).

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 2002 sono pari a 666.863.623 euro con un incremento rispetto al 2001 di 9.058.841 euro.

Nel complesso i beni di uso durevole sono aumentati nel corso del 2002 di 15.564.272 euro (+2,3%) rispetto all'esercizio 2001.

A fronte di detto incremento patrimoniale si riscontra una flessione dell'attivo circolante (-41,6%).

In particolare, le attività correnti (disponibilità liquide + crediti + attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni) sono passate da 49.825.314 euro a 28.715.087 euro con un decremento del 42,4%.

Dall'esame delle poste passive va evidenziata l'esposizione dei fondi e dei debiti pari a complessive 46.971.192 euro (- 18,2% rispetto al 2001), di cui 516.844 euro quale accantonamento per fondo rischi ed oneri, 2.281.918 euro quale accantonamento T.F.R., 39.630.612 euro per debiti vari e 4.541.818 euro per ratei passivi[6].

Nei conti d'ordine l'importo di 10.132.219 euro è correlato prevalentemente 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; sono altresì indicati euro 11.930.154 per l'ipoteca della Capogruppo a favore dell'INA a fronte di un precedente mutuo contratto dall'Ente EUR.

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

---

[6] Il saldo è composto principalmente dal contributo in conto capitale per la realizzazione del Centro Congressi, erogato dalla Presidenza del Consiglio di Ministri, Ufficio per Roma Capitale e grandi eventi (4.389.884 euro), nonché da importi di ricavi relativi a prestazioni già fatturate ma di competenza dell'esercizio 2003 per 90.187 euro.

Conto economico del bilancio consolidato al 31.12.2002

(in euro)

	2001	2002
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
Totale valore della produzione	46.099.136	24.397.321
B) COSTO DELLA PRODUZIONE		
Totale costo della produzione	(40.836.880)	(22.012.427)
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	**5.262.256**	**2.384.894**
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Totale proventi e oneri finanziari	(817.759)	(1.024.580)
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	(53.442)	2.066.776
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)	**4.391.055**	**3.427.090**
Totale imposte dell'esercizio	64.836	(70.128)
Utile dell'esercizio	**4.326.219**	**3.497.218**
Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza dei terzi	(804.353)	(282.936)
Utile (perdita) dell'esercizio di gruppo	**5.130.572**	**3.780.154**

Il conto economico del bilancio consolidato per il 2002 si è chiuso con un utile di esercizio pari a 3,5 milioni di euro al netto delle imposte con un utile di spettanza del Gruppo pari a 3,8 milioni di euro.

Nell'esercizio precedente si era conseguito un utile di circa 4,3 milioni di euro ed un utile consolidato di gruppo di circa 5,1 milioni di euro.

I dati sopra esposti evidenziano una flessione del 18,6% rispetto all'esercizio 2001 a seguito delle difficoltà della Controllata conseguenti alle incertezze del mercato di riferimento (comunicazione tecnologica e net-economy).

Il risultato comunque positivo è determinato sia dall'esito della gestione ordinaria che registra un utile di 2.384.894 euro con una flessione del 54,7% rispetto al risultato del 2001 che dal saldo della gestione straordinaria.

In particolare, le sopravvenienze per la Capogruppo sono costituite principalmente da:

- euro 438.205 per la rideterminazione del debito per il mutuo INA
- euro 387.342 per il rimborso assicurativo della somma pagata dalla società per effetto di un sinistro verificatosi nell'esercizio 2000.
- euro 413.1666 per l'adeguamento del valore di un terreno che in sede di perizia era stato conteggiato per una consistenza inferiore a quella reale.

- euro 277.266 per transazioni, aggiustamento crediti vantati nei confronti del comune di Roma, rettifiche calcoli di TFR e premi di produttività, rettifiche di saldi fornitori.

Per la Controllata i proventi straordinari ammontano a euro 1.569.366 e riguardano sopravvenienze attive derivanti principalmente dagli accordi transattivi con Utilitas e con E-via S.p.a. (principali fornitori) nonché dall'atto di modifica del contratto di locazione stipulato con EUR S.p.a..

Gli oneri straordinari ammontano a euro 23.464 e sono relativi alla definizione di talune parti contabili relative all'esercizio 2001.

Le principali voci di ricavo sono sintetizzate nel prospetto seguente:

(in euro)

	Al 31.12.2002
Fitto fabbricati	16.859.070
Ricavi da Parchi	594.495
Ricavi da Palacongressi	2.651.142
Ricavi Manifestazioni	180.496
Proventi da rinegoziazione canoni	561.772
Facilities	337.055

I ricavi complessivi del gruppo sono pari a euro 23.027.664, importo inferiore rispetto all'esercizio precedente (euro 41.596.661) di euro 18.568.997 corrispondente ad un decremento del 44,6%.

In ordine ai costi della produzione relativi alla gestione 2002 (euro 22.012.427), il risultato al netto degli ammortamenti di immobilizzazione materiali e immateriali e degli accantonamenti per svalutazione crediti (5.277.958 euro), si attesta su un importo di euro 16.734.469 inferiore rispetto all'esercizio precedente del 47,8%.

La spesa per il personale ammonta a 7.544.763 euro (+0,4% rispetto all'esercizio 2001).

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 3.677.958 euro con un incremento di 809.423 euro rispetto all'esercizio 2001 (+ 28,2%).

A seguito dell'esame delle singole posizioni creditorie della Capogruppo e della Controllata e di una valutazione successiva del grado di esigibilità dei crediti e nell'ambito della prosecuzione del procedimento di ricognizione delle partite creditorie e debitorie provenienti dall'Ex Ente Eur, la società ha ritenuto opportuno procedere ad un ulteriore accantonamento al fondo svalutazione dei crediti compresi

nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide (pari a euro 1.600.000) nonché al fondo per rischi ed oneri del passivo che ha una consistenza al 31.12.2002 di circa 500 mila euro.

Quanto alla gestione finanziaria la perdita di 1.024.580 euro deriva dal saldo negativo tra interessi bancari e postali e oneri su finanziamenti e operazioni finanziarie.

10. Conclusioni

L'EUR S.p.a. ha operato per il terzo anno consecutivo dalla costituzione (15 marzo 2000) nel tendenziale perseguimento dell'interesse pubblico alla valorizzazione ed economica gestione di un significativo settore della città di Roma.

L'attività ricognitiva delle partite creditorie e debitorie provenienti dalla trasformazione dell'Ex Ente Eur si è, nel corso dell'esercizio 2002, sostanzialmente conclusa, mentre continua l'impegno della Società diretto alla valorizzazione del patrimonio, immobiliare di provenienza pubblica e alla creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione e lo sviluppo dei servizi connessi.

I risultati sia in termini di gestione economico-finanziaria che di valorizzazione del patrimonio confermano la coerenza del processo di sviluppo avviato dalla Società che intende collocarla sul mercato come modello unico di gestione immobiliare e di sviluppo del territorio.

L'utile netto di esercizio è pari a 4,3 milioni di euro con un esito della gestione ordinaria che registra un utile di 5,2 milioni di euro in flessione rispetto all'esercizio 2001 (-33,2%).

La situazione finanziaria presenta un saldo di cassa negativo di 6,1 milioni di euro.

Il capitale circolante netto (-7,1 milioni di euro) evidenzia un'eccedenza delle passività correnti a seguito di un sostenuto incremento degli investimenti (+90,2%) rispetto all'esercizio 2001.

Insignificante è l'incremento del patrimonio netto che alla fine dell'esercizio passa a 660,8 milioni di euro (+0,6%).

L'esercizio 2002 è stato un anno di transizione verso un definitivo risanamento aziendale per la società controllata Eurnetcity, anche a seguito della rilevata crisi del mercato di riferimento.

Il bilancio consolidato di gruppo presenta un utile di esercizio pari a 3,5 milioni di euro al netto delle imposte con un utile del gruppo pari a 3,8 milioni di euro ed un valore complessivo della produzione di 24,4 milioni di euro.

La situazione patrimoniale consolidata mostra un debole aumento delle immobilizzazione tecniche di 13,4 milioni rispetto all'esercizio 2001 (+2%) a fronte di un sensibile decremento dell'attivo circolante (-41,6%).

Diminuisce del 18,2% anche l'esposizione debitoria.

Il quadro delineato non può prescindere da una adeguata e oculata programmazione dei piani di investimento entro rigorosi limiti di accertata compatibilità economica che consenta di garantire l'equilibrio finanziario.

EUR S.p.A.

ESERCIZIO 2002

PAGINA BIANCA

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

PAGINA BIANCA

Reg. Imp. 80045870583
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

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ANNO 2002

Premessa

L'esercizio 2002, che si chiude **con utili di esercizio, al netto delle imposte, pari a 4.287.448 euro,** è il terzo della società Eur, costituita il 15 marzo del 2000 e, come i due precedenti, è stato caratterizzato da una gestione con risultati positivi.

Il risultato conseguito è migliorativo delle previsioni del budget, nonostante il verificarsi in corso di esercizio di fatti non prevedibili e pur in presenza di una evoluzione del quadro di riferimento economico nazionale ed internazionale in sensibile indebolimento.

I positivi risultati conseguiti nel 2002 e nell'arco dell'intero triennio 2000-2002 offrono spunti non solo per le analisi ed i commenti propri dei documenti di bilancio, ma anche per riflessioni più ampie sulla gestione del patrimonio immobiliare pubblico, alle quali si farà breve cenno nelle conclusioni della presente relazione.

1. Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Con l'esercizio 2002 si può ritenere sostanzialmente completata la *due diligence* ricognitiva delle partite creditorie e debitorie acquisite per effetto della trasformazione dell'ex Ente Eur in Società per azioni, che ha determinato:

- una svalutazione dei crediti per un importo di 1,6 milioni di euro, mediante accantonamento all'apposito Fondo;
- un accantonamento al fondo rischi di 200 mila euro, che, pertanto, ha una consistenza, al 31.12.2002, di circa 500 mila euro.

L'attività della Società ha perseguito, come negli anni precedenti, 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 ricordare che nel corso del precedente esercizio 2001 la Società differenziò, previa adozione di specifica delibera del Consiglio di Amministrazione, logiche e procedimenti di attivazione e realizzazione degli interventi, a seconda che essi si riferissero ad immobili destinati al mercato della locazione permanente, come tali rientranti nella quota del patrimonio societario a più alta vocazione commerciale, ovvero si riferissero ad iniziative immobiliari fortemente caratterizzate da valenze pubblicistiche.
La Società ha proseguito su questo "doppio percorso" procedurale, avendo peraltro cura di rafforzare i vincoli di trasparenza e concorrenzialità negli interventi realizzati con modalità privatistiche attraverso l'adozione di procedure per acquisti e forniture di beni e servizi, anche in vista del programma di messa in qualità della Società, avviato nel corso dell'anno.

Relativamente all'entità della strategia di valorizzazione del patrimonio immobiliare aziendale, come già ampiamente analizzato nella relazione sulla gestione per gli anni precedenti, se ne deve sottolineare l'ampiezza e la consistenza, in piena adesione alla missione aziendale.

Il valore complessivo di investimenti programmato nel triennio è infatti pari a 272,7 milioni di euro, dei quali 198,8 milioni con copertura a carico di terzi e 74,0 milioni di euro con copertura a carico della Società.

Per gli investimenti con copertura finanziaria a suo carico, la Società ha speso 3,4 milioni di euro nel 2000, 4,9 milioni di euro nel 2001, 14,4 milioni di euro nel 2002 per un totale complessivo pari a 22,7 milioni di euro, mentre prevede di spendere 51,2 milioni di euro negli anni successivi, prevalentemente destinati alla **ristrutturazione dell'ex Velodromo.**

Tale ultima iniziativa è di particolare rilevanza per la Società, poichè, nell'ambito delle strategie di diversificazione gestionale dalla stessa apportabili, tale impianto,una volta ristrutturato, sarà gestito direttamente dalla Società stessa.
A tal fine, nel corso del 2002, la Società:

- ha affidato ed acquisito uno studio di fattibilità che ha indicato il mix funzionale delle attività da gestire nell'impianto, idoneo a soddisfare i requisiti di economicità dell'iniziativa;
- ha realizzato campagne di sondaggi finalizzate ad accertare la composizione del sottosuolo;
- ha costantemente interloquito con il Comune di Roma ai fini della della più corretta procedura urbanistica da adottare.

La maggior parte degli investimenti (249,4 milioni di euro, di cui 55,0 milioni di euro con copertura a carico di Eur, **quasi integralmente destinati alla ristrutturazione del citato ex Velodromo**) sono stati programmati già dal 2000, mentre 9,3 milioni di euro di investimenti sono stati programmati nel 2001 e 14,0 milioni di euro di investimenti sono stati programmati nel 2002 (riguardanti soprattutto le manutenzioni straordinarie agli edifici e la partecipazione azionaria in Eurnetcity).