Quadro Riassuntivo degli Investimenti					
	2000	2001	2002	Oltre 2002	Totale
Investimenti Programmati	249.387.260,75	9.344.732,13	14.001.875,63		272.733.868,51
Con copertura a carico di Terzi	194.386.459,17	4.389.883,64	-		198.776.342,81
Con copertura a carico di Eur S.p.A.	55.000.801,58	4.954.848,49	14.001.875,63		73.957.525,70
Totale Uscite Annue a carico di Eur Spa	3.402.331,33	4.954.848,49	14.372.660,92	51.227.684,96	73.957.525,70

All'interno della pluralità degli investimenti programmati e, in parte, già realizzati, spiccano per importanza:

- la realizzazione del nuovo Centro Congressi e la ristrutturazione del Palazzo dello Sport, affidati in concessione, ai sensi dell'art.19 della legge sui lavori pubblici; gli oneri per i relativi lavori sono a carico degli aggiudicatari e, in parte (Centro Congressi) di stanziamenti previsti dalla legge per Roma Capitale; i lavori per il Palazzo dello Sport, iniziati nel settembre 2001, sono nella fase finale, mentre quelli relativi al Centro Congressi, oggetto di gara bandita nel luglio 2001, aggiudicata nel settembre 2002 e contrattualizzati nell'aprile 2003 saranno avviati nel mese di gennaio 2004;

- la ristrutturazione del Palazzo della Civiltà italiana per farne sede del Museo dell'Audiovisivo; gli oneri per i relativi lavori sono a carico della legge speciale istitutiva del citato Museo dell'Audiovisivo (Min. Beni culturali) con compensazione finanziaria dei canoni di locazione;

- la ristrutturazione dell'ex Velodromo; gli oneri per i relativi lavori sono a carico di Eur, che sarà anche il gestore dell'impianto, al netto di un contributo del Coni di circa 11 milioni di euro; è stato approvato nel corso del 2002 lo studio di prefattibilità economica ed è stata avviata nello stesso anno la procedura di accordo di programma;

- la realizzazione di parcheggi pertinenziali e pubblici a servizio del nuovo Centro Congressi, da realizzarsi su concessione del diritto di superficie comunale, confermato nelle delibere del consiglio comunale del gennaio ed ottobre 2001 e del settembre 2002; i relativi lavori saranno affidati in concessione di costruzione e gestione con gara bandita nel marzo 2003.

Ulteriori interventi di valorizzazione sono stati programmati dalla Società nel corso del 2002, ed in parte realizzati nello stesso anno, con riferimento anche alle necessità di manutenzione straordinaria degli immobili sui quali si concentrano le azioni più propriamente commerciali.

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,** si ritiene innanzitutto opportuno confermare le condizioni di scenario già delineate nella relazione alla gestione dell'esercizio 2001 e che si riepilogano in sintesi:

- *progressivo e continuo peggioramento della congiuntura economica internazionale rispetto all'anno 2001, già in flessione rispetto al 2000;*
- *tenuta del mercato immobiliare, i cui investimenti sono ritenuti appetibili da parte degli operatori nazionali ed internazionali, anche in raffronto ai titoli del debito pubblico;*
- *crescita dei valori immobiliari a livello nazionale in media del 6,1% rispetto all'anno precedente*[1]*;*
- *crescita dei canoni di locazione per la città di Roma in media del 6.9 % rispetto all'anno 2001*[2]*;*
- *richiesta da parte del mercato di un portafoglio immobiliare con offerta di servizi all'edificio, alle persone che all'interno vi lavorano ed allo spazio esterno;*
- *importanza crescente alla domotica e alla cablatura degli immobili;*
- *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 ed ex velodromo – e per quello culturale – sistema congressuale e sistema museale dell'EUR -).

Il settore dei servizi connessi alla locazione permanente e temporanea ed alla gestione diretta degli immobili in proprietà, considerato come prioritario sin dall'inizio dell'attività della società e poi avviato a commercializzazione nel corso del 2001, si è sviluppato con decisione.

In particolare, relativamente ai servizi dell'ICT la Società sta operando in modo incisivo con la controllata Eurnetcity che ha intensificato la propria attività di supporto ad Eur.

---

[1] *Fonte: Nomisma Il mercato immobiliare:l'analisi congiunturale- III rapporto quadrimestrale.*

[2] *I canoni di locazione medi, sempre secondo i dati forniti da Nomisma, si attestano per le zone centrali a 306 euro mq/anno e semi centrali a 214 euro mq/anno. I rendimenti finanziari lordi derivanti dalla locazione per il centro ed il semicentro sono indicati tra i 7,1% e il 6,9% rispettivamente.*

Con riferimento **all'analisi della redditività delle superfici in locazione immobiliare**, si riporta in nota[3] l'analisi dei dati comparativi nel triennio, al fine di disporre degli elementi utili alla lettura e valutazione dei dati di rendimento di cui al seguente prospetto.

Prospetto di sintesi dei rendimenti intero patrimonio

Valori di perizia	Valori di perizia migliaia di Euro	Incidenze percent.		Rendim. Medio Lordo Bilancio 2000	Rendim. Medio Lordo Bilancio 2001	Rendim. 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 temporanee	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%**

[3] *Il patrimonio immobiliare della Società, valutato in sede di relazione di stima (marzo 2000) in circa 648,4 milioni di euro, si connota per due principali caratteristiche: è misto, cioè composto da:*

- *edifici e fabbricati per l'85,9% del valore complessivo, pari a 557,2 milioni di euro;*
- *parchi ed aree edificabili per il 14,1% del valore complessivo, pari a 91,1 milioni di euro;*

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 paesaggistico, per quanto riguarda i parchi.
Non tutti gli edifici e fabbricati da gestire e valorizzare sono destinabili alla locazione permanente.
Infatti figurano immobili,per il 18,9% del valore complessivo degli immobili e fabricati, pari a 105,1 milioni di euro, destinati alla locazione temporanea per congressi ed altri eventi similari, i cosiddetti "edifici speciali": il Palazzo dei Congressi che sarà affidato in gestione al vincitore della gara per la realizzazione del Centro Congressi Italia; il Palazzo dello Sport che inizierà nuovamente la sua attività nel mese di settembre 2003, 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 la quale è stata affidata la progettazione della copertura invernale. Per questi immobili, viste le caratteristiche descritte, non è stato 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 immobili che sono considerati temporaneamente senza reddito a causa della loro destinazione, come i beni adibiti all'uso diretto della Società(pari in valore al 3,10% del valore totale degli edifici e fabbricati di proprietà) o della loro indisponibilità, come 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(pari in valore al 5,21% del valore totale degli edifici e fabbricati di proprietà).
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 a 8,7 milioni di euro (1,6% del valore degli edifici e fabbricati), il cui rendimento medio lordo è passato dall'1,84% del 2000 al 3,72% del 2001 per arrivare al 4,20% nel 2002; gli* ***immobili di maggior pregio****, pari al 71,2% del valore degli edifici e fabbricati con un valore di libro di poco superiore ai 397 milioni di euro, il cui rendimento medio lordo annuo per il 2002 è stato di 4,70% leggermente inferiore (0,06%) di quello registrato nel 2001 (4,76%) ma in netta crescita (35,25%) rispetto a quello del 2000 (3,48%).*

In complesso, per le superfici descritte si è registrato un rendimento complessivo lordo medio nel 2002 pari al 4,70% con una leggera flessione dello 0,06% rispetto al 2001 , imputabile alle minori superfici locate per effetto di rilascio di immobili ed una crescita del 1,22% rispetto al 2000.

Analizzando nel dettaglio il dato relativo al 2002 si sottolinea:

- **che la citata flessione è dovuta ad una riduzione delle superfici locate, dovuta essenzialmente alla riconsegna di ampie superfici avvenuta nel corso dell'anno (circa 15.000 mq complessivamente, dei quali circa 10.000 mq sono in ristrutturazione per la ricollocazione sul mercato a partire dal 2003, e circa 2000 mq ristrutturati e locati alla fine del 2002);**
- **che gli immobili per i quali l'occupazione è rimasta costante negli anni 2001 e 2002 registrano una crescita del rendimento rispetto al 2001 dello 0,76%.**

Si ricorda che le superfici di che trattasi sono pari, in valore, al 71,25% del valore complessivo degli edifici e fabbricati in proprietà e che questi ultimi rappresentano in valore l' 85,9% del valore totale delle immobilizzazioni iscritte nell'attivo patrimoniale.

Considerazioni conclusive

L'ultimo anno di gestione affidato agli Amministratori nominati in sede di costituzione della Società, successivamente integrati da due nuovi Consiglieri in sostituzione di due colleghi nel frattempo dimessisi, si chiude con una differenza tra valore e costi di produzione, al netto delle partite straordinarie e degli ammortamenti e svalutazioni, pari a **circa 9 milioni di euro ed è superiore di oltre il 10% ai dati di budget.**

Nel 2001 il dato omogeneo era risultato pari a circa 7,4 milioni di euro.

Nel 2000 il dato omogeneo era risultato pari a circa 3,9 milioni di euro in un esercizio limitato a 9,5 mesi, con una proiezione del dato su base annuale pari a 4,9 milioni di euro.
L'utile netto conseguito nel 2002 è di **circa 4,3 milioni di euro**.
Anche questo dato conferma i risultati positivi conseguiti nei due precedenti esercizi, pari rispettivamente a 4,5 e 5,9 milioni di euro nel 2000 e nel 2001.

Il dato relativo al 2002, pur inferiore al dato 2001, deve considerarsi positivamente poichè:

- risente, in modo meno sensibile rispetto a tale anno 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.

Nei primi tre anni di vita Eur Spa ha pertanto realizzato **utili complessivi pari a circa 15 milioni di euro**, con un dato medio annuo stimato (in considerazione della durata infrannuale del primo esercizio) ancor più consistente e pari a circa **5,3 milioni di euro, corrispondenti a circa lo 0,8% del patrimonio immobiliare della società**, che, si ricorda ancora una volta, è composto solo per il 30% della sua superficie da fabbricati, riveste in gran parte interesse storico-artistico-architettonico e, infine, appartiene ad azionisti pubblici.

Allo stesso tempo, i rendimenti annui del patrimonio immobiliare destinato alla locazione permanente sono pari al 4,7% .
Ciò vuol dire che un veicolo societario che operi nell'interesse pubblico della valorizzazione ed economica gestione di patrimoni di provenienza pubblica, è in grado di assolvere a tale interesse, il quale è specifica mission statutaria, con interessanti risultati economici.
Questi ultimi vanno letti non solo come utile riferimento per una valutazione dei rendimenti dei patrimoni pubblici aventi simili caratteristiche, ma anche, e soprattutto, come una interessante modalità di razionalizzazione della spesa pubblica.

2. Costi di esercizio

I costi della produzione relativi alla gestione 2002, al netto degli ammortamenti di immobilizzazioni materiali e immateriali (in totale 3.024.622 euro, il 15% in più rispetto al 2001) e degli accantonamenti per svalutazione crediti, si attestano su un importo di 16.249.980 euro, superiore ai dati relativi all'anno precedente (15.653.007) per 596.973 euro, corrispondenti ad una percentuale di incremento del 3,8%.
I principali costi della produzione della Società (in parentesi sono indicate le differenze percentuali rispetto al 2001) hanno riguardato:

1. "servizi" per 5.844.315 euro (-20%), riguardanti, principalmente, manutenzioni all'intero patrimonio per 1.796.884 euro (-39%), servizi agli immobili (pulizia, facchinaggio, vigilanza) per 799.013 euro (+3%), consulenze tecnico-legali per 909.686 euro (-27%), assicurazioni per euro 455.559 (+58%), utenze per 653.971 euro (-27%), compensi per consiglio di amministrazione e collegio sindacale per 464.197 euro (-2%);
2. costi per il personale per 6.262.994 euro (+ 0,8 % rispetto al 2001), comprensivi di 113.886 euro (-64% rispetto al 2001) di incentivi all'esodo;
3. oneri diversi per 1.914.084 euro (-5%), di cui 1.625.576 euro di ICI
4. svalutazione crediti, per 1.600.000 euro, voce straordinaria (nel 2001 pari a 340.133 euro) e accantonamento rischi per 200.000 euro (costo non presente nel 2001)

3. Ricavi di esercizio

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 di Euro) per 2.083.180 euro, corrispondenti ad un decremento dell'8%.
Per una migliore comprensione dell'andamento delle attività commerciali va considerato che il dato 2002 , depurato dalla voce altri ricavi e proventi (pari a 884.271 di Euro), si attesta su un importo di 23.537.525 euro che rappresentano un incremento superiore al 2% rispetto al dato 2001, pari ad un importo di 23.020.305 euro, depurato della medesima voce altri ricavi e proventi (pari a 3.484.671 euro nell'anno 2001).
In via analitica il valore della produzione riguarda:

- ricavi per attività principale (locazioni permanenti e temporanee, gestione di infrastrutture, parchi e terreni) per un importo di 23.537.525 euro, superiore ai dati relativi all'anno precedente (23.020.305 di Euro) per 517.220 euro, corrispondenti ad un incremento del 2,2%. Il risultato è stato conseguito sia in virtù della stipula di nuovi contratti di locazione avvenuta negli ultimi mesi dell'esercizio precedente o nei primi mesi del 2002 che dell'avvio della commercializzazione dei servizi di facilities management. Con riferimento a

questa ultima tipologia di ricavi, si sottolinea che l'entità dei medesimi ha raggiunto e superato le previsioni del budget, attestandosi su un importo pari a 574.000 euro. Va segnalato inoltre che si sconta la mancata conclusione di alcuni rinnovi di contratti con pubbliche amministrazioni, con le quali si erano ormai raggiunti accordi di massima in chiusura dell'esercizio 2001; e che tali rinnovi, riferendosi a situazioni di contratti scaduti da diverse annualità, determineranno la possibilità di iscrivere ricavi negli esercizi futuri alla voce "altri ricavi da rinegoziazione attività principale". Inoltre va ricordato che in corso di anno si è proceduto alla novazione del contratto di locazione con la controllata Eurnetcity con conseguente impossibilità di messa a reddito dell'immobile oggetto dalla locazione medesima nel corso dell'esercizio 2002. La maggior parte dei ricavi (17.985.608 euro) derivano dall'area d'affari edifici e riguardano la locazione a terzi di edifici di proprietà, mentre 3.064.165 euro derivano dalla gestione diretta degli edifici speciali, 574.000 euro dalla commercializzazione dei servizi di facilities management. Sono poi da segnalare ricavi per 594.495 euro derivanti dalla gestione dei parchi e 267.886 euro per erogazione a terzi di acqua per uso innaffiamento e per locazione di terreni di proprietà;

- altri ricavi e proventi, per un importo di 884.271 euro, di cui 562 mila euro per importi fatturati a titolo di rinegoziazione di contratti scaduti antecedentemente il 15.3.2000.

4. Gestione finanziaria

La gestione finanziaria dell'anno 2002 rispetto a quella del 2001 è stata caratterizzata da un decremento dei crediti commerciali giustificabili da un lato da una più incisiva azione di recupero messa in atto dalla società, dall'altro dal completamento della due diligence che ha determinato l'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[4] contro i 25.878.491 euro risultanti alla fine dell'esercizio precedente. E' da segnalare, comunque, la riduzione dei crediti della Pubblica Amministrazione degli esercizi precedenti al 2002 che alla fine dell'esercizio sono diminuiti del 60,8% divenendo pari a circa 6,6 milioni di euro, mentre gli incassi dalla Pubblica Amministrazione relativi alla gestione 2002 sono stati pari a 8,6 milioni di Euro su 19,5 milioni di Euro fatturati[5].

Va segnalato che circa l'80% dei crediti iscritti in bilancio sono vantate dalla 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.

La stipula dei nuovi contratti, e la loro conseguente registrazione, consentirà alle Amministrazioni debitrici di regolarizzare la situazione determinatasi sia per quanto riguarda i debiti maturati fino alla stipula dei nuovi contratti, sia per quanto riguarda il regolare pagamento dei canoni afferenti i nuovi contratti; ciò determinerà, con ogni probabilità, una riduzione sensibile della situazione creditoria della Società.

---

[4] 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 movimentato in conseguenza di un ulteriore approfondimento 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 ulteriore accantonamento al fondo in esame nonché al 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.

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

Eur S.p.A.

RENDICONTO FINANZIARIO

	2002
FONTI DI FINANZIAMENTO:	
Liquidita' generata dalla gestione reddituale dell'esercizio:	
Utile netto	4.411.343
Rettifiche in piu' (meno) relative a voci che non hanno avuto effetto sulla liquidita':	
Ammortamenti dell'esercizio	3.024.622
Rettifiche in piu' (meno) relative a voci che hanno avuto effetto sulla liquidita':	
(Aumento) rimanenze	(320.786)
Diminuzione crediti verso clienti	5.139.426
Diminuzione crediti verso imprese controllate	1.176.228
Diminuzione crediti verso altri	2.889.961
Diminuzione ratei e risconti attivi	104.439
Aumento debiti per acconti	448.529
(Diminuzione) debiti verso fornitori	(53.303)
(Diminuzione) debiti verso imprese controllate	(101.618)
(Diminuzione) debiti tributari	(3.183.117)
Aumento debiti previdenziali	154.376
(Diminuzione) altri debiti	(279.937)
(Diminuzione) ratei e risconti passivi	(5.928.955)
Indennita' di anzianita' dell'esercizio:	
Quota	315.071
Pagamenti	(258.450)
Aumento altri fondi	(505.215)
Liquidita' generata dalla gestione reddituale	**7.032.614**
Variazioni di Patrimonio Netto per rettifiche ai saldi patrimoniali	
Valore netto immobilizzazioni materiali vendute	0
subtotali	**7.032.614**
Impieghi di liquidita':	
Investimenti in immobilizzazioni materiali ed immateriali	(12.039.918)
(Incremento) immobilizzazioni finanziarie (al netto dell'incremento del relativo fondo svalutazione)	(3.557.931)
	(15.597.849)
Aumento di liquidita'	**(8.565.235)**
Indebitamento finanziario netto all'inizio dell'esercizio	**(5.192.013)**
Indebitamento finanziario netto alla fine dell'esercizio	**(13.757.248)**

5. Investimenti

Gli investimenti della Società nel 2002 si riferiscono ad immobilizzazioni immateriali per un totale di 1.505.400 euro (spese di impianto, pubblicità e consulenze economiche e finanziarie per la nuova rete di parcheggi connessi al Centro Congressi) e ad immobilizzazioni materiali per circa 10.553.857 euro.
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 2.101.694 euro; spese incrementative sui fabbricati per 5.199.789 euro e sugli impianti per 2.536.608 euro.
Tra le immobilizzazioni finanziarie rileva per 892.500 euro la sottoscrizione pro quota dell'aumento di capitale della società controllata Eurnetcity e la successiva svalutazione della medesima partecipazione per 299.092 euro a seguito delle perdite riportate dalla società nel 2002.
Nell'esercizio è stato rettificato il valore del terreno "M3 Metro Laurentina" . Il suddetto valore era stato calcolato sulla base di una consistenza non rispondente alla estensione effettiva del terreno. In corrispondenza della rettifica operata sul valore del terreno in bilancio, pari ad euro 413.166, si è generata una sopravvenienza di pari importo.

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

- **Rapporti con imprese controllate**

La quota di capitale sociale sottoscritto da Eur nella controllata Eurnetcity spa è pari a 1.785.000 euro, dopo gli aumenti di capitale intervenuti nel corso del 2002.
Il patrimonio netto è pari a 2.879.521 euro, considerando la perdita nell'esercizio 2001 parzialmente coperta dai conferimenti in conto futuri aumenti di capitale apportati dai soci, nonchè l'aumento capitale sociale di cui si detto nel paragrafo precedente, per un valore finale della partecipazione di Eur in Eurnetcity di 1.553.198 euro.
L'esercizio 2002 è stato il terzo della società Eurnetcity s.p.a., anche se il primo esercizio , relativo all'anno 2000, è riferito ad un periodo molto limitato essendo stata la Società costituita il 6/9/2000 ed omologata dal Tribunale Civile di Roma in data 3/11/2000.
E' tuttavia opportuno sottolineare che le strategie e le attività della società nel 2002 si sono fortemente differenziate rispetto al 2001, in adesione alle sensibili modificazioni del mercato di riferimento, ciò comportando una scarsa significatività del raffronto dei dati tra i due esercizi.
L'esercizio 2002 si è chiuso per la controllata con una perdita di esercizio di 577.420 euro, dopo aver effettuato ammortamenti per 657.705 euro. Tale perdita non configura alcune delle ipotesi previste dagli artt. 2446 c.c. e seguenti, e risulta inferiore di circa il 64% alla perdita registrata nell'esercizio precedente.
Il risultato conseguito è il frutto di più azioni combinate di carattere straordinario che hanno consentito alla società, valorizzando gli investimenti ed i costi capitalizzati sostenuti, di adattare la propria strategia ed azione commerciale ai cambiamenti verificatisi nei due anni trascorsi.
Infatti, il biennio 2001-2002 ha costituito per l'economia in generale ma, in maniera addirittura drammatica, per le telecomunicazioni e la net-economy, l'emergere, prima, ed il consolidarsi, poi, di un periodo di crisi e transizione di grandissima intensità.

Nel caso specifico di Eurnetcity questa si è è manifestata con particolare acutezza con riferimento all'area di business che più vedeva impegnata la Società, cioè l'attrezzaggio e lo sfruttamento commerciale di superfici da locare ad operatori delle telecomunicazioni e della net-economy; crisi che ha evidenziato un violento riposizionamento della curva di domanda di detti servizi su prezzi nettamente inferiori a quelli preventivati in fase di investimento.
La situazione si rendeva evidente già nel corso del primo quadrimestre dell'esercizio, con proiezioni di fine anno che, in assenza di immediate decisioni, prefiguravano una chiusura di esercizio con perdite doppie rispetto a quelle registrate nel 2001. Tale fase coincideva con un cambio nella conduzione della Società, affidata ad un nuovo Presidente con deleghe di gestione, corrispondenti a quelle detenute dal precedente Presidente, dimessosi nel mese di maggio a causa degli impedimenti derivanti da altri incarichi, il quale aveva a sua volta assorbito le deleghe di gestione attribuite al Direttore Generale della Società, dimessosi nel precedente mese di aprile e non più sostituito.
Talché la Società ha dovuto affrontare un radicale ripensamento della propria "mission", o meglio, delle priorità negli obiettivi da conseguire e della propria organizzazione.
Tutto ciò è avvenuto interagendo in maniera fattiva e sostanziale con i principali stakeholders della Società, cioè i clienti, i fornitori ed il personale della Società, con le modalità ed i risultati già sinteticamente riportati in premessa ed ampiamente illustrati nel prosieguo della presente relazione.
La posizione di Eur spa è stata, nel corso dell'esercizio, di pieno sostegno, pur rimarcando la delicatezza della situazione e la necessità di un continuo monitoraggio; in particolare, nel corso dell'assemblea dei soci del luglio 2002, è stato approvato il piano di rilancio della Società, garantendo, pro quota, la provvista finanziaria di 8,5 milioni di euro, necessaria per onorare gli impegni oggetto delle transazioni concluse; inoltre, nel corso della successiva assemblea dell'ottobre 2002, finalizzata tra l'altro all'ampliamento dell'oggetto sociale, i soci si sono impegnati a definire con la Società convenzioni per l'affidamento di commesse.
Per quanto ora sottolineato, nell'esercizio 2002, l'attività di Eurnetcity si è caratterizzata per le seguenti azioni:

- analisi puntuale dei motivi della crisi e delle strategie per il suo superamento;
- trattativa con i principali fornitori finalizzata all'annullamento o riduzione in sede transattiva dei rapporti obbligatori già contrattualizzati e, in parte, già eseguiti;
- trattativa con il principale cliente finalizzata al riconoscimento, in sede transattiva, del credito da inserire nella procedura di concordato;
- reperimento delle migliori risorse finanziarie necessarie ad onorare gli oneri derivanti dalle transazioni di cui sopra e ricapitalizzazione della Società;
- avvio operativo della commercializzazione e sfruttamento del Telecomunications and Data Center;
- avvio dello studio e della commercializzazione di nuove aree di affari;
- riorganizzazione delle risorse umane;
- ampliamento dell'oggetto sociale .

L'esercizio 2002 deve dunque considerarsi un esercizio di transizione che vede la missione della Società confermata in termini di attese di creazione di valore per gli azionisti, tuttavia con un radicale mutamento delle priorità.
Infatti, oltre alla messa a reddito degli assets già programmati in passato e realizzati, seppur in quantità e valore inferiori al programmato proprio per la crisi del mercato, si è dato impulso ai servizi

a valore aggiunto che la Società è in grado di offrire alla clientela, che comprende gli stessi soci, interessati ad utilizzare la società come propria società di servizi.

Questa strategia ha consentito alla Società di conseguire nel 2002 sul piano patrimoniale:

- il completamento della realizzazione degli assets, l'avviamento e la commercializzazione, sicché il valore delle immobilizzazioni è passato dai 5,2 milioni di euro risultanti al 31.12.2001 ai 9,1 milioni di euro al 31.12.2002;
- una riduzione dei crediti da 15,4 milioni di euro a 5,4 milioni di euro;
- una riduzione dei debiti da 20,7 milioni di euro a 12,8 milioni di euro e, all'interno di questa riduzione una diversa distribuzione del debito tra fornitori (sceso come incidenza dal 61% al 52% sul totale) ed altri finanziatori (soci);
- un incremento del patrimonio netto, anche dovuto alla acquisizione a bilancio di aumenti di capitale per conferimenti in beni e servizi da parte dei soci, nonché per versamenti in conto futuro aumento di capitale sociale;

e, sotto l'aspetto dei risultati economici:

ridurre drasticamente le perdite pur in presenza di partite straordinarie attive per 1,1 milioni di euro, conseguenti alle transazioni concluse con i più importanti fornitori; nonché in presenza di ammortamenti più consistenti rispetto al precedente esercizio derivanti dall'avviamento delle attività operative.

I rapporti con la controllata Eurnetcity hanno generato, in Eur Spa:

- costi per 1.458.655 euro, relativi a servizi tecnologici resi da Eurnetcity ad Eur Spa fino al 31.12.2002 e per riaddebiti di costi sostenuti da Eurnetcity relativamente ai piani fuori terra del Palazzo dell'Arte antica,
- ricavi per 564.710 euro, per fitti e servizi di pulizia al Palazzo uffici e Palazzo arte antica.

La gestione 2003 della controllata si orienterà verso aree di affari, in parte, già identificate ed avviate nel corso del 2001, come l'area "Telecommunications and Data Center" e l'area "Noc E-via", in parte, più consistente, verso aree di affari che costituiscono le nuove priorità commerciali, come l'area "Contact Center" e l'area "Nuovi servizi".
Nel piano aziendale 2003 già approvato dal C.d.A. nel gennaio 2003, per le richiamate aree di affari sono previsti ricavi per circa 5 milioni di euro, con costi diretti per circa 2,9 milioni di euro e costi indiretti per circa 1,5 milioni di euro, con un margine di circa 0,6 milioni di euro, al lordo di ammortamenti per circa 0,8 milioni di euro ed oneri finanziari per circa 0,4 milioni di euro, a seguito dei quali si ipotizza una perdita a fine esercizio di circa 0,6 milioni di euro.
La perdita stimata a fine esercizio, pur confermando la fase di difficoltà della società, deve tuttavia essere analizzata come un ulteriore passo in avanti verso il definitivo risanamento aziendale, che può prevedersi per il 2004.

Infatti, poiché il risultato previsto per il 2003 non risentirà, come avvenuto nel 2001 e nel 2002, dell'effetto di operazioni straordinarie che hanno contraddistinto i due esercizi, si può ragionevolmente ritenere che la entrata a regime delle nuove aree di affari possa determinare nel 2004 una situazione di pieno equilibrio economico e finanziario.
La incidenza delle quattro aree di affari sul fatturato e sui margini previsti è diversa: l'area più rilevante, sia in termini di fatturato, sia in termini di margini attesi è quella dei "Nuovi servizi" nella

quale confluiscono rilevanti ricavi per iniziative di interesse dei soci Eur ed Acea. Il socio Acea in occasione della assemblea dei soci tenutasi nel mese di marzo 2003, ha chiesto una verifica ed aggiornamento di dette iniziative, da concludersi entro il 30 marzo 2003
Seguono in ordine di importanza per fatturato le due aree "tradizionali" ("TLC and Data Center" e "Nocc E-via"), la prima delle quali apporterà un margine positivo nel 2004 e la nuova area "Contact Center", per la quale si sono appostate le prime previsioni di ricavo e margine già nel 2003.
I dati di preconsuntivo confermano nei quattro settori le previsioni formulate, essendosi consolidati ricavi per oltre 1,3 milioni di euro, al netto dell'intero ammontare dei volumi di iniziative riferite al socio Acea, ed i relativi costi.
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 Sono state avviate trattative conclusive, dopo una lunga fase interlocutoria protrattasi per tutto il 2002, con il Ministero per i beni e le attività culturali per la definizione dei rapporti di locazione relativi agli Istituti museali ospitati negli immobili della Società ed all'Archivio di Stato.

7.2 In data 25 marzo 2003 la Agenzia per le Entrate ha richiesto alla Commissione tributaria la cessazione della materia del contendere relativamente alla richiesta di rimborso della Società dell'invim straordinaria 1991, pari a 3,7 miliardi di vecchie lire, con ciò riconoscendo le ragioni addotte dalla Società. Il rimborso, che dovrà comprendere gli interessi maturati, sarà liquidabile o compensabile con debiti verso l'erario, dopo la pronuncia della Commissione tributaria

7.3 E' stato formalmente adottato dal Consiglio Comunale di Roma il nuovo Piano Regolatore; in tale occasione il Comune ha recepito con proprio emendamento quanto sottolineato dalla Società in sede di esame del testo del Piano approvato in Giunta Comunale nel corso del 2002; ciò consente alla Società di procedere nel programma di messa a reddito del proprio patrimonio immobiliare, mentre restano da definire talune questioni in ordine ai diritti edificatori in aree di proprietà della Società, per le quali il Comune si è impegnato alla apertura di un tavolo tecnico in sede di presentazione delle osservazioni al Piano.

8. Evoluzione prevedibile della gestione

Le linee di prevedibile evoluzione della gestione sono così sintetizzabili:

8.1 Conclusione degli ultimi rinnovi contrattuali di contratti, da tempo scaduti, con pubbliche amministrazioni, con particolare riferimento alla complessa trattativa con il Ministero per i beni e le attività culturali di cui si è sopra riferito.

8.2 Ristrutturazione dell'intero Palazzo dell'Arte Antica (piani fuori terra) ed immediato avvio della commercializzazione.

8.3 Riapertura del Palazzo dello Sport, dopo la conclusione dei lavori affidati in concessione nel 2000 ed iniziati nel 2001.

8.4 Avvio della procedura dell'accordo di programma, concordata con il Comune di Roma per la ristrutturazione dell'ex Velodromo Olimpico.

8.5 Valorizzazione delle aree edificabili, con particolare riferimento alle iniziative relative all'accordo di programma del Castellaccio.

9. Ulteriori informazioni ex articolo 2428 c.c.

In aggiunta a quanto finora evidenziato, si segnala che nel corso del 2002 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 di destinare l'utile di esercizio, pari a 4.287.448 euro, come segue:

- quanto al 5% pari a 214.372,4 euro a riserva legale;
- quanto a 413.166 euro a riserva straordinaria denominata "terreno Laurentina M3";
- quanto al residuo pari a 3.659.909,6 euro a riserva straordinaria.

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



RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

E SOCIETÀ DI REVISIONE

PAGINA BIANCA

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 2002

Signori Soci,

il progetto del bilancio chiuso il 31 dicembre 2002 - 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	1.939.718
- materiali	665.651.978
- finanziarie	6.694.108
Totale immobilizzazioni	**674.285.804**
CIRCOLANTE:	
- rimanenze	377.017
- crediti	23.602.231
- disponibilità liquide	33.788
Totale circolante	**24.013.036**
RATEI E RISCONTI	40.663
TOTALE ATTIVITÀ	**698.339.503**

PASSIVO	
PATRIMONIO NETTO:	
- capitale sociale	645.248.000
- riserva legale	519.857
- altre riserve	10.793.576
- utile d'esercizio	*4.287.448*
Totale patrimonio netto	**660.848.881**
FONDI PER RISCHI ED ONERI	516.844
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	2.173.176
DEBITI	30.261.977
RATEI E RISCONTI	4.538.625
TOTALE PASSIVITÀ	**698.339.503**

L'utile d'esercizio di € 4.287.448 trova riscontro nel conto economico che in sintesi espone i seguenti risultati:

CONTO ECONOMICO	
Valore della produzione	24.421.796
Costi della produzione	(19.274.602)
Differenza tra valore e costi della produzione	**5.147.194**
Proventi e oneri finanziari	(935.300)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	(299.092)
Proventi e oneri straordinari	520.874
Utile al lordo delle imposte	**4.433.676**
Imposte sul reddito dell'esercizio	(146.228)
UTILE D'ESERCIZIO	**4.287.448**

I conti d'ordine ammontano a € 22.063.922 e rappresentano per € 10.132.219 la fidejussione che la societa' ha rilasciato all'Ufficio delle Entrate a fronte della rateizzazione di un procedimento di conciliazione e per € 11.930.154 una ipoteca a favore dell'INA a fronte di un precedente mutuo contratto dall'Ente EUR.

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 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, svalutato perché hanno subito una perdita durevole di valore;