ATTI PARLAMENTARI

XIV LEGISLATURA

CAMERA DEI DEPUTATI

Doc. XV
n. 229

RELAZIONE DELLA CORTE DEI CONTI

AL PARLAMENTO

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

EUR S.p.A.

(Esercizio 2002)

Trasmessa alla Presidenza l'8 aprile 2004

TIPOGRAFIA DEL SENATO (200)

PAGINA BIANCA

INDICE

Determinazione della Corte dei Conti n. 17/2004 del 26 marzo 2004 . . . . . *Pag.* 5

Relazione sul risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'EUR S.p.A. per l'esercizio 2002 . . . . . » 7

DOCUMENTI ALLEGATI:

Esercizio 2002:

Relazione del Presidente . . . . . » 45
Relazione del Collegio Sindacale e Società di Revisione . . . . . » 61
Bilancio consuntivo . . . . . » 71
Bilancio consolidato . . . . . » 113

PAGINA BIANCA

Determinazione n. 17/2004

LA CORTE DEI CONTI

IN SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

nell'adunanza del 26 marzo 2004;

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 2002, 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 Presidente di Sezione dott. Salvatore Nottola 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 2002;

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;

P. Q. M.

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 2002 – 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.

L'ESTENSORE — IL PRESIDENTE

f.to Salvatore Nottola — *f.to* Luigi Schiavello

PAGINA BIANCA

RELAZIONE SUL RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO SULLA GESTIONE FINANZIARIA DELL'*EUR S.p.A.* (GIÀ ENTE AUTONOMO ESPOSIZIONE UNIVERSALE DI ROMA) PER L'ESERCIZIO 2002

SOMMARIO

1. Premessa. - *2.* Ordinamento e fini. - *3.* Organi. - *4.* Attività istituzionali. - *5.* La situazione fiscale. - *6.* Risorse umane. - *7.* Gestione. - *8.* La società controllata EURNETCITY S.p.A. - *9.* Il Bilancio consolidato. - *10.* Conclusioni.

PAGINA BIANCA

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, 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 2002, dando altresì notizia degli eventi salienti intervenuti sino alla data corrente [1].

Il D.L.vo 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 2001. Per le relazioni sui precedenti esercizi vedasi, da ultimo, la determinazione n. 40/02 in data 16 luglio 2002 – esercizio 2001 – Atti parlamentari, XIV Leg., Doc. 92.

2 – Ordinamento e fini

Le fasi che hanno contrassegnato il processo di trasformazione dell'Ente pubblico in società per azioni sono state illustrate nei precedenti referti[2].

In questa sede vengono sinteticamente richiamati gli aspetti più rilevanti del rinnovato assetto istituzionale.

L'Eur S.p.A. è stata costituita, come è noto, a seguito della trasformazione in società per azioni dell'Ente Autonomo esposizione universale di Roma che venne istituito con l. 26 novembre 1936, n. 2147 al fine di predisporre lo svolgimento dell'esposizione universale prevista per il 1942.

La trasformazione dell'Ente disposta con il D.lgs. 17 agosto 1999, n. 304 non è stata diretta alla liquidazione del patrimonio dello stesso, ma per provvedere, in linea di continuità con l'Ente pubblico, che non aveva a sua volta carattere economico, all'espletamento di un'attività avente connotati spiccatamente pubblicistici, di tipo istituzionale.

A tale proposito, giova ricordare che il patrimonio della Società, ancorché trasformato in azioni, è sostanzialmente identico a quello di cui l'ente pubblico originario era titolare, detratte le sole opere di urbanizzazione che, per la loro natura e in quanto correlate ad un uso generale, già precedentemente inerivano al Comune di Roma.

Non vi è stato altresì alcun apporto di capitale privato essendo l'intero pacchetto azionario di pertinenza pubblica (10% del capitale sociale attribuito al Comune di Roma e il restante 90% al Ministero del Tesoro ora Economia e Finanze).

I fini cui tende la società non differiscono da quelli assunti dall'Ente dopo che, per i noti interventi bellici, l'esposizione universale programmata per il 1942 non aveva potuto aver svolgimento.

La società continua a realizzare le finalità di pubblico interesse non economico dell'Ente Eur relative alla conservazione e all'incremento della parte più rappresentativa del patrimonio urbanistico di un quartiere di Roma (EUR) anche mediante iniziative in campo congressuale espositivo, artistico e ricreativo.

Per il raggiungimento di tale scopo Eur S.p.A. esplica un'attività di tipo economico con strumenti privatistici, tipici di una società immobiliare, e consegue utili

secondo regole di economicità, sempre immanenti al fine preminente di conservare e valorizzare il patrimonio del quartiere dell'EUR.

[2] Relazioni al Parlamento 2000 e 2001: determinazione n.48 in data 2 ottobre 2001 – esercizio 2000 – Atti parlamentari, XIV Leg. Doc. 18 e determinazione n. 40 in data 16 luglio 2002 – esercizio 2001 – Atti parlamentari, XIV Legislatura, Doc. 92.

3 – Organi

La Società è amministrata dal Consiglio di Amministrazione, composto da sette membri (un presidente e sei consiglieri). Ad uno dei consiglieri sono state altresì conferite le funzioni di amministratore delegato.

Il primo Consiglio d'Amministrazione, per il triennio 2000/2003, fu nominato in data 15 maggio 2000 dall'Assemblea degli azionisti in occasione dell'approvazione dello statuto sociale.

In data 30 aprile 2003, in sede di approvazione del bilancio consuntivo dell'esercizio 2002, l'Assemblea ordinaria ha proceduto alla nomina del nuovo Consiglio d'Amministrazione sulla base dei nominativi indicati dai due azionisti pubblici (Ministero dell'Economia e Comune di Roma).

Nella stessa seduta del 30 aprile 2003 sono stati nominati i componenti del Collegio sindacale seguendo la stessa procedura (Artt. 13 e 21 Statuto).

A seguito delle dimissioni di un consigliere nel mese di settembre 2003 e dello stesso presidente nel gennaio 2004, il Consiglio d'Amministrazione è stato reintegrato con la cooptazione di due nuovi consiglieri , uno dei quali è stato nominato presidente nella seduta del 2 febbraio 2004.

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

E' proseguita nel 2002 l'attività di riorganizzazione interna diretta ad individuare autonomi centri di responsabilità connessi alla realizzazione di opere e lavori di particolare rilievo economico, mentre recentemente è stata approvata una nuova organizzazione.

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 2001.

(in euro)

	2001	**2002**
Presidente del Consiglio di Amm.ne	182.568	183.833
Amministratore Delegato	53.453	54.719
Consiglieri del Consiglio di Amm.ne	137.609	138.307
Collegio Sindacale	82.116	87.838

Non è previsto il gettone di presenza per il magistrato della Corte dei conti delegato al controllo.

4 – Attività istituzionali

Come negli anni precedenti, anche nel corso dell'esercizio 2002, l'attività societaria è stata svolta in coerenza con i programmi di intervento e i progetti di investimento diretto al raggiungimento di due obiettivi di fondo, in piena adesione alla missione aziendale:

1) valorizzazione del patrimonio immobiliare;

2) creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione e lo sviluppo dei servizi connessi.

La società, nel corso del precedente esercizio, ha predisposto inoltre un programma diversificato che riguarda:

- la realizzazione di interventi con prevalente vocazione commerciale, destinati al mercato della locazione permanente;
- la consistente attività fortemente caratterizzata da valenze pubblicistiche (costruzione e gestione del Centro Congressi e del Palazzo dello Sport, ristrutturazione del Palazzo della civiltà italiana e del Velodromo).

INVESTIMENTI

Il seguente prospetto evidenzia il valore degli investimenti programmati e parzialmente già realizzati dalla società nel corso del triennio (2000 – 2002).

Prospetto riassuntivo degli investimenti

(in euro)

	2000	2001	2002	Oltre 2002	Totale
Investimenti Programmati	249.387.261	9.344.732	14.001.875		272.733.868
Con copertura a Carico di Terzi	194.386.459	4.389.883			198.776.342
Con copertura a Carico di Eur S.p.A.	55.000.801	4.954.848	14.001.876		73.957.525
Totale Uscite Annue a carico di Eur S.p.A.	3.402.331	4.954.848	14.372.661	51.227.685	73.957.525

Il valore complessivo di investimenti programmato nel triennio è pari a 272.733.868 euro dei quali:

- 198.776.342 euro con copertura a carico di terzi;
- 73.957.525 euro con copertura a carico della Società.

Per gli investimenti con copertura finanziaria a carico di Eur S.p.A., la Società ha già speso 22,7 milioni di euro:

- 3,4 milioni di euro nel 2000;
- 4,9 milioni di euro nel 2001;
- 14,4 milioni di euro nel 2002;

mentre prevede di spendere 51,2 milioni di euro negli anni successivi, prevalentemente destinati alla ristrutturazione dell'ex Velodromo, che una volta ristrutturato, sarà gestito direttamente dalla Società stessa nel quadro delle strategie di diversificazione gestionale del patrimonio immobiliare.

A tale fine, nel corso del 2002, la Società:

- ha affidato ed acquisito uno studio di fattibilità che ha indicato il complesso funzionale delle attività da gestire nell'impianto, idoneo a soddisfare i requisiti di economicità dell'iniziativa;
- ha effettuato campagne di sondaggi finalizzate ad accertare la composizione geologica del sottosuolo;
- ha costantemente curato rapporti con il Comune di Roma diretti alla individuazione della più corretta procedura urbanistica da adottare.

La maggior parte degli investimenti sono stati programmati nel 2000 (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) 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).

In sintesi si richiamano gli investimenti più rilevanti nel quadro delle attività di valorizzazione del patrimonio aziendale, in parte già in fase di realizzazione:

- la costruzione 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;
- 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.

REDDITIVITA' DELLE SUPERFICI IN LOCAZIONE IMMOBILIARE

Il patrimonio immobiliare della Società, valutato in sede di realizzazione di stima (marzo 2000) in circa 648,4 milioni di euro, presenta due principali caratteristiche:

1) è misto, cioè composto di edifici e fabbricati (85,9% del valore complessivo, pari a 557,2 milioni di euro), parchi ed aree edificabili (14,1%, pari a 91,1 milioni di euro del valore complessivo);
2) è di particolare pregio architettonico, storico ed artistico, per quanto riguarda gli edifici, e paesaggistico, per quanto riguarda i parchi.

   Con particolare riferimento alle attività dirette all'incremento di redditività delle superfici in locazione immobiliare e lo sviluppo dei servizi connessi, giova rammentare che non tutti gli edifici e fabbricati inclusi nel piano di gestione e valorizzazione, promosso dalla società, sono destinati al collocamento sul mercato delle locazioni permanenti.

Infatti circa il 18,9% del valore complessivo degli immobili e fabbricati (pari a 105,1 milioni di euro) riguarda locazioni temporanee per congressi ed altri eventi similari dei cosiddetti edifici speciali (Palazzo dei Congressi, Palazzo dello Sport, Palazzo della Civiltà Italiana e l'ex Velodromo Olimpico).

In considerazione delle caratteristiche di tutti gli "edifici speciali", 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 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).

E' risultato invece 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 a 8,7 milioni di euro, il cui rendimento medio lordo è passato dall'1,84% del 2000 al 3,72% del 2001 per arrivare al 4,20% del 2002;

- 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.

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).

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;

- i *crediti* risultano iscritti in bilancio al valore di presumibile realizzazione, cioè al valore nominale rettificato mediante un fondo svalutazione che tiene conto delle condizioni economiche generali;
- il *fondo per rischi ed oneri* di € 516.844 accoglie gli accantonamenti a fronte di potenziali passivita' a carico della societa' per questioni attinenti la gestione dell'ex 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 e partecipando alle riunioni del Consiglio d'Amministrazione;
- 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 2002 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 2002 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 2002 della Vostra Società, così come predisposto dal Consiglio d' Amministrazione, che evidenzia un utile netto di € 4.287.448, dichiarandoci altresi' d'accordo sulla formulata proposta di destinazione dello stesso.

Roma , 14 aprile 2003

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Francesco Bilotti (Presidente)

Dott. . Roberto Ferranti

Dott. Antonio Mastrapasqua

ASSEMBLEA ORDINARIA DI EUR S.P.A. del giorno 30 aprile 2003

Il giorno 30 aprile 2003 alle ore 9.00, in prima convocazione, si è svolta l'assemblea ordinaria della società per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Esame e approvazione del bilancio al 31.12.2002;
2. Nomina del Consiglio di Amministrazione e determinazione degli emolumenti;
3. Nomina del Collegio Sindacale e determinazione dei compensi;
4. Varie ed eventuali.

A norma dell'articolo 11 dello Statuto assume la presidenza dell'assemblea il dott. Raffaele Ranucci il quale chiama a fungere da segretaria la d.ssa Marina Libonati.
Il Presidente ricorda che:

- l'assemblea odierna è stata convocata con Avviso pubblicato nel foglio inserzioni della Gazzetta Ufficiale n. 84 del 10.4.2003;
- sono presenti gli azionisti:

Ministero dell'Economia e delle Finanze, sede in Roma, rappresentante il 90% del capitale sociale, per delega al dott. Luciano Vannozzi depositata in atti;
Comune di Roma, sede in Roma, rappresentante il 10% del capitale sociale per delega al prof. Marco Causi depositata in atti;

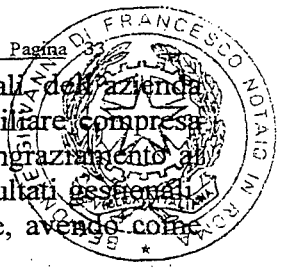
- le relative azioni sono state depositate nei termini presso la Banca d'Italia e la Banca di Roma;
- per il Consiglio di Amministrazione sono presenti il dott. Raffaele Ranucci, il dott. Paolo Novi e il geom. Paolo Gobello;
- per il Collegio Sindacale sono presenti il dott. Antonio Mastrapasqua e il dott. Roberto Ferranti; è assente giustificato il Presidente del Collegio Sindacale dott. Francesco Bilotti.
- Dichiara quindi l'Assemblea validamente costituita ed atta a deliberare sull'ordine del giorno.

In relazione al primo punto all'ordine del giorno il Presidente da lettura della relazione sulla gestione, del bilancio al 31.12.2002 e della nota integrativa allo stesso che si allegano al presente verbale sotto la lettera "A". Il Presidente invita il dott. Antonio Mastrapasqua a dare lettura della Relazione del Collegio Sindacale al bilancio chiuso al 31.12.2002 che si allega al presente verbale sotto la lettera "B". Il Presidente inoltre da lettura della relazione della società di revisione che si allega al presente verbale sotto la lettera "C". Il Presidente ricorda agli azionisti che il Consiglio di Amministrazione della Società nella seduta del 31 marzo 2003 ha approvato la proposta di bilancio della società al 31.12.2002 e di bilancio consolidato, di cui ha dato lettura, la quale viene ora sottoposta ai soci per la sua approvazione. In particolare per quanto concerne l'utile di esercizio pari a Euro 4.287.448 si propone di destinare lo stesso come segue:

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

Per quanto riguarda l'importo di euro 413.166 da destinare a riserva straordinaria denominata "terreno Laurentina M3", come peraltro indicato in nota integrativa, si tratta dell'adeguamento del valore di suddetto terreno che in sede di perizia era stato conteggiato per consistenza inferiore a quella reale.
L'assemblea degli azionisti, udita la lettura dei documenti allegati sub"A", sub"B" e sub"C", valutata la proposta del Consiglio di Amministrazione, all'unanimità delibera:

- di approvare il bilancio di Eur S.p.A. al 31.12.2002;
- di destinare l'utile di esercizio pari a Euro 4.287.448 quanto al 5% pari a euro 214.372,4 a riserva legale, quanto a euro 413.166 a riserva straordinaria denominata "terreno Laurentina M3" e quanto al residuo pari a 3.659.909,6 euro a riserva straordinaria.



- L'azionista Comune di Roma prende atto dei positivi risultati gestionali dell'azienda testimoniati da una crescita dei saggi di rendimento del patrimonio immobiliare compresa fra 1,5 e 3 punti percentuali nell'arco degli ultimi due anni ed esprime il ringraziamento al Consiglio di Amministrazione e agli organi della Società per tali positivi risultati gestionali, auspicando che essi possano negli anni successivi ulteriormente migliorare, avendo come obiettivo il raggiungimento di parametri di mercato.
- L'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze esprime un vivo ringraziamento per il lavoro dagli organi sociali uscenti.
- Il Presidente a nome del Consiglio di Amministrazione uscente ringrazia gli azionisti, e si dichiara convinto che sono stati perseguiti gli obiettivi e svolta la missione affidata agli organi sociali al momento della trasformazione dell'Ente EUR in Società per azioni.

Sul secondo punto all'ordine del giorno, il Presidente riferisce che, ai sensi dell'art.13 dello Statuto, è stata depositata presso la sede sociale, nei termini prescritti, una lista congiuntamente redatta dai due azionisti, con l'indicazione dei nominativi dei consiglieri. L'Assemblea, preso atto di quanto disposto dall'art.13 dello Statuto Sociale, all'unanimità delibera di procedere alla nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione sulla base dei nominativi indicati e, pertanto, previa determinazione in 7(sette) del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione, all'unanimità nomina, con decorrenza dalla data odierna e con scadenza all'approvazione del bilancio al 31.12.2005, Consiglieri di Amministrazione i Signori

- Raffaele Ranucci
- Mauro Miccio
- Paolo Novi
- Paolo Gobello
- Roberto Sergio
- Tiziana Mazzarocchi
- Ignazio Abrignani

tutti domiciliati per la carica in Roma, Largo Virgilio Testa n. 23, cittadini italiani.
Presidente del Consiglio di Amministrazione viene nominato il dott. Raffaele Ranucci.
L'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze propone di stabilire un compenso lordo annuo per il Presidente di euro 50.000 e per ciascun Consigliere di euro 25.000 e non attribuire alcuna indennità di presenza alle sedute degli organi sociali. L'azionista Comune di Roma si dichiara d'accordo con quanto proposto.
Sul terzo punto all'ordine del giorno, Il Presidente riferisce che, ai sensi dell'art.21 dello Statuto, è stata depositata presso la sede sociale, nei termini prescritti, una lista congiuntamente redatta dai due azionisti, con l'indicazione dei nominativi dei Sindaci.
L'Assemblea, preso atto di quanto disposto dall'art. 21 dello Statuto Sociale, all'unanimità delibera di procedere alla nomina dei componenti il Collegio Sindacale sulla base dei nominativi indicati e, pertanto, all'unanimità nomina, con decorrenza dalla data odierna e con scadenza all'approvazione del bilancio al 31.12.2005

Sindaci Effettivi

- Antonio Mastrapasqua
- Roberto Ferranti
- Alessandro Forte

Sindaci Supplenti

- Francesco Bilotti
- Giovanni D'Avanzo

Presidente del Collegio Sindacale viene nominato il dott. Antonio Mastrapasqua.
L'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze propone di stabilire un compenso lordo annuo per il Presidente di euro 28.405 e per ciascun Sindaco Effettivo di euro 23.241 e non attribuire

alcuna indennità di presenza alle sedute degli organi sociali. L'azionista Comune di Roma si dichiara d'accordo con quanto proposto.

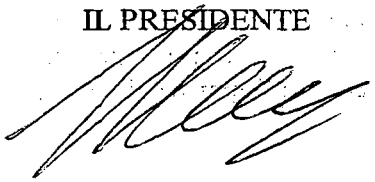
L'azionista Comune di Roma augura buon lavoro agli organi societari appena nominati e auspica che, alla luce di quanto sopra detto in merito ai risultati ottenuti nell'ultimo triennio, la Società si predisponga al massimo di continuità gestionale, confermando assetti e macrostrutture ed evitando che soluzioni di continuità di tipo gestionale possano incidere negativamente sui tempi di realizzazione dei progetti in corso e sui risultati gestionali complessivi.

Il Presidente ringrazia gli azionisti della fiducia accordatagli assicurando loro che gli obiettivi assegnati di valorizzazione e di gestione del patrimonio immobiliare della Società verranno perseguiti come nel passato.

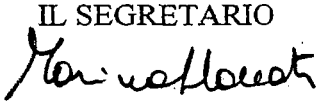
Il dott. Mastrapasqua a nome del Collegio Sindacale ringrazia gli azionisti per la fiducia accordatagli.

Null'altro essendovi da deliberare e da comunicare la riunione ha termine alle ore 11.00

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO



Revisione e organizzazione contabile

KPMG S.p.A.
Via Ettore Petrolini, 2
00197 ROMA RM

Telefono (06) 809611
Telefax (06) 8077475

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 2002. 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 al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 16 aprile 2002.

3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Eur S.p.A. al 31 dicembre 2002 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, 7 aprile 2003

KPMG S.p.A.

Marco Giordano
Socio

PAGINA BIANCA

BILANCIO CONSUNTIVO

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

Bilancio al 31/12/2002

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale attivo		**31/12/2002**	**31/12/2001**
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti			
(di cui già richiamati)			
B) Immobilizzazioni			
I. Immateriali			
1) Costi di impianto e di ampliamento		71.035	106.552
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità		784.322	446.439
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno		106.157	129.326
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		6.392	7.305
5) Avviamento			
6) Immobilizzazioni in corso e acconti			
7) Altre		971.812	326.010
		1.939.718	1.015.632
II. Materiali			
1) Terreni e fabbricati		659.852.966	653.741.726
2) Impianti e macchinario		4.123.953	2.161.383
3) Attrezzature industriali e commerciali			
4) Altri beni		1.675.059	1.652.851
5) Immobilizzazioni in corso e acconti			
		665.651.978	657.555.960
III. Finanziarie			
1) Partecipazioni in:			
a) imprese controllate	660.698		67.290
b) imprese collegate			
c) imprese controllanti			
d) altre imprese			
		660.698	67.290
2) Crediti			
a) verso imprese controllate			
- entro 12 mesi	3.877.404		877.977
- oltre 12 mesi			
	3.877.404		877.977

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	2.156.006		
	2.156.006		
		6.033.410	877.977
3) Altri titoli			
4) Azioni proprie (*valore nominale complessivo*)			
		6.694.108	945.267
Totale immobilizzazioni		**674.285.804**	**659.516.859**
C) Attivo circolante			
I. Rimanenze			
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		377.017	56.231
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
3) Lavori in corso su ordinazione			
4) Prodotti finiti e merci			
5) Acconti			
		377.017	56.231
II. Crediti			
1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	20.739.066		25.878.491
- oltre 12 mesi			
		20.739.066	25.878.491
2) Verso imprese controllate			
- entro 12 mesi	308.381		1.484.609
- oltre 12 mesi			
		308.381	1.484.609
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	2.554.784		3.292.862
- oltre 12 mesi			2.151.883

		2.554.784	5.444.745
		23.602.231	32.807.845
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		30.907	3.210.720
2) Assegni			
3) Denaro e valori in cassa		2.881	1.467
		33.788	3.212.187
Totale attivo circolante		**24.013.036**	**36.076.263**
D) Ratei e risconti			
- disaggio su prestiti			
- vari	40.663		145.102
		40.663	145.102
Totale attivo		**698.339.503**	**695.738.224**

Stato patrimoniale passivo		**31/12/2002**	**31/12/2001**
A) Patrimonio netto			
I. Capitale		645.248.000	645.248.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni			
III. Riserva di rivalutazione			
IV. Riserva legale		519.857	225.642
V. Riserva per azioni proprie in portafoglio			
VI. Riserve statutarie			
VII. Altre riserve			
Riserva straordinaria	9.877.286		4.287.193
Riserva per conversione in EURO	3		
Altre...	916.287		916.287
		10.793.576	5.203.480
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo			
IX. Utile d'esercizio		4.287.448	5.884.309
IX. Perdita d'esercizio		()	()
Acconti su dividendi		()	()
Copertura parziale perdita d'esercizio			
Totale patrimonio netto		**660.848.881**	**656.561.431**

B) Fondi per rischi e oneri				
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili				
2) Fondi per imposte				
3) Altri			516.844	1.022.059
Totale fondi per rischi e oneri			**516.844**	**1.022.059**
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato			2.173.176	2.116.555
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	12.340.940			2.619.907
- oltre 12 mesi	3.656.142			5.784.293
			15.997.082	8.404.200
4) Debiti verso altri finanziatori				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
5) Acconti				
- entro 12 mesi	462.928			14.399
- oltre 12 mesi				
			462.928	14.399
6) Debiti verso fornitori				
- entro 12 mesi	7.494.317			7.547.620
- oltre 12 mesi				
			7.494.317	7.547.620
7) Debiti rappresentati da titoli di credito				
- entro 12 mesi				
- oltre 12 mesi				
8) Debiti verso imprese controllate				
- entro 12 mesi	4.980			106.598
- oltre 12 mesi				
			4.980	106.598
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	4.479.170		3.300.019
- oltre 12 mesi			4.362.265
		4.479.170	7.662.284
12) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	463.068		446.923
- oltre 12 mesi	163.168		
		626.236	446.923
13) Altri debiti			
- entro 12 mesi	1.197.264		1.388.575
- oltre 12 mesi			
		1.197.264	1.388.575
Totale debiti		**30.261.977**	**25.570.599**
E) Ratei e risconti			
- aggio sui prestiti			
- vari	4.538.625		10.467.580
		4.538.625	10.467.580
Totale passivo		**698.339.503**	**695.738.224**

Conti d'ordine	**31/12/2002**	**31/12/2001**
1) Sistema improprio dei beni altrui presso di noi	10.133.768	10.133.768
2) Sistema improprio degli impegni	11.930.154	
3) Sistema improprio dei rischi		
4) Raccordo tra norme civili e fiscali		
Totale conti d'ordine	**22.063.922**	**10.133.768**

Conto economico	**31/12/2002**	**31/12/2001**
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	23.537.525	23.020.305
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:		
- vari	884.271	3.484.671
- contributi in conto esercizio		
- contributi in conto capitale (quote esercizio)		
	884.271	3.484.671
Totale valore della produzione	**24.421.796**	**26.504.976**

B) Costi della produzione			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		637.794	73.939
7) Per servizi		5.844.315	7.310.111
8) Per godimento di beni di terzi		111.579	58.180
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	4.491.288		4.083.024
b) Oneri sociali	1.237.388		1.107.598
c) Trattamento di fine rapporto	292.795		236.102
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi	241.523		784.999
		6.262.994	6.211.723
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	575.433		276.736
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.449.189		2.344.379
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.600.000		340.133
		4.624.622	2.961.248
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		(320.786)	(14.862)
12) Accantonamento per rischi			
13) Altri accantonamenti		200.000	
14) Oneri diversi di gestione		1.914.084	2.013.916
Totale costi della produzione		**19.274.602**	**18.614.255**
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)		**5.271.089**	**7.890.721**
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	34.904		
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- Conto personalizzabile			
- Conto personalizzabile			
- 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	12.080		18.401
		46.984	18.401
		46.984	18.401
17) Interessi e altri oneri finanziari:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri	982.284		703.852
		982.284	703.852
Totale proventi e oneri finanziari		**(935.300)**	**(685.451)**
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	299.092		825.210
b) di immobilizzazioni finanziarie			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante			
		299.092	825.210
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie		**(299.092)**	**(825.210)**
E) Proventi e oneri straordinari			
20) Proventi:			
- plusvalenze da alienazioni			
- varie	1.878.574		923.801
		1.878.574	923.801
21) Oneri:			
- minusvalenze da alienazioni			
- imposte esercizi precedenti			
- varie	1.357.700		807.622
		1.357.700	807.622
Totale delle partite straordinarie		**520.874**	**116.179**
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)		**4.557.571**	**6.496.239**
22) Imposte sul reddito dell'esercizio			
a) Imposte correnti	146.228		35.885
b) Imposte differite (anticipate)			576.045
		146.228	611.930
23) Utile (Perdita) dell'esercizio		**4.287.448**	**5.884.309**

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

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2002

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.
Lo stato patrimoniale ed il conto economico sono stati redatti in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 16 c. 8, del D. Lgs. 213/98.

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.

Ai sensi del D. Lgs. 127/91 è stato predisposto il bilancio consolidato di gruppo che evidenzia un patrimonio netto di € 659.599.826 ed un utile di gruppo di € 3.780.154.

Criteri di formazione

Il seguente bilancio e la presente nota integrativa è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile,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 31/12/2002 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).

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 del 20%, aliquota ritenuta rappresentativa 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 peculiarità 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.
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.

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 e materiali da reimpiegare nelle opere di ristrutturazione la cui rilevazione è fatta singolarmente a costi specifici comprensivi degli oneri di diretta imputazione.

Disponibilità liquide

Le disponibilità sono iscritte al valore nominale.

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	31/12/2001	31/12/2002	Differenze	Medio
Dirigenti	10	11	+1	10
Impiegati	81	85	+4	84
TOTALE	91	96	+5	

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):

- Euro 177.587, per la trasformazione dell'Ente Eur in Società per azioni;
- Euro 407.248, per spese di pubblicità capitalizzate;
- Euro 401.315, per ricerche di mercato;
- Euro 216.396, per acquisizione di programmi e modernizzazione della rete informatica della società;
- Euro 9.131 per la registrazione dei marchi della Società;
- Euro 952.355, per spese ad utilità pluriennale sostenute sugli immobili storici;
- Euro 155.590, per spese ad utilità pluriennale sostenute sugli altri immobili;
- Euro 58.849, per oneri pluriennali sostenuti su parchi e giardini;
- Euro 89.092, per oneri pluriennali relativi alla rete idrica;
- Euro 355.248 per spese sulle aree da adibire a parcheggio;
- Euro 58.919, per altri oneri pluriennali.

Si espongono di seguito dettagli e movimentazioni.

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2002	Differenza
1.015.632	1.939.7177	924.085

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione costi	Valore 31/12/2001	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2002
Impianto e ampliamento	106.552			35.518	71.034
Spese pubblicità	274.188	29.397		81.450	222.135
Concessioni, licenze	129.325	20.110		43.279	106.156
Oneri parcheggi		355.248		71.050	284.198
Ricerche di mercato	172.252	186.000		80.263	277.989
Oneri pl.immobili storici	178.066	729.772		190.471	717.367
Oneri pl. Imm.non storici	37.849	108.280		31.118	115.011
Oneri plurienn. Parchi	34.112	16.208		11.770	38.550
Oneri plurienn. Rete idrica	22.966	60.385		17.818	65.533
Marchi e brevetti	7.305			913	6.392
Altre	53.017	0	5882	11.783	35.352
Totali	**1.015.632**	**1.505.400**	**5882**	**575.433**	**1.939.717**

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

Costi di impianto e ampliamento

Descrizione costi	Valore 31/12/2001	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2002
Costituzione					
Trasformazione	106.552			35.518	71.034
Totali	106.552			35.518	71.034

Sono costituite per la quasi totalità dagli oneri relativi ai compensi erogati per la perizia di trasformazione, pari a Euro 173.488.
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 31/12/2001	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2002
Spese pubblicità	274.188	29.397		81.450	222.135
Ricerche di mercato	172.252	186.000		80.263	277.989
Oneri parcheggi		355.248		71.050	284.198
Totali	**446.440**	**570.645**		**232.763**	**784.322**

Per ciò che concerne le spese di pubblicità, gli incrementi dell'esercizio sono composti in larga parte dalle seguenti voci:

- diffusione e promozione del progetto "Centro Congressi" attraverso la sponsorizzazione della partecipazione alla Biennale di Venezia dell'Architetto Fuksas (Euro 20.400);
- creazione di un brand identità della carta intestata e dei biglietti identificativi (Euro 8.016).

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 le iniziative future della società e per creare un'immagine identificativa della medesima .

In merito alle ricerche di mercato, le spese correlate sono state sostenute per Euro 186.000 per studi di fattibilità economica sul Velodromo.

Gli oneri afferenti i parcheggi sono relativi a:

- Euro 214.225 per le consulenze economiche e finanziarie concernenti il parcheggio del "Centro Congressi";
- Euro 141.023 per studi di fattibilità e indagini geognostiche su aree individuate per la realizzazione di altrettanti parcheggi sempre connessi alla realizzazione del citato Centro Congressi.

Diritti di brevetto e di utilizzazione di opere dell'ingegno

Descrizione costi	Valore 31/12/2001	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2002
Software	129.325	20.110		43.279	106.156
Totali	129.325	20.110		43.279	106.156

Le spese in esame sono relative all'acquisizione di programmi applicativi, tra i quali un programma per la gestione della posta elettronica su server.

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili / Altre spese

Descrizione costi	Valore 31/12/2001	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2002
Marchi e brevetti	7.305			913	6.392
Totali	7.305			913	6.392

Non ci sono stati incrementi nell'esercizio.

Altre

Descrizione costi	Valore 31/12/2001	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2002
Oneri su imm. storici	178.066	729.772		190.471	717.367
Oneri su imm. non storici	37.849	108.280		31.118	115.011
Oneri su parchi e giardini	34.112	16.208		11.770	38.550
Oneri su rete idrica	22.966	60.385		17.818	65.533
Altri	53.017		5882	11.783	35.532
Totali	**326.010**	**914.645**	**5882**	**262.960**	**971.813**

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, ecc.).

Gli oneri su parchi e giardini sono conseguenti a spese per la realizzazione di una recinzione per la tutela di aree verdi.

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.

II. *Immobilizzazioni materiali*

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2002	Differenza
657.555.964	665.651.978	8.096.013

Le immobilizzazioni materiali sono costituite per la gran parte dagli immobili, caratterizzanti la struttura del quartiere, già di proprietà dell'Ente.

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.

Il valore del terreno denominato "M4 Centro Congressi", si è incrementato per euro 2.101.694 a seguito delle spese incrementative sostenute. Si tratta principalmente delle spese di progettazione dovute allo Studio dell'Architetto Fuksas.

Il Palazzo dello Sport, consegnato in gestione alla Concessionaria nel mese di settembre del 2001 per un periodo di dodici anni, non è stato ammortizzato, non avendo più l'Eur Spa la materiale disponibilità del bene. Anche il valore del suddetto bene si è lievemente incrementato a seguito del pagamento di compensi legati alla progettazione dei lavori di ristrutturazione.

Tra i nuovi investimenti che la Società ha effettuato nell'esercizio si segnalano le spese per impianti elettrici, di condizionamento e altri minori (Euro 2.523.156), per i mobili, stigli e attrezzature (Euro 274.523), le macchine elettroniche ed i computers (Euro 17.016).

I dettagli e le movimentazioni sono dettagliate in allegato.

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

Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2001	**649.453.326**
Acquisizione dell'esercizio	2.525.919
Ammortamenti dell'esercizio	(1.469.427)
Saldo al 31/12/2002	**650.509.818**

Spese incrementative su fabbricati

Saldo al 31/12/2001	**4.288.402**
Acquisizione dell'esercizio	5.199.789
Ammortamenti dell'esercizio	(146.660)
Rettifica fondo	1.617
Saldo al 31/12/2002	**9.343.148**

Macchinari e impianti

Saldo al 31/12/2001	**2.161.383**
Acquisizione dell'esercizio	2.536.608
Rettifica d'esercizio	(13.447)
Ammortamenti dell'esercizio	(563.770)
Rettifica fondo	3.179
Saldo al 31/12/2002	**4.123.953**

Mobili

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2001	**1.359.260**
Acquisizione dell'esercizio	207.364
Ammortamenti dell'esercizio	(193.387)
Saldo al 31/12/2002	**1.373.257**

Macchine elettroniche

Saldo al 31/12/2001	**269.033**
Acquisizione dell'esercizio	15.145
Ammortamenti dell'esercizio	(69.732)
Saldo al 31/12/2002	**214.446**

Cellulari, stigli, strumenti tecnici

Saldo al 31/12/2001	**24.539**
Acquisizione dell'esercizio	69.032
Ammortamenti dell'esercizio	(6.212)
Saldo al 31/12/2002	**87.359**

III. *Immobilizzazioni finanziarie*

Le immobilizzazioni in esame sono rappresentate:

- dalla partecipazione nella controllata Eurnetcity Spa, valutata in misura pari al costo;
- dal conferimento in c/futuri aumenti di capitale e
- dal finanziamento fruttifero, comprensivo degli interessi maturati, erogato alla partecipata.

Il saldo delle Immobilizzazioni Finanziarie si compone come segue:

	Totale
	4.538.102
Partecipazioni in imprese controllate Eurnetcity	660.698
Crediti i c/aumento cap.soc.	892.500
Finanziamento	2.984.904

Partecipazioni

Descrizione	Valore 31/12/2001	Incremento	Decremento	31/12/2002
Imprese controllate	67.290	892.500	299.092	660.698
Totali	67.290	892.500	299.092	660.698

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[1]
Eurnecity spa	ROMA	3.500.000	2.879.521	-577.420	51	1.553.198

[1] Include euro 892.500 di crediti immobilizzati iscritti a fronte del versamento soci in conto futuro aumento capitale sociale.

Il valore della partecipazione si è incrementato nel corso dell'esercizio per un importo di euro 892.500, conseguente alla sottoscrizione dell'aumento del capitale sociale per la quota corrispondente al 51%, ed è stato successivamente svalutato per un importo di euro 299.092 a seguito della perdita riportata dalla società nell'esercizio 2002. L'importo iscritto nella voce "partecipazioni" ammonta pertanto a euro 660.698.

Qualora la partecipazione fosse stata valutata con il metodo del patrimonio netto non sarebbero emerse differenze.

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.

Altri

La voce "Altri crediti" è costituita principalmente dal credito Ina (pari ad euro 2.122.075) pari alle somme versate relativamente alla polizza TFR stipulata con tale società in favore dei dipendenti e da depositi cauzionali per il residuo. La voce è stata qui riclassificata dalla voce "altri crediti".

C) Attivo circolante

I. *Rimanenze*
Risultano così composte:

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2002	Differenza
56.231	377.017	320.786

Si tratta di materiale di consumo e di cancelleria (euro 61.059) e di merce stoccata (euro 315.958) in attesa di essere impiegata in opere di ristrutturazione. Tutto è valutato al costo di acquisto.

II. *Crediti*

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2002	Differenza
-32.807.845	23.602.231	-9.205.614

I crediti sono rappresentati al loro valore nominale, rettificato in base al prudente apprezzamento mediante un fondo svalutazione inizialmente appostato in sede di perizia e ulteriormente incrementato in conseguenza di una attenta analisi delle singole posizioni creditorie e di una successiva valutazione del loro grado di esigibilità.
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 accantonamento ulteriore al fondo in esame nonchè al fondo per rischi ed oneri del passivo alla luce delle rettifiche emerse sui saldi patrimoniali a tutto il 14 marzo 2001, data di trasformazione in Spa dell'ex Ente Eur.
Il fondo è passato da euro 2.906.433 a euro 1.921.233, con un decremento netto pari a euro 985.200.

L'accantonamento al Fondo svalutazione crediti è pari a euro 1.600.000. Lo stesso fondo è stato utilizzato, nel corso dell'esercizio, per euro 2.585.200 per effetto dei seguenti eventi:

1. rettifica di crediti rivelatisi inesistenti ma iscritti in sede di perizia (euro 2.140.931);
2. rettifica dell'accantonamento effettuato nel precedente esercizio a fronte dell'ammissione alla procedura di concordato preventivo del debitore E-Via (euro 313.444). Il credito non appare, alla data attuale, a rischio esigibilità;
3. cancellazione di crediti non più esigibili (euro 130.825).

A fronte dei crediti per gli interessi di mora maturati ai sensi del D. Lgs. 231/02, è stato appostato un corrispondente fondo di svalutazione per lo stesso importo.

Il saldo dei crediti è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	20.739.066			20.739.066
Verso imprese controllate	308.381			308.381
Verso altri	2.554.784	0	0	2.554.784
Totali	23.602.231			23.602.231

I crediti verso i clienti attengono all'attività istituzionale della Società.
Il credito nei confronti della controllata si è decrementato, rispetto al precedente esercizio, di Euro 1.176.228.

I crediti al 31/12/2002 sono così costituiti:

	Saldo al 31/12/01	Saldo al 31/12/02	Differenza
Crediti documentati da fatture	27.650.669	22.153.283	-5.497.386
Crediti per fatture da emettere	-1.181.710	520.321	-661.389
Rettifica crediti per n/c da emettere	-47.455	-13.098	34.357
Fondo svalutazione crediti	-2.906.433	-1.921.233	985.200
Fondo svalutaz. Cred.int.mora	0	-207	-207
Crediti verso imprese controllate	1.484.609	308.381	-1.176.228
Verso altri	5.444.745	2.554.784	-2.889.961
Totale	**32.807.845**	**23.602.231**	**-9.205.614**

I crediti verso altri al 31/12/02 sono così suddivisi:

	Saldo al 31/12/01	Saldo al 31/12/02	Differenza
Crediti vs l'Erario per riten. subite	4.907	2.558	-2.349
Crediti verso l'Erario per irpeg	2.635.348	2.532.274	-103.074
Crediti vs i dipendenti		2.220	2.220
Crediti vs Erario per irap	23.673	0	-23.673
Crediti verso l'Erario per iva	408.476	0	-408.476
Inail per acconti	39.088	13.349	-25.739
Crediti verso Ina per polizza TFR	2.151.883	0	-2.151.883
Anticipi a fornitori	4.595	4.382	-213
Altri	176.775	0	-176.775
Totale	**5.444.745**	**2.554.784**	**-2.889.962**

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:

- il credito Irpeg (pari ad euro 2.532.274) che si è incrementato di un importo pari alle ritenute applicate sugli interessi attivi bancari maturati nel precedente esercizio. La gran parte del credito, tuttavia, proviene dall'Ente Eur. Il credito è stato già parzialmente utilizzato nei primi mesi del corrente anno per compensare i debiti relativi ad altri tributi (iva, ritenute, ecc....);

Il credito Ina (pari ad euro 2.122.075) per i versamenti "Polizza TFR" è stato riclassificato, per una migliore lettura del bilancio, tra le immobilizzazioni finanziarie.

IV. *Disponibilità liquide*

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2002	Differenza
3.212.187	33.788	-3.178.399

Le disponibilità sono così suddivise:

Descrizione	Saldo 31/12/2001	Saldo al 31/12/2002	Differenza
Depositi bancari e postali	-3.200.391	20.578	-3.179.813
Libretti	10.329	10.329	0
Denaro/altri valori in cassa	-1.293	1.730	437
Cassa affrancatrice/poste	-173	1.150	977
Totali	**3.212.186**	**33.788**	**-3.178.399**

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 31/12/2001	Saldo al 31/12/2002	Differenza
145.102	40.663	-104.439

Non sussistono, al 31/12/2002, 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 31/12/2001	Saldo al 31/12/2002	Differenza
656.561.431	660.848.881	4.287.450

Descrizione	31/12/2001	Incrementi	Decrementi	31/12/2002
Capitale	645.248.000			645.248.000
Riserva legale	225.642	294.215		519.857
Altre riserve	916.287	0		916.287
Riserva straordinaria	4.287.193	5.590.093		9.877.286
Utile (perdita) dell'esercizio	5.884.309	4.287.448	-5.884.309	4.287.448
Totali	**656.561.431**	**10.171.756**	**-5.884.309**	**660.848.881**

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

Il capitale sociale è così composto.

Azioni	Numero	Valore nominale
Ordinarie	6.452.480	100 euro
Privilegiate		
Di risparmio		
Quote		
Totali	**6.452.480**	**100 euro**

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.

A seguito di una attenta riconsiderazione delle riserve patrimoniali, si precisa che nel patrimonio netto esistono solo riserve formate con somme che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile della società. Infatti, con riferimento specifico alla riserva di Euro 916.287, si precisa che essa deriva dall'aggiustamento di alcune poste periziate al 31 dicembre 1999 dall'apposita Commissione di esperti sino al 14 marzo 2001, come già ampiamente descritto nei precedenti bilanci d'esercizio. Trattasi pertanto di riserva costituente parte integrante del patrimonio di "trasformazione" che, per il principio della neutralità fiscale dell'operazione stessa, non può essere considerata in ogni caso tassabile.

La riserva legale e quella straordinaria di Euro, rispettivamente, 519.857 e 9.877.286, sono state formate con gli utili degli esercizi passati che l'Assemblea dei Soci ha destinato ad incremento del patrimonio sociale.
I movimenti delle riserve sono evidenziati nell'apposito prospetto delle variazioni del patrimonio netto (allegato).

B) Fondi per rischi e oneri

Per quanto concerne il contenzioso di natura fiscale, a fronte del quale non si è ritenuto di dover stanziare accantonamenti, si rinvia al successivo paragrafo "Situazione fiscale".

Come già accennato sopra, il fondo è stato stanziato nei precedenti esercizi avuto riguardo allo stato del contenzioso dal quale potrebbero scaturire potenziali passività a carico della Società per questioni attinenti la gestione dell'ex Ente, passività le cui probabilità di verificarsi tendono progressivamente ad esaurirsi con il passare del tempo.
La sua movimentazione, che risente anche del procedimento di rettifica dei saldi patrimoniali a tutto il 14 marzo 2001 precedentemente descritto, è la seguente:

Saldo al 31/12/2001	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2002
1.022.059	200.000	705.215	516.844

L'incremento è stato determinato a seguito di un'attenta previsione di possibili futuri eventi che potrebbero determinare una variazione economica conseguente ad ulteriori fatti gestionali legati all'ex Ente.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2002	Differenza
2.116.555	2.173.176	56.621

La variazione è così costituita:

Saldo iniziale	2.116.555
Incremento per accantonamento dell'esercizio	273.589
Incremento ex Ferrovie	37.454
Rettifiche TFR Ente	4.028
Acconti pagati nel 2002	-87.733
TFR Previndai 2002	-22.330
Decremento per utilizzo dell'esercizio	-148.387
Totale	**2.173.176**

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2002 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti ai dipendenti.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2002	Differenza
25.570.599	30.261.977	4.691.378

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	12.340.940	3.656.142		15.997.082
Acconti	462.928			462.928
Debiti verso fornitori	7.494.317			7.494.317
Debiti verso imprese controllate	4.980			4.980
Debiti tributari	4.479.170			4.479.170
Debiti verso istituti di previdenza	463.068	163.168		626.236
Altri debiti	1.197.264			1.197.264
Totali	**26.442.667**	**3.819.310**		**30.261.977**

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2002 esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

Il debito verso le banche oltre i dodici mesi (per il mutuo contratto con l'Ina e di cui si è già detto nei precedenti bilanci), è stato corretto nel suo importo, con la registrazione di una sopravvenienza attiva per euro 438.205. Tra i conti d'ordine è stato iscritto l'impegno per l'ipoteca correlata.

Gli "acconti" sono costituiti da depositi e da anticipi e caparre incassati a fronte di prenotazioni di sale per eventi e manifestazioni che si svolgeranno in futuri esercizi.

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 voci principali:

- Euro 2.785.120 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.;
- Euro 195.475 per ritenute operate su compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi;
- Euro 571.933 per l'iva dovuta in relazione alla liquidazione del mese di dicembre.

L'importo di Euro 925.445, incluso tra i debiti tributari e scadente nell'esercizio successivo, rappresenta l'importo residuo del debito già stanziato prima della trasformazione a fronte del contenzioso tributario definito transattivamente ed ampiamente descritto nei precedenti bilanci. La somma citata rappresenta il residuo debito da pagare al 31/12/2002. Quale garanzia del pagamento la Società ha dovuto richiedere apposita fideiussione all'Imi S.Paolo, inclusa tra i conti d'ordine.

Negli altri debiti sono inclusi i debiti verso dipendenti che comprendono i ratei di ferie e di quattordicesima mensilità. La voce è stata riclassificata dalla voce "Ratei Passivi" ed è inserita per una migliore lettura del bilancio tra i debiti verso i dipendenti.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2002	Differenza
10.467.580	4.538.625	-5.928.955

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.
Non sussistono, al 31/12/2002, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Il saldo è composto principalmente dal contributo in conto capitale (pari a euro 4.389.884) 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 2001", a fronte degli investimenti realizzati per il Centro Congressi, nonchè affitti attivi di competenza dell'esercizio 2003 per euro 86.994.

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 Euro 10.132.219 è correlata alla fideiussione che la società, a mezzo dell'Istituto 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 euro 11.930.154 per l'ipoteca a favore dell'Ina a fronte di un precedente mutuo contratto dall'Ente Eur.

Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2002	Differenza
-26.504.976	24.421.796	-2.083.180

Descrizione	31/12/2001	31/12/2002	Differenza
Ricavi vendite e prestazioni	23.020.305	23.537.525	517.220
Altri ricavi e proventi	3.484.671	884.271	-2.600.400
Totale	**26.504.976**	**24.421.796**	**-2.083.180**

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

Ricavi attività tipica	24.421.796
FITTO FABBRICATI	17.985.608
RICAVI DA PARCHI	594.495
PROVENTI DA TERRENI e Aree	267.886
PROVENTI EROGAZIONE ACQUA	294.879
PROVENTI PALAZZO CONGRESSI	2.651.142
PROVENTI SALONE DELLE FONTANE	174.378
PROVENTI VELODROMO	31.626
PROVENTI PALAZZO DELLA CIVILTA'	26.523
PROVENTI EVENTI CINEMATOGRAFICI	180.496
PROVENTI PALAZZO UFFICI	993.437
RICAVI DA RINEGOZIAZIONE CANONI	561.772
FACILITIES	574.037
ALTRI	85.517

B) Costi della produzione

31/12/2001	31/12/2002	Differenza
18.614.255	19.274.602	660.347

Descrizione	31/12/2001	31/12/2002	Differenza
Materie prime, sussidiarie e merci	73.939	637.794	563.855
Servizi	7.310.111	5.844.315	-1.465.796
Godimento di beni di terzi	58.180	111.579	53.399
Salari e stipendi	4.083.024	4.491.288	408.264
Oneri sociali	1.107.598	1.237.388	129.790
Trattamento di fine rapporto	236.102	292.795	56.693
Altri costi del personale	784.999	241.523	-543.476
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	276.736	575.433	298.697
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.344.379	2.449.189	104.810
Svalutazione crediti	340.133	1.600.000	1.259.867
Variazione rimanenze merci	-14.862	-320.786	-305.924
Accantonamento rischi		200.000	200.000
Oneri diversi di gestione	2.013.916	1.914.084	-99.832
Totali	**18.614.255**	**19.274.602**	**660.347**

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 nonchè da materiale stoccato in attesa di essere reimpiegato in opere di ristrutturazione.

Per quanto concerne i costi per servizi, si elenca di seguito il dettaglio.

Descrizione	31/12/2001	31/12/2002	Differenza
Utenze idriche	56.133	48.396	-7.737
Utenze elettriche	434.027	352.035	-81.992
Utenze telefoniche	135.134	154.028	18.894
Utenze gas	121.968	99.512	-22.456
Vigilanza	272.892	266.577	-6.315
Pulizie	328.858	397.587	68.729
Facchinaggi	173.741	135.029	-38.712
Servizi audiovisivi	195.137	106.197	-88.940
Servizi facilities	0	130.854	130.854
Servizi sanitari	59.983	49.194	-10.789
Rifiuti	75.720	80.240	4.520
Consulenze tecnico/legali	1.255.003	909.686	-345.317
Formazione	40.105	53.736	13.631
Pubblicità	198.143	156.843	-41.300
Derattizzazione	37.069	77.619	40.550
Assicurazione RCT e incendi e varie	288.097	455.559	167.462
Oneri sociali su compensi	15.901	14.435	-1.466
Compenso presidente	182.568	183.833	1.265
Compenso A.D.	53.453	54.719	1.266
Compenso consiglieri	137.609	138.307	698
Compenso sindaci	82.116	87.838	5.722
Manutenzioni parchi e giardini	877.584	833.294	-44.290
Manutenzione ordinaria edifici	43.700	2.588	-41.112
Manutenzioni varie	4.633	2.414	-2.219
Manutenzione edifici storici	1.366.199	489.868	-876.331
Manutenzione macchinari	127.592	122.204	-5.388
Manutenzione impianti idrici	272.414	237.225	-35.189
Manutenzione impianti termici	80.051	5.050	-75.001
Manutenzione edifici speciali	149.034	104.241	-44.793
Pulizie vialetti/scalinate	23.199	0	-23.199
Agg.to programmi software	9.056	4.660	-4.396
Manutenzione centrale telefonica	11.569	0	-11.569
Varie	201.424	90.547	-110.877
Totali	**7.310.112**	**5.844.315**	**-1.465.796**

Spese per godimento di beni di terzi

Si tratta delle spese sostenute per il noleggio di beni (furgoni e due autoveicoli, ponteggi, macchinari,arredi, ecc.). L'importo complessivo ammonta a Euro 111.579.

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 Euro 241.523 sono costituiti da incentivi all'esodo (euro 113.886) , 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 vita utile dei cespiti.

31/12/2001	31/12/2002	Differenza
2.961.248	3.024.622	63.374

In allegato è specificato il dettaglio delle singole voci.

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

Rimanenze

Si tratta di materiale di consumo e di cancelleria (euro 61.059) e di merce stoccata (euro 315.958) in attesa di essere impiegata in opere di ristrutturazione. Tutto è valutato al costo di acquisto.
Rispetto all'importo iniziale, di Euro 56.231, si è registrato un incremento di euro 320.786. Il saldo finale ammonta infatti a euro 377.017.

Accantonamento per fondo rischi

In merito all'accantonamento di euro 200.000 al titolo di fondo rischi, si rinvia a quanto già precisato in sede di commento alla voce del corrispondente fondo.

Oneri diversi di gestione

31/12/2001	31/12/2002	Differenza
2.013.916	1.914.084	-99.832

Si riporta di seguito il dettaglio:

Descrizione	31/12/2002
Beneficenza	1.631
Quote associative	113.777
Servizi Ansa	19.418
Servizi ADN Kronos	9.045
Libri e pubblicazioni	12.574
Tasse CC GG CCIAA	1.072
Imposta registro	32.689
Ici	1.625.576
Permessi auto centro storico	640
Carburanti auto aziendali	20
Sanzioni	2.340
Spese indeducibili	108
Oneri bancari	55.700
Varie	39.494
Totali	**1.914.084**

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

31/12/2001	31/12/2002	Differenza
-825.210	-299.092	526.118

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali		9.475	9.475
Interessi di mora		2.606	2.606
Interessi su finanziamenti	34.904	0	34.904
Totali	34.904	**12.081**	**46.985**

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Controllate	Altre	Totale
Interessi bancari		434.467	434.467
Interessi altri		186.822	186.822
Interessi su finanziamenti		360.995	360.995
Totali		**982.284**	**982.284**

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

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

31/12/2001	31/12/2002	Differenza
-116.179	520.874	404.695

Descrizione	31/12/2002
Sopravvenienze attive	1.878.575
Oneri straordinari	-1.357.701
Totale	**520.874**

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

- Euro 438.205 per la rideterminazione del debito per il mutuo Ina (si veda quanto già detto a commento della voce "debiti");
- Euro 104.651, per aggiustamenti di stime effettuate nell'anno 2001;
- Euro 387.342 per il rimborso assicurativo della somma pagata dalla Società per effetto di un sinistro verificatosi nell'anno 2000;
- Euro 103.867 per partite straordinarie derivanti dall'ex Ente;
- Euro 413.166 per l'adeguamento del valore di un terreno che in sede di perizia era stato conteggiato per una consistenza inferiore a quella reale (si rimanda al commento fatto tra le immobilizzazioni materiali);
- Euro 42.697 per rettifica di conteggi relativi ad interessi di competenza di futuri esercizi;
- Euro 111.380 per rettifiche di ricavi contabilizzati erroneamente;
- Euro 277.266 per transazioni, aggiustamento crediti vantati nei confronti del Comune di Roma, rettifiche calcoli di TFR e premi produttività, rettifiche di saldi fornitori, ecc.

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

- Euro 111.697 per rettifica dell'accantonamento irap effettuato nell'esercizio passato;
- Euro 77.872 per rettifiche di canoni locativi fatturati in precedenti esercizi;
- Euro 381.920 per rettifiche di ricavi erroneamente duplicati in passati esercizi;
- Euro 374.108 per il corrispondente pagamento effettuato a fronte del sinistro avvenuto nell'anno 2000 e sopra citato;
- Euro 127.952 per interessi passivi relativi alla dilazione per il pagamento delle rate della "conciliazione giudiziale" di competenza di passati esercizi;
- Euro 141.195 per aggiustamenti di stime effettuate nell'anno 2001;
- Euro 142.957 per altri aggiustamenti vari.

Imposte sul reddito d'esercizio

31/12/2001	31/12/2002	Differenza
-611.930	146.228	-465.702

Imposte	31/12/2002
Imposte correnti:	
IRPEG	
IRAP	146.228
Imposte sostitutive	
Imposte anticipate	
IRPEG	
IRAP	
Totale	**146.228**

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.
Non sono state accantonate imposte anticipate poiché, sulla base dei piani previsionali fiscali dei prossimi esercizi, non viene ritenuto recuperabile in quanto non sono attesi redditi imponibili nel medio periodo.

Situazione fiscale

Si rammenta 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 i seguenti ricorsi in materia di Ici:

- un ricorso 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;
- un ricorso 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. 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;
- un ricorso 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 ultimo ricorso avverso due avvisi di accertamento Ici relativi a terreni per gli anni 1998 e 1999, per una pretesa complessiva di euro 1.710.534. Anche in questo caso una attenta valutazione 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.

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. Si rinvia alla relazione sulla gestione per il commento in merito.

Si precisa che gli anni ancora aperti, ai fini degli accertamenti tributari, sono i seguenti:

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

In caso di non adesione al cd "condono" di cui alla L. 289/02, i termini per gli accertamenti relativamente agli anni sopra citati verrebbero prorogati di ulteriori due anni.

Si segnala altresì che la Società fruisce, oltre che ai fini ICI anche ai fini IRPEG ed IRAP, della già menzionata agevolazione prevista per i possessori di immobili di interesse storico dall'art. 11 della L. 413/91. L'agevolazione prevede la 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.

Da ciò consegue la sostanziale mancanza di reddito netto imponibile per gli immobili di interesse storico nonostante la indeducibilità dei relativi ammortamenti, spese di utilizzo e di manutenzione.

Altre informazioni

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

Qualifica	Compenso
Presidente	183.833
Amministratore Delegato	54.719
Consiglieri	138.307
Collegio sindacale	87.838

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.

ALLEGATO N. 1 ALLA NOTA INTEGRATIVA

Variazioni delle immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2002	Differenza
657.555.964	665.651.978	8.096.014

	Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2002	Differenza
Fabbricati di interesse storico non ammortizzabili / Terreni e parchi/ Aree			
Palazzo Uffici	36.800.325	36.800.325	0
Palazzo ex Ristorante	17.914.051	17.914.051	0
Palazzo Civiltà Italiana	27.522.490	27.522.490	0
Palazzo dei Congressi	25.592.092	25.592.092	0
Palazzo Arte Antica	46.466.349	46.466.349	0
Palazzo Tradizioni popolari	42.482.061	42.482.061	0
Palazzo delle Scienze	69.255.227	69.255.227	0
Palazzo dell'Arte moderna	34.556.006	34.556.006	0
Museo della Romanità	6.374.640	6.374.640	0
Archivio centrale dello Stato	99.443.025	99.443.025	0
Palazzi della Polizia Criminale	27.353.995	27.353.995	0
Terreno delle Tre Fontane	190.050	190.050	0
Terreno asilo nido	23.540	23.540	0
Sporting club Eur	835.445	835.445	0
Parco del Turismo	229.970	229.970	0
Parco del ninfeo	232.345	232.345	0
Parco degli eucaliptus	238.926	238.926	0
Parco centrale	961.554	961.554	0
Parco centrale / GBA	274.342	274.342	0
Parco centrale / GE. SPORT	154.811	154.811	0
Parco scuola traffico	94.503	94.503	0
Parco eucaliptus / circolo tennis	726.268	726.268	0
Parco Luneur	4.977.447	4.977.447	0
M3 V.le Oceano Pacifico	1.316.965	1.316.965	0
M1 V.le O. Pacifico / V.le Col	5.277.473	5.277.473	0
M3 Metro Laurentina	1.297.132	1.710.296	413.164
M3 V. Urali / V.le Umanesimo	247.434	247.434	0
M3 V.le Tecnica	440.620	440.620	0
P.le Schumann	54.228	54.228	0
M3 V.le Primati Sportive	54.228	54.228	0
R/d Via Laurentina	242.200	242.200	0
R/d V.le Primati Sportivi	49.580	49.580	0
N-V.le Egeo	12.137	12.137	0
M4 Centro Congressi	76.687.961	78.789.656	2.101.695
	528.379.420	**530.894.279**	**2.514.859**
Fabbricati ammortizzabili			
Palazzo Urbanistica	33.713.475	33.713.475	0
Serbatoio e acquedotto Eur	1.447.813	1.447.813	0

Istituto Alberti	16.541.620	16.541.620	0
Scuola Elementare Eur	4.827.810	4.827.810	0
Liceo Classico Vivona	6.138.881	6.138.881	0
Immobile Salba	427.110	427.110	0
Distributore Api	375.981	375.981	0
Casina tre Laghi	992.697	992.697	0
Ristorante Picar	4.224.942	4.224.942	0
Chiosco V.le Libano	120.801	120.801	0
Bar Le Cascate	605.563	605.563	0
Chiosco V.le Umanesimo	102.460	102.460	0
Locale p. Urbanistica/Istit. TG	1.303.795	1.303.795	0
Ufficio PPTT P.le Douhet	903.224	903.224	0
Palazzo dello Sport	28.686.277	28.697.337	11.060
Velodromo	22.052.413	22.052.413	0
Piscina	1.277.016	1.277.016	0
Chiosco V.le Algeria	123.218	123.218	0
Parco Rosati	432.683	432.683	0
	124.297.779	**124.308.839**	**11.060**
Fondi ammortamento			
Palazzo Urbanistica	916.478	1.434.608	518.130
Serbatoio e acquedotto Eur	39.359	61.609	22.250
Istituto Alberti	449.673	703.895	254.222
Scuola Elementare Eur	131.241	205.438	74.197
Liceo Classico Vivona	166.881	261.227	94.346
Immobile Salba	6.485	13.055	6.570
Distributore Api	5.709	11.492	5.783
Casina tre Laghi	26.986	42.242	15.256
Ristorante Picar	114.852	179.784	64.932
Chiosco V.le Libano	3.284	5.140	1.856
Bar Le Cascate	16.462	25.768	9.306
Chiosco V.le Umanesimo	2.785	4.360	1.575
Locale p. Urbanistica/Istit. TG	35.443	55.480	20.037
Ufficio PPTT P.le Douhet	24.554	38.435	13.881
Palazzo dello Sport	634.378	634.378	0
Velodromo	599.479	938.395	338.916
Piscina	34.714	54.341	19.627
Chiosco V.le Algeria	3.349	5.243	1.894
Parco Rosati	11.762	18.412	6.650
	3.223.874	**4.693.301**	**1.469.427**
Spese increment.ve su beni propri			
Palazzo Civiltà Italiana	376.358	376.358	0
Archivi dello Stato	5.498	76.846	71.348
Palazzo delle Scienze	0	1.062.928	1.062.928
Palazzo Uffici	66.370	204.016	137.646
Palazzo Tradizioni Popolari	825.042	1.210.726	385.684
Palazzo Urbanistica	2.897	745.839	742.942
Palazzo ex Ristorante	0	6.401	6.401
Palazzo Arte Antica	1.699.285	2.989.809	1.290.524
Scuola Elementare	263.502	263.786	284
Palazzo Arte Moderna	44.101	1.355.539	1.311.438
Palazzo nord/sud Polizia	0	2.442	2.442
Palazzo dei Congressi	493.398	504.777	11.379

Palazzo dello Sport	23.179	23.179	0
Piscina delle Rose	0	11.871	11.871
Salone delle Fontane	7.530	7.647	117
Centrali Termiche	7.747	12.244	4.497
Biblioteca Parco Turismo	123.191	127.784	4.593
Parco del Lago-Vialetti	302.984	313.363	10.379
Parchi e giardini	118.318	118.634	316
Sporting Club	0	145.000	145.000
	4.359.400	**9.559.189**	**5.199.789**
Fondi ammort.spese increm.			
Palazzo Civiltà Italiana	7.816	13.600	5.784
Archivi di Stato	83	1.265	1.182
Palazzo delle Scienze	0	16.349	16.349
Palazzo Uffici	1.114	4.252	3.138
Palazzo Tradizioni Popolari	13.574	32.193	18.619
Palazzo Urbanistica	44	11.516	11.472
Palazzo ex Ristorante	0	98	98
Palazzo Arte Antica	25.802	70.309	44.507
Scuola Elementare	4.001	8.058	4.057
Palazzo Arte Moderna	670	21.519	20.849
Palazzo nord/sud Polizia	0	38	38
Palazzo dei Congressi	8.925	16.543	7.618
Palazzo dello Sport	352	352	0
Piscina delle Rose	0	183	183
Salone delle Fontane	113	232	119
Centrali Termiche	233	422	189
Biblioteca Parco Turismo	1.870	3.836	1.966
Parco del Lago-Vialetti	4.600	9.420	4.820
Parchi e giardini	1.796	3.621	1.825
Sporting Club	0	2.230	2.230
	70.993	**216.036**	**145.033**
Macchinari e impianti			
Imp.condiz.Arte Moderna	0	337.200	337.200
Imp.condiz.TT PP	0	65.531	65.531
Imp.elettr.Sporting Club	0	10.000	10.000
Imp.elettr.Parco Turismo	0	155.000	155.000
Imp.elettrico parco lago	10.832	11.204	372
Imp.elettrico Pal. Scienze	91.786	91.786	0
imp.elettrico TT PP	46.630	46.630	0
Imp. elettrico Pal. Civiltà	1.440	1.440	0
Imp.elettrico Polizia Scientifica	290.517	522.679	232.162
Imp.elettrico Velodromo	5.704	5.704	0
Imp.elettrico Congressi	14.600	1.026.795	1.012.195
Imp. elettrico Pal. Uffici	4.030	29.744	25.714
Imp.condiz.Arte Antica	0	38.161	38.161
Imp.condiz.Sporting Club	0	8.000	8.000
Imp.condiz. palazzo congressi	1.447.555	1.452.261	4.706
Rete idrica	512.380	507.661	-4.719
Imp.elettrico Archivi Stato	826	826	0
Imp. Condiz. Archivi Stato	2.066	7.056	4.990
Imp. Condiz. Pal. Uffici	19.660	190.038	170.378
Imp. Cond. Bibl.Parco Turismo	0	2.600	2.600

Imp. antincendio Pal. Congressi	13.267	13.267	0
Imp. idraulico Pal. Congressi	8.068	8.068	0
Imp. telesegnalazione park. Pal.Uffic	1.291	1.291	0
Imp. TV satellitare	994	994	0
Imp.cond.Urbanistica	0	406.197	406.197
Imp.elevatore Urbanistica	0	41.070	41.070
Imp.elevatore Congressi	0	13.600	13.600
	2.471.646	**4.994.803**	**2.523.157**
Fondi di ammortamento			
Imp.condiz.Arte Moderna	0	25.290	25.290
Imp.condiz.TT PP	0	4.915	4.915
Imp.elettr.Sporting Club	0	1.000	1.000
Imp.elettr.Parco Turismo	0	15.500	15.500
Imp.elettrico parco lago	1.083	3.290	2.207
Imp.elettrico Pal. Scienze	9.179	24.999	15.820
imp.elettrico TT PP	4.663	13.989	9.326
Imp. elettrico Pal. Civiltà	144	432	288
Imp.elettrico Polizia Scientifica	29.052	110.371	81.319
Imp.elettrico Velodromo	570	1.711	1.141
Imp.elettrico Congressi	1.460	105.600	104.140
Imp. elettrico Pal. Uffici	403	3.469	3.066
Imp.condiz.Arte Antica	0	2.862	2.862
Imp.condiz.Sporting Club	0	600	600
Imp. Cond. Palazzo Congressi	246.240	463.726	217.486
Rete idrica	15.004	39.833	24.829
Imp.elettrico Archivi Stato	155	248	93
Imp. condizionamento Archivi Stato	83	839	756
Imp. condizionamento Pal. Uffici	1.474	17.202	15.728
Imp. Cond. Bibl.Parco Turismo	0	195	195
Imp. antincendio Pal. Congressi	332	995	663
Imp. idraulico Pal. Congressi	201	605	404
Imp. telesegnalazione park. Pal.Uffic	128	387	259
Imp. TV satellitare	94	283	189
Imp.cond.Urbanistica	0	30.465	30.465
Imp.elevatore Urbanistica	0	1.540	1.540
Imp.elevatore Congressi	0	510	510
	310.265	**870.856**	**560.591**
Mobili e attrezzature			
Mobili palazzo congressi	805.607	805.607	0
Mobili palazzo sport	94.979	94.979	0
Mobili salone fontane	711	711	0
Mobili piscina	24.468	24.468	0
Mobili palazzo civiltà italiana	10.336	10.336	0
Mobili palazzo uffici	650.019	857.207	207.188
Attrezzature parchi e giardini	16.730	16.906	176
	1.602.850	**1.810.214**	**207.364**
Fondi di ammortamento			
Mobili palazzo congressi	112.093	208.766	96.673
Mobili palazzo sport	15.956	15.956	0
Mobili salone fontane	119	205	86
Mobili piscina	4.069	7.005	2.936
Mobili palazzo civiltà italiana	1.736	2.977	1.241

Mobili palazzo uffici	107.684	198.117	90.433
Attrezzature parchi e giardini	1.913	3.931	2.018
	243.570	**436.957**	**193.387**
Macchine d'ufficio elettromeccaniche, elettroniche			
Computers	341.092	356.237	15.145
	341.092	**356.237**	**15.145**
Fondi di ammortamento			
Computers	72.060	141.792	69.732
	72.060	**141.792**	**69.732**
Telefoni cellulari			
Telefoni cellulari	6.097	7.969	1.872
	6.097	**7.969**	**1.872**
Fondi di ammortamento			
Telefoni cellulari	663	1.366	703
	663	**1.366**	**703**
Stigli			
Stigli Arte Antica	0	14.786	14.786
Stigli palazzo uffici	5.228	21.946	16.718
Stigli Archivi di Stato	4.287	4.287	0
Stigli Salone Fontane	7.747	7.747	0
Stigli Pal. Congressi	2.142	2.142	0
Stigli Civiltà	0	248	248
Stigli Arte Moderna	0	31.688	31.688
	19.404	**82.844**	**63.440**
Fondi di ammortamento			
Stigli Arte Antica	0	739	
Stigli palazzo uffici	313	1.672	
Stigli Archivi di Stato	214	643	
Stigli Salone Fontane	387	1.163	
Stigli Pal. Congressi	107	321	
Stigli Civiltà	0	12	
Stigli Arte Moderna	0	1.584	
	1.021	**6.134**	**5.113**
Strumenti tecnici			
Strumenti tecnici	780	904	124
Attrezzature	0	3.596	3.596
	780	**4.500**	**3.720**
Fondi di ammortamento			
Strumenti tecnici	58	185	127
Attrezzature	0	270	270
	58	**455**	**397**
	657.555.964	**665.651.977**	**8.096.013**

ALLEGATO N. 2 ALLA NOTA INTEGRATIVA

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali.

31/12/2001	31/12/2002	Differenza
2.961.248	3.024.622	63.374

Si riporta di seguito il dettaglio delle singole voci.

Ammortamento di immobilizzazioni immateriali	**575.433**
Spese Impianto E Trasformazione	35.517
Spese Pubblicitarie E Ricerca	161.713
Marchi	913
Spese Programmi Software	43.279
Altri Oneri Pluriennali	334.011
Ammortamento beni materiali	**563.770**
Imp.condiz.Arte Moderna	25.290
Imp.condiz.TT PP	4.915
Imp.elettr.Sporting Club	1.000
Imp.elettr.Parco Turismo	15.500
Imp.elettrico parco lago	2.204
Imp.elettrico Pal. Scienze	18.357
imp.elettrico TT PP	9.326
Imp. elettrico Pal. Civiltà	288
Imp.elettrico Polizia Scientifica	81.320
Imp.elettrico Velodromo	1.141
Imp.elettrico Congressi	104.139
Imp. elettrico Pal. Uffici	3.377
Imp.condiz.Arte Antica	2.862
Imp.condiz.Sporting Club	600
Imp.condiz. palazzo congressi	217.487
Rete idrica	25.165
Imp.elettrico Archivi Stato	165
Imp. Condiz. Archivi Stato	684
Imp. Condiz. Pal. Uffici	15.727
Imp. Cond. Bibl.Parco Turismo	195
Imp. antincendio Pal. Congressi	663
Imp. idraulico Pal. Congressi	403
Imp. telesegnalazione park. Pal.Uffic	258
Imp. TV satellitare	189
Imp.cond.Urbanistica	30.465
Imp.elevatore Urbanistica	1.540
Imp.elevatore Congressi	510
Ammortamento immobili non storici	**1.469.428**
Palazzo Urbanistica	518.129
Serbatoio e acquedotto Eur	22.251
Istituto Alberti	254.222
Scuola Elementare Eur	74.197
Liceo Classico Vivona	94.346

Immobile Salba	6.569
Distributore Api	5.783
Casina tre Laghi	15.256
Ristorante Picar	64.932
Chiosco V.le Libano	1.857
Bar Le Cascate	9.307
Chiosco V.le Umanesimo	1.575
Locale p. Urbanistica/Istit. TG	20.038
Ufficio PPTT P.le Douhet	13.881
Palazzo dello Sport	0
Velodromo	338.914
Piscina	19.626
Chiosco V.le Algeria	1.894
Parco Rosati	6.650
Ammortamento mobili e attrezzature	**193.386**
Mobili palazzo congressi	96.673
Mobili palazzo sport	0
Mobili salone fontane	85
Mobili piscina	2.936
Mobili palazzo civiltà italiana	1.240
Mobili palazzo uffici	90.434
Attrezzature parchi e giardini	2.018
Ammortamento altri beni	**75.944**
Computers	69.733
Cellulari	703
Stigli Arte Antica	739
Stigli palazzo uffici	1.359
Stigli Archivi di Stato	429
Stigli Salone Fontane	775
Stigli Pal. Congressi	214
Stigli Civiltà	12
Stigli Arte Moderna	1.584
Strumenti tecnici	126
Attrezzature	270
Ammortamento spese incrementative immobili	**146.660**
Palazzo Civiltà Italiana	5.784
Archivi dello Stato	1.182
Palazzo delle Scienze	16.349
Palazzo Uffici	3.138
Palazzo Tradizioni Popolari	18.619
Palazzo Urbanistica	11.472
Palazzo ex Ristorante	98
Palazzo Arte Antica	45.986
Scuola Elementare	4.057
Palazzo Arte Moderna	20.849
Palazzo nord/sud Polizia	38
Palazzo dei Congressi	7.759
Palazzo dello Sport	0
Piscina delle Rose	183
Salone delle Fontane	118
Centrali Termiche	188
Biblioteca Parco Turismo	1.965

Parco del Lago-Vialetti	4.820
Parchi e giardini	1.825
Sporting Club	2.230
Totale	3.024.622

Eur S.p.A.

RENDICONTO FINANZIARIO

	2002
FONTI DI FINANZIAMENTO:	
Liquidita' generata dalla gestione reddituale dell'esercizio:	
Utile netto	4.287.448
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	179.313
(Diminuzione) altri debiti	(191.311)
(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	**7.022.282**
Variazioni di Patrimonio Netto per rettifiche ai saldi patrimoniali	
Valore netto immobilizzazioni materiali vendute	0
subtotali	**7.022.282**
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'	**(8.575.567)**
Indebitamento finanziario netto all'inizio dell'esercizio	**(5.192.013)**
Indebitamento finanziario netto alla fine dell'esercizio	**(13.767.580)**

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

Prospetto delle variazioni dell'esercizio 2002 nei conti di patrimonio netto della Eur S.p.A.

(Lire milioni)

	Capitale Sociale	*Riserva legale*	*Riserva di trasformaz.*	*Riserva straordinaria*	*Utile d'esercizio*	*Ris.conv euro*	*Totale*
Saldi al 31 dicembre 2001	**645.248.000**	**225.642**	**916.287**	**4.287.193**	**5.884.309**		**656.561.431**
Destinazione risultato esercizio 2001							
a) A Riserva legale		294.215			(294.215)		-
b) a Riserva straordinaria				5.590.093	(5.590.093)		-
c) Riserva conv.euro						3	3
Utile dell'esercizio					4.287.448		4.287.448
Saldi al 31 dicembre 2002	**645.248.000**	**519.857**	**916.287**	**9.877.286**	**4.287.448**	**3**	**660.848.881**

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Dott. Raffaele Ranucci)

PAGINA BIANCA

BILANCIO CONSOLIDATO

PAGINA BIANCA

KPMG

Revisione e organizzazione contabile

KPMG S.p.A.
Via Ettore Petrolini, 2
00197 ROMA RM

Telefono (06) 809611
Telefax (06) 8077475

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 2002. 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 al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 16 aprile 2002.

3 A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo Eur al 31 dicembre 2002 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, 7 aprile 2003

KPMG S.p.A.

Marco Giordano
Socio

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 CONSOLIDATO ANNO 2002

Premessa

L'esercizio 2002 è il terzo della società Eur e della controllata Eurnetcity s.p.a., anche se per quest'ultima 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.
I positivi risultati conseguiti dal Gruppo nel 2002 e nell'arco dell'intero triennio 2000-2002, pur con le difficoltà di start up della controllata, conseguenti alle incertezze del mercato di riferimento (ict) offrono spunti per una valutazione approfondita sulle sinergie conseguibili tra una società di gestione immobiliare, con specifiche caratteristiche, quale è Eur Spa, ed una azienda del settore Ict, quale è la controllata Eurnetcity, in grado di offrire facilities tecnologiche nel medesimo ambito territoriale di operatività della prima.

1. Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Controllante Eur

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.

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 dell'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).

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 nel marzo 2003 saranno avviati nel mese di novembre 2003;

- 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].

[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.*

- *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.

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.

---

[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 fabbricati, 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%).*

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%

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.

Controllata Eurnetcity

E' opportuno sottolineare, come sarà ampiamente commentato nel corso della presente relazione, 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 chiude per la società con una perdita di esercizio di 577.420,00 euro, dopo aver effettuato ammortamenti per € 657.705.

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 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.

Gli azionisti hanno in più occasioni, nel corso dell'esercizio, confermato il proprio sostegno agli Amministratori; in particolare, nel corso dell'assemblea dei soci del luglio 2002, allorché essi approvarono il piano di rilancio della Società e garantirono la provvista finanziaria di 8,5 milioni di euro, necessaria per onorare gli impegni oggetto delle transazioni concluse dagli amministratori stessi e sottoposte alla approvazione dei soci (non sono invece stati realizzati ulteriori aumenti di capitale, poiché le aree di business di maggior interesse per lo sviluppo della società possono contare su investimenti già realizzati); inoltre, nel corso della successiva assemblea dell'ottobre 2002, finalizzata tra l'altro all'ampliamento dell'oggetto sociale, i soci si impegnarono a definire con la Società convenzioni per l'affidamento di commesse.

Per quanto premesso, l'esercizio 2002 si è caratterizzato 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;

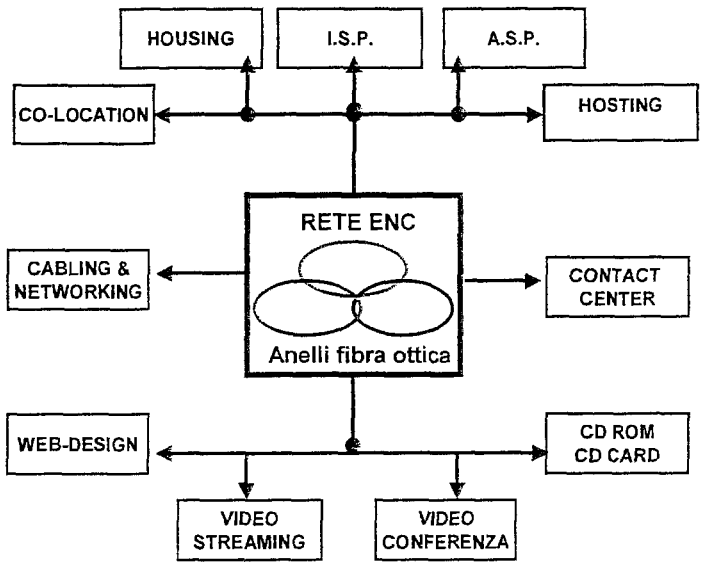
- Trattativa con il principale cliente finalizzata al riconoscimento, in sede transattiva, del credito da inserire nella procedura di concordato;
- Reperimento delle migliori risorse finanziarie necessarie ad onorare gli oneri derivanti dalle transazioni di cui sopra e ricapitalizzazione della Società;
- 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 .

Tra queste azioni è di particolare rilievo, ai fini delle prospettive di sviluppo della Società, in piena sintonia con le attività della controllante Avvio dello studio e della commercializzazione di nuove aree di affari;

Il nuovo modello di business, che è stato approfondito nel corso nell'esercizio, è stato concepito, affiancando all'offerta di infrastrutture in fibra e spazi tecnologicamente attrezzati del TLC & Data Center, quella di servizi ad alto valore aggiunto da erogarsi attraverso le medesime infrastrutture.
In tal modo Eurnetcity si è posta come obiettivo quello di figurare nel mondo dell'ICT come Full Service Provider, in grado di soddisfare, con elevati standard di qualità e sicurezza, tutte le esigenze del settore: dalla gestione della connettività, alla gestione delle infrastrutture, fino a quella degli applicativi in modalità outsourcing, "coprendo" tutta la catena del valore del mercato ICT:

- Servizi NSP (Network Service Providing servizio di networking", comprensivo di cavi e apparati attivi per connettere più sedi).
- Servizi ASP (Application Service Providing applicativi software fruibili on-line).

La gamma dei servizi che Eurnetcity potrà offrire sul mercato è sintetizzabile nello schema seguente.



I punti di forza del modello di offerta di servizi per i Clienti della Società sono riassumibili in:
• accesso a know-how altamente qualificato;
• flessibilità e scalabilità degli investimenti;
• riduzione dell'obsolescenza dell'infrastruttura tecnologica;
• sicurezza dei dati;
• continuità del servizio.
Al fine di dare seguito alla strategia sopra descritta, la Società ha avviato nel corso del mese di dicembre, in collaborazione con la Alphalogic S.p.A., un'iniziativa avente ad oggetto la creazione dell'EurNetCity Contact Center, ovvero un contact center multimediale, collegato alla rete in fibra ottica, al TLC & Data Center, agli edifici cablati di EUR, ed ai futuri Clienti, in grado di sviluppare e fornire soluzioni integrate che gestiscono l'interazione tra le aziende ed i rispettivi utenti per tutto il ciclo di vita del rapporto commerciale (acquisizione, fidelizzazione, sviluppo).
Il progetto, al momento in fase sperimentale, consiste nella creazione di un centro operativo di tipo CRM (Customer Relationship Management), in funzione continua, che opererà come centralino "intelligente", con funzioni inbound-outbound, usufruendo di tecnologie a valore aggiunto per la trasmissione di "voce", "dati" e "video" integrati e convogliati da un unico supporto fisico (fibra ottica).

Considerazioni conclusive
Il bilancio consolidato della Società presenta per il 2002 un utile di esercizio pari a 3,5 milioni di euro al netto delle imposte con un utile di spettanza del Gruppo, che comprende la controllata Eurnetcity Spa, pari a 3,8 milioni di euro, risentendo, rispetto agli anni precedenti, delle difficoltà della controllata Eurnetcity in relazione alla fase riflessiva del mercato di riferimento.

Negli esercizi precedenti si erano conseguiti i seguenti risultati:
- Anno 2001:utile di circa 4,3 milioni di euro ed utile consolidato di gruppo di circa 5,1 milioni di euro
- Anno 2000: utile di circa 4,5 milioni di euro ed utile consolidato di gruppo di circa 4,5 milioni di euro

L'utile netto conseguito dalla controllante nel 2002 è di circa 4,4 milioni di euro, a conferma dei risultati positivi conseguiti nei due precedenti esercizi, pari rispettivamente a 4,5 e 5,9 milioni di euro nel 2000 e nel 2001. Pertanto, nei primi tre anni di vita Eur Spa ha 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.

La controllata ha sin qui conseguito, ad eccezione del risultato positivo del primo anno di scarsa significatività, data la breve durata dell'esercizio, risultati economici negativi, con perdite pari ad 1,6 e 0,6 milioni di euro rispettivamente nel 2001 e nel 2002.
Le ragioni di tali risultati negativi sono stati ampiamente illustrati nelle parti precedenti della presente relazione. E' opportuno sottolineare come la riduzione delle perdite tra il 2002 ed il 2001 ed il miglioramento delle prospettive sia fortemente connesso alla forte integrazione e sinergia

consolidatasi nel corso del 2002 tra Eur ed Eurnetcity grazie alla capacità di quest'ultima di offrire ad Eur servizi a valore aggiunto di particolare interesse per la controllante.
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 transazione 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.

2. Costi di esercizio

Per quanto riguarda in particolare la Capogruppo, 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)

Per quanto riguarda **Eurnetcity** i costi inerenti la produzione relativi alla gestione 2002, al netto degli accantonamenti per ammortamenti e per svalutazione crediti, sono ammontati a euro 3.864.892.

3. Ricavi di esercizio

Il valore complessivo della produzione relativo alla gestione 2001 per la Società **Eur** si attesta su un importo di euro 24.421.796, inferiore ai dati relativi all'anno precedente (euro 26.504.976) per euro 2.083.180, corrispondenti ad un decremento dell'8%.

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 euro 23.537.525, superiore ai dati relativi all'anno precedente (euro 23.020.305) per euro 517.220, 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 la cui entità 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. 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".

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 euro 562.000 per importi fatturati a titolo di rinegoziazione di contratti scaduti antecedentemente il 15.3.2000.

Relativamente ad **Eurnetcity** il valore della produzione è stato pari complessivamente a euro 2.272.384 di cui euro 609.604 relativi ai ricavi provenienti dall'attività principale.

4. Gestione finanziaria

Gruppo Eur S.p.A.

RENDICONTO FINANZIARIO

	2002
FONTI DI FINANZIAMENTO:	
Liquidita' generata dalla gestione reddituale dell'esercizio:	
Utile netto di spettanza del gruppo	3.904.049
Perdita netta di spettanza di terzi	(282.936)
Subtotale	3.621.113
Rettifiche in piu' (meno) relative a voci che non hanno avuto effetto sulla liquidita':	
Ammortamenti dell'esercizio	3.677.958
Rettifiche in piu' (meno) relative a voci che hanno avuto effetto sulla liquidita':	
(Aumento) rimanenze	(356.041)
Diminuzione crediti verso clienti	15.463.442
Diminuzione crediti verso altri	2.728.211
Diminuzione ratei e risconti attivi	127.217
Aumento debiti per acconti	466.870
(Diminuzione) debiti verso fornitori	(5.968.803)
(Diminuzione) debiti tributari	(3.389.625)
Aumento debiti previdenziali	144.941
(Diminuzione) altri debiti	(309.817)
(Diminuzione) ratei e risconti passivi	(5.926.085)
Indennità di anzianità dell'esercizio:	
Quota	374.409
Pagamenti	(273.374)
(Diminuzione) altri fondi	(505.215)
Liquidita' generata dalla gestione reddituale	9.875.201
Variazioni di Patrimonio Netto per rettifiche ai saldi patrimoniali	0
(Decremento) debiti verso altri finanziatori	(1.921.019)
Variazioni nel capitale e riserve di terzi	824.896
Valore netto immobilizzazioni materiali vendute	0
Subtotali	8.779.078
Impieghi di liquidita':	
Investimenti in immobilizzazioni materiali ed immateriali	(16.189.545)
	(16.189.545)
Aumento di liquidita'	(7.410.467)
Indebitamento finanziario netto all'inizio dell'esercizio	(6.388.994)
Indebitamento finanziario netto alla fine dell'esercizio	(13.799.461)

5. Investimenti

Per ciò che concerne la **Capogruppo**, gli investimenti effettuati 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.
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.
Gli investimenti della **Controllata** si riferiscono ad immobilizzazioni immateriali, incrementatesi per un valore totale di 3.935.875 euro, quasi integralmente imputabile alle spese di realizzazione del TLC & Data Center, e ad immobilizzazioni materiali, incrementatesi per un valore totale di 962.823 euro, ascrivibile per la maggior parte al conferimento in natura di Acea s.p.a.

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

- Rapporti con imprese controllate

Il valore della 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 2.866.273 euro.

- Rapporti con altre parti correlate

La Società Eur 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

Sono state avviate trattative conclusive, dopo una lunga fase interlocutori 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.
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.
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 questione in ordine ai diritte 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.

Relativamente alla controllata Eurnetcity:

- Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 29 gennaio 2003, ha nominato il dott. Silvio Grigolini, già eletto consigliere dall'Assemblea dei Soci del 9 ottobre 2002, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società. Nel frattempo, a seguito delle dimissioni del Consigliere dott.ssa Mazzarella il 22 novembre 2003, l'Assemblea dei Soci del 24 febbraio 2003 ha deliberato di non procedere alla nomina di un amministratore ai sensi dell'art.2386 c.c. e conseguentemente di ridurre il numero degli amministratori in carica da sei a cinque;
- In data 3 febbraio 2003 è stato perfezionato il contratto di finanziamento tra la Società e la Banca di Roma, per l'importo di € 3.920.000,00, con contestuale versamento della somma nelle casse sociali, a seguito della prestazione della lettera di patronage del Socio Acea a garanzia dell'operazione medesima; nel frattempo in data 4 febbraio 2003, l'Eur ha effettuato il versamento dell'ultima tranche di finanziamento pro-quota, pari a € 1.430.000,00;
- Nel corso del mese di marzo si sono concluse le attività di verifica delle opere oggetto del contratto di attrezzaggio con E-via.

8. Evoluzione prevedibile della gestione

Le linee di prevedibile evoluzione della gestione sono così sintetizzabili.

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.

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

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

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

Valorizzazione delle aree edificabili, con particolare riferimento all'area del Castellaccio.

Per quanto riguarda la controllata Eurnetcity, la gestione 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.

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.
Per quanto riguarda la controllata Eurnetcity, ai sensi del II comma dell'art. 2428 del c.c., si rappresentano di seguito le tabelle relative ai crediti e debiti, nonché ai costi ed ai ricavi, relativamente ai rapporti intercorsi con gli Azionisti e la società correlata Utilitas:

Crediti commerciali al 31/12/02	
Eur spa	€ 10.940
Atlanet spa	€ 43.979
Debiti commerciali al 31/12/02	
Eur spa	€ 342.510
Acea spa	€ 5.165
Utilitas spa	€ 6.337.288
Atlanet spa	€ 10.680
Ricavi relativi all'anno 2002	
Eur spa	€ 1.458.655
Acea Spa	€ 3.098
Utilitas spa	€ 3.718
Atlanet spa	€ 315.703
Costi relativi all'anno 2002	
Eur spa	€ 564.709
Acea Spa	€ 7.711
Atlanet spa	€ 121.584
Utilitas spa	€ 5.241.505

Tali importi, relativi a rapporti commerciali, sono stati regolati a normali condizioni di mercato, al fine dello sviluppo delle attività della Società.

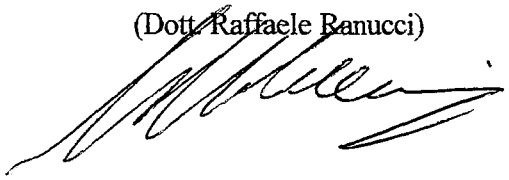
Debiti finanziari verso azionisti al 31/12/02	
Eur spa	€ 2.984.904
Acea spa	€ 2.091.730

Per quanto riguarda le spese di ricerca e sviluppo al 31/12/02, esse ammontano a € 686.199 e riguardano interamente i costi interni capitalizzati aventi utilità futura e connessi allo sviluppo dei progetti in essere.

Infine, si precisa che Eurnetcity s.p.a.:

1) non possiede azioni o quote di società controllanti, né direttamente né per il tramite di società fiduciaria o per interposte persone;
2) non ha acquistato né alienato nel corso dell'esercizio azioni o quote di cui al precedente punto 1), né direttamente né per il tramite di società fiduciaria o per interposte persone;
3) non possiede né ha acquistato nel corso dell'esercizio azioni proprie.

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



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 CONSOLIDATO AL 31/12/2002

Signori Azionisti,

Il Collegio Sindacale dell'Eur S.p.A., ha preso in esame il bilancio consolidato del gruppo Eur S.p.A., costituito da: Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa, nonché la Relazione sulla gestione.

Il consolidato al 31 dicembre 2002, presenta le seguenti risultanze principali:

Utile di pertinenza del gruppo	3.780.154 Euro
Patrimonio netto di pertinenza del gruppo al lordo del risultato dell'esercizio	661.010.791 Euro
Attivo patrimoniale consolidato	707.981.983 Euro
Passività consolidate	707.981.983 Euro

Lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa appaiono conformi alle disposizioni del decreto legislativo n. 127/1991 ed a corretti principi contabili.

Eseguiti i controlli ritenuti necessari, il Collegio attesta che i criteri di valutazione seguiti per la formazione del bilancio consolidato coincidono sostanzialmente con quelli della Capogruppo coerenti con i principi di prudenza, di cautela e di corretta determinazione del risultato economico.

Il metodo di consolidamento, così come illustrato nella nota integrativa, è stato correttamente applicato.

Per quanto di nostra competenza, riteniamo di sottoporre alla Vostra attenzione che:

- l'area di consolidamento include la società Eurnetcity S.p.A. così come previsto all'art. 26 del D. Lgs. n° 127/91;
- la data di riferimento del bilancio della società inclusa nell'area di consolidamento coincide con quella del bilancio della Capogruppo.

Vi attestiamo che i valori che figurano nel bilancio consolidato corrispondono alle risultanze contabili della Capogruppo ed alle informazioni trasmesse dalla società controllata.

Roma, 14 aprile 2003

Il Collegio Sindacale

Dott. Francesco Bilotti (Presidente)

Dott. Roberto Ferranti

Dott. Antonio Mastrapasqua

Reg. Imp. 80045870583
Rea 943510

EUR S.P.A.

Sede in L.GO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)

Capitale sociale Euro 645.248.000

Bilancio consolidato al 31/12/2002

Gli importi presenti sono espressi in Euro.

Stato patrimoniale attivo		**31/12/2002**	**31/12/2001**
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti			
(di cui già richiamati)			
B) Immobilizzazioni			
I. Immateriali			
1) Costi di impianto e di ampliamento		162.564	221.698
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità		1.938.143	1.380.460
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno		117.780	138.926
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		686.824	775.534
5) Avviamento			
-) Differenza di consolidamento			
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		17.574	2.583.915
7) Altre		6.851.533	326.009
		9.774.418	5.426.542
II. Materiali			
1) Terreni e fabbricati		659.852.966	653.741.726
2) Impianti e macchinario		5.231.708	2.362.452
3) Attrezzature industriali e commerciali		103.890	47.752
4) Altri beni		1.675.059	1.652.852
5) *Immobilizzazioni in corso e acconti*			
		666.863.623	657.804.782
III. Finanziarie			
1) Partecipazioni in:			
a) imprese controllate			
b) imprese collegate			
c) imprese controllanti			
d) altre imprese	1.549		
		1.549	
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	2.156.006		
	2.156.006		
		2.156.006	
3) Altri titoli			
4) Azioni proprie (*valore nominale complessivo*)		2.157.555	
Totale immobilizzazioni		**678.795.596**	**663.231.324**
C) Attivo circolante			
I. Rimanenze			
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		377.017	56.922
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
3) Lavori in corso su ordinazione			
4) Prodotti finiti e merci			
5) Acconti		35.946	
		412.963	56.922
II. Crediti			
1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	24.466.692		39.930.134
- oltre 12 mesi			
		24.466.692	39.930.134
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	2.951.148		3.760.542
- oltre 12 mesi	992.858		2.911.675
		3.944.006	6.672.217
		28.410.698	46.602.351
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		301.315	3.218.588
2) Assegni			
3) Denaro e valori in cassa		3.074	4.375
		304.389	3.222.963
Totale attivo circolante		**29.128.050**	**49.882.236**
D) Ratei e risconti			
- disaggio su prestiti			
- vari	58.337		185.554
		58.337	185.554
Totale attivo		**707.981.983**	**713.299.114**
Stato patrimoniale passivo		**31/12/2002**	**31/12/2001**
A) Patrimonio netto			
I. Capitale		645.248.000	645.248.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni			
III. Riserva di rivalutazione			
IV. Riserva legale		519.857	225.642
V. Riserva per azioni proprie in portafoglio			
VI. Riserve statutarie			
VII. Altre riserve			
Riserva straordinaria	9.877.286		4.287.193
Riserva per conversione in EURO	3		(2)
Altre...	916.287		916.287
Riserva di conversione da consolidamento estero			
Riserva di consolidamento			
		10.793.576	5.203.478
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo		(741.761)	11.974
IX. Utile (perdita) d'esercizio		3.780.154	5.130.572
Totale patrimonio netto di gruppo		**659.599.826**	**655.819.666**
-) Capitale e riserve di terzi		1.693.901	869.005
-) Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi		(282.936)	(804.353)
Totale patrimonio di terzi		1.410.965	64.652
Totale patrimonio netto consolidato		**661.010.791**	**655.884.318**

B) Fondi per rischi e oneri			
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili			
2) Fondi per imposte			
-) Di consolidamento per rischi e oneri futuri			
3) Altri		516.844	1.022.059
Totale fondi per rischi e oneri		**516.844**	**1.022.059**
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato		2.281.918	2.180.883
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	12.725.914		3.827.664
- oltre 12 mesi	3.656.142		5.784.293
		16.382.056	9.611.957
4) Debiti verso altri finanziatori			
- entro 12 mesi	1.981.457		3.923.500
- oltre 12 mesi	21.024		
		2.002.481	3.923.500
5) Acconti			
- entro 12 mesi	466.928		29.938
- oltre 12 mesi			
		466.928	29.938
6) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	14.214.766		20.183.569
- oltre 12 mesi			
		14.214.766	20.183.569
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	4.495.228		3.522.588
- oltre 12 mesi			4.362.265
		4.495.228	7.884.853
12) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	511.743		505.033
- oltre 12 mesi	163.168		
		674.911	505.033
13) Altri debiti			
- entro 12 mesi	1.394.242		1.388.575
- oltre 12 mesi			216.526
		1.394.242	1.605.101
Totale debiti		**39.630.612**	**43.743.951**
E) Ratei e risconti			
- aggio sui prestiti			
- vari	4.541.818		10.467.903
		4.541.818	10.467.903
Totale passivo		**707.981.983**	**713.299.114**

Conti d'ordine	**31/12/2002**	**31/12/2001**
1) Sistema improprio dei beni altrui presso di noi	10.133.768	10.312.448
2) Sistema improprio degli impegni	12.108.834	
3) Sistema improprio dei rischi		
4) Raccordo tra norme civili e fiscali		
Totale conti d'ordine	**22.242.602**	**61.958.138**

Conto economico	**31/12/2002**	**31/12/2001**
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	23.027.664	41.596.661
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	396.635	596.528
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	973.022	3.905.947
- contributi in conto esercizio		
- contributi in conto capitale (quote esercizio)		
	973.022	3.905.947
Totale valore della produzione	**24.397.321**	**46.099.136**

B) Costi della produzione			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		744.354	147.784
7) Per servizi		6.077.968	21.597.876
8) Per godimento di beni di terzi		367.310	491.914
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	5.408.848		5.024.158
b) Oneri sociali	1.534.495		1.352.146
c) Trattamento di fine rapporto	352.133		300.081
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi	249.260		840.522
		7.544.736	7.516.907
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.161.424		490.173
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.516.534		2.378.362
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.600.000		5.890.109
		5.277.958	8.758.644
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		(320.786)	(14.862)
12) Accantonamento per rischi			
13) Altri accantonamenti		200.000	
14) Oneri diversi di gestione		2.120.887	2.338.617
Totale costi della produzione		**22.012.427**	**40.836.880**
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)		**2.384.894**	**5.262.256**
C) Proventi e oneri finanziari			
15) Proventi da partecipazioni:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- altri			28.269
			28.269
16) Altri proventi finanziari:			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- 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	41.854		
		41.854	
		41.854	
17) Interessi e altri oneri finanziari:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri	1.066.434		846.028
		1.066.434	846.028
Totale proventi e oneri finanziari		**(1.024.580)**	**(817.759)**
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
18) Rivalutazioni:			
a) di partecipazioni			
-) con il metodo del patrimonio netto			
b) di immobilizzazioni finanziarie			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante			
19) Svalutazioni:			
a) di partecipazioni			
-) con il metodo del patrimonio netto			
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	3.447.940		924.393
		3.447.940	924.393
21) Oneri:			
- minusvalenze da alienazioni			
- imposte esercizi precedenti			
- varie	1.381.164		977.835
		1.381.164	977.835
Totale delle partite straordinarie		**2.066.776**	**(53.442)**
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)		**3.427.090**	**4.391.055**
22) Imposte sul reddito dell'esercizio			
a) Imposte correnti	159.656		224.803
b) Imposte differite (anticipate)	(229.784)		(159.967)
		(70.128)	64.836
23) Utile (Perdita) dell'esercizio		**3.497.218**	**4.326.219**
-) Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi		(282.936)	(804.353)
-) Utile (perdita) dell'esercizio di gruppo		3.780.154	5.130.572

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

Nota integrativa al bilancio consolidato al 31/12/2002

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.
Lo stato patrimoniale ed il conto economico sono stati redatti in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 16 c. 8, del D. Lgs. 213/98.

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 31/12/2002. 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 31/12/2002, 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 31/12/2002 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 1/3--1/5, rapporti ritenuti rappresentativi 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 di entrata in funzione del bene:

- impianti:15%--18%--19%--20%--25%
- attrezzature industriali: 15%
- stigli: 10%
- mobili: 12%
- macchine elettroniche: 20%
- rete idrica e cavi in fibra ottica: 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.
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 e materiali da reimpiegare nelle opere di ristrutturazione la cui rilevazione è fatta singolarmente a costi specifici comprensivi degli oneri di diretta imputazione.

Disponibilità 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	31/12/2001	31/12/2002	differenza	medio
Dirigenti	11	11		10
Quadri	7	7	0	8
Impiegati	103	105	2	104
TOTALE	**121**	**124**	**3**	

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 2001;
- per la società controllata, quello del settore delle telecomunicazioni.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. *Immobilizzazioni immateriali*

Le immobilizzazioni immateriali (di seguito indicate al 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, euro 295.673;
- spese di pubblicità capitalizzate, euro 1.139.560;
- spese di acquisizione di programmi e di modernizzazione della rete informatica della Capogruppo, euro 237.812;
- spese per ricerche di mercato, euro 1.259.063;
- spese sostenute dalla Controllata 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, euro 887.108;
- oneri pluriennali sostenuti sugli immobili della Capogruppo (euro 952.355 su immobili "storici", euro 155.590 su altri immobili e euro 58.849 su parchi e giardini);
- oneri pluriennali sostenuti sulla rete idrica della Capogruppo, euro 89.092;
- spese sostenute dalla Capogruppo sulle aree da adibire a parcheggi, euro 355.248;
- immobilizzazioni in corso e acconti, euro 17.574;
- altri oneri pluriennali, euro 6.090.210.

Si espone di seguito la variazione dell'esercizio:

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2002	Differenza
-5.426.542	9.774.418	4.347.876

Al fine di una migliore lettura del bilancio, nella voce sono state riclassificate, anche per l'esercizio passato, le spese capitalizzate per la ristrutturazione della TLC che erano state incluse tra le immobilizzazioni materiali.

Si indica qui di seguito la composizione delle voci dei costi d'impianto e ampliamento, sviluppo e pubblicità:

Costi di impianto e ampliamento

Descrizione costi	Saldo al 31/12/2001	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Saldo al 31/12/2002
Costituzione	115.146	0	0	23.617	91.529
Trasformazione	106.552	0	0	35.518	71.034
Totali	**221.698**			**59.135**	**162.564**

Spese di sviluppo e pubblicità

Descrizione costi	Saldo al 31/12/2001	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Saldo al 31/12/2002
Spese pubblicità	747.095	170.574	0	227.912	689.757
Ricerche di mercato	633.360	582.635	0	251.813	964.188
Parcheggi	0	355.248	0	71.050	284.198
Totali	**1.380.460**	**1.108.457**		**550.775**	**1.938.143**

L'incremento è così composto:

a) spese pubblicità:
- diffusione e promozione del progetto "Centro Congressi" (euro 20.400);
- creazione di un brand identità della Capogruppo (euro 8.016);
- altre spese di pubblicità relative al lancio commerciale della Controllata (euro 141.177).

b) spese per ricerche di mercato:
- studi di fattibilità economica relativi al Velodromo (euro 186.000);
- capitalizzazione delle spese relative a studi e realizzazione di nuovi prodotti e servizi da commercializzare della Controllata (euro 396.635).

c) parcheggi:
- studi di fattibilità ed indagini geognostiche su aree destinate a parcheggi (euro 141.023);
- consulenze economiche/finanziarie concernenti il parcheggio del "Centro Congressi" (euro 214.225).

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.

Per quanto concerne le altre spese pluriennali, si descrivono di seguito le principali voci in esse contenute.

- 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, ecc.).
- oneri su parchi e giardini: sono conseguenti a spese per la realizzazione di una recinzione per la tutela di aree verdi.
- 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.

Gli acconti a fornitori della Controllata, meglio riclassificati dalla voce "Immobilizzazioni in corso" alla voce"Altre" per Euro 2.584.852 evidenziavano al 31/12/2001 l'acconto per i lavori di realizzazione del Data Center. Il saldo evidenziato riguarda l'acconto pagato per il collaudo degli impianti.

La voce "altre immobilizzazioni immateriali" accoglie inoltre le spese sostenute dalla Controllata per la realizzazione del TLC & Data Center nei locali al seminterrato del Palazzo dell'Arte Antica di proprietà della Capogruppo, nonché gli affitti e le altre spese ad utilità pluriennale sostenute con riferimento al predetto Palazzo.

Si fa rilevare che le spese di ristrutturazione, gli affitti e le altre spese relative al Data Center sono state ammortizzate a decorrere dal 1 luglio 2002, data di entrata in funzione del bene. Per quanto riguarda gli affitti capitalizzati relativi ai piani fuori terra del Palazzo dell'Arte Antica, l'ammortamento è rinviato all'anno 2003 in funzione dell'avvio dei nuovi servizi.

II. *Immobilizzazioni materiali*

Le immobilizzazioni materiali sono costituite per la gran parte dagli immobili di proprietà della società controllante.
Per la riclassificazione delle spese di ristrutturazione della TLC, si rinvia a quanto già espresso a commento della voce "Immobilizzazioni immateriali".

Si espone di seguito la movimentazione dell'esercizio:

31/12/2001	31/12/2002	Differenza
657.804.782	666.863.623	9.058.841

Partecipazioni

Descrizione	31/12/2001	Incremento	Decremento	31/12/2002
Altre imprese	0	1.549	0	1.549
	0	**1.549**	**0**	**1.549**

Le partecipazioni in "altre imprese" consistono nella quota di sottoscrizione al Consorzio Namex da parte della Controllata.

Altri

La voce "Altri crediti" è costituita dal credito Ina (pari ad euro 2.122.075) pari alle somme versate relativamente alla polizza TFR stipulata con tale società in favore dei dipendenti e da depositi cauzionali per il residuo. La voce è stata qui riclassificata dalla voce "altri crediti".

C) Attivo circolante

I. *Rimanenze*

Risultano così composte:

31/12/2001	31/12/2002	Differenza
56.922	412.963	356.041

Si tratta di materiale di consumo e di cancelleria (euro 61.059) e di merce stoccata (euro 315.958) in attesa di essere impiegata in opere di ristrutturazione valutato al costo di acquisto, nonché di acconti versati a fornitori per euro 35.496.

II. *Crediti*

31/12/2001	31/12/2002	Differenza
46.602.351	28.410.698	-18.191.653

I crediti sono rappresentati al loro valore nominale, rettificato in base al prudente apprezzamento mediante un fondo svalutazione movimentato in conseguenza di una attenta analisi delle singole

posizioni creditorie della Capogruppo e della Controllata e di una successiva valutazione del loro grado di esigibilità.
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 accantonamento ulteriore 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 2001, data di trasformazione in Spa dell'ex Ente Eur.
L'accantonamento al Fondo svalutazione crediti è pari a euro 1.600.000. Lo stesso fondo è stato movimentato, nel corso dell'esercizio, per euro 2.671.097 per effetto dei seguenti eventi:

1. rettifica di crediti della Capogruppo rivelatisi inesistenti ma iscritti in sede di perizia (euro 2.140.931);
2. rettifica dell'accantonamento effettuato nel precedente esercizio a fronte dell'ammissione alla procedura di concordato preventivo del debitore E-Via (euro 313.444 per la Capogruppo ed euro 85.897 per la Controllata). Il credito non appare, alla data attuale, a rischio esigibilità;
3. cancellazione di crediti non più esigibili (euro 130.825 relativi alla Capogruppo ed euro 911.177 alla Controllata).

Il fondo è passato quindi da euro 8.456.408 a euro 6.474.134, con un decremento netto pari a euro 1.982.274.

A fronte dei crediti per gli interessi di mora maturati ai sensi del D. Lgs. 231/02, è stato appostato un corrispondente fondo di svalutazione per lo stesso importo.

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	24.466.692			24.466.692
Verso altri	2.951.148	992.858		3.944.006
Totali	**27.417.840**	**992.858**		**28.410.698**

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.

Nella voce Altri crediti sono stati iscritti, fra gli importi più significativi:

- il credito Irpeg (pari ad euro 2.575.113) che si è incrementato di un importo pari alle ritenute applicate sugli interessi attivi bancari maturati nel precedente esercizio. La gran parte del credito, tuttavia, proviene dall'Ente Eur. Il credito è stato già parzialmente utilizzato nei primi mesi del corrente anno per compensare i debiti relativi ad altri tributi (iva, ritenute, ecc....);

Il credito Ina per i versamenti "Polizza TFR" , come sopra accennato, è stato riclassificato, per una migliore lettura del bilancio, tra le immobilizzazioni finanziarie.

Tra i crediti verso altri sono iscritte attività per imposte anticipate per Euro 992.858 relative a perdite fiscali riportabili ai fini fiscali.
Il credito per imposte anticipate della Controllata è determinato principalmente quale effetto fiscale sulla perdita fiscale riportabile illimitatamente nei prossimi esercizi.

IV. *Disponibilità liquide*

31/12/2001	31/12/2002	Differenza
3.222.963	304.389	-2.918.574

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 31/12/2001	Saldo al 31/12/2002	Differenza
185.554	58.337	-127.217

Non sussistono, al 31/12/2002, 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 è così composto.

Azioni	Numero	Valore nominale in Lire
Ordinarie Eur Spa	6.452.480	100 euro (euro.193.627)
Totali	**6.452.480**	**100 euro (euro.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 euro 916.287, si rinvia a quanto già precisato nel bilancio del precedente esercizio.

La riserva legale e quella straordinaria di euro, rispettivamente, 519.857 e 9.877.286, 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

Come già accennato sopra, il fondo è stato stanziato nei precedenti esercizi avuto riguardo allo stato del contenzioso dal quale potrebbero scaturire potenziali passività a carico della Società per questioni attinenti la gestione dell'ex Ente, passività le cui probabilità di verificarsi tendono

progressivamente ad esaurirsi con il passare del tempo.
La sua movimentazione, che risente anche del procedimento di rettifica dei saldi patrimoniali a tutto il 14 marzo 2001 precedentemente descritto, è la seguente:

Saldo al 31/12/2001	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2002
1.022.059	212.691	717.906	516.844

L'incremento è stato determinato a seguito di un'attenta previsione di possibili futuri eventi che potrebbero determinare una variazione economica conseguente ad ulteriori fatti gestionali legati all'ex Ente.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

31/12/2001	31/12/2002	Differenza
2.180.883	2.281.918	101.035

La variazione è così costituita.

Saldo iniziale	2.180.883
Incremento per accantonamento dell'esercizio	332.927
Incremento ex Ferrovie	37.454
Rettifiche TFR Ente	4.028
Acconti pagati nel 2002	-87.733
TFR Previndai 2002	-22.330
Decremento per utilizzo dell'esercizio	-163.311
Totale	**2.281.918**

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito del gruppo al 31/12/2002 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti ai dipendenti.

D) Debiti

31/12/2001	31/12/2002	Differenza
-43.743.951	39.630.612	-4.113.339

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	12.725.914	3.656.142		16.382.056
Altri finanziatori	2.002.481			2.002.481
Acconti	466.928			466.928
Debiti verso fornitori	14.214.766			14.214.766
Debiti tributari	4.495.228			4.495.228
Debiti verso istituti di previdenza	511.743	163.168		674.911
Altri debiti	1.394.242			1.394.242
Totali	**35.811.302**	**3.819.310**		**39.630.612**

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2002 esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.
Il debito verso le banche oltre i dodici mesi (per il mutuo contratto con l'Ina e di cui si è già detto

nei precedenti bilanci), è stato corretto nel suo importo, con la registrazione di una sopravvenienza attiva per euro 438.205. Tra i conti d'ordine è stato iscritto l'impegno per l'ipoteca correlata.

Il debito verso "Altri finanziatori" rappresenta il debito della Controllata verso il socio Acea.

Gli "acconti" sono costituiti da depositi e da anticipi e caparre incassati a fronte di forniture di beni e servizi non ancora effettuate.

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 principali voci:

- euro 2.785.120 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.;
- euro 244.643 per ritenute operate su compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi;
- euro 571.933 per l'iva dovuta dalla Capogruppo.

L'importo di Euro 925.445, incluso tra i debiti tributari e scadente nell'esercizio successivo, rappresenta l'importo residuo del debito già stanziato prima della trasformazione a fronte del contenzioso tributario definito transattivamente ed ampiamente descritto nei precedenti bilanci. La somma citata rappresenta il residuo debito da pagare al 31/12/2002. Quale garanzia del pagamento la Società ha dovuto richiedere apposita fideiussione all'Imi S.Paolo, inclusa tra i conti d'ordine.

Negli "altri debiti" sono inclusi i ratei di quattordicesima e di ferie maturati alla fine dell'esercizio.

E) Ratei e risconti

31/12/2001	31/12/2002	Differenza
-1.022.059	4.541.818	3.519.759

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.
Non sussistono, al 31/12/2002, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Il saldo è composto principalmente dalle seguenti voci:

- (euro 4.389.884) 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 2001", a fronte degli investimenti da realizzarsi per il Centro Congressi;
- (euro 90.187) importi di ricavi rinviati in quanto relativi a prestazioni già fatturate ma di competenza dell'esercizio 2003.

In merito al contributo Centro Congressi, si precisa che l'importo incassato rappresenta la prima parte del contributo stesso ammontante nel complesso a euro 51.645.690 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 la Capogruppo da assoggettare ad ammortamento.

Conti d'ordine

Come già accennato, l'indicazione nei conti d'ordine dell'importo di Euro 10.132.219 è correlata prevalentemente 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.

Tra i conti in esame 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 e, con riferimento al contratto di leasing stipulato dalla Controllata, l'importo totale dei canoni da pagare nei prossimi esercizi, pari a euro 178.680.

Conto economico

A) Valore della produzione

31/12/2001	31/12/2002	Differenza
46.099.136	24.397.321	-21.701.815

Descrizione	31/12/2001	31/12/2002	Differenza
Ricavi vendite e prestazioni	41.596.661	23.027.664	-18.568.997
Increm.per lavori interni	596.528	396.635	-199.893
Altri ricavi e proventi	3.905.947	973.022	-2.932.925
Totale	**46.099.136**	**24.397.321**	**-21.701.815**

I ricavi sono così suddivisi:

Ricavi attività tipica	**23.027.664**
FITTO FABBRICATI	16.859.070
RICAVI DA PARCHI	594.495
PROVENTI DA TERRENI e Aree	267.886
PROVENTI EROGAZIONE ACQUA	294.879
PROVENTI PALAZZO CONGRESSI	2.651.142
PROVENTI SALONE DELLE FONTANE	174.434
PROVENTI VELODROMO	31.626
PROVENTI PALAZZO DELLA CIVILTA'	26.523
PROVENTI MANIFESTAZIONI	180.496
PROVENTI PALAZZO UFFICI	993.437
RINEGOZIAZIONE CANONI	561.772
FACILITIES	337.055
SERVIZI	54.849
Altri ricavi e proventi	**1.369.657**
INCREMENTI PER LAVORI INTERNI	396.635
ALTRI RICAVI	973.022

B) Costi della produzione

31/12/2001	31/12/2002	Differenza
-40.836.880	22.012.427	-18.824.453

Descrizione		31/12/2001	31/12/2002	Differenza
Materie prime, sussidiarie e merci		147.784	744.354	596.570
Servizi		21.597.876	6.077.968	-15.519.908
Godimento di beni di terzi		491.914	367.310	-124.604
Salari e stipendi		5.024.158	5.408.848	384.690
Oneri sociali		-1.352.146	1.534.495	182.349
Trattamento di fine rapporto		300.081	352.133	52.052
Altri costi del personale		-840.522	249.260	-591.262
Ammortamento immobilizzazioni immateriali		-490.173	1.161.424	671.251
Ammortamento immobilizzazioni materiali		-2.378.362	2.516.534	138.172
Svalutazione crediti		5.890.109	1.600.000	-4.290.109
Variazione rimanenze merci		-14.862	-320.786	-305.924
Accantonamento rischi			*200.000*	*200.000*
Oneri diversi di gestione		2.338.617	2.120.887	-217.730
	Totali	**40.836.880**	**22.012.427**	**-18.824.453**

C) Proventi e oneri finanziari

31/12/2001	31/12/2002	Differenza
-817.759	-1.024.580	206.821

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre
Interessi bancari e postali	9.475
Interessi da clienti	2.606
Interessi su finanziamenti	
Altri	29.773
Totali	41.854

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Altre
Interessi bancari	472.042
Interessi altri	213.487
Interessi su finanziamenti	9.429
Inter. fornitori	380.905
Totali	1.066.434

E) Proventi e oneri straordinari

31/12/2001	31/12/2002	Differenza
-53.442	2.066.776	2.120.218

Descrizione		31/12/2001	31/12/2002	Differenza
Plusvalenze da alienazioni		0		
Sopravvenienze		923.801	3.447.940	2.524.139
Altri proventi str.		593	0	-593
Oneri straordinari		-977.836	-1.381.164	-403.329
	Totale	**-53.442**	**2.066.776**	**2.120.217**

In particolare, si specifica che le sopravvenienze sono costituite dalle seguenti voci.

Per la Capogruppo:

- euro 438.205 per la rideterminazione del debito per il mutuo Ina (si veda quanto già detto a commento della voce "debiti");
- euro 104.651, per aggiustamenti di stime effettuate nell'anno 2001;
- euro 387.342 per il rimborso assicurativo della somma pagata dalla Società per effetto di un sinistro verificatosi nell'anno 2000;
- euro 103.867 per partite straordinarie derivanti dall'ex Ente;
- euro 413.166 per l'adeguamento del valore di un terreno che in sede di perizia era stato conteggiato per una consistenza inferiore a quella reale (si rimanda al commento fatto tra le immobilizzazioni materiali);
- euro 42.697 per rettifica di conteggi relativi ad interessi di competenza di futuri esercizi;
- euro 111.380 per rettifiche di ricavi contabilizzati erroneamente;
- euro 277.266 per transazioni, aggiustamento crediti vantati nei confronti del Comune di Roma, rettifiche calcoli di TFR e premi produttività, rettifiche di saldi fornitori, ecc..

Gli oneri straordinari sono costituiti dalle seguenti somme:

- euro 111.697 per rettifica dell'accantonamento irap effettuato nell'esercizio passato;
- euro 77.872 per rettifiche di canoni locativi fatturati in precedenti esercizi;
- euro 381.920 per rettifiche di ricavi erroneamente duplicati in passati esercizi;
- euro 374.108 per il corrispondente pagamento effettuato a fronte del sinistro avvenuto nell'anno 2000 e sopra citato;
- euro 127.952 per interessi passivi relativi alla dilazione per il pagamento delle rate della "conciliazione giudiziale" di competenza di passati esercizi;
- euro 141.195 per aggiustamenti di stime effettuate nell'anno 2001;
- euro 142.957 per altri aggiustamenti vari.

Per la Controllata:

- ammontano a euro 1.569.366 e sono relativi a sopravvenienze attive derivanti principalmente dagli accordi transattivi con Utilitas s.p.a. e con E-Via s.p.a. siglati, rispettivamente, il 6 agosto e l'11 luglio 2002; nonché dall'atto di modifica del contratto di locazione siglato il 6 agosto 2002 con Eur s.p.a. Gli oneri straordinari ammontano a euro 23.464 e sono relativi alla definizione di talune poste contabili relative all'esercizio 2001.

Imposte sul reddito d'esercizio

31/12/2001	31/12/2002	Differenza
64.836	-70.128	-134.964

Imposte	31/12/2001	31/12/2002
Imposte correnti:	**248.583**	**(159.656)**
IRPEG	26.741	0
IRAP	221.842	(159.656)
Imposte differite (anticipate)	**-183.746**	**229.784**
IRPEG	-277.684	229.784
IRAP	93.938	0
Totale	**64.836**	**70.128**

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.

È stata iscritta un'attività per imposte anticipate della Controllata per complessivi Euro 229.784 derivante dallo stanziamento delle seguenti componenti:
- Imposte anticipate 2002: € 261.176 (pari al 34% di € 768.163)
- Imposte anticipate su compensi amministratori 2002 non corrisposti : € 17.900
- Storno imposte anticipate 2002 per adeguamento aliquota Irpeg: (€ 21.802)
- Storno imposte anticipate 2001 per compensi amministratori 2001 erogati nel 2002: (€ 27.489)

Sono, infatti, ritenute sussistenti le condizioni richieste dai principi contabili per la contabilizzazione del beneficio fiscale futuro, in particolare la ragionevole certezza che nel futuro la società conseguirà imponibili fiscali tali da consentire l'assorbimento di tali perdite.
Al riguardo, si precisa peraltro che dette perdite sono illimitatamente riportabili a nuovo, attesa la loro manifestazione nei primi tre esercizi di vita della società ed in base a quanto previsto dall'art. 102 del TUIR.

Altre informazioni

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

Qualifica	Compenso
Presidente	183.833
Amministratore Delegato	54.719
Consiglieri	138.307
Collegio sindacale	87.838

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. 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

Allegato n. 1 al bilancio consolidato al 31/12/2002

Elenco delle imprese incluse nel consolidamento con il metodo integrale ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 127/91 al 31/12/2002

Denominazione sociale	*Sede*	*Capitale sociale*		*Soci*	*Quota prop. %*	*Quota cons. %*
		Valuta	*Importo*			
EURNETCITY SPA	Via Ciro il Grande 16 Roma	Euro	3.500.000	EUR SPA ACEA SPA ATLANET SPA	51	51

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

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

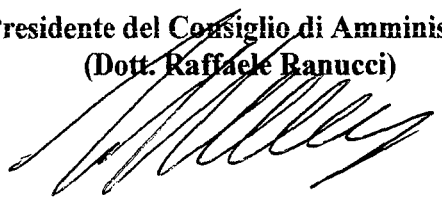
Allegato n. 2 al bilancio consolidato al 31/12/2002

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 31/12/2002 sono riconciliati con quelli della controllante come segue:

	Patrimonio netto 2002	*Risultato 2002*
Patrimonio netto e risultato dell'esercizio come riportati nel *bilancio d'esercizio della società controllante*	**660.848.881**	**4.287.448**
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	-1.036.245	
b) risultati pro-quota conseguiti dalle partecipate		294.484
c) plus/minusvalori attribuiti alla data di acquisizione delle partecipate		
d) riserva da consolidamento		
Eliminazione degli effetti di operazioni compiute tra società consolidate	-212.810	-212.810
Patrimonio netto e risultato d'es. di pertinenza della controllante	659.599.826	3.780.154
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza di terzi	1.410.965	(282.936)
Patrimonio sociale e risultato netto consolidati	**661.010.791**	**3.497.218**

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



Gruppo Eur

RENDICONTO FINANZIARIO

	2002
FONTI DI FINANZIAMENTO:	
Liquidita' generata dalla gestione reddituale dell'esercizio:	
Utile netto di spettanza del Gruppo	3.780.154
Perdita netta di spettanza di terzi	(282.936)
subtotale	3.497.218
Rettifiche in piu' (meno) relative a voci che non hanno avuto effetto sulla liquidita':	
Ammortamenti dell'esercizio	3.677.958
Rettifiche in piu' (meno) relative a voci che hanno avuto effetto sulla liquidita':	
(Aumento) rimanenze	(356.041)
Diminuzionecrediti verso clienti	15.463.442
Diminuzione crediti verso altri	2.728.211
Diminuzione ratei e risconti attivi	127.217
Aumento debiti per acconti	466.870
(Diminuzione) debiti verso fornitori	(5.968.803)
(Diminuzione) debiti tributari	(3.389.625)
Aumento debiti previdenziali	169.878
(Diminuzione) altri debiti	(210.859)
(Diminuzione) ratei e risconti passivi	(5.926.085)
Indennita' di anzianita' dell'esercizio:	
Quota	374.409
Pagamenti	(273.374)
(Diminuzione) altri fondi	(505.215)
Liquidita' generata dalla gestione reddituale	**9.875.201**
Variazioni di Patrimonio Netto per rettifiche ai saldi patrimoniali	0
(Decremento) debiti verso altri finanziatori	(1.921.019)
Variazioni nel capitale e riserve di terzi	824.896
Valore netto immobilizzazioni materiali vendute	0
subtotali	**8.779.078**
Impieghi di liquidita':	
Investimenti in immobilizzazioni materiali ed immateriali	(16.189.545)
	(16.189.545)
Aumento di liquidita'	**(7.410.467)**
Indebitamento finanziario netto all'inizio dell'esercizio	**(6.388.994)**
Indebitamento finanziario netto alla fine dell'esercizio	**(13.799.461)**

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

Prospetto delle variazioni dell'esercizio 2002 nei conti di patrimonio netto del Gruppo Eur

(Lire milioni)

	Capitale Sociale	*Riserva legale*	*Riserva di trasformaz*	*Riserva straordin*	*Utili(perdite) a nuovo*	*Utile d'esercizio*	*Ris.conv euro*	*Totale*
Saldi 31 dicembre 2001	**645.248.000**	**225.642**	**916.287**	**4.287.193**	**11.974**	**5.130.572**		**655.819.666**
Destinazione risult.es. 2001								
a) a Riserva legale		294.215				(294.215)		-
b) a Riserva straordinaria				5.590.093		(5.590.093)		-
c) riporto a Nuovo								-
					(11.974)	11.974		
					(741.761)	741.761		
Utile dell'esercizio						3.780.154	3	3.780.154
Saldi al 31 dicembre 2002	**645.248.000**	**519.857**	**916.287**	**9.877.286**	**(741.761)**	**3.780.154**	**3**	**659.599.820**

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Dott. Raffaele Ranucci)