

4 - Attività istituzionali

VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

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

1) Interventi con prevalente finalità commerciale

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

2) Interventi con prevalente finalità pubblica

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NUOVI MERCATI

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

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

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

ORGANIZZAZIONE AZIENDALE

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

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

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

RAPPORTI CON ALTRE PARTI CORRELATE

La società ha in corso rapporti di locazione con il Ministero dell'Economia e con il Comune di Roma, entrambi azionisti della società; le condizioni contrattuali che regolano tali rapporti sono in linea con le condizioni praticate dalla Società agli altri conduttori.

5 – Il contenzioso tributario

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

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

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

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

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

6 – Risorse umane

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Costo del personale

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

(*) Il dato è comprensivo del trattamento accessorio.

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

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

Costo globale e costo unitario medio

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

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

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

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

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

Collaborazioni Esterne

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

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

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

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

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

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

7 – Gestione

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

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

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

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

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

INVESTIMENTI

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

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

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

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

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

REDDITIVITA' DELLE SUPERFICI IN LOCAZIONE IMMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel prospetto seguente si illustrano i dati sin qui riportati.

Prospetto di sintesi dei rendimenti intero patrimonio

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

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

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

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

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

STATO PATRIMONIALE

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