

(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 alla locazione.

**In complesso, per le superfici descritte si è registrato un rendimento complessivo lordo medio nel 2001 pari al 3,74% con una crescita rispetto al 2000 del 37,64%. Si ricorda che esse non superano il 72,5% di quelle totali che a loro volta sono pari all'85,9% delle complessive immobilizzazioni iscritte nell'attivo patrimoniale.**

Anche per effetto della riorganizzazione dell'Area Commerciale, avvenuta nella seconda parte dell'anno, si sono registrati notevoli miglioramenti nella commercializzazione degli spazi (stipula del primo contratto di locazione onnicomprensivo dei servizi high e low tech per circa 812mila mq/anno su una superficie locata considerevole —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).

Con riferimento alle altre tipologie di immobili componenti il patrimonio della Società si sottolinea che il 12,7% del patrimonio complessivo della Società (circa 160 miliardi di lire) è costituito da aree in uso o edificabili, la più importante tra queste (stimata in circa 140 miliardi di lire) è destinata ad ospitare il futuro Centro Congressi Italia, e come precedentemente ricordato è sottoposta all'importante processo di valorizzazione che a partire dall'anno 2005 determinerà un valore superiore a 390 miliardi di lire.

Una percentuale pari al 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.

Nei prospetti seguenti si illustrano i dati sin qui riportati.

**Prospetto di sintesi dei rendimenti intero patrimonio**

Valori di perizia	Valori di perizia		Rendim. Medio Lordo			
	migliaia di lire	Incidenze percent.	Bilancio 2000	Bilancio 2001	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						
temporanee	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%	
<b>TOTALE EDIFICI E</b>						
<b>FABBRICATI</b>	<b>1.078.974.569</b>	<b>100,0%</b>	<b>85,9%</b>	<b>2,50%</b>	<b>3,44%</b>	<b>3,74%</b>
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%	
<b>TOTALE</b>	<b>1.255.400.017</b>	<b>100,0%</b>	<b>3,21%</b>	<b>3,78%</b>	<b>3,67%</b>	



## XIV LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

<b>Superfici utilizzo Società</b>	<b>Valori di Perizia</b>		<b>Bilancio 2000</b>		<b>Bilancio 2001</b>		<b>Budget 2002</b>
	<i>Migliaia di lire</i>	<i>mq.</i>	<i>Rendimento</i>	<i>Occupancy al 31/12</i>	<i>Rendimento</i>	<i>Occupancy al 31/12</i>	<i>Rendimento</i>
<b>PALAZZO UFFICI</b>							
per utilizzo società	33.481.826	7.154					
<b>Superfici senza reddito</b>							
Civiltà Romana	12.343.024						
Liceo Vivona	11.886.530						
I.T.G. Alberti	32.029.042						
<b>Locali tra Alberti e</b>							
Urbanistica	2.524.500	1.302	0,00%		0,00%		3,2%
<b>Totale superfici senza reddito</b>							
	58.783.096						
<b>Superfici per la Locazione Temporanea</b>							
Pal. Civiltà Italiana	53.290.972						
Pal. dei Congressi	49.553.199						
Palazzo dello Sport	55.522.957						
Velodromo Olimpico	42.699.426						
Piscina delle Rose	2.472.647						
<b>Totale Sup. per la locazione Temp.</b>							
	203.539.201						
<b>Superfici di minore pregio</b>							
Manufatto Via dell'Artigianato n. 6	8.180.628		0,74%		0,73%		0,76%
Serbatoio Acqua (Fungo)	2.803.356		7,43%		7,61%		7,61%
Casina dei tre laghi	1.922.129		0,00%		8,08%		8,08%
Chiosco bar umanesimo	198.390		13,65%		13,88%		13,96%
Chiosco Viale Algeria	238.582		10,25%		10,39%		10,90%
Parco Rosati	837.791		0,00%		4,81%		4,81%
Chiosco Viale Libano	233.902		0,00%		0,00%		15,91%
<b>TOTALE Superfici di minore Pregio</b>							
	14.414.778		1,84%		3,72%		3,90%

segue

	Valori di Perizia		Bilancio 2000		Bilancio 2001		Budget 2002
	Migliaia di lire	mq.	Rendimento	Occupancy al 31/12	Rendimento	Occupancy al 31/12	Rendimento
<b>Totale complessivo</b>							
<b>Edifici e Fabbricati</b>	<b>1.078.974.606</b>		<b>2,50%</b>		<b>3,44%</b>		<b>3,74%</b>
<b>Incremento medio annuo del rendimento</b>					<b>37,64%</b>		<b>8,57%</b>
<b>Incremento medio del rendimento 2000-2002</b>							<b>49,44%</b>

### *Considerazioni conclusive*

I risultati conseguiti dalla Società attraverso la gestione del patrimonio come sopra descritto sono riconducibili ad una strategia, avviata già in sede di trasformazione dell'ex Ente Eur in Spa, così riassumibile:

- immediato avvio di investimenti puntuali, sia di ristrutturazione (Palazzo dello Sport) sia di nuova costruzione (Centro Congressi) di immobili di particolare pregio e valore della Società e del quartiere, in sinergia e coordinamento con gli interventi a rete di competenza delle Amministrazioni locali, allo scopo di valorizzare il territorio nel quale opera la Società;
- commercializzazione delle superfici libere e rinnovo dei contratti scaduti relativi a locazioni di fatto proseguite (caso ricorrente per i conduttori pubblici), con strategie mirate alla messa a reddito del patrimonio nel breve periodo, con acquisizione delle migliori performances nella situazione data, anche in relazione all'offerta di servizi connessi alla locazione ed alla gestione diretta degli immobili, e con l'assunzione di oneri di ristrutturazione in linea con tali obiettivi.
- assestamento dell'organizzazione aziendale;
- adeguamento della struttura finanziaria societaria (attualmente la Società ha rapporto debiti - capitale netto inferiore all'1% mentre per la media delle società e dei fondi immobiliari attualmente sul mercato esso è pari al 50%);

**Questa strategia ha consentito alla Società di rispondere da subito alle aspettative di economicità di gestione emerse in sede di trasformazione dell'ex Ente ed ha gettato le basi per una fase "matura" di vita della Società che potrà assicurare rendimenti più elevati, con notevole incremento degli indici di redditività degli investimenti e dei capitali investiti e con una consistente creazione di valore per gli azionisti.**

## 2. Costi di esercizio

I costi della produzione relativi alla gestione 2001, al netto degli accantonamenti (in totale 5.734 milioni) per ammortamenti di immobilizzazioni materiali e immateriali e per svalutazione crediti, si attestano su un importo di 30.308 milioni di lire, superiore ai dati relativi all'anno precedente (24.498 milioni di lire) per 5.810 milioni di lire, corrispondenti ad una percentuale di incremento del 23,7%; **operando un raffronto sul dato 2000 proiettato su base annua (30.945 milioni di lire) si evidenzia, viceversa, un decremento del 2,06%.**

I principali costi della produzione della Società hanno riguardato:

- “servizi” per 14.154 milioni di lire, riguardanti manutenzioni ordinarie all'intero patrimonio per 5.679 milioni di lire, servizi agli immobili (pulizia, facchinaggio, vigilanza, assicurazione, etc) per 3.685 milioni, consulenze tecnico-legali per 2.430 milioni, utenze per 1.447 milioni, compensi per collegio di amministrazione e collegio sindacale per 913 milioni;
- costi per il personale per 12.027 milioni di lire, comprensivi di 1.300 milioni per incentivi all'esodo;
- oneri diversi per 3.899 milioni, di cui 3.455 di ICI.

## 3. Ricavi di esercizio

Il valore complessivo della produzione relativo alla gestione 2001 si attesta su un importo di 51.321 milioni di lire, superiore ai dati relativi all'anno precedente (40.624 milioni di lire) per 10.697 milioni di lire, corrispondenti ad un incremento del 26,3%.

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 44.573 milioni di lire, superiore ai dati relativi all'anno precedente (32.122 milioni di lire) per 12.451 milioni di lire, corrispondenti ad un incremento del 38,8%; **operando un raffronto sul dato 2000 proiettato su base annua (circa 40.301 milioni di lire) la percentuale di incremento risulta del 10,6%.**

Il risultato è stato conseguito nonostante il prolungarsi di alcune trattative, che non ha permesso di inserire tra i ricavi importi certi riconducibili all'esercizio 2001, ma dei quali si avrà certezza dopo il 31.12.2001 e, pertanto saranno iscrivibili come “altri ricavi da negoziazione attività principale” nell'esercizio 2002 e nonostante i ritardi nella commercializzazione dei servizi di facilities management ascrivibili ai motivi già rappresentati in precedenti parti della presente Relazione.

La maggior parte dei ricavi ( 37.648 milioni di lire) derivano dall'area di affari edifici e riguardano la locazione a terzi degli immobili di proprietà, mentre circa

4.634 milioni di lire (di cui 3.951 dal Palazzo dei Congressi) derivano dalla gestione diretta degli edifici speciali (a tal fine si ricorda la parziale disponibilità – Palazzo della Civiltà Italiana e Palazzo dello Sport - o addirittura la indisponibilità - Velodromo - di tali immobili). Infine sono da segnalare ricavi per circa 1 miliardo provenienti dalla gestione dei parchi, 299 milioni e 579 milioni di lire, rispettivamente dal rimborso di acqua utilizzata da terzi e dalla concessione temporanea a terzi di terreni in proprietà, e dal fitto della porzione di Palazzo uffici non utilizzato direttamente dalla Società (circa 118 milioni di lire).

Figurano, tra gli **altri ricavi e proventi**, importi fatturati a titolo di rinegoziazione di contratti scaduti, relativamente al periodo antecedente il 31.12.2000, per 2.668 milioni di lire. Si tratta di ricavi che, a tutti gli effetti, sono da considerarsi voce caratteristica e tipica dell'attività aziendale, per cui appare appropriato confrontare il complesso delle due voci sin qui esaminate, pari a 47.241 milioni di lire, con il dato consuntivo 2000 relativo ai ricavi per attività principale (32.122 milioni di Euro).

Da detto confronto si ricava una percentuale di incremento del 47%; **operando un raffronto sul dato 2000 proiettato su base annua (circa 40.301 milioni di lire) la percentuale di incremento risulta del 17,2%.**

Figurano infine tra i ricavi **sopravvenienze attive**, per un importo complessivo di 4.079 milioni di lire, afferenti principalmente minori imposte dovute rispetto agli importi accantonati, rimborsi di spese per danni a terzi coperti da polizze assicurative.

#### 4. Gestione finanziaria

La gestione finanziaria dell'anno 2001 rispetto a quella del 2000 è stata caratterizzata da un incremento dei crediti commerciali giustificabili dal fisiologico incremento del fatturato dovuto alla annualità completa del 2001. Al 31/12/2001 essi ammontano complessivamente ad oltre 53 miliardi di lire<sup>5</sup> contro i 46 risultanti alla fine dell'esercizio precedente. E' da segnalare, comunque, la riduzione dei crediti della Pubblica Amministrazione degli esercizi precedenti al 2001 che alla fine delle esercizio sono diminuiti del 61,9% divenendo pari a circa 14 miliardi, mentre gli incassi dalla Pubblica Amministrazione relativi alla gestione 2001 sono stati pari alla metà (18,5 miliardi incassati su 36,8 fatturati<sup>6</sup>). Da sottolineare che

<sup>5</sup> 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 incrementato in conseguenza di una attenta analisi 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 incremento del fondo in esame nonché del 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, attraverso la rettifica della riserva generatasi nell'esercizio precedente a seguito della citata trasformazione.

<sup>6</sup> Si deve tener presente che le modalità di fatturazione contenute nei contratti vigenti prevedono la fatturazione semestrale anticipata

sono inseriti nei crediti al 31/12/2001 1,8 miliardi di lire per canoni di locazione verso la controllata Eurnetcity che verranno scomputati finanziariamente con i lavori che la stessa sta eseguendo sul Palazzo dell'Arte Antica, nonché la parte relativa ai crediti per i quali si è proceduto all'accantonamento per svalutazione di circa 660 milioni di lire.

Alla luce di quanto esposto il Prospetto Fonti & Impieghi<sup>7</sup> presenta un saldo di cassa positivo rispetto a quello dell'anno precedente (saldo positivo di 20,5 miliardi di lire contro un saldo negativo di 7,9).

Il Capitale Circolante Netto è diminuito rispetto al 2000 sulla scia dei maggiori investimenti effettuati che non hanno prodotto nessun tipo di indebitamento a medio e lungo termine e dall'incremento fisiologico dell'esposizione nei confronti dei debitori, tali indicazioni vengono peraltro confermate dagli indici economico-finanziari mostrati nelle tabelle che seguono.

<b>PROSPETTO FONTI &amp; IMPIEGHI</b>		
<i>(milioni di lire)</i>		
<b>Fonti</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>
Incremento debiti di funzionamento a breve	L. (4.637)	L. 17.236
Utile di esercizio	L. 8.738	L. 11.394
Amm.ti	L. 3.233	L. 5.734
Acc.ti	L. 394	L. (644)
<b>Totale</b>	<b>L. 7.728</b>	<b>L. 33.719</b>
<b>Impieghi</b>		
Aumento magazzino	L. (16)	L. 29
Investimenti	L. 7.098	L. 13.307
Incremento attività differite	L. 8.525	L. (71)
<b>Totale</b>	<b>L. 15.607</b>	<b>L. 13.265</b>
<b>Saldo di cassa</b>	<b>L. (7.878)</b>	<b>L. 20.454</b>

<b>IL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>
C.C.N.	11.042	22.264	11.555

<b>INDICI ECONOMICO - FINANZIARI</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>
--------------------------------------	-------------	-------------

<sup>7</sup> Il modello è stato leggermente modificato rispetto a quello della relazione di gestione dell'anno 2000 (attività differite al posto dei crediti e debiti di funzionamento a breve al posto dei fornitori), così come quello relativo agli indici economico-finanziari che sono stati incrementati nel numero.



<b>Quozienti di Leva Finanziaria</b>		
Rapporto Indebitamento	0,010	0,87%
Rapporto Debiti - Capitale Netto	0,029	0,88%
Copertura interessi	214,25	14,57
<b>Quozienti di liquidità</b>		
Incidenza capitale circolante netto sulle attività totali	0,017	0,009
Quoziente di liquidità corrente	1,533	1,197
Liquidità differita (acid test)	1,531	1,195
<b>Quozienti di redditività o efficienza</b>		
Rotazione attività totali	0,008	0,010
Redditività delle vendite	n.d.	25,21%
Redditività Attività Totali	n.d.	0,97%
Redditività del Capitale Netto	n.d.	0,23%
Periodo medio incassi	352	351
Periodo medio pagamenti	532	544

La riclassificazione dello Stato Patrimoniale secondo criteri di liquidità (tabella sottostante), indica nel 2001 un incremento delle attività correnti di 6 miliardi di lire rispetto al 2000 oltre ad un incremento di 15 miliardi di lire delle attività fisse per un incremento complessivo di 21,1 miliardi di lire delle attività totali. L'indebitamento nei confronti degli istituti di credito rispetto al 2000, invece, è diminuito complessivamente di 6,5 miliardi di lire con un saldo attivo di 1,1 miliardi contro il saldo negativo di 5,4 miliardi del 2000. Tale diminuzione, avvenuta peraltro verso la fine dell'esercizio, è dovuta in particolar modo all'incremento dei debiti di funzionamento a breve (fornitori ed altri debiti) che rispetto al 2000 sono aumentati di circa 17 miliardi di lire.

**Si evidenzia l'incremento del patrimonio netto di 6.016 milioni di lire, quale saldo tra 11.394 milioni di lire di utili di esercizio (rispetto agli 8.738 milioni di lire del 2000) e 5.377 milioni di lire per incrementi del fondo svalutazione crediti e del fondo rischi ed oneri, con pari riduzione della riserva da trasformazione.**

**In merito alla citata riduzione della riserva, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di effettuare la riclassificazione della posta di patrimonio a seguito della prosecuzione del lavoro di approfondimento delle partite debitorie e creditorie provenienti dalla trasformazione dell'Ente Eur.**

**Il Patrimonio Netto passa così da 1.265.265 milioni di lire alla data della chiusura dell'esercizio 2000 a 1.271.280 milioni di lire alla fine dell'anno 2001,**

**con una differenza complessiva, rispetto ai valori iniziali del patrimonio netto, risultante da stima per la trasformazione, di 21.905 milioni di lire.**

<b>Stato Patrimoniale riclassificato secondo criteri di liquidità</b>					
<i>(milioni di lire)</i>					
<b>ATTIVO</b>	<b>Al 15.3.2000</b>	<b>Al 31.12.2000</b>	<b>Differenze</b>	<b>Al 31.12.2001</b>	<b>Differenze</b>
	<b>(a)</b>	<b>(b)</b>	<b>(b-a)</b>	<b>(c)</b>	<b>(c-b)</b>
Cassa		41	41	3	(39)
Banca	992	74	(918)	6.217	6.143
<b>Attività Liquide</b>	<b>992</b>	<b>116</b>	<b>(877)</b>	<b>6.220</b>	<b>6.104</b>
Crediti v/clienti	34.414	45.850	11.436	52.982	7.132
Crediti diversi	20.938	18.026	(2.912)	10.823	(7.203)
<b>Attività Differite</b>	<b>55.352</b>	<b>63.876</b>	<b>8.525</b>	<b>63.806</b>	<b>(71)</b>
Rimanenze	96	80	(16)	109	29
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>	<b>56.440</b>	<b>64.072</b>	<b>7.632</b>	<b>70.134</b>	<b>6.062</b>
Immobilizzazioni materiali nette	1.256.817	1.261.158	4.341	1.273.206	12.048
<b>Immobilizzazioni tecniche nette</b>	<b>1.256.817</b>	<b>1.261.158</b>	<b>4.341</b>	<b>1.273.206</b>	<b>12.048</b>
Immobilizzazioni immateriali nette		707	707	1.967	1.259
<b>Immobilizzazioni immateriali nette</b>	<b>-</b>	<b>707</b>	<b>707</b>	<b>1.967</b>	<b>1.259</b>
Partecipazioni	-	99	99	1.830	1.732
<b>ATTIVITA' FISSE</b>	<b>1.256.817</b>	<b>1.261.964</b>	<b>5.147</b>	<b>1.277.003</b>	<b>15.038</b>
<b>ATTIVITA' TOTALI</b>	<b>1.313.257</b>	<b>1.326.036</b>	<b>12.779</b>	<b>1.347.137</b>	<b>21.101</b>

<i>(Milioni di lire)</i>					
	Al 15.3.2000	Al 31.12.2000	Differenze	Al 31.12.2001	Differenze
PASSIVO	(a)	(b)	(b-a)	(c)	(c-b)
Banca	4.490	5.537	1.047	5.073	(465)
<b>Debiti di finanziamento a breve termine</b>	<b>4.490</b>	<b>5.537</b>	<b>1.047</b>	<b>5.073</b>	<b>(465)</b>
Fornitori	11.201	14.824	3.623	14.848	25
Debiti diversi	29.707	21.447	(8.260)	38.658	17.211
<b>Debiti di funzionamento a breve termine</b>	<b>40.908</b>	<b>36.271</b>	<b>(4.637)</b>	<b>53.291</b>	<b>17.020</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>45.398</b>	<b>41.808</b>	<b>(3.590)</b>	<b>58.580</b>	<b>16.771</b>
Mutui	11.885	12.242	357	11.200	(1.042)
<b>Debiti di finanziamento a medio-lungo termine</b>	<b>11.885</b>	<b>12.242</b>	<b>357</b>	<b>11.200</b>	<b>(1.042)</b>
Fondi Accantonamento	6.599	6.721	123	6.077	(644)
<b>Debiti funzionamento a medio lungo termine</b>	<b>6.599</b>	<b>6.721</b>	<b>123</b>	<b>6.077</b>	<b>(644)</b>
<b>PASSIVITA' CONSOLIDATE</b>	<b>18.484</b>	<b>18.963</b>	<b>479</b>	<b>17.277</b>	<b>(1.686)</b>
Capitale Sociale	1.249.374	1.249.374	-	1.249.374	-
Riserve	1	7.152	7.151	10.512	3.360
Utili di esercizio netti		8.738	8.738	11.394	2.656
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>1.249.375</b>	<b>1.265.265</b>	<b>15.889</b>	<b>1.271.280</b>	<b>6.016</b>
<b>PASSIVITA' TOTALI</b>	<b>1.313.257</b>	<b>1.326.036</b>	<b>12.779</b>	<b>1.347.137</b>	<b>21.101</b>

**5. Investimenti**

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 di cui al successivo commento.

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

L'esercizio 2001 è stato il primo anno di concreta operatività di Eurnetcity, Società controllata da Eur con una quota di capitale sociale pari al 51%, omologata nel novembre 2000, avente per oggetto sociale la installazione e gestione di una rete di telecomunicazioni nel quartiere dell'Eur e la fornitura dei relativi servizi.

Il valore della quota di capitale sociale inizialmente sottoscritto da Eur per lire 98.749.770 è aumentato di lire 1.629.371.206 in adesione alle decisioni di aumento del capitale sociale assunte dagli azionisti nel corso del 2001.

Il programma di start up predisposto dalla Società all'avvio dell'attività non si è potuto dispiegare nei tempi e nei valori economici previsti a seguito delle fasi riflessive evidenziate dal mercato delle telecomunicazioni e, soprattutto, per la inattesa crisi della Soc. E-Via, primario cliente di Eurnetcity, sfociata in una procedura di concordato preventivo.

Per effetto di ciò, sulla base di documentazione fornita dalla controllata, i risultati della gestione della medesima evidenziano una perdita di lire 3.178.459.854, ciò comportando la necessità di svalutare il valore della quota Eur di lire 1.597.829.542, per un valore finale della partecipazione, al 31.12.2001, di lire 130.291.434.

I rapporti con la controllata Eurnetcity hanno generato, in Eur Spa, costi per lire 305.218.113, relativi a servizi tecnologici resi da Eurnetcity ad Eur Spa fino al 31.12.2001, e ricavi per lire 1.756.909.689, per fitti, di cui 1.500.000.003 relativi al canone per porzione del Palazzo dell'Arte Antica.

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 A seguito della situazione relativa alla Società controllata Eurnetcity, la Assemblea degli azionisti ha deliberato un finanziamento in favore della società, (di cui Lit. 1.728 mil. a carico di Eur Spa) ritenendo di confermare la fiducia nelle potenzialità di successo del progetto industriale della Società Eurnetcity e, quindi, ritenendo necessario sostenere la prosecuzione della fase di start up della Società, procedendosi contestualmente, in considerazione delle mutate condizioni di mercato nel settore ITC e al fine di conseguire per l'anno 2002 un risultato di esercizio positivo, a:

- riconsiderare il modello di business;
- focalizzare l'attività sul core business;
- contenere i costi di struttura;
- rimodulare gli investimenti.

Successivamente, Eurnetcity ha comunicato una perdita di esercizio di lire 3.178.459.854.

7.2 Con riferimento allo status delle procedure relative alle perizie, finalizzate all'aumento di capitale della Eurnetcity definito il 29.03.2001, per quanto concerne l'Azionista Eur, in data 10/1/2002 il perito nominato del Tribunale di Roma ha depositato presso la Cancelleria la relazione peritale ai sensi degli artt. 2440 e 2343 c.c., che conferma che il credito di Eur verso Eurnetcity pari a 1,7 miliardi di lire (€ 877.976,73) è certo, liquido ed esigibile e può essere utilizzato quale conferimento a fronte dell'aumento di capitale deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 29/3/2001; con riferimento all'Azionista Acea, il perito nominato dal Tribunale di Roma ha depositato in data 8/3/2002 la relazione peritale ai sensi degli artt. 2440 e 2443 c.c. che valuta l'asset che Acea dovrebbe conferire (12 Km di cavi in fibra ottica e relativi lavori di scavo e posa in opera) ad un valore non inferiore a L. 1.212.108.177 (€ 626.001,63). Entrambi gli Azionisti, nell'Assemblea del 15/3/2002, hanno manifestato la loro

disponibilità a dare esecuzione al progetto di aumento di capitale sociale deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 29/3/2001.

7.3 Nell'Assemblea Ordinaria del 15 marzo 2002, gli Azionisti Eur ed Acea, hanno effettuato versamenti in conto futuro aumento di capitale in proporzione alle rispettive quote. In particolare l'Azionista Eur ha versato € 892.500 (ottocentonovantaduemila500), ed l'Azionista Acea ha versato € 682.500 (seicentottantaduemila500), per un totale di € 1.575.000.

7.4 L'Assemblea Straordinaria degli Azionisti della Eurnetcity, nel corso della riunione del 25/3/2002, ha deliberato un aumento di capitale sociale da €1.750.000 a €3.500.000 mediante emissione alla pari di n. 175.000 nuove azioni di € 10 ciascuna da sottoscrivere, rispettivamente

- 1) dal socio Eur, in parte mediante conferimento del credito vantato nei confronti di Eurnetcity per il valore di € 877.976,73, risultante dalla relazione di stima in data 9 gennaio 2002 redatta dal Prof. Alfonso Di Carlo di Roma (nominato con provvedimento del Presidente del Tribunale di Roma in data 25.10.2001) asseverata con giuramento innanzi il Tribunale Civile di Roma in data 10.01.2002 ed in parte per la differenza di € 14.523,27 mediante conferimento in denaro;
- 2) dal socio Acea in parte mediante conferimenti dei beni per il valore di € 626.001,63, risultante dalla relazione di stima in data 07.03.2002, redatta dal Prof. Ing. Umberto Ratti di Roma (Incarico conferito dal Presidente del Tribunale di Roma ed accettato in data 11.10.2001) ed in parte per la differenza di € 56.498,37 mediante conferimento in denaro;
- 3) dal socio Atlantet mediante conferimento in denaro per un importo di € 175.000.

7.5 Relativamente allo svolgimento della gara per l'affidamento in concessione del Sistema Congressuale dell'Eur, a fronte di richieste di proroga da parte dei concorrenti, la Società ha prolungato la scadenza per la presentazione delle offerte al 15.05.2002.

## 8. Evoluzione prevedibile della gestione

Le linee di prevedibile evoluzione della gestione sono così sintetizzabili.

- 8.1** Si ritiene di poter concludere, nel corso del 2002, gli ultimi rinnovi contrattuali con pubbliche amministrazioni, con particolare riferimento alla complessa trattativa con il Ministero per i beni e le attività culturali.
- 8.2** Si ritiene che nell'ultimo trimestre dell'anno saranno ultimati i lavori di ristrutturazione del Palazzo dello Sport, affidati in concessione nel 2000 ed iniziati nel 2001.
- 8.3** Si ritiene che sarà affidata, con gara internazionale, la progettazione per la ristrutturazione dell'ex Velodromo Olimpico.
- 8.4** La Società darà attuazione al consistente Piano di investimenti descritto nelle pagine iniziali della presente relazione, nonché agli ulteriori investimenti deliberati nel corso del 2002, per una spesa complessiva, a carico della Società, di circa 25 miliardi di lire nel corso dell'anno 2002. Si tratta di investimenti prevalentemente correlati ad iniziative commerciali già concluse o di imminente conclusione, in grado di incrementare il valore del patrimonio immobiliare della Società ed il rendimento dello stesso e di creare consistenti opportunità di ulteriori quote di redditività attraverso l'offerta di servizi.
- 8.5** Per il finanziamento del piano di investimenti di cui sopra si ricorrerà in parte alla fattorizzazione dei crediti con conduttori pubblici ed in parte all'indebitamento a medio-lungo termine.

**9. Ulteriori informazioni ex articolo 2428 c.c.**

In aggiunta a quanto finora evidenziato, si segnala che nel corso del 2001 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 da destinare a riserva straordinaria l'utile di esercizio, pari a lire 11.393.609.237, una volta dedotta la quota obbligatoria del 5% da destinare a riserva legale.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Dott. Raffaele Ranucci)

