

Lo scopo primario della nuova organizzazione è quello di conciliare gli obiettivi delle varie aree con le attività effettivamente svolte attraverso:

- il rafforzamento delle aree che risentivano maggiormente della carenza di personale;
- l'assegnazione ad una sola area delle funzioni precedentemente disperse in più aree disomogenee;
- l'attribuzione ad altre aree delle funzioni precedentemente afferenti alla Direzione Generale.

Va segnalata la creazione di un nuovo servizio di Audit che ha per oggetto il monitoraggio dei processi aziendali sia dal punto di vista operativo che amministrativo-gestionale, nonché la gestione degli adempimenti relativi alla normativa sulla responsabilità civile e penale degli Amministratori.

Altre novità significative riguardano:

- l'Area Comunicazione con la funzione di rivitalizzare l'attività di relazioni pubbliche con tutte le Istituzioni e i referenti più importanti della Società e i rapporti con la Stampa;
- la creazione dell'Area Corporate Affairs e Organizzazione che riguarda la gestione organizzativa e il marketing strategico, punto nodale per completare la trasformazione dell'Azienda da Ente Pubblico a S.p.A.;
- l'introduzione dell'Area legale e contenzioso che gestisce i contenziosi riguardanti le singole aree in cui convergono tutte le attività legali e il coordinamento delle consulenze legali esterne;
- la nuova organizzazione dell'Area Commerciale che si occupa prevalentemente della gestione del patrimonio immobiliare e dei servizi di facility management;
- l'aggregazione di tutte le funzioni di carattere amministrativo-gestionale e delle competenze di carattere finanziario nell'Area amministrazione e finanza.

Infine in considerazione della rilevanza di opere e lavori di particolare rilievo economico sono stati individuati tre autonomi centri di responsabilità: Ufficio del Responsabile unico del procedimento per il Palazzo dello Sport, il Centro Congressi Italia e il Velodromo.

Adeguandosi alle disposizioni contenute nel D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231, il consiglio di amministrazione della società ha approvato il "Modello di organizzazione, gestione e controllo", insieme di elementi di controllo che si focalizzano sulle situazioni a rischio-reato rilevante. Il consiglio ha quindi istituito un

Organismo di vigilanza sull'applicazione del "Modello", sotto forma di organo collegiale.

In merito alla remunerazione dei componenti dell'organismo di vigilanza è da notare che il Ministero dell'economia e delle finanze si è astenuto dal pronunciarsi mentre l'assemblea degli azionisti del 3 dicembre 2004 ha demandato al consiglio d'amministrazione la soluzione della questione.

#### 4 – Attività istituzionali

Nel corso dell'esercizio 2003, 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, con particolare attenzione ai possibili modelli di *outsourcing* per il *Facility Management*.

##### 1) Valorizzazione del patrimonio immobiliare

Con riferimento all'attività di **valorizzazione del patrimonio immobiliare**, va ricordato che già nel corso dell'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 pubblicitiche.

Anche nell'esercizio 2003 si deve prendere atto della sostanziale continuità gestionale della valorizzazione del patrimonio immobiliare aziendale, in piena adesione alla missione aziendale prevista dallo statuto.

Le iniziative più significative sotto il profilo degli investimenti per l'anno 2003 sono:

- 1) Ristrutturazione ex Velodromo Olimpico: tale iniziativa è di particolare rilevanza per la Società, poiché, nell'ambito delle strategie di diversificazione gestionale tale impianto, una volta ristrutturato (probabilmente con oneri prevalentemente a carico di EUR, al netto di un contributo del CONI per interessi di circa 11 milioni di euro), potrà essere gestito direttamente dalla Società stessa.

In tal senso nel corso dell'esercizio 2003 la Società ha intrapreso le seguenti attività:

- approfondimento dello studio di prefattibilità (definito nel 2002) che ha confermato la funzionalità delle attività da coordinare e gestire nell'impianto secondo un programma (modificato su indicazione del Comune di Roma) idoneo

a soddisfare i requisiti di economicità dell'iniziativa;

- monitoraggio di carattere geologico finalizzato ad accertare la variazione di altezza della falda nel sottosuolo;
- collaborazione costante con il Comune di Roma ai fini della più corretta procedura urbanistica da adottare che si è conclusa con la presentazione della proposta di progetto di variante urbanistica per la definizione di un accordo di programma (con un primo esito positivo nell'approvazione della delibera di indirizzo al Sindaco in data 23 dicembre 2003).

Nell'atto di impegno (propedeutico all'accordo di programma) firmato da EUR per il programma del Velodromo è previsto che il terreno M3 Metro Laurentina sia ceduto al Comune di Roma unitamente ai terreni alle Tre Fontane, di Viale Primatei Sportivi e Via Frugoni.

- 2) Realizzazione del nuovo Centro Congressi e 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 (compresi quelli autorizzati con varianti migliorative a fronte di un prolungamento del periodo di concessione di circa 8 mesi), iniziati nel settembre 2001, sono stati ultimati nell'agosto 2003 (e la manifestazione inaugurale si è tenuta nel settembre 2003), mentre quelli relativi al Centro Congressi, oggetto di gara bandita nel luglio 2001, contrattualizzata nel giugno 2003, saranno avviati entro breve termine.
- 3) Ristrutturazione del Palazzo della Civiltà Italiana: sono iniziati nel novembre 2003 i lavori per la ristrutturazione delle sole parti esterne e per l'eventuale consolidamento delle fondazioni del Palazzo della Civiltà Italiana per farne sede del Museo dell'Audiovisivo; gli oneri sono a carico del Ministero per i Beni e Attività Culturali con compensazione finanziaria dei canoni di locazione.
- 4) Realizzazione di parcheggi pertinenziali e pubblici a servizio del nuovo Centro Congressi, da realizzarsi su concessione del diritto di superficie comunale, confermata nelle delibere del Consiglio comunale del gennaio ed ottobre 2001 e del settembre 2002; i parcheggi saranno realizzati con procedura di licitazione privata mediante appalto integrato come previsto dalla convenzione con il Comune.

Nel corso del 2003 sono stati programmati ed in parte realizzati nello stesso anno ulteriori interventi di valorizzazione connessi alle necessità di manutenzione straordinaria degli immobili sui quali si concentrano le azioni più propriamente commerciali della società.

## **2) Creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione immobiliare e lo sviluppo dei servizi connessi alla locazione**

Le attività volte alla creazione di valore attraverso l'incremento della redditività degli immobili, poste in essere dalla società nel corso dell'esercizio 2003, sono state opportunamente adeguate alla tipologia del mercato di riferimento, che presenta le seguenti condizioni <sup>2</sup>:

- Ricomposizione del quadro macroeconomico globale, a partire dall'estate del 2003;
- Maggiore tenuta del *real estate* rispetto agli altri settori di investimento;
- Crescita dei valori immobiliari, nel settore uffici, a livello nazionale in media del 9% rispetto all'anno 2002;
- Leggero decremento dei rendimenti immobiliari rispetto all'anno 2002 che si attestano per il settore uffici al 6% a livello nazionale;
- Tendenza all'espansione del mercato della città di Roma, in cui si registrano un incremento dei valori immobiliari del settore uffici dell'11,9% rispetto all'anno 2002 e un rendimento intorno al 7%;
- Richiesta di immobili con dotazioni tecnologiche/impiantistiche in linea con gli standard internazionali.

Come riferito nella precedente relazione il patrimonio immobiliare della Società, valutato in sede di stima (marzo 2000) in circa 648,3 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.

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.

---

<sup>2</sup> Fonte NOMISMA: Osservatorio sul mercato immobiliare – III rapporto quadrimestrale dell'anno 2003.

Infatti circa il 18,9% (105,1 milioni di euro) del valore complessivo degli immobili e fabbricati (557,2 milioni di euro) riguarda locazioni temporanee per congressi ed altri eventi similari dei cosiddetti edifici speciali (Palazzo del 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).

Nel prospetto seguente si riporta l'analisi dei dati relativi alla redditività delle superfici in locazione immobiliare nell'esercizio 2003 posti a raffronto con i dati dell'esercizio 2002.

#### Prospetto di sintesi dei rendimenti intero patrimonio

Tipologia	Valori di perizia migliaia di Euro	Incidenze Percentuali	Rend.medio lordo Bilancio 2002	Rend.medio lordo Bilancio 2003
Superfici senza reddito	29.055,14	5,21%	n.s.	n.s.
Superfici per utilizzo società	17.291,92	3,10%	n.s.	n.s.
Superfici per locazioni temp.nee	105.119,22	18,86%	n.s.	n.s.
Superfici di minore pregio	8.748,41	1,57%	4,20%	5,70%
Superfici di maggior pregio	397.029,17	71,25%	4,70%	4,70%
<b>TOTALE EDIFICI E FABBRICATI</b>	<b>557.243,86</b>	<b>100,0% 85,9%</b>	<b>3,42%</b>	<b>3,42%</b>
Parchi e Terreni	8.844,55	1,4%	6,73%	7,4%
Aree Edificabili	9.967,62	1,5%	n.s.	n.s.
Area del Centro Congressi	72.303,97	11,2%	0,64%	n.s.
<b>TOTALE</b>	<b>648.360,00</b>	<b>100,0%</b>	<b>3,63%</b>	<b>3,68%</b>

Dall'esame dei dati relativi al 2003 si osserva che il rendimento medio lordo annuo degli immobili di minore pregio <sup>3</sup> (iscritti nell'attivo patrimoniale per un ammontare vicino a 8,7 milioni di euro) è passato dal 4,20% del 2002 al 5,70% nel 2003.

Un lieve incremento percentuale si riscontra anche per i parchi e i terreni che passa dal 6,7% del 2002 al 7,4% del 2003 mentre per gli immobili di maggiore pregio <sup>4</sup> pari al 71,2% delle superfici immobiliari disponibili con un valore di poco superiore ai 397 milioni di euro, il rendimento medio lordo annuo per il 2003 resta costante al 4,70%.

In complesso, per le superfici descritte si è registrato un rendimento complessivo lordo medio nel 2003, che conferma i dati riportati nell'esercizio 2002, pari al 3,7%.

Anche nell'esercizio 2003 la società Eur ha proseguito la strategia diretta a conquistare una posizione significativa nel mercato nazionale e romano mediante un modello in linea con i più recenti standard internazionali di gestione immobiliare e sviluppo del territorio (commercializzazione dei servizi di facilities agli immobili, riqualificazioni dei parchi e progetti per l'intrattenimento sportivo e il sistema congressuale e museale dell'EUR).

Sono inoltre proseguiti gli incontri con il Ministero per i Beni Culturali e il Comune di Roma al fine di predisporre un progetto comune riguardante il sistema museale dell'EUR.

In data 3 febbraio 2003 è stata deliberata dal Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A. l'iniziativa di dotare la società di un Sistema di Sicurezza Territoriale a tutela del proprio patrimonio attraverso un contratto per l'esecuzione di tutte le prestazioni accessorie.

Il progetto stipulato con EURNETCITY – il primo in Italia – ha reso necessario lo studio del mercato internazionale al fine di individuare le uniche due società in grado di fornire uno studio di fattibilità e un progetto in dettaglio (SEAL s.r.l. – rappresentante in Italia della IMI – ISRAEL MILITARY INDUSTRIES e SERCO S.p.A.).

Lo studio ha evidenziato la possibilità di affiancare all'originale scopo del progetto anche un obiettivo commerciale che consiste nella vendita del servizio di

---

<sup>3</sup> Il minor pregio è da intendere soltanto da un punto di vista architettonico, artistico e culturale, ma di più facile commercializzazione.

<sup>4</sup> Il maggior pregio architettonico, artistico e culturale presenta maggiori vincoli per la realizzazione delle diverse iniziative immobiliari.

sicurezza ai locatari e residenti disposti (come da indagini di marketing) a pagare un ragionevole canone per rafforzare la sicurezza personale, del luogo di lavoro e delle opere pubbliche.

La questione, particolarmente rilevante sia per quanto riguarda l'aspetto giuridico (tutela della privacy) che per l'aspetto economico (l'operazione costerà nella prima fase di avvio 2 milioni di euro), impone una attenta analisi e un confronto dialettico degli interessi economici e delle situazioni giuridiche coinvolte dalla complessa operazione da parte dei soggetti responsabili: Ministero Economia, Ministero Interno, Comune di Roma, Questura di Roma <sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Il progetto di sicurezza EUR è stato oggetto di interrogazione parlamentare – Atti parlamentari – Camera dei Deputati – XIV Legislatura – All. B ai resoconti – Seduta del 26 aprile 2004.

**5 – Situazione fiscale**

Come posto in risalto nella relazione sull'esercizio 2002, il contenzioso di natura fiscale ha un notevole rilievo finanziario per la società.

In proposito si osserva anzitutto che il contenzioso relativo all'INVIM 1976 si è definito con sentenza passata in giudicato a favore della società.

In particolare con riguardo alla **fiscalità erariale** si riportano sinteticamente le informazioni sul contenzioso che interessa la società:

- sono pendenti presso la Commissione Tributaria Centrale ricorsi avverso avvisi di liquidazione in materia di Invim straordinaria del 1983 in relazione ai quali, comunque l'ex Ente EUR, nell'anno 1992, ha provveduto a versare le somme richieste;
- la sentenza di accoglimento del ricorso avverso un atto di attribuzione di rendita è stata notificata all'Agenzia del Territorio ma non sono ancora decorsi i termini per l'impugnazione;
- il contenzioso avviato con il ricorso avverso il rifiuto tacito alle istanze di rimborso dell'Invim straordinaria del 1991, si è chiuso a seguito di richiesta di cessazione della materia del contendere da parte dell'Agenzia delle Entrate, con conseguente iscrizione in bilancio del corrispondente credito e degli interessi maturati;
- sono state presentate istanze di rimborso dell'Irpeg per gli anni 1998, 1999 e 2000 in relazione alle quali si è già formato il silenzio rifiuto.

La società ha ritenuto di non iscrivere nessun credito in bilancio relativamente al contenzioso sopra evidenziato al di fuori del credito certo e determinabile relativo all'Invim 1991.

Con riguardo alla **fiscalità locale** si riassume brevemente:

- i ricorsi avverso quattro avvisi di accertamento ICI sui fabbricati per gli anni 1995-1998, per una pretesa complessiva di euro 1.353.695, sono stati accolti con sentenze ancora sottoposte ai termini di impugnazione.  
In relazione ad essi il 25 febbraio 2004 è stata notificata la cartella di pagamento, nonostante la società, come detto, abbia vinto il primo grado di giudizio;
- sono, invece, ancora pendenti i ricorsi avverso due avvisi di accertamento ICI sulle aree edificabili per gli anni 1998 e 1999, per una pretesa complessiva di euro 1.710.534. Anche in relazione ad essi il 25 febbraio 2004 è stata notificata la cartella di pagamento;
- i ricorsi avverso il rifiuto espresso dal Comune di Roma verso le istanze di

rimborso ICI sui fabbricati per gli anni 1996 (acconto) e 1997-1999 sono stati accolti con sentenze ancora impugnabili. Anche in questo caso non è stato iscritto alcun credito a fronte dell'incertezza circa il recupero degli importi versati.

Per quanto riguarda i menzionati contenziosi, sono stati effettuati specifici accantonamenti nei casi in cui si è potuto procedere ad una quantificazione della stima della passività potenziale considerata come probabile.

Infine va detto che sono ancora senza risposta le istanze di rimborso ICI sui fabbricati per l'anno 1993 e per l'anno 1996 (saldo) in relazione alle quali si è già formato il silenzio rifiuto e che sono state presentate istanze di rimborso ICI sulle aree edificabili per gli anni 2000, 2001 e 2003 in relazione alle quali si è già formato il silenzio rifiuto.

Nessun credito è stato iscritto in bilancio a seguito della presentazione delle suddette istanze di rimborso a causa dell'incertezza circa l'effettivo recupero.

Circa l'ultimo periodo d'imposta definito, la società ha effettuato l'integrazione semplice per tutti i tributi prevista dall'art. 8 della legge 289/2002. Pertanto, non operando la proroga dei termini per l'accertamento, si possono considerare definiti gli esercizi fino al 1998 sia per l'Irpeg che per l'Irap e l'Iva.

Si segnala altresì che la società fruisce, oltre che ai fini ICI anche ai fini IRPEG ed IRAP, dell'agevolazione prevista per i possessori di immobili di interesse storico dall'art. 11 della legge 413/1991. 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.

**6 – Risorse umane**

Il trattamento giuridico ed economico del personale è subordinato alle disposizioni dettate dal Codice civile e dalle leggi sui rapporti di lavoro nell'impresa ed 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 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) è scaduto in data 30 novembre 2003 ed è attualmente in fase di rinnovo.

Nel seguente prospetto è esposta la consistenza organica complessiva alle date del 31/12/2002 ed al 31/12/2003.

<b>LIVELLI DI INQUADRAMENTO</b>	<b>AI 31/12/2002</b>	<b>AI 31/12/2003</b>
Dirigenti	11	10
Quadri	9	9
Area D	24	27
Area C	48	49
Area B	4	4
Area A	0	0
<b>Totale</b>	<b>96</b>	<b>99</b>

Come si vedrà in seguito (situazione semestrale al 30 giugno 2004, nel capitolo 7), l'organico ha subito una riduzione nel corso del 2004.

La tabella che segue espone il costo del personale dell'esercizio 2003 comparato a quello dell'esercizio precedente.

**Costo del personale**

(in euro)

	<b>2002</b>	<b>2003</b>
<b>A) <u>Oneri per il personale in servizio</u></b>		
Stipendi ed altri assegni fissi	(*) 4.491.288	(*) 4.701.691
Oneri previdenziali ed assistenziali	1.237.388	1.222.033
Altri costi	(**) 166.835	(**) 1.040.553
<b>Totale A)</b>	<b>5.895.511</b>	<b>6.964.277</b>
<b>B) <u>Benefici sociali ed assistenziali</u></b>		
Sussidi	--	--
Indennità di anzianità al personale	292.795	305.276
Mensa	74.688	84.036
<b>Totale B)</b>	<b>367.483</b>	<b>389.312</b>
<b>Totale Generale (A + B)</b>	<b>6.262.994</b>	<b>7.353.589</b>
<b>(Costo Globale)</b>		
<b>Variazione % Totale Generale</b>	<b>+0,83%</b>	<b>+17,42%</b>

(\*) Il dato è comprensivo del trattamento accessorio.

(\*\*) Il dato comprende l'incentivo all'esodo (113.886 euro per l'esercizio 2002 - 976.565 euro per l'esercizio 2003), le spese di trasferta e per il vestiario.<sup>6</sup>

Per l'esercizio 2003 l'incidenza sul totale dei costi della produzione del costo del personale è del 32,5%, confermando i dati dell'esercizio precedente.

Per quanto concerne il trattamento di fine rapporto la società ha ritenuto di mantenere la forma di accantonamento con l'INA pari ad euro 2.327.498<sup>7</sup> pur adeguandosi alla differente disciplina prevista dall'art. 2129 del codice civile per i dipendenti privati.

L'accantonamento annuo è, per il 2003, di 305.276 euro.

<sup>6</sup> L'importo per gli incentivi all'esodo nel 2003 ha riguardato per la massima parte (€ 703.565,00) il direttore generale e, per il resto, altri 3 dipendenti fra cui un dirigente. Peraltro, come emerge dal prospetto relativo alla consistenza organica, le nuove assunzioni hanno coperto (e superato) le uscite.

<sup>7</sup> La mancanza di coincidenza fra questo importo e quello della voce TFR nello stato patrimoniale passivo deriva in parte dalla impossibilità di quantificare a priori i rendimenti della polizza nel tempo e in parte dallo sfasamento temporale tra il pagamento del premio e il calcolo dell'accantonamento al fondo del trattamento di fine rapporto.

Al termine del periodo in esame il totale generale dei costi del personale registra un aumento del 17,42% rispetto al totale degli stessi per l'anno 2002, dovuto anche all'aumento del personale pari al 3,1% rispetto all'esercizio 2002.

(in euro)

Anno	Unità in servizio	Oneri per il personale in servizio	Var. %	Retribuzione media	Var. %
2002	96	5.895.511	0,6%	61.411	-5,8
2003	99	6.964.277	18,1%	70.346	+14,5

L'andamento degli oneri per il personale in servizio presenta un aumento del 18,1%; in aumento anche la retribuzione unitaria media (+14,5%).

Per quanto riguarda i compensi per collaborazioni esterne si riporta la seguente tabella.

#### Collaborazioni Esterne

(in euro)

	2002	2003
Consulenti legali	188.396	259.947
Consulenti fiscali	211.685	147.889
Consulenti in materia di contabilità (*)	169.761	165.312
Consulenti per revisione bilancio per controllo di gestione e strategie per l'ingresso nel mercato dei servizi	7.350	33.000
Consulenti del lavoro	--	31.192
Consulenti tecnici	213.774	122.040
Altri consulenti	242.127	461.789
<b>Totale</b>	<b>1.033.093</b>	<b>1.221.169</b>
Progettazione Centro Congressi	1.980.140	--
<b>Totali</b>	<b>3.013.233</b>	<b>1.221.169</b>

(\*) Include il compenso del Direttore Amministrativo della società che nel 2003, fino al mese di settembre, ha intrattenuto con la stessa rapporti di collaborazione e non di lavoro dipendente.

I dati sopra esposti mostrano una flessione del 59,4% dei costi per consulenze esterne rispetto all'esercizio 2002.

Si deve tuttavia precisare che la flessione è solo apparente perché si spiega con l'assenza, nel 2003, della spesa per "progettazione centro congressi" che

ovviamente attiene esclusivamente al 2002: se si prescinde da questa voce, le spese per consulenze nell'esercizio in riferimento ammontano a 1.221.169 euro a fronte di € 1.033.093 del 2002, con un incremento del 18,2%, che diventa molto più cospicuo per le voci "consulenti legali", "del lavoro" e "altri consulenti".

Si aggiunge che non sempre risultano evidenti le effettive esigenze del ricorso a collaborazioni esterne.

## **7 – Gestione**

L'EUR S.p.A. a seguito della trasformazione ha adeguato la propria contabilità alle norme previste per le società commerciali e pertanto provvede 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 18 maggio 2004, sono stati oggetto di revisione contabile da parte della società di revisione KPGM S.p.A., secondo i principi ed i criteri raccomandati dalla Consob.

Come previsto dall'art. 16, comma 8, del D.Lgs. 213/1998 il bilancio è stato redatto in unità di euro, senza cifre decimali.

Con l'art. 22 del nuovo statuto, di cui si è detto nel paragrafo 2, la società, adeguandosi alle disposizioni introdotte con la riforma del diritto societario (legge 3 ottobre 2001, n. 366 e decreto legislativo 17 gennaio 2003, n. 6), ha previsto che l'esercizio del controllo contabile sia effettuato da una società di revisione.

L'affidamento dell'incarico alla società prescelta e la fissazione del relativo compenso sono stati approvati dall'assemblea degli azionisti del 3 dicembre 2004.

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)

<b>STATO PATRIMONIALE ATTIVO</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
I Immateriali	1.939.718	827.137
II Materiali	665.967.936	674.096.568
III Finanziarie	6.694.108	6.947.580
<b>Totale Immobilizzazioni</b>	<b>674.601.762</b>	<b>681.871.285</b>
C) Attivo circolante		
I Rimanenze	61.059	61.081
II Crediti	23.602.231	22.685.282
III Attività finanziarie che non costituiscono immobil.	0	0
IV Disponibilità liquide	33.788	17.981.428
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>23.697.078</b>	<b>40.727.791</b>
D) Ratei e risconti	40.663	33.000
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>698.339.503</b>	<b>722.632.076</b>
<b>STATO PATRIMONIALE PASSIVO</b>		
A) Patrimonio netto		
I Capitale	645.248.000	645.248.000
II Riserve	11.313.433	15.600.878
IX Utile (perdita) dell'esercizio	4.287.448	3.008.968
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>660.848.881</b>	<b>663.857.846</b>
B) Fondi per rischi ed oneri	526.844	1.442.594
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	2.173.176	2.390.331
D) Debiti	30.261.977	30.341.604
E) Ratei e risconti	4.538.625	24.599.701
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>698.339.503</b>	<b>722.632.076</b>
Conti d'ordine	22.063.922	25.232.798

Preliminarmente si osserva l'incremento del patrimonio netto di 3.008.965 euro rispetto all'esercizio 2002 pari allo 0,4%. Il patrimonio netto passa da 660.848.881 euro alla data della chiusura dell'esercizio 2002 a 663.857.846 euro alla fine del 2003 confermando per il quarto anno consecutivo, una positiva gestione del patrimonio di provenienza pubblica.

Nel bilancio d'esercizio 2003 la società ha modificato il criterio contabile di rappresentazione delle spese di manutenzione straordinaria riferibili alle immobilizzazioni di proprietà (precedentemente incluse nella voce "altri oneri pluriennali"), effettuando un riesame critico dei criteri di valutazione della recuperabilità economico-tecnica delle spese di manutenzione. Tale cambiamento di criterio è stato dettato (come spiegato nella nota integrativa) dalla necessità di migliorare la rappresentazione degli oneri sopra menzionati, anche al fine di evidenziare il contributo economico al processo produttivo attraverso il loro ammortamento.

Al fine di consentire la comparabilità dei dati dell'esercizio 2003 con quelli del precedente esercizio si è proceduto anche ad effettuare opportune riclassifiche dei risultati del bilancio 2002.

In ordine alle poste dell'attivo le immobilizzazioni tecniche, al netto degli ammortamenti, riguardano il 93,4% delle attività.

In particolare le immobilizzazioni immateriali (827.137 euro) (spese per la trasformazione dell'Ente Eur in S.p.A., 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 (674.096.568 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.

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.

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.

La società ha proceduto alla capitalizzazione delle spese di manutenzione incrementative del valore di tutti i beni immobili senza imputazione ai singoli beni di riferimento.