

ATTI PARLAMENTARI

XIV LEGISLATURA

CAMERA DEI DEPUTATI

Doc. **XV**
n. **310**

RELAZIONE DELLA CORTE DEI CONTI

AL PARLAMENTO

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

**ENTE AUTONOMO ESPOSIZIONE UNIVERSALE DI ROMA
(E.U.R. S.p.A.)**

(Esercizio 2003)

Trasmessa alla Presidenza il 1° aprile 2005

PAGINA BIANCA

INDICE

Determinazione della Corte dei conti n. 12/2005 del 18 marzo 2005	<i>Pag.</i>	5
Relazione sul risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'E.U.R. S.p.A. per l'esercizio 2003	»	9

DOCUMENTI ALLEGATI***Esercizio 2003:***

Bilancio d'esercizio al 31/12/2003	
Relazione del Presidente	» 73
Bilancio consuntivo	» 89
Relazione del Collegio Sindacale	» 139
Bilancio consolidato al 31/12/2003	
Relazione del Presidente	» 149
Bilancio consuntivo	» 165
Relazione del Collegio Sindacale	» 199

PAGINA BIANCA

DETERMINAZIONE DELLA CORTE DEI CONTI

PAGINA BIANCA

Determinazione n. 12/2005.

LA CORTE DEI CONTI
IN SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

nell'adunanza del 18 marzo 2005,

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 2003, 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
2003;

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 — corredata delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione — della relazione come innanzi deliberata, che alla presente si unisce perché ne faccia parte integrante;

PER QUESTI MOTIVI

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 2003 — corredati delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione — l'unità relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'Ente stesso.

ESTENSORE*Salvatore Nottola***PRESIDENTE***Luigi Schiavello*

Depositata in Segreteria il 24 marzo 2005.

IL DIRIGENTE SUPERIORE**(Dott. Cataldo Potenzi)**

RELAZIONE DELLA CORTE DEI CONTI

PAGINA BIANCA

RELAZIONE SUL RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO SULLA
GESTIONE FINANZIARIA DELL'E.U.R. S.P.A. (GIÀ ENTE AUTONOMO
ESPOSIZIONE UNIVERSALE DI ROMA) PER L'ESERCIZIO 2003

S O M M A R I O

1. Premessa	<i>Pag.</i>	13
2. Ordinamento e fini	»	14
3. Organi e struttura organizzativa interna	»	16
4. Attività istituzionali	»	19
5. La situazione fiscale	»	25
6. Risorse umane	»	27
7. Gestione	»	30
8. La società controllata EURNETCYTY S.p.a., ora EUR- FACILITY S.p.a.	»	47
9. Il bilancio consolidato	»	50
10. Conclusioni	»	56

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'EUR S.p.A. (già Ente autonomo Esposizione Universale di Roma) per l'esercizio 2003, dando altresì notizia degli eventi salienti intervenuti sino alla data corrente¹.

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, con D.P.R. 11 marzo 1961, al controllo della Corte dei conti ai sensi dell'art. 12 della legge n. 259/1958.

La Corte ha già riferito in merito alla gestione finanziaria dell'Ente in parola fino all'anno 2002. Per le relazioni sui precedenti esercizi vedasi, da ultimo, la determinazione n. 17/04 in data 26 marzo 2004 — esercizio 2002 — Atti parlamentari, XIV Leg., Doc. V/12.

2 – *Ordinamento e fini*

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 legge 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).

Per quanto riguarda i fini istituzionali della società si deve precisare che essi sono stati ridisegnati a seguito dell'approvazione del nuovo statuto, deliberato nell'assemblea straordinaria del 30 settembre 2004.

In proposito, l'art. 4 del vecchio statuto prevedeva che: "la Società ha come oggetto sociale principale la gestione e la valorizzazione del complesso dei beni di cui è titolare; nell'ambito di tali attività è compresa l'utilizzazione di iniziative nel campo congressuale, espositivo, artistico, sportivo e ricreativo, ivi inclusi i servizi connessi a dette attività. La Società può, ai sensi dell'art. 4 del Decreto legislativo n. 304 del 17 agosto 1999, stipulare convenzioni con il Comune di Roma per la gestione coordinata e integrata di servizi relativi alle aree ed al quartiere dell'Eur.

"La società può inoltre compiere, purchè in via strumentale per il raggiungimento dell'oggetto sociale, tutte le operazioni mobiliari e immobiliari e finanziarie utili ed opportune, nonché può assumere, sempre in via strumentale e non a scopo di collocamento, partecipazioni in altre società e/o enti costituiti o da costituire".

Il nuovo statuto, all'art. 4, recita:

"La società ha per oggetto l'esercizio delle seguenti attività:

(1) la gestione del complesso di beni di cui è titolare, al fine di massimizzarne la redditività nel rispetto comunque del particolare valore storico e artistico dei singoli beni. Nell'ambito di tali attività è compresa l'utilizzazione dei beni immobili per la promozione ovvero per l'organizzazione di iniziative nel campo congressuale, espositivo ed artistico, sportivo e ricreativo;

(2) la gestione coordinata e integrata di servizi nell'ambito di convenzioni stipulate con il Comune di Roma ai sensi dell'art. 4 del decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 304;

(3) la prestazione a favore delle società partecipate di servizi tecnico-amministrativi e di coordinamento, servizi promozionali e di marketing e attività per la soluzione dei problemi nelle aree finanziarie;

(4) la valorizzazione del complesso di beni di cui è titolare, anche attraverso l'attività di costruzione ed alienazione di singoli beni e successivo reinvestimento.

La società può inoltre svolgere attività di gestione, valorizzazione ed alienazione di beni immobili di proprietà di soggetti terzi, sia pubblici che privati.

In via strumentale, cioè per la migliore realizzazione degli obiettivi connessi all'esercizio delle attività di cui sopra, la società potrà inoltre compiere tutte le operazioni commerciali, mobiliari, immobiliari e finanziarie ritenute utili, inclusa l'assunzione di partecipazioni in altre società e/o enti costituiti o da costituire ovvero in fondi immobiliari".

Dal raffronto fra i due testi emerge che con la nuova formulazione viene fornita una indicazione più dettagliata delle attività costituenti l'oggetto sociale, con estensione alla possibilità di gestire, valorizzare ed alienare non solo gli immobili di proprietà sociale ma anche di soggetti terzi, sia pubblici che privati.

Resta peraltro confermato che le attività istituzionali sono sempre finalizzate al raggiungimento degli obiettivi della società che possono così riassumersi:

1. valorizzazione del patrimonio immobiliare (consolidamento ed incremento);
2. incremento della redditività delle superfici in locazione;
3. sviluppo dei servizi connessi;
4. iniziative nel campo congressuale, espositivo, artistico, sportivo e ricreativo.

EUR S.p.A. controlla la società EURFACILITY S.p.A. (già EURNETCITY S.p.A.) con una partecipazione che, al termine dell'esercizio di riferimento, era del 51%.

L'argomento sarà trattato nel capitolo 8.

3 – Organi e struttura organizzativa interna

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.

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.

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 2002.

(in euro)

	2002	2003	Var. %
Presidente del Consiglio di Amm.ne	183.833	216.857	+18,0
Amministratore Delegato	54.719	124.684	+127,8
Membri del Consiglio di Amm.ne	138.307	101.899	-26,3
Collegio Sindacale	87.838	83.379	-5,1

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

Si è conclusa l'attività volta a ridisegnare l'organizzazione interna e a rafforzare il controllo di gestione, con la presentazione al Consiglio d'Amministrazione di un documento sulla "Nuova organizzazione di EUR S.p.A." approvato il 15 dicembre 2003.

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 pubblicistiche.

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 accettare 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 Primati 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 ²:

- 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.

² Fonte NOMISMA: Osservatorio sul mercato immobiliare – III rapporto quadriennale 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%
TOTALE EDIFICI E FABBRICATI	557.243,86	100,0% 85,9%	3,42%	3,42%
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.
TOTALE	648.360,00	100,0%	3,63%	3,68%

Dall'esame dei dati relativi al 2003 si osserva che il rendimento medio lordo annuo degli immobili di minore pregio ³ (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 ⁴ 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

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

⁴ 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 Roma⁵.

⁵ 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.

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

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)

	2002	2003
A) Oneri per il personale in servizio		
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
Totale A)	5.895.511	6.964.277
B) Benefici sociali ed assistenziali		
Sussidi	--	--
Indennità di anzianità al personale	292.795	305.276
Mensa	74.688	84.036
Totale B)	367.483	389.312
Totale Generale (A + B) (Costo Globale)	6.262.994	7.353.589
Variazione % Totale Generale	+0,83%	+17,42%

(*) 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.⁶

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 2.327.498⁷ 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.

⁶ 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. Peraltra, come emerge dal prospetto relativo alla consistenza organica, le nuove assunzioni hanno coperto (e superato) le uscite.

⁷ 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

	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
Totale	1.033.093	1.221.169
Progettazione Centro Congressi	1.980.140	--
Totali	3.013.233	1.221.169

(*) 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 KPMG 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)

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	2002	2003
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
Totale Immobilizzazioni	674.601.762	681.871.285
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
Totale attivo circolante	23.697.078	40.727.791
D) Ratei e risconti	40.663	33.000
TOTALE ATTIVO	698.339.503	722.632.076
STATO PATRIMONIALE PASSIVO		
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
Totale Patrimonio netto	660.848.881	663.857.846
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
TOTALE PASSIVO	698.339.503	722.632.076
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.

Tra le spese di manutenzione sono stati inclusi alcuni importi classificati nei precedenti bilanci d'esercizio nella voce "altri oneri pluriennali" delle immobilizzazioni immateriali.

Correttamente i costi di manutenzione ordinaria sono stati addebitati integralmente al conto economico.

Infine si riferisce brevemente circa l'ammortamento di beni immobili oggetto di project financing con diverse società concessionarie (Palazzo dello Sport e Palazzo dei Congressi):

- è ripreso l'ammortamento, sospeso in ragione del lungo periodo di inattività a seguito dei lavori di ristrutturazione conclusi alla fine di settembre 2003, con la ripresa dell'attività del Palazzo dello Sport (oggi PalaLottomatica);
- per quanto riguarda il Palazzo dei Congressi (consegnato al Concessionario il 15 ottobre 2003) l'ammortamento è proseguito in considerazione della continuità del funzionamento dell'immobile;
- per i beni mobili e le attrezzature esistenti nei due Palazzi l'ammortamento è stato sospeso in ragione della indisponibilità dei beni stessi da parte di EUR S.p.A..

Per concludere l'analisi delle poste relative alle immobilizzazioni va rilevato l'incremento delle immobilizzazioni finanziarie (+3,8%) che alla fine dell'esercizio 2003 sono pari a 6.947.580 euro.

Il saldo delle immobilizzazioni finanziarie si compone di 1 euro (partecipazione in impresa controllata – EURNETCITY valutata in misura pari al costo rettificato per perdite durevoli di valore) di 4.380.000 euro (conferimento in c/ futuri aumenti di capitale) e di 200.756 euro (finanziamento per quota capitale ed interessi erogato alla partecipata) e della voce "altri crediti" costituita principalmente dal credito INA (2.327.498 euro) pari alle somme versate relativamente alla polizza TFR stipulata con tale società in favore di dipendenti⁸ mentre l'importo residuo è costituito da depositi cauzionali.

In riferimento alle partecipazioni che costituiscono immobilizzazioni finanziarie, rappresentate da azioni di società non quotate, nell'esercizio 2003 pari ad un euro, va detto che sono valutate con il metodo del costo, determinato sulla base del prezzo d'acquisto o di sottoscrizione.

Il costo, poi, 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

⁸ Vedi nota 7.

delle svalutazioni eccedente il valore delle partecipazioni è iscritta nei fondi per rischi ed oneri del passivo.

Tra le poste del passivo si osserva l'importo di 1.442.594 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 con riguardo anche alla situazione del contenzioso ICI come esposto nel paragrafo sulla situazione fiscale della Società.

L'accantonamento per T.F.R. (2.390.331 euro) denota un incremento del 10% rispetto all'esercizio del 2002.

La società ha fornito dettagliatamente, nella nota integrativa, le informazioni in merito alla partecipazione nella impresa controllata EURNETCITY e al relativo andamento nell'esercizio 2003 che si riassumono nel seguente prospetto.

(in euro)					
Denominazione	Sede	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/Perdita	Partecipazione %
EURNETCITY S.p.A.	Roma	513.000	-417.735	-3.297.256	51%

Valore partecipazione 2002	Incremento	Decremento	Valore partecipazione 2003
660.698	892.500	1.553.197	1

Dall'esame dei dati sopra riportati si osserva che dopo un iniziale incremento del valore della partecipazione nel corso dell'esercizio in esame (892.500 euro) conseguente alla conversione in capitale sociale del credito per versamenti in futuri aumenti di capitale, l'importo complessivo è stato successivamente svalutato (-1.553.197 euro) a seguito della perdita riportata dalla società nell'esercizio 2003, con conseguente valore della partecipazione pari ad un euro.

Pur in presenza di un patrimonio netto contabile negativo della controllata al 31 dicembre 2003 (-417.753 euro) la società ha ritenuto di non effettuare ulteriori stanziamenti nei fondi per rischi ed oneri immediatamente, poiché è stato attivato un progetto di risanamento di EURNETCITY che prevede il rilancio della attività e il raggiungimento di un equilibrio economico-finanziario.

Nella tabella che segue viene esposta la riclassificazione dello stato patrimoniale secondo il criterio finanziario del grado di liquidità.

Stato Patrimoniale riclassificato secondo criteri di liquidità

(in euro)

ATTIVO	2002	Differenze	2003	Differenze
Cassa	2.881	1.414	3.132	251
Banca	30.907	(3.179.813)	17.978.296	17.947.389
	33.788	(3.178.399)	17.981.428	17.947.640
Crediti v/ clienti *	21.047.447	(6.315.653)	17.287.635	(3.759.812)
Crediti diversi	2.595.447	(2.994.400)	5.430.647	2.835.200
	23.642.894	(9.310.053)	22.718.282	(924.612)
Rimanenze (C)	61.059	320.786	61.081	22
	23.737.741	(12.167.666)	40.760.791	17.023.050
Immobilizzazioni materiali	665.967.936	8.096.018	674.096.568	673.128.662
Fondi ammortamento	-	-	-	-
	665.967.936	8.096.018	674.096.568	673.128.632
Immobilizzazioni tecniche nette (D)	1.939.718	924.086	827.137	(1.112.581)
Fondi ammortamento	-	-	-	-
	1.939.718	924.086	827.137	(1.112.581)
Immobilizzazioni immateriali	6.694.108	5.748.841	6.947.580	253.472
	674.601.762	14.768.945	681.871.285	7.269.523
	698.339.503	2.601.279	722.632.076	24.292.573
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI (A+B+C)				
PASSIVO				
Banca	12.340.940	9.721.033	3.392.847	(8.948.043)
	12.340.940	9.721.033	3.392.847	(8.948.043)
Totali Debiti di finanziamento a breve term. (G)				
Fornitori	7.962.225	293.608	7.238.060	724.165
Debiti diversi	10.841.295	(9.124.067)	32.307.520	21.466.225
	18.803.520	(8.830.459)	39.545.580	20.742.060
	31.144.460	890.574	42.938.427	11.793.967
Mutui	3.656.142	(2.128.151)	12.002.878	8.346.736
	3.656.142	(2.128.151)	12.002.878	8.346.736
Tot. Debiti di finanz. a medio-lungo term. (I)				
Fondi accantonamento	2.690.020	(448.594)	3.832.925	1.142.905
	2.690.020	(448.594)	3.832.925	1.142.905
Tot. Debiti funz. a medio-lungo term. (L)				
	6.346.162	(2.576.745)	15.835.803	9.489.641
	645.248.000	-	645.248.000	-
Capitale sociale	11.313.433	5.884.311	15.600.878	4.287.445
Riserve	4.287.448	(1.596.861)	3.008.968	1.278.480
Utili di esercizio	660.848.881	4.287.450	663.857.846	3.008.965
	698.339.503	2.601.279	722.632.076	24.292.573
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI (G+H)				
PASSIVITÀ CONSOLIDATA (I+L)				

* Comprende i crediti verso la controllata

Nell'esercizio 2003 si ravvisa un aumento del 71,7% delle attività correnti di 17.023.050 euro dovuto ad un cospicuo incremento del saldo di c/c bancario (17.947.640 euro) e ad una debole riduzione dell'ammontare complessivo dei crediti (924.612 euro).

Le attività fisse aumentano complessivamente di 7.269.523 euro per un incremento complessivo delle attività totali pari a 24.292.573 euro.

Le passività correnti subiscono un aumento di 11.793.967 euro dovuto ad un incremento dei debiti di funzionamento a breve di 20.742.060 euro anche se in parte compensato da un decremento dei debiti di finanziamento a breve di 8.948.043 euro.

Le passività consolidate aumentano complessivamente di 9.489.641 euro.

Gestione finanziaria

La gestione finanziaria dell'esercizio 2003, rispetto all'esercizio 2002, è caratterizzata da una flessione del 16,7% 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 dicembre 2003 i crediti verso clienti ammontano complessivamente a 17.267.397 euro rispetto ai 20.739.066 euro che risultavano alla fine dell'esercizio precedente (rispettivamente 17.287.635 euro e 21.047.447 euro se s'includono i crediti verso la società controllata)⁹.

Va segnalata la riduzione del 78% dei crediti verso la Pubblica Amministrazione rispetto agli esercizi precedenti al 2003. Essi, alla fine dell'esercizio sono pari a 1,4 milioni di euro, mentre gli incassi dalla P.A. relativi alla gestione 2003 sono stati pari a 19,9 milioni di euro su 18,2 milioni di euro fatturati¹⁰.

L'attività di recupero crediti presenta un notevole incremento nel corso del 2004, come appare dalla situazione al 30 giugno 2004 di cui si tratterà in seguito.

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 2004 i rinnovi dei contratti di locazione.

La stipula dei nuovi contratti e la loro registrazione consentirà alle Amministrazioni debitrici di regolarizzare la situazione dei debiti maturati fino alla stipula stessa e il pagamento dei canoni relativi ai nuovi contratti.

Ai fini di una più completa analisi della dinamica dell'attività finanziaria della società si riporta il prospetto "Fonti e Impieghi".

⁹ 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 dall'ex Ente EUR, la società ha ritenuto opportuno procedere ad un incremento del fondo in esame.

¹⁰ Le modalità di fatturazione contenuti nei contratti in corso prevedono la fatturazione semestrale anticipata.

Fonti e Impieghi

(in euro)

	2002	2003
FONTI		
Incremento debiti di funzionamento a breve	(8.830.459)	20.742.060
Utile di esercizio	4.287.448	3.008.968
Ammortamenti	4.264.622	4.558.383
Accantonamenti	(448.594)	1.142.905
Totale	(366.983)	29.452.316
IMPIEGHI		
Aumento magazzino	320.786	22
Investimenti	14.768.945	7.269.523
Incremento attività differite	(9.310.053)	(924.612)
Totale	5.779.678	6.344.933
Saldo di cassa	(6.146.661)	23.107.383

IL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	2002	2003
C.C.N.	(7.090.761)	(2.177.636)

Il risultato positivo del saldo di cassa dell'esercizio 2003 pari a 23.107.383 euro è determinato principalmente non solo da un decremento degli investimenti ridotti del 50,8% rispetto all'esercizio 2002, ma anche da una minore flessione delle attività differite pari a 924.612 euro.

Il capitale circolante netto presenta una eccedenza delle passività correnti sulle attività correnti pari a 2.177.636 euro e dimostra una persistente ridotta capacità della gestione a generare liquidità o attività liquidabili a breve scadenza.

Si riporta nel prospetto che segue il conto economico dell'esercizio 2003 posto a raffronto con le risultanze dell'esercizio precedente.

SINTESI DEL CONTO ECONOMICO DELLA SOCIETA' AL 31 DICEMBRE 2003

(in euro)

CONTO ECONOMICO	2002	2003
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	23.537.525	23.939.958
- Altri ricavi e proventi	884.271	167.434
<u>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</u>	24.421.796	24.107.392
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	321.836	166.790
- Per servizi	5.844.315	7.477.314
- Per godimento di beni di terzi	111.579	125.945
- Per il personale	6.262.994	7.353.589
- Ammortamenti e svalutazioni	4.624.622	4.558.383
- Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(4.828)	(22)
- Accantonamenti per rischi	-	400.000
- Altri accantonamenti	200.000	560.000
- Oneri diversi di gestione	1.914.084	1.998.577
<u>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</u>	19.274.603	22.640.577
<i>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE</i>	5.147.193	1.466.815
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
- Proventi da partecipazioni	-	-
- Altri proventi finanziari	46.984	292.733
- Interessi e altri oneri finanziari	982.284	(990.489)
<u>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</u>	(935.300)	(697.756)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
- Svalutazioni di partecipazioni	299.092	(1.553.197)
<u>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</u>	(299.092)	(1.553.197)
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
- Proventi	1.878.574	4.184.650
- Oneri	1.357.700	(363.113)
<u>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</u>	520.874	3.821.537
<i>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</i>		
- Imposte esercizio	4.433.676	3.037.399
- Imposte differite	(146.228)	(28.431)
<u>UTILE DELL'ESERCIZIO</u>	4.287.448	3.008.968

Il conto economico dell'esercizio 2003 si è chiuso con un utile netto di esercizio pari a 3.008.968 euro.

Il risultato positivo è determinato principalmente dall'esito della gestione straordinaria che registra un saldo positivo di 3.821.537 euro per sopravvenienze attive costituite prevalentemente da euro 3.302.084 come diritto al rimborso

dell'INVIM straordinaria 1991 versata dalla società e dichiarata, a seguito del contenzioso instaurato dalla stessa, non dovuta.

I costi della produzione relativi alla gestione 2003, al netto degli accantonamenti per ammortamenti di immobilizzazioni materiali ed immateriali (3.436.596 euro) e per svalutazione crediti (1.121.786 euro), sono pari a 18.082.195 euro con un aumento di 3.432.215 euro rispetto ai dati relativi all'anno precedente (14.649.980 euro) pari al 23,4%.

I principali costi della produzione hanno riguardato:

- "Servizi": 7.477.314 euro, di cui 2.695.018 euro per manutenzioni ordinarie all'intero patrimonio, 1.190.666 per servizi agli immobili (pulizia, facchinaggio, vigilanza, assicurazioni ecc.), 1.221.169 euro per consulenze tecnico-legali, assicurazioni per euro 451.637, 577.859 euro per utenze, 544.564 euro per compensi al Collegio sindacale e al Consiglio di Amministrazione;
- "costi per il personale": 7.353.589 euro (comprensivi di 976.565 euro costituiti da incentivi all'esodo);
- "oneri diversi": 1.998.577 euro (di cui 1.646.698 euro di ICI);
- "svalutazioni crediti" per 1.121.786 euro e "accantonamento rischi" per 960.000 euro.

Il valore della produzione relativo alla gestione 2003 si attesta su un importo di 24.107.392 euro di poco inferiore (-1,3%) ai dati relativi all'anno precedente (24.421.796 euro).

Più analiticamente il valore della produzione riguarda ricavi per attività principali per un importo di 23.939.958 euro (locazioni permanenti e temporanee, gestione di infrastruttura, parchi e terreni) superiore ai dati relativi all'anno precedente (23.537.525 euro) per 402.433 euro corrispondenti ad un incremento dell'1,7%.

La maggior parte dei ricavi (18.333.064 euro) riguardano la locazione a terzi di immobili di proprietà, mentre circa 2.536.182 euro (di cui 2.227.243 euro dal Palazzo dei Congressi) derivano dalla gestione diretta degli edifici speciali. Infine sono da segnalare ricavi per circa 557.027 euro provenienti dalla gestione dei parchi.

Il positivo andamento delle attività commerciali è il risultato della stipula di nuovi contratti di locazione avvenuta nei primi mesi dell'esercizio e in particolare del primo contratto di locazione, per una superficie complessiva di 5.000 mq., il cui

canone è comprensivo di tutti i servizi di "facilities management" che la società è in grado di fornire.

In conclusione si osserva che il risultato finale del valore della produzione dell'esercizio 2003 (24.107.392 euro), in leggera flessione rispetto al risultato del 2002 (24.421.796 euro) risente, tra l'altro anche, del mancato introito (circa 2,5 milioni di euro) derivante dal contratto di locazione stipulato in data 4 aprile 2003 — ma non approvato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali — che riguarda gli immobili del Museo delle Arti e Tradizioni Popolari e dell'Archivio di Stato. La mancata approvazione del contratto non ha consentito l'iscrizione per competenza del considerevole incremento dei ricavi che ne sarebbe derivato: essi produrranno gli effetti economici presumibilmente nel bilancio 2004 e verranno iscritti alla voce "altri ricavi da rinegoziazione attività principale".

Nel corso dell'esercizio 2003 inoltre non ha prodotto il reddito preventivato il Palazzo dell'Arte Antica per problemi di carattere autorizzativi in quanto la società affidataria, mediante contratto di Project Management, non ha ottenuto le autorizzazioni amministrative per la ristrutturazione.

Per quanto riguarda infine i ricavi derivanti dalla gestione diretta di edifici speciali va tenuto presente che la gestione del Palazzo dei Congressi è dal mese di ottobre in concessione della società Centro Congressi Italia e che il Palazzo della Civiltà è in fase di ristrutturazione con gli oneri relativi a carico del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (a seguito della legge speciale istitutiva del Museo dell'Audiovisivo) e pertanto i relativi redditi non verranno contabilizzati negli esercizi futuri.

Situazione semestrale al 30 giugno 2004 della Società

Si è ritenuto utile, al fine di riscontrare la validità della strategia di riorganizzazione interna e l'efficacia dell'azione volta a valorizzare il patrimonio immobiliare, riportare le risultanze della situazione patrimoniale e del conto economico della società dopo il primo semestre 2004 poste a raffronto con i dati corrispondenti del bilancio consuntivo 2003.

STATO PATRIMONIALE AL 30 GIUGNO 2004

(in euro)

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	2003	Situazione semestrale al 30.6.2004
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
I Immateriali	827.137	1.411.297
II Materiali	674.096.568	681.361.062
III Finanziarie	6.947.580	2.451.687
Totale Immobilizzazioni	681.871.285	685.224.046
C) Attivo circolante		
I Rimanenze	61.081	61.081
II Crediti	22.685.282	33.674.892
III Attività finanziarie che non costituiscono immobil.	0	0
IV Disponibilità liquide	17.981.428	13.767.489
Totale attivo circolante	40.727.791	47.503.462
D) Ratei e risconti	33.000	312.102
TOTALE ATTIVO	722.632.076	733.039.610
<hr/>		
STATO PATRIMONIALE PASSIVO		
A) Patrimonio netto		
I Capitale	645.248.000	645.248.000
II Riserve	15.600.878	18.609.846
IX Utile (perdita) dell'esercizio	3.008.968	4.830.230
Totale Patrimonio netto	663.857.846	668.688.076
B) Fondi per rischi ed oneri	1.442.594	1.430.032
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	2.390.331	2.325.561
D) Debiti	30.341.604	32.670.463
E) Ratei e risconti	24.599.701	27.925.478
TOTALE PASSIVO	722.632.076	733.039.610
Conti d'ordine	25.232.798	--

Dall'esame della situazione semestrale al 30 giugno 2004 si evince che il patrimonio netto passa da 663.857.846 euro (esercizio 2003) a 668.688.076 euro (primo semestre 2004) con un incremento di 4.830.230 euro.

Il patrimonio netto al 30 giugno 2004 è pari a circa 668,7 milioni di euro, valore che copre quasi integralmente il capitale investito.

Tuttavia, va rilevato che gli investimenti nel primo semestre 2004 non sono particolarmente significativi fatta eccezione per l'acquisizione del ramo d'azienda Telehouse di EURNETCITY e per l'iscrizione, tra le immobilizzazioni, della fatturazione del primo acconto relativo al prezzo da riconoscere alla Società Centro Congressi Italia (per la costruzione del Nuovo Centro Congressi).

In riferimento alla questione relativa alla cospicua consistenza dei crediti vantati da EUR S.p.A. nei confronti della P.A. – oggetto di discussione in sede di approvazione del bilancio consuntivo 2003 e di rappresentazione alla Procura Regionale della Corte dei conti per il Lazio ¹¹ – si evidenzia alla fine del primo semestre 2004 una netta diminuzione (rispetto alla consistenza dei crediti al 31 dicembre 2003), dovuta, in parte, alla riorganizzazione della Società pienamente operativa soltanto nell'esercizio 2004.

Il prospetto seguente espone sinteticamente l'ammontare dei crediti verso la P.A. alla fine dell'esercizio 2003 posto a raffronto con quelli risultanti al termine dell'ultima rilevazione effettuata da EUR S.p.A. al 30 agosto 2004 e la relativa variazione percentuale.

Situazione dei crediti v/ P.A. di EUR S.p.A.

	Crediti al 31/12/03	Crediti al 30.08.2004	Var. %
MINISTERO DELL'INTERNO	3.486.783	3.967	-99,9
COMUNE DI ROMA	1.289.131	2.002.751	+55,3
MINISTERO DELLA DIFESA	2.247.613	2.791.199	+24,1
MINISTERO DEI BENI CULTURALI	8.451.633	4.549.664	-46,1
MINISTERO DELLE FINANZE	313.369	12.122	-96,1
MINISTERO DEI TRASPORTI	134.221	10.501	-92,1
MINISTERO DEL TESORO	8.664	8.664	--
MINISTERO DELLA PUBBL. ISTRUZIONE	189.977	71.528	-62,3
Totale	16.121.391	9.450.396	-41,3

¹¹ Comunicazione al Procuratore Regionale della Corte dei conti per il Lazio del Pres. Nottola (magistrato delegato al controllo ex art. 12 legge 259/1958) in data 13 maggio 2004.

SINTESI DEL CONTO ECONOMICO DELLA SOCIETA' AL 30 GIUGNO 2004

(in euro)

CONTO ECONOMICO	2003	Situazione semestrale al 30.6.2004
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	23.939.958	12.689.094
- Altri ricavi e proventi	167.434	2.623.996
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	24.107.392	15.313.090
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	166.790	29.567
- Per servizi	7.477.314	3.431.307
- Per godimento di beni di terzi	125.945	140.290
- Per il personale	7.353.589	3.183.873
- Ammortamenti e svalutazioni	4.558.383	2.242.748
- Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussid., di consumo e merci	(22)	--
- Accantonamenti per rischi	400.000	--
- Altri accantonamenti	560.000	--
- Oneri diversi di gestione	1.998.577	1.293.808
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	22.640.577	10.321.593
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	1.466.815	4.991.497
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
- Proventi da partecipazioni	-	-
- Altri proventi finanziari	292.733	181.568
- Interessi e altri oneri finanziari	(990.489)	(369.597)
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(697.756)	(188.029)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
- Svalutazioni di partecipazioni	(1.553.197)	-
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(1.553.197)	-
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
- Proventi	4.184.650	137.634
- Oneri	(363.113)	(110.872)
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	3.821.537	26.762
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	3.037.399	4.830.230
- Imposte esercizio	(28.431)	-
UTILE DELL'ESERCIZIO	3.008.968	4.830.230

Il conto economico della situazione semestrale al 30 giugno 2004 si è chiuso con un utile netto di esercizio pari a circa 4,8 milioni di euro che rappresenta il 31,7% della produzione.

Il risultato positivo è determinato principalmente dall'esito della gestione ordinaria che registra un saldo positivo di 4.991.497 euro.

I ricavi consuntivi del primo semestre sono pari a 15,3 milioni di euro e scaturiscono per la maggior parte dai ricavi da rinegoziazione (di cui 2,5 milioni di euro per il rinnovo contrattuale con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali). Il risultato è particolarmente significativo se si tiene presente anche la circostanza che nella prima parte dell'esercizio 2004 è venuto meno l'introito del Palazzo dei Congressi (la gestione è infatti in concessione della Società Centro Congressi Italia).

Uno degli aspetti positivi è costituito dalla flessione, anche se lieve, del costo del lavoro, dovuta ad una diversa composizione del personale, con il passaggio da 99 unità al 31 dicembre 2003 a 95 unità alla fine del semestre in esame.

Infine, si osserva che anche la gestione finanziaria ha migliorato il saldo finale rispetto all'esercizio 2003, attraverso la gestione dinamica delle giacenze mediamente disponibili nel semestre esaminato a fronte di interessi passivi legati ai mutui già stipulati e per i quali si è proceduto a rinegoziarne i tassi di interesse.

8 – La società controllata EURNETCITY S.p.A. (ora EURFACILITY S.p.A.)

Costituita il 6 settembre 2000 (con la partecipazione di EUR S.p.A. al 51% ed ACEA S.p.A. al 49%, successivamente la partecipazione di ACEA S.p.A. viene ridotta al 39% con l'ingresso di ATLANET S.p.A. – operatore nazionale di telecomunicazioni su rete fissa – al 10%) 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 2003 il conto economico registra un risultato in perdita di considerevoli dimensioni (-3.297.256 euro) in gran parte dovuto alla crisi del ramo che si interessa di telecomunicazioni e centro dati.

Anche il patrimonio netto presenta, alla fine dell'esercizio 2003, un valore negativo pari a 417.735 euro imputabile sostanzialmente alla crisi del mercato di riferimento che ha reso necessario dotare la società di un piano di recupero e di riconversione industriale, già avviato dagli amministratori a partire dal 2002, attraverso l'ampliamento dell'oggetto sociale e dell'ambito territoriale di riferimento dell'attività.

Tale strategia si è concretizzata poi con il ripianamento delle perdite dell'esercizio 2003 da parte dei soci, riducendo drasticamente il capitale sociale a 513.000 euro, con la cessione degli "assets" non più funzionali alla nuova missione aziendale e con l'acquisto da parte di EUR S.p.A. del ramo d'azienda "Telecomunicazioni e Data center" (Telehouse) al prezzo di 4,6 milioni di euro.

Il 29 gennaio 2004 EUR S.p.A. e ACEA S.p.A. (che costituiscono il 90% del capitale sociale di EURNETCITY) hanno siglato un accordo per regolare le modalità della riorganizzazione strutturale di EURNETCITY che ha avuto immediata attuazione con l'effettuazione delle seguenti operazioni:

- cessione del ramo d'azienda "Telehouse" da EURNETCITY ad EUR ad un prezzo di 4,6 milioni di euro, pagato tramite compensazione con il credito vantato da EUR nei confronti di EURNETCITY;
- rinuncia parziale da parte di ACEA dei crediti vantati nei confronti di EURNETCITY per 737 mila euro;
- accolto, formalizzato in data 11 marzo 2004, da parte di ACEA dei debiti di EURNETCITY nei confronti di CAPITALIA (ex Banca di Roma) per 3,6 milioni di euro che riguardavano un contratto di finanziamento stipulato in data 3 febbraio 2003;

- rinuncia da parte di ACEA del credito conseguente al suddetto accolto che ha generato una corrispondente sopravvenienza per EURNETCITY pari a 3,6 milioni di euro;
- rimodulazione del debito maturato da EURNETCITY verso ACEA LUCE S.p.A. su un arco temporale di 10 anni pari a circa 3,8 milioni di euro, con una dilazione senza interessi per i primi cinque anni e successivamente al tasso di interesse legale;
- passaggio delle azioni di ACEA (39% del capitale sociale di EURNETCITY) a favore di EUR in considerazione dell'interesse di ACEA a dismettere la propria partecipazione in quanto non direttamente correlata alla propria attività caratteristica. La transazione è stata portata a termine nel corso del mese di marzo al prezzo di 1 euro;
- nel mese di marzo 2004 EUR S.p.A. ha acquisito la quota detenuta da ATLANET (10%) al prezzo di 1 euro e quindi detiene il 100% del capitale sociale di EURNETCITY, in attesa dell'entrata di uno o più nuovi soci industriali.

Sotto il profilo strettamente operativo la Società controllata, già a partire dall'esercizio 2002, ha attuato un netto cambio di strategia che le ha permesso di affiancare all'offerta di infrastrutture in fibra e spazi tecnologicamente attrezzati quella di servizi ad alto valore aggiuntivo (Call center, help-desk, portale EUR, gestione rete informatica, sicurezza).

Nel corso dell'esercizio 2003 si è riscontrata una crescita rilevante della domanda di servizi provenienti dal socio EUR (cablaggio dei più importanti immobili del patrimonio EUR).

In linea con la rinnovata strategia aziendale il Consiglio di Amministrazione di EURNETCITY S.p.A. ha approvato in data 17 dicembre 2003 un aggiornamento del piano economico-finanziario per il periodo 2004-2005 nonché un nuovo business-plan, nel quale sono confluiti ricavi per iniziative di interesse del socio EUR stimati intorno ai 7 milioni di euro.

Il nuovo piano di attività, che si è in parte definito nel corso del 2004 ed è ancora in evoluzione, è costruito principalmente sulla base delle opportunità d'affari offerte dal socio EUR e della necessità di garantire l'ingresso nel capitale di EURNETCITY di uno o più partners industriali che apportino capitali, know-how e opportunità d'affari.

A tale proposito, alla fine dell'anno in esame si è proceduto ad effettuare una selezione tra i principali operatori del settore Facility Management che ha portato ad individuare il migliore offerente nella società SERCO S.p.A., e alla sottoscrizione di un memorandum of understanding (fine aprile 2004) con la società selezionata.

Sono seguiti, nel corso del 2004, due fatti di rilievo:

In data 29 aprile 2004, la società controllata ha approvato il nuovo statuto assumendo la denominazione di EURFACILITY S.p.A. e modificando l'oggetto sociale come sinteticamente si indica qui di seguito:

"sviluppo, realizzazione, gestione e commercializzazione di attività telematiche e di telecomunicazione e la fornitura dei servizi nel settore dell'information technology nonché dei servizi di consulenza, assistenza, in campo immobiliare, edilizio, energetico, idrico e ambientale a favore di pubbliche amministrazioni, di aziende a capitale pubblico, privato o misto, di privati;

"sviluppo, realizzazione, gestione e commercializzazione di servizi di facilities management a favore di immobili quali, a titolo esemplificativo, ristrutturazioni, valorizzazioni e manutenzione".

Con delibera del 23 novembre 2004, il consiglio di amministrazione di EUR S.p.A. ha approvato l'ingresso della SERCO S.p.A. – società qualificata nel settore del *facilities management* – nel capitale di EURFACILITY, attuato mediante il trasferimento alla subentrante del 49% del capitale della controllata dietro il corrispettivo di € 700.000,00.

In applicazione poi della nuova strategia aziendale delineatasi sul finire del 2003 (v. sopra), è inoltre previsto che EUR S.p.A. affidi in esclusiva alla controllata le attività di facilities management relative a tutti i propri immobili (manutenzione degli edifici e degli impianti; high-tech services; manutenzione ordinaria della rete di trasmissione dati e telefonia).

9 – Il bilancio consolidato

Il bilancio consolidato trae origine dai bilanci d'esercizio dell'EUR S.p.a. (Capogruppo) e di EURNETCITY S.p.A. al 31 dicembre 2003, 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 31.12.2003.

(in euro)		
STATO PATRIMONIALE ATTIVO	31.12.2002	31.12.2003
A) crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
Totale immobilizzazioni	679.111.554	685.199.369
C) Attivo circolante		
Totale attivo circolante	28.812.092	43.544.087
D) Ratei e risconti	58.337	122.270
TOTALE ATTIVO	707.981.983	728.865.726
STATO PATRIMONIALE PASSIVO		
A) Patrimonio netto		
Totale patrimonio netto	659.599.826	661.869.023
Totale patrimonio di terzi	1.410.965	(204.690)
Totale patrimonio netto consolidato	661.010.791	661.664.333
B) Fondi per rischi ed oneri	516.844	1.442.594
c) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	2.281.918	2.556.355
D) Debiti	39.630.612	38.489.388
E) Ratei e risconti	4.541.818	24.713.056
TOTALE PASSIVO	707.981.983	728.865.726
Conti d'ordine	22.242.602	25.438.485

Il Patrimonio netto consolidato ammonta a 661.664.333 euro al 31.12.2003 con un incremento dello 0,10% rispetto al risultato dell'esercizio 2002 (661.010.791 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 capitalizzate 1.176.060 euro;
- spese per ricerche di mercato 1.259.063 euro;
- spese 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 (899.533 euro);
- altri oneri pluriennali sostenuti dalla controllata pari a 7.322.433 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 2003 sono pari a 674.874.152 euro con un incremento rispetto al 2002 di 8.010.529 euro.

Come esposto in sede di analisi del bilancio consuntivo dell'EUR S.p.A., nell'esercizio 2003, la Capogruppo ha modificato il criterio contabile di rappresentazione delle spese di manutenzione straordinaria, riferibili alle immobilizzazioni di proprietà precedentemente incluse nella voce "altri oneri pluriennali". Conseguentemente a tale modifica l'importo netto al 31 dicembre 2002 di complessivi 971.813 euro ¹², è stato riclassificato per 717.480 euro tra le immobilizzazioni materiali alla voce "spese incrementative su fabbricati" mentre, per 254.333 euro, è stato addebitato al conto economico dell'esercizio. Lo scopo del cambiamento di criterio consiste nella miglior rappresentazione degli oneri in questione e nell'evidenziare il preciso contributo economico al processo produttivo attraverso il loro ammortamento.

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite dalla partecipazione al Consorzio Namex da parte della controllata per 1.549 euro e sono valutate con il metodo del costo determinato sulla base del prezzo d'acquisto e di sottoscrizione.

Nel complesso i beni di uso durevole sono aumentati, nel corso del 2003, di 6.087.815 euro (+0,9%) rispetto all'esercizio 2002. Anche l'attivo circolante è in aumento rispetto all'anno precedente (+51,1%).

In particolare, le attività correnti (disponibilità liquide + crediti + attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni) sono passate da 28.715.087 euro a 43.483.006 euro con un aumento del 51,4%.

Dall'esame delle poste passive va evidenziata l'esposizione dei fondi dei debiti pari a complessive 67.201.393 euro (+43,1% rispetto al 2002), di cui 1.442.594 euro quale accantonamento per fondo rischi ed oneri, 2.556.355 euro quale

¹² Costo storico 1.313.458 euro e quote di ammortamento cumulate per 341.645 euro.

accantonamento T.F.R., 38.489.388 euro per debiti vari e 24.713.056 euro per ratei passivi ¹³.

Nei conti d'ordine si evidenzia l'importo di 10.132.219 euro iscritto a seguito della 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 1991/1992. 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, euro 3.167.262 correlati alla fideiussione bancaria rilasciata alla Capogruppo a fronte dell'accordo urbanistico con il Comune di Roma afferente l'area Castellaccio – Parco Volusia.

Passando ad esaminare i risultati della gestione si espongono in sintesi i dati del conto economico.

Conto economico del bilancio consolidato al 31.12.2003

	(in euro)	
	2002	2003
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
Totale valore della produzione	24.397.321	24.372.578
B) COSTO DELLA PRODUZIONE		
Totale costo della produzione	(22.012.427)	(26.278.220)
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	2.384.894	(1.905.642)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Totale proventi e oneri finanziari	(1.024.580)	(1.055.891)
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	2.066.776	3.678.456
Risultato prima delle imposte (A-B+C±D±E)	3.427.090	716.923
Totale imposte dell'esercizio	(70.128)	(63.379)
Utile dell'esercizio	3.497.218	653.544
(Utile) perdita dell'esercizio di pertinenza dei terzi	282.936	1.615.655
Utile (perdita) dell'esercizio di gruppo	3.780.154	2.269.199

Il conto economico del bilancio consolidato per il 2003 si è chiuso con un utile di esercizio pari a 653.544 euro al netto delle imposte con un utile di spettanza del

¹³ Il saldo è composto principalmente dal contributo in conto capitale per la realizzazione del Centro Congressi, erogato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, Ufficio per Roma Capitale e grandi eventi (24.488.665 euro), nonché da importi di ricavi relativi a prestazioni già fatturate ma di competenza dell'esercizio 2004 per 224.391 euro.

Gruppo pari a 2.269.199 euro, che evidenzia una sostanziale conferma dei risultati positivi conseguiti nei precedenti esercizi.

Nell'esercizio precedente si era conseguito un utile di circa 3,5 milioni di euro ed un utile consolidato di gruppo di circa 3,8 milioni di euro mentre i dati sopra esposti evidenziano una flessione del 40% rispetto all'esercizio 2002 a seguito delle difficoltà incontrate dalla Controllata nel mercato di riferimento (comunicazione tecnologica e net-economy).

Il risultato comunque positivo è determinato dal saldo della gestione straordinaria (va peraltro evidenziato che l'utile dell'esercizio è stato determinato da sopravvenienze attive).

In particolare, le sopravvenienze attive per la Capogruppo sono costituite principalmente da:

- euro 110.913 per aggiustamenti di stime effettuate nell'esercizio 2002;
- euro 258.228 per il contributo in conto capitale ricevuto dal Comune di Roma finalizzato alla ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Moderna (in occasione del Giubileo);
- euro 3.302.084 per INVIM straordinaria 1991 e relativi interessi;
- euro 432.401 per partite straordinarie derivanti dall'ex Ente EUR;
- euro 64.893 per transazioni, recupero oneri sociali, rettifiche di saldi ai fornitori.

Gli oneri straordinari sono costituiti dai seguenti importi:

- euro 209.645 per rettifiche di canoni locativi fatturati in precedenti esercizi;
- euro 42.416 per aggiustamenti di stime effettuate negli anni 2001-2002;
- euro 41.225 per aggiustamenti vari;
- euro 11.653 per minusvalenze su cessioni fotocopiatrici;
- euro 58.173 per indennità avviamento commerciale corrisposta in occasione di una cessata locazione.

Per la Controllata gli oneri straordinari ammontano a euro 55.237 di cui:

- 12.986 euro riguardano l'adeguamento dell'accantonamento IRAP relativa all'esercizio 2002;
- 42.251 euro conseguenti alla conciliazione giudiziale intervenuta con un dipendente licenziato nel 2002.

Le principali voci di ricavo sono sintetizzate nel prospetto seguente:

	(in euro)
Al 31.12.2003	
Fitto fabbricati	17.974.207
Ricavi da Parchi	557.027
Ricavi da Palacongressi	2.227.243
Proventi da rinegoziazione canoni	105.709
Facilities	722.829
Proventi Palazzo Uffici	1.192.868

I ricavi complessivi del Gruppo sono pari a euro 24.205.144, importo che rispetto all'esercizio precedente (euro 23.027.664) presenta un incremento del 5,1%.

Il risultato positivo è stato conseguito in massima parte a seguito della stipula di nuovi contratti di locazione della Controllante, nei primi mesi dell'esercizio, e in particolare per gli effetti economici derivanti dal primo contratto di locazione di una superficie complessiva di circa 5.000 mq., comprensivo anche di tutti i servizi di facilities dell'immobile.

L'anno in esame si chiude per il gruppo con una differenza negativa tra valore e costi della produzione pari a circa 1,9 milioni di euro determinato innanzitutto dalla crisi che ha investito la Società controllata (le aree strategiche "TLC e Data center" e "Servizi tecnologici" non hanno prodotto i ricavi preventivati dal budget 2003), in secondo luogo dalle particolari circostanze che hanno interessato la controllante:

- mancata iscrizione dei ricavi (2,5 milioni di euro) per omessa approvazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del contratto di locazione stipulato in data 4 aprile 2003;
- oneri per esodi del personale (circa 0,9 milioni di euro);
- significative svalutazioni dei crediti pregressi (per un importo di 1,1 milioni di euro) a seguito di ricognizione delle partite creditorie e debitorie, provenienti dall'ex Ente EUR;
- accantonamenti ai fondi rischi ed oneri (tra cui il fondo imposte) per un importo pari a 960 mila euro a fronte di possibili controversie.

In ordine ai costi della produzione relativi alla gestione 2003 (euro 26.278.220), il risultato al netto degli ammortamenti di immobilizzazione materiali e immateriali e degli accantonamenti per svalutazione crediti (5.360.144 euro), si

attesta su un importo di euro 20.918.076, inferiore del 25% rispetto all'esercizio precedente.

La spesa per il personale ammonta a 8.513.829 euro (+12,8% rispetto all'esercizio 2002).

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali calcolati in riferimento alla durata utile del cespote e del suo sfruttamento nella fase produttiva si attestano a 4.212.676 euro con un incremento di 534.718 euro rispetto all'esercizio 2002 (+34%).

Quanto alla gestione finanziaria la perdita di 1.055.891 euro deriva dal saldo negativo tra interessi bancari e postali e oneri su finanziamenti e operazioni finanziarie.

10 – Conclusioni

La società per azioni EUR ha proseguito l'attività di gestione e valorizzazione del complesso dei beni dei quali essa è titolare, in coerenza con l'oggetto sociale, così come stabilito dalle norme che hanno previsto la trasformazione dell'Ente pubblico Esposizione Universale di Roma in S.p.A..

Alla fine dell'esercizio 2003 è stato rielaborato l'assetto organizzativo della società al fine di ricondurre in specifiche unità operative (Aree) funzioni precedentemente disperse in più aree disomogenee e di rendere meglio definite le competenze delle varie aree secondo le attività effettivamente svolte. E' stato inoltre istituito un nuovo servizio di Audit interno con lo scopo di seguire i processi aziendali sotto il profilo operativo e amministrativo-gestionale nonché la gestione operativa della normativa sulla responsabilità civile e penale degli amministratori.

I risultati, sia in termini di gestione economico-finanziaria che di valorizzazione del territorio, denotano, in linea generale, la compatibilità dei programmi di intervento e dei piani degli investimenti con le esigenze di tutela e conservazione del patrimonio di EUR S.p.A..

L'utile netto di esercizio è pari a circa 3 milioni di euro e conferma, per il quarto anno consecutivo dalla costituzione in S.p.A., una proficua gestione del patrimonio di provenienza pubblica. La gestione ordinaria registra un utile di 1,4 milioni di euro in flessione rispetto all'esercizio 2002 (-72,5%).

La situazione finanziaria presenta un saldo di cassa di 23,1 milioni di euro contrassegnato da un sensibile decremento degli investimenti rispetto al precedente esercizio (-50,8%) e da una cospicua consistenza dell'incremento dei debiti di funzionamento a breve.

Il capitale circolante netto (-2,2 milioni di euro) segnala una persistente ridotta capacità della gestione a generare liquidità o attività liquidabili a breve scadenza.

L'incremento del patrimonio netto è pari allo 0,4%.

I dati sopra evidenziati dimostrano la validità della strategia riguardante la riorganizzazione interna e l'efficacia dell'azione diretta a valorizzare il patrimonio immobiliare e trovano ulteriore conferma nei favorevoli risultati economico-patrimoniali della società al primo semestre 2004.

Altre notazioni favorevoli riguardano l'attività di recupero dei crediti, che ha avuto un notevole incremento nei primi otto mesi del 2004, e la tendenziale

riduzione del personale (da 101 unità al 30/6/2003, alle 99 al 31/12/2003 e 95 al 30/6/2004).

Non costituisce invece un aspetto positivo il ricorso a collaborazioni esterne, che permane cospicuo e non appare sempre motivato da effettive esigenze.

* * * * *

Il bilancio consolidato di gruppo presenta un utile di esercizio al 31.12.2003 pari a 653.544 euro al netto delle imposte e un utile del gruppo pari a 2,3 milioni di euro ed un valore complessivo della produzione di 24,4 milioni di euro che conferma il risultato positivo dell'esercizio 2002, anche se va detto che il bilancio 2003 si chiude con una differenza negativa tra valore e costi della produzione pari a circa 1,9 milioni di euro.

La situazione patrimoniale consolidata espone un incremento dello 0,9% delle immobilizzazioni tecniche pari a circa 5,9 milioni di euro rispetto all'esercizio 2002, unitamente ad un cospicuo incremento dell'attivo circolante (+51,1%) a fronte di un sensibile aumento dell'esposizione debitoria (+43,1%).

In particolare, la situazione di crisi della società controllata EURNETCITY (ora EURFACILITY S.p.A.), già presente nell'esercizio 2002, ha reso necessaria l'adozione di un piano di salvataggio della società caratterizzato da due obiettivi di fondo:

- riduzione dell'indebitamento con il conseguente blocco degli investimenti non produttivi di reddito idoneo a creare valore per gli azionisti;
- verifica della capacità della società controllata di affiancare all'offerta di infrastrutture in fibra e spazi tecnologicamente attrezzati quella di servizi ad alto valore aggiunto per la gestione di beni strumentali della società EUR e dei terzi conduttori o anche semplici utilizzatori degli immobili.

La strategia di riconversione della controllata, iniziata nella seconda metà dell'esercizio e meglio delineatasi nel 2004, con l'ingresso di un nuovo socio (SERCO S.p.A.) e l'affidamento di rilevanti attività da parte di EUR S.p.A., appare suscettibile di positivi sviluppi che naturalmente dovranno essere verificati nel corso dell'anno 2005.

* * * * *

In conclusione la Corte, tenuto conto della complessità e innovatività delle innumerevoli iniziative intraprese sia da EUR S.p.A. che dalla società controllata, nell'ambito del processo di sviluppo e valorizzazione del patrimonio immobiliare di appartenenza pubblica – avviato con la trasformazione dell'ex ente EUR – esprime una valutazione complessivamente positiva dei risultati ottenuti.

Giuliano Natta

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA DI EUR S.p.A.
DEL GIORNO 18 MAGGIO 2004

Il giorno 18 del mese di maggio dell'anno 2004, alle ore 15.00, si è tenuta presso la sede legale, sita in Roma, Largo Virgilio Testa n. 23, in seconda convocazione, l'assemblea ordinaria della società EUR S.p.A. per discutere e deliberare sul seguente

ordine del giorno

- Esame ed approvazione del bilancio al 31.12.2003;
- Ratifica cooptazione Consiglieri;
- Alienazioni aree;
- Eventuale conferimento incarico alla Società di revisione di verifica contabile;
- Informative.

Assume la presidenza, come da statuto, l'ing. Paolo Cuccia, presidente del Consiglio di amministrazione, che chiama a fungere da segretario l'avv. Stefania Chisari, dipendente della Società, che accetta.

Il Presidente constata e fa constatare :



- la presenza della maggioranza del capitale sociale nella persona del Ministero dell'Economia e delle Finanze, per delega al dott. Luciano Vannozzi depositata in atti, titolare di n. 5.807.232 azioni del valore nominale di 580.723.200,00 euro, pari al 90% del capitale sociale;
- la presenza del Comune di Roma, per delega al dott. Angelo Marinetti depositata in atti, titolare di n. 645.248 azioni del valore nominale di 64.524.800,00 euro, pari al 10% del capitale sociale;
- la presenza del Consiglio di Amministrazione nelle persone del dott. Mauro Miccio, dell'avv. Ignazio Abrignani, della dott.ssa Tiziana Mazzarocchi, oltre che di sé medesimo e l'assenza giustificata del geom. Paolo Gobello, del sig. Umberto Mosso e del dott. Roberto Sergio;
- la presenza del Collegio sindacale nelle persone del dott. Antonio Mastrapasqua, presidente, e del dott. Alessandro Forte e l'assenza giustificata del dott. Roberto Ferranti;
- che l'assemblea è stata regolarmente convocata mediante avviso pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale*, foglio delle inserzioni n. 83 dell'8 aprile 2004;
- che la prima convocazione dell'assemblea ordinaria, convocata per il giorno 30 aprile 2004 ore 8.00, è andata deserta;



- che gli intervenuti hanno depositato le azioni presso la Banca d'Italia e la Banca di Roma nel termine previsto nello statuto.

Il Presidente, dunque, dopo aver rilevato e fatto rilevare che l'assemblea è validamente costituita ed atta a deliberare, apre la seduta.

Sul primo punto all'ordine del giorno, il Presidente dà lettura della relazione introduttiva sul bilancio al 31.12.2003, che si allega al presente verbale. Nell'ambito della valorizzazione del patrimonio immobiliare, evidenzia, tra l'altro, l'attività volta alla ristrutturazione dell'ex Velodromo Olimpico, prevedendo la conclusione della procedura dell'accordo di programma concordata con il Comune di Roma e l'avvio della gara internazionale per la progettazione preliminare, nella quale verrà focalizzata l'attività del gestore, nonché della progettazione delle opere pubbliche connesse al programma di interventi per il Velodromo che ha subito ulteriori modifiche per effetto dell'iter istruttivo svolto dal Comune di Roma. Rende noto che la Società, nel corso dell'esercizio, ha perseguito una strategia volta a posizionarla sul mercato come modello originale di gestione immobiliare e sviluppo del territorio, anche mediante progetti di riqualificazione dei parchi nonché di



intrattenimento sportivo e culturale; in riferimento a quest'ultimo, informa che è prevista l'istituzione di un Museo dei Costumi dell'Opera, presso il palazzo delle Arti e Tradizioni Popolari, e di un Museo del Cinema, presso il Palazzo delle Scienze. Si sta inoltre lavorando, con diversi Assessorati, nell'ambito di un protocollo d'intesa, in via di definizione, tra EUR S.p.a. ed il Comune di Roma, per l'attuazione di un programma urbanistico di valorizzazione dell'Eur.

Rende noto che la Società sta predisponendo una rivisitazione del Piano Industriale, finalizzato sempre al miglioramento della redditività ed alla valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, che verrà presentato dopo l'approvazione del cambio di Statuto, prevista per il prossimo mese di giugno, e sottoposto all'attenzione ed alla approvazione degli Azionisti. Tale Piano comprenderà, tra le altre iniziative attualmente allo studio, quelle della valorizzazione dei Parchi, della valorizzazione dei Palazzi nonché quello della nuova edificabilità prevista nel N.P.R.G.

Evidenzia, infine, che l'utile netto conseguito è di circa 3 milioni di euro, confermando, pertanto, i risultati positivi conseguiti nei precedenti esercizi.



Il Presidente chiede agli Azionisti di essere esentato dalla lettura integrale del bilancio, della nota integrativa allo stesso e della relazione sulla gestione, che, unitamente alla documentazione di cui è stata data lettura, vengono allegati al presente verbale sotto la lettera "A". L'assemblea all'unanimità approva.

Il Presidente chiede, altresì, agli Azionisti di esentare il Presidente del Collegio Sindacale, dott. Antonio Mastrapasqua, dalla lettura della Relazione del Collegio Sindacale al bilancio chiuso al 31.12.2003, che si allega al presente verbale sotto la lettera "B". L'assemblea all'unanimità approva dando per letta suddetta documentazione.

Il Presidente, inoltre, chiede di essere esentato dalla lettura della relazione della società di revisione, che si allega al presente verbale sotto la lettera "C". L'assemblea all'unanimità approva dandola per letta.

Il Presidente ricorda agli Azionisti che il Consiglio di Amministrazione della Società, nella seduta del 30 marzo 2004, ha approvato la proposta di bilancio della Società al 31.12.2003 e di bilancio consolidato, che viene ora sottoposto ai Soci per la sua approvazione.

L'assemblea, valutata la proposta del Consiglio di Amministrazione, all'unanimità delibera quanto segue:



- di approvare il bilancio di EUR S.p.A. al 31.12.2003;
- di destinare l'utile di esercizio, pari ad euro 3.008.968, quanto al 5%, pari a 150.448 euro, a riserva legale, quanto al residuo, pari a 2.858.520, a riserva straordinaria.

L'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze invita la Società, in considerazione della *mission* di valorizzazione del complesso immobiliare, ad una valutazione degli interventi sugli immobili - sia ordinari che straordinari-, compatibili con le dinamiche dell'autofinanziamento e quindi in connessione all'andamento dei ricavi. A tal fine, si chiede un piano industriale triennale che favorisca un'organica e completa visione delle prospettive economico-finanziarie e patrimoniali della Società, come già anticipato nella relazione del Presidente.

L'azionista Comune di Roma prende atto dei positivi risultati gestionali raggiunti.

Sul secondo punto all'ordine del giorno, il Presidente riferisce che, a seguito delle dimissioni degli amministratori dott. Paolo Novi e dott. Raffaele Ranucci, rassegnate rispettivamente in data 30 ottobre 2003 ed in data 26 gennaio 2004, il Consiglio di Amministrazione,



nella seduta del 2 febbraio 2004, ha provveduto, ai sensi dell'art. 2386 comma 1 del cod. civ., alla nomina per cooptazione dei seguenti amministratori:

- Ing. Paolo Cuccia, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- Sig. Umberto Mosso

L'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze propone di nominare Consiglieri l'ing. Paolo Cuccia, anche quale Presidente del Consiglio di Amministrazione, ed il sig. Umberto Mosso in sostituzione dei Consiglieri dimissionari, già cooptati ai sensi dell'art. 2386 del cod.civ., con decorrenza dalla data odierna e con scadenza all'approvazione del bilancio al 31.12.2005. I compensi dei nuovi Consiglieri sono i medesimi di quelli determinati all'atto di nomina degli attuali componenti il Consiglio di Amministrazione.

L'azionista Comune di Roma approva la proposta dell'azionista di maggioranza.

Il Presidente, nel ringraziare per la fiducia accordatagli, dichiara che eserciterà l'incarico ricevuto con l'impegno dovuto, ponendo la propria competenza a servizio dell'interesse della Società e dei suoi Azionisti. Rivolge, infine, un caro saluto a coloro che lo hanno preceduto, ringraziandoli per il lavoro svolto. 

Sul terzo punto all'ordine del giorno, il Presidente riferisce che, nella seduta dell'11 maggio 2004, il Consiglio di Amministrazione, in vista del necessario adeguamento dello statuto che potrebbe determinare un superamento dell'attuale divieto di alienazione di aree di proprietà della Società, e non rivestendo la questione carattere di urgenza, ha deliberato di proporre all'Assemblea dei Soci di rinviare la discussione alla prossima assemblea che si terrà per la modifica dello statuto.

L'assemblea all'unanimità dei presenti delibera favorevolmente sulla proposta avanzata dal Presidente.

Sul quarto punto, il Presidente riferisce che, sempre a seguito della riforma del diritto societario, si intende proporre l'affidamento ad una società di revisione dell'incarico di revisione e verifica contabile della Società. Informa i presenti che è pervenuta in tal senso una proposta della KPMG S.p.A., che viene allegata al presente verbale ed identificata con la lettera "D".

L'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze propone di soppresso alla trattazione del presente punto all'ordine del giorno in vista della modifica dello statuto.

L'azionista Comune di Roma si dichiara d'accordo con quanto proposto.



Sul punto cinque all'ordine del giorno, il Presidente informa che si sta prevedendo l'ipotesi di estendere le coperture assicurative del Presidente e dell'A.D., che prevedono la copertura dei rischi anche in orario h24/ e per attività connesse e non con la carica, ai Consiglieri e Sindaci per un importo complessivo di 11.665,64, con un contributo integrativo a carico di ciascuno di essi.

L'Assemblea prende atto.

Il Presidente conclude confermando agli Azionisti che si sta predisponendo il Piano industriale triennale della Società, che illustrerà in maniera completa le prospettive economico-finanziarie e patrimoniali della stessa, e che, in parallelo, si sta operando per le integrazioni statutarie che occorre apportare a seguito della riforma del diritto societario. La modifica dello Statuto, che permetterà un ampliamento/integrazione sia della propria *mission* aziendale che degli strumenti necessari per il suo raggiungimento, ed il nuovo Piano strategico triennale, saranno la bussola per l'attività che la Società si presta a svolgere. Manifesta, infine, l'interesse della Società a proseguire nel dialogo con il Ministero dell'Economia e Finanze ed il Comune di Roma puntando sulle attività di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare.



Passa la parola all'Amministratore Delegato il quale, nel ricordare che questa è la prima occasione formale di incontro degli azionisti con il nuovo Consiglio di Amministrazione, informa che la Società sta operando al fine della massima valorizzazione commerciale dei propri edifici, prevedendo non solo iniziative commerciali connesse alla locazione, quali ad esempio la realizzazione di attività di ristorazione/intrattenimento contigua all'istituendo Museo del Cinema, ma anche per la valorizzazione delle aree edificabili, e per dare un deciso impulso alla commercializzazione delle aree verdi. Su quest'ultimo punto informa che, sulla base di un Piano di accordi che si sta predisponendo con il Comune di Roma, la società sta perseguidendo l'obiettivo di realizzare nuove strutture commerciali, quali ad esempio asili nido a servizio delle aziende presenti nel quartiere, all'interno dei parchi di proprietà, mediante la realizzazione di strutture leggere e integrate nel contesto dei parchi. Inoltre la Società è impegnata a ricercare nuovi segmenti di business, quali ad esempio la commercializzazione di pubblicità sui palazzi di proprietà in fase di ristrutturazione ed il lancio di nuovi spazi per eventi in saloni di pertinenza ad edifici di proprietà e su aree verdi.



.

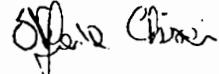
In merito al Piano Industriale che si sta predisponendo, richiama quanto detto dal Presidente e conferma di aver già dato indicazioni ai Dirigenti della Società per la predisposizione dello stesso, quale strumento di riferimento e guida per il raggiungimento degli obiettivi societari. Manifesta la necessità di predisporre uno statuto conforme a quanto prescritto dal nuovo diritto societario. Riferisce, altresì, che ci sono interessanti evoluzioni per la Società, anche grazie agli stimoli provenienti dagli Azionisti, ai quali richiede sostegno per quanto riguarda i relativi passaggi formali, quale proprio la modifica dello statuto, che consentirà di rendere operativo il Piano industriale triennale che si sta predisponendo. Conclude rendendo noto che la Società, nel suo operato, si comporterà come se fosse un'azienda quotata in borsa, con tutti gli adempimenti del caso, quali ad esempio i comitati di gestione e controllo, e la predisposizione di bilanci trimestrali e semestrali.

Null'altro essendovi da deliberare e nessuno chiedendo ulteriormente la parola, l'adunanza è tolta alle ore 16.15.

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO



Il sottoscritto Amministratore dichiara che il presente documento informatico è conforme a quanto trascritto e sottoscritto sui libri sociali della società.

**BILANCIO D'ESERCIZIO E BILANCIO CONSOLIDATO
(AL 31 DICEMBRE 2003)**

PAGINA BIANCA

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31.12.2003

- Relazione sulla gestione
- Bilancio al 31.12.2003
- Nota integrativa al bilancio
- All. n.1 : variaz. immobilizzazioni materiali
- All. n. 2 : ammort. imm. materiali e immateriali
- Rendiconto finanziario
- Prospetto variazioni Patrimonio netto

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 2003**Premessa**

L'esercizio 2003, che si chiude **con utili di esercizio, al netto delle imposte, pari a circa 3 milioni di euro**, è il quarto della società Eur, costituita il 15 marzo del 2000 e, come i tre precedenti, è stato caratterizzato da una gestione con risultati positivi.

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, con particolare attenzione a possibili modelli di outsourcing per il Facility Management**. Tali obiettivi vengono più dettagliatamente descritti all'interno del paragrafo che segue.

1. Condizioni operative e sviluppo dell'attività*La valorizzazione del patrimonio immobiliare*

Con riferimento alle attività di **valorizzazione del patrimonio immobiliare**, si ricorda ancora una volta, che 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 pubblicistiche.

Relativamente all'entità della strategia di valorizzazione del patrimonio immobiliare aziendale, come già ampiamente analizzato negli anni precedenti, se ne deve sottolineare la continuità gestionale, in piena adesione alla missione aziendale precedentemente decisa.

Per quanto riguarda le iniziative più importanti in relazione agli investimenti, si ritiene opportuno evidenziare, per importanza:

- ristrutturazione ex Velodromo Olimpico: tale iniziativa è di particolare rilevanza per la Società, poichè, nell'ambito delle strategie di diversificazione gestionale dalla stessa apportabili, 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 vedere il coordinamento e la gestione direttamente in capo alla Società stessa.

A tal fine, nel corso del 2003, la Società:

- ha affidato ed acquisito un approfondimento dello studio di prefattibilità (definito nel 2002) che ha confermato valido il mix funzionale delle attività da gestire nell'impianto, idoneo a soddisfare i requisiti di economicità dell'iniziativa anche secondo quanto variato su indicazione del Comune di Roma rispetto alla proposta iniziale del maggio 2003;
 - ha proseguito le campagne di monitoraggio finalizzate ad accettare la variazione di altezza della falda nel sottosuolo;
 - ha costantemente interloquito con il Comune di Roma ai fini della più corretta procedura urbanistica da adottare fino alla 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 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 Primi Sportivi e Via Frugoni.
-
- 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 (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, per quanto dichiarato dal concessionario, presumibilmente a fine 2004 – inizio 2005;
 - i lavori, iniziati nel novembre 2003 (lavori che erano, peraltro, già stati previsti dalla Convenzione del 1999 tra Ministero per i Beni e le Attività Culturali e l'ex Ente EUR e mai attivati), per la ristrutturazione (relativa alle sole parti esterne e ad alcune opere 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;

- la 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; l'individuazione del gestore potrà invece avvenire con procedura privatistica mediante confronto concorrenziale.

Ulteriori interventi di valorizzazione sono stati programmati dalla Società nel corso del 2003, 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 alla locazione

Al fine di analizzare le attività poste in essere dalla società volte alla creazione di valore attraverso l'incremento della redditività degli immobili, si ritiene opportuno accennare brevemente alle condizioni di scenario di riferimento (Fonte NOMISMA: Osservatorio sul mercato immobiliare.- III rapporto quadrimestrale):

- 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 precedente;
- Leggero decremento dei rendimenti immobiliari rispetto all'anno precedente 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 precedente e un rendimento intorno al 7%
- Richiesta di immobili con dotazioni tecnologiche/ impiantistiche in linea con gli standard internazionali.

Con riferimento all'analisi della redditività delle superfici in locazione immobiliare, si riporta l'analisi dei dati comparativi tra l'esercizio 2002 e 2003, riproponendo la distinzione degli immobili secondo la loro tipologia di destinazione già presente nelle relazioni dell'esercizio 2001 e 2002 .

Prospetto di sintesi dei rendimenti intero patrimonio

Tipologia	Valori di perizia migliaia di Euro	Incidenze percent.	Rendim. Medio Lordo	Rendim. Medio Lordo
			Bilancio 2002	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 temporanee	105.119,22	18,86%	n.s.	n.s.
Superfici di minore pregio ¹	8.748,41	1,57%	4,20%	5,70%
Superfici di maggior pregio ²	397.029,17	71,25%	4,70%	4,70%
TOTALE EDIFICI E FABBRICATI	557.243,86	100,0%	85,9%	3,42%
 Parchi e Terreni	 8.884,55	 1,4%	 6,73%	 7,4%
Aree Edificabili	9.967,62	1,5%	n.s.	n.s.
Area del Centro Congressi	70.000,00	11,2%	0,64%	n.s.
TOTALE	648.360,00	100,0%	3,63%	3,68%

In complesso, per le superfici descritte si è registrato un rendimento complessivo lordo medio nel 2003 pari al 3,7% in linea rispetto al rendimento del 2002.

Analizzando nel dettaglio il dato del 2003 si rileva che i rendimenti restano costanti, con lievi incrementi per le superfici di “minor pregio” e per i parchi e terreni. E’ costante anche il dato relativo alle superfici libere causato dai ritardi nel completamento dei lavori di ristrutturazione, come indicato più analiticamente nel paragrafo relativo ai ricavi d’esercizio.

Si segnala anche l’incidenza della mancata approvazione del contratto con il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, stipulato in data 4 aprile 2003, per una superficie complessiva di 60.584 mq.

In questo contesto di riferimento Eur ha perseguito nel corso dell’esercizio la sua strategia volta a posizionarla sul mercato nazionale e romano come modello originale di gestione immobiliare e sviluppo del territorio in grado di affiancare all’offerta di immobili (siti in un unico territorio specializzati nel terziario direzionale e nell’intrattenimento culturale e sportivo) in linea con i più recenti standard internazionali, un portafoglio sempre più nutrito di offerta di servizi agli edifici (servizi FM high tech e low tech) e alle persone (progetto di riqualificazione dei parchi e progetti per l’intrattenimento sportivo: Piscina delle Rose ed ex Velodromo Olimpico, e per quello culturale: sistema congressuale e sistema museale dell’EUR).

Anche nel corso dell’anno 2003 si è dato, quindi, impulso alla commercializzazione dei servizi di facilities agli immobili, ampliandone la gamma e la qualità.

¹ Da un punto di vista architettonico, artistico e culturale, ma di più facile commercializzazione.

² Da un punto di vista architettonico, artistico e culturale, ma con presenza di maggiori vincoli per la realizzazione delle diverse iniziative immobiliari.

Considerazioni conclusive

L'anno 2003, caratterizzato anche dal cambio – avvenuto a metà anno ca., per fine mandato - del Management (Consiglio di Amministrazione), nonché dell'organo di controllo (Collegio Sindacale), si chiude con una differenza tra valore e costi della produzione (assimilabile sostanzialmente al reddito operativo), pari a **circa 1,5 milioni di euro**. Nel 2002 il dato omogeneo era risultato pari a circa 5,1 milioni di euro.

L'utile netto conseguito nel 2003 è di **circa 3 milioni di euro**, confermando perciò, i risultati positivi conseguiti nei precedenti esercizi.

Il dato relativo al 2003, pur inferiore al dato 2002, deve essere letto anche e soprattutto alla luce delle seguenti considerazioni:

- risente, in modo sostanziale, della mancata iscrizione nei ricavi di ca. 2,5 milioni di euro, a seguito della mancata approvazione - da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – del contratto di locazione siglato in data 4 aprile 2003;
- sono presenti, nel conto economico, rilevanti oneri per esodi del personale (ca. 0,9 mil. di euro);
- si sono operate ulteriori significative svalutazioni dei crediti pregressi (per un importo di 1,1 milioni di euro) a seguito di un ulteriore affinamento della due diligence ricognitiva delle partite creditorie e debitorie acquisite per effetto della trasformazione dell'ex Ente Eur in Società per azioni;
- si sono operati importanti accantonamenti ai fondi rischi ed oneri (tra cui il fondo imposte), per un importo pari a 960 mila euro, a fronte di possibili controversie insorgenti e/o contenziosi futuri.

Nei primi quattro anni di vita Eur Spa ha pertanto realizzato **utili complessivi pari a circa 18 milioni di euro**, realizzati a fronte di **un patrimonio immobiliare**, che, si ricorda ancora una volta, è composto solo per il 30% della sua superficie da fabbricati utilizzabili commercialmente, riveste in gran parte interesse storico-artistico-architettonico e, perciò, soggetto a vincoli di varia natura, specialmente per quanto riguarda la fase autorizzativa delle diverse iniziative d'investimento.

Allo stesso tempo, i rendimenti annui del patrimonio immobiliare destinato alla locazione permanente (superfici di maggior pregio) 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 missione statutaria, con risultati economici positivi.

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 ottimizzazione della spesa pubblica e di ridistribuzione alla collettività di vantaggi socio - economici.

2. Costi di esercizio

I costi della produzione relativi alla gestione 2003, al netto degli ammortamenti di immobilizzazioni materiali e immateriali (in totale 3.437 migliaia di euro, il 13,6% in più rispetto al 2002) e degli accantonamenti per svalutazione crediti, si attestano su un importo di 18.082 migliaia di euro, superiore ai dati relativi all'anno precedente (14.649) per 3.433 migliaia di euro, corrispondenti ad una percentuale di incremento del 23,4%.

I principali costi della produzione della Società, in parentesi sono indicate le differenze percentuali rispetto al 2002, hanno riguardato:

1. “servizi” per 7.477 migliaia di euro (+27,9%), riguardanti, principalmente: manutenzioni all'intero patrimonio per 2.695 migliaia di euro (+50%), servizi agli immobili (pulizia, facchinaggio, vigilanza) per 1.446 mila euro (+16,3%), consulenze tecnico-legali per 1.221 migliaia di euro (+34,2%), assicurazioni per 452 mila euro (-0,9%), utenze per 578 mila euro (-11,6%), compensi per consiglio di amministrazione e collegio sindacale per 545 mila euro (+13,7%);
2. costi per il personale per 7.353 migliaia di euro (+ 17,4 % rispetto al 2002), comprensivi di 976 mila euro di incentivi all'esodo;
3. oneri diversi per 1.998 migliaia di euro (+4,4%), di cui 1.647 migliaia di euro di ICI
4. svalutazione crediti, per 1.122 migliaia di euro, voce straordinaria (nel 2002 pari a 1.600 migliaia di euro) e accantonamenti per rischi ed oneri pari a 960 mila euro (nel 2002 – 200 mila euro)

3. Ricavi di esercizio

Il valore della produzione relativo alla gestione 2003, depurato della voce altri ricavi e proventi, si attesta su un importo di 23.940 migliaia di euro, che rappresenta un incremento dell'1,7% rispetto ai dati relativi all'anno precedente (23.537 migliaia di euro).

Il risultato è stato conseguito in virtù della stipula di nuovi contratti di locazione avvenuta nei primi mesi dell'esercizio e la cui messa a regime è avvenuta nel corso del medesimo. In particolare si segnala la stipula del primo contratto di locazione, per una superficie complessiva di circa 5.000 mq., il cui canone è comprensivo anche di tutti i servizi di facilities che la società è in grado di fornire.

Il dato risente in maniera considerevole, per circa 2,5 mil. di euro, della mancata approvazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del contratto di locazione per gli immobili sede del Museo Pigorini, del Museo delle Arti e Tradizioni Popolari e dell'Archivio di Stato, stipulato in data 4 aprile 2003. La mancata approvazione di tale contratto nell'esercizio ha quindi reso impossibile l'iscrizione per competenza in bilancio dell'incremento di ricavi da esso scaturente e, verificandosi presumibilmente nel corso dell'esercizio 2004, determinerà la possibilità di iscrivere ricavi in tale esercizio alla voce “altri ricavi da rinegoziazione attività principale”.

Va inoltre segnalato che non è stato possibile rispettare i tempi previsti per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Antica, essenzialmente per problemi di carattere autorizzativo (in quanto la società affidataria non ha, ad oggi, adempiuto all'ottenimento – previsto a suo carico dal contratto di Project Management – delle necessarie autorizzazioni ai fini della realizzazione dell'opera). Tale ritardo ha di fatto impedito la messa a reddito del Palazzo nel corso dell'esercizio.

Per quanto riguarda i ricavi derivanti dalla gestione diretta di edifici speciali, dalla gestione dei parchi, dalla locazione a terzi di terreni e dalla erogazione a terzi di acqua uso innaffiamento, non ci sono novità rispetto all'esercizio 2002 da dover segnalare, fatta eccezione per la concessione della gestione del Palazzo dei Congressi alla Centro Congressi Italia, verificatasi a decorrere dal mese di ottobre e per la consegna al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali del Palazzo della Civiltà Italiana per l'avvio dei previsti lavori di ristrutturazione.

Questo determina ovviamente che i proventi rivenienti da questi ultimi due Palazzi non concorrono più alla formazione dei ricavi degli esercizi futuri (ricavi del Palazzo dei Congressi 2003 pari a ca. 2 milioni di euro, con utilizzo fino a metà ottobre).

4. Gestione finanziaria

La gestione finanziaria dell'anno 2003 rispetto a quella del 2002 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. Al 31/12/2003 i crediti verso clienti ammontano complessivamente a 17.267 migliaia di euro³ contro le 20.739 migliaia di euro risultanti alla fine dell'esercizio precedente. E' da segnalare, comunque, la riduzione ulteriore rispetto all'esercizio precedente dei crediti nei confronti della Pubblica Amministrazione degli esercizi precedenti al 2002 che alla fine dell'esercizio sono diminuiti rispetto all'esercizio precedente del 78% divenendo pari a circa 1,4 milioni di euro, mentre gli incassi dalla Pubblica Amministrazione relativi alla gestione 2003 sono stati pari a 19,9 milioni di Euro su 18,2 milioni di Euro fatturati⁴.

Va segnalato che circa l'80% dei crediti iscritti in bilancio sono vantati 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 2004 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, unitamente ad un'azione maggiormente incisiva da parte di EUR relativamente all'attività di recupero crediti, una riduzione sensibile della situazione creditoria della Società.

³ 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.

⁴ Si deve tener presente che le modalità di fatturazione contenute nei contratti vigenti prevedono la fatturazione semestrale anticipata.

5. Investimenti

Gli investimenti della Società nel 2003 si riferiscono ad immobilizzazioni immateriali per un totale di ca 213 mila euro. Come evidenziato nella nota integrativa, alcuni importi conseguenti a spese di natura straordinaria incrementativa della vita utile dei cespiti di riferimento, precedentemente inclusi tra gli “altri oneri pluricennali”, sono stati riclassificati tra le immobilizzazioni materiali a seguito di una rideterminazione della stima sulla loro utilità futura. Il valore complessivo delle immobilizzazioni immateriali, pertanto, risulta diminuito rispetto al saldo dell’anno precedente.

Gli investimenti relativi ad immobilizzazioni materiali, pari a circa 10.482 migliaia di euro, sono così suddivisi: 256 mila euro (terreno M4 Centro Congressi), 5.187 migliaia di euro per spese incrementative sui fabbricati, 1.882 migliaia di euro per impianti e macchinari, 399 mila euro per mobili e attrezzature, 176 mila per altri beni ed immobilizzazioni in corso e acconti per 2.582 migliaia di euro.

Tra le immobilizzazioni finanziarie rileva il giroconto a valore della partecipazione della sottoscrizione pro quota dell’aumento di capitale della società controllata Eurnetcity per ca. 892 mila euro, deliberato in data 23 aprile 2003, e la successiva integrale svalutazione della medesima partecipazione a seguito delle perdite riportate dalla società nel 2003.

6. Rapporti con imprese controllate ed altre parti correlate.

Il conto economico di EurNetCity ha registrato nell’esercizio 2003 un risultato in perdita in gran parte riferito al ramo “Tlc & Data Center”, per un valore di ca. 3.297 migliaia di euro.

Dal punto di vista patrimoniale:

- il totale delle immobilizzazioni materiali e immateriali al 31/12/03 ammonta a 9.711 migliaia di euro;
- l’attivo circolante è passato da 5.468 a 3.047 migliaia di euro;
- i debiti, pari a 12.987 migliaia di euro, non hanno subito variazioni rilevanti rispetto al 2002;
- il patrimonio netto al 31/12/03 presenta un valore negativo, pari a ca. – 418 mila euro.

Dal punto di vista economico:

- i ricavi delle vendite e prestazioni sono aumentati da 610 mila euro del 2002 a 1.551 migliaia di euro; e nel 2003 coincidono con il valore della produzione in assenza di altre componenti positive;
- i costi della produzione, pari a euro 4.407 migliaia di euro, non hanno subito variazioni rilevanti rispetto al 2002;
- il saldo proventi e oneri finanziari, negativo per 358 mila euro, è aumentato rispetto al 2002 per via del finanziamento di 8 milioni di euro concesso dai soci.

Tale situazione ha reso necessario, anche attraverso lo sforzo congiunto (seppure con finalità ultime di diverso genere) dei due maggiori azionisti – EUR e Acea –, dotare la Società sia di un piano di recupero, che di un piano di attività congruente con il nuovo indirizzo strategico di riconfigurazione della *mission* aziendale, dalla new economy al Facility Management, già avviato dagli amministratori a partire dal 2002, con l’ampliamento dell’oggetto e dell’ambito territoriale di attività della Società.

Al fine di dare seguito a tale strategia, le perdite di esercizio 2003, sono state quasi interamente ripianate dai Soci, i quali hanno in più occasioni confermato nel corso dell’anno il proprio sostegno agli amministratori. In particolare:

1. l’assemblea del 24/11/03 ha ripianato perdite, maturate dal 01/01/03 al 30/09/03, per 2.065 migliaia di euro, nonché perdite pregresse, pari a ca 620 mila euro riducendo il capitale sociale da 3,5 milioni di euro a 815 mila euro;
2. l’assemblea del 19/12/03 ha ripianato ulteriori perdite, maturate al 31/10/03, per 302 mila euro, riducendo ulteriormente il capitale sociale da 815 mila euro a 513 mila euro.

Inoltre i Soci, attraverso una serie di operazioni che saranno più avanti descritte, hanno evitato che la Società si trovasse nella situazione prevista dall’art. 2447 del codice civile, a causa delle ulteriori perdite prodotte successivamente al 31/10/2003.

Il piano di recupero tra l’altro si è basato anche nella cessione degli asset non più funzionali alla nuova mission aziendale: ramo d’azienda “Tlc&Data Center”. Tale ramo d’azienda è stato acquistato da EUR S.p.A. con un prezzo di euro 4,6 milioni. Il prezzo è stato individuato utilizzando una perizia redatta da un terzo indipendente sui beni materiali della controllata.

Pertanto, il risultato 2003, pur confermando la fase di difficoltà della Società, deve tuttavia essere analizzato alla luce delle operazioni poste in essere dai Soci nei primi mesi del 2004 che indicano la precisa volontà del rilancio aziendale.

Dal punto dell’andamento della gestione già a partire dell’anno 2002, la società ha attuato un netto cambio di strategia che le ha permesso di affiancare all’offerta di infrastrutture in fibra e spazi tecnologicamente attrezzati quella di servizi ad alto valore aggiunto da erogarsi attraverso le medesime infrastrutture (Call Center, Help desk, Portale EUR, VPN, Gestione di reti informatiche Sicurezza).

Analizzando l’evoluzione del business nel corso del 2003 è stato riscontrato che sia l’area dei “servizi tecnologici” (in special modo i cablaggi), sia l’area “Tlc e Data Center” (con la semplice locazione degli spazi) sono state fortemente penalizzate, seppure con incidenza diversa, da un’elevata struttura dei costi fissi, che pertanto non ha consentito il raggiungimento del break-even point.

Per quanto riguarda l’area “Nuovi Servizi” nella quale sarebbero dovuti confluire rilevanti ricavi per iniziative di interesse dei soci Eur ed Acea, mentre Acea dopo aver chiesto una verifica ed un aggiornamento di dette iniziative, ha espresso formalmente la propria impossibilità a sottoscrivere contratti che garantissero i livelli di fatturato e di margine di contribuzione previsti nel budget 2003 di EurNetCity, al contrario si è registrata una crescita rilevante circa la domanda di servizi provenienti da EUR. Nel corso del 2003 infatti, oltre al cablaggio dei più

importanti immobili di proprietà Eur, la collaborazione con il socio Eur si è fatta più intensa, assumendo un ruolo strategico sia in termini di qualità, che di valore economico.

Alla luce di quanto sopra esposto il Consiglio di Amministrazione della controllata ha approvato in data 17/12/2003 un aggiornamento del piano economico/finanziario per gli anni 2004 e 2005 nonché un nuovo business plan, nel quale sono confluiti rilevanti ricavi per iniziative di interesse Eur (con un fatturato pari a circa euro 7 milioni nel primo anno) che mira ad identificare EurNetCity come un global service provider di Eur, assumendo per la stessa compiti di integrazione, razionalizzazione ed efficientamento dei servizi dei quali Eur necessita, sia per la gestione dei beni strumentali, che per la gestione dei servizi richiesti dai terzi conduttori/utilizzatori degli immobili in patrimonio, sia di tipo tecnologico, che tradizionale (manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici ed impianti, progettazione, sviluppo e gestione integrata di servizi generali: pulizie, posta, facchinaggio), identificando un modello in grado di essere proposto anche a terzi.

Il nuovo piano di attività, in corso di definizione, sarà quindi costruito principalmente sulla base delle opportunità di affari offerte dal socio Eur, anche se è necessario/opportuno garantire l'ingresso nel capitale di EurNetCity di uno o più partners industriali che apportino non solo capitale di rischio ma anche il know how e ulteriori opportunità d'affari.

Per l'individuazione di tale partner industriale, è da segnalare che si è proceduto, verso la fine dell'anno, ad effettuare una selezione tra i principali operatori del settore Facility Management (selezione basata sulle offerte presentate, composte da un mix di capitale di rischio e di contratti di lavoro) che ha portato ad individuare nella società Serco S.p.A. il migliore offerente, sulla base dei criteri citati. Nel corso del mese di gennaio 2004 è iniziata la "due diligence" da parte di Serco che dovrebbe concludersi entro pochi mesi e che, in caso di risultato soddisfacente per tutte le parti, consentirà alla medesima di entrare nella compagine sociale di EURNETCITY.

EUR S.p.A. e Acea S.p.A. (complessivamente 90% del capitale sociale di EURNETCITY) hanno quindi siglato un accordo il 29 gennaio 2004 per regolare le modalità di riorganizzazione delle attività di Eurnetcity, la relativa tempistica, nonché le reciproche responsabilità per portare la società partecipata ad essere, seppure in un settore diverso e con caratteristiche patrimoniali proprie differenti rispetto a quelli originarie, maggiormente operativa ed in grado di generare reddito.

Nel trimestre gennaio-marzo 2004, le società hanno quindi provveduto a dare attuazione ai principi indicati nell'accordo, con l'effettuazione delle seguenti operazioni:

- Cessione del ramo d'azienda "Telehouse" da EURNETCITY ad EUR, non più funzionale alla missione della Società. Tale cessione si è concretamente effettuata, dopo le necessarie autorizzazioni dei rispettivi Consigli di Amministrazione e sentito il parere favorevole del Collegio Sindacale di EURNETCITY, nel mese di marzo '04 ad un prezzo totale di ca. euro mil. 4,6 (pagato tramite compensazione con il credito vantato da EUR nei confronti di EURNETCITY);
- Rinuncia parziale da parte di Acea di crediti vantati nei confronti di EURNETCITY, per euro mil 0,737 – avvenuta in occasione dell'Assemblea degli Azionisti del 30 gennaio 2004;

- Accollo da parte di Acca dei debiti di EURNETCITY nei confronti di Capitalia (ex Banca di Roma) per euro mil. 3,6, conseguenti ad un contratto di finanziamento stipulato in data 3 febbraio 2003. Tale accolto è stato formalizzato in data 11 marzo 2004;
- Rinuncia da parte di Acea del credito conseguente al suddetto accolto. Detta rinuncia ha generato una corrispondente sopravvenienza per Eurnetcity pari ad euro mil. 3,6;
- Rimodulazione su un arco temporale di dieci anni del debito maturato da EurNetCity verso Acea Luce S.p.A. pari a ca. euro mil. 3,8. Detta rimodulazione prevede una dilazione senza interessi per i primi cinque anni e successivamente fruttifera al tasso di interesse legale per tempo in vigore.
- Passaggio delle azioni di Acea (39% del capitale sociale di EurNetCity) a favore di EUR, dato l'interesse di Acea a dismettere la propria partecipazione in quanto non direttamente correlata alla propria attività caratteristica. La transazione è stata portata a termine nel corso del mese di marzo, al prezzo di un euro.

Nel quadro più generale di tale operazione, EUR S.p.A., sempre nel mese di marzo 2004, ha acquisito inoltre la quota detenuta da Atlanet (10%), al prezzo di un euro, dato l'interesse anche di quest'ultima a dismettere tale partecipazione in quanto non direttamente correlata alle proprie attività caratteristiche.

In attesa dell'eventuale entrata di uno o più nuovi soci industriali, EUR detiene pertanto alla fine di marzo 2004 il 100% del capitale sociale di EURNETCITY.

- **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, tenuto conto, ovviamente, delle diverse tipologie d'uso interessate di volta in volta.

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 In data 26 gennaio 2004 il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Dott. Raffaele Ranucci, ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Consigliere e di Presidente del Consiglio di Amministrazione; pertanto il Consiglio medesimo ha provveduto, nel corso della riunione tenutasi in data 2/2/04, a cooptare l'Ing. Paolo Cuccia quale nuovo membro, nominandolo, al contempo, nuovo Presidente.
- 7.2 Nell'ambito dell'operazione di recupero e rilancio della controllata Eurnetcity, nel corso del mese di marzo 2004, si è proceduto ad acquisire, secondo quanto già descritto nel paragrafo dedicato ai rapporti con le società controllate, il ramo d'azienda "Telehouse" – ad un prezzo di

ca. 4,6 mil. di euro – nonché le quote degli altri due azionisti (Acea S.p.A. ed Atlanet S.p.A.) – al prezzo di 1 (uno) euro -, divenendo EUR, in tal modo, unico azionista di Eurnetcity (in attesa di eventuali ingressi di uno o più partners industriali: si evidenzia, in tal senso, la sottoscrizione, effettuata alla fine del mese di aprile, di un memorandum of understanding con la società SERCO S.p.A.).

- 7.3 Sono state avviate trattative con la società affidataria del contratto di Project Management per la risoluzione in via bonaria delle controversie legate alla ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Antica. Qualora tali trattative non avessero esito positivo, EUR procederà al recesso in danno stante gli inadempimenti della medesima società.
- 7.4 Nel febbraio 2004 è stata avviata la procedura conclusiva del Collaudo Tecnico Amministrativo del Palazzo dello Sport, con emissione dell'atto di Collaudo prevista nel periodo aprile-maggio 2004.
- 7.5 Sono state presentate, come già accennato precedentemente, numerose osservazioni al N.P.R.G.. E' stato riattivato quindi il tavolo tecnico con il Dipartimento VI del Comune di Roma per consentire una migliore definizione delle procedure per la più rapida valorizzazione del patrimonio immobiliare.

8. Evoluzione prevedibile della gestione

Le linee di prevedibile evoluzione della gestione sono così sintetizzabili:

- 8.1 Conclusione dell'iter relativo all'approvazione del rinnovo contrattuale con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali di cui si è sopra riferito.
- 8.2 Proseguimento della ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Antica (piani fuori terra) per il conseguente immediato avvio della commercializzazione.
- 8.3 Avvio della ristrutturazione dell'intero Palazzo dell'Arte Moderna e ristrutturazione della Piscina delle Rose.
- 8.4 Avvio definitivo della fase gestionale del Palazzo dello Sport, prevista nel periodo giugno-luglio 2004, a seguito dell'approvazione da parte di EUR dell'Atto di Collaudo Tecnico Amministrativo e previo l'ottenimento, da parte del Concessionario, di tutte le licenze ed autorizzazioni obbligatorie a carico dello stesso quale gestore delle attività.
- 8.5 Conclusione della procedura dell'accordo di programma, concordata con il Comune di Roma per la ristrutturazione dell'ex Velodromo Olimpico.
- 8.6 Avvio della gara internazionale per la progettazione preliminare del Velodromo ed avvio della progettazione delle opere pubbliche connesse al programma del Velodromo.
- 8.7 Nell'ambito del nuovo Piano Regolatore, che consente spazi migliorativi di manovra, la Società intende procedere oltre alla valorizzazione delle aree edificabili, con particolare riferimento alle iniziative relative all'accordo di programma del Castellaccio ed alla centralità locale "Laurentina", anche a dare maggiore impulso alla commercializzazione delle aree verdi – mediante la realizzazione di strutture leggere (gazebo) e di asili nido – nonché a ricercare nuovi segmenti di business (pubblicità, eventi, ecc.).

8.8 Realizzazione di un primo lotto funzionale del Sistema Territoriale di Sicurezza del Quartiere EUR mediante videosorveglianza ed attivazione del relativo piano di marketing con la vendita di servizi tramite la controllata Eurnetcity.

9. Ulteriori informazioni ex articolo 2428 c.c.3

In aggiunta a quanto finora evidenziato, si segnala che nel corso del 2003 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 3.008.968 euro, come segue:

- quanto al 5%, pari a 150.448 euro, a riserva legale;
- quanto al residuo, pari a 2.858.520 euro, a riserva straordinaria.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
(Ing. Paolo Cuccia)



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 31/12/2003

Gli importi presenti sono espressi in euro

Stato patrimoniale attivo	31/12/2002	31/12/2003
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (<i>di cui già richiamati</i>)		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	71.035	35.517
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	784.322	691.543
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	106.157	83.416
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	6.392	16.661
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre	971.812	0
	1.939.718	827.137
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	659.852.966	664.175.260
2) Impianti e macchinario	4.123.953	5.059.520
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	1.675.059	1.963.546
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	315.958	2.898.242
	665.967.936	674.096.568
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	660.698	1
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) altre imprese		
	660.698	1
2) Crediti		
a) verso imprese controllate		
- entro 12 mesi	3.877.404	4.580.756
- oltre 12 mesi		
	3.877.404	4.580.756
b) verso imprese collegate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
	0	0

c) verso controllanti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
	0	0
d) verso altri		
- entro 12 mesi	2.156.006	2.366.823
- oltre 12 mesi		
	2.156.006	2.366.823
3) Altri titoli		
4) Azioni proprie		
(valore nominale complessivo)		
	0	0
Totale immobilizzazioni	674.601.762	681.871.285
C) Attivo circolante		
<i>I. Rimanenze</i>		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	61.059	61.081
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
3) Lavori in corso su ordinazione		
4) Prodotti finiti e merci		
5) Acconti	61.059	61.081
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	20.739.066	17.267.397
- oltre 12 mesi		
	20.739.066	17.267.397
2) Verso imprese controllate		
- entro 12 mesi	308.381	20.238
- oltre 12 mesi		
	308.381	20.238
3) Verso imprese collegate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
	0	0
4) Verso controllanti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
	0	0
5) Verso altri		
- entro 12 mesi	2.554.784	5.397.647
- oltre 12 mesi		
	2.554.784	5.397.647
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
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		
	0	0

XIV LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

IV.	<i>Disponibilità liquide</i>		
1)	Depositi bancari e postali	30.907	17.978.296
2)	Assegni	2.881	3.132
3)	Denaro e valori in cassa	33.788	17.981.428
	Totale attivo circolante	23.697.078	40.727.792
D) Ratei e risconti			
-	disaggio su prestiti	40.663	33.000
-	vari	40.663	33.000
	Totale attivo	698.339.503	722.632.076
Stato patrimoniale passivo		31/12/2002	31/12/2003
A) Patrimonio netto			
I.	<i>Capitale</i>	645.248.000	645.248.000
II.	<i>Riserva da sovrapprezzo azioni</i>		
III.	<i>Riserva da rivalutazione</i>		
VI.	<i>Riserva legale</i>	519.857	734.230
V.	<i>Riserva per azioni proprie in portafoglio</i>		
VI.	<i>Riserve statutarie</i>		
VII.	<i>Altre riserve</i>		
	Riserva straordinaria	9.877.286	13.537.196
	Riserva per conversione in euro	3	0
	Altre...	916.287	1.329.453
		10.793.576	14.866.649
VIII	<i>Utili (perdite) portati a nuovo</i>		
IX.	<i>Utile d'esercizio</i>	4.287.448	3.008.968
IX.	<i>Perdita d'esercizio</i>		
	Acconti su dividendi		
	Copertura parziale perdita d'esercizio		
	Totale patrimonio netto	660.848.881	663.857.846
B) Fondi per rischi ed oneri			
1)	Fondo trattamento di quiescenza ed obblighi simili	17.745	
2)	Fondi per imposte	400.000	
3)	Altri	516.844	1.024.849
	Totale fondi per rischi ed oneri	516.844	1.442.594
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		2.173.176	2.390.331
D) Debiti			
1)	Obbligazioni		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi	0	0
2)	Obbligazioni convertibili		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi	0	0

XIV LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

3)	Debiti verso soci per finanziamenti		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
		0	0
4)	Debiti verso banche		
	- entro 12 mesi	12.340.940	3.392.847
	- oltre 12 mesi	3.656.142	12.002.878
		15.997.082	15.395.725
5)	Debiti verso altri finanziatori		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
		0	0
6)	Acconti		
	- entro 12 mesi	462.928	256.108
	- oltre 12 mesi		
		462.928	256.108
7)	Debiti verso fornitori		
	- entro 12 mesi	7.494.317	6.770.531
	- oltre 12 mesi		
		7.494.317	6.770.531
8)	Debiti rappresentati da titoli di credito		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
		0	0
9)	Debiti verso imprese controllate		
	- entro 12 mesi	4.980	211.421
	- oltre 12 mesi		
		4.980	211.421
10)	Debiti verso imprese collegate		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
		0	0
11)	Debiti verso controllanti		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
		0	0
12)	Debiti tributari		
	- entro 12 mesi	4.479.170	3.017.090
	- oltre 12 mesi		
		4.479.170	3.017.090
13)	Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale		
	- entro 12 mesi	463.068	427.696
	- oltre 12 mesi	163.168	135.736
		626.236	563.432
14)	Altri debiti		
	- entro 12 mesi	1.197.264	1.545.013
	- oltre 12 mesi		
		1.197.264	2.582.284
			4.127.297
Totale debiti		30.261.977	30.341.604

E) Ratei e risconti

- aggio su prestiti	4.538.625	24.599.701
- vari	4.538.625	24.599.701

Totale passivo **698.339.503** **722.632.076**

Conti d'ordine

1)	Sistema improprio dei beni altrui presso di noi	10.133.768	13.302.579
2)	Sistema improprio degli impegni	11.930.154	11.930.219
3)	Sistema improprio dei rischi		
4)	Raccordo tra norme civili e fiscali		

Totale conti d'ordine **22.063.922** **25.232.798**

Conto economico **31/12/2002** **31/12/2003****A) Valore della produzione**

1)	<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	23.537.525	23.939.958
2)	<i>Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti:</i>		
3)	<i>Variazioni dei lavori in corso su ordinazione</i>		
4)	<i>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</i>		
5)	<i>Altri ricavi e proventi:</i>	884.271	167.434
	- Contributi in conto esercizio		
	- Plusvalenze da alienazioni di immobilizzazioni materiali		
	- Altri (vari)	884.271	167.434

Totale valore della produzione **24.421.796** **24.107.392**

B) Costi della produzione

6)	<i>Per materie prime, sussidiarie, materiali di consumo,</i>	-321.836	-166.790
7)	<i>Per servizi</i>	-5.844.315	-7.477.314
8)	<i>Per godimento di beni di terzi:</i>	-111.579	-125.945
9)	<i>Per il personale:</i>	-6.262.994	-7.353.589
	a) Salari e stipendi	-4.491.288	-4.701.691
	b) Oneri sociali	-1.237.388	-1.222.033
	c) Trattamento di fine rapporto	-292.795	-305.276
	d) Trattamento di quiescenza e simili		
	e) Altri costi	-241.523	-1.124.589
10)	<i>Ammortamenti e svalutazioni</i>	-4.624.621	-4.558.383
	a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-575.433	-353.844
	b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-2.449.189	-3.082.752
	c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
	d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-1.600.000	-1.121.786

11)	<i>Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</i>	4.828	22
12)	<i>Accantonamenti per rischi</i>		-400.000
13)	<i>Altri accantonamenti</i>	-200.000	-560.000
14)	<i>Oneri diversi di gestione</i>	-1.914.084	-1.998.577
	<i>Totale costi della produzione</i>	-19.274.603	-22.640.577
	Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	5.147.193	1.466.815
C)	Proventi e oneri finanziari		
15)	<i>Proventi da partecipazioni:</i>		
	- da imprese collegate		
	- da altre imprese		
16)	<i>Altri proventi finanziari:</i>	46.984	292.733
	a) <i>da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:</i>	34.904	165.852
	- da imprese controllate	34.904	165.852
	- da imprese collegate		
	- da imprese controllanti		
	- da altri:		
	b) <i>da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni</i>		
	c) <i>da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni</i>		
	d) <i>proventi diversi dai precedenti:</i>	12.080	126.881
	- da imprese controllate		
	- da imprese collegate		
	- da imprese controllanti		
	- da altri e proventi vari:	12.080	126.881
17)	<i>Interessi e altri oneri finanziari:</i>	-982.284	-990.489
	- a imprese collegate		
	- a controllanti		
	- ad altri ed oneri vari	-982.284	-990.489
17-bis)	<i>Utili e perdite su cambi</i>		
	<i>Totale proventi ed oneri finanziari</i>	-935.300	-697.756
D)	Rettifiche di valore di attività finanziarie		
18)	<i>Rivalutazioni:</i>		
	- di partecipazioni		
	- di immobilizzazioni finanziarie		
	- di titoli iscritti nell'attivo circolante		
19)	<i>Svalutazioni:</i>	-299.092	-1.553.197
	- di partecipazioni	-299.092	-1.553.197
	- di immobilizzazioni finanziarie		
	- di titoli iscritti nell'attivo circolante		
	<i>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</i>	-299.092	-1.553.197
E)	Proventi ed oneri straordinari		
20)	<i>Proventi straordinari:</i>	1.878.574	4.184.650
	- varie	1.878.574	4.184.650

XIV LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

21)	<i>Oneri straordinari:</i>	-1.357.700	-363.113
	- minusvalenze da alienazioni		
	- imposte relative agli esercizi precedenti		
	- varie	-1.357.700	-363.113
	Totale delle partite straordinarie	520.874	3.821.537
	Risultato prima delle imposte (A - B +/- C +/- D +/- E)	4.433.676	3.037.399
22)	<i>Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	-146.228	-28.431
	a) imposte correnti	-146.228	-28.431
	b) imposte differite (anticipate)	0	0
23)	Utile (Perdita) dell'esercizio	4.287.448	3.008.968



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 31/12/2003

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 e, ove mancanti ed applicabili, dagli I.F.R.S. emessi dallo Iasb.

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 predisposta dagli amministratori in accompagnamento al presente bilancio sulla base delle previsioni dell'art. 2428 del c.c..

Ai sensi del D. Lgs. 127/91 è stato predisposto il bilancio consolidato di gruppo che evidenzia un patrimonio netto di Euro 661.869.023 ed un utile di gruppo di Euro 2.269.199. Tale bilancio consolidato viene presentato congiuntamente al presente bilancio d'esercizio.

Criteri di formazione

Il bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile; la presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, 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 31/12/2003 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).

Come indicato in premessa, non vi sono state deroghe in merito a quanto previsto dalla normativa vigente in tema di criteri di valutazione.

Nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 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". Conseguentemente a tale modifica è stato effettuato un riesame critico dei criteri di valutazione della recuperabilità economico-tecnica delle spese di manutenzione in parola.

Gli effetti del menzionato cambiamento di criterio, che ha l'obiettivo di una migliore rappresentazione degli oneri in questione nonché del loro contributo economico al processo produttivo attraverso il loro ammortamento, sono descritti nel seguito.

Nel seguito, si illustrano i principali criteri di valutazione utilizzati per la redazione del presente bilancio, tenuto conto di quanto sopra, in linea con quelli utilizzati nel precedente esercizio.

Al fine di garantire una maggiore comparabilità dei dati con quelli del precedente esercizio, si è proceduto ad effettuare opportune riclassifiche, ove necessario, per questi ultimi.

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% (10% per i marchi e brevetti), 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 al fine di riflettere il loro minore utilizzo:

- impianti: 7,5%--15%--19%--20%--25%
- 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 nei precedenti bilanci, 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 residua della Società, fissata, alla data di trasformazione, 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".

Tra le spese in esame sono stati inclusi alcuni importi classificati, nei precedenti bilanci d'esercizio, nella voce "altri oneri pluriennali" delle immobilizzazioni immateriali.

Per gli effetti di quanto sopra si rinvia a quanto più avanti indicato tra le immobilizzazioni.

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.

Per i beni immobili (Palazzo dello Sport e Palazzo dei Congressi) relativamente ai quali sono stati stipulati contratti di Project Finance con diverse società concessionarie, occorre precisare quanto segue:

- ⇒ relativamente al Palazzo dello Sport (oggi PalaLottomatica), per il quale l'ammortamento era stato sospeso in funzione del lungo periodo di inattività conseguente agli importanti lavori di ristrutturazione sul medesimo realizzati e conclusi al termine di settembre 2003 (mese in cui il funzionamento dello stesso immobile è stato riattivato), l'ammortamento è stato effettuato per il periodo decorrente dalla ripresa dell'attività.
- ⇒ per quanto concerne il Palazzo dei Congressi, consegnato al Concessionario in data 15 ottobre 2003, l'ammortamento è proseguito secondo i canoni sopra descritti, in relazione alla continuità del funzionamento del bene medesimo. L'attività nel Palazzo, contrariamente al palazzo dello Sport, non ha infatti subito interruzioni.

In merito a mobili ed attrezzature esistenti nei due palazzi citati, l'ammortamento è stato sospeso (per tutto l'anno, relativamente al Palazzo dello Sport, e per il periodo decorrente dalla consegna, relativamente al Palazzo dei Congressi) in ragione della indisponibilità dei beni stessi da parte

dell'Eur. I beni in esame, consegnati ai concessionari, dovranno essere restituiti al termine del periodo di concessione con obbligo di ripristino della funzionalità. Pertanto, viene meno la ragione dell'ammortamento che è, fra l'altro, quella di misurare il grado di deperimento dei beni facenti parte del processo produttivo aziendale.

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, determinato attraverso una valutazione del rischio specifico e generico 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, ritenuto rappresentativo del valore di estinzione.

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 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 TFR 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 passività di esistenza certa o probabile e delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non siano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Contributi in conto capitale

I contributi in conto capitale sono iscritti in bilancio al momento in cui matura il diritto del percepimento del contributo stesso; tale momento è determinato quando viene meno ogni vincolo, anche di natura finanziaria, alla loro riscossione e la Società ne riceve comunicazione scritta da parte dell'ente che eroga il contributo.

Imposte sul reddito

Le imposte sono determinate secondo il principio di competenza. Rappresentano pertanto:

- 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 o pagate anticipatamente 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 sono riconosciuti al momento di erogazione dello stesso; quelli di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale determinata secondo il principio del pro-rata temporis.

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	31/12/2002	31/12/2003	Differenze	Medio
Dirigenti	11	10	-1	11
Impiegati	85	89	+4	87
TOTALE	91	99	+8	

Il contratto nazionale di lavoro applicato (scaduto in data 30 novembre 2003 ed attualmente in fase

di rinnovo) 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 495.159, per ricerche di mercato;
- Euro 242.069, per acquisizione di programmi e modernizzazione della rete informatica della società;
- Euro 21.556, per la registrazione dei marchi della Società;
- Euro 436.382, per spese sulle aree da adibire a parcheggio.

Come già precedentemente evidenziato, alcuni importi conseguenti a spese di natura straordinaria, precedentemente inclusi tra gli “altri oneri pluriennali” per un importo netto al 31 dicembre 2002 di complessivi Euro 971.813 (costo storico Euro 1.313.458 quote di ammortamento cumulate Euro 341.645), sono stati riclassificati, per Euro 717.480 tra le immobilizzazioni materiali alla voce spese incrementative su fabbricati e per Euro 254.333 sono state addebitate al conto economico dell'esercizio. L'effetto economico del menzionato cambiamento, già analiticamente descritto in precedenza, ha complessivamente determinato maggiori costi per Euro 163.391.

Si espongono di seguito dettagli e movimentazioni.

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2003	Differenza
1.939.718	827.137	-1.112.581

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione costi	Valore 31/12/2002	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2003
Impianto e ampliamento	71.035			35.517	35.518
Spese pubblicità	222.135			81.450	140.685
Concessioni, licenze	106.156	25.673		48.414	83.415
Oneri parcheggi	284.198	81.134		87.276	278.056
Ricerche di mercato	277.989	93.844		99.031	272.802
Marchi e brevetti	6.392	12.425		2.156	16.661
Altri oneri pluriennali	971.813		971.813		0
Totali	1.939.718	213.076	971.813	353.844	827.137

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

Costi di impianto e ampliamento

Descrizione costi	Valore 31/12/2002	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2003
Costituzione					
Trasformazione	71.034			35.518	35.516
Totali	71.034			35.518	35.516

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 31/12/2002	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2003
Spese pubblicità	222.135			81.450	140.685
Ricerche di mercato	277.989	93.844		99.031	272.802
Oneri parcheggi	284.198	81.134		87.276	278.056
Totali	784.322	174.978		267.757	691.543

Gli oneri afferenti i parcheggi sono relativi a:

- Euro 58.075 per le consulenze economiche e finanziarie concernenti il parcheggio del “Centro Congressi”;
- Euro 23.059 per l’acquisizione di un programma grafico sui parcheggi e per gli oneri di pubblicazione del bando di gara.

Diritti di brevetto e di utilizzazione di opere dell’ingegno

Descrizione costi	Valore 31/12/2002	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2003
Software	106.156	25.673		48.414	83.415
Totali	106.156	25.673		48.414	83.415

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili / Altre spese

Descrizione costi	Valore 31/12/2002	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2003
Marchi e brevetti	6.392	12.425		2.156	16.661
Totali	6.392	12.425		2.156	16.661

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2003	Differenza
665.967.936	674.096.568	8.128.632

Le immobilizzazioni materiali sono costituite per la gran parte dagli immobili, caratterizzanti la

struttura del quartiere, già di proprietà dell'Ente.

Il valore del terreno denominato "M4 Centro Congressi", è aumentato di euro 256.254 a seguito delle spese incrementative sostenute. Si tratta principalmente delle spese per l'assistenza in sede di predisposizione degli atti di gara e contrattuale, per studi del piano economico, per studi sulla normativa antisismica nonché degli oneri relativi al personale dipendente espressamente correlati al progetto "Centro Congressi".

Il valore del Palazzo dello Sport, consegnato in gestione alla Concessionaria nel mese di settembre del 2001 per un periodo di dodici anni, si è lievemente incrementato in relazione a compensi erogati per la progettazione dei lavori di ristrutturazione. Per l'ammortamento del suddetto bene, si rinvia a quanto già precedentemente esposto.

Tra gli ulteriori nuovi investimenti che la Società ha effettuato nell'esercizio si segnalano le spese per impianti elettrici, di trasmissione dati, di condizionamento e altri minori (per un totale di Euro 1.881.537), per i mobili, stigli e attrezzature (Euro 399.283).

In tale voce sono state inserite alcune spese precedentemente incluse tra gli oneri pluriennali. Per quanto riguarda gli effetti di tale cambiamento si rinvia a quanto già esposto in precedenza.

I dettagli e le movimentazioni sono evidenziate in allegato.

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

Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2002	650.509.818
Acquisizione dell'esercizio	256.255
Ammortamenti dell'esercizio	(1.598.643)
Saldo al 31/12/2003	649.167.430

Spese incrementative su fabbricati

Saldo al 31/12/2002	9.343.148
Acquisizione dell'esercizio	6.131.537
Rettifiche fondi ammortamento	(223.009)
Ammortamenti dell'esercizio	(243.847)
Saldo al 31/12/2003	15.007.829

Macchinari e impianti

Saldo al 31/12/2002	4.123.953
Acquisizione dell'esercizio	1.881.535
Rettifiche fondi ammortamento	1.111
Ammortamenti dell'esercizio	(947.077)
Saldo al 31/12/2003	5.059.522

Altre immobilizzazioni materiali: Mobili

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2002	1.373.257
Acquisizione dell'esercizio	399.283
Ammortamenti dell'esercizio	(205.618)
Saldo al 31/12/2003	1.566.922

Altre immobilizzazioni materiali: Macchine elettroniche

Saldo al 31/12/2002	214.446
Acquisizione dell'esercizio	
Rettifica d'esercizio	(3.862)
Rettifiche fondi ammortamento	6.927
Ammortamenti dell'esercizio	(70.862)
Saldo al 31/12/2003	146.649

Altre immobilizzazioni materiali: cellulari, stigli, strumenti tecnici

Saldo al 31/12/2002	87.359
Acquisizione dell'esercizio	179.324
Ammortamenti dell'esercizio	(16.706)
Saldo al 31/12/2003	249.977

Immobilizzazioni in corso e acconti

Saldo al 31/12/2002	315.958
Acquisizione dell'esercizio	2.582.284
Ammortamenti dell'esercizio	
Saldo al 31/12/2003	2.898.242

In merito alle immobilizzazioni in corso, si precisa che la voce è così composta:

- Euro 315.958, per materiale stoccatto in attesa di essere reimpiegato nella ristrutturazione del Palazzo Arte Antica (già classificato tra le rimanenze nel passato esercizio);
- Euro 2.582.284, per l'importo degli acconti fatturati nel corso del 2003 al concessionario in relazione alla consegna del Palazzo dei Congressi.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni in esame sono rappresentate:

- dalla partecipazione nella controllata Eurnetcity Spa, valutata in misura pari al costo rettificato per perdite durevoli di valore;
- dal finanziamento fruttifero, comprensivo degli interessi maturati, erogato alla partecipata.

Il saldo delle Immobilizzazioni Finanziarie si compone come segue:

	Totale	4.580.757
Partecipazioni in imprese controllate Eurnecity		1
Finanziamento per quota capitale		4.380.000
Finanziamento per quota interessi		200.756

Partecipazioni

Descrizione	Valore 31/12/2002	Incremento	Decremento	31/12/2003
Imprese controllate	660.698	892.500	1.553.197	1
Totali	660.698	892.500	1.553.197	1

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
Eurnecity spa	ROMA	513.000	-417.735	-3.297.256	51	1

Il valore della partecipazione si è incrementato nel corso dell'esercizio per un importo di euro 892.500, conseguente alla conversione in capitale sociale del credito per versamenti in futuri aumenti di capitale. L'importo complessivo è stato successivamente svalutato, per un importo di euro 1.553.197, a seguito della perdita riportata dalla società nell'esercizio 2003. L'importo iscritto nella voce "partecipazioni" ammonta pertanto a Euro 1.

Non sono stati effettuati ulteriori stanziamenti nei fondi per rischi ed oneri a fronte del patrimonio netto contabile negativo della controllata al 31 dicembre 2003, pari ad Euro 418.000 in quanto si prevede il rilancio dell'attività della controllata a seguito delle iniziative intraprese e da intraprendere nell'ambito del progetto di risanamento della stessa descritta nella relazione sulla gestione che accompagna il presente bilancio ed a cui si rinvia, ed il conseguente raggiungimento di un equilibrio economico e finanziario.

Qualora la partecipazione fosse stata valutata con il metodo del patrimonio netto l'utile di periodo ed il patrimonio netto di Eur S.p.A. sarebbero risultati rispettivamente pari ad Euro 3.008.968 e ad Euro 663.857.846.

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 2.327.498) pari alle somme versate relativamente alla polizza TFR stipulata con detta società in favore dei dipendenti. L'importo residuo è costituito da depositi cauzionali.

C) Attivo circolante**I. Rimanenze**

Risultano così composte:

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2003	Differenza
61.059	61.081	22

Si tratta di materiale di consumo e di cancelleria. La valutazione è effettuata al costo di acquisto.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2003	Differenza
23.602.231	22.685.282	-916.949

I crediti sono rappresentati al loro valore nominale, rettificato in base al prudente apprezzamento mediante un fondo svalutazione inizialmente appostato in sede di perizia ed ulteriormente incrementato in conseguenza di una attenta analisi delle singole posizioni creditorie e di una successiva valutazione del loro grado di esigibilità nonché del rischio generico di inesigibilità.

A seguito di tale valutazione, con particolare riferimento ai crediti provenienti dalla "trasformazione" da Ente in S.p.A., si è ritenuto opportuno procedere ad un accantonamento al fondo in esame pari ad euro 1.121.786.

Il fondo è passato da euro 1.921.233 ad euro 2.818.344, con un incremento netto pari a euro 897.111.

Lo stesso fondo è stato utilizzato, nel corso dell'esercizio, per euro 224.675 per effetto dei seguenti eventi:

1. rettifica del residuo credito Iva E-Via (euro 51.786) non più esigibile a seguito del pagamento parziale disposto dagli organi concordatari;
2. cancellazione di crediti non più esigibili (euro 172.889).

A fronte dei crediti per gli interessi di mora maturati ai sensi del D. Lgs. 231/02, si è ritenuto di non modificare il fondo di svalutazione costituito per lo stesso importo nel precedente esercizio.

Il saldo dei crediti è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	17.267.397			17.267.397
Verso imprese controllate	20.238			20.238
Verso altri	5.397.647	0	0	5.397.647
Totali	22.685.282			22.685.282

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 288.143.

I crediti al 31/12/2003 sono così costituiti:

	Saldo al 31/12/02	Saldo al 31/12/03	Differenza
Crediti documentati da fatture	22.153.283	19.776.334	-2.376.949
Crediti per fatture da emettere	520.321	367.915	-152.406
Rettifica crediti per n/c da emettere	-13.098	-58.301	-45.203
Fondo svalutazione crediti	-1.921.233	-2.818.344	-897.111
Fondo svalutaz. Cred.int.mora	-207	-207	0
Crediti verso imprese controllate	308.381	20.238	-288.143
Verso altri	2.554.784	5.397.647	2.842.863
Totale	-23.602.231	22.685.282	-916.949

I crediti verso altri al 31/12/03 sono così suddivisi:

	Saldo al 31/12/02	Saldo al 31/12/03	Differenza
Crediti vs l'Erario per riten. subite	2.558	33.372	30.814
Crediti verso l'Erario per irpeg	2.532.274	2.018.375	-513.899
Crediti vs i dipendenti	2.220	0	-2.220
Inail per acconti	13.349	13.055	-294
Anticipi a fornitori	4.382	2.302	-2.080
Invim 1991		1.947.660	1.947.660
Invim 1991 interessi		1.354.424	1.354.424
Altri	0	28.457	28.457
Totale	2.554.784	5.397.647	2.842.863

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 2.018.375) si è incrementato di un importo pari alle ritenute applicate sugli interessi attivi bancari maturati nel precedente esercizio e decrementato per la compensazione, nei limiti normativamente fissati, con altri tributi e/o contributi. La gran parte del credito proviene dall'Ente Eur;
- il credito per l'Invim straordinaria 1991 versata dalla società che, a seguito del contenzioso attivamente coltivato, è stata dichiarata non dovuta, con conseguente diritto al rimborso di sorte ed interessi (pari, rispettivamente, ad euro 1.947.660 e 1.354.424). L'Ufficio ha infatti riconosciuto le ragioni della Società in sede contenziosa (si veda anche più avanti, al paragrafo "Situazione Fiscale").

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2003	Differenza
33.788	17.981.428	17.947.640

Le disponibilità sono così suddivise:

Descrizione	Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2003	Differenza
Depositi bancari e postali	20.578	17.967.967	17.947.389
Libretti	10.329	10.329	0
Denaro/altre valori in cassa	1.730	1.375	-355
Cassa affrancatrice/poste	1.150	1.756	606
Totali	33.788	17.981.428	17.947.640

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 31/12/2002	Saldo al 31/12/2003	Differenza
40.663	33.000	-7.663

Non sussistono, al 31/12/2003, 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 31/12/2002	Saldo al 31/12/2003	Differenza
660.848.881	663.857.846	3.008.965

Descrizione	31/12/2002	Incrementi	Decrementi	31/12/2003
Capitale	645.248.000			645.248.000
Riserva legale	519.857	214.373		734.230
Altre riserve	916.290	413.166	3	1.329.453
Riserva straordinaria	9.877.286	3.659.910		13.537.196
Utile (perdita) dell'esercizio	4.287.448	3.008.968	4.287.448	3.008.968
Totali	660.848.881	7.296.418	4.287.451	663.857.847

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.

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 alle altre riserve per complessivi Euro 1.329.453 ("riserva di trasformazione" per Euro

916.287 e “riserva Laurentina” per Euro 413.166), si ribadisce quanto già espresso nel precedente bilancio e cioè che esse derivano dall’aggiustamento di alcune poste periziate al 31 dicembre 1999 dall’apposita Commissione di esperti sino al 14 marzo 2001. Trattasi pertanto di riserve costituenti parte integrante del patrimonio di “trasformazione” che, per il principio della neutralità fiscale dell’operazione stessa, non possono essere considerate in ogni caso tassabili.

La riserva legale e quella straordinaria di Euro, rispettivamente, 734.230 e 13.537.196, 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

Il fondo è stato stanziato 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 31/12/2002	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2003
516.844	977.745	51.995	1.442.594

L’incremento del fondo rischi, per un importo pari ad euro 960.000, è stato determinato a seguito di un’attenta previsione di possibili specifici futuri eventi che potrebbero determinare una variazione economica conseguente ad ulteriori fatti gestionali e non, avuto riguardo anche alla situazione del contenzioso Ici, come descritto successivamente nell’ambito dei commenti alla situazione fiscale. I decrementi sono dovuti al verificarsi di eventi correlati all’attività svolta nel passato nella veste di Ente e pertanto imputati a diminuzione dell’apposito fondo creato.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2003	Differenza
2.173.176	2.390.331	217.155

La variazione è così costituita:

Saldo iniziale	2.173.176
Incremento per accantonamento dell’esercizio	279.932
Increment ex Ferrovie	19.183
Rettifiche TFR Ente	-242
Acconti pagati nel 2003	-12.967
TFR Previndai 2003	-28.894
Decremento per utilizzo dell’esercizio	-39.858
Totale	2.390.331

Il TFR accantonato rappresenta l’effettivo debito della società al 31/12/2003 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti ai dipendenti.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2003	Differenza
30.261.977	30.341.605	79.628

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	3.392.847	12.002.878		15.395.725
Acconti	256.108	0		256.108
Debiti verso fornitori	6.770.531	0		6.770.531
Debiti verso imprese controllate	211.421	0		211.421
Debiti tributari	3.017.090			3.017.090
Debiti verso istituti di previdenza	427.696	135.736		563.432
Altri debiti	1.545.013	2.582.284		4.127.297
Totali	15.620.706	14.720.898		30.341.605

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2003 esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

Il debito oltre i dodici mesi verso le banche è così composto:

- mutuo contratto con l'Ina per la ristrutturazione effettuata nel Palazzo dei Congressi;
- aperture di credito di funzionamento presso la Banca Popolare di Sondrio;
- mutuo chirografario contratto con la Banca di Roma per la ristrutturazione del palazzo dell'Arte Antica;
- mutuo chirografario, sempre con la Banca di Roma, utilizzato per il finanziamento della società controllata.

Tra i conti d'ordine è stato iscritto l'impegno per l'ipoteca correlata al mutuo Ina.

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 2.638.560 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 166.863 per ritenute operate su compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi;
- Euro 333.008 per l'Iva dovuta in relazione alla liquidazione del mese di dicembre.

Tra i debiti tributari non figura più alcun importo del debito a fronte del contenzioso tributario definito transattivamente ed ampiamente descritto nei precedenti bilanci. Il debito è stato infatti

estinto nel corso dell'esercizio e la garanzia del pagamento (fideiussione dell'Imi San Paolo) figurerà, ancora per un anno dopo il versamento dell'ultima rata, tra i conti d'ordine.

Il debito per Irap è rappresentato al netto degli acconti già versati.

Negli altri debiti sono inclusi i debiti verso dipendenti che comprendono gli ammontari per ferie e per quattordicesima mensilità nonché il premio di produttività maturato al 31 dicembre 2003.

Sono inclusi nella medesima voce Euro 2.582.284 relativi all'importo fatturato dal concessionario nel corso del 2003 in relazione alla consegna del Palazzo dei Congressi.

Non esistono altri impegni della Società oltre quelli risultanti dallo Stato Patrimoniale.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2003	Differenza
4.538.625	24.599.701	20.061.076

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Non sussistono, al 31/12/2003, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Il saldo è composto principalmente dal contributo in conto capitale (pari a euro 24.488.665) 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.

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.

L'importo residuo (pari ad Euro 111.036) è costituito da affitti attivi di competenza dell'esercizio 2004.

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.

L'ipoteca a favore dell'Ina a fronte di un precedente mutuo contratto dall'Ente Eur ammonta ad euro 11.930.154.

Un ulteriore importo di euro 3.167.262 è stato iscritto a seguito della fideiussione rilasciata dalla Banca Popolare di Sondrio in favore del Comune di Roma a fronte dell'accordo urbanistico afferente l'area Castellaccio-Parco Volusia.

Non esistono altri impegni della Società oltre quelli risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Conto economico**A) Valore della produzione**

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2003	Differenza
24.421.796	24.107.392	-314.404

Descrizione	31/12/2002	31/12/2003	Differenza
Ricavi vendite e prestazioni	23.537.525	23.939.958	402.433
Altri ricavi e proventi	884.271	167.434	-716.837
Totale	24.421.796	24.107.392	-314.404

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

Ricavi attività tipica	24.107.392
FITTO FABBRICATI	18.333.064
RICAVI DA PARCHI	557.027
PROVENTI DA TERRENI e Aree	307.288
PROVENTI EROGAZIONE ACQUA	291.400
PROVENTI PALAZZO CONGRESSI	2.227.243
PROVENTI SALONE DELLE FONTANE	175.349
PROVENTI VELODROMO	14.471
PROVENTI PALAZZO DELLA CIVILTA'	25.222
PROVENTI EVENTI CINEMATOGRAFICI	93.897
PROVENTI PALAZZO UFFICI	1.192.868
RICAVI DA RINEGOZIAZIONE CANONI	105.709
FACILITIES	722.829
ALTRI	61.025
Totali	24.107.392

B) Costi della produzione

31/12/2002	31/12/2003	Differenza
19.274.603	22.640.577	3.365.974
Descrizione	31/12/2002	31/12/2003
Materie prime, sussidiarie e merci	321.836	166.790
Servizi	5.844.315	7.477.314
Godimento di beni di terzi	111.579	125.945
Salari e stipendi	4.491.288	4.701.691
Oneri sociali	1.237.388	1.222.033
Trattamento di fine rapporto	292.795	305.276
Altri costi del personale	241.523	1.124.589
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	575.433	353.844
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.449.189	3.082.752
Svalutazione crediti	1.600.000	1.121.786
Variazione rimanenze merci	-4.828	-22
Accantonamento rischi	0	400.000
Altri accantonamenti	200.000	560.000
Oneri diversi di gestione	1.914.084	1.998.577
Totali	19.274.603	22.640.577
		3.365.974

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. Come già evidenziato, per una migliore comparabilità dei dati di bilancio, il materiale stoccatto in attesa di essere reimpiegato in opere di ristrutturazione del Palazzo Arte Antica è stato riclassificato tra le immobilizzazioni materiali anche nell'esercizio 2002.

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

Descrizione	31/12/2002	31/12/2003	Differenza
Utenze idriche	48.396	72.059	23.663
Utenze elettriche	352.035	318.171	-33.864
Utenze telefoniche	154.028	106.913	-47.115
Utenze gas	99.512	80.716	-18.796
Vigilanza	266.577	349.814	83.237
Pulizie	397.587	264.852	-132.735
Facchinaggi	135.029	124.363	-10.666
Servizi audiovisivi	106.197	35.188	-71.009
Servizi facilities	130.854	512.587	381.733
Servizi sanitari	49.194	27.359	-21.835
Rifiuti	80.240	125.122	44.882
Consulenze tecnico/legali	909.686	1.221.169	311.483
Formazione	53.736	60.094	6.358
Pubblicità	156.843	401.399	244.556
Derattizzazione	77.619	6.611	-71.008
Assicurazione RCT e incendi e varie	455.559	451.637	-3.922
Oneri sociali su compensi	14.435	17.855	3.420
Compenso presidente	183.833	124.684	-59.149
Compenso A.D.	54.719	216.857	162.138
Compenso consiglieri	138.307	101.899	-36.408
Accantonamento TFM	0	17.745	17.745
Compenso sindaci	87.838	83.379	-4.459
Manutenzioni parchi e giardini	833.294	1.648.708	815.414
Manutenzione ordinaria edifici	2.588	105.769	103.181
Manutenzioni varie	2.414	8.709	6.295
Manutenzione edifici storici	489.868	698.231	208.363
Manutenzione macchinari	122.204	119.428	-2.776
Manutenzione impianti idrici	237.225	111.201	-126.024
Manutenzione impianti termici	5.050	1.220	-3.830
Manutenzione edifici speciali	104.241	1.752	-102.489
Agg.to programmi software	4.660	5.948	1.288
Varie	90.547	55.875	-34.672
Totali	5.844.315	7.477.314	1.632.999

Spese per godimento di beni di terzi

Si tratta delle spese sostenute per il noleggio di beni (furgoni e autoveicoli, ponteggi, macchinari, arredi, ecc.) e per locazioni uso foresteria. L'importo complessivo ammonta a Euro 125.945.

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 1.124.589 sono costituiti da incentivi all'esodo (euro 976.565), 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.

31/12/2002	31/12/2003	Differenza
3.024.622	3.436.596	411.974

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 della variazione intervenuta nei materiali di consumo e di cancelleria (euro 61.081), valutati al costo di acquisto. Per la riclassificazione della merce stoccati si rinvia a quanto precedentemente evidenziato.

Rispetto all'importo iniziale, di Euro 61.059, non si è registrata una variazione di rilievo.

Accantonamento per fondo rischi

In merito all'accantonamento di Euro 960.000 al titolo di fondo rischi, si rinvia a quanto già precisato in sede di commento alla voce del corrispondente fondo.

Oneri diversi di gestione

31/12/2002	31/12/2003	Differenza
1.914.084	1.998.577	84.493

Si riporta di seguito il dettaglio:

Descrizione	31/12/2002	31/12/2003	Differenza
Beneficenza	1.631	13.104	11.473
Quote associative	113.777	136.449	22.672
Servizi Ansa	19.418		-19.418
Servizi esterni		47.058	47.058
Servizi ADN Kronos	9.045	11.698	2.653
Libri e pubblicazioni	12.574	12.422	-152
Imposte condono		1.500	1.500
Tasse CC GG CCIAA	1.072	15.909	14.837
Passi carabili		17.971	17.971
Imposta registro	32.689	33.594	905
Ici	1.625.576	1.646.698	21.122
Permessi auto centro storico	640		-640
Carburanti auto aziendali	20	1.985	1.965
Sanzioni	2.340	18.109	15.769
Spese indeducibili	108	3.230	3.122
Oneri bancari	55.700	36.301	-19.399
Varie	39.494	2550	-36.944
Totali	1.914.084	1.998.577	84.494

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

31/12/2002	31/12/2003	Differenza
-935.300	-697.756	237.544

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali		125.476	125.476
Interessi di mora		1.405	1.405
Interessi su finanziamenti	165.852	0	165.852
Totali	165.852	126.881	292.733

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Controllate	Altre	Totale
Interessi bancari		184.261	184.261
Interessi altri	51	29.576	29.627
Interessi su finanziamenti		776.601	776.601
Totali	51	990.438	990.438

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 e sui mutui chirografari di cui si è detto in precedenza..

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

31/12/2002	31/12/2003	Differenza
520.874	3.821.537	3.300.663

Descrizione	31/12/2003
Sopravvenienze attive	4.184.650
Oneri straordinari	-363.113
Totali	3.821.537

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

- Euro 110.913, per aggiustamenti di stime effettuate nell'anno 2002;
- Euro 258.228, per il contributo in conto capitale ricevuto dal Comune di Roma a fronte della ristrutturazione del palazzo dell'Arte Moderna (contributi in occasione del Giubileo);
- Euro 3.302.084, per Invim 1991 e relativi interessi (si veda quanto già esposto tra i crediti);
- Euro 432.401 per partite straordinarie derivanti dall'ex Ente;
- Euro 64.893 per transazioni, recupero oneri sociali per CFL, rettifiche calcoli di TFR e premi produttività, rettifiche di saldi fornitori, ecc.

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

- Euro 209.645 per rettifiche di canoni locativi fatturati in precedenti esercizi;
- Euro 42.416 per aggiustamenti di stime effettuate negli anni 2001 e 2002;
- Euro 41.225, per altri aggiustamenti vari;
- Euro 11.653, per minusvalenza su cessione fotocopiatrici;
- Euro 58.173, per indennità di avviamento commerciale corrisposta in occasione di una cessata locazione.

Imposte sul reddito d'esercizio

31/12/2002	31/12/2003	Differenza
146.228	28.431	-117.797
Imposte	31/12/2003	
Imposte correnti:		
IRPEG		
IRAP	28.431	
Imposte sostitutive		
Imposte anticipate		
IRPEG		
IRAP		
Totale	28.431	

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRAP)

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Utile di bilancio	3.008.968	
Variazioni ai fini IRAP:		
Spese immobili storici	1.907.337	
Rappresentanza	5.781	
Cellulari 50%	14.580	
Beneficenza	13.104	
Acc.to TFM	17.745	
Compensi amministratori	443.441	
Sindaci co.co.co.	35.077	
Oneri sociali amm.ri e sindaci co.co.co.	20.734	
Manutenz.parchi e giardini	1.648.708	
Acc.to rischi	960.000	
Manutenzione eccedente 5%	328.478	
Amm. Beni storici	2.779.286	
Perdite su crediti	1.121.783	
Ici	1.646.698	
Sanzioni	18.109	
Spese indeducibili	3.230	
Svalutaz. Partecipazioni	1.553.197	
Sopravvenienze	293.286	
Minusvalenze	11.654	
Imposte condono	1.500	
R.C. immobili storici	786.974	
Reddito dominicale parchi e giardini	10.099	
Co.co.co.	58.307	
Retribuzioni e oneri sociali	7.354.537	
Interessi passivi	990.489	
Irap	28.431	
Collaborazioni occasionali	52.201	
Rappresentanza deducibile	-3.289	
Eccedenza spese manutenzioni deducibile	-306.142	

Sopravvenienza attiva	-3.510.827
Interessi attivi	-292.733
Ricavi palazzi storici	-18.775.288
Ici immobili no storici	-1.103.686
Ticket e vestiario	-79.383
Inail	-27.336
Disabili	-400.047
CFL	-73.456
Totale	541.547
Onere fiscale teorico (%)	5,25
	28.431

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, il credito non viene ritenuto recuperabile in quanto non sono attesi redditi imponibili nel medio periodo.

Situazione fiscale

In merito alla situazione fiscale della Società, si precisa 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.
- con riguardo alla **fiscalità erariale**:
 - 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'Ente EUR, nell'anno 1992, ha provveduto a versare le somme richieste;
 - il ricorso avverso un atto di attribuzione di rendita (Picar) è stato accolto e la sentenza è stata notificata all'Agenzia del Territorio ma non è ancora passata in giudicato né è stata impugnata;
 - 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.

Nessun credito è stato appostato in bilancio in conseguenza di quanto sopra evidenziato al di fuori di quello certo e determinabile relativo all'Invim 1991.

- Con riguardo alla **fiscalità locale**:
 - i ricorsi avverso quattro avvisi di accertamento ICI sui fabbricati per gli anni 1995-1998, per una pretesa complessiva di euro 1.353.695,51, sono stati accolti con sentenze ancora

impugnabili. In relazione ad essi il 25.2.2004 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 1.710.534,23. In relazione ad essi il 25.2.2004 è stata notificata la cartella di pagamento;
- i ricorsi avverso il rifiuto espresso del 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 fronte dell'incertezza circa il recupero degli importi versati.
- 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;
- 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.

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

Circa l'ultimo periodo d'imposta definito, la Società ha effettuato l'integrazione semplice per tutti i tributi prevista dall'art. 8 della L. 289/2002 (si veda nota integrativa dell'esercizio precedente). 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, 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		216.857
Amministratore Delegato		124.684
Consiglieri		101.899
Collegio sindacale		83.379

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

Dati riepilogativi	Saldo al 31/12/2002	Rettifiche ai fondi di ammortam.	Saldo al 31/12/2003	Differenza
	665.967.939	-214.971	674.096.575	8.343.607

Fabbricati di interesse storico non ammortizzabili / Terreni e parchi/ Aree	Saldo al 31/12/2002	Rettifiche ai fondi di ammortam.	Saldo al 31/12/2003	Differenza
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	274.343		274.343	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	1.710.299		1.710.299	0
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 Primali Sportive	54.228		54.228	0
R/d Via Laurentina	242.200		242.200	0
R/d V.le Primali Sportivi	49.580		49.580	0

XIV LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

N-V.le Egeo	12.137	12.137	0
M4 Centro Congressi	78.789.656	79.045.910	256.254
	530.894.283	531.150.537	256.254

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
Cgiosco 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	28.697.337	28.697.337	0
Velodromo	22.052.413	22.052.413	0
Piscina	1.277.016	1.277.016	0
Chiosco V.le Alheria	123.218	123.218	0
Parco Rosati	432.683	432.683	0
	124.308.839	124.308.839	0

Fondi ammortamento

Palazzo Urbanistica	1.434.608	1.958.951	524.343
Serbatoio e acquedotto Eur	61.609	84.126	22.517
Istituto Alberti	703.895	961.165	257.270
Scuola Elementare Eur	205.438	280.524	75.086
Liceo Classico Vivona	261.227	356.705	95.478
Immobile Salba	13.055	19.708	6.653
Distributore Api	11.492	17.349	5.857
Casina tre Laghi	42.242	57.682	15.440
Ristorante Picar	179.784	245.494	65.710
Chiosco V.le Libano	5.140	7.019	1.879
Bar Le Cascate	25.768	35.187	9.419
Chiosco V.le Umanesimo	4.360	5.954	1.594
Locale p. Urbanistica/Istit. TG	55.480	75.758	20.278
Ufficio PPTT P.le Douhet	38.435	52.483	14.048
Palazzo dello Sport	634.378	745.960	111.582
Velodromo	938.395	1.281.375	342.980

Fondi ammort.spese increm.

Palazzo Civiltà Italiana	13.600	0	19.453	5.853
Archivi di Stato	1.265	82.150	120.751	37.336
Palazzo delle Scienze	16.349	6.834	51.039	27.856
Palazzo Uffici	4.252	4.576	15.390	6.562
Palazzo Tradizioni Popolari	32.193	5.619	67.759	29.947
Palazzo Urbanistica	11.516	-726	24.429	13.639
Palazzo ex Ristorante	98	7.114	7.732	520
Palazzo Arte Antica	70.309	3.378	137.619	63.932
Scuola Elementare	8.058	0	12.532	4.474
Palazzo Arte Moderna	21.519	7.427	53.067	24.121
Palazzo nord/sud Polizia	38	1.896	2.248	314
Palazzo dei Congressi	16.543	89.260	120.405	14.602
Palazzo dello Sport	352	0	516	164
Piscina delle Rose	183	0	495	312
Salone delle Fontane	232	2.553	3.674	889
Centrali Termiche	422	0	666	244
Biblioteca Parco Turismo	3.836	-11	5.840	2.015
Parco del Lago-Vialetti	9.420	0	14.302	4.882
Parchi e giardini	3.621	0	6.225	2.604
Sporting Club	2.230	12.939	17.071	1.902
Museo della Romanità	0	0	653	653
Bar Le Cascate Belvedere	0	0	302	302
Velodromo Olimpico	0	0	724	724
	216.036	223.009	682.892	243.847

Macchinari e impianti

Imp.condiz.Arte Moderna	337.200	454.300	117.100
Imp.condiz.TT PP	65.531	330.531	265.000
Imp.elettr.Sporting Club	10.000	10.000	0
Imp.elettr.Parco Turismo	155.000	155.000	0
Imp.elettrico parco lago	11.204	11.204	0
Imp.elettrico Pal. Scienze	91.786	107.999	16.213
imp.elettrico TT PP	46.630	46.630	0
Imp. elettrico Pal. Civiltà	1.440	1.440	0
Imp.elettrico Polizia Scientifica	522.679	1.036.554	513.875
Imp.elettrico Velodromo	5.704	5.704	0
Imp.elettrico Congressi	1.026.795	1.025.979	-816
Imp. elettrico Pal. Uffici	29.744	29.730	-14
Imp.condiz.Arte Antica	38.161	149.161	111.000
Imp.condiz.Sporting Club	8.000	8.000	0
Imp.condiz. palazzo congressi	1.452.261	1.452.261	0
Rete idrica	507.661	507.850	189

XIV LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

Imp.elettrico Archivi Stato	826	104.676	103.850
Imp. Condiz. Archivi Stato	7.056	469.056	462.000
Imp. Condiz. Pal. Uffici	190.038	246.338	56.300
Imp. Cond. Bibl.Parco Turismo	2.600	2.600	0
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	406.197	406.197	0
Imp.elevatore Urbanistica	41.070	41.070	0
Imp.elevatore Congressi	13.600	0	-13.600
Rete LAN piscina delle rose	0	10.917	10.917
Rete LAN Palazzo Uffici - Postevita	0	13.144	13.144
Rete LAN Palazzo Archivi	0	99.987	99.987
Rete LAN Palazzo Scienze	0	9.872	9.872
Impianto telefonico Congressi	0	1.020	1.020
Impianto elevatore Palazzo Archivi	0	32.000	32.000
Impianto antincendio Palazzo Archivi	0	35.000	35.000
Impianto condizionamento Palazzo Scienze	0	34.900	34.900
Impianto elevatore Palazzo Tradizioni Popolari	0	13.600	13.600
	4.994.803	6.876.340	1.881.537

Fondi di ammortamento

Imp.condiz.Arte Moderna	25.290	84.653	59.363
Imp.condiz.TT PP	4.915	34.619	29.704
Imp.elettr.Sporting Club	1.000	3.000	2.000
Imp.elettr.Parco Turismo	15.500	46.500	31.000
Imp.elettrico parco lago	3.290	-3	5.528
Imp.elettrico Pal. Scienze	24.999	44.977	19.978
imp.elettrico TT PP	13.989	23.315	9.326
Imp. elettrico Pal. Civiltà	432	720	288
Imp.elettrico Polizia Scientifica	110.371	266.295	155.924
Imp.elettrico Velodromo	1.711	2.852	1.141
Imp.elettrico Congressi	105.600	-492	309.894
Imp. elettrico Pal. Uffici	3.469	9.414	5.945
Imp.condiz.Arte Antica	2.862	16.911	14.049
Imp.condiz.Sporting Club	600	1.800	1.200
Imp. Cond. Palazzo Congressi	463.726	-2.195	679.370
Rete idrica	39.833	2.089	67.310
Imp.elettrico Archivi Stato	248	10.798	10.550
Imp. condizionamento Archivi Stato	839	36.547	35.708
Imp. condizionamento Pal. Uffici	17.202	49.930	32.728
Imp. Cond. Bibl.Parco Turismo	195	585	390

XIV LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

Imp. antincendio Pal. Congressi	995	1.658	663
Imp. idraulico Pal. Congressi	605	1.009	404
Imp. telesegnalazione park. Pal.Uffici	387	646	259
Imp. TV satellitare	283	472	189
Imp.cond.Urbanistica	30.465	91.394	60.929
Imp.elevatore Urbanistica	1.540	4.620	3.080
Imp.elevatore Congressi	510	-510	0
Rete LAN piscina delle rose	0	1.365	1.365
Rete LAN Palazzo Uffici - Postevita	0	1.643	1.643
Rete LAN Palazzo Archivi	0	12.498	12.498
Rete LAN Palazzo Scienze	0	1.234	1.234
Impianto telefonico Congressi	0	61	61
Impianto elevatore Palazzo Archivi	0	1.200	1.200
Impianto antincendio Palazzo Archivi	0	875	875
Impianto condizionamento Palazzo Scienze	0	2.618	2.618
Impianto elevatore Palazzo Tradizioni Popolari	0	510	510
	870.856	-1.111	1.816.821
			947.076

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	857.207	876.735	19.528
Attrezzature parchi e giardini	16.906	16.906	0
Mobili e arredi Contact center	0	8.003	8.003
Mobili Archivio di Stato	0	371.752	371.752
	1.810.214	2.209.497	399.283

Fondi di ammortamento

Mobili palazzo congressi	208.766	281.271	72.505
Mobili palazzo sport	15.956	15.956	0
Mobili salone fontane	205	290	85
Mobili piscina	7.005	9.942	2.937
Mobili palazzo civiltà italiana	2.977	4.217	1.240
Mobili palazzo uffici	198.117	302.154	104.037
Attrezzature parchi e giardini	3.931	5.960	2.029
Mobili e arredi Contact center	0	480	480
Mobili Archivio di Stato	0	22.305	22.305
	436.957	0	642.575
			205.618

XIV LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

Piscina	54.341	74.202	19.861
Chiosco V.le Alheria	5.243	7.160	1.917
Parco Rosati	18.412	25.141	6.729
	4.693.302	0	6.291.943

Spese incrementive su beni propri

Palazzo Civiltà Italiana	376.358	376.358	0
Archivi dello Stato	76.846	2.394.789	2.317.943
Palazzo delle Scienze	1.062.928	1.786.771	723.843
Palazzo Uffici	204.016	421.027	217.011
Palazzo Tradizioni Popolari	1.210.726	1.922.011	711.285
Palazzo Urbanistica	745.839	874.906	129.067
Palazzo ex Ristorante	6.401	33.295	26.894
Palazzo Arte Antica	2.989.809	4.102.236	1.112.427
Scuola Elementare	263.786	287.141	23.355
Palazzo Arte Moderna	1.355.539	1.547.228	191.689
Palazzo nord/sud Polizia	2.442	20.417	17.975
Palazzo dei Congressi	504.777	937.602	432.825
Palazzo dello Sport	23.179	42.017	18.838
Piscina delle Rose	11.871	32.672	20.801
Salone delle Fontane	7.647	57.056	49.409
Centrali Termiche	12.244	15.691	3.447
Biblioteca Parco Turismo	127.784	129.323	1.539
Parco del Lago-Vialetti	313.364	313.364	0
Parchi e giardini	118.634	167.091	48.457
Sporting Club	145.000	122.000	-23.000
Museo della Romanità	0	41.876	41.876
Bar Le Cascate Belvedere	0	19.401	19.401
Velodromo Olimpico	0	46.455	46.455
	9.559.190	15.690.727	6.131.537

**Macchine d'ufficio elettromeccaniche,
elettroniche**

Computers	356.237	352.375	-3.862
	356.237	352.375	-3.862

Fondi di ammortamento

Computers	141.792	-6.927	205.727	70.862
	141.792	-6.927	205.727	70.862

Telefoni cellulari

Telefoni cellulari	7.969	9.157	1.188
	7.969	9.157	1.188

Fondi di ammortamento

Telefoni cellulari	1.366	2.282	916
	1.366	2.282	916

Stigli

Stigli Arte Antica	14.786	25.218	10.432
Stigli palazzo uffici	21.946	23.046	1.100
Stigli Archivi di Stato	4.287	4.287	0
Stigli Salone Fontane	7.747	7.747	0
Stigli Pal. Congressi	2.142	167.142	165.000
Stigli Civiltà	248	248	0
Stigli Arte Moderna	31.688	31.688	0
	82.844	259.376	176.532

Fondi di ammortamento

Stigli Arte Antica	739	2.739	2.000
Stigli palazzo uffici	1.672	3.921	2.249
Stigli Archivi di Stato	643	1.072	429
Stigli Salone Fontane	1.163	1.937	774
Stigli Pal. Congressi	321	6.670	6.349
Stigli Civiltà	12	37	25
Stigli Arte Moderna	1.584	4.753	3.169
	6.134	21.129	14.995

Strumenti tecnici

Strumenti tecnici	904	2.508	1.604
Attrezzature	3.596	3.596	0
	4.500	6.104	1.604

Fondi di ammortamento

Strumenti tecnici	185	441	256
Attrezzature	270	809	539
	455	0	1.250

Immobilizzazioni in corso e acconti

Semilavorati Arte Antica	315.958	315.958	0
Centro Congressi Italia	0	2.582.284	2.582.284
	315.958	0	2.898.242

	665.967.939	-214.971	674.096.575
			8.343.607

Allegato n. 2 alla nota integrativa

Ammortamento delle Immobilizzazioni materiali e immateriali

Dati riepilogativi	31/12/2002	31/12/2003	Differenza
	3.024.622	3.436.597	411.975

Si riporta di seguito il dettaglio delle singole voci

Ammortamento di immobilizzazioni immateriali

Spese impianto e trasformazione	35.517
Spese pubblicitarie e ricerche di mercato	267.757
Marchi	2.156
Spese programmi software	48.414
	353.844

Ammortamento beni materiali

Imp.condiz.Arte Moderna	59.363
Imp.condiz.TT PP	29.705
Imp.elettr.Sporting Club	2.000
Imp.elettr.Parco Turismo	31.000
Imp.elettrico parco lago	2.241
Imp.elettrico Pal. Scienze	19.979
imp.elettrico TT PP	9.326
Imp. elettrico Pal. Civiltà	288
Imp.elettrico Polizia Scientifica	155.923
Imp.elettrico Velodromo	1.141
Imp.elettrico Congressi	204.786
Imp. elettrico Pal. Uffici	5.946
Imp.condiz.Arte Antica	14.049
Imp.condiz.Sporting Club	1.200
Imp. Cond. Palazzo Congressi	217.839
Rete idrica	25.388
Imp.elettrico Archivi Stato	10.550
Imp. condizionamento Archivi Stato	35.708
Imp. condizionamento Pal. Uffici	32.728
Imp. Cond. Bibl.Parco Turismo	390
Imp. antincendio Pal. Congressi	663
Imp. idraulico Pal. Congressi	403
Imp. telesegnalazione park. Pal.Uffici	258
Imp. TV satellitare	189
Imp.cond.Urbanistica	60.930
Imp.elevatore Urbanistica	3.080

Imp.elevatore Congressi	0
Rete LAN piscina delle rose	1.365
Rete LAN Palazzo Uffici - Postevita	1.643
Rete LAN Palazzo Archivi	12.498
Rete LAN Palazzo Scienze	1.234
Impianto telefonico Congressi	61
Impianto elevatore Palazzo Archivi	1.200
Impianto antincendio Palazzo Archivi	875
Impianto condizionamento Palazzo Scienze	2.618
Impianto elevatore Palazzo Tradizioni Popolari	510
	947.077

Ammortamento di immobili non storici

Palazzo Urbanistica	524.344
Serbatoio e acquedotto Eur	22.518
Istituto Alberti	257.271
Scuola Elementare Eur	75.087
Liceo Classico Vivona	95.478
Immobile Salba	6.653
Distributore Api	5.857
Casina tre Laghi	15.439
Ristorante Picar	65.710
Chiosco V.le Libano	1.879
Bar Le Cascate	9.418
Chiosco V.le Umanesimo	1.594
Locale p. Urbanistica/Istit. TG	20.278
Ufficio PPTT P.le Douhet	14.048
Palazzo dello Sport	111.582
Velodromo	342.980
Piscina	19.861
Chiosco V.le Algeria	1.916
Parco Rosati	6.730
	1.598.643

Ammortamento mobili ed attrezzature

Mobili palazzo congressi	72.505
Mobili palazzo sport	0
Mobili salone fontane	85
Mobili piscina	2.936
Mobili palazzo civiltà italiana	1.240
Mobili palazzo uffici	104.037
Attrezzature parchi e giardini	2.029
Mobili e arredi Contact center	480
Mobili Archivio di Stato	22.305

205.617

Ammortamento altri beni

Computers	70.861
Telefoni cellulari	916
Stigli Arte Antica	2.000
Stigli palazzo uffici	2.250
Stigli Archivi di Stato	429
Stigli Salone Fontane	775
Stigli Pal. Congressi	6.348
Stigli Civiltà	25
Stigli Arte Moderna	3.169
Strumenti tecnici	256
Attrezzature	539
	87.568

Ammortamento spese incrementative immobili

Palazzo Civiltà Italiana	5.853
Archivi dello Stato	37.336
Palazzo delle Scienze	27.856
Palazzo Uffici	6.563
Palazzo Tradizioni Popolari	29.947
Palazzo Urbanistica	13.640
Palazzo ex Ristorante	519
Palazzo Arte Antica	63.933
Scuola Elementare	4.473
Palazzo Arte Moderna	24.121
Palazzo nord/sud Polizia	315
Palazzo dei Congressi	14.602
Palazzo dello Sport	164
Piscina delle Rose	312
Salone delle Fontane	889
Centrali Termiche	244
Biblioteca Parco Turismo	2.015
Parco del Lago-Vialetti	4.882
Parchi e giardini	2.603
Sporting Club	1.902
Museo della Romanità	653
Bar Le Cascate Belvedere	302
Velodromo Olimpico	724
	243.848
Totale	3.436.597

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

Rendiconto Finanziario

FONTI DI FINANZIAMENTO: 2003

Liquidita' generata dalla gestione reddituale dell'esercizio:

Utile netto	3.008.968
 Rettifiche in piu' (meno) relative a voci che non hanno avuto effetto sulla liquidita':	
Ammortamenti dell'esercizio	3.436.596
 Rettifiche in piu' (meno) relative a voci che hanno avuto effetto sulla liquidita':	
Diminuzione (Aumento) rimanenze	(22)
Diminuzione (Aumento) crediti verso clienti	3.471.669
Diminuzione (Aumento) crediti verso imprese controllate	288.143
Diminuzione (Aumento) crediti verso altri	(2.842.863)
Diminuzione (Aumento) ratei e risconti attivi	7.663
Aumento (Diminuzione) debiti per acconti	(206.820)
Aumento (Diminuzione) debiti verso fornitori	(723.786)
Aumento (Diminuzione) debiti verso imprese controllate	206.441
Aumento (Diminuzione) debiti tributari	(1.465.790)
Aumento (Diminuzione) debiti previdenziali	(62.804)
Aumento (Diminuzione) altri debiti	2.930.033
Aumento (Diminuzione) ratei e risconti passivi	20.061.076
 Indennita' di anzianita' dell'esercizio:	
Quota	298.873
Pagamenti	(81.719)
Aumento altri fondi	(925.750)
 Liquidita' generata dalla gestione reddituale	
	27.399.908

Variazioni di Patrimonio Netto per rettifiche ai saldi patrimoniali	
Valore netto immobilizzazioni materiali vendute	16.154
subtotali	<u>27.416.062</u>
Impieghi di liquidita':	
Investimenti in immobilizzazioni materiali ed immateriali	(10.695.255)
(Incremento) immobilizzazioni finanziarie (al netto dell'incremento del relativo fondo svalutazione)	(42.655)
	<u>(10.737.910)</u>
Aumento di liquidita'	16.678.152
Indebitamento finanziario netto all'inizio dell'esercizio	(15.963.294)
Indebitamento finanziario netto alla fine dell'esercizio	<u>714.858</u>

Il Presidente del Consiglio d'Amministrazione
(Ing. Paolo Cuccia)

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

Prospetto delle variazioni dell'esercizio 2003
nei conti di patrimonio netto di Eur S.p.A.

	AL 31/12/2001	Destinazione risultato esercizio 2001	Utile d'esercizio 2002	AL 31/12/2002	Destinazione risultato esercizio 2002	Utile d'esercizio 2003	AL 31/12/2003
Capitale sociale	645.248.000			645.248.000			645.248.000
Riserva legale	225.642	294.215		519.857	214.373		734.230
Riserva di trasformazione	916.287			916.287			916.287
Riserva straordinaria	4.287.193	5.590.093		9.877.286	3.659.909		13.537.195
Riserva terreno Laurentina	0			0	413.166		413.166
Utile d'esercizio	5.884.308	(5.884.308)	4.287.448	4.287.448	(4.287.448)	3.008.968	3.008.968
Riserva conversione euro	0	3		3	(3)		0
TOTALE	656.561.430	3	4.287.448	660.848.881	(3)	3.008.968	663.857.846

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
(Ing. Paolo Cuccia)



Revisione e organizzazione contabile

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

Telefono (06) 809611
Telefax (06) 9077475

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 2003. 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 accettare 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 7 aprile 2003.

- 3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Eur S.p.A. al 31 dicembre 2003 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 Si richiama l'attenzione sull'informativa fornita dagli amministratori nella nota integrativa sui punti seguenti.
- 4.1 La Società ha modificato la classificazione delle spese capitalizzate per manutenzione straordinaria riferibili a talune tipologie di immobili di proprietà. Conseguentemente a tale modifica, gli amministratori della Società hanno inoltre effettuato un riesame della stima della recuperabilità economico-tecnica delle menzionate spese di manutenzione.

Le motivazioni e gli effetti relativi a quanto sopra indicato sono descritti in nota integrativa.



KPMG S.p.A. is a member of KPMG international

Società per azioni
Capitale sociale Euro 4.386.923,85 i.v.
Registro Imprese Milano e Codice Fiscale
N. 00709600159
P.R.A. Milano N. 512867
Part. IVA 00709600159
Sede legale: Via Vittor Pisani, 25 - 20124 Milano MI



Eur S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2003

- 4.2 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, 9 aprile 2004

KPMG S.p.A.

Marco Maffei
Socio

PAGINA BIANCA

**RELAZIONE
DEL COLLEGIO SINDACALE**

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 2003

Signori Soci,

il progetto del bilancio chiuso il 31 dicembre 2003 - 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	827.137
- materiali	674.096.568
- finanziarie	6.947.581
Totale immobilizzazioni	681.871.286

CIRCOLANTE:

- rimanenze	61.081
- crediti	22.685.282
- disponibilità liquide	17.981.428
Totale circolante	40.727.791

FATTEI E RISCONTI

TOTALE ATTIVITÀ	722.632.077
------------------------	--------------------

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO:

- capitale sociale	645.248.000
- riserva legale	734.230
- altre riserve	14.866.649
- utile d'esercizio	3.008.968
Totale patrimonio netto	663.857.846

FONDI PER RISCHI ED ONERI

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

DEBITI

FATTEI E RISCONTI

TOTALE PASSIVITÀ	722.632.077
-------------------------	--------------------

L'utile d'esercizio di € 3.008.968 trova riscontro nel conto economico che in sintesi espone i seguenti risultati:

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	24.107.392
Costi della produzione	(22.640.577)
Differenza tra valore e costi della produzione	1.466.815
Proventi e oneri finanziari	(697.756)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	(1.553.197)
Proventi e oneri straordinari	3.821.537
Utile al lordo delle imposte	3.037.399
Imposte sul reddito dell'esercizio	(28.431)
UTILE D'ESERCIZIO	3.008.968

I conti d'ordine ammontano a € 25.232.798 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, per € 11.930.154 una ipoteca a favore dell'INA a fronte di un precedente mutuo contratto dall'Ente EUR e per € 3.167.262 una fideiussione che la societa' ha rilasciato al Comune di Roma a fronte dell'accordo urbanistico afferente l'area Castellaccio-Parco Volusia.

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 metà. 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 società' non quotate in borsa sono valutate con il metodo del costo, determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione, le partecipazioni sono state svalutate 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 le condizioni economiche generali;
- il *fondo per rischi ed oneri* di € 1.442.594 accoglie gli accantonamenti a fronte di potenziali passività a carico della società' per questioni attinenti la gestione dell'ex Ente e ad ulteriori fatti gestionali e non, avuto riguardo anche alla situazione del contenzioso Ici.
- 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;
- 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 2003 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 2003 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 2003 della vostra Società, così come predisposto dal Consiglio d'Amministrazione, che evidenzia un utile netto di € 3.008.968, dichiarandoci altresì d'accordo sulla formulata proposta di destinazione dello stesso.

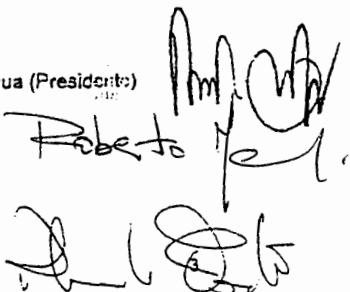
Roma , 07 Aprile 2004

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Antonio Mastrapasqua (Presidente)

Dott. Roberto Ferranti

Dott. Alessandro Forte



PAGINA BIANCA

**BILANCIO CONSOLIDATO
AL 31 DICEMBRE 2003**

PAGINA BIANCA

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2003

- Relazione sulla gestione
- Bilancio consolidato al 31.12.2003
- Nota integrativa al bilancio consolidato
- All. n. 1: elenco imprese consolidate
- All. n. 2: prospetto di raccordo risultato/patrimonio
- Rendiconto finanziario
- Prospetto variazioni Patrimonio netto

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 AL BILANCIO CONSOLIDATO ANNO 2003**Premessa**

L'esercizio 2003 si chiude, per il Gruppo **con utili di esercizio, al netto delle imposte, pari a 2.269 migliaia di euro.**

L'attività del Gruppo ha perseguito i seguenti obiettivi:

- Per la Controllante, come negli anni precedenti, la **valorizzazione del patrimonio immobiliare e la creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione e lo sviluppo dei servizi connessi, con particolare attenzione a possibili modelli di outsourcing per il Facility Management.**
- Per la Controllata, al contrario, si è reso necessario un radicale ripensamento della mission aziendale, allo scopo di bloccare gli investimenti non produttivi di reddito sufficiente a generare valore per gli azionisti rivisitando e riducendo la tipologia dei servizi di tipo “high tech” inseriti nel portafoglio della Società, e verificando la possibilità di sviluppare un diverso business, secondo un processo già avviato a partire dal 2002 con l'ampliamento dell'oggetto sociale, orientando sempre più la Società allo svolgimento di attività di tipo “low tech” sugli immobili.

1. Condizioni operative e sviluppo dell'attività***La valorizzazione del patrimonio immobiliare di EUR S.p.A.***

Con riferimento alle attività di **valorizzazione del patrimonio immobiliare**, si ricorda ancora una volta, che 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 pubblicistiche.

Relativamente all'entità della strategia di valorizzazione del patrimonio immobiliare aziendale, come già ampiamente analizzato negli anni precedenti, se ne deve sottolineare la continuità gestionale, in piena adesione alla missione aziendale precedentemente decisa.

Per quanto riguarda le iniziative più importanti in relazione agli investimenti, si ritiene opportuno evidenziare, per importanza:

- ristrutturazione ex Velodromo Olimpico: tale iniziativa è di particolare rilevanza per la Società, poiché, nell'ambito delle strategie di diversificazione gestionale dalla stessa apportabili, 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 vedere il coordinamento e la gestione direttamente in capo alla Società stessa.

A tal fine, nel corso del 2003, la Società:

- ha affidato ed acquisito un approfondimento dello studio di prefattibilità (definito nel 2002) che ha confermato valido il mix funzionale delle attività da gestire nell'impianto, idoneo a soddisfare i requisiti di economicità dell'iniziativa anche secondo quanto variato su indicazione del Comune di Roma rispetto alla proposta iniziale del maggio 2003;
- ha proseguito le campagne di monitoraggio finalizzate ad accettare la variazione di altezza della falda nel sottosuolo;
- ha costantemente interloquito con il Comune di Roma ai fini della più corretta procedura urbanistica da adottare fino alla 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 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 Primi Sportivi e Via Frugoni.
- 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 (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, per quanto dichiarato dal concessionario, presumibilmente a fine 2004 – inizio 2005;

- i lavori, iniziati nel novembre 2003 (lavori che erano, peraltro, già stati previsti dalla Convenzione del 1999 tra Ministero per i Beni e le Attività Culturali e l'ex Ente EUR e mai attivati), per la ristrutturazione (relativa alle sole parti esterne e ad alcune opere 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;
- la realizzazione di parcheggi pertinenziali e pubblici a servizio del nuovo Centro Congressi, da realizzarsi su concessione del diritto di superficie comunale, confermata nelle deliberazioni 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; l'individuazione del gestore potrà invece avvenire con procedura privatistica mediante confronto concorrenziale.

Ulteriori interventi di valorizzazione sono stati programmati dalla Società nel corso del 2003, 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 alla locazione

Al fine di analizzare le attività poste in essere dalla società volte alla creazione di valore attraverso l'incremento della redditività degli immobili, si ritiene opportuno accennare brevemente alle condizioni di scenario di riferimento (Fonte NOMISMA: Osservatorio sul mercato immobiliare.- III rapporto quadrimestrale):

- 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 precedente;
- Leggero decremento dei rendimenti immobiliari rispetto all'anno precedente 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 precedente e un rendimento intorno al 7%
- Richiesta di immobili con dotazioni tecnologiche/ impiantistiche in linea con gli standard internazionali.

Con riferimento all'analisi della redditività delle superfici in locazione immobiliare, si riporta l'analisi dei dati comparativi tra l'esercizio 2002 e 2003, riproponendo la distinzione degli immobili secondo la loro tipologia di destinazione già presente nelle relazioni dell'esercizio 2001 e 2002.

Prospetto di sintesi dei rendimenti intero patrimonio

Tipologia	Valori di perizia migliaia di Euro	Incidenze percent.	Rendim. Medio Lordo	Rendim. Medio Lordo
			Bilancio 2002	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 temporanee	105.119,22	18,86%	n.s.	n.s.
Superfici di minore pregio ¹	8.748,41	1,57%	4,20%	5,70%
Superfici di maggior pregio ²	397.029,17	71,25%	4,70%	4,70%
TOTALE EDIFICI E FABBRICATI	557.243,86	100,0%	85,9%	3,42%
 Parchi e Terreni	 8.884,55	 1,4%	 6,73%	 7,4%
Aree Edificabili	9.967,62	1,5%	n.s.	n.s.
Area del Centro Congressi	70.000,00	11,2%	0,64%	n.s.
TOTALE	648.360,00	100,0%	3,63%	3,68%

In complesso, per le superfici descritte si è registrato un rendimento complessivo lordo medio nel 2003 pari al 3,7% in linea rispetto al rendimento del 2002.

Analizzando nel dettaglio il dato del 2003 si rileva che i rendimenti restano costanti, con lievi incrementi per le superfici di "minor pregio" e per i parchi e terreni. E' costante anche il dato relativo alle superfici libere causato dai ritardi nel completamento dei lavori di ristrutturazione, come indicato più analiticamente nel paragrafo relativo ai ricavi d'esercizio.

Si segnala anche l'incidenza della mancata approvazione del contratto con il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, stipulato in data 4 aprile 2003, per una superficie complessiva di 60.584 mq.

In questo contesto di riferimento Eur ha perseguito nel corso dell'esercizio la sua strategia volta a posizionarla sul mercato nazionale e romano come modello originale di gestione immobiliare e sviluppo del territorio in grado di affiancare all'offerta di immobili (siti in un unico territorio specializzati nel terziario direzionale e nell'intrattenimento culturale e sportivo) in linea con i più recenti standard internazionali, un portafoglio sempre più nutrito di offerta di servizi agli edifici (servizi FM high tech e low tech) e alle persone (progetto di riqualificazione dei parchi e progetti

¹ Da un punto di vista architettonico, artistico e culturale, ma di più facile commercializzazione.

² Da un punto di vista architettonico, artistico e culturale, ma con presenza di maggiori vincoli per la realizzazione delle diverse iniziative immobiliari.

per l'intrattenimento sportivo: Piscina delle Rose ed ex Velodromo Olimpico, e per quello culturale: sistema congressuale e sistema museale dell'EUR).

Anche nel corso dell'anno 2003 si è dato, quindi, impulso alla commercializzazione dei servizi di facilities agli immobili, ampliandone la gamma e la qualità.

Le attività della controllata EurNetCity S.p.A.

L'esercizio 2003 ha risentito in misura significativa dell'elevato ammontare dei costi fissi, con particolare riferimento all'area di business che maggiormente ha visto impegnata la Società, ovvero l'asset "Tlc & Data Center". Detto "asset" è stato realizzato nella porzione immobiliare sita in Roma, Palazzo dell'Arte Antica, per l'esercizio di attività volte alla fornitura, tra l'altro, di servizi di outsourcing infrastrutturale e tecnologico, hosting, housing e co-location. Infatti, nonostante l'avvio dell'operatività e la messa in esercizio dell'asset in oggetto abbiano determinato un incremento di fatturato rispetto a quello dell'anno precedente, i ricavi prodotti non sono stati sufficienti a remunerare né i costi diretti, né i costi di struttura con previsioni che non consentono di raggiungere il break-even nel breve periodo.

Pertanto, i due maggiori azionisti – EUR e Acea- sono intervenuti con uno sforzo congiunto dotando la Società sia di un piano di recupero che di un nuovo piano di attività basati su un nuovo indirizzo strategico di riconfigurazione della mission aziendale che prevede un graduale passaggio dalla new economy al Facility Management.

I Soci hanno altresì confermato il proprio sostegno agli amministratori. Infatti, con riferimento al progressivo incremento delle perdite che ha posto la Società più volte nel corso dell'anno nella situazione prevista dall'at. 2446 c.c, dopo le seguenti assemblee:

1. assemblea del 24/11/03 che ha ripianato le perdite maturate dal 01/01/03 al 30/09/03 per euro 2.064.521, nonché le perdite pregresse pari ad euro 620.479 riducendo il capitale sociale da euro 3.500.000 ad euro 815.000;
2. assemblea del 19/12/03 che ha ripianato le ulteriori perdite maturate al 31/10/03 per euro 302.000 riducendo il capitale sociale da euro 815.000 ad euro 513.000,

i Soci, attraverso una serie di operazioni che saranno più avanti descritte, hanno evitato che la Società si trovasse nella situazione prevista dall'art. 2447 del codice civile, a causa delle ulteriori perdite prodotte successivamente al 31/10/2003.

Pertanto, il risultato 2003, pur confermando la fase di difficoltà della Società, deve tuttavia essere analizzato alla luce delle operazioni poste in essere dai Soci nei primi mesi del 2004 che indicano la precisa volontà del rilancio aziendale.

Considerazioni conclusive

L'anno 2003 si chiude per il Gruppo con una differenza negativa tra valore e costi della produzione (assimilabile sostanzialmente al reddito operativo), pari a **circa -1,9 milioni di euro**. Nel 2002 il dato omogeneo era risultato positivo per circa 2,38 milioni di euro.

L'utile netto conseguito dal Gruppo nel 2003 è di **circa 2,27 milioni di euro**, con una sostanziale conferma, nonostante le difficoltà incontrate dalla Controllata, dei risultati positivi conseguiti nei precedenti esercizi.

Il dato relativo al 2003, pur inferiore al dato 2002, deve essere letto anche e soprattutto alla luce delle seguenti considerazioni:

Controllante:

- risente, in modo sostanziale, della mancata iscrizione nei ricavi di ca. 2,5 milioni di euro, a seguito della mancata approvazione - da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – del contratto di locazione siglato in data 4 aprile 2003;
- sono presenti, nel conto economico, rilevanti oneri per esodi del personale (ca. 0,9 mil. di euro);
- si sono operate ulteriori significative svalutazioni dei crediti pregressi (per un importo di 1,1 milioni di euro) a seguito di un ulteriore affinamento della attività cognitiva delle partite creditorie e debitorie acquisite per effetto della trasformazione dell'ex Ente Eur in Società per azioni;
- si sono operati importanti accantonamenti ai fondi rischi ed oneri (tra cui il fondo imposte), per un importo pari a 960 mila euro, a fronte di possibili controversie insorgenti e/o contenziosi futuri.

Controllata:

- le aree strategiche “Tlc e Data Center” e “Servizi tecnologici” non hanno prodotto ricavi sufficienti a remunerare né i costi diretti, né i costi di struttura nonostante l'avvio dell'operatività e la messa in esercizio dell'asset in oggetto abbia determinato un incremento di fatturato rispetto all'anno precedente;
- anche le attività relative all'area strategica “Nuovi Servizi”, nella quale sarebbero dovuti confluire rilevanti ricavi per iniziative di interesse dei soci Eur ed Acea, ha subito un notevole ridimensionamento a seguito della sopravvenuta impossibilità da parte di Acea di sottoscrivere contratti che garantissero i livelli di fatturato e di margine di contribuzione previsti nel budget 2003 di EurNetCity.

2. Costi di esercizio

I costi della produzione relativi alla gestione 2003, al netto degli ammortamenti di immobilizzazioni materiali e immateriali (in totale 4.213 migliaia di euro, il 14,5% in più rispetto al 2002) e degli accantonamenti per svalutazione crediti, si attestano su un importo di 20.918 migliaia di euro, superiore ai dati relativi all'anno precedente (16.734) per 4.184 migliaia di euro, corrispondenti ad una percentuale di incremento del 25%.

I principali costi della produzione della Società, in parentesi sono indicate le differenze percentuali rispetto al 2002, hanno riguardato:

1. “servizi” per 8.550 migliaia di euro (+40,6% rispetto al 2002);
2. costi per il personale per 8.514 migliaia di euro (+12,8 % rispetto al 2002), comprensivi di 976 mila euro di incentivi all'esodo;
3. oneri diversi per 2.087 migliaia di euro (-1,6%), di cui 1.647 migliaia di euro di ICI
4. svalutazione crediti, per 1.147 migliaia di euro, voce straordinaria (nel 2002 pari a 1.600 migliaia di euro) e accantonamenti per rischi ed oneri pari a 960 mila euro (nel 2002: 200 mila euro)

3. Ricavi di esercizio

Il valore della produzione relativo alla gestione 2003, depurato della voce altri ricavi e proventi, si attesta su un importo di 24.205 migliaia di euro, che rappresenta un incremento del 4,3% rispetto ai dati relativi all'anno precedente (23.027 migliaia di euro).

Per quel che riguarda la Controllante il risultato è stato conseguito in virtù della stipula di nuovi contratti di locazione avvenuta nei primi mesi dell'esercizio e la cui messa a regime è avvenuta nel corso del medesimo. In particolare si segnala la stipula del primo contratto di locazione, per una superficie complessiva di circa 5.000 mq., il cui canone è comprensivo anche di tutti i servizi di facilities che la società è in grado di fornire.

Il dato risente in maniera considerevole, per circa 2,5 mil. di euro, della mancata approvazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del contratto di locazione per gli immobili sede del Museo Pigorini, del Museo delle Arti e Tradizioni Popolari e dell'Archivio di Stato, stipulato in data 4 aprile 2003. La mancata approvazione di tale contratto nell'esercizio ha quindi reso impossibile l'iscrizione per competenza in bilancio dell'incremento di ricavi da esso scaturente e, verificandosi presumibilmente nel corso dell'esercizio 2004, determinerà la possibilità di iscrivere ricavi in tale esercizio alla voce “altri ricavi da rinegoziazione attività principale”.

Va inoltre segnalato che non è stato possibile rispettare i tempi previsti per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Antica, essenzialmente per problemi di carattere autorizzativo (in quanto la società affidataria non ha, ad oggi, adempiuto all'ottenimento – previsto a suo carico dal contratto di Project Management – delle necessarie autorizzazioni ai fini della realizzazione dell'opera). Tale ritardo ha di fatto impedito la messa a reddito del Palazzo nel corso dell'esercizio.

Per quanto riguarda i ricavi derivanti dalla gestione diretta di edifici speciali, dalla gestione dei parchi, dalla locazione a terzi di terreni e dalla erogazione a terzi di acqua uso innaffiamento, non ci sono novità rispetto all'esercizio 2002 da dover segnalare, fatta eccezione per la concessione della gestione del Palazzo dei Congressi alla Centro Congressi Italia, verificatasi a decorrere dal mese di ottobre e per la consegna al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali del Palazzo della Civiltà Italiana per l'avvio dei previsti lavori di ristrutturazione.

Questo determina ovviamente che i proventi rivenienti da questi ultimi due Palazzi non concorrono più alla formazione dei ricavi degli esercizi futuri (ricavi del Palazzo dei Congressi 2003 pari a ca. 2 milioni di euro, con utilizzo fino a metà ottobre).

Per quel che riguarda la Controllata, l'esercizio corrente ha risentito in maniera significativa dell'assenza di fatturato e margini stimati, infatti:

- l'area “Tlc e Data Center” e “Servizi tecnologici”, nonostante l'avvio dell'operatività e la messa in esercizio dell'asset in oggetto abbia determinato un incremento di fatturato rispetto all'anno precedente, non ha prodotto ricavi sufficienti a remunerare né i costi diretti, né i costi di struttura con previsioni che non consentono di raggiungere il break-even nel breve periodo;
- l'area “Nuovi Servizi”, nella quale sarebbero dovuti confluire rilevanti ricavi per iniziative di interesse dei soci Eur ed Acea, ha subito una pesante modifica in termini restrittivi delle previsioni 2003 a seguito della sopravvenuta impossibilità da parte di Acea di sottoscrivere contratti che garantissero i livelli di fatturato e di margine di contribuzione previsti nel budget 2003 di EurNetCity. Si è resa necessaria, pertanto, la rettifica in diminuzione dei ricavi stimati a fronte delle iniziative riferibili al Socio Acea.

4. Gestione finanziaria

La gestione finanziaria del Gruppo dell'anno 2003 rispetto a quella del 2002 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 analisi svolta sui crediti. Al 31/12/2003 i crediti verso clienti ammontano complessivamente a 17.756 migliaia di euro contro le 24.467 migliaia di euro risultanti alla fine dell'esercizio precedente.

E' da segnalare, per quel che concerne la Controllante, la riduzione ulteriore rispetto all'esercizio precedente dei crediti nei confronti della Pubblica Amministrazione degli esercizi precedenti al 2002 che alla fine dell'esercizio sono diminuiti rispetto all'esercizio precedente del 78% divenendo pari a circa 1,4 milioni di euro, mentre gli incassi dalla Pubblica Amministrazione relativi alla gestione 2003 sono stati pari a 19,9 milioni di Euro su 18,2 milioni di Euro fatturati³.

Va segnalato che circa l'80% dei crediti iscritti in bilancio sono vantati dalla Capogruppo nei confronti di Pubbliche Amministrazioni con le quali si sono stipulati entro la fine dell'esercizio o si stipuleranno nel corso dell'esercizio 2004 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, unitamente ad un'azione maggiormente incisiva da parte di EUR relativamente all'attività di recupero crediti, una riduzione sensibile della situazione creditoria della Società.

Per quel che concerne la Controllata, dal punto di vista finanziario, l'esercizio 2003 ha visto coprire solo parzialmente la struttura dei costi della Società ed il parziale rimborso dei debiti pregressi, soprattutto grazie alle entrate straordinarie (vedi l'incasso concordato E-via per euro 3.642.321), che non saranno ripetibili negli esercizi successivi. A causa di ciò, sin dalla fine del primo semestre 2003 era evidente che la società non avrebbe potuto, in assenza di interventi di ricapitalizzazione, rimborsare ulteriormente i debiti precistenti, in particolare quello nei confronti dei soci (verso Eur S.p.A. per euro 4.580.756 e verso Acea per euro 632.677), società appartenenti al gruppo Acea (verso Acea Luce per euro 3.867.732) e sistema bancario (per euro 3.565.578).

5. Investimenti

Gli investimenti del Gruppo nel 2003 si riferiscono ad immobilizzazioni immateriali per un totale di ca 327 mila euro e ad immobilizzazioni materiali per ca 10.653 migliaia di euro

Tra le immobilizzazioni finanziarie rileva la partecipazione al Consorzio Namex da parte della Controllata per 1.549 euro.

6. Rapporti con imprese controllate ed altre parti correlate.

• Rapporti con imprese controllate

Il valore della quota di capitale sociale sottoscritto da Eur nella controllata Eurnetcity spa è pari a 261.630 euro, dopo le riduzioni del capitale per perdite intervenute nel corso del 2003.

³ Si deve tener presente che le modalità di fatturazione contenute nei contratti vigenti prevedono la fatturazione semestrale anticipata.

Il patrimonio netto è pari a -417.735 euro.

• **Rapporti con altre parti correlate**

La Controllante 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, tenuto conto, ovviamente, delle diverse tipologie d'uso interessate di volta in volta.

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

Controllante:

- 7.1 In data 26 gennaio 2004 il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Dott. Raffaele Ranucci, ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Consigliere e di Presidente del Consiglio di Amministrazione; pertanto il Consiglio medesimo ha provveduto, nel corso della riunione tenutasi in data 2/2/04, a cooptare l'Ing. Paolo Cuccia quale nuovo membro, nominandolo, al contempo, nuovo Presidente.
- 7.2 Nell'ambito dell'operazione di recupero e rilancio della controllata Eurnetcity, nel corso del mese di marzo 2004, si è proceduto ad acquisire, secondo quanto già descritto nel paragrafo dedicato ai rapporti con le società controllate, il ramo d'azienda "Telehouse" – ad un prezzo di ca. 4,6 mil. di euro – nonché le quote degli altri due azionisti (Acea S.p.A. ed Atlanet S.p.A.) – al prezzo di 1 (uno) euro -, divenendo EUR, in tal modo, unico azionista di Eurnetcity (in attesa di eventuali ingressi di uno o più partners industriali: si evidenzia, intal senso, la sottoscrizione, effettuata alla fine del mese di aprile, di un memorandum of understanding con la società SERCO S.p.A.).
- 7.3 Sono state avviate trattative con la società affidataria del contratto di Project Management per la risoluzione in via bonaria delle controversie legate alla ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Antica. Qualora tali trattative non avessero esito positivo, EUR procederà al recesso in danno stante gli inadempimenti della medesima società.
- 7.4 Nel febbraio 2004 è stata avviata la procedura conclusiva del Collaudo Tecnico Amministrativo del Palazzo dello Sport, con emissione dell'atto di Collaudo prevista nel periodo aprile-maggio 2004.
- 7.5 Sono state presentate, come già accennato precedentemente, numerose osservazioni al N.P.R.G.. E' stato riattivato quindi il tavolo tecnico con il Dipartimento VI del Comune di Roma per consentire una migliore definizione delle procedure per la più rapida valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Controllata:

7.6 Come precedentemente accennato, tra i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, si segnala la sottoscrizione di un accordo avvenuta in data 29/01/04 tra i Soci Eur S.p.A. e Acea S.p.A. per regolare le modalità di riorganizzazione delle attività di Eurnetcity, la relativa tempistica, nonché le reciproche responsabilità per portare la società partecipata ad essere, seppure in un settore diverso e con caratteristiche patrimoniali proprie differenti rispetto a quelli originarie, maggiormente operativa ed in grado di generare reddito.

7.7 Nel trimestre gennaio-marzo 2004, le società hanno quindi provveduto a dare attuazione ai principi indicati nell'accordo, con l'effettuazione delle seguenti operazioni:

- Cessione del ramo d'azienda "Telehouse" da EURNETCITY ad EUR, non più funzionale alla missione della Società. Tale cessione si è concretamente effettuata, dopo le necessarie autorizzazioni dei rispettivi Consigli di Amministrazione e sentito il parere favorevole del Collegio Sindacale di EURNETCITY, nel mese di marzo '04 ad un prezzo totale di ca. euro mil. 4,6 (pagato tramite compensazione con il credito vantato da EUR nei confronti di EURNETCITY).
- Rinuncia parziale da parte di Acea di crediti vantati nei confronti di EURNETCITY, per euro mil 0,737 – avvenuta in occasione dell'Assemblea degli Azionisti del 30 gennaio 2004.
- Accollo da parte di Acea dei debiti di EURNETCITY nei confronti di Capitalia (ex Banca di Roma) per euro mil. 3,6, conseguenti ad un contratto di finanziamento stipulato in data 3 febbraio 2003. Tale accolto è stato formalizzato in data 11 marzo 2004.
- Rinuncia da parte di Acea del credito conseguente al suddetto accolto. Detta rinuncia ha generato una corrispondente sopravvenienza per Eurnetcity pari ad euro mil. 3,6.
- Rimodulazione su un arco temporale di dieci anni del debito maturato da EurNetCity verso Acea Luce S.p.A. pari a ca. euro mil. 3,8. Detta rimodulazione prevede una dilazione senza interessi per i primi cinque anni e successivamente fruttifera al tasso di interesse legale in vigore al termine dei cinque anni.
- Passaggio delle azioni di Acea (39% del capitale sociale di EurNetCity) e di Atlanet S.p.A. (10% del capitale sociale di EurNetCity) a favore di EUR, dato l'interesse delle due società a dismettere le rispettive partecipazioni in quanto non direttamente correlate alle proprie attività caratteristiche. Entrambe le transazioni sono state formalizzate in data 11 marzo 2004.
- In attesa dell'eventuale entrata di uno o più nuovi soci industriali, EUR detiene pertanto alla fine di marzo 2004 il 100% del capitale sociale di EURNETCITY.

Le operazioni sopra schematizzate hanno comportato a livello economico, a fronte di una minusvalenza di ca. euro 1,5 milioni per la cessione del ramo di azienda, una sopravvenienza attiva di ca. euro 4,3 milioni conseguente alla rinuncia al credito di Acea, con un impatto netto complessivo positivo di ca. euro 2,8 milioni.

In questo modo i Soci hanno pertanto evitato che a causa delle ulteriori perdite prodotte successivamente al 31/10/2003 la Società si trovasse nelle condizioni previste dall'art. 2447 c.c..

- 7.8 Al fine di dare seguito alla nuova strategia e consentire lo svolgimento della nuova mission, il Consiglio di Amministrazione, in data 5 marzo 2004, ha approvato una proposta di estensione dell'oggetto sociale da sottoporre all'Assemblea dei Soci: tale estensione riguarda non solo l'ambito territoriale (livello nazionale), ma anche la tipologia dei servizi da offrire, includendo lo sviluppo, la realizzazione, la gestione e la commercializzazione di servizi di facilities management a favore di immobili, quali a titolo esemplificativo: ristrutturazioni, valorizzazioni e manutenzione di immobili; conduzione e manutenzione di impianti civili, tecnologici ed industriali (climatizzazione, antincendio, telefonico, trasmissione dati, elettrico, idrico); igiene ed ambiente (pulizia, sanificazione, smaltimento rifiuti, derattizzazione); gestione aree verdi; accoglienza e sicurezza (reception e vigilanza), sistemi per la supervisione ed il telecontrollo; arredi e dotazioni di ufficio; traslochi e facchinaggio; ristorazione e catering.
- 7.9 E' inoltre in fase di studio la possibilità di procedere ad una modifica della denominazione sociale, che identifichi meglio la società in relazione ai nuovi servizi da offrire.

8. Evoluzione prevedibile della gestione

Le linee di prevedibile evoluzione della gestione sono così sintetizzabili:

La Controllante:

- 8.1 Conclusione dell'iter relativo all'approvazione del rinnovo contrattuale con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali di cui si è sopra riferito.
- 8.2 Proseguimento della ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Antica (piani fuori terra) per il conseguente immediato avvio della commercializzazione.
- 8.3 Avvio della ristrutturazione dell'intero Palazzo dell'Arte Moderna e ristrutturazione della Piscina delle Rose.
- 8.4 Avvio definitivo della fase gestionale del Palazzo dello Sport, prevista nel periodo giugno-luglio 2004, a seguito dell'approvazione da parte di EUR dell'Atto di Collaudo Tecnico Amministrativo e previo l'ottenimento, da parte del Concessionario, di tutte le licenze ed autorizzazioni obbligatorie a carico dello stesso quale gestore delle attività.
- 8.5 Conclusione della procedura dell'accordo di programma, concordata con il Comune di Roma per la ristrutturazione dell'ex Velodromo Olimpico.
- 8.6 Avvio della gara internazionale per la progettazione preliminare del Velodromo ed avvio della progettazione delle opere pubbliche connesse al programma del Velodromo.
- 8.7 Nell'ambito del nuovo Piano Regolatore, che consente spazi migliorativi di manovra, la Società intende procedere oltre alla valorizzazione delle aree edificabili, con particolare riferimento alle iniziative relative all'accordo di programma del Castellaccio ed alla centralità

locale “Laurentina”, anche a dare maggiore impulso alla commercializzazione delle aree verdi – mediante la realizzazione di strutture leggere (gazebo) e di asili nido – nonché a ricercare nuovi segmenti di business (pubblicità, eventi, ecc.).

8.8 Realizzazione di un primo lotto funzionale del Sistema Territoriale di Sicurezza del Quartiere EUR mediante videosorveglianza ed attivazione del relativo piano di marketing con la vendita di servizi tramite la controllata Eurnetcity.

La Controllata:

8.9 Alla luce dell’evoluzione del modello di business sopra descritto, è stato presentato ed approvato nel dicembre 2003 un aggiornamento del piano economico/finanziario per gli anni 2004 e 2005, nonché un nuovo business plan, nel quale sono confluiti rilevanti ricavi per iniziative di interesse Eur (con un fatturato pari a circa euro 7 milioni nel primo anno). Detto business plan mira ad identificare EurNetCity come un global service provider di Eur, assumendo per la stessa compiti di integrazione, razionalizzazione dei servizi dei quali Eur necessita, per la gestione dei beni strumentali e per la gestione dei servizi richiesti dai terzi conduttori/utilizzatori degli immobili in patrimonio. Servizi sia di tipo tecnologico che tradizionale identificando un modello di offerta di tipo “global service”, in grado di essere proposto anche a terzi.

Al fine di dare seguito alla strategia sopra indicata, sono in corso di sottoscrizione tra le due Società:

- A. un contratto per la gestione di tutte le attività di Facilities Management negli edifici di proprietà condotti direttamente di Eur e di quelle richieste dai suoi conduttori, con particolare riferimento ai seguenti servizi:
 - manutenzioni edili;
 - manutenzione impianti di condizionamento;
 - manutenzione impianti telefonici e rete Lan;
 - manutenzione infissi interni/esterni
 - servizi di pulizia;
 - servizi di facchinaggio;
 - servizi di receptionist;
 - servizi di noleggio di apparecchiature audiovisive;
 - servizi di allestimenti per convegni e mostre.
- B. Un contratto per l’esecuzione di tutte prestazioni accessorie per la realizzazione del Sistema integrato di sicurezza territoriale “TSP –1°Lotto”, denominato Territorial Security Project (di seguito “TSP”), sistema che consente, attraverso l’installazione di alcuni dispositivi di sicurezza, di valorizzare il patrimonio immobiliare di Eur, riducendo i rischi di danneggiamenti materiali e d’immagine derivanti da atti criminosi.
- C. Un contratto per la gestione tecnico-commerciale del TLC&Data Center.
- D. Il nuovo piano di attività, in corso di definizione, sarà quindi costruito principalmente sulla base delle opportunità di affari offerte dal socio Eur, anche se è necessario/opportuno

garantire l'ingresso nel capitale di EurNetCity di uno o più partners industriali che apportino non solo capitale di rischio ma anche il know how e ulteriori opportunità d'affari.

- E. Per l'individuazione di tale partner industriale, si è proceduto, verso la fine dell'anno, ad effettuare una selezione tra i principali operatori del settore Facility Management (selezione basata sulle offerte presentate, composte da un mix di capitale di rischio e di contratti di lavoro) che ha portato ad individuare nella società Serco S.p.A. il migliore offerente, sulla base dei criteri citati.
- F. Nel corso del mese di gennaio 2004 è iniziata la “due diligence” da parte di Serco che dovrebbe concludersi entro pochi mesi e che, in caso di risultato soddisfacente per tutte le parti, consentirà alla medesima di entrare nella compagnia sociale di EURNETCITY.

9. Ulteriori informazioni ex articolo 2428 c.c.3Controllante:

In aggiunta a quanto finora evidenziato, si segnala che nel corso del 2003 la Società non ha posseduto azioni proprie, né tramite società fiduciarie o interposta persona. La società non ha sedi secondarie.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
(Ing. Paolo Cuccia)

BILANCIO CONSUNTIVO

PAGINA BIANCA

Reg. Imp. 80045870583
Rea 943510

EUR S.P.A.

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM) Capitale sociale Euro 645.248.000,00 i.v.

Bilancio consolidato al 31/12/2003

Stato patrimoniale attivo	31/12/2003	31/12/2002
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
(di cui già richiamati)		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	103.429	162.564
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	1.498.552	1.938.143
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	103.942	117.780
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	609.295	686.824
5) Avviamento		
-) Differenza di consolidamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		17.574
7) Altre	5.641.627	6.851.533
	7.956.845	9.774.418
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	663.866.065	659.852.966
2) Impianti e macchinario	5.991.049	5.231.708
3) Attrezzature industriali e commerciali	166.257	103.890
4) Altri beni	1.952.539	1.675.059
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	2.898.242	315.958
	674.874.152	667.179.581
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese		
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		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
d) verso altri		
- entro 12 mesi	2.366.823	2.156.006
- oltre 12 mesi	2.366.823	2.156.006
	2.366.823	2.156.006
3) Altri titoli		
4) Azioni proprie (valore nominale complessivo)		
	2.368.372	2.157.555
Totale immobilizzazioni	685.199.369	679.111.554

C) Attivo circolante*I. Rimanenze*

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	61.081	61.059
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
3) Lavori in corso su ordinazione		
4) Prodotti finiti e merci		
5) Acconti	35.946	
	61.081	97.005

II. Crediti

1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	17.755.663	24.466.692
- oltre 12 mesi		
	17.755.663	24.466.692
2) Verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
3) Verso imprese collegate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
4) Verso		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
5) Verso altri		
- entro 12 mesi	6.456.911	2.951.148
- oltre 12 mesi	963.426	992.858
	7.420.337	3.944.006

		25.176.000	28.410.698
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni</i>			
1) Partecipazioni in imprese controllate			
2) Partecipazioni in imprese collegate			
3) Partecipazioni in imprese			
4) Altre partecipazioni			
5) Azioni proprie (valore nominale complessivo)			
6) Altri titoli			
<i>IV. Disponibilità liquide</i>			
1) Depositi bancari e postali	18.303.486	301.315	
2) Assegni			
3) Denaro e valori in cassa	3.520	3.074	
	18.307.006	304.389	
Totale attivo circolante	43.544.087	28.812.092	
D) Ratei e risconti			
- disaggio su prestiti			
- vari	122.270	58.337	
	122.270	58.337	
Totale attivo	728.865.726	707.981.983	
Stato patrimoniale passivo	31/12/2003	31/12/2002	
A) Patrimonio netto			
<i>I. Capitale</i>	645.248.000	645.248.000	
<i>II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni</i>			
<i>III. Riserva di rivalutazione</i>			
<i>IV. Riserva legale</i>	734.230	519.857	
<i>V. Riserva per azioni proprie in portafoglio</i>			
<i>VI. Riserve statutarie</i>			
<i>VII. Altre riserve</i>			
Riserva straordinaria	13.537.196	9.877.286	
Versamenti in conto capitale			
Versamenti conto copertura perdite			
Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U.			
Riserva per ammortamenti anticipati art. 67 T.U.			
Fondi riserve in sospensione di imposta			
Riserve da conferimenti agevolati (legge 576/1975)			
Riserve di cui all'art. 15 d.l. 429/1982			
Fondi di accantonamento (art. 2 legge n. 168/1992)			
Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993			

Riserva non distribuibile ex art. 2426		
Riserva per conversione in EURO		3
Conto personalizzabile		
Conto personalizzabile		
Conto personalizzabile		
Altre...	1.329.453	916.287
Riserva di conversione da consolidamento estero		
Riserva di consolidamento		
	14.866.649	10.793.576
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>	(1.249.055)	(741.761)
<i>IX. Utile (perdita) d'esercizio</i>	2.269.199	3.780.154
Totale patrimonio netto di gruppo	661.869.023	659.599.826
-) Capitale e riserve di terzi	1.410.965	1.693.901
-) Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi	(1.615.655)	(282.936)
Totale patrimonio di terzi	(204.690)	1.410.965
Totale patrimonio netto consolidato	661.664.333	661.010.791
B) Fondi per rischi e oneri		
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili	17.745	
2) Fondi per imposte	400.000	
-) Di consolidamento per rischi e oneri futuri		
3) Altri	1.024.849	516.844
Totale fondi per rischi e oneri	1.442.594	516.844
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	2.556.355	2.281.918
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	3.392.847	12.725.914
- oltre 12 mesi	15.568.456	3.656.142
	18.961.303	16.382.056
4) Debiti verso altri finanziatori		
- entro 12 mesi	632.676	1.981.457
- oltre 12 mesi	21.381	21.024
	654.057	2.002.481
5) Acconti		
- entro 12 mesi	256.108	466.928
- oltre 12 mesi		
	256.108	466.928

6) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	10.644.446		14.214.766
- oltre 12 mesi			
	10.644.446	14.214.766	
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			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
11) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	3.035.518		4.495.228
- oltre 12 mesi			
	3.035.518	4.495.228	
12) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	490.977		511.743
- oltre 12 mesi	135.736		163.168
	626.713	674.911	
13) Altri debiti			
- entro 12 mesi	1.728.959		1.394.242
- oltre 12 mesi	2.582.284		
	4.311.243	1.394.242	
Totale debiti		38.489.388	39.630.612
E) Ratei e risconti			
- aggio sui prestiti			
- vari	24.713.056		4.541.818
	24.713.056	4.541.818	
Totale passivo		728.865.726	707.981.983
Conti d'ordine		31/12/2003	31/12/2002
1) Sistema improprio dei beni altri presso di noi	13.302.579		10.133.768
2) Sistema improprio degli impegni	12.135.906		12.108.834
3) Sistema improprio dei rischi			
4) Raccordo tra norme civili e fiscali			

Totale conti d'ordine	25.438.485	22.242.602
Conto economico	31/12/2003	31/12/2002
A) Valore della produzione		
1) <i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	24.205.144	23.027.664
2) <i>Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti</i>		
3) <i>Variazioni dei lavori in corso su ordinazione</i>		
4) <i>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</i>		396.635
5) <i>Altri ricavi e proventi:</i>		
- vari	167.434	973.022
- contributi in conto esercizio		
- contributi in conto capitale (quote esercizio)		
	167.434	973.022
Totale valore della produzione	24.372.578	24.397.321
B) Costi della produzione		
6) <i>Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>	573.656	428.396
7) <i>Per servizi</i>	8.549.827	6.077.968
8) <i>Per godimento di beni di terzi</i>	234.145	367.310
9) <i>Per il personale</i>		
a) Salari e stipendi	5.525.583	5.408.848
b) Oneri sociali	1.489.399	1.534.495
c) Trattamento di fine rapporto	368.406	352.133
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi	1.130.441	249.260
	8.513.829	7.544.736
10) <i>Ammortamenti e svalutazioni</i>		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.107.331	1.161.424
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	3.105.345	2.516.534
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.147.468	1.600.000
	5.360.144	5.277.958
11) <i>Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>	(22)	(4.828)
12) <i>Accantonamento per rischi</i>	400.000	
13) <i>Altri accantonamenti</i>	560.000	200.000
14) <i>Oneri diversi di gestione</i>	2.086.641	2.120.887
Totale costi della produzione	26.278.220	22.012.427

Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	(1.905.642)	2.384.894
---	-------------	-----------

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
- da imprese collegate
- da
- 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
- altri

135.204	41.854
135.204	41.854
<hr/>	<hr/>
135.204	41.854

17) *Interessi e altri oneri finanziari:*

- da imprese controllate
- da imprese collegate
- da
- altri

1.191.095	1.066.434
1.191.095	1.066.434
<hr/>	<hr/>

Totale proventi e oneri finanziari

(1.055.891)	(1.024.580)
-------------	-------------

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

<hr/>	<hr/>
-------	-------

19) *Svalutazioni:*

- a) di partecipazioni
-) con il metodo del patrimonio netto
- b) di immobilizzazioni finanziarie
- c) di titoli iscritti nell'attivo circolante

<hr/>	<hr/>
-------	-------

Totale rettifiche di valore di attività finanziarie

E) Proventi e oneri straordinari

20) *Proventi:*

- plusvalenze da alienazioni	4.185.975	3.447.940
- varie	4.185.975	3.447.940

21) *Oneri:*

- minusvalenze da alienazioni	12.986	
- imposte esercizi precedenti		
- varie	494.533	1.381.164

Totale delle partite straordinarie	3.678.456	2.066.776
---	------------------	------------------

Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)22) *Imposte sul reddito dell'esercizio*

a) Imposte correnti	33.947	159.656
b) Imposte differite (anticipate)	29.432	(229.784)
	63.379	(70.128)

23) Utile (Perdita) dell'esercizio

-) Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi	(1.615.655)	(282.936)
-) Utile (perdita) dell'esercizio di gruppo	2.269.199	3.780.154

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 31/12/2003

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 e, ove mancanti ed applicabili, dagli I.F.R.S. emessi dallo Iasb.

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 che accompagna il presente bilancio.

Criteri di formazione

Il bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile; la presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio stesso.

Area e metodi di consolidamento

Il bilancio consolidato trae origine dai bilanci d'esercizio dell'Eur Spa (Capogruppo) e di Eurnetcity Spa al 31/12/2003. 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 31/12/2003, approvati dalle relative Assemblee, riclassificati e rettificati per uniformarli ai principi contabili e ai criteri di presentazione adottati dal Gruppo.

Non vi sono Società consolidate 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 31/12/2003 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).

Come indicato in premessa, non vi sono state deroghe in merito a quanto previsto dalla normativa vigente in tema di criteri di valutazione.

Nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2003 la Capogruppo ha modificato il criterio contabile di rappresentazione delle spese di manutenzione straordinaria, riferibili alle immobilizzazioni di proprietà, precedentemente incluse nella voce "altri oneri pluriennali". Conseguentemente a tale modifica è stato effettuato un riesame critico dei criteri di valutazione della recuperabilità economico-tecnica delle spese di manutenzione in parola.

Gli effetti del menzionato cambiamento di criterio, che ha l'obiettivo di una migliore rappresentazione degli oneri in questione nonché del loro contributo economico al processo produttivo attraverso il loro ammortamento, sono descritti nel seguito.

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.

Al fine di garantire una maggiore comparabilità dei dati con quelli del precedente esercizio, si è proceduto ad effettuare opportune riclassifiche, ove necessario, per questi ultimi.

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 posseduta dalla controllata è stata ammortizzata con l'aliquota del 10%.

Le migliori su beni di terzi sono ammortizzate con aliquote dipendenti sia dalla durata tecnica e commerciale dei beni, sia dalla durata del contratto di affitto e della ragionevole certezza della sua proroga.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o al valore determinato in sede di trasformazione in base ad apposita perizia tecnica (per la Capogruppo) 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: 7,5%--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, alla data della trasformazione, in 51 anni.

Dette aliquote crescenti abbracciano quindi aliquote comprese tra l'1,55% ed il 2,61%.

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".

Tra le spese in esame sono stati inclusi alcuni importi classificati, nei precedenti bilanci d'esercizio, nella voce "altri oneri pluriennali" delle immobilizzazioni immateriali.

Per gli effetti di quanto sopra si rinvia a quanto più avanti indicato tra le immobilizzazioni.

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.

Relativamente al Palazzo dello Sport (oggi PalaLottomatica), per il quale l'ammortamento era stato sospeso in funzione del lungo periodo di inattività conseguente agli importanti lavori di ristrutturazione sul medesimo realizzati e conclusi al termine di settembre 2003 (mese in cui è ripreso il funzionamento dello stesso immobile), l'ammortamento è stato effettuato per il periodo decorrente dalla ripresa dell'attività.

Per quanto concerne il Palazzo dei Congressi, consegnato al Concessionario in data 15 ottobre 2003, l'ammortamento è proseguito secondo i canoni sopra descritti, in relazione alla continuità del funzionamento del bene medesimo. L'attività nel Palazzo, contrariamente al palazzo dello Sport, non ha infatti subito interruzioni.

In merito a mobili ed attrezzature esistenti nei due palazzi citati, l'ammortamento è stato sospeso (per tutto l'anno, relativamente al Palazzo dello Sport, e per il periodo decorrente dalla consegna, relativamente al Palazzo dei Congressi) in ragione della indisponibilità dei beni stessi da parte dell'Eur. I beni in esame, consegnati ai concessionari, dovranno essere restituiti al termine del periodo di concessione con obbligo di ripristino della funzionalità. Pertanto, viene meno la ragione dell'ammortamento che è, fra l'altro, quella di misurare il grado di deperimento dei beni facenti parte del processo produttivo aziendale.

Finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono rappresentate dalla quota di partecipazione della Controllata ad un consorzio di categoria e sono valutate con il metodo del costo, determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione.

La partecipazione al consorzio rappresenta un investimento duraturo da parte della società.

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 specifico e generico di esigibilità 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, ritenuto rappresentativo del valore di estinzione.

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 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 passività di esistenza certa o probabile e delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Contributi in conto capitale

I contributi in conto capitale sono iscritti in bilancio al momento in cui matura il diritto del percepimento del contributo stesso; tale momento è determinato quando viene meno ogni vincolo, anche di natura finanziaria, alla loro riscossione e la Società ne riceve comunicazione scritta da parte dell'ente che eroga il contributo.

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.
Non esistono altri impegni non risultanti dalla Situazione Patrimoniale.

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	31/12/2002	31/12/2003	differenza	medio
Dirigenti	11	10	-1	10
Quadri	7	7	0	7
Impiegati	105	108	3	107
TOTALI	124	125	2	

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. Scaduto in data 30/11/03, è attualmente in fase di rinnovo;
- per la società controllata, quello del settore delle telecomunicazioni.

Attività

B) Immobilizzazioni

L) 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 1.176.060;
- spese di acquisizione di programmi e di modernizzazione della rete informatica della Capogruppo, euro 263.485;
- spese per ricerche di mercato, euro 1.259.063;
- spese per il diritto di concessione all'utilizzo del sottosuolo del quartiere Eur da parte della Controllata e per la registrazione del logo aziendale della controllante, euro 899.533;
- spese sostenute dalla Capogruppo sulle aree da adibire a parcheggi, euro 436.382;
- immobilizzazioni in corso e acconti, euro 17.574;
- altri oneri pluriennali sostenuti dalla Controllata pari a euro 7.322.433 relativi a: spese sostenute per la realizzazione del TLC e affitti capitalizzati in funzione del futuro avvio dei nuovi servizi di cui all'accordo commerciale con Eur S.p.A. I predetti servizi avranno inizio una volta completati i lavori di ristrutturazione dei locali da parte di Eur S.p.A..

Come già precedentemente evidenziato, alcuni importi conseguenti a spese di natura straordinaria, precedentemente inclusi tra gli "altri oneri pluriennali" della Capogruppo per un importo netto al 31 dicembre 2002 di complessivi € 971.813 (costo storico € 1.313.458 quote di ammortamento cumulate € 341.645), sono stati riclassificati, per € 717.480, tra le immobilizzazioni materiali alla voce spese incrementative su fabbricati e per € 254.333 sono state addebitate al conto economico dell'esercizio. L'effetto economico del menzionato cambiamento, già analiticamente descritto in precedenza, ha complessivamente determinato maggiori costi per € 163.391.

Si espone di seguito la variazione dell'esercizio:

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2003	Differenza
9.774.418	7.956.845	-1.817.573

Descrizione costi	Valore 31/12/2002	Incremento	Decremento d'esercizio	Ammortamenti	Variazioni infragruppo	Valore 31/12/03
Impianto e ampliamento	162.563			59.134		103.429
Ricerche svil. E pubb.	1.938.143	174.978		585.769	-28.800	1.498.552
Diritti brevetti industriali	117.780	60.822		67.269	-7.392	103.942
Concessioni, lic e marchi	686.824	12.425		89.954		609.295
Immobilizzazioni in corso e acconti	17.574		17.574			
Altre	6.851.533	78.634	971.812	314.748	1.980	5.641.627
TOTALI	9.774.417	326.859	989.386	1.116.874	38.172	7.956.845

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 31/12/2002	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Saldo al 31/12/2003
Costituzione	91.529	0	0	23.617	67.912
Trasformazione	71.034	0	0	35.518	35.516
Totali	162.564			59.135	103.428

Spese di sviluppo e pubblicità

Descrizione costi	Saldo al 31/12/2002	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Variazioni infragruppo	Saldo al 31/12/2003
Spese pubblicità	689.757			227.912	-28.800	433.045
Ricerche di mercato	964.188	93.844		270.581		787.451
Parcheggi	284.198	81.134		87.276		278.056
Totali	1.938.143	81.134		585.769	-28.800	1.498.552

L'incremento è così composto:

- acquisto di un programma grafico specifico e oneri di pubblicazione del bando gara;
- consulenze economiche/finanziarie concernenti il parcheggio del “Centro Congressi”.

In merito agli altri oneri pluriennali, si rinvia a quanto già precedentemente indicato in ordine alla riclassificazione dei medesimi nel bilancio della Capogruppo.

La suddetta voce “altri oneri pluriennali” accoglie 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 2004 in funzione dell’avvio dei nuovi servizi di cui all’accordo con la Capogruppo.

Di seguito si evidenziano le movimentazioni degli altri oneri pluriennali.

Descrizione costi	Valore 31/12/2002	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Variazioni infragruppo	Valore 31/12/2003
Oneri pluriennali riclassificati	971.812		971.812			0
Altri oneri pluriennali	5.879.721	78.634		314.748	-1.980	5.641.627
Totali	7.166.494	78.634	971.812	314.748	-1.980	5.641.627

II. Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono costituite per la gran parte dagli immobili di proprietà della società controllante.

In tale voce sono state inserite alcune spese precedentemente incluse tra gli oneri pluriennali. Per

quanto riguarda gli effetti di tale cambiamento si rinvia a quanto già esposto in precedenza.

Si espone di seguito la movimentazione dell'esercizio:

	31/12/2002	31/12/2003	Differenza			
	667.179.581	674.874.152	7.694.571			
Descrizione costi	Valore 31/12/2002	Incremento	Decremento d'esercizio	Ammort.	Variazioni infragruppo	Valore 31/12/03
Terreni e fabbricati	659.852.966	6.450.876		2.151.865	-285.912	663.866.065
Impianti e macchinari	5.231.708	1.881.535		945.966	-176.228	5.991.049
Attrezzature ind. E comm.	103.890	103.930	4.540	31.743	-5.280	166.257
Altri beni	1.675.059	578.607		290.121	-11.007	1.952.538
Imm. In corso e acconti	315.958	2.582.284				2.898.242
TOTALI	667.179.581	11.597.232	4.540	3.419.695	-478.427	674.874.151

Partecipazioni

Descrizione	31/12/2002	Incremento	Decremento	31/12/2003
Altre imprese	1.549			1.549

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

C) Attivo circolante

I. *Rimanenze*

Risultano così composte:

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2003	Differenza
61.059	61.081	22

Si tratta di materiale di consumo e di cancelleria. La valutazione è effettuata al costo di acquisto.

II. *Crediti*

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2003	Differenza
28.410.698	25.176.000	-3.234.698

I crediti sono rappresentati al loro valore nominale, rettificato in base al prudente apprezzamento mediante un fondo svalutazione crediti 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 nonché del rischio generico di incisibilità.

A seguito di tale valutazione, con particolare riferimento ai crediti provenienti dalla “trasformazione” da Ente in S.p.A. della Capogruppo, si è ritenuto opportuno procedere ad un accantonamento ulteriore al fondo in esame pari ad € 1.121.786. Ulteriori € 25.682 sono stati accantonati dalla Controllata a fronte dell’ammissione alla procedura di concordato preventivo di un cliente ed alla difficoltà di esigere altri crediti.

Lo stesso fondo è stato utilizzato, nel corso dell’esercizio, per euro 4.777.576 per effetto dei seguenti eventi:

1. esecuzione della procedura concorsuale a carico di E-Via con conseguente incasso parziale del credito della Controllante (€ 4.552.901);
2. cancellazione di crediti non più esigibili (€ 172.889) relativi alla Capogruppo;
3. rettifica del residuo credito Iva E-Via (€ 51.786) non più esigibile dalla Capogruppo a seguito del pagamento parziale disposto dagli organi concordatari.

Il fondo è passato quindi da euro 6.474.134 ad euro 2.844.206, con un decremento netto pari a euro 3.629.928.

A fronte dei crediti per gli interessi di mora maturati ai sensi del D. Lgs. 231/02, si è ritenuto di non modificare il corrispondente fondo di svalutazione già preesistente.

Il saldo dei crediti è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	17.755.663			17.755.663
Verso altri	6.456.911	963.426		7.420.337
Totali	24.212.574	963.426		25.176.000

I crediti verso i clienti attengono all’attività istituzionale del gruppo. Molti di essi sono pervenuti direttamente dall’ex Ente Eur.

Altri

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2003	Differenza
3.944.006	7.420.337	3.476.331

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

- il credito per Irpeg e per ritenute subite su interessi attivi (pari complessivamente ad euro 2.114.520). La gran parte del credito, tuttavia, proviene dall’Ente Eur. Detto 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 per l’Invim straordinaria 1991 versata dalla Capogruppo che, a seguito del contenzioso attivamente coltivato, è stata dichiarata non dovuta, con conseguente diritto al rimborso di sorte ed interessi (pari, rispettivamente, ad euro 1.947.660 ed euro 1.354.424). L’Ufficio ha infatti riconosciuto le ragioni della Società in sede contenziosa;
- il credito per l’Iva della Controllata (pari ad euro 817.939);
- il credito per imposte anticipate della Controllata (per euro 963.426) relative a perdite riportabili illimitatamente ai fini fiscali che si ritengono pienamente recuperabili a fronte delle prospettive reddituali attese della Controllata;

- il credito per Irap della Controllata (pari ad euro 159.271).

IV. *Disponibilità liquide*

31/12/2002	31/12/2003	Differenza
304.389	18.307.006	18.002.617

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 31/12/2002	Saldo al 31/12/2003	Differenza
58.337	122.270	63.933

Non sussistono, al 31/12/2003, 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 alle altre riserve per complessivi Euro 1.329.453 ("riserva di trasformazione" per € 916.287 e "riserva Laurentina" per € 413.166), si ribadisce quanto già espresso nel precedente bilancio e cioè che esse derivano dall'aggiustamento di alcune poste periziate al 31 dicembre 1999 dall'apposita Commissione di esperti sino al 14 marzo 2001.

La riserva legale e quella straordinaria di euro, rispettivamente, 734.230 e 13.537.196, 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*

Il fondo è stato stanziato avuto riguardo allo stato del contenzioso dal quale potrebbero scaturire potenziali passività a carico della Capogruppo 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 31/12/2002	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2003
516.844	977.745	51.995	1.442.594

L'incremento del fondo rischi, per un importo pari ad euro 960.000, è stato determinato a seguito di un'attenta previsione di possibili specifici futuri eventi che potrebbero determinare una variazione economica conseguente ad ulteriori fatti gestionali e non, avuto riguardo anche alla situazione del contenzioso Ici.

I decrementi sono dovuti al verificarsi di eventi correlati all'attività svolta nel passato dalla Capogruppo nella veste di Ente e pertanto imputati a diminuzione dell'apposito fondo creato.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

31/12/2002	31/12/2003	Differenza
2.281.918	2.556.355	274.437

La variazione è così costituita.

Saldo iniziale	2.281.918
Incremento per accantonamento dell'esercizio	343.062
Incremento ex Ferrovie	19.183
Rettifiche TFR Ente	-242
Acconti pagati nel 2003	-12.967
TFR Previndai 2003	-28.894
Decremento per utilizzo dell'esercizio	-45.706
Totale	2.556.355

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito del gruppo al 31/12/2003 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti ai dipendenti.

D) Debiti

31/12/2002	31/12/2003	Differenza
39.630.612	38.489.388	-1.141.224

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	3.392.847	15.568.456		18.961.303
Altri finanziatori	632.677	21.381		654.058
Acconti	256.108	0		256.108
Debiti verso fornitori	10.644.446	0		10.644.446
Debiti tributari	3.035.518	0		3.035.518
Debiti verso istituti di previdenza	490.977	135.736		626.713
Altri debiti	1.728.959	2.582.284		4.311.243

Totali	20.181.532	18.307.857	38.489.388
---------------	-------------------	-------------------	-------------------

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2003 esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

Il debito oltre i dodici mesi verso le banche è così composto:

- mutuo contratto con l'Ina per la ristrutturazione effettuata nel Palazzo dei Congressi;
- aperture di credito di funzionamento presso la Banca Popolare di Sondrio;
- mutuo chirografario contratto con la Banca di Roma per la ristrutturazione del palazzo dell'Arte Antica;
- mutuo chirografario, sempre con la Banca di Roma, utilizzato per il finanziamento della società controllata.

Tra i conti d'ordine è stato iscritto l'impegno per l'ipoteca correlata al mutuo Ina, unico mutuo che gode di una garanzia reale.

Il debito verso "Altri finanziatori" rappresenta il debito della Controllata verso IBM Italia Servizi Finanziari correlato all'acquisto di hardware e software.

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.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate. Si elencano di seguito le principali voci:

- Euro 2.638.560 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 212.885 per ritenute operate su compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi;
- Euro 333.008 per l'Iva dovuta in relazione alla liquidazione del mese di dicembre della Capogruppo.

Tra i debiti tributari non figura più alcun importo correlato al contenzioso tributario definito transattivamente ed ampiamente descritto nei precedenti bilanci. Il debito è stato infatti estinto nel corso dell'esercizio e la garanzia del pagamento (fideiussione dell'Imi San Paolo) figurerà, ancora per un anno dopo il versamento dell'ultima rata, tra i conti d'ordine.

Negli altri debiti sono inclusi i debiti verso dipendenti che comprendono i ratei di ferie e di quattordicesima mensilità nonché il premio di produttività maturato al 31 dicembre 2003.

E) Ratei e risconti

31/12/2002	31/12/2003	Differenza
4.541.818	24.713.056	20.171.238

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Non sussistono, al 31/12/2003, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Il saldo è composto principalmente dal contributo in conto capitale (pari a euro 24.488.665) 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.

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.

L'importo residuo (pari ad Euro 224.391) è relativo a prestazioni già fatturate ma di competenza dell'esercizio 2004 e al rateo di interessi maturato sul debito per il finanziamento ottenuto dalla Banca di Roma.

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 Capogruppo, 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.

Un ulteriore importo di euro 3.167.262 è stato iscritto a seguito della fideiussione rilasciata alla Capogruppo dalla Banca Popolare di Sondrio in favore del Comune di Roma a fronte dell'accordo urbanistico afferente l'area Castellaccio-Parco Volusia.

L'ipoteca a favore dell'Ina a fronte di un precedente mutuo contratto dall'Ente Eur ammonta ad euro 11.930.154. A questo importo si aggiunge, con riferimento al contratto di leasing stipulato dalla Controllata, l'importo totale dei canoni da pagare nei prossimi esercizi, pari ad euro 205.687.

Conto economico

A) Valore della produzione

	31/12/2002	31/12/2003	Differenza
	24.397.321	24.372.578	-24.743

Descrizione	31/12/2002	31/12/2003	Differenza
Ricavi vendite e prestazioni	23.027.664	24.205.144	1.177.480
Increm.per lavori interni	396.635	0	-396.635
Altri ricavi e proventi	973.022	167.434	-805.588
Totale	24.397.321	24.372.578	-24.743

I ricavi sono così suddivisi:

Ricavi attività tipica	24.372.578
FITTO FABBRICATI	17.974.207
RICAVI DA PARCHI	557.027

PROVENTI DA TERRENI e Aree	307.288
PROVENTI EROGAZIONE ACQUA	291.400
PROVENTI PALAZZO CONGRESSI	2.227.243
PROVENTI SALONE DELLE FONTANE	175.349
PROVENTI VELODROMO	14.471
PROVENTI PALAZZO DELLA CIVILTÀ	25.222
PROVENTI EVENTI CINEMATOGRAFICI	93.897
PROVENTI PALAZZO UFFICI	1.192.868
RINEGOZIAZIONE CANONI	105.709
FACILITIES	722.829
SERVIZI TECNICI	624.043
Altri ricavi e proventi	61.025
ALTRI RICAVI	61.025

B) Costi della produzione

	31/12/2002	31/12/2003	Differenza
Descrizione			
Materie prime, sussidiarie e merci	428.396	573.656	145.260
Servizi	6.077.968	8.549.827	2.471.859
Godimento di beni di terzi	367.310	234.145	-133.165
Salari e stipendi	5.408.848	5.525.583	116.735
Oneri sociali	1.534.495	1.489.399	-45.096
Trattamento di fine rapporto	352.133	368.406	16.273
Altri costi del personale	249.260	1.130.441	881.181
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.161.424	1.107.331	-54.093
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.516.534	3.105.345	588.811
Svalutazione crediti	1.600.000	1.147.468	-452.532
Variazione rimanenze merci	4.828	-22	4.806
Accantonamento rischi	200.000	400.000	200.000
Altri accantonamenti		560.000	560.000
Oneri diversi di gestione	2.120.887	2.086.641	-34.246
Totali	22.012.427	26.278.220	4.265.793

C) Proventi e oneri finanziari

	31/12/2002	31/12/2003	Differenza
	-1.024.580	-1.055.891	-31.311

Altri proventi finanziari

	Altre
Interessi bancari e postali	125.476
Interessi da clienti	1.405
Interessi su finanziamenti	0
Altri	8.323
Totali	135.204

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Altre
Interessi bancari	341.551
Interessi altri	31.378
Interessi su finanziamenti	818.166
Inter. Fornitori	0
Totali	1.191.095

E) Proventi e oneri straordinari

31/12/2002	31/12/2003	Differenza
-2.066.776	3.678.456	1.611.680

Descrizione	31/12/2002	31/12/2003	Differenza
Sopravvenienze attive	3.447.940	4.185.975	738.035
Oneri straordinari	-1.381.164	-201.939	-1.179.225
Minusvalenze da alienazioni	0	-11.653	11.653
Sopravvenienze passive		-293.928	293.928
Totale	2.066.776	3.678.456	1.611.680

Si specificano di seguito le principali voci costituenti proventi e oneri straordinari:

per la Capogruppo:

- Euro 110.913, per aggiustamenti di stime effettuate nell'anno 2002;
- Euro 258.228, per il contributo in conto capitale ricevuto dal Comune di Roma a fronte della ristrutturazione del palazzo dell'Arte Moderna (contributi in occasione del Giubileo);
- Euro 3.302.084, per invim 1991 e relativi interessi (si veda quanto già esposto tra i crediti);
- Euro 432.401 per partite straordinarie derivanti dall'ex Ente;
- Euro 64.893 per transazioni, recupero oneri sociali per CFL, rettifiche calcoli di TFR e premi produttività, rettifiche di saldi fornitori, ecc..

Gli oneri straordinari sono costituiti dai seguenti principali importi:

- Euro 209.645 per rettifiche di canoni locativi fatturati in precedenti esercizi;
- Euro 42.416 per aggiustamenti di stime effettuate negli anni 2001 e 2002;
- Euro 41.225, per altri aggiustamenti vari;
- Euro 11.653, per minusvalenza su cessione fotocopiatrici;
- Euro 58.173, per indennità di avviamento commerciale corrisposta in occasione di una cessata locazione.

Per la Controllata gli oneri straordinari sono i seguenti:

- Euro 12.986 riguardano l'adeguamento dell'accantonamento Irap relativa all'esercizio 2002;
- Euro 42.251 si riferiscono quasi esclusivamente al pagamento conseguente alla conciliazione giudiziale intervenuta con il dipendente licenziato nell'anno 2002.

Imposte sul reddito d'esercizio

31/12/2002	31/12/2003	Differenza
------------	------------	------------

-70.128	63.379	133.507
Imposte	31/12/2002	31/12/2003
Imposte correnti:	159.656	33.947
IRPEG	0	
IRAP	159.656	33.947
Imposte differite (anticipate)	(229.784)	29.432
IRPEG	(229.784)	29.432
IRAP	0	
Totale	(70.128)	63.379

Determinazione dell'imponibile IRAP e della rettifica delle imposte anticipate

Descrizione	Valore	Imposte
Utile di bilancio Capogruppo	3.008.968	
Variazioni ai fini IRAP:		
Spese immobili storici	1.907.337	
Rappresentanza	5.781	
Cellulari 50%	14.580	
Beneficenza	13.104	
Acc.to TFM	17.745	
Compensi amministratori	443.441	
Sindaci co.co.co.	35.077	
Oneri sociali amm.ri e sindaci co.co.co.	20.734	
Manutenz.parchi e giardini	1.648.708	
Acc.to rischi	960.000	
Manutenzione eccedente 5%	328.478	
Amm. Beni storici	2.779.286	
Perdite su crediti	1.121.783	
Ici	1.646.698	
Sanzioni	18.109	
Spese indeducibili	3.230	
Svalutaz. Partecipazioni	1.553.197	
Sopravvenienze	293.286	
Minusvalenze	11.654	
Imposte condono	1.500	
R.C. immobili storici	786.974	
Reddito dominicale parchi e giardini	10.099	
Co.co.co.	58.307	
Retribuzioni e oneri sociali	7.354.537	
Interessi passivi	990.489	
Irap	28.431	
Collaborazioni occasionali	52.201	
Rappresentanza deducibile	-3.289	
Eccedenza spese manutenzioni deducibile	-306.142	
Sopravvenienza attiva	-3.510.827	
Interessi attivi	-292.733	
Ricavi palazzi storici	-18.775.288	
Ici immobili no storici	-1.103.686	
Ticket e vestiario	-79.383	
Inail	-27.336	
Disabili	-400.047	
CFL	-73.456	
Totale	541.547	
Onere fiscale teorico (%)	5.25	28.431
Carico fiscale conseguente ai rapporti infragruppo		5.516
(diminuzione di quote d'ammortamento)		
Tot. Imposte correnti		33.947
Storno credito per rettifica imposte anticipate Controllata		29.432
Tot. Imposte anticipate		29.432

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

Si precisa peraltro che le perdite fiscali della Controllata per le quali è stato appostato il credito per imposte anticipate nei passati esercizi, 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. 84 del TUIR. La rettifica è stata operata in funzione della modifica dell'aliquota Irpeg.

Altre informazioni

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

Qualifica	Compenso
Presidente	216.857
Amministratore Delegato	124.684
Consiglieri	101.899
Collegio sindacale	83.379

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 di 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 31/12/2003

Elenco delle imprese incluse nel consolidamento con il metodo integrale ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 127/91 al 31/12/2003

<i>Denominazione sociale</i>	<i>Sede</i>	<i>Capitale sociale</i>	<i>Soci</i>	<i>Quota prop.</i>	<i>Quota cons.</i>
		<i>Valuta</i>	<i>Importo</i>	<i>%</i>	<i>%</i>
EURNETCITY SPA	Via Lincoln, 3 Roma	Euro	513.000	EUR SPA ACEA SPA ATLANET SPA	51 51

**Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
(Ing. Paolo Cuccia)**

Reg. Imp. 80045870583
Rea 943510

EUR S.P.A.

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM) - Capitale sociale Euro 645.248.000,00 i.v.

Allegato n. 2 al bilancio consolidato al 31/12/2003

Gli importi presenti sono espressi in Euro.

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 31/12/2003 sono riconciliati con quelli della controllante come segue:

	Patrimonio netto	Risultato
Patrimonio netto e risultato dell'esercizio come riportati nel bilancio d'esercizio della società controllante	663.857.847	3.008.968
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 dell'intero patrimonio netto	(294.483)	
b) risultati cumulati pro-quota conseguiti dalle partecipate / risultati dell'esercizio pro-quota conseguiti dalle partecipate	(2.636.173)	(1.681.601)
c) plus/minusvalori attribuiti alla data di acquisizione delle partecipate		
d) differenza da consolidamento		
Eliminazione degli effetti di operazioni compiute tra società consolidate	941.832	941.832
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza del gruppo	661.869.023	2.269.199
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza di terzi	(204.690)	(1.615.655)
Patrimonio sociale e risultato netto consolidati	661.664.333	653.544

Il Presidente del Consiglio di amministrazione

(Ing. Paolo Cuccia)

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

Rendiconto Finanziario

FONTI DI FINANZIAMENTO: 2003

Liquidita' generata dalla gestione reddituale dell'esercizio:

Utile netto di spettanza del gruppo	2.269.199
Perdita netta di spettanza di terzi	(1.615.655)
subtotale	653.544

Rettifiche in piu' (meno) relative a voci che non hanno
 avuto effetto sulla liquidita':

Ammortamenti dell'esercizio	4.212.676
-----------------------------	-----------

Rettifiche in piu' (meno) relative a voci che hanno
 avuto effetto sulla liquidita':

(Aumento) rimanenze	(22)
---------------------	------

Diminuzione (aumento) crediti verso clienti	6.711.029
---	-----------

Diminuzione (aumento) crediti verso altri	(3.476.331)
---	-------------

Diminuzione (aumento) ratei e risconti attivi	(63.933)
---	----------

Aumento (diminuzione) debiti per acconti	(210.820)
--	-----------

Aumento (diminuzione) debiti verso fornitori	(3.570.320)
--	-------------

Aumento (diminuzione) debiti tributari	(1.459.710)
--	-------------

Aumento (diminuzione) debiti previdenziali	(48.198)
--	----------

Aumento (diminuzione) altri debiti	2.917.001
------------------------------------	-----------

Aumento (diminuzione) ratei e risconti passivi	20.171.238
--	------------

Indennita' di anzianita' dell'esercizio:

Quota	362.003
-------	---------

Pagamenti	(87.567)
-----------	----------

Aumento (Diminuzione) altri fondi	925.750
-----------------------------------	---------

Liquidita' generata dalla gestione reddituale	27.036.340
---	------------

Variazioni di Patrimonio Netto per rettifiche ai saldi patrimoniali	0
Aumento (diminuzione) debiti verso altri finanziatori	(1.348.424)
Variazione nel capitale e riserve di terzi	(282.936)
Valore netto immobilizzazioni materiali vendute	16.154

subtotali	<u>25.421.134</u>
-----------	-------------------

Impieghi di liquidita':

Investimenti in immobilizzazioni materiali ed immateriali	(10.979.913)
(Incremento) immobilizzazioni finanziarie (al netto dell'incremento del relativo fondo svalutazione)	(210.817)
<u>(11.190.730)</u>	

Aumento (Diminuzione) di liquidita'	14.230.404
Indebitamento finanziario netto all'inizio dell'esercizio	(16.077.667)
Indebitamento finanziario netto alla fine dell'esercizio	<u>(1.847.263)</u>

Il Presidente del Consiglio d'Amministrazione
(Ing. Paolo Cuccia)

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

Prospetto delle variazioni dell'esercizio 2003
nei conti di patrimonio netto del Gruppo Eur

	AL 31/12/2001	Destinazione risultato esercizio 2001	Utile d'esercizio 2002	AL 31/12/2002	Destinazione risultato esercizio 2002	Utile d'esercizio 2003	AL 31/12/2003
Capitale sociale	645.248.000			645.248.000			645.248.000
Riserva legale	225.642	294.215		519.857	214.373		734.230
Riserva di trasformazione	916.287			916.287			916.287
Riserva straordinaria	4.287.193	5.590.093		9.877.286	3.659.910		13.537.196
Riserva terreno Laurentina	0			0	413.166		413.166
Utili (perdite) a nuovo	11.974	(11.974)		0	741.762		0
		(741.762)		(741.762)	(1.249.055)		(1.249.055)
Utile d'esercizio	5.130.572	(5.130.572)	3.780.154	3.780.154	(3.780.154)	2.269.199	2.269.199
Riserva conversione euro	0	3		3	(3)		0
TOTALE	655.819.668	3	3.780.154	659.599.825	(1)	2.269.199	661.869.023

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
(Ing. Paolo Cuccia)



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 2003. 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 accettare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se risultati, 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 7 aprile 2003.

- 3 A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo Eur al 31 dicembre 2003 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.
- 4 La Capogruppo ha modificato la classificazione delle spese capitalizzate per manutenzione straordinaria riferibili a talune tipologie di immobili di proprietà. Conseguentemente a tale modifica, gli amministratori della Società hanno inoltre effettuato un riesame della stima della recuperabilità economico-tecnica delle menzionate spese di manutenzione.

Le motivazioni e gli effetti relativi a quanto sopra indicato sono descritti in nota integrativa.

Roma, 9 aprile 2004

KPMG S.p.A.

Marco Maffei
Socio



KPMG S.p.A. is a member of KPMG International

Società per azioni
Capitale sociale Euro 4.386.923,85 i.v.
Registro Imprese Milano e Codice Fiscale
N. 00709600159
P.E.A. Milano N. 512867
Part. IVA 00709600159
Sede legale Via Vitor Pisan, 25 - 20124 Milano MI

RELAZIONE
DEL COLLEGIO SINDACALE

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 CONSOLIDATO AL 31/12/2003**

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 2003, presenta le seguenti risultanze principali:

Utile di pertinenza del gruppo	2.269.199 Euro
Patrimonio netto di pertinenza del gruppo	
al lordo del risultato dell'esercizio	661.869.023 Euro
Attivo patrimoniale consolidato	723.865.726 Euro
Passività consolidate	723.865.726 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 ilustrato 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 Eumetcity 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, 07 aprile 2004

Il Collegio Sindacale

Dott. Antonio Mastrapasqua (Presidente)

Dott. Roberto Ferranti

Dott. Alessandro Forte

