

Determinazione n. 12/2005

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'art. 7 della citata legge n. 259 del 1958, darsi corso alla comunicazione alle dette Presidenze, oltre che del bilancio d'esercizio e consolidato - corredato delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione - della relazione come innanzi deliberata, che alla presente si unisce perché ne faccia parte integrante;

P . Q . M .

comunica, a norma dell'art. 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'unita 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 18 marzo 2005.

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
- 2 - Ordinamento e fini
- 3 - Organi e struttura organizzativa interna
- 4 - Attività istituzionali
- 5 - La situazione fiscale
- 6 - Risorse umane
- 7 - Gestione
- 8 - La società controllata EURNETCYTY S.p.A, ora EURFACILITY S.p.A.
- 9 - Il bilancio consolidato
- 10 - Conclusioni

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 corrente ¹.

Il D.L.vo 17 agosto 1999, n. 304 (trasformazione dell'Ente EUR in società per azioni) ha precisato che all'atto della costituzione della S.p.A. il capitale sociale fosse attribuito al Ministero del Tesoro (90%) e al Comune di Roma (10%).

Per le questioni per le quali non si sono verificati mutamenti si fa rinvio alle relazioni precedenti.

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

¹ 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 pubblicitiche.

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

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

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

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

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

a soddisfare i requisiti di economicità dell'iniziativa;

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

Nell'atto di impegno (propedeutico all'accordo di programma) firmato da EUR per il programma del Velodromo è previsto che il terreno M3 Metro Laurentina sia ceduto al Comune di Roma unitamente ai terreni alle Tre Fontane, di Viale 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 quadrimestrale dell'anno 2003.

Infatti circa il 18,9% (105,1 milioni di euro) del valore complessivo degli immobili e fabbricati (557,2 milioni di euro) riguarda locazioni temporanee per congressi ed altri eventi simili 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 Roma ⁵.

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
<u>A) Oneri per il personale in servizio</u>		
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
<u>B) Benefici sociali ed assistenziali</u>		
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. Peraltro, 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

(in euro)		
	2002	2003
Consulenti legali	188.396	259.947
Consulenti fiscali	211.685	147.889
Consulenti in materia di contabilità (*)	169.761	165.312
Consulenti per revisione bilancio per controllo di gestione e strategie per l'ingresso nel mercato dei servizi	7.350	33.000
Consulenti del lavoro	--	31.192
Consulenti tecnici	213.774	122.040
Altri consulenti	242.127	461.789
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 KPGM S.p.A., secondo i principi ed i criteri raccomandati dalla Consob.

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

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

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

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

STATO PATRIMONIALE

(gli importi esposti sono espressi in euro)

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 %	Valore
EURNETCITY S.p.A.	Roma	513.000	-417.735	-3.297.256	51%	1

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
Totale Attività Liquide (A)	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
Totale Attività Differite (B)	23.642.894	(9.310.053)	22.718.282	(924.612)
Rimanenze (C)	61.059	320.786	61.081	22
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI (A+B+C)	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	-	-	-	-
Totale Immobilizzazioni tecniche nette (D)	665.967.936	8.096.018	674.096.568	673.128.632
Immobilizzazioni immateriali	1.939.718	924.086	827.137	(1.112.581)
Fondi ammortamento	-	-	-	-
Totale Immobilizzazioni immateriali nette (E)	1.939.718	924.086	827.137	(1.112.581)
Totale immobilizzazioni finanziarie (F)	6.694.108	5.748.841	6.947.580	253.472
TOTALE ATTIVITÀ FISSE (D+E+F)	674.601.762	14.768.945	681.871.285	7.269.523
TOTALE ATTIVITÀ	698.339.503	2.601.279	722.632.076	24.292.573
PASSIVO				
Banca	12.340.940	9.721.033	3.392.847	(8.948.043)
Totale Debiti di finanziamento a breve term. (G)	12.340.940	9.721.033	3.392.847	(8.948.043)
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
Totale Debiti di funzionamento a breve term. (H)	18.803.520	(8.830.459)	39.545.580	20.742.060
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI (G+H)	31.144.460	890.574	42.938.427	11.793.967
Mutui	3.656.142	(2.128.151)	12.002.878	8.346.736
Tot. Debiti di finanz. a medio-lungo term. (I)	3.656.142	(2.128.151)	12.002.878	8.346.736
Fondi accantonamento	2.690.020	(448.594)	3.832.925	1.142.905
Tot. Debiti funz. a medio-lungo term. (L)	2.690.020	(448.594)	3.832.925	1.142.905
PASSIVITÀ CONSOLIDATA (I+L)	6.346.162	(2.576.745)	15.835.803	9.489.641
Capitale sociale	645.248.000	-	645.248.000	-
Riserve	11.313.433	5.884.311	15.600.878	4.287.445
Utili di esercizio	4.287.448	(1.596.861)	3.008.968	1.278.480
CAPITALE PROPRIO	660.848.881	4.287.450	663.857.846	3.008.965
TOTALE PASSIVITÀ	698.339.503	2.601.279	722.632.076	24.292.573
* 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 debtrici 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 contenute 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 riman.ze 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
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	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
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		
- Imposte esercizio	4.433.676	3.037.399
- Imposte differite	(146.228)	(28.431)
UTILE DELL'ESERCIZIO	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
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 PUBB. 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
<u>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</u>	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 riman.ze 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
<u>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</u>	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)
<u>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</u>	(697.756)	(188.029)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
- Svalutazioni di partecipazioni	(1.553.197)	-
<u>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</u>	(1.553.197)	-
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
- Proventi	4.184.650	137.634
- Oneri	(363.113)	(110.872)
<u>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</u>	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;
- accollo, 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 accollo 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 aggiunto (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 cespite 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.