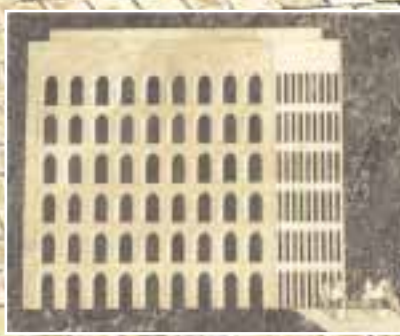
BILANCIO DI ESERCIZIO

2003

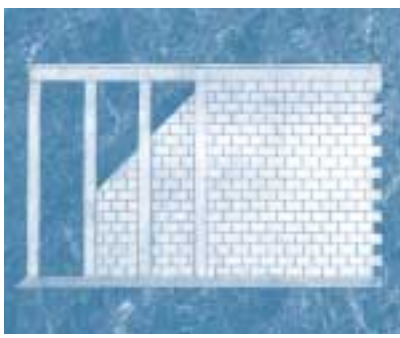
EUR SPA

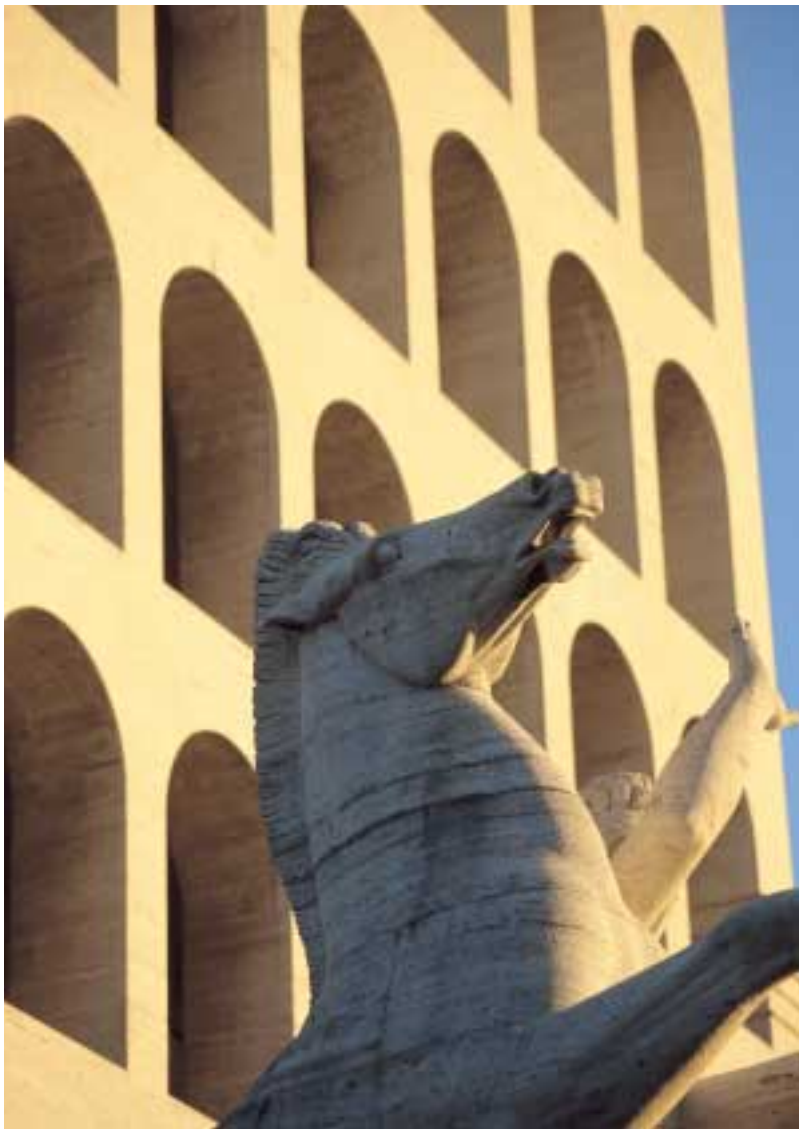


bilancio di esercizio

2003

EUR SPA





cariche sociali

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente

Paolo CUCCIA

Amministratore delegato

Mauro MICCIO

Consiglieri

Ignazio ABRIGNANI

Paolo GOBELLO

Tiziana MAZZAROCCHI

Umberto MOSSO

Roberto SERGIO

COLLEGIO SINDACALE

Presidente

Antonio MASTRAPASQUA

Sindaci effettivi

Roberto FERRANTI

Alessandro FORTE

Sindaci supplenti

Francesco BILOTTI

Giovanni D'AVANZO

SOCIETA' DI REVISIONE

KPMG SpA

indice

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ANNO 2003

Premessa 8

1. *Condizioni operative e sviluppo dell'attività* 9
   La valorizzazione del patrimonio immobiliare 9
   La creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione immobiliare e lo sviluppo dei servizi connessi alla locazione 11
   Considerazioni conclusive 14

2. *Costi di esercizio* 15

3. *Ricavi di esercizio* 16

4. *Gestione finanziaria* 17

5. *Investimenti* 19

6. *Rapporti con imprese controllate ed altre parti correlate* 19
   Rapporti con imprese controllate 19
   Rapporti con altre parti correlate 23

7. *Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura di esercizio* 23

8. *Evoluzione prevedibile della gestione* 24

9. *Ulteriori informazioni ex articolo 2428 C.C.* 25

10. *Destinazione del risultato di esercizio* 25

BILANCIO AL 31.12.2003

Stato Patrimoniale Attivo 28

Stato Patrimoniale Passivo 30

Conto Economico 32

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO AL 31.12.2003

Premessa 36

Criteri di formazione 37

Criteri di valutazione 37

Dati sull'occupazione 41

Attività 42
B. Immobilizzazioni 42
C. Attivo circolante 50
D. Ratei e risconti 53

Passività 54
A. Patrimonio netto 54
B. Fondi per rischi e oneri 55
C. Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato 56
D. Debiti 57
E. Ratei e risconti 59
Conti d'ordine 59

Conto Economico 60
A. Valore della produzione 60
B. Costi della produzione 61
C. Proventi e oneri finanziari 65
D. Rettifiche di valore di attività finanziarie 66
E. Proventi e oneri straordinari 66

Altre informazioni 71

Allegati 72

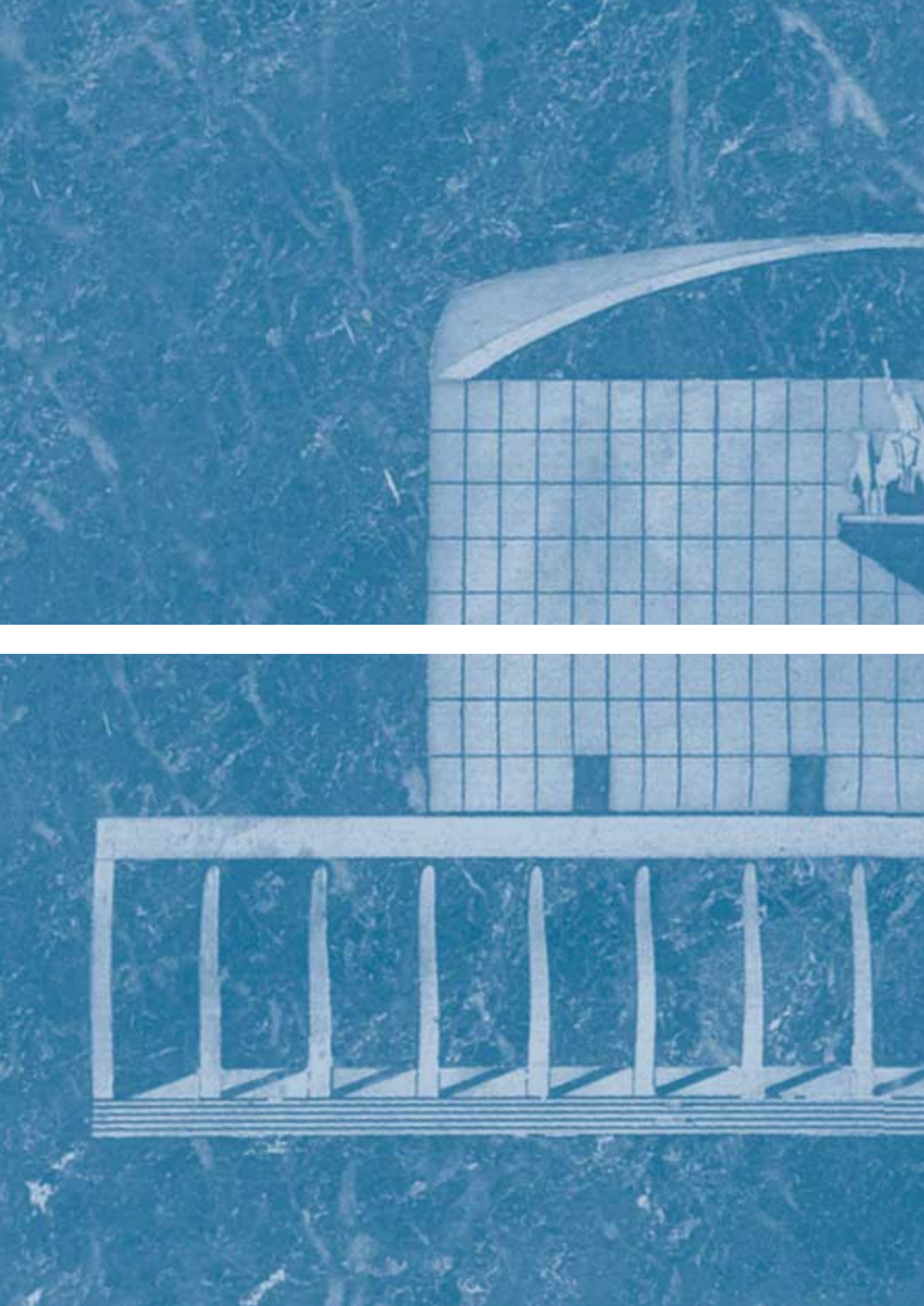
RENDICONTO FINANZIARIO 82

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DELL'ESERCIZIO 2003
NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO DI EUR SPA 84

RELAZIONI DEL COLLEGIO SINDACALE
E DELLA SOCIETA' DI REVISIONE

Relazione del Collegio Sindacale 88

Relazione della Società di revisione 94



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, 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 accertare 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 Primati 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 DELL'INTERO PATRIMONIO

TIPOLOGIA DI DESTINAZIONE	VALORI DI PERIZIA		
	MIGLIAIA DI EURO	INCIDENZE PERCENTUALI	
Superfici senza reddito	29.055,14	5,21%	
Superfici per utilizzo società	17.291,92	3,10%	
Superfici per locazioni temporanee	105.119,22	18,86%	
Superfici di minore pregio[1]	8.748,41	1,57%	
Superfici di maggior pregio[2]	397.029,17	71,25%	
TOTALE EDIFICI E FABBRICATI	**557.243,86**	**100,0%**	**85,9%**
Parchi e Terreni	8.884,55		1,4%
Aree edificabili	9.967,62		1,5%
Area del Centro Congressi	70.000,00		11,2%
TOTALE	**648.360,00**		**100,0%**

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.*

BILANCIO 2002 RENDIMENTO MEDIO LORDO	BILANCIO 2003 RENDIMENTO MEDIO LORDO
n.s.	n.s.
n.s.	n.s.
n.s.	n.s.
4,20%	5,70%
4,70%	4,70%
3,42%	**3,42%**
6,73%	7,4%
n.s.	n.s.
0,64%	n.s.
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 m^2.

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.

Considerazioni conclusive

L'anno 2003, caratterizzato anche dal cambio – avvenuto a metà anno circa, 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 circa 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 (circa 0,9 milioni 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 mission 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 migliaia 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 m^2, 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 milioni 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 società 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 concorreranno più alla formazione dei ricavi degli esercizi futuri (ricavi del Palazzo dei Congressi 2003 pari a circa 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 euro[1] 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 fatturati[2].

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.

1 *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.*

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

RENDICONTO FINANZIARIO	2003
FONTI DI FINANZIAMENTO	
LIQUIDITA' GENERATA DALLA GESTIONE REDDITUALE DELL'ESERCIZIO	
Utile netto	3.008.968
Rettifiche in più (meno) relative a voci che non hanno avuto effetto sulla liquidità:	
Ammortamenti dell'esercizio	3.436.596
Rettifiche in più (meno) relative a voci che hanno avuto effetto sulla liquidità:	
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
Indennità di anzianità 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
SUBTOTALE	**27.416.062**
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)
TOTALE IMPIEGHI DI LIQUIDITA'	**(10.737.910)**
AUMENTO DI LIQUIDITA'	**16.678.152**
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	**(15.963.294)**
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	**714.858**

5. Investimenti

Gli investimenti della Società nel 2003 si riferiscono ad immobilizzazioni immateriali per un totale di circa 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 pluriennali", 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 circa 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

Rapporti con imprese controllate

Il conto economico di Eurnetcity ha registrato nell'esercizio 2003 un risultato in perdita in gran parte riferito al ramo "TLC and Data Center", per un valore di circa 3.297 migliaia di euro.
Dal punto di vista patrimoniale:

- il totale delle immobilizzazioni materiali e immateriali al 31.12.2003 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 31.12.2003 presenta un valore negativo, pari a circa -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 24.11.2003 ha ripianato perdite, maturate dal 01.01.2003 al 30.09.2003, per 2.065 migliaia di euro, nonché perdite pregresse, pari a circa 620 mila euro riducendo il capitale sociale da 3,5 milioni di euro a 815 mila euro;
2. l'assemblea del 19.12.2003 ha ripianato ulteriori perdite, maturate al 31.10.2003, 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 and Data Center". Tale ramo d'azienda è stato acquistato da EUR SpA 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 di vista dell'andamento della gestione già a partire dal 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 and 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 7 milioni di euro 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 SpA 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 SpA e Acea SpA (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 mission 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 circa 4,6 milioni di (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 0,737 milioni di euro – 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 3,6 milioni di euro, conseguenti ad un contratto di finanziamento stipulato in data 3 febbraio 2003. Tale accollo è stato formalizzato in data 11 marzo 2004;
- rinuncia da parte di Acea del credito conseguente al suddetto accollo. Detta rinuncia ha generato una corrispondente sopravvenienza per Eurnetcity pari ad 3,6 milioni di euro;
- rimodulazione su un arco temporale di dieci anni del debito maturato da Eurnetcity verso Acea Luce SpA pari a circa 3,8 milioni di euro. 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 SpA, 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

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 02.02.2004, a cooptare l'Ing. Paolo Cuccia quale nuovo membro, nominandolo, al contempo, nuovo Presidente.
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 circa 4,6 milioni di euro – nonché le quote degli altri due azionisti (Acea SpA ed Atlanet SpA) – 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 SpA).
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.
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.
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:

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.
2. Proseguimento della ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Antica (piani fuori terra) per il conseguente immediato avvio della commercializzazione.
3. Avvio della ristrutturazione dell'intero Palazzo dell'Arte Moderna e ristrutturazione della Piscina delle Rose.
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.
5. Conclusione della procedura dell'accordo di programma, concordata con il Comune di Roma per la ristrutturazione dell'ex Velodromo Olimpico.
6. Avvio della gara internazionale per la progettazione preliminare del Velodromo ed avvio della progettazione delle opere pubbliche connesse al programma del Velodromo.
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. 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.

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.

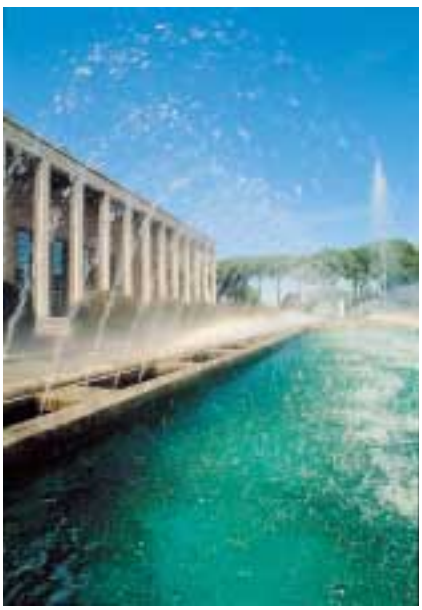
10. Destinazione del risultato di esercizio

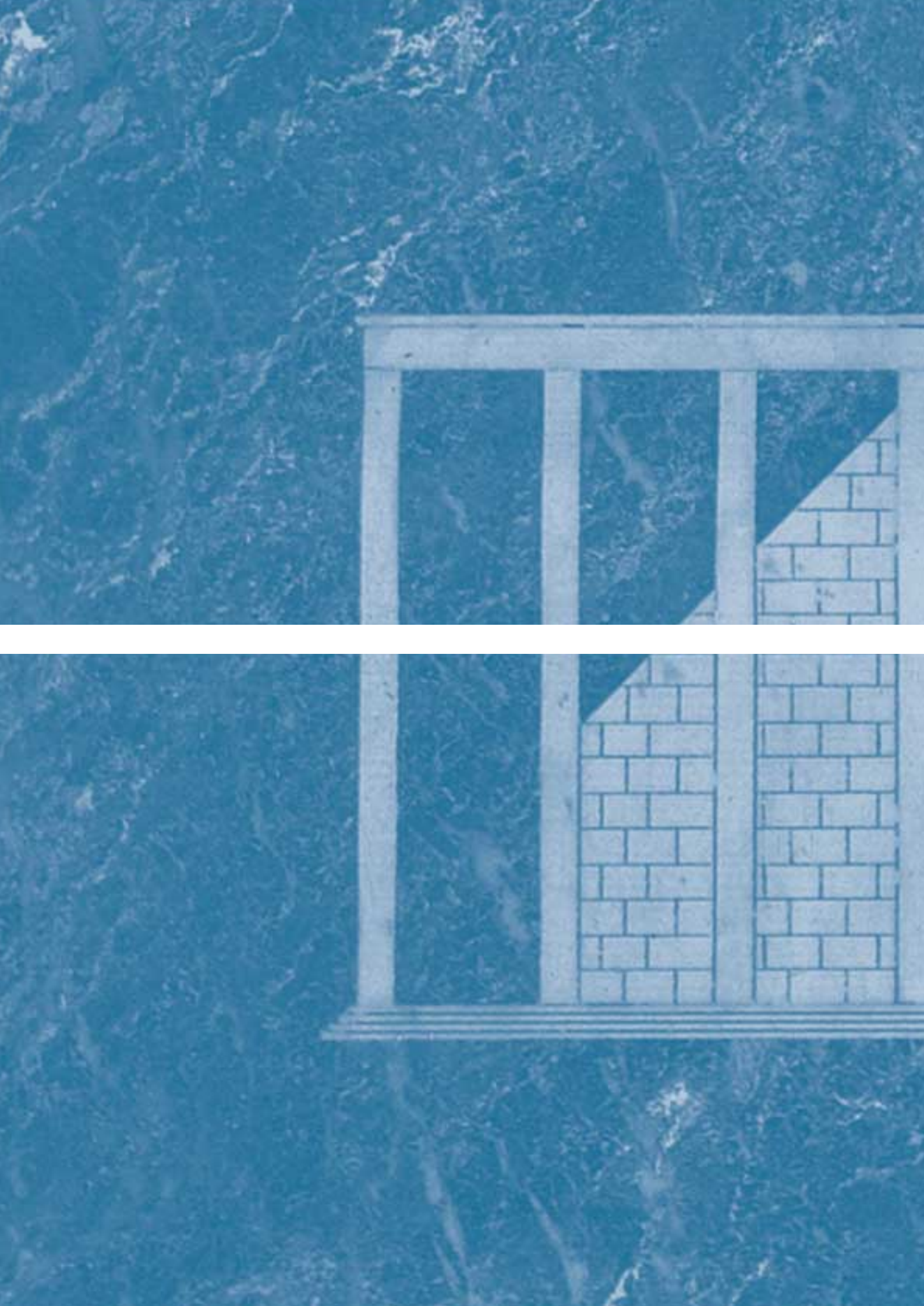
Si propone di destinare l'utile di esercizio, pari a 3.008.968 euro, come segue:

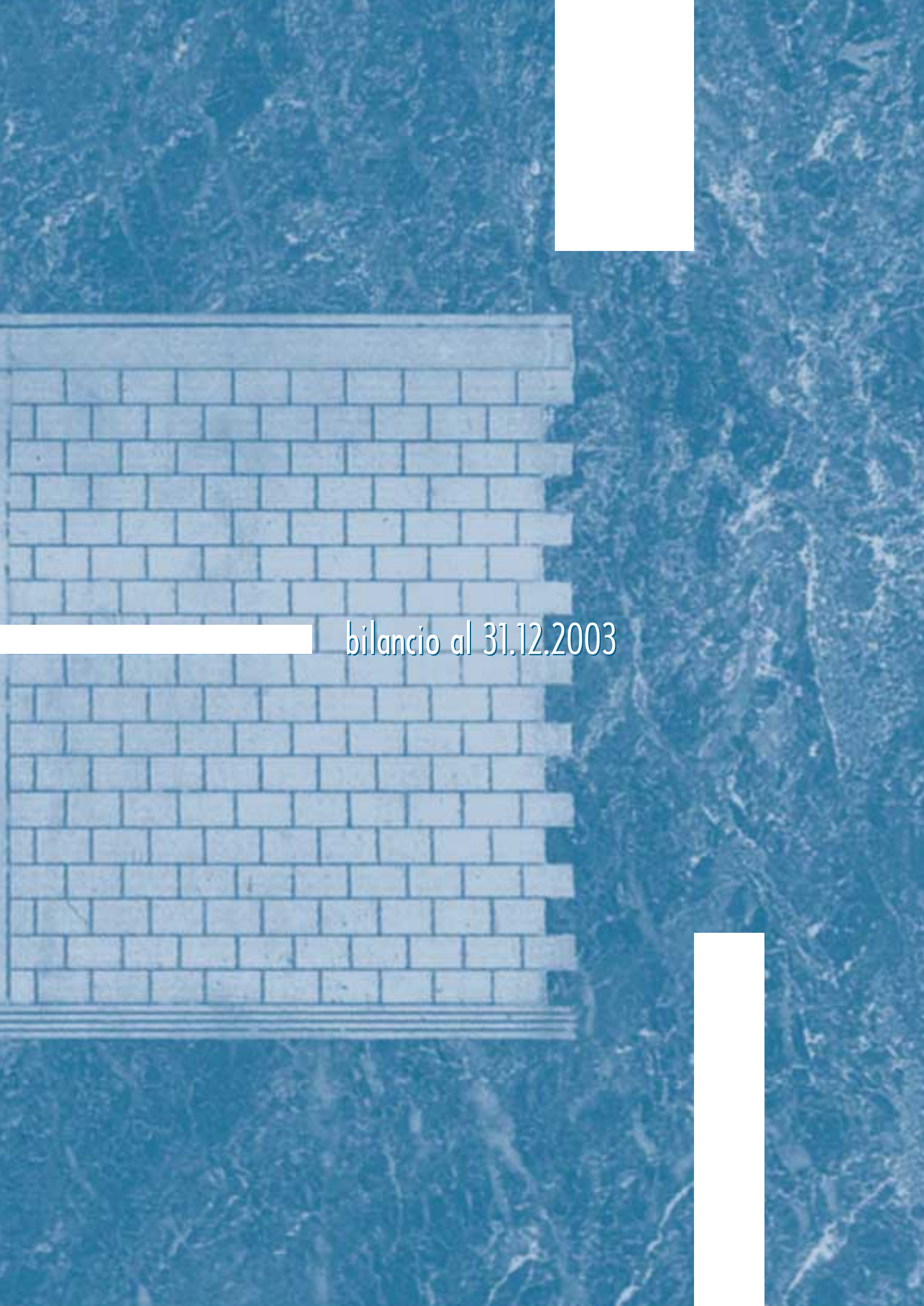
- quanto al 5%, pari a 150.448 euro, a riserva legale;
- quanto al residuo, pari a 2.858.520 euro, a riserva straordinaria.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Dott. Paolo Cuccia)







bilancio 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. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
Costi di impianto e di ampliamento	35.517	71.035
Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	691.543	784.322
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione di opere dell'ingegno	83.416	106.157
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	16.661	6.392
Avviamento		
Immobilizzazioni in corso e acconti		
Altre	0	971.812
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	**827.137**	**1.939.718**
II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
Terreni e fabbricati	664.175.260	659.852.966
Impianti e macchinari	5.059.520	4.123.953
Attrezzature industriali e commerciali		
Altri beni	1.963.546	1.675.059
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.898.242	315.958
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	**674.096.568**	**665.967.936**
III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
Partecipazioni in:		
imprese controllate	1	660.698
imprese collegate		
imprese controllanti		
altre imprese		
Totale partecipazioni	**1**	**660.698**
Crediti		
verso imprese controllate		
entro 12 mesi	4.580.756	3.877.404
oltre 12 mesi		
verso imprese collegate		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
verso controllanti		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
verso altri		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi	2.366.823	2.156.006
Altri titoli		
Azioni proprie		
(valore nominale complessivo)		
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	**6.947.580**	**6.604.108**
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	**681.871.285**	**674.601.762**

	31.12.2003	31.12.2002
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I. RIMANENZE		
Materie prime, sussidiarie e di consumo	61.081	61.059
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
Lavori in corso su ordinazione		
Prodotti finiti e merci		
Acconti		
TOTALE RIMANENZE	**61.081**	**61.059**
II. CREDITI		
Verso clienti		
entro 12 mesi	17.267.397	20.739.066
oltre 12 mesi		
Verso imprese controllate		
entro 12 mesi	20.238	308.381
oltre 12 mesi		
Verso imprese collegate		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
Verso controllanti		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
Verso altri		
entro 12 mesi	5.397.647	2.554.784
oltre 12 mesi		
TOTALE CREDITI	**22.685.283**	**23.602.231**
III. ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI		
Partecipazioni in imprese controllate		
Partecipazioni in imprese collegate		
Partecipazioni in imprese controllanti		
Altre partecipazioni		
Azioni proprie (valore nominale complessivo)		
Altri titoli		
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI	**0**	**0**
IV. DISPONIBILITA' LIQUIDE		
Depositi bancari e postali	17.978.296	30.907
Assegni		
Denaro e valori in cassa	3.132	2.881
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	**17.981.428**	**33.788**
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	**40.727.792**	**23.697.078**
D) RATEI E RISCONTI		
disaggio su prestiti		
vari	33.000	40.663
TOTALE RATEI E RISCONTI	**33.000**	**40.663**
TOTALE ATTIVO	**722.632.076**	**698.339.503**

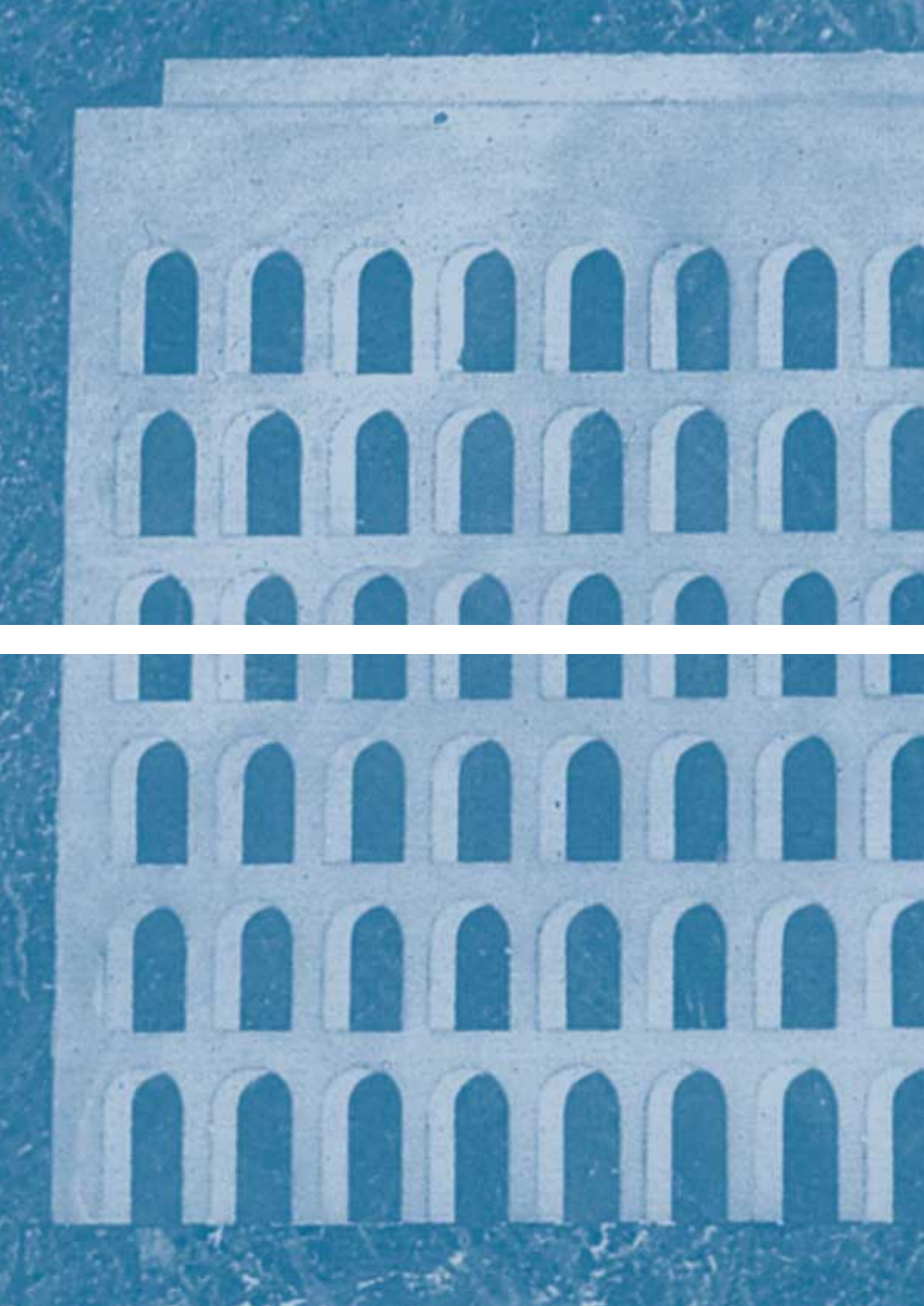
STATO PATRIMONIALE PASSIVO	31.12.2003	31.12.2002
A) PATRIMONIO NETTO		
I. CAPITALE	**645.248.000**	**645.248.000**
II. RISERVA DA SOVRAPPREZZO DELLE AZIONI		
III. RISERVA DI RIVALUTAZIONE		
IV. RISERVA LEGALE	**734.230**	**519.857**
V. RISERVA PER AZIONI PROPRIE IN PORTAFOGLIO		
VI. RISERVE STATUTARIE		
VII. ALTRE RISERVE		
Riserva straordinaria	13.537.196	9.877.286
Riserva per conversione in Euro	0	3
Altre	1.329.453	916.287
TOTALE ALTRE RISERVE	**14.866.649**	**10.793.576**
VIII. UTILI (PERDITE) PORTATI A NUOVO		
IX. UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	**3.008.968**	**4.287.448**
TOTALE PATRIMONIO NETTO	**663.857.846**	**660.848.881**
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili	17.745	
Fondi per imposte	400.000	
Altri	1.024.849	516.844
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	**1.442.594**	**516.844**
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	**2.390.331**	**2.173.176**
D) DEBITI		
Obbligazioni		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
Obbligazioni convertibili		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
Debiti verso soci per finanziamenti		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
Debiti verso banche		
entro 12 mesi	3.392.847	12.340.940
oltre 12 mesi	12.002.878	3.656.142

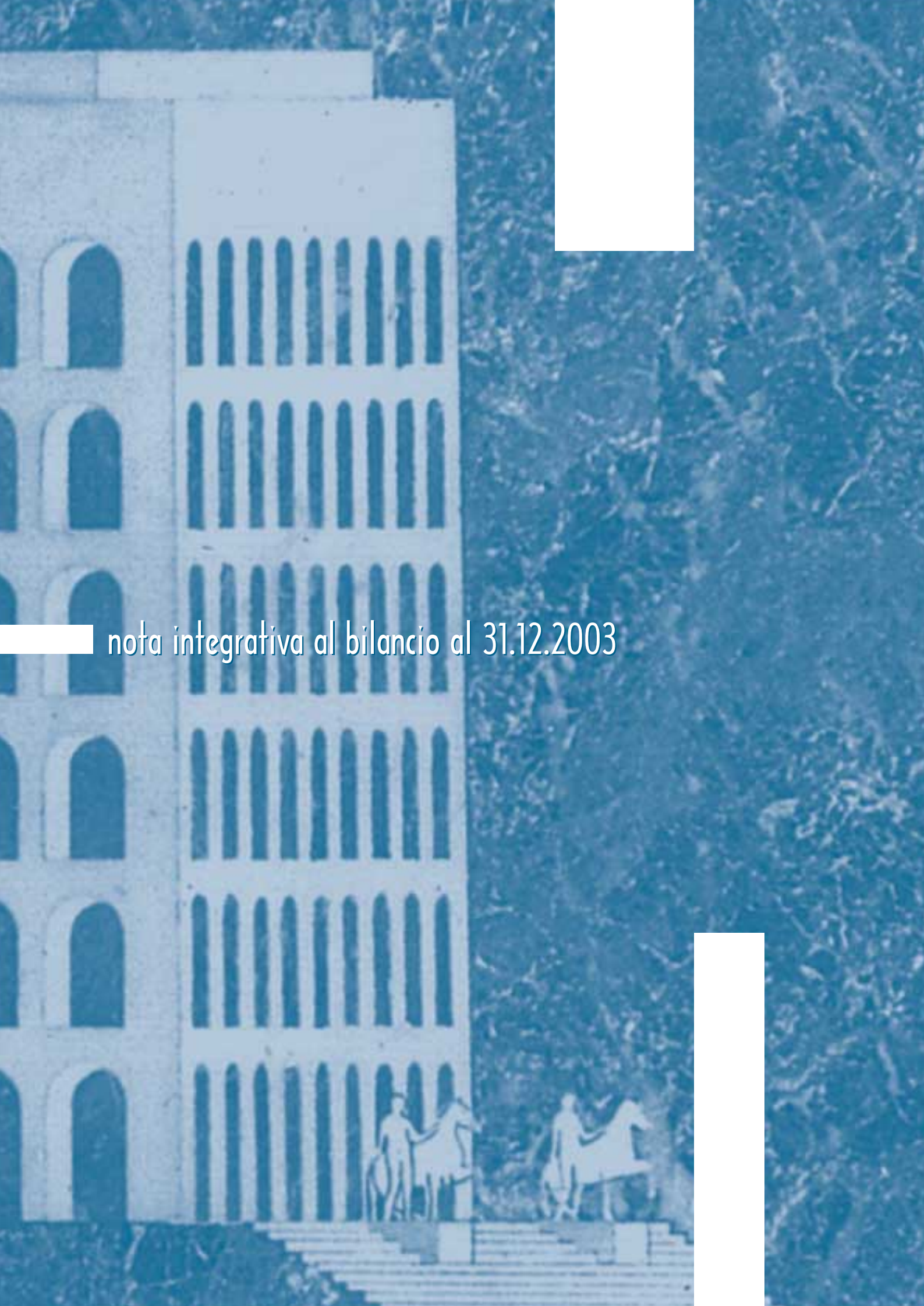
	31.12.2003	31.12.2002
Debiti verso altri finanziatori		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
Acconti		
entro 12 mesi	256.108	462.928
oltre 12 mesi		
Debiti verso fornitori		
entro 12 mesi	6.770.531	7.494.317
oltre 12 mesi		
Debiti rappresentati da titoli di credito		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
Debiti verso imprese controllate		
entro 12 mesi	211.421	4.980
oltre 12 mesi		
Debiti verso imprese collegate		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
Debiti verso controllanti		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
Debiti tributari		
entro 12 mesi	3.017.090	4.479.170
oltre 12 mesi		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
entro 12 mesi	427.696	463.068
oltre 12 mesi	135.736	163.168
Altri debiti		
entro 12 mesi	1.545.013	1.197.264
oltre 12 mesi	2.582.284	
TOTALE DEBITI	**30.341.604**	**30.261.977**
E) RATEI E RISCONTI		
aggio sui prestiti		
vari	24.599.701	4.538.625
TOTALE RATEI E RISCONTI	**24.599.701**	**4.538.625**
TOTALE PASSIVO	**722.632.076**	**698.339.503**
CONTI D'ORDINE		
Sistema improprio dei beni altrui presso di noi	13.302.579	10.133.768
Sistema improprio degli impegni	11.930.219	11.930.154
Sistema improprio dei rischi		
Raccordo tra norme civili e fiscali		
TOTALE CONTI D'ORDINE	**25.232.798**	**22.063.922**

Conto Economico

	31.12.2003	31.12.2002
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	**23.939.958**	**23.537.525**
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti		
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
Altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio		
Plusvalenze da alienazioni di immobilizzazioni materiali		
vari	167.434	884.271
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	**24.107.392**	**24.421.796**
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	**166.790**	**321.836**
Per servizi	**7.477.314**	**5.844.315**
Per godimento di beni di terzi	**125.945**	**111.579**
Per il personale		
Salari e stipendi	4.701.691	4.491.288
Oneri sociali	1.222.033	1.237.388
Trattamento di fine rapporto	305.276	292.795
Trattamento di quiescenza e simili		
Altri costi	1.124.589	241.523
Totale per il personale	**7.353.589**	**6.262.994**
Ammortamenti e svalutazioni		
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	353.844	575.433
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	3.082.752	2.449.189
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.121.786	1.600.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	**4.558.383**	**4.624.621**
Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	**(22)**	**(4.828)**
Accantonamento per rischi	**400.000**	
Altri accantonamenti	**560.000**	**200.000**
Oneri diversi di gestione	**1.998.577**	**1.914.084**
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	**22.640.577**	**19.274.603**
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE (A-B)	**1.466.815**	**5.147.193**
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Proventi da partecipazioni		
da imprese collegate		
da altre imprese		

	31.12.2003	31.12.2002
ALTRI PROVENTI FINANZIARI		
da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	165.852	34.904
da imprese collegate		
da controllanti		
altri		
da titoli iscritti nelle immobilizzazioni		
da titoli iscritti nell'attivo circolante		
proventi diversi dai precedenti:		
da imprese controllate		
da imprese collegate		
da controllanti		
altri	126.881	12.080
TOTALE ALTRI PROVENTI FINANZIARI	**292.733**	**46.984**
INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI		
a imprese collegate		
a controllanti		
altri	990.489	982.284
TOTALE INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	**990.489**	**982.284**
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	**(697.756)**	**(935.300)**
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
RIVALUTAZIONI		
di partecipazioni		
di immobilizzazioni finanziarie		
di titoli iscritti nell'attivo circolante		
SVALUTAZIONI		
di partecipazioni	1.553.197	299.092
di immobilizzazioni finanziarie		
di titoli iscritti nell'attivo circolante		
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	**(1.553.197)**	**(299.092)**
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
PROVENTI		
plusvalenze da alienazioni		
vari	4.184.650	1.878.574
TOTALE PROVENTI	**4.184.650**	**1.878.574**
ONERI		
minusvalenze da alienazioni		
imposte esercizi precedenti		
vari	363.113	1.357.700
TOTALE ONERI	**363.113**	**1.357.700**
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	**3.821.537**	**520.874**
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B±C±D±E)	**3.037.399**	**4.433.676**
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO		
imposte correnti	28.431	146.228
imposte differite (anticipate)	0	0
TOTALE IMPOSTE DELL'ESERCIZIO	**28.431**	**146.228**
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	**3.008.968**	**4.287.448**





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 IFRS 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 artt. 2423 e seguenti del codice civile; la presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'art. 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, criteri, 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.

IMMOBILIZZAZIONI 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.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità sono iscritte al valore nominale.

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 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 E 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 vin-

colo, 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	**96**	**99**	**+3**	

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

COSTI	VALORE 31.12.2002	INCREMENTI ESERCIZIO	DECREMENTI ESERCIZIO	AMMORTAMENTO 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
TOTALE	**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

COSTI	VALORE 31.12.2002	INCREMENTI ESERCIZIO	DECREMENTI ESERCIZIO	AMMORTAMENTO ESERCIZIO	VALORE 31.12.2003
Costituzione Trasformazione	71.034			35.518	35.516
TOTALE	**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.

Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità

COSTI	VALORE 31.12.2002	INCREMENTI ESERCIZIO	DECREMENTI 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
TOTALE	**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

COSTI	VALORE 31.12.2002	INCREMENTI ESERCIZIO	DECREMENTI ESERCIZIO	AMMORTAMENTO ESERCIZIO	VALORE 31.12.2003
Software	106.156	25.673		48.414	83.415
TOTALE	**106.156**	**25.673**		**48.414**	**83.415**

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili / Altre spese

COSTI	VALORE 31.12.2002	INCREMENTI ESERCIZIO	DECREMENTI ESERCIZIO	AMMORTAMENTO ESERCIZIO	VALORE 31.12.2003
Marchi e brevetti	6.392	12.425		2.156	16.661
TOTALE	**6.392**	**12.425**		**2.156**	**16.661**

II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

SALDO AL 31.12.2002	SALDO AL 31.12.20023	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

	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

	IMPORTO
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**

Impianti e macchinari

	IMPORTO
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**

Mobili

	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**

Macchine elettroniche

	IMPORTO
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**

Cellulari, stigli, strumenti tecnici

	IMPORTO
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

	IMPORTO
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 stoccato 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:

Partecipazioni in imprese controllate Eurnetcity	1
Finanziamento per quota capitale	4.380.000
Finanziamento per quota interessi	200.756
TOTALE	**4.580.757**

Partecipazioni

	VALORE 31.12.2002	INCREMENTO	DECREMENTO	VALORE 31.12.2003
Imprese controllate	660.698	892.500	1.553.197	1
TOTALE	**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	CITTA' O STATO ESTERO	CAPITALE SOCIALE	PATRIMONIO NETTO	UTILE/ PERDITA	%	VALORE
Eurnetcity 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 SpA 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 SpA, 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:

	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
TOTALE	**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 31.12.2002	SALDO AL 31.12.2003	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 svalutazione crediti 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 31.12.2003 sono così suddivisi:

	SALDO AL 31.12.2002	SALDO AL 31.12.2003	DIFFERENZA
Crediti verso l'Erario per ritenute subite	2.558	33.372	30.814
Crediti verso l'Erario per Irpeg	2.532.274	2.018.375	(513.899)
Crediti verso 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. DISPONIBILITA' 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:

	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/altri valori in cassa	1.730	1.375	(355)
Cassa affrancatrice/poste	1.150	1.756	606
TOTALE	**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

	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
TOTALE	**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		
TOTALE	**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:

	VALORE
Saldo iniziale	2.173.176
Incremento per accantonamento dell'esercizio	279.932
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	(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.

	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
TOTALE	**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 San 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)

	SALDO AL 31.12.2002	SALDO AL 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 dei 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 degli Uffici	1.192.868
Ricavi da rinegoziazione canoni	105.709
Facilities	722.829
Altri	61.025

B. Costi della produzione

SALDO AL 31.12.2002	SALDO AL 31.12.2003	DIFFERENZA
19.274.603	22.640.577	3.365.974

	SALDO AL 31.12.2002	SALDO AL 31.12.2003	DIFFERENZA
Materie prime, sussidiarie e merci	321.836	166.790	(155.046)
Servizi	5.844.315	7.477.314	1.632.999
Godimento di beni di terzi	111.579	125.945	14.366
Salari e stipendi	4.491.288	4.701.691	210.403
Oneri sociali	1.237.388	1.222.033	(15.355)
Trattamento di fine rapporto	292.795	305.276	12.481
Altri costi del personale	241.523	1.124.589	883.066
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	575.433	353.844	(221.589)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.449.189	3.082.752	633.563
Svalutazione crediti	1.600.000	1.121.786	(478.214)
Variazione rimanenze merci	(4.828)	(22)	4.806
Accantonamento rischi	0	400.000	400.000
Altri accantonamenti	200.000	560.000	360.000
Oneri diversi di gestione	1.914.084	1.998.577	84.493
TOTALE	**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 stoccato 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.

	SALDO AL 31.12.2002	SALDO AL 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)
Aggiornamento programmi software	4.660	5.948	1.288
Varie	90.547	55.875	(34.672)
TOTALE	**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.

SALDO AL 31.12.2002	SALDO AL 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 stoccata 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

SALDO AL 31.12.2002	SALDO AL 31.12.2003	DIFFERENZA
1.914.084	1.998.577	84.493

Si riporta di seguito il dettaglio:

	SALDO AL 31.12.2002	SALDO AL 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 Concessioni Governative Cciaa	1.072	15.909	14.837
Passi carrabili		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)
TOTALE	**1.914.084**	**1.998.577**	**84.493**

Per le modalità di calcolo dell'Ici si rammenta che essa viene determinata, per gli immobili "storici", con le agevolazioni della Legge 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

SALDO AL 31.12.2002	SALDO AL 31.12.2003	DIFFERENZA
(935.300)	(697.756)	237.544

ALTRI PROVENTI FINANZIARI

	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
TOTALE	**165.852**	**126.881**	**292.733**

INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI

	CONTROLLATE	ALTRE	TOTALE
Interessi bancari		184.261	184.261
Interessi altri	51	29.576	29.627
Interessi su finanziamenti		776.601	776.601
TOTALE	**51**	**990.438**	**990.489**

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

SALDO AL 31.12.2002	SALDO AL 31.12.2003	DIFFERENZA
520.874	3.821.537	3.300.663

	31.12.2003
Sopravvenienze attive	4.184.650
Oneri straordinari	(363.113)
TOTALE	**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

SALDO AL 31.12.2002	SALDO AL 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

	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	
Accantonamento TFM	17.745	
Compensi amministratori	443.441	
Sindaci Co.co.co.	35.077	
Oneri sociali amministratori e sindaci Co.co.co.	20.734	
Manutenzione parchi e giardini	1.648.708	
Accantonamento rischi	960.000	
Manutenzione eccedente 5%	328.478	
Ammortamento Beni storici	2.779.286	
Perdite su crediti	1.121.783	
Ici	1.646.698	
Sanzioni	18.109	
Spese indeducibili	3.230	
Svalutazioni 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.

Allegati

Variazioni delle immobilizzazioni materiali

SALDO AL 31.12.2002	RETTIFICHE AI FONDI DI AMMORTAMENTO	SALDO AL 31.12.2003	DIFFERENZA
665.967.939	(214.971)	674.096.575	8.343.607

	Saldo al 31.12.2002	Rettifiche ai fondi di ammortamento	Saldo al 31.12.2003	Differenza
Fabbricati di interesse storico non ammortizzabili/Terreni e parchi/Aree	**530.894.283**		**531.150.537**	**256.254**
Palazzo degli Uffici	36.800.325		36.800.325	0
Palazzo ex Ristorante	17.914.051		17.914.051	0
Palazzo della Civiltà Italiana	27.522.490		27.522.490	0
Palazzo dei Congressi	25.592.092		25.592.092	0
Palazzo dell'Arte Antica	46.466.349		46.466.349	0
Palazzo delle 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 dell'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 Viale Oceano Pacifico	1.316.965		1.316.965	0
M1 Viale Oceano Pacifico/Viale Col	5.277.473		5.277.473	0
M3 Metro Laurentina	1.710.299		1.710.299	0
M3 V. Urali/Viale dell'Umanesimo	247.434		247.434	0
M3 Viale della Tecnica	440.620		440.620	0
Piazzale Schumann	54.228		54.228	0
M3 Viale dei Primati Sportivi	54.228		54.228	0
R/d Via Laurentina	242.200		242.200	0
R/d Viale dei Primati Sportivi	49.580		49.580	0
N- Viale Egeo	12.137		12.137	0
M4 Centro Congressi	78.789.656		79.045.910	256.254
Fabbricati ammortizzabili	**124.308.839**		**124.308.839**	**0**
Palazzo dell'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
Chiosco di Viale Libano	120.801		120.801	0
Bar Le Cascate	605.563		605.563	0
Chiosco di Viale Umanesimo	102.460		102.460	0
Locale di Piazzale dell'Urbanistica/Istituto TG	1.303.795		1.303.795	0
Ufficio postale di Piazzale 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 delle Rose	1.277.016		1.277.016	0
Chiosco Viale Algeria	123.218		123.218	0
Parco Rosati	432.683		432.683	0

	Saldo al 31.12.2002	Rettifiche ai fondi di ammortamento	Saldo al 31.12.2003	Differenza
Fondi ammortamento	**4.693.302**	**0**	**6.291.943**	**1.598.641**
Palazzo dell'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 di Viale Libano	5.140		7.019	1.879
Bar Le Cascate	25.768		35.187	9.419
Chiosco di Viale dell'Umanesimo	4.360		5.954	1.594
Locale di Piazzale dell'Urbanistica/Istituto TG	55.480		75.758	20.278
Ufficio postale di Piazzale Douhet	38.435		52.483	14.048
Palazzo dello Sport	634.378		745.960	111.582
Velodromo	938.395		1.281.375	342.980
Piscina delle Rose	54.341		74.202	19.861
Chiosco di Viale Algeria	5.243		7.160	1.917
Parco Rosati	18.412		25.141	6.729
Spese incrementative su beni propri	**9.559.190**		**15.690.727**	**6.131.537**
Palazzo della Civiltà Italiana	376.358		376.358	0
Archivi di Stato	76.846		2.394.789	2.317.943
Palazzo delle Scienze	1.062.928		1.786.771	723.843
Palazzo degli Uffici	204.016		421.027	217.011
Palazzo delle Tradizioni Popolari	1.210.726		1.922.011	711.285
Palazzo dell'Urbanistica	745.839		874.906	129.067
Palazzo ex Ristorante	6.401		33.295	26.894
Palazzo dell'Arte Antica	2.989.809		4.102.236	1.112.427
Scuola Elementare	263.786		287.141	23.355
Palazzo dell'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

	Saldo al 31.12.2002	Rettifiche ai fondi di ammortamento	Saldo al 31.12.2003	Differenza
Fondi di ammortamento	**216.036**	**223.009**	**682.892**	**243.847**
Palazzo della 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 degli Uffici	4.252	4.576	15.390	6.562
Palazzo delle Tradizioni Popolari	32.193	5.619	67.759	29.947
Palazzo dell'Urbanistica	11.516	(726)	24.429	13.639
Palazzo ex Ristorante	98	7.114	7.732	520
Palazzo dell'Arte Antica	70.309	3.378	137.619	63.932
Scuola Elementare	8.058	0	12.532	4.474
Palazzo dell'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
Impianti e macchinari	**4.994.803**		**6.876.340**	**1.881.537**
Impianto condizionamento Palazzo dell'Arte Moderna	337.200		454.300	117.100
Impianto condizionamento TT PP	65.531		330.531	265.000
Impianto elettrico Sporting Club	10.000		10.000	0
Impianto elettrico Parco Turismo	155.000		155.000	0
Impianto elettrico parco lago	11.204		11.204	0
Impianto elettrico Palazzo delle Scienze	91.786		107.999	16.213
Impianto elettrico TT PP	46.630		46.630	0
Impianto elettrico Palazzo della Civiltà Italiana	1.440		1.440	0
Impianto elettrico Polizia Scientifica	522.679		1.036.554	513.875
Impianto elettrico Velodromo	5.704		5.704	0
Impianto elettrico Palazzo dei Congressi	1.026.795		1.025.979	(816)
Impianto elettrico Palazzo degli Uffici	29.744		29.730	(14)
Impianto condizionamento Palazzo dell'Arte Antica	38.161		149.161	111.000
Impianto condizionamento Sporting Club	8.000		8.000	0
Impianto condizionamento Palazzo dei Congressi	1.452.261		1.452.261	0
Rete idrica	507.661		507.850	189
Impianto elettrico Archivi di Stato	826		104.676	103.850
Impianto condizionamento Archivi di Stato	7.056		469.056	462.000
Impianto condizionamento Palazzo degli Uffici	190.038		246.338	56.300
Impianto condizionamento Biblioteca Parco Turismo	2.600		2.600	0
Impianto antincendio Palazzo dei Congressi	13.267		13.267	0
Impianto idraulico Palazzo dei Congressi	8.068		8.068	0
Impianto telesegnalazione park. Palazzo degli Uffici	1.291		1.291	0
Impianto tv satellitare	994		994	0
Impianto condizionamento Palazzo dell'Urbanistica	406.197		406.197	0
Impianto elevatore Palazzo dell'Urbanistica	41.070		41.070	0
Impianto elevatore Palazzo dei Congressi	13.600		0	(13.600)
Rete Lan Piscina delle Rose	0		10.917	10.917
Rete Lan Palazzo degli Uffici - Postevita	0		13.144	13.144
Rete Lan Palazzo degli Archivi	0		99.987	99.987
Rete Lan Palazzo delle Scienze	0		9.872	9.872
Impianto telefonico Palazzo dei Congressi	0		1.020	1.020
Impianto elevatore Palazzo degli Archivi	0		32.000	32.000
Impianto antincendio Palazzo degli Archivi	0		35.000	35.000
Impianto condizionamento Palazzo delle Scienze	0		34.900	34.900
Impianto elevatore Palazzo delle Tradizioni Popolari	0		13.600	13.600

	Saldo al 31.12.2002	Rettifiche ai fondi di ammortamento	Saldo al 31.12.2003	Differenza
Fondi di ammortamento	**870.856**	**(1.111)**	**1.816.821**	**947.076**
Impianto condizionamento Palazzo dell'Arte Moderna	25.290		84.653	59.363
Impianto condizionamento TT PP	4.915		34.619	29.704
Impianto elettrico Sporting Club	1.000		3.000	2.000
Impianto elettrico Parco Turismo	15.500		46.500	31.000
Impianto elettrico parco lago	3.290	(3)	5.528	2.241
Impianto elettrico Palazzo delle Scienze	24.999		44.977	19.978
Impianto elettrico TT PP	13.989		23.315	9.326
Impianto elettrico Palazzo della Civiltà Italiana	432		720	288
Impianto elettrico Polizia Scientifica	110.371		266.295	155.924
Impianto elettrico Velodromo	1.711		2.852	1.141
Impianto elettrico Palazzo dei Congressi	105.600	(492)	309.894	204.786
Impianto elettrico Palazzo degli Uffici	3.469		9.414	5.945
Impianto condizionamento Palazzo dell'Arte Antica	2.862		16.911	14.049
Impianto condizionamento Sporting Club	600		1.800	1.200
Impianto condizionamento Palazzo dei Congressi	463.726	(2.195)	679.370	217.839
Rete idrica	39.833	2.089	67.310	25.388
Impianto elettrico Archivi di Stato	248		10.798	10.550
Impianto condizionamento Archivi di Stato	839		36.547	35.708
Impianto condizionamento Palazzo degli Uffici	17.202		49.930	32.728
Impianto condizionamento Biblioteca Parco Turismo	195		585	390
Impianto antincendio Palazzo dei Congressi	995		1.658	663
Impianto idraulico Palazzo dei Congressi	605		1.009	404
Impianto telesegnalazione park. Palazzo degli Uffici	387		646	259
Impianto tv satellitare	283		472	189
Impianto condizionamento Palazzo dell'Urbanistica	30.465		91.394	60.929
Impianto elevatore Palazzo dell'Urbanistica	1.540		4.620	3.080
Impianto elevatore Palazzo dei Congressi	510	(510)	0	0
Rete Lan Piscina delle Rose	0		1.365	1.365
Rete Lan Palazzo degli Uffici - Postevita	0		1.643	1.643
Rete Lan Palazzo degli Archivi	0		12.498	12.498
Rete Lan Palazzo delle Scienze	0		1.234	1.234
Impianto telefonico Palazzo dei Congressi	0		61	61
Impianto elevatore Palazzo degli Archivi	0		1.200	1.200
Impianto antincendio Palazzo degli Archivi	0		875	875
Impianto condizionamento Palazzo delle Scienze	0		2.618	2.618
Impianto elevatore Palazzo delle Tradizioni Popolari	0		510	510
Mobili e attrezzature	**1.810.214**		**2.209.497**	**399.283**
Mobili Palazzo dei Congressi	805.607		805.607	0
Mobili Palazzo dello Sport	94.979		94.979	0
Mobili Salone delle Fontane	711		711	0
Mobili Piscina delle Rose	24.468		24.468	0
Mobili Palazzo della Civiltà Italiana	10.336		10.336	0
Mobili Palazzo degli 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 Archivi di Stato	0		371.752	371.752

	Saldo al 31.12.2002	Rettifiche ai fondi di ammortamento	Saldo al 31.12.2003	Differenza
Fondi di ammortamento	**436.957**	**0**	**642.575**	**205.618**
Mobili Palazzo dei Congressi	208.766		281.271	72.505
Mobili Palazzo dello Sport	15.956		15.956	0
Mobili Salone delle Fontane	205		290	85
Mobili Piscina delle Rose	7.005		9.942	2.937
Mobili Palazzo della Civiltà Italiana	2.977		4.217	1.240
Mobili Palazzo degli 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 Archivi di Stato	0		22.305	22.305
Macchine d'ufficio elettromeccaniche, elettroniche	**356.237**		**352.375**	**(3.862)**
Computer	356.237		352.375	(3.862)
Fondi di ammortamento	**141.792**	**(6.927)**	**205.727**	**70.862**
Computer	141.792	(6.927)	205.727	70.862
Telefoni cellulari	**7.969**		**9.157**	**1.188**
Telefoni cellulari	7.969		9.157	1.188
Fondi di ammortamento	**1.366**		**2.282**	**916**
Telefoni cellulari	1.366		2.282	916
Stigli	**82.844**		**259.376**	**176.532**
Stigli Palazzo dell'Arte Antica	14.786		25.218	10.432
Stigli Palazzo degli Uffici	21.946		23.046	1.100
Stigli Archivi di Stato	4.287		4.287	0
Stigli Salone delle Fontane	7.747		7.747	0
Stigli Palazzo dei Congressi	2.142		167.142	165.000
Stigli Palazzo della Civiltà Italiana	248		248	0
Stigli Palazzo dell'Arte Moderna	31.688		31.688	0
Fondi di ammortamento	**6.134**	**0**	**21.129**	**14.995**
Stigli Palazzo dell'Arte Antica	739		2.739	2.000
Stigli Palazzo degli Uffici	1.672		3.921	2.249
Stigli Archivi di Stato	643		1.072	429
Stigli Salone delle Fontane	1.163		1.937	774
Stigli Palazzo dei Congressi	321		6.670	6.349
Stigli Palazzo della Civiltà Italiana	12		37	25
Stigli Palazzo dell'Arte Moderna	1.584		4.753	3.169
Strumenti tecnici	**4.500**		**6.104**	**1.604**
Strumenti tecnici	904		2.508	1.604
Attrezzature	3.596		3.596	0
Fondi di ammortamento	**455**	**0**	**1.250**	**795**
Strumenti tecnici	185		441	256
Attrezzature	270		809	539
Immobilizzazioni in corso e acconti	**315.958**	**0**	**2.898.242**	**2.582.284**
Semilavorati Palazzo dell'Arte Antica	315.958		315.958	0
Centro Congressi Italia	0		2.582.284	2.582.284
TOTALE	**665.967.939**	**(214.971)**	**674.096.575**	**8.343.607**

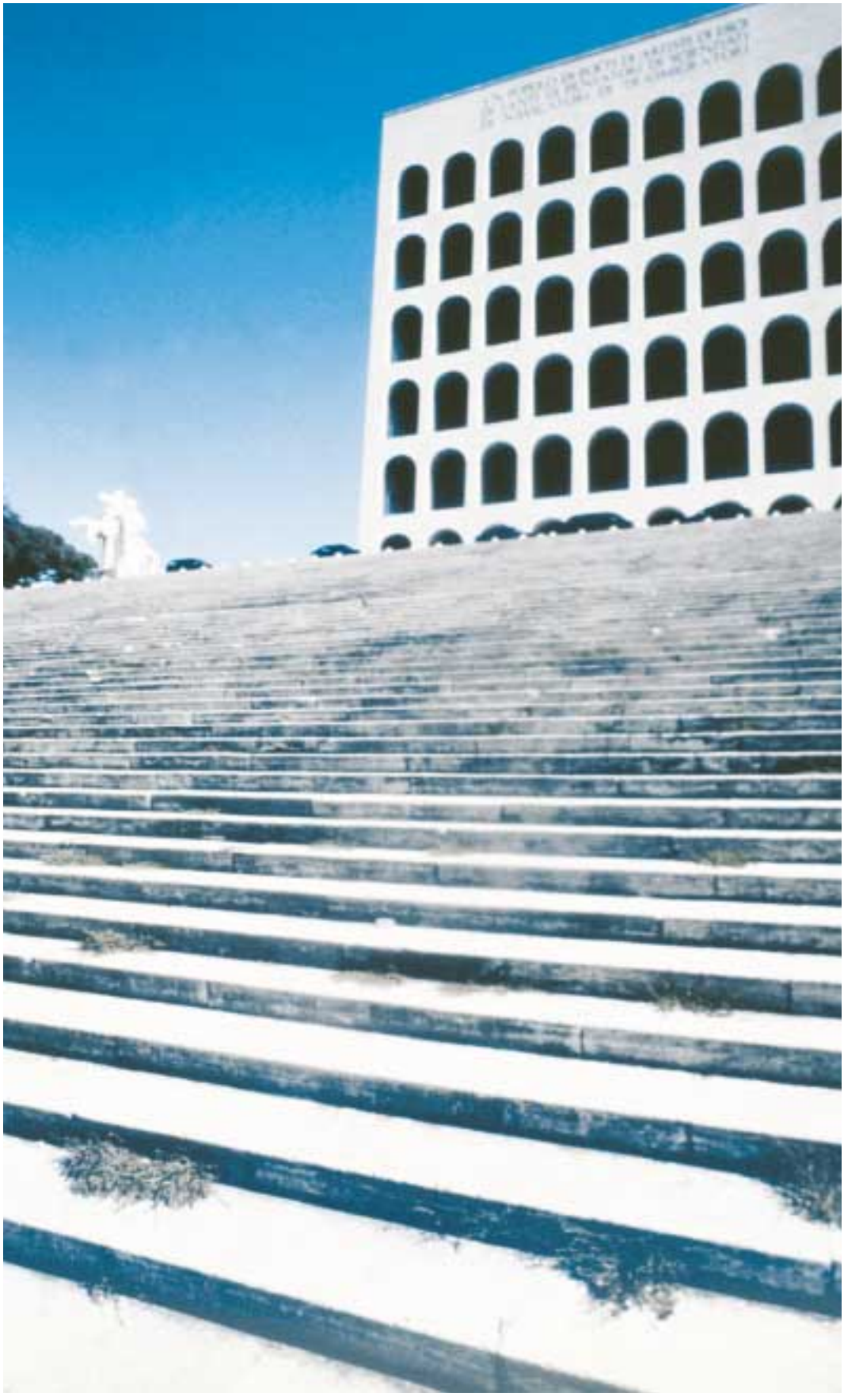
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali

SALDO AL 31.12.2002	SALDO AL 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	**353.844**
Spese impianto e trasformazione	35.517
Spese pubblicitarie e ricerca	267.757
Marchi	2.156
Spese programmi software	48.414
Ammortamento beni materiali	**947.077**
Impianto condizionamento Palazzo dell'Arte Moderna	59.363
Impianto condizionamento TT PP	29.705
Impianto elettrico Sporting Club	2.000
Impianto elettrico Parco Turismo	31.000
Impianto elettrico parco lago	2.241
Impianto elettrico Palazzo delle Scienze	19.979
Impianto elettrico TT PP	9.326
Impianto elettrico Palazzo della Civiltà Italiana	288
Impianto elettrico Polizia Scientifica	155.923
Impianto elettrico Velodromo	1.141
Impianto elettrico Palazzo dei Congressi	204.786
Impianto elettrico Palazzo degli Uffici	5.946
Impianto condizionamento Palazzo dell'Arte Antica	14.049
Impianto condizionamento Sporting Club	1.200
Impianto condizionamento Palazzo dei Congressi	217.839
Rete idrica	25.388
Impianto elettrico Archivi Stato	10.550
Impianto condizionamento Archivi di Stato	35.708
Impianto condizionamento Palazzo degli Uffici	32.728
Impianto condizionamento Biblioteca Parco Turismo	390
Impianto antincendi Palazzo dei Congressi	663
Impianto idraulico Palazzo dei Congressi	403
Impianto telesegnalazione park. Palazzo degli Uffici	258
Impianto tv satellitare	189
Impianto condizionamento Palazzo dell'Urbanistica	60.930
Impianto elevatore Palazzo dell'Urbanistica	3.080
Impianto elevatore Palazzo dei Congressi	0
Rete LAN piscina delle rose	1.365
Rete LAN Palazzo degli Uffici - Postevita	1.643
Rete LAN Palazzo degli Archivi	12.498
Rete LAN Palazzo delle Scienze	1.234
Impianto telefonico Palazzo dei Congressi	61
Impianto elevatore Palazzo degli Archivi	1.200
Impianto antincendio Palazzo Archivi	875
Impianto condizionamento Palazzo delle Scienze	2.618
Impianto elevatore Palazzo delle Tradizioni Popolari	510
Ammortamento immobili non storici	**1.598.643**
Ammortamento Palazzo dell'Urbanistica	524.344
Ammortamento Serbatoio e acquedotto EUR	22.518
Ammortamento Istituto Alberti	257.271
Ammortamento Scuola Elementare EUR	75.087
Ammortamento Istituto Vivona	95.478
Immobile Salba	6.653
Distributore Api	5.857
Ammortamento Casina Tre Laghi	15.439
Ammortamento Ristorante Picar	65.710
Ammortamento Chiosco di Viale Libano	1.879
Ammortamento Bar Le Cascate	9.418
Ammortamento Chiosco di Viale dell'Umanesimo	1.594
Ammortamento locale di Piazzale dell'Urbanistica/Istituto TG	20.278
Ammortamento Ufficio postale di Piazzale Douhet	14.048
Ammortamento Palazzo dello Sport	111.582
Ammortamento Velodromo	342.980
Ammortamento Piscina delle Rose	19.861
Ammortamento Chiosco di Viale Algeria	1.916
Ammortamento Parco Rosati	6.730

Ammortamento mobili e attrezzature	**205.617**
Ammortamento mobili Palazzo dei Congressi	72.505
Ammortamento mobili Palazzo dello Sport	0
Ammortamento mobili Salone delle Fontane	85
Ammortamento mobili Piscina delle Rose	2.936
Ammortamento mobili Palazzo della Civiltà Italiana	1.240
Ammortamento mobili Palazzo degli Uffici	104.037
Ammortamento attrezzature parchi e giardini	2.029
Ammortamento mobili e arredi Contact center	480
Ammortamento mobili Archivi di Stato	22.305
Ammortamento altri beni	**87.568**
Ammortamento computers	70.861
Ammortamento cellulari	916
Ammortamento stigli Palazzo dell'Arte Antica	2.000
Ammortamento stigli Palazzo degli Uffici	2.250
Ammortamento stigli Archivi di Stato	429
Ammortamento stigli Salone delle Fontane	775
Ammortamento stigli Palazzo dei Congressi	6.348
Ammortamento stigli Palazzo della Civiltà Italiana	25
Ammortamento stigli Palazzo dell'Arte Moderna	3.169
Ammortamento strumenti tecnici	256
Ammortamento attrezzature	539
Ammortamento spese incrementative immobili	**243.848**
Ammortamento spese Palazzo della Civiltà Italiana	5.853
Ammortamento spese Archivi di Stato	37.336
Ammortamento spese Palazzo delle Scienze	27.856
Ammortamento spese Palazzo dell'Arte Antica	63.933
Ammortamento spese Palazzo degli Uffici	6.563
Ammortamento spese Palazzo dell'Arte Moderna	24.121
Ammortamento spese Palazzo nord/sud Polizia	315
Ammortamento spese Palazzo delle Tradizioni Popolari	29.947
Ammortamento spese Salone delle Fontane	889
Ammortamento spese Palazzo dei Congressi	14.602
Ammortamento spese Palazzo dell'Urbanistica	13.640
Ammortamento spese Palazzo ex Ristorante	519
Ammortamento spese Scuola Elementare	4.473
Ammortamento spese Palazzo dello Sport	164
Ammortamento spese Piscina delle Rose	312
Ammortamento spese Biblioteca Parco Turismo	2.015
Ammortamento spese Parco del Lago-Vialetti	4.882
Ammortamento spese parchi e giardini	2.603
Ammortamento spese Sporting Club	1.902
Ammortamento spese centrale termica	244
Ammortamento Museo della Romanità	653
Ammortamento Bar Le Cascate Belvedere	302
Ammortamento Velodromo Olimpico	724
TOTALE	**3.436.597**



RENDICONTO FINANZIARIO	2003
FONTI DI FINANZIAMENTO	
LIQUIDITA' GENERATA DALLA GESTIONE REDDITUALE DELL'ESERCIZIO	
Utile netto	3.008.968
Rettifiche in più (meno) relative a voci che non hanno avuto effetto sulla liquidità:	
Ammortamenti dell'esercizio	3.436.596
Rettifiche in più (meno) relative a voci che hanno avuto effetto sulla liquidità:	
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
Indennità di anzianità 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
SUBTOTALE	**27.416.062**
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)
TOTALE IMPIEGHI DI LIQUIDITA'	**(10.737.910)**
AUMENTO DI LIQUIDITA'	**16.678.152**
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	**(15.963.294)**
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	**714.858**

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Ing. Paolo Cuccia)

Prospetto delle variazioni dell'esercizio 2003 nei conti di patrimonio netto di EUR SpA

	SALDO AL 31.12.2001	DESTINAZIONE RISULTATO ESERCIZIO 2001	UTILE D'ESERCIZIO 2002
Capitale sociale	645.248.000		
Riserva legale	225.642	294.215	
Riserva di trasformazione	916.287		
Riserva straordinaria	4.287.193	5.590.093	
Riserva terreno Laurentina	0		
Utile d'esercizio	5.884.308	(5.884.308)	4.287.448
Riserva conversione euro	0	3	
TOTALE	**656.561.430**	**3**	**4.287.448**

SALDO AL 31.12.2002	DESTINAZIONE RISULTATO ESERCIZIO 2002	UTILE D'ESERCIZIO 2003	SALDO AL 31.12.2003
645.248.000			645.248.000
519.857	214.373		734.230
916.287			916.287
9.877.286	3.659.909		13.537.195
0	413.166		413.166
4.287.448	(4.287.448)	3.008.968	3.008.968
3	(3)		0
660.848.881	**(3)**	**3.008.968**	**663.857.846**

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Ing. Paolo Cuccia)

relazioni

del collegio sindacale e della società di revisione

Relazione del Collegio Sindacale

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 D.Lgs. 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
DISPONIBILITA' LIQUIDE	17.981.428
TOTALE CIRCOLANTE	**40.727.791**
RATEI E RISCONTI	**33.000**
TOTALE ATTIVITA'	**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 E ONERI	**1.442.594**
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	**2.390.331**
DEBITI	**30.341.605**
RATEI E RISCONTI	**24.599.701**
TOTALE PASSIVITA'	**722.632.077**

L'utile d'esercizio di euro 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 ATTIVITA' 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 euro 25.232.798 e rappresentano per euro 10.132.219 la fideiussione che la società ha rilasciato all'Ufficio delle Entrate a fronte della rateizzazione di un procedimento di conciliazione, per euro 11.930.154 un'ipoteca a favore dell'Ina a fronte di un precedente mutuo contratto dall'Ente EUR e per euro 3.167.262 una fideiussione che la società 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.

II 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 società fissata in cinquantuno anni;
- le immobilizzazioni finanziarie rappresentano le partecipazioni di società non quotate in borsa sono valutate con II metodo del costo, determinate 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 euro 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 lci;
- il fondo Tfr 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 euro 3.008.968, dichiarandoci altresì d'accordo sulla formulata proposta di destinazione dello stesso.

Roma, 7 Aprile 2004

Il Collegio Sindacale

Dott. Antonio Mastrapasqua (Presidente)

Dott. Roberto Ferranti

Dott. Alessandro Forte

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 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 accertare 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.

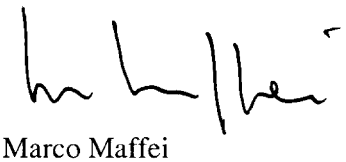
4.1 La Società ha modificato la classificazione delle spese capitalizzate per manutenzione straordinaria riferibili a talune tipologie di immobili di proprietà. Conseguentemente a tale modifica, gli amministratori della Società hanno inoltre effettuato un riesame della stima della recuperabilità economico-tecnica delle menzionate spese di manutenzione.

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

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

Progetto ed Editing

Area Amministrazione e Finanza

Area Corporate Affairs e Organizzazione

Progetto grafico e realizzazione editoriale

Pierrestampa

Foto

Archivio EUR SpA

Immagini di copertina e delle pagine di separazione delle sezioni

Particolari della tarsia marmorea di Francesco Coccia che illustra il progetto dell'E42

Stampa

Atel SpA

Finito di stampare nel luglio 2004

EUR SpA
Largo Virgilio Testa, 23
00144 Roma
Telefono +39 0654251
Fax +39 0654252277
info@romaeur.it
www.romaeur.it