ATTI PARLAMENTARI

XIV LEGISLATURA

CAMERA DEI DEPUTATI

Doc. XV
n. 397

RELAZIONE DELLA CORTE DEI CONTI

AL PARLAMENTO

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

EUR Spa
(già ENTE AUTONOMO ESPOSIZIONE UNIVERSALE DI ROMA)

(Esercizio 2004)

Trasmessa alla Presidenza il 24 marzo 2006

TIPOGRAFIA DEL SENATO (200)

PAGINA BIANCA

INDICE

Determinazione della Corte dei Conti n. 8/2006 del 7 marzo 2006 . . . . . *Pag.* 5

Relazione sul risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'E.U.R. S.p.A. (già Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma) per l'esercizio 2004 . . . . » 7

DOCUMENTI ALLEGATI:

Esercizio 2004:

Relazione della Società di Revisione . . . . . » 43

Relazione del Collegio Sindacale . . . . . » 87

Bilancio consuntivo . . . . . » 93

PAGINA BIANCA

Determinazione n. 8/2006

LA CORTE DEI CONTI

IN SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

nell'adunanza del 7 marzo 2006;

visto il testo unico delle leggi sulla Corte dei conti approvato con regio decreto 12 luglio 1934, n. 1214;

vista la legge 21 marzo 1958, n. 259;

visto il decreto del Presidente della Repubblica in data 11 marzo 1961, con il quale l'ex Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma (EUR) è stato sottoposto al controllo della Corte dei conti;

visto il decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 304, nonché il decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica in data 15 marzo 2000 di trasformazione dell'Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma in società per azioni con la denominazione di «EUR S.p.A.»;

visto il bilancio d'esercizio e il bilancio consolidato dell'EUR S.p.A. al 31 dicembre 2004 le relazioni della società di revisione, del Collegio sindacale e la relazione sulla gestione del Presidente del Consiglio d'Amministrazione;

esaminati gli atti;

udito il relatore Presidente di Sezione dott. Salvatore Nottola e, sulla sua proposta, discussa e deliberata la relazione con la quale la Corte, in base agli atti ed agli elementi acquisiti, riferisce alle Presidenze delle due Camere del Parlamento il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria della Società per l'esercizio 2004;

ritenuto che, assolto così ogni prescritto incombente, possa, a norma dell'articolo 7 della citata legge n. 259 del 1958, darsi corso alla comunicazione alle dette Presidenze, oltre che del bilancio d'esercizio e consolidato – corredato delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione – della relazione come innanzi deliberata, che alla presente si unisce perché ne faccia parte integrante;

P. Q. M.

comunica, a norma dell'articolo 7 della legge n. 259 del 1958, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio d'esercizio e consolidato dell'EUR S.p.A. al 31 dicembre 2004 – corredati delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione – l'unita relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'Ente stesso.

L'ESTENSORE
f.to Salvatore Nottola

IL PRESIDENTE
f.to Luigi Schiavello

PAGINA BIANCA

RELAZIONE SUL RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO SULLA GESTIONE FINANZIARIA DELL'*EUR S.p.A.* (già ENTE AUTONOMO ESPOSIZIONE UNIVERSALE DI ROMA) PER L'ESERCIZIO 2004

SOMMARIO

1. Premessa – 2. Ordinamento e fini – 3. Organi e struttura organizzativa interna – 4. Attività Istituzionali – 5. Risorse umane – 6. Gestione e bilancio EUR S.p.A. – 7. La società cotrollata EURFACILITY S.p.A., già EURNECITY S.p.A. – 8. Il bilancio consolidato – 9. Conclusioni

PAGINA BIANCA

1 – Premessa

Con la presente relazione la Corte dei conti riferisce al Parlamento, a norma dell'art. 7 della legge 21 marzo 1958, n. 259, il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'EUR S.p.A. (già Ente autonomo Esposizione Universale di Roma) per l'esercizio 2004, dando altresì notizia degli eventi salienti intervenuti sino alla data corrente [1].

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

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

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

[1] La Corte ha già riferito in merito alla gestione finanziaria dell'Ente in parola fino all'anno 2003. Per le relazioni sui precedenti esercizi vedasi, da ultimo, la determinazione n. 12/05 in data 18 marzo 2005 – esercizio 2003 – Atti parlamentari, XIV Leg., Doc. XV n 310.

2 – Ordinamento e fini

L'EUR S.p.A. nel corso dell'anno 2004 ha provveduto ad adottare il nuovo statuto approvato dall'Assemblea Straordinaria dei Soci il 30 settembre 2004 che ha, tra l'altro, ampliato l'oggetto sociale come già riferito nella relazione sulla gestione finanziaria 2003.

In sostanza, la Società può svolgere attività di gestione, valorizzazione ed alienazione dei singoli beni di cui è titolare e di beni immobili di proprietà di soggetti terzi, sia pubblici che privati. Inoltre, per la migliore realizzazione degli obiettivi connessi all'esercizio delle attività menzionate, può compiere tutte le operazioni commerciali, mobiliari, immobiliari e finanziarie ritenute utili, inclusa l'assunzione di partecipazioni in altre società e/o enti costituiti o da costituire ovvero in fondi immobiliari.

In linea con quanto previsto dalla riforma del diritto societario, nella parte straordinaria dell'assemblea di EUR S.p.A. – di approvazione del bilancio d'esercizio 2004 [2] - si è proceduto ad aggiungere nello statuto sociale i requisiti di "onorabilità, professionalità ed indipendenza" per ricoprire la carica di amministratore ed il controllo contabile è stato affidato ad una società di revisione.

[2] Verbale di assemblea ordinaria di EUR S.p.A. del 6 giugno 2005.

3 – Organi e struttura organizzativa interna

Nel prospetto che segue si evidenziano i compensi nel complesso spettanti agli organi di amministrazione e di controllo posti a raffronto con quelli dell'esercizio 2003.

(in euro)

	2003	**2004**	**Var. %**
Presidente del Consiglio di Amm.ne	124.684	97.744	-21,6
Amministratore Delegato	216.857	315.000	+45,2
Membri del Consiglio di Amm.ne	101.899	124.412	+22,1
Collegio Sindacale	83.379	78.246	-6,1

Non sono previsti gettoni di presenza.

La Società, fin dall'inizio dell'esercizio 2004, si è dotata di una nuova organizzazione connotata da caratteri di flessibilità e dinamicità, al fine di migliorare l'efficienza organizzativa delle risorse interne. L'organigramma aziendale ha previsto una "Divisione patrimonio" preposta alla gestione del patrimonio immobiliare proveniente dall'ex ente pubblico, unitamente ad una "Divisione Sviluppo strategico" finalizzata alla realizzazione dei progetti più innovativi.

Inoltre, la Società ha adottato un Regolamento di Funzionamento del Consiglio di Amministrazione, che ha disciplinato tempi e modalità di predisposizione della documentazione oggetto delle riunioni nonché i termini di svolgimento dei lavori consiliari.

Tali modifiche interne si aggiungono alle innovazioni introdotte nel sistema di "Governance" inteso come sistema di controllo interno, in linea con la normativa vigente: istituzione del Comitato per il Controllo Interno, del Comitato per la Remunerazione, del Servizio di Audit ed infine di un Organismo di vigilanza ai sensi del D.lgs. 231/2001, con l'adozione di un "Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex Decreto legislativo 231/2001" e di un Codice Etico.

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

Preso atto del rinnovato sistema dei controlli, il Collegio Sindacale, nella riunione dell'11 dicembre 2004 "rammentando che ai sensi dell'art. 2403 del c.c. è demandata allo stesso l'attività di vigilanza sull'osservanza della legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della società" ha enucleato una serie di aspetti dell'attività societaria che saranno oggetto di futuro approfondimento da parte del suddetto organo di controllo (organigramma e funzionigramma della società, verifica dei poteri e delle deleghe, rapporti con la società controllata, funzione Internal Auditing, adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile, adempimento legge sulla privacy e sicurezza sul lavoro, verifica della posizione finanziaria netta e del rendiconto finanziario).

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

Nel corso dell'esercizio 2004 l'EUR S.p.A. ha adottato il Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza sul lavoro, con procedura automatizzata, secondo le prescrizioni contenute nel D.lgs. 626/94, in particolare relativamente ai cantieri per tutti i lavori di ristrutturazione, manutenzione straordinaria e nuova costruzione effettuati dalla Società.

Inoltre, sono stati adeguati sia i processi aziendali che la struttura organizzativa interna, al nuovo codice della Privacy, provvedendo a nominare il Responsabile del trattamento dei dati personali.

4 – Attività istituzionali

Nel corso dell'esercizio 2004, l'attività societaria si è svolta seguendo tre linee di fondo:

1) valorizzazione del patrimonio immobiliare;
2) creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione e lo sviluppo dei servizi connessi alla locazione;
3) Marketing e promozione.

1) Valorizzazione del patrimonio immobiliare

Le iniziative più significative sotto il profilo degli investimenti sono le seguenti:

a) Ristrutturazione ex Velodromo Olimpico:

Nel corso dell'anno in esame la Società ha provveduto a rimodulare lo studio di fattibilità e il Business Plan del progetto che prevede, a seguito delle osservazioni formulate dal XII Municipio, dai Comitati di Quartiere e dalle Commissioni Consiliari, una maggiore partecipazione del settore privato nella gestione dei servizi di supporto alle attività agonistiche.

E' continuata l'attività di contatto della Società con i possibili operatori interessati al finanziamento del progetto di ristrutturazione (CONI e Istituto per il Credito Sportivo).

b) Realizzazione del nuovo Centro Congressi e ristrutturazione del Palazzo dello Sport (ora Palalottomatica) 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.

Nell'esercizio in esame EUR S.p.A. ha garantito il supporto tecnico necessario al fine di facilitare l'opera della società concessionaria "Centro Congressi Italia" consentendo il superamento di problemi emersi in merito alla progettazione ed al rilascio delle relative autorizzazioni.

Per quanto riguarda il Palazzo dello Sport, il 18 ottobre 2004 la Commissione Provinciale di vigilanza sui locali di Pubblico Spettacolo ha rilasciato il verbale definitivo di agibilità per Impianto Sportivo per una capienza massima di 11.573 persone e, nella riunione del Consiglio d'Amministrazione dell'11 dicembre 2004, è stato approvato il certificato di collaudo tecnico-amministrativo emesso dalla

Commissione di collaudo in corso d'opera.

A fronte dei lavori eseguiti, il concessionario provvederà alla gestione del Palalottomatica sino al 20 maggio 2014; le condizioni d'uso del Palazzo e il mantenimento degli standards prestazionali – richiamati nel Piano di Manutenzione redatto dal Concessionario e approvato dalla commissione di Collaudo – saranno oggetto di verifica da parte della Società (in particolare del Responsabile Unico del procedimento).

c) Ristrutturazione del Palazzo della Civiltà Italiana: i lavori, iniziati nel novembre 2003 hanno interessato la ristrutturazione delle sole parti esterne e il consolidamento delle fondazioni del Palazzo della Civiltà Italiana per farne sede della Discoteca di Stato e del Museo dell'Audiovisivo.

Nel corso dell'esercizio 2004, al fine di meglio valorizzare l'immobile in questione, è stata istituita la "Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana" composta da due soci paritetici, EUR S.p.A. e Fondazione Cassa di Risparmio di Roma.

d) Realizzazione di parcheggi pertinenziali e pubblici a servizio del nuovo Centro Congressi, da realizzarsi su concessione del diritto di superficie comunale.

E' stato redatto il progetto preliminare che ha quantificato il costo di circa 21,5 milioni di euro per un numero complessivo di 1.700 posti auto.

e) Programma urbanistico EUR – CASTELLACCIO:

Riguarda un programma di cessione, urbanizzazione ed edificazione di un complesso di edifici con destinazione d'uso commerciale, residenziale e di servizi ai privati.

Con la firma dell'Atto di Ricomposizione dei Terreni è stata assegnata alla Società un'area fabbricabile (circa 1.500 mq) a fronte della cessione di aree di proprietà di EUR S.p.A., per le quali è stata prevista la destinazione a parcheggio pubblico.

f) Palazzo dell'Arte Antica e Palazzo dell'Arte Moderna:

Sono stati progettati interventi globali di ristrutturazione e riqualificazione funzionale. In particolare, per il primo si è conclusa la procedura di affidamento dei lavori e, per il secondo, essa è iniziata.

g) Realizzazione di un sistema di sicurezza territoriale:
la realizzazione del sistema di videosorveglianza, in parte già completato, rientra nel programma di valorizzazione del patrimonio dell'EUR e di promozione di servizi di sicurezza ai locatari e residenti.

h) Progetto "Mare Nostrum":
Si tratta della realizzazione, sul fondo del lago dell'Eur, di un "Acquario Multimediale Mediterraneo", dedicato all'esposizione di ambientazioni del mare Mediterraneo. Il progetto, approvato dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 24 gennaio 2005, prevede la concessione, da parte di EUR S.p.A., per un periodo di trenta anni, della superficie dell'Acquario e la concessione, da parte del Comune di Roma, dell'area necessaria per realizzare parcheggi per oltre 15.000 mq. Non è previsto alcun onere per la Società.

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

Nel prospetto seguente si riporta l'analisi dei dati relativi alla redditività delle superfici in locazione immobiliare nell'esercizio 2004 posti a raffronto con i dati dell'esercizio 2003, tenendo presente che non tutti gli edifici e fabbricati, inclusi nel piano di gestione e valorizzazione del patrimonio della società, sono destinati al collocamento sul mercato delle locazioni permanenti.

La Società ha ritenuto non significativo determinare il rendimento medio lordo, rispetto alla valutazione effettuata in sede di perizia, degli immobili che presentano particolari caratteristiche:

- edifici speciali (Palazzo dei Congressi, Palazzo dello Sport, Palazzo della Civiltà Italiana e l'ex velodromo Olimpico) le cui superfici sono utilizzate per locazioni temporanee, congressi ed eventi similari;
- edifici e superfici immobiliari considerati temporaneamente senza reddito perché utilizzati direttamente dalla società (porzione di 7.000 mq. del Palazzo Uffici);
- edifici senza reddito perché indisponibili (Palazzo della Civiltà in comodato gratuito al Comune di Roma fino al 2042 e gli edifici destinati alle scuole di competenza provinciale).

Prospetto di sintesi dei rendimenti intero patrimonio

Tipologia	Valori di perizia migliaia di Euro	Incidenze Percentuali	Rendim. Medio lordo Bilancio 2003	Rendim. Medio lordo Bilancio 2004
Superfici senza reddito	30.358,95	5,45%	n.s.	n.s.
Superfici per utilizzo società	17.291,92	3,10%	n.s.	n.s.
Superfici per locazioni temp.nee	105.119,22	18,86%	n.s.	n.s.
Superfici di minore pregio *	7.444,60	1,34%	5,70%	5,37%
Superfici di maggior pregio **	397.029,17	71,25%	4,70%	5,26%
TOTALE EDIFICI E FABBRICATI	**557.243,86**	**100,0% 85,9%**	**3,42%**	**3,82%**
Parchi e Terreni	8.844,55	1,4%	7,4%	8,7%
Aree Edificabili	9.967,62	1,5%	n.s.	n.s.
Area del Centro Congressi	72.303,97	11,2%	n.s.	n.s.
TOTALE	**648.360,00**	**100,0%**	**3,68%**	**4,06%**

* Il minor pregio è da intendere soltanto dal punto di vista architettonico, ma di più facile commercializzazione.
** Il maggior pregio presenta maggiori vincoli al fine della realizzazione delle diverse iniziative immobiliari.

Dall'esame dei dati relativi al 2004 si osserva che il rendimento medio lordo annuo degli immobili di minore pregio è pressoché stabile rispetto all'esercizio precedente (dal 5,70% passa al 5,37%).

Progressivo incremento percentuale si riscontra nell'ultimo triennio per il rendimento di parchi e terreni che passa dal 6,7% del 2002 al 7,4% del 2003 fino a raggiungere l'8,7% del 2004, mentre per gli immobili di maggiore pregio il rendimento medio lordo annuo per il 2004 supera il 5%.

In complesso, per le superfici riguardanti l'intero patrimonio si è registrato un rendimento complessivo lordo medio nel 2004 del 4% con un incremento del 10,3% rispetto all'esercizio precedente.

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

3) Marketing e promozione

Attraverso questo nuovo settore di attività la Società ha inteso valorizzare il proprio ruolo di soggetto economico-imprenditoriale sia attraverso iniziative di carattere culturale sia intensificando i rapporti con i mezzi di comunicazione giornalistici e televisivi.

Tra i molteplici atti significativi in tale direzione, va ricordata la sottoscrizione di un protocollo di intesa con il Comune di Roma, relativo alla realizzazione del "Programma di riqualificazione dell'EUR", che consentirà interventi finalizzati sugli edifici e le aree verdi di proprietà della Società, per la razionalizzazione dei servizi, del sistema degli impianti e delle infrastrutture.

5 – Risorse umane

Nel seguente prospetto è esposta la consistenza organica complessiva del personale alle date del 31/12/2003 ed al 31/12/2004.

LIVELLI DI INQUADRAMENTO	Al 31/12/2003	Al 31/12/2004
Dirigenti	10	11
Quadri	9	6
Area D	27	26
Area C	49	47
Area B	4	4
Area A	0	0
Totale	99	94

La tabella che segue espone il costo del personale dell'esercizio 2004 comparato a quello dell'esercizio precedente.

Costo del personale

(in euro)

	2003	2004
A) Oneri per il personale in servizio		
Stipendi ed altri assegni	(*) 4.701.691	(*) 4.379.722
Oneri previdenziali ed assistenziali	1.247.377	1.154.982
Altri costi	(**) 1.040.553	(**) 161.350
Totale A)	6.989.621	5.696.054
B) Indennità di anzianità al personale	279.932	272.962
Totale B)	279.932	272.962
Totale Generale (A + B) (Costo Globale)	7.269.553	5.969.016
Variazione % Totale Generale	+17,42%	-18%

(*) Il dato è comprensivo del trattamento accessorio.
(**) Il dato è costituito principalmente dall'incentivo all'esodo (976.565 euro - esercizio 2003; 112.000 euro - esercizio 2004).

Dalla voce relativa al trattamento di fine rapporto è stata sottratta la quota per oneri sociali (PREVINDAI) che, nel bilancio 2004, viene conglobata alla voce "oneri sociali per il personale".

Al fine di rendere comparabili i dati risultanti da tale operazione con quelli dell'esercizio 2003, la società ha provveduto a riclassificare quest'ultimi, secondo il differente criterio adottato.

Per l'esercizio 2004 l'incidenza sul totale dei costi della produzione del costo del personale è del 27,17%, con un decremento del 15,39% rispetto ai dati dell'esercizio precedente.

La riduzione del 18% del costo globale del personale, rispetto all'esercizio 2003, è dovuta principalmente a due ragioni: la diminuzione pari a 5 unità del numero dei dipendenti e l'adozione di una politica gestionale volta a migliorare efficienza e produttività del personale (strutturazioni più flessibili dell'orario di lavoro: turnazione e forfetizzazione). Inoltre, nel corso del 2004 è stato

sperimentato lo strumento del "distacco" (art. 30 D.lgs. 276/2003) che comporta il trasferimento dei costi del personale distaccato in capo alla società distaccataria [3].

Per quanto concerne il trattamento di fine rapporto la società ha ritenuto di mantenere la forma di accantonamento con l'INA pari ad euro 2.327.498[4] pur adeguandosi alla differente disciplina prevista dall'art. 2129 del codice civile per i dipendenti privati.

L'accantonamento annuo è, per il 2004, di 272.962 euro.

(in euro)

Anno	Unità in servizio	Oneri per il personale in servizio	Var. %	Retribuzione media	Var. %
2003	99	6.989.621	18,1%	70.602	+14,9
2004	94	5.696.054	-18,5%	60.595	-14,1

L'andamento degli oneri per il personale in servizio presenta un decremento del 18,5% ed anche la retribuzione unitaria media presenta una flessione pari al 14,1% rispetto all'esercizio precedente, per le ragioni succitate.

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

[3] La Società Eur ha ritenuto di avvalersi di 2 unità di altra società cedendo a sua volta 5 unità, con un risparmio in termini economici di tre unità.

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

Collaborazioni Esterne

(in euro)

	2003	2004
Consulenti legali	259.947	638.778
Consulenti fiscali	147.889	100.928
Consulenti in materia di contabilità	(*) 165.312	104.371
Consulenti per revisione bilancio, controllo di gestione e strategie per l'ingresso nel mercato dei servizi	33.000	-
Consulenti del lavoro	31.192	10.710
Consulenti tecnici	122.040	135.276
Altri consulenti (per la comunicazione, per l'organizzazione, per la commercializzazione degli spazi, ecc.)	461.789	350.846
Collaboratori interinali per attività di segreteria	--	3.351
Totali	1.221.169	1.344.260

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

I dati sopra esposti mostrano un aumento del 10,1% dei costi per consulenze esterne rispetto all'esercizio 2003. L'incremento si nota soprattutto nel settore dei consulenti legali.

A questo proposito si può in via generale osservare che il ricorso in maniera cospicua alle collaborazioni esterne trova, in parte, giustificazione nella complessa attività svolta dall'EUR nel campo immobiliare e nei settori dell'alta tecnologia.

Tuttavia, il fenomeno appare di proporzioni ampie e in dinamica espansione. Si segnala, pertanto, l'esigenza di contenere il ricorso alla prestazione professionale di consulenti esterni, osservando rigorosamente il criterio di corretta amministrazione delle risorse, secondo i principi di efficacia ed economicità e si richiama l'attenzione degli organi preposti al governo della Società sulla opportunità di adottare un apposito regolamento interno con la esplicita e puntuale indicazione di limiti e condizioni per l'attribuzione di incarichi di collaborazione ad esperti nelle materie correlate ai fini previsti dallo Statuto.

6 – Gestione e bilancio E U R S.p.A.

I bilanci d'esercizio e consolidato, approvati dall'assemblea ordinaria degli azionisti in data 6 giugno 2005, sono stati oggetto di controllo contabile da parte di una società di revisione, secondo i principi ed i criteri raccomandati dalla Consob. In conformità al dettato dell'art. 2429 c.c. il bilancio è stato comunicato dagli Amministratori al Collegio sindacale, che ha riferito all'Assemblea sui risultati dell'esercizio sociale e sull'attività svolta nell'adempimento dei propri doveri (Relazione del Collegio sindacale all'Assemblea dei soci ai sensi dell'art. 2429 c.c. dell'11.5.2005).

In considerazione della centralità del ruolo che la legge assegna al Collegio Sindacale, nella verifica della adeguatezza del sistema del controllo interno e del sistema amministrativo contabile, sarebbe opportuno che le relazioni di tale organo contenessero sempre maggiori riferimenti ai fatti gestori ed esplicite valutazioni sulla compatibilità delle scelte gestionali con il patrimonio sociale e le risorse aziendali.

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

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

STATO PATRIMONIALE DELLA SOCIETA'

(gli importi esposti sono espressi in euro)

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	2003	2004
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
I Immateriali	827.137	689.719
II Materiali	674.096.568	696.275.714
III Finanziarie	6.947.580	5.334.419
Totale Immobilizzazioni	**681.871.285**	**702.299.852**
C) Attivo circolante		
I Rimanenze	61.081	0
II Crediti	22.685.282	21.342.980
III Attività finanziarie che non costituiscono immobil.	0	0
IV Disponibilità liquide	17.981.428	17.294.082
Totale attivo circolante	**40.727.791**	**38.637.062**
D) Ratei e risconti	33.000	574.982
TOTALE ATTIVO	**722.632.076**	**741.511.896**
STATO PATRIMONIALE PASSIVO		
A) Patrimonio netto		
I Capitale	645.248.000	645.248.000
II Riserve	15.600.878	18.609.846
IX Utile (perdita) dell'esercizio	3.008.968	8.243.625
Totale Patrimonio netto	**663.857.846**	**672.101.471**
B) Fondi per rischi ed oneri	1.442.594	1.364.802
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	2.390.331	2.170.404
D) Debiti	30.341.604	27.754.357
E) Ratei e risconti	24.599.701	38.120.862
TOTALE PASSIVO	**722.632.076**	**741.511.896**
Conti d'ordine	25.232.798	15.223.103

Preliminarmente si evidenzia l'incremento del patrimonio netto di 8.243.625 euro rispetto all'esercizio 2003, pari all'1,2%. Il patrimonio netto passa da 663.857.846 euro (esercizio 2003) a 672.101.471 euro alla fine del 2004 confermandosi in tal modo, per il quinto anno consecutivo, una positiva gestione del patrimonio di provenienza pubblica.

In ordine alle poste dell'attivo, le immobilizzazioni materiali, al netto degli ammortamenti, riguardano il 94,0% delle attività.

In particolare le immobilizzazioni immateriali (689.719 euro) (spese per aree da adibire a parcheggi, spese per pubblicità, ricerche di mercato, acquisizione di programmi e modernizzazione della rete informatica) iscritte al costo di acquisto o di produzione inclusivo degli oneri accessori, sono state ammortizzate sistematicamente nella misura del 20%, aliquota ritenuta rappresentativa del periodo di utilità che gli investimenti potranno avere in futuro.

Le immobilizzazioni materiali (696.275.714 euro) sono state iscritte al costo di acquisto o al valore determinato in sede di trasformazione con apposita perizia tecnica e sono rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Per quanto concerne i fabbricati di interesse storico si è mantenuto il criterio adottato consistente nel ritenerli non ammortizzabili a ragione dell'intrinseco valore inalterato nel tempo mentre per i restanti beni immobili, non di interesse storico, si è proceduto all'ammortamento sistematico ad aliquote crescenti in relazione alla durata della società fissata in 51 anni.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Per 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.

Correttamente i costi di manutenzione ordinaria sono stati addebitati integralmente al conto economico, in considerazione dell'utilizzo, della destinazione e della durata economico-tecnica dei cespiti in base al criterio della residua possibilità di utilizzo.

Infine la Società ha provveduto all'ammortamento di beni mobili contenuti negli immobili oggetto di project financing con diverse società concessionarie (Palazzo dello Sport e Palazzo dei Congressi), considerando tali beni componenti accessori del bene immobile.

Per concludere l'analisi delle poste relative alle immobilizzazioni va rilevato il decremento delle immobilizzazioni finanziarie (-23,2%) che alla fine dell'esercizio 2004 sono pari a 5.334.419 euro.

In particolare, il saldo delle immobilizzazioni finanziarie si compone di 600.003 euro (il valore della partecipazione nella controllata – EURFACILITY S.p.A. - si è incrementato, nel corso dell'esercizio in esame, a seguito delle operazioni di acquisto e di conversione del credito in versamenti in conto futuri aumenti di capitale) e della voce "altri crediti" costituita principalmente dal credito INA

(2.327.498 euro) pari alle somme versate relativamente alla polizza TFR stipulata con tale società in favore dei dipendenti, dall'importo versato a titolo di fondo di dotazione della "Fondazione Palazzo Civiltà Italiana" (250.000 euro), mentre l'importo residuo è costituito da depositi cauzionali.

Tra le poste del passivo si osserva il decremento del 5,4% del fondo per rischi ed oneri che a fine esercizio è pari a 1.364.802 euro, stanziato nei precedenti esercizi per coprire perdite o debiti di esistenza probabile o dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza con riguardo anche alla situazione del contenzioso ICI con il Comune di Roma che, a fronte degli accertamenti ICI illustrati nel bilancio dell'anno precedente, si è concluso con un onere complessivo inferiore rispetto a quello stimato.

L'accantonamento per T.F.R. (2.170.404 euro) denota una flessione del 9,2% rispetto all'esercizio del 2003 e rappresenta l'effettivo debito della Società verso i dipendenti in forza al 31.12.2004, al netto degli anticipi corrisposti al personale.

Non sussistono al 31.12.2004 ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La società ha fornito dettagliatamente, nella nota integrativa, le informazioni in merito alla partecipazione nella impresa controllata EURFACILITY e al relativo andamento nell'esercizio 2004 che si riassumono nel seguente prospetto.

(in euro)

Denominazione	Sede	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/Perdita	Partecipazione %	Valore
EURFACILITY S.p.A.	Roma	513.000	541.944	359.680	100%	600.003

Valore partecipazione 2003	Incremento	Decremento	Valore partecipazione 2004
1	600.002	-	600.003

Nel corso dell'esercizio 2004 il valore della partecipazione si è incrementato per un importo di 600.002 euro, a seguito dell'acquisizione di tutto il pacchetto azionario da parte di EUR e di conversione del credito in versamento in conto futuri aumenti di capitale.

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

Stato Patrimoniale riclassificato secondo criteri di liquidità

(in euro)

ATTIVO	2003	Differenze	2004	Differenze
Cassa	3.132	251	8.587	5.455
Banca	17.978.296	17.947.389	17.285.495	(692.801)
Totale Attività Liquide (A)	17.981.428	17.947.640	17.294.082	(687.346)
Crediti v/ clienti *	17.287.635	(3.759.812)	15.726.192	(1.561.443)
Crediti diversi	5.430.647	2.835.200	6.191.770	761.123
Totale Attività Differite (B)	22.718.282	(924.612)	21.917.962	(800.320)
Rimanenze (C)	61.081	22	0	(61.081)
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI (A+B+C)	40.760.791	17.023.050	39.212.044	(1.548.747)
Immobilizzazioni materiali	674.096.568	673.128.662	696.275.714	22.179.146
Fondi ammortamento	-	-	-	-
Totale Immobilizzazioni tecniche nette (D)	674.096.568	673.128.632	696.275.714	22.179.146
Immobilizzazioni immateriali	827.137	(1.112.581)	689.719	(137.418)
Fondi ammortamento	-	-	-	-
Totale Immobilizzazioni immateriali nette (E)	827.137	(1.112.581)	689.719	(137.418)
Totale immobilizzazioni finanziarie (F)	6.947.580	253.472	5.334.419	(1.613.161)
TOTALE ATTIVITÀ FISSE (D+E+F)	681.871.285	7.269.523	702.299.852	20.428.567
TOTALE ATTIVITA'	**722.632.076**	**24.292.573**	**741.511.896**	**18.879.820**
PASSIVO				
Banca	3.392.847	(8.948.043)	3.722.800	329.953
Totale Debiti di finanziamento a breve term. (G)	3.392.847	(8.948.043)	3.722.800	329.953
Fornitori	7.238.060	724.165	11.804.829	4.566.760
Debiti diversi	32.307.520	21.466.225	42.142.481	9.834.961
Totale Debiti di funzionamento a breve term. (H)	39.545.580	20.742.060	53.947.310	14.401.730
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (G+H)	42.938.427	11.793.967	57.670.110	14.731.683
Mutui	12.002.878	8.346.736	8.205.109	(3.797.769)
Tot. Debiti di finanz. a medio-lungo term. (I)	12.002.878	8.346.736	8.205.109	(3.797.769)
Fondi accantonamento	3.832.925	1.142.905	3.535.206	(297.719)
Tot. Debiti funz. a medio-lungo term. (L)	3.832.925	1.142.905	3.535.206	(297.719)
PASSIVITA' CONSOLIDATA (I+L)	15.835.803	9.489.641	11.740.315	(4.095.488)
Capitale sociale	645.248.000	-	645.248.000	-
Riserve	15.600.878	4.287.445	18.609.846	3.008.968
Utili di esercizio	3.008.968	1.278.480	8.243.625	5.234.657
CAPITALE PROPRIO	663.857.846	3.008.965	672.101.471	8.243.625
TOTALE PASSIVITA'	**722.632.076**	**24.292.573**	**741.511.896**	**18.879.820**

* Comprende i crediti verso la controllata

Nell'esercizio 2004 si denota una flessione del 3,8% delle attività correnti di 1.548.747 euro, dovuta sia alla riduzione di 692.801 euro del saldo di c/c bancario che al decremento (pari a 800.320 euro) dell'ammontare complessivo dei crediti.

Le attività fisse aumentano complessivamente di 20.428.567 euro per un incremento complessivo delle attività totali pari a 18.879.820 euro.

Le passività correnti subiscono un aumento di 14.731.683 euro dovuto ad un persistente incremento dei debiti di funzionamento a breve di 14.401.730 euro. Al contrario le passività consolidate diminuiscono complessivamente di 4.095.488 euro.

Il capitale circolante netto presenta una poco rassicurante eccedenza delle passività correnti sulle attività correnti pari a 18.458.066 euro e dimostra una persistente, ridotta capacità della gestione a generare liquidità o attività liquidabili a breve scadenza.

Si riporta nel prospetto che segue il conto economico dell'esercizio 2004 posto a raffronto con le risultanze dell'esercizio precedente.

SINTESI DEL CONTO ECONOMICO DELLA SOCIETA' AL 31 DICEMBRE 2004

(in euro)

CONTO ECONOMICO	2003	2004
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	23.939.958	26.407.135
- Altri ricavi e proventi	167.434	2.709.104
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	24.107.392	29.116.239
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	166.934	88.351
- Per servizi	7.592.854	7.756.308
- Per godimento di beni di terzi	130.598	256.212
- Per il personale	7.269.553	5.969.016
- Ammortamenti e svalutazioni	4.558.383	4.608.988
- Variazioni delle riman.ze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(22)	61.081
- Accantonamenti per rischi	400.000	-
- Altri accantonamenti	560.000	1.310.000
- Oneri diversi di gestione	1.962.277	1.925.573
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	22.640.577	21.975.529
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	1.466.815	7.140.710
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
- Proventi da partecipazioni	-	-
- Altri proventi finanziari	292.733	415.089
- Interessi e altri oneri finanziari	(990.489)	(557.700)
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(697.756)	(142.611)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
- Svalutazioni di partecipazioni	(1.553.197)	0
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(1.553.197)	0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
- Proventi	4.184.650	1.513.562
- Oneri	(363.113)	(258.078)
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	3.821.537	1.255.484
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	3.037.399	8.253.583
- Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate (IRAP)	(28.431)	(9.958)
UTILE DELL'ESERCIZIO	**3.008.968**	**8.243.625**

Il conto economico dell'esercizio 2004 si è chiuso con un utile netto di esercizio pari a 8.243.625 euro.

Il risultato positivo è determinato principalmente dall'esito della gestione ordinaria che registra un saldo positivo di 7.140.710 euro.

I costi della produzione relativi alla gestione 2004, al netto degli accantonamenti per ammortamenti di immobilizzazioni materiali ed immateriali (4.608.988 euro) e per altri accantonamenti (1.310.000 euro), sono pari a 16.056.541 euro con un decremento del 6,2% rispetto ai dati relativi all'anno precedente (17.122.194 euro).

I principali costi della produzione hanno riguardato:

- "servizi": 7.756.308 euro, di cui 2.638.292 euro per manutenzioni ordinarie all'intero patrimonio, 1.854.298 per servizi agli immobili (pulizia, facchinaggio, vigilanza, assicurazioni ecc.), 1.334.260 euro per consulenze tecnico-legali, 615.402 euro per compensi agli amministratori e al collegio sindacale;
- "costi per il personale": 5.969.016 euro pari al 20,5% del valore della produzione;
- "oneri diversi": 1.925.573 euro (di cui 1.650.763 euro di ICI). [5]

Gli ammortamenti (15,83% del valore della produzione) sono aumentati del 34,12% rispetto all'esercizio 2003 sia a causa del meccanismo adottato, fin dall'inizio, delle aliquote crescenti, che in ragione degli investimenti effettuati nell'anno (particolare consistenza riveste l'acquisto del ramo d'azienda "Telehouse" per 4,6 milioni di euro dalla controllata EURFACILITY).

La voce "altri accantonamenti" è composta dall'importo di accantonamento per rischi di euro 110.000, pari alla stima per il contenzioso del lavoro in corso e dall'accantonamento di euro 1.200.000 al fondo per manutenzione ciclica degli immobili, creato appositamente per mantenere in piena efficienza il patrimonio immobiliare della Società.

Il valore della produzione relativo alla gestione 2004 si attesta su un importo di 29.116.239 euro con un aumento del 20,8% rispetto ai dati relativi all'anno precedente (24.107.392 euro).

Più analiticamente il valore della produzione riguarda ricavi per attività principali per un importo di 26.407.135 euro (locazioni permanenti e temporanee, gestione di infrastrutture, parchi e terreni) superiore ai dati relativi all'anno precedente (23.939.958 euro) per 2.467.177 euro corrispondenti ad un incremento del 10,3%.

La maggior parte dei ricavi (22.552.578 euro) riguardano la locazione a terzi di immobili di proprietà, circa 2.459.645 euro derivano dalla rinegoziazione dei

[5] Il calcolo dell'ICI relativo agli immobili di carattere storico viene effettuato applicando le agevolazioni previste dalla legge 413/'91.

canoni [6], mentre dalla gestione dei parchi provengono 629.883 euro e 200.000 euro derivano da ricavi per affissioni pubblicitarie (nuovo segmento di attività della società).

Dalla gestione diretta [7] degli edifici speciali (Palazzo dello Sport, Palazzo della Civiltà Italiana e l'ex Velodromo Olimpico) derivano 2.384.119 euro. E' particolarmente significativo il risultato ottenuto anche nel 2004, poiché dal mese di ottobre 2003, la Società non gestisce più direttamente il Palazzo dei Congressi (in concessione alla società aggiudicatrice della gara per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi Italia). La gestione del Palazzo dei Congressi nell'esercizio 2003 aveva fatto iscrivere in bilancio ricavi per più di 2,2 milioni di euro.

La gestione finanziaria, invece, presenta un saldo negativo di circa 143 mila euro, anche se di proporzioni più ridotte rispetto al risultato dell'esercizio 2003 (-698 mila euro). Il miglioramento è dovuto ad una serie di fattori, tutti enumerati nella nota integrativa al bilancio 2004, quali: la gestione attiva della Tesoreria, l'ottenimento di condizioni bancarie più vantaggiose, oltre che ad un significativo recupero degli incassi di crediti pregressi, avviato nel corso dell'esercizio unitamente ad una maggior attenzione alla gestione del rapporto con i fornitori.

[6] Si tratta di ricavi che formalmente sono allocati nella voce "altri ricavi e proventi", ma sostanzialmente sono da considerare voce caratteristica e tipica dell'attività aziendale.

[7] Riguarda locazioni temporanee per congressi ed altri eventi similari.

7 – La società controllata EURFACILITY S.p.A. (già EURNETCITY S.p.A.)

Alla fine dell'esercizio 2004 il bilancio d'esercizio della Controllata registra un utile pari a 360 mila euro a seguito del piano di recupero e di riconversione industriale della Società attivato dagli amministratori a partire dal 2002.

Le operazioni di risanamento della difficile condizione economica della Controllata (la perdita di esercizio nel 2003 era pari a 3.297 migliaia di euro) sono state ampiamente descritte nella precedente relazione ed alla fine hanno comportato il passaggio delle azioni dei soci ACEA (39% del capitale sociale) e ATLANET (10%) a favore di EUR.

Dalla metà del mese di marzo 2004 EUR S.p.A. deteneva quindi il 100% del capitale sociale di EURNETCITY, in attesa dell'entrata di un nuovo socio industriale, inizialmente individuato nella Società SERCO S.p.A. Tuttavia, le trattative con quest'ultima, iniziate alla fine del 2003 e protrattesi per tutto il 2004, sono state dalla stessa interrotte talché nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 29 marzo 2005 si è preso atto dell'esito negativo dell'operazione.

Sotto il profilo strettamente operativo la Società controllata, nell'esercizio 2004, ha adottato un piano di riconversione industriale caratterizzato da due direttrici di fondo:

- l'ampliamento dell'oggetto sociale che attualmente comprende l'offerta di servizi di "facilities" (la denominazione sociale diventa EURFACILITY);
- una rigorosa azione di contenimento dei costi esplicata anche con una procedura di mobilità che ha riguardato 9 dipendenti.

8 – Il bilancio consolidato

Nella tabella che segue sono riportate le risultanze del bilancio consolidato al 31.12.2004.

(in euro)

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	**31.12.2003**	**31.12.2004**
A) crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
Totale immobilizzazioni	685.199.369	699.854.172
C) Attivo circolante		
Totale attivo circolante	43.544.087	40.006.637
D) Ratei e risconti	122.270	627.246
TOTALE ATTIVO	**728.865.726**	**740.488.055**
STATO PATRIMONIALE PASSIVO		
A) Patrimonio netto		
Totale patrimonio netto	661.869.023	670.664.190
Totale patrimonio di terzi	(204.690)	0
Totale patrimonio netto consolidato	**661.664.333**	**670.664.190**
B) Fondi per rischi ed oneri	1.442.594	1.364.802
c) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	2.556.355	2.328.067
D) Debiti	38.489.388	27.963.944
E) Ratei e risconti	24.713.056	38.167.052
TOTALE PASSIVO	**728.865.726**	**740.488.055**
Conti d'ordine	25.438.485	15.321.350

Il Patrimonio netto consolidato ammonta a 670.664.190 euro al 31.12.2004 con un incremento dell'1,3% rispetto al risultato dell'esercizio 2003 (661.664.333 euro).

In ordine alle poste dell'attivo le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura.

Le poste più significative riguardano:

- spese sostenute in sede di trasformazione dell'Ente EUR in S.p.A. e spese di costituzione della controllata 297.673 euro;
- spese per ricerche di mercato e pubblicità 2.590.427 euro;

- spese per l'acquisto del diritto di concessione, dal Comune di Roma, all'utilizzo del sottosuolo del quartiere EUR e per la registrazione del *logo* aziendale della Controllante (877.977 euro);
- altri oneri pluriennali sostenuti dalla Controllata pari a 7.353.571 euro.

Le immobilizzazioni materiali sono costituite per la gran parte dagli immobili di proprietà della Società controllante. Sono iscritte al costo di acquisto o al valore determinato in sede di trasformazione, in base ad apposita perizia tecnica e sono rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento. A fine esercizio 2004 sono pari a 696.220.534 euro con un incremento rispetto al 2003 di 21.346.382 euro (+3,1%).

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite dalla partecipazione al Consorzio Namex da parte della Controllata per 1.549 euro e da euro 250.000 che rappresenta il versamento da parte della Capogruppo della quota di socio fondatore del Fondo di dotazione della Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana.

Nel complesso i beni di uso durevole sono aumentati, nel corso del 2004, di 14.415.251 euro (+2,1%) rispetto all'esercizio 2003, mentre l'attivo circolante è in flessione rispetto all'anno precedente (-8,1%).

In particolare, i crediti verso clienti passano da 17.755.663 euro (esercizio 2003) a 14.977.706 euro (esercizio 2004) con un decremento del 15,6% dovuto principalmente ad una incisiva azione di recupero svolta dalla Società controllante.

Tale categoria di crediti attiene all'attività istituzionale del gruppo e la maggior parte di essi è riferita all'attività della Capogruppo precedente alla trasformazione in società per azioni.

Dall'esame delle poste passive va evidenziata l'esposizione dei fondi dei debiti pari a complessivi 69.823.865 euro (+3,9% rispetto al 2003), di cui 1.364.802 euro quale accantonamento per fondo rischi ed oneri, 2.328.067 euro quale accantonamento T.F.R., 27.963.944 euro per debiti vari e 38.167.052 euro per ratei passivi.

Tra i conti d'ordine gli importi più cospicui riguardano euro 11.930.154 per l'ipoteca della Capogruppo a favore dell'INA a fronte di un precedente mutuo contratto dall'Ente EUR ed euro 3.167.262 per fideiussione bancaria rilasciata alla Capogruppo a fronte dell'accordo urbanistico con il Comune di Roma afferente l'area Castellaccio – Parco Volusia.

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

Conto economico del bilancio consolidato al 31.12.2004

(in euro)

	2003	2004
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
Totale valore della produzione	24.372.578	28.587.750
B) COSTO DELLA PRODUZIONE		
Totale costo della produzione	(26.278.220)	(23.494.417)
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	**(1.905.642)**	**5.093.333**
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Totale proventi e oneri finanziari	(1.055.891)	(225.508)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
Totale delle partite straordinarie	3.678.456	4.150.117
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)	**716.923**	**9.017.942**
Totale imposte dell'esercizio	(63.379)	(18.088)
Utile dell'esercizio	**653.544**	**8.999.854**
(Utile) perdita dell'esercizio di pertinenza dei terzi	1.615.655	0
Utile (perdita) dell'esercizio di gruppo	**2.269.199**	**8.999.854**

Il conto economico del bilancio consolidato per il 2004 si è chiuso con un utile di esercizio pari a 8.999.854 euro al netto delle imposte con un utile di spettanza del Gruppo pari a 9 milioni di euro.

Il valore della produzione relativo all'esercizio 2004 raggiunge l'importo di 28.587.750 euro (+17,3% rispetto al risultato dell'esercizio 2003), mentre il totale dei costi della produzione si attesta su un valore inferiore rispetto all'esercizio precedente del 10,6%.

Le principali voci di ricavo sono sintetizzate nel prospetto seguente:

(in euro)

	Al 31.12.2004
Fitto fabbricati	21.311.347
Ricavi da Parchi	629.883
Ricavi da Palacongressi	482.942
Proventi da rinegoziazione canoni	2.459.645
Facilities	326.644
Proventi Palazzo Uffici	1.338.509

I ricavi complessivi del Gruppo sono pari a euro 25.747.040, importo che rispetto all'esercizio precedente (euro 24.205.144), presenta un incremento del 6,3%.

Il risultato positivo è stato conseguito soprattutto per effetto dell'attività della Controllante. Al contrario, per la Controllata, nell'esercizio 2004, non si è verificata l'auspicata fase di rilancio e sviluppo. Ciò è stato anche attribuito, come evidenziato dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 29 marzo 2005, all'esito negativo delle trattative per l'inserimento della Società Serco nella compagine azionaria.

L'anno in esame si chiude per il gruppo con un saldo positivo tra valore e costi della produzione pari a 5 milioni di euro, determinato dalla ricerca della Società EUR di creare nuove fonti di valore e di incrementare il reddito delle superfici in locazione (servizi di sicurezza, affissioni pubblicitarie).

In ordine ai costi della produzione relativi alla gestione 2004 (euro 23.494.417), il risultato al netto degli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali e degli accantonamenti (6.220.306 euro), si attesta su un importo di euro 17.274.111, inferiore del 13,4% rispetto all'esercizio precedente.

La spesa per il personale ammonta a 7.229.233 euro (-15% rispetto all'esercizio 2003).

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali calcolati in riferimento alla durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva si attestano a 4.910.306 euro con un incremento di 697.630 euro rispetto all'esercizio 2003 (+16,5%).

Quanto alla gestione finanziaria la perdita di 225.508 euro deriva dal saldo negativo tra interessi bancari e postali e oneri su finanziamenti e operazioni finanziarie.

Il saldo della gestione straordinaria (4.150.117 euro) deriva da sopravvenienze attive per un importo complessivo di 6.853.070 euro composto principalmente da 5.303.567 euro come sopravvenienza attiva a seguito della rinuncia dei propri crediti da parte dell'ex socio ACEA S.p.A. a favore della Società controllata.

Tra le sopravvenienze passive è predominante la somma che grava sulla gestione straordinaria del bilancio della Controllata di euro 2.444.876 per l'imputazione a conto economico di tutte le poste passive residue di bilancio, correlate al ramo d'azienda "Telehouse" (spese di pubblicità, di affitto e altre capitalizzate nei precedenti esercizi) ceduto alla Capogruppo perché non funzionale allo scopo sociale della Controllata.

9 – Conclusioni

I risultati della gestione confermano, anche per l'esercizio 2004, l'impegno della Società per azioni EUR volto alla valorizzazione del complesso dei beni di appartenenza pubblica, entro i rigorosi limiti imposti dall'equilibrio economico-finanziario.

L'utile netto di esercizio è pari a circa 8,2 milioni di euro e la gestione ordinaria registra un utile di 7,1 milioni di euro con un incremento di 5,6 milioni di euro rispetto all'esercizio 2003.

Il valore della produzione si attesta su un importo di 29.116.239 euro con un significativo incremento del 20,8% rispetto al risultato dell'esercizio precedente.

Per quanto riguarda il personale, la spesa complessiva registra un decremento del 18% rispetto all'esercizio 2003, a seguito di una politica gestionale volta sia a ridurre il personale che a ricercare più flessibili moduli lavorativi.

Con riferimento agli oneri sostenuti per collaborazioni esterne si evidenzia l'aumento del 10,1% rispetto all'esercizio precedente: in proposito si segnala l'esigenza che la "scelta" della consulenza sia disciplinata secondo criteri espliciti predeterminati dalla stessa Società.

La situazione finanziaria evidenzia la riduzione delle attività correnti del 3,8%, il decremento dei debiti dell'8,5% a fronte di un aumento del 54,9% dei ratei e risconti passivi rispetto all'esercizio precedente.

L'incremento del patrimonio netto è pari all'1,2%.

* * * * *

Il bilancio consolidato di gruppo presenta un utile di esercizio al 31.12.2004 pari a 8.999.854 euro al netto delle imposte ed un valore complessivo della produzione di 28,5 milioni di euro (+ 17,3%); il saldo positivo tra valore e costi della produzione pari a circa 5 milioni di euro è stato raggiunto dal gruppo per effetto dell'attività di sostegno della Controllante, in considerazione delle difficoltà incontrate dalla Controllata nella fase di riconversione dell'attività imprenditoriale caratterizzata dalla gestione e commercializzazione di servizi di assistenza e consulenza in campo immobiliare.

La situazione patrimoniale consolidata espone un incremento del 2,1% delle immobilizzazioni tecniche, mentre l'attivo circolante diminuisce dell'8,1% rispetto all'esercizio 2003 a fronte di un incremento del 3,9% dell'esposizione debitoria.

* * * * *

L'esercizio 2004 è stato anche caratterizzato da una revisione dell'organigramma aziendale finalizzata al miglioramento dell'efficienza organizzativa delle risorse interne.

La Società ha adottato, nel corso dell'anno in esame, il proprio modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.lgs. 231/2001 ed ha istituito un sistema di "Governance" mediante la creazione del Comitato per il Controllo Interno, del Comitato per la Remunerazione, del Servizio di Audit e di un Organismo di vigilanza ai sensi del D.lgs. 231/2001.

In particolare, nel delicato settore dei controlli interni – considerato il ruolo assegnato dalla legge al Collegio Sindacale – sarebbe necessario che le relazioni di tale organo contenessero sempre maggiori riferimenti ai fatti gestori ed esplicite valutazioni sulla compatibilità delle scelte gestionali con il patrimonio sociale e le risorse aziendali.

EUR Spa
(già ENTE AUTONOMO ESPOSIZIONE UNIVERSALE DI ROMA)

ESERCIZIO 2004

PAGINA BIANCA

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

PAGINA BIANCA

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA DI EUR S.p.A.

L'anno duemilacinque, il giorno sei del mese di giugno, in Roma, Via Ciro il Grande 16/18, alle ore 11.15, si è tenuta, in seconda convocazione, l'Assemblea ordinaria della Società EUR S.p.A. per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Approvazione Bilancio di Esercizio 2004 e deliberazioni consequenziali.

Assume la presidenza, ai sensi dell'art. 11 dello Statuto sociale, l'Ing. Paolo Cuccia, Presidente del Consiglio di Amministrazione, che chiama a fungere da Segretario l'Avv. Fiorenza Riccio, Segretario del Consiglio di Amministrazione della Società, che accetta.

Il Presidente constata e fa constatare:

- che il capitale sociale è di Euro 645.248.000,00 (seicentoquarantacinquemilioniduecentoquarantottomila virgola zero zero), interamente sottoscritto e versato ed è suddiviso in n. 6.452.480 (seimilioniquattrocentocinquantaduemilaquattrocentottanta) azioni del valore nominale di Euro 100,00 (cento virgola zero zero) cadauna;

- che è presente il "Ministero dell'Economia e delle Finanze", con sede in Roma, Via XX Settembre n. 97, codice fiscale 80226750588, titolare di n. 5.807.232 (cinquemilioniottocentosettemiladuecentotrentadue) azioni, del valore nominale di Euro 580.723.200,00, rappresentative del 90% (novanta per cento) del capitale sociale, nella persona del Dott. Luciano Vannozzi, nato a Rieti il 3 ottobre 1961, giusta delega rilasciata il 30 maggio 2005, Prot. n. 59181;
- che è presente il "Comune di Roma", con sede in Piazza del Campidoglio n. 1, codice fiscale n. 02438750586, titolare di n. 645.248 (seicentoquarantacinquemiladuecentoquarantotto) azioni, del valore nominale di Euro 64.524.800,00, rappresentative del 10% (dieci per cento) del capitale sociale, nella persona dell'Avv. Daria Luciani, nata a Roma il 14 maggio 1960, giusta delega rilasciata il 27 maggio 2005, Prot. n. 30824;
- che sono presenti e legittimati ad intervenire i due soci titolari di n. 6.452.480 azioni, rappresentative dell'intero capitale sociale;
- che è presente il Consiglio di Amministrazione nelle persone del Prof. Mauro Miccio e della Dott.ssa Tiziana Mazzarocchi, oltre ad esso Presidente, mentre hanno

giustificato l'assenza l'Avv. Ignazio Abrignani, il Geom. Paolo Gobello, il Dott. Roberto Sergio ed il Dott. Umberto Mosso;

- che è presente il Collegio Sindacale nelle persone del Presidente Dott. Antonio Mastrapasqua, mentre hanno giustificato l'assenza il Dott. Alessandro Forte ed il Dott. Roberto Ferranti;
- che è presente il Consigliere delegato della Corte dei Conti Dott. Francesco Paolo Romanelli;
- che le deleghe, lette e riscontrate regolari, vengono acquisite agli atti sociali;
- che i soci hanno provveduto al deposito delle azioni ai fini della partecipazione alla presente assemblea ai sensi dell'art. 10 dello Statuto sociale;
- che l'Assemblea è stata regolarmente convocata mediante avviso pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale*, parte II, Foglio delle Inserzioni, n. 95 del 26 aprile 2005;
- che la prima convocazione dell'Assemblea ordinaria, convocata per il giorno 30 maggio 2005, ore 11.00, è andata deserta.

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

Sul primo ed unico punto all'Ordine del Giorno, **"Approvazione Bilancio di Esercizio 2004 e deliberazioni consequenziali"**, il Presidente illustra i principali contenuti della relazione introduttiva al Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2004, che viene distribuita agli Azionisti ed allegata al presente verbale.

Fa presente, in particolare, che nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2004 e caratterizzato da una gestione con risultati positivi, la Società ha perseguito gli obiettivi della valorizzazione del patrimonio immobiliare e della creazione di valore attraverso l'incremento della redditività delle superfici in locazione e lo sviluppo dei servizi connessi, con particolare attenzione a possibili modelli di outsourcing per il Facility Management.

Con riferimento alla struttura ed alla organizzazione della Società, precisa che si è proceduto, in linea con quanto previsto dalla Riforma del Diritto Societario, all'adozione di un nuovo Statuto adeguato alle previsioni di cui al D.Lgs. 6/2003 e nel quale è stato ampliato l'oggetto sociale. Inoltre, nella parte straordinaria dell'odierna assemblea si è proceduto ad una ulteriore modifica dello Statuto sociale, con l'inserimento dei requisiti di "onorabilità, professionalità ed indipendenza" quali

elementi imprescindibili per ricoprire la carica di amministratore.

Tale modifica si aggiunge alle ulteriori innovazioni in precedenza introdotte al fine di migliorare gli standard aziendali nel campo della *governance* della Società, sia attraverso l'adozione di un Regolamento di Funzionamento del Consiglio di Amministrazione, che ha disciplinato tempi e modalità di predisposizione della documentazione funzionale alle riunioni e di svolgimento delle stesse riunioni, sia attraverso l'istituzione del Comitato per il Controllo Interno, del Comitato per la Remunerazione, del Servizio Audit e, da ultimo, di un Organismo di Vigilanza ai sensi del D.Lgs. 231/2001 in materia di responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, con conseguente adozione di un "Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo *ex* Decreto Legislativo 231/01" e di un Codice Etico.

In tale ambito si è, altresì, proceduto alla ottimizzazione delle risorse interne della Società ed al miglioramento della sua efficienza organizzativa, al fine di renderla ancor più confacente alla ampliata missione sociale, attraverso una nuova organizzazione che ha ridisegnato l'organigramma aziendale ed ha creato, al proprio interno, una "Divisione Patrimonio", finalizzata alla gestione del

patrimonio immobiliare tradizionale, ed una "Divisione Sviluppo Strategico", finalizzata alla realizzazione di nuovi progetti ed alla individuazione di attività che contribuiscano allo sviluppo delle realtà immobiliari più complesse.

Con riferimento, invece, alle attività svolte dalla Società nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2004 è degna di nota la sottoscrizione di un protocollo d'intesa con il Comune di Roma relativo alla realizzazione del "Programma di riqualificazione dell'EUR", che permetterà l'attuazione di significativi interventi sugli edifici e sulle aree verdi di proprietà della Società, oltre allo sviluppo dei servizi e della loro qualità, inclusi la razionalizzazione del sistema degli impianti, la gestione della pubblicità, le infrastrutture e la mobilità, gli eventi.

Con riferimento, invece, alle attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare di cui la Società è titolare, si è proceduto ad accelerare il completamento dei lavori programmati o in corso di realizzazione su alcuni immobili, al fine di permettere la piena occupazione del patrimonio immobiliare della Società.

Ricorda, quindi, gli importanti progetti in corso di finalizzazione, quali, in primo luogo, la ristrutturazione dell'ex *Velodromo Olimpico*, articolato in due comparti

edificatori, un Comparto A, di circa 50.000 mq relativi al Velodromo, da destinare prevalentemente a piscine, palestre ed attività di supporto, quali foresteria, centro medico ecc., oltre ad attività autonome di tipo commerciale e di servizi pubblici, ed un Comparto B, di circa 21.000 mq relativi all'area antistante al Velodromo (in viale Oceano Pacifico), da destinare a servizi privati. Altro importante progetto è quello connesso alla realizzazione del *Nuovo Centro Congressi Italia*, affidata in concessione alla Centro Congressi Italia S.p.A. ai sensi dell'art.19, comma 2, della legge sui Lavori Pubblici con atto del 18 giugno 2003, ed i cui costi ed oneri sono a carico della concessionaria. Tuttavia, sono emersi alcuni aspetti critici legati, da una parte, al comportamento della concessionaria che sembra non voler corrispondere gli oneri di concessione dalla stessa dovuti e, dall'altra, al contratto di concessione di progettazione, costruzione e gestione del predetto sistema congressuale, come dettagliatamente evidenziato nel parere dell'Avv. Vittorio Ripa di Meana, cui si rinvia per una più approfondita analisi e che viene messo a disposizione degli Azionisti ed allegato alla presente relazione. Fa presente, in proposito, che il Consiglio di Amministrazione sta seguendo la vicenda con particolare attenzione, al fine di intraprendere

le azioni ritenute più opportune per fronteggiare tali criticità.

Con riferimento, invece, ai *parcheggi* pertinenziali e pubblici a servizio del Nuovo Centro Congressi Italia, che dovranno essere realizzati su aree date in concessione del diritto di superficie da parte del Comune di Roma ed il cui costo stimato è di circa Euro 21,5 milioni, fa presente che si è preferito, in una prima fase, limitare l'intervento alla sola realizzazione del parcheggio Congressi e del primo lotto del parcheggio Nervi. Precisa che nel corso del 2005 si provvederà alla redazione del progetto definitivo ed alla predisposizione di quanto necessario per lo svolgimento della gara di aggiudicazione mediante appalto integrato.

Proseguendo la trattazione, illustra il progetto per la ristrutturazione del *Palazzo della Civiltà Italiana*, destinato ad ospitare la Discoteca di Stato ed il Museo dell'Audiovisivo. Gli oneri per i lavori di ristrutturazione, iniziati nel novembre del 2003 ed il cui completamento è previsto per marzo 2006, sono stati anticipati dal Ministero per i Beni e Attività Culturali, ma sono a totale carico di EUR S.p.A., che potrà recuperare l'investimento attraverso la compensazione finanziaria dei canoni di locazione dovuti dal predetto Ministero.

Con riferimento al *Palazzo dello Sport (Palalottomatica)*, segnala che in data 18 ottobre 2004 la Commissione Provinciale di Vigilanza sui Locali di Pubblico Spettacolo ha rilasciato il verbale definitivo di agibilità per Impianto Sportivo per una capienza massima di 11.573 persone (a fronte della capienza effettiva massima prima dei lavori di 11.048 persone) e che, in data 11 dicembre 2004, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato il Certificato di Collaudo Tecnico - Amministrativo, emesso in data 12 novembre 2004 dalla Commissione di Collaudo in corso d'opera, nominata in data 30 novembre 2001. Con il predetto Certificato sono state collaudate opere per un ammontare di circa Euro 9,38 milioni, a carico del Concessionario All Events, il quale, a fronte di tali lavori, provvederà alla gestione del Palazzo sino al 20 maggio 2014, data stabilita in sede di collaudo.

Per quanto concerne, invece, i *Palazzi dell'Arte Antica* e *dell'Arte Moderna* fa presente che per gli stessi sono stati progettati globali interventi di ristrutturazione e riqualificazione funzionale e, in particolare, per il Palazzo dell'Arte Antica è stata conclusa la procedura di affidamento dei lavori, i quali hanno avuto inizio alla fine del mese di marzo c.a., mentre per il Palazzo dell'Arte Moderna sono da poco iniziate le procedure per

l'affidamento dei lavori di ristrutturazione. Tuttavia, tali procedure sono al momento sospese a causa della riprogettazione degli interventi di ristrutturazione per soddisfare le esigenze di un locatario che stipulerebbe un contratto di locazione per l'intera superficie residua. Contestualmente si sta mettendo a punto una nuova procedura di affidamento dei lavori che consenta l'immediato avvio degli stessi sulle parti già definite ed acceleri la messa a reddito totale dell'immobile.

Proseguendo la trattazione, illustra ulteriori lavori di ristrutturazione relativi ad altri immobili di proprietà della Società, attualmente non occupati, tra cui, in particolare, l'edificio *"ex liceo Cannizzaro"*, per il quale sono in corso le procedure di affidamento dei lavori, parte del *Palazzo delle Tradizioni Popolari*, il ristorante all'interno del *Luneur*, l'edificio della Polizia Scientifica, l'*Edificio "Salba"*, i cui lavori sono iniziati nel mese di maggio c.a. ed il progetto relativo alla ristrutturazione delle *Aree Verdi dell'Eur*, che prevede la realizzazione, all'interno dei parchi, di strutture di servizio, quali asili, attività commerciali, bar e ristoranti, per un valore complessivo di circa Euro 12 milioni nell'arco di 5 anni.

Con riferimento al progetto *Mare Nostrum*, rende noto che il Consiglio di Amministrazione ha approvato il progetto

relativo alla realizzazione di un acquario dedicato esclusivamente all'esposizione di ambientazioni del Mar Mediterraneo, nell'ambito della quale saranno ricreati - in vasche stagne realizzate e posizionate sul fondo del lago dell'Eur - i principali ecosistemi.

In relazione, invece, alla attività di valorizzazione commerciale, illustra che nel corso dell'anno 2004 è stato dato impulso alla commercializzazione dei servizi di facilities agli immobili, operando attraverso la controllata Eurfacility S.p.A.. Sono stati, inoltre, sviluppati nuovi settori di business, quali, in particolare, il settore delle affissioni pubblicitarie.

Conclude evidenziando che l'esercizio al 31 dicembre 2004 si chiude con una differenza tra valore e costi della produzione pari a circa Euro 7,1 milioni e con un utile netto di circa Euro 8,2 milioni, migliorando, qualitativamente e quantitativamente, i risultati positivi conseguiti nei precedenti esercizi. Fa presente, infine, che la Società, sotto il vigile controllo del Consiglio di Amministrazione, è stimolata a realizzare continui miglioramenti, anche attraverso una costante attenzione ai costi ed ai ricavi della Società.

Il Presidente chiede agli Azionisti di essere esentato dalla lettura integrale della relazione sulla gestione, del bilancio di esercizio e della nota integrativa allo stesso, che sono stati regolarmente e tempestivamente depositati presso la sede sociale e che vengono allegati al presente verbale sotto la lettera "A".

Gli Azionisti concordano con la proposta del Presidente.

Il Presidente chiede, altresì, agli Azionisti di esentare il Presidente del Collegio Sindacale, Dott. Antonio Mastrapasqua, dalla lettura della Relazione del Collegio Sindacale al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2004, che si allega al presente verbale sotto la lettera "B" e che è stata tempestivamente depositata presso la sede sociale.

Gli Azionisti concordano con la proposta del Presidente.

Il Presidente, inoltre, chiede agli Azionisti di essere esentato dalla lettura della Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 2409 *ter* c.c., che si allega al presente verbale sotto la lettera "C" che è stata tempestivamente depositata presso la sede sociale.

Gli Azionisti concordano con la proposta del Presidente.

Il Presidente ricorda agli Azionisti che il Consiglio di Amministrazione ha approvato, nella seduta del 29 marzo 2005, il Progetto di Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2004, che viene ora sottoposto agli Azionisti per la sua approvazione e, nella seduta del 2 maggio 2005, il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2005 messo a disposizione dei Soci presso la sede sociale e tempestivamente inviato a ciascuno di essi.

A questo punto chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze, il quale, pur prendendo atto dei rilevanti recenti miglioramenti ottenuti dalla Società nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2004, constata il perdurare di una bassa redditività. Ricorda inoltre, con riferimento alla *governance* della Società ed al fine di ottimizzare la *corporate governance* nei rapporti tra società del gruppo, come sia da evitare la nomina nel Consiglio di Amministrazione della società controllata degli amministratori della controllante senza deleghe gestionali continuative. Infatti, la prassi di *governance* adottata dal

Ministero dell'Economia e delle Finanze consiglia che nei Consigli di Amministrazione delle controllate sia presente il management (e non gli amministratori senza deleghe) della controllante ed eventualmente soggetti esterni al gruppo dotati di competenze specifiche nel settore in cui opera la controllata. Qualora particolari e comprovate competenze tecniche dell'amministratore rendano opportuna l'assunzione della carica di amministratore nella società controllata, si invita a considerare l'opportunità di prevedere il riversamento alla controllante degli emolumenti rivenienti dalla partecipazione agli organi sociali della controllata.

Aggiunge, inoltre, con riferimento all'attività gestionale della Società, che la bassa redditività del capitale investito, (ROI) intorno all'1% del capitale, richiede che l'EUR S.p.A. continui a porre particolare attenzione alla compatibilità degli interventi sugli immobili di proprietà - sia ordinari che straordinari - con il relativo rendimento e, con riferimento ai progetti speciali di valorizzazione immobiliare in corso o allo studio, alla valutazione della convenienza economica e della fattibilità finanziaria per EUR S.p.A. dei suddetti progetti sulla base di *Business Plan* economico – finanziari pluriennali completi.

Conclude il suo intervento formulando la seguente proposta di deliberazione:

- di approvare la Relazione sulla Gestione ed il Bilancio di Esercizio di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2004 nelle risultanze presentate;
- di destinare l'utile di esercizio, pari ad Euro 8.243.625,
  a) quanto al 5%, pari ad Euro 412.181, a riserva legale;
  b) quanto ad Euro 5.000.000, per la distribuzione di un dividendo agli Azionisti nella misura di Euro 0,774895854 per ciascuna delle 6.452.480 azioni ordinarie in circolazione; e
  c) quanto al restante importo, pari ad Euro 2.831.444, per l'assegnazione alla riserva straordinaria;
- di fissare al 30 giugno 2005 la data per la distribuzione del dividendo ai soci.

Chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Comune di Roma, il quale prende atto delle dichiarazioni espresse dal socio Ministero dell'Economia e delle Finanze in materia di *governance* della Società e, nel complimentarsi per i risultati raggiunti, si associa alle dichiarazioni dal medesimo espresse con riferimento all'attività gestionale della Società.

Al termine del proprio intervento dichiara, inoltre, di aderire alla proposta di delibera formulata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Il Presidente, dopo aver verificato che nessun altro chiede la parola, dichiara chiusa la discussione sull'argomento posto al punto n. 1 dell'Ordine del Giorno ed invita quindi gli Azionisti a voler deliberare al riguardo mettendo ai voti la proposta formulata dal socio Ministero dell'Economia e delle Finanze.

L'Assemblea, all'esito della votazione espressa per alzata di mano, all'unanimità delibera quanto segue:

- di approvare la Relazione sulla Gestione ed il Bilancio di Esercizio di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2004 nelle risultanze presentate;
- di destinare l'utile di esercizio, pari ad Euro 8.243.625,
  a) quanto al 5%, pari ad Euro 412.181, a riserva legale;
  b) quanto ad Euro 5.000.000, per la distribuzione di un dividendo agli Azionisti nella misura di Euro 0,774895854 per ciascuna delle 6.452.480 azioni ordinarie in circolazione; e
  c) quanto al restante importo, pari ad Euro 2.831.444, per l'assegnazione alla riserva straordinaria;

- di fissare al 30 giugno 2005 la data per la distribuzione del dividendo ai soci, mediante distacco della cedola n. 1.

Il Presidente, a nome del Consiglio di Amministrazione, ringrazia gli Azionisti per il contributo offerto alla approvazione della delibera in questione e per i positivi commenti espressi ed assicura che provvederà ad informare il Consiglio di Amministrazione, nel corso della prossima riunione, dei suggerimenti e delle osservazioni sollevate nella presente Assemblea, al fine di rispondere alle attese dei Soci.

Il rappresentante dell'azionista Comune di Roma informa i presenti che la Giunta Comunale, con deliberazione del 30 marzo 2005, n. 165, ha approvato gli schemi dei Codici di Comportamento e di Corporate Governance per le società "in house" e per le altre società controllate non quotate presso la Borsa Valori o partecipate dal Comune di Roma, che vengono allegati al presente verbale, ed invita il Consiglio di Amministrazione e l'altro Azionista a prenderne visione e, in conformità alle disposizioni statutarie vigenti, adottare le opportune determinazioni.

Null'altro essendovi da deliberare e da comunicare e nessuno prendendo la parola, il Presidente ringrazia gli intervenuti e dichiara chiusa l'Assemblea alle ore 11.50.

IL PRESIDENTE IL SEGRETARIO

EUR S.P.A.

C.F. 80045870583 – P.I. 02117131009

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)

Capitale sociale Euro 645.248.000

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ANNO 2004

Premessa

L'esercizio 2004, che si chiude **con utili di esercizio, al netto delle imposte, pari a circa 8,2 milioni di euro,** è il quinto della Società EUR S.p.A., costituita il 15 marzo del 2000, ed 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 nel seguito della presente relazione.

1. Struttura ed attività della Società

La Società, al fine ottimizzare le proprie risorse interne e quindi di migliorare sia la propria efficienza organizzativa che l'efficacia nel raggiungimento di nuovi e più ambiziosi obiettivi, si è dotata – già dall'inizio dell'anno - di una nuova organizzazione, ridisegnando l'organigramma e attribuendo a ciascuna Area/Servizio la propria "mission", gli obiettivi da raggiungere, le responsabilità e i canali di comunicazione con le altre unità aziendali, nonché il personale assegnato con la specifica delle mansioni da svolgere (vecchie e nuove) in relazione al Piano Industriale del triennio da perseguire.

La struttura delineata ha caratteri di flessibilità e dinamicità, suscettibile quindi di variazioni e adattamenti in funzione delle esigenze societarie che via via si manifesteranno nel corso del mandato.

Quanto sopra ha, tra l'altro, consentito un miglioramento del coordinamento e della cooperazione tra l'Alta Direzione, il Consiglio di Amministrazione e le Aree Operative della Società, che ha portato notevoli benefici per quanto riguarda lo svolgimento dell'attività aziendale.

Nell'ambito del processo di cui sopra è degna di nota l'istituzione del "Servizio Audit", che rientra in un più ampio disegno (in cui rientra anche la formazione del Comitato per il Controllo Interno, nell'ambito del Consiglio di Amministrazione), teso alla creazione di un sistema di "Governance" (inteso anche come Sistema di Controllo Interno) maggiormente aderente alla normativa vigente nonché ai migliori standards aziendali presenti sul mercato e di cui si parlerà anche nel seguito.

Nel corso dell'anno, in linea con quanto previsto dalla Riforma del Diritto Societario, la Società ha provveduto ad adottare un nuovo Statuto, provvedendo a modificare ed aggiornare vari articoli dello stesso, nonché ad introdurne di nuovi.

In particolare, è da notare il significativo ampliamento dell'oggetto sociale, che consente attualmente alla Società di effettuare le seguenti attività:

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

- la gestione coordinata ed integrata di servizi nell'ambito di convenzioni stipulate con il Comune di Roma;

- la prestazione a favore delle società partecipate di servizi tecnico-amministrativi e di coordinamento, servizi promozionali, di marketing e finanziari;

- la valorizzazione del complesso di beni di cui è titolare, anche attraverso l'attività di costruzione ed alienazione di singoli beni e successivo reinvestimento. La Società può inoltre svolgere attività di gestione, valorizzazione ed alienazione di beni immobili di proprietà di soggetti terzi, sia pubblici che privati.
  E' possibile inoltre l'assunzione di partecipazioni in altre società e/o enti costituiti o da costituire ovvero in fondi immobiliari.

In ottemperanza a quanto previsto dal Decreto Legislativo n. 304 del 17/8/1999 relativo alla trasformazione dell'Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma in società per azioni, che recita all'art. 4 comma 4: "*è autorizzata la stipula di convenzioni tra il Comune di Roma ed Ente EUR o EUR S.p.A. per la gestione coordinata ed integrata di servizi relativi alle aree ed al quartiere dell'EUR*", in data 28 luglio è stato firmato dal Sindaco di Roma Valter Veltroni e dal Presidente di EUR S.p.A. il protocollo d'intesa con il Comune di Roma relativo alla realizzazione del "Programma di riqualificazione dell'EUR". Detto protocollo d'intesa – al quale si è pervenuti attraverso un grande lavoro preparatorio – ha visto coinvolti diversi Assessorati e Dipartimenti del Comune (Urbanistica, LL.PP.,Scuola, Commercio, Mobilità, Cultura) e vedrà l'attuazione di interventi che riguardano gli edifici e le aree verdi di proprietà di EUR S.p.A., i servizi e la loro qualità, inclusi la razionalizzazione del sistema degli impianti e la gestione della pubblicità, le infrastrutture e la mobilità, gli eventi.

E' da sottolineare che alcuni protocolli di settore, consequenziali alla firma del protocollo generale di cui sopra, erano, alla data, già ampiamente condivisi con gli assessorati comunali competenti e che in molti casi (pubblicità, gestione aree verdi ecc.) si era già nella fase di attuazione.

In tema gestionale/organizzativo la Società ha provveduto inoltre a:

- adottare (con riferimento a quanto già detto circa la "Governance" e i sistemi di controllo), tramite delibera del Consiglio di Amministrazione dell'11/10/04, il proprio "Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. 231/01 ("Responsabilità amministrativa delle persone giuridiche").
  Tale documento è stato realizzato attraverso le seguenti fasi: **Process Assessment** (analisi della struttura aziendale), **Risk Assessment** (individuazione delle aree a rischio di potenziale reato con conseguente mappatura delle attività "sensibili" ai reati ipotizzati), **Risk Management** (rilevazione dei punti deboli del sistema aziendale ed elaborazione di protocolli di comportamento).
  Fa parte integrante del documento approvato dal Consiglio di Amministrazione il **Codice Etico**, al quale tutto il personale, di ogni ordine e livello, deve scrupolosamente attenersi per evitare di incorrere nei reati previsti e quindi per conformare gli atti della Società medesima ai valori etici proposti e quindi condivisi;

- progettare ed implementare, con procedura informatizzata, il Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza sul lavoro (S.G.S.L.) secondo le Linee Guida UNI – INAIL, relative agli adempimenti prescritti dal D.Lgs. 626/94 e dal D.Lgs. 494/96 (e successive modifiche ed integrazioni) relativamente ai cantieri. In data 3 marzo 2004, la delega quale Responsabile dei Lavori ai sensi del D.Lgs. 494/96 (e successive modifiche ed integrazioni) è stata affidata al Responsabile del Servizio di Prevenzione e Sicurezza, per tutti i lavori di ristrutturazione, manutenzione straordinaria e nuova costruzione effettuati dall'azienda;

- adeguare la propria struttura organizzativa e i processi aziendali al nuovo Codice della Privacy, ex D.Lgs. 196/2003, nominando al proprio interno il Responsabile del Trattamento dei Dati Personali nonché i relativi incaricati.

2. Condizioni operative ed evoluzione prevedibile della gestione

Attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare

Con riferimento alle attività di **valorizzazione del patrimonio immobiliare,** si ricorda che a partire dall'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 alla 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 da realizzare in relazione agli **investimenti**, si ritiene opportuno evidenziare, per importanza quanto descritto nel seguito:

- La ristrutturazione dell'ex Velodromo Olimpico: dopo l'approvazione della Delibera di Indirizzi al Sindaco n.245 del 23/12/2003 prot. 28823/03 della Giunta Comunale che prevedeva la ristrutturazione del Velodromo articolata in due comparti edificatori,

  - Comparto A, per il Velodromo con attività prevalente piscine/palestre, attività di supporto quali foresteria, centro medico ecc., attività autonome (commerciale), attività di servizi pubblici, il tutto per complessivi 50.000 mq;
  - Comparto B, per l'area antistante al Velodromo - in viale Oceano Pacifico - per 10.000 mq a servizi privati,

  nel corso dei mesi di marzo e aprile 2004 sono intervenuti sia l'approvazione della Delibera in questione da parte del Municipio XII, con annesse osservazioni riguardanti la riprofilatura di alcune parti del progetto (ad esempio, la realizzazione della Casa del Ciclismo, opera extra che comporta un onere aggiuntivo per EUR S.p.A. di circa 1 milione di euro), sia il parere favorevole della Commissione Consiliare dello Sport relativamente alla realizzazione della Casa del Ciclismo citata in località Laurentino 38, con prescrizioni circa la lunghezza della pista e i servizi accessori di supporto alle attività agonistiche.

  Sulla base delle osservazioni del XII Municipio, dei Comitati di Quartiere e delle Commissioni Consiliari, si è provveduto quindi alla definizione di un nuovo mix funzionale ed a riverificare lo studio di fattibilità del progetto e il relativo Business Plan. Dopo l'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione avvenuta nella riunione del 26 luglio, è stata inviata al Comune di Roma una nuova proposta finalizzata a rimodulare i pesi e le funzioni del Programma di Interventi, e che prevede pertanto la riduzione della superficie coperta dedicata all'attività acquatica, l'inserimento del centro riabilitazione, la riduzione delle attività pubbliche, l'aumento delle attività autonome private.
  Tale proposta è attualmente all'esame degli uffici competenti del Comune di Roma per le eventuali controdeduzioni.

  Nel frattempo, sono continuati i contatti della Società con i possibili operatori per verificare l'interesse all'iniziativa in questione ed avere conferme, sul piano gestionale, circa proposta di rimodellazione del mix funzionale.

  Nei primi mesi del 2005 si sono tenuti gli incontri con il CONI e con l'Istituto per il Credito Sportivo al fine di riattivare sia il tavolo di lavoro finalizzato all'ottenimento del contributo di 11,1 mil che il CONI stesso deve corrispondere ad EUR S.p.A. in base alla

Convenzione di luglio 2001, sia per attivare le trattative relative al finanziamento del programma.

- La realizzazione del nuovo Centro Congressi, affidato in concessione ai sensi dell'art.19 della legge sui lavori pubblici con atto del 18 giugno 2003; gli oneri per i relativi lavori sono a carico degli aggiudicatari e, in parte di stanziamenti previsti dalla legge per Roma Capitale; nel corso del 2004 si è proceduto a vigilare, effettuando le opportune verifiche previste dalla normativa, sull'attività relativa alla progettazione definitiva del N.C.C.I.. Il progetto definitivo è stato poi validato, seppur sub conditione, in attesa del parere favorevole del Consiglio Comunale, intervenuto il 31 gennaio 2005, e dei Vigili del Fuoco (ancora in itinere).
  E' stato poi predisposto tutto quanto era di competenza della Società per la convocazione della Conferenza dei Servizi, apertasi il 16 luglio 2004; in esito alla conclusione di tale Conferenza, prevista entro aprile 2005, sarà rilasciato il permesso di costruire.
  E' stato inoltre predisposto tutto quanto era di competenza della Società per la discussione in Consiglio Comunale sulle deroghe per il N.C.C.I., conclusasi, come già detto, con l'approvazione delle stesse nel corso della seduta del 31 gennaio 2005. EUR S.p.A. ha svolto un enorme lavoro in qualità di concedente, accompagnando, in tempi brevi per opere di questa portata, l'opera del concessionario, grazie anche alla fattiva collaborazione di tutti gli uffici amministrativi comunali, provinciali e regionali preposti. Pertanto ora la realizzazione e i relativi oneri sono nell'esclusiva responsabilità della Centro Congressi Italia (società concessionaria).

- 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), e proseguiti nel corso dell'anno 2004, 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, all'interno della Discoteca di Stato. La fine dei lavori (7,8 milioni di euro) è prevista per il maggio 2005, ma se verrà approvata la variante suppletiva (pari a circa 4,5 milioni) gli stessi si prolungheranno fino a marzo 2006; gli oneri sono anticipati finanziariamente dal Ministero per i Beni e Attività Culturali (ma sono da considerarsi a tutti gli effetti a carico di EUR S.p.A.), il quale potrà recuperare l'investimento con la compensazione finanziaria dei canoni di locazione.
  Nel corso dell'esercizio, al fine di meglio valorizzare il Palazzo in questione, è stata istituita la "Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana" che vede soci paritetici EUR S.p.A. e la Fondazione Cassa di Risparmio di Roma;

- La realizzazione di parcheggi pertinenziali e pubblici a servizio del nuovo Centro Congressi, il cui costo stimato è di circa 21,5 milioni di euro, da realizzarsi su concessione del diritto di superficie comunale, confermata nelle delibere del consiglio comunale del gennaio ed ottobre 2001 e del settembre 2002. Nel corso del 2004 è stato redatto il progetto preliminare in funzione delle nuove esigenze dettate dal mutato quadro di riferimento dell'intervento (che ora prevedono 1.700 posti auto complessivi, suddivisi tra Piazzale Kennedy e Piazzale Nervi) e sono state predisposte le attività propedeutiche alla stipula, prevista entro aprile

2005, con il Comune di Roma della Convenzione, già citata, per la cessione del diritto di superficie delle aree per la realizzazione dei parcheggi di cui trattasi (l'inizio dei lavori è previsto per la seconda metà dell'anno).

- Programma Urbanistico EUR – Castellaccio: dopo la firma, avvenuta nel dicembre 2003, della Convenzione Urbanistica, per disciplinare i rapporti tra il Comune di Roma e le società proprietarie dei terreni interessati dal Programma in questione e che aveva per oggetto la cessione, l'urbanizzazione e l'edificazione di un complesso di edifici con varie destinazioni d'uso (commerciale, residenziale, servizi privati), in data 9 novembre 2004 si è proceduto a firmare l'Atto di Ricomposizione dei Terreni che, con l'obiettivo di localizzare le cubature di diritto dei vari soggetti, ha visto l'assegnazione (per quanto riguarda Eur S.p.A.) di un'area fabbricabile (pari a circa 1.500 mq, dove collocare appunto la volumetria spettante) a fronte della cessione di altre aree di proprietà aziendale per le quali è stata prevista la destinazione a parcheggio pubblico.

- Palazzo dello Sport (ora Palalottomatica): in data 18 ottobre la Commissione Provinciale di Vigilanza sui Locali di Pubblico Spettacolo ha rilasciato il verbale definitivo di agibilità per Impianto Sportivo (basket, pallavolo, altre attività sportive) per una capienza massima di 11.573 persone, a fronte della capienza effettiva massima prima dei lavori di 11.048 persone.
  In data 11 dicembre 2004 il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A. ha approvato il Certificato di Collaudo Tecnico-Amministrativo, emesso in data 12 novembre 2004, dalla Commissione di Collaudo in corso d'opera nominata in data 30 novembre 2001.
  L'importo delle opere collaudate ammonta a circa 9,38 milioni di euro. A fronte dei lavori eseguiti, il Concessionario provvederà alla gestione del Palalottomatica sino alla data del 20 maggio 2014, data stabilita in sede di collaudo;

- Palazzo dell'Arte Antica e Palazzo dell'Arte Moderna: sono i due immobili per i quali sono stati progettati interventi globali di ristrutturazione e riqualificazione funzionale, che consentiranno l'inizio dei lavori entro i primi mesi del 2005.
  Per quanto riguarda il Palazzo dell'Arte Antica: le trattative avviate con la società affidataria del contratto di Project Management per la risoluzione bonaria delle controversie legate alla ristrutturazione del palazzo si sono concluse nel mese di luglio con un positivo accordo transattivo, il cui impegno economico per EUR S.p.A. è risultato di molto inferiore a quanto previsto in origine. Dopo la conclusione delle trattative sono riprese le attività di progettazione, che si sono concluse nelle tempistiche previste nell'accordo.
  Per quanto riguarda il Palazzo dell'Arte Moderna: le attività di progettazione dell'intervento di ristrutturazione sono iniziate nella seconda metà dell'anno a causa dell'incertezza sulle destinazioni d'uso da prevedere nel palazzo e della necessità di adattare il layout alle richieste di un possibile locatario con il quale esisteva ed esiste tuttora una trattativa commerciale in stato avanzato. La progettazione si concluderà nei primi mesi del 2005;

- La realizzazione di un sistema di sicurezza territoriale (Progetto "TSP"), che sarà attivo nella primavera del 2005 e che consentirà ad EUR di valorizzare il proprio patrimonio, riducendo i rischi di danneggiamenti e di immagine derivanti da atti criminosi, di offrire alla propria clientela tale servizio, di garantire al pubblico che frequenta le aree e gli edifici di

proprietà di EUR S.p.A. un ambiente sicuro, tale da consentire e incrementare la piena e soddisfacente fruibilità dei parchi e degli edifici.
Un progetto pertanto di alto valore sociale che EUR S.p.A. ha già sperimentato in occasione della Conferenza Intergovernativa tenutasi a Roma nell'ottobre 2003 e portato avanti in stretta collaborazione con i soggetti istituzionali competenti in materia di sicurezza e di privacy.
Per quanto riguarda l'uso delle videocamere e la protezione dei dati personali, nel mettere a punto il piano di sicurezza territoriale la Società si è attenuta al decalogo emesso dal Garante che detta le condizioni indispensabili per la realizzazione di sistemi di videosorveglianza.
Con tale progetto la Società si conferma, ancora una volta, in prima linea nella tutela non soltanto, come detto, del patrimonio storico e d architettonico del quartiere ma soprattutto nella promozione dei servizi di security al servizio delle persone, senza sovrapporsi al lavoro delle forze dell'ordine ma anzi fornendo loro nuovi strumenti di sicurezza.

Ulteriori interventi di valorizzazione sono stati programmati dalla Società nel corso del 2004, 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.

Attività di valorizzazione commerciale

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):

- crescita media dei prezzi degli immobili di ogni tipologia: 3,3% per il comparto uffici e 3,6% del comparto negozi;
- rendimento lordo degli investimenti immobiliari competitivo rispetto a quello ottenibile da altri investimenti, dal momento che sommando la rivalutazione del valore del bene al canone di locazione, esso si attesta intorno al 15% medio annuo su scala nazionale;
- canoni di locazione che non subiscono cedimenti nei loro valori medi anche se il loro tasso di crescita non tiene il passo con quello dei prezzi ;
- rendimenti immobiliari rispetto all'anno precedente che si attestano per il settore uffici al 5,8% a livello nazionale;
- lieve flessione dei rendimenti per la città di Roma, dove si registra un incremento dei valori immobiliari del settore uffici dell'11% rispetto all'anno precedente e un loro rendimento intorno al 7%;
- indicazioni circa le prospettive del comparto nel prossimo anno 2005 sono di assoluta stabilità, sia dal punto di vista dei valori che degli scambi.

In questo contesto di riferimento EUR S.p.A. ha perseguito nel corso dell'esercizio la sua strategia volta a posizionarla sul mercato nazionale e romano come modello unico di gestione immobiliare e sviluppo del territorio in grado di affiancare all'offerta di immobili in linea con i più recenti

standard internazionali, un portafoglio sempre più nutrito di offerta di servizi agli edifici e alle persone, attraverso lo sviluppo dei progetti per l'intrattenimento sportivo e culturale.
Anche nel corso dell'anno 2004 è stato dato impulso alla commercializzazione dei servizi di facilities agli immobili, ampliandone la gamma e la qualità attraverso un miglioramento dell'efficienza operando attraverso la società controllata Eurfacility.
Sempre in questa ottica è stato dato impulso allo sviluppo di settori di business nuovi, in particolare il settore delle affissioni pubblicitarie.

Con riferimento all'analisi della redditività delle superfici in locazione immobiliare, si riporta l'analisi dei dati comparativi tra l'esercizio 2003 e 2004, riproponendo la distinzione degli immobili secondo la loro tipologia di destinazione già presente nelle relazioni degli esercizi precedenti.

Prospetto di sintesi dei rendimenti intero patrimonio

Valori di perizia	Valori di perizia migliaia di Euro	Incidenze percent.		Rendim. Medio Lordo Bilancio 2003	Rendim. Medio Lordo Bilancio 2004
Superfici senza reddito	30.358,94	5,45%		n.s.	n.s
Superfici per utilizzo società	17.291,92	3,10%		n.s	n.s
Superfici per locazioni temporanee	105.119,22	18,86%		n.s	n.s
Superfici di minore pregio	7.444,60	1,34%		5,70%	5,37%
Superfici di maggior pregio	397.029,17	71,25%		4,70%	5,26%
TOTALE EDIFICI E FABBRICATI	**557.243,86**	**100,00%**	**85.9%**	**3,42%**	**3,82%**
Parchi e Terreni	8.844,55	1,4%		7,4%	8,7%
Aree Edificabili	9.967,62	1,5%		n.s	n.s
Area del Centro Congressi	72.303,97	11,2%		n.s	n.s
TOTALE	**648.360,00**	**100,0%**		**3,68%**	**4,06%**

In complesso, per le superfici descritte si è registrato un rendimento complessivo lordo medio nel 2004 pari al 4,06% in aumento di circa mezzo punto percentuale rispetto al rendimento del 2003.
Analizzando nel dettaglio il dato del 2004 si rileva che i rendimenti restano costanti, ad eccezione degli edifici di maggior pregio (+0,6%) e dei parchi e terreni (+1,3%). E' in miglioramento il dato relativo alle superfici libere (+ 4.163 mq contrattualizzati nel 2004).

Attività di marketing e promozione

In materia di marketing e promozione, la Società si è mossa con l'obiettivo principale di valorizzare il proprio ruolo di soggetto economico-imprenditoriale trainante per lo sviluppo del territorio e della città, capace di promuovere anche iniziative a carattere culturale e di aggregazione istituzionale.

La Società ha pertanto rafforzato i contatti con i media (carta stampata, radio e televisioni), consolidando la presenza e la visibilità su tutti i mezzi di informazione (sono più di duecento gli articoli usciti sulla carta stampata che hanno interessato la Società oltre che pubblicazioni territoriali e cronache delle maggiori testate nazionali e radiotelevisive).

In sintesi si riportano qui di seguito le principali attività di comunicazione realizzate nel corso del 2004:

- in data 23 aprile 2004 è stato siglato il protocollo d'intesa con la Regione Lazio (che aveva deliberato in tal senso già in data 19 marzo 2004) per il completamento di un progetto di ricerca al fine di verificare e incrementare i materiali documentari in possesso della Regione e quelli depositati negli archivi di EUR S.p.A. sull'E42.
  Nel corso della primavera 2005 sarà predisposto un evento espositivo-convegnistico incentrato sul tema storico e sulle prospettive di sviluppo e valorizzazione del quartiere, secondo la prospettiva temporale "Ieri, oggi, domani". L'iniziativa deriva dalla Legge Regionale 27/2001 nella quale si evidenzia la contiguità tipologica tra le architetture dell'E42 e quelle coeve presenti nelle fondazioni laziali, nonchè l'importanza di estendere gli studi relativi al patrimonio di fondazione anche alle opere dell'EUR (naturale congiunzione tra l'area pontina e la città di Roma);

- in data 20 maggio è stato siglato con l'Agenzia per la Promozione del Turismo (APT) di Roma, il protocollo d'intesa riguardante il progetto "EURTOUR", per la valorizzazione turistica del patrimonio storico ed artistico della Società e del quartiere.
  L'inaugurazione ufficiale del percorso è avvenuta il 18 settembre in occasione della Notte Bianca;

- in data 24 maggio è stato sottoscritto il protocollo d'intesa con Confcommercio Roma per la promozione dello shopping e dell'intrattenimento e quindi per lo sviluppo dell'offerta commerciale;

- in data 28 luglio è stato firmato il protocollo d'intesa con il Comune di Roma relativo alla realizzazione del "Programma di riqualificazione dell'EUR" di cui si è ampiamente accennato in precedenza;

- sono stati promossi direttamente dalla Società 9 eventi (tra cui concerti di musica classica in collaborazione con l'Accademia Filarmonica Romana, "La Notte Bianca", ecc.), mentre sono stati 18 quelli che hanno visto la partecipazione (con relativa sponsorizzazione) di EUR S.p.A. (tra cui la mostra "Adalberto Libera", la Maratona di Roma, "Vini Lazio", MIPIM, BIT – tramite la presenza in rappresentanza dell'APT di Roma -, "Forum contro la povertà", ecc.);

- è stata realizzata la pubblicazione di una newsletter bimestrale "EURinformazione" rivolta a tutti gli stakeholders della Società (le copie distribuite nel 2004 sono state circa 6.000) ed è stato rivisto, sia nella grafica che nei contenuti anche il Sito Web, dedicando una parte nuova dinamica all'attualità e alle informazioni economico-finanziarie;

- è stato realizzato il volume "EUR S.p.A. e il patrimonio di E42", vero e proprio manuale d'uso su architettura, arte, arredi e aree verdi dell'EUR, che consiste in una vasta raccolta di schede che fornisce notizie storiche ed informazioni utili alla comprensione e all'approfondimento della genesi e realizzazione degli edifici e delle opere d'arte di E42 affidate in gestione ad EUR S.p.A.

Altre attività

La Società ha impostato in largo anticipo le azioni volte alla redazione del Bilancio di Responsabilità Sociale per l'anno 2004 (documento che verrà ufficializzato nel corso del presente esercizio), confermando la volontà già esplicitata con l'edizione 2003 di ritornare nella sfera della responsabilità sociale dando, in tal modo, anche un forte segnale di consapevolezza e di trasparenza gestionale nei confronti di tutti gli stakeholders.

Evoluzione prevedibile della gestione

- Velodromo Olimpico: la realizzazione del progetto (il cui piano finanziario deve ancora essere definito ed approvato dal Consiglio di Amministrazione) prevede l'esecuzione di un appalto integrato per un investimento totale (comparti A e B) previsto in circa 127 milioni di euro, di cui 11,1 milioni di euro di pertinenza – come detto - del CONI, 11,9 milioni di euro costituiti da aree da cedere e 104 milioni di euro da finanziamenti da reperire.

  L'iter procedurale per il 2005 prevede lo sviluppo di varie fasi tra cui:

  a. il ricevimento delle controdeduzioni alle osservazioni del Municipio XII da parte dell'Ufficio Interventi di Qualità, l'espressione della Giunta Comunale sulle controdeduzioni in questione e l'esame della proposta di deliberazione da parte delle commissioni consiliari permanenti;
  b. la deliberazione del Consiglio Comunale e la pubblicazione dell'Accordo di Programma;
  c. la Conferenza dei Servizi per l'acquisizione dei pareri da parte delle Amministrazioni e la sottoscrizione dell'A.d.P. da parte del Presidente della Regione Lazio; conseguente ratifica dell'A.d.P. da parte del Consiglio Comunale;
  d. la predisposizione del bando di concorso di progettazione per indire il concorso stesso non appena il Consiglio Comunale avrà provveduto a quanto detto al punto sopra; nomina della Commissione aggiudicatrice del concorso di progettazione;
  e. la predisposizione del bando per il procedimento concorsuale di appalto;

Si prevede che l'iter dell'Accordo di Programma e del concorso di progettazione possa terminare nei primi mesi del 2006 per poi bandire l'appalto integrato. Il tempo di esecuzione

delle opere è prevedibile in 2/2.5 anni e quindi la fine lavori dovrebbe avvenire nella seconda metà del 2008.

- Proseguimento degli investimenti di ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Antica e del Palazzo dell'Arte Moderna;

- Avvio della ristrutturazione di altri immobili di proprietà attualmente non occupati ed, in particolare, l'edificio "ex liceo Cannizzaro", parte del Palazzo delle Tradizioni Popolari, il ristorante all'interno del Luneur, l'edificio della Polizia Scientifica (successivamente al rilascio dello stesso da parte degli attuali locatari, previsto per i primi mesi del 2005), dell'Edificio "Salba";

- Programma Urbanistico EUR – Castellaccio: nel corso del 2005, come conseguenza della firma dell'Atto di Ricomposizione Terreni, dovrebbero iniziare i lavori per la costruzione dei parcheggi (che saranno soprattutto al Servizio del costruendo Ministero della Sanità), anche se una stima più ragionevole dei tempi potrebbe portare l'avvio di tali lavori all'inizio del 2006 con la relativa conclusione a metà anno.
  Sono attualmente in corso le trattative per liberare le aree in cessione al Comune e destinate, come detto, a parcheggi pubblici. A garanzia di tale adempimento la Società ha emesso già nel 2003, una fideiussione a favore del Comune di Roma per circa 3,2 milioni di euro.
  Sono altresì in corso contatti con diversi soggetti anche per la prospettiva di vendita del terreno di proprietà, con relativa capacità edificatoria, così pervenuto per effetto della sottoscrizione dell'Atto di Ricomposizione Terreni.

- Realizzazione all'interno dei parchi di strutture prefabbricate da destinare ad asili ovvero ad attività commerciali;

- Palazzo dello Sport (ora Palalottomatica): il Collaudo Tecnico Amministrativo ha altresì comportato l'approvazione del Piano di Manutenzione redatto dal Concessionario, il quale rappresenta lo strumento di verifica da parte della Società (in particolare del Responsabile Unico del Procedimento) delle condizioni di uso del Palazzo e di mantenimento degli standard prestazionali collaudati sino alla riconsegna dell'immobile, fissata, come già evidenziato, per il giorno 20 maggio 2014;

- N.C.C.I.: si predisporrà quanto di competenza per ottenere il permesso di costruire, per il quale si attende il pronunciamento della Regione Lazio, atteso entro aprile 2005.
  Si procederà alle attività di vigilanza, verifica (nel rispetto della normativa) e validazione del progetto esecutivo, nonché alla vigilanza sui lavori di costruzione;

- Parcheggi a servizio N.C.C.I.: realizzazione del progetto definitivo e predisposizione di quanto necessario per lo svolgimento della gara di aggiudicazione dell'appalto integrato per la loro realizzazione;

- Per quanto attiene l'attività di comunicazione e i rapporti istituzionali:

- Nel mese di aprile si terrà la mostra relativa all'"E42", organizzata in collaborazione con la Regione Lazio, e si prevede la sigla della convenzione con l'Assessorato alle Politiche Ambientali ed agricole per la manutenzione e la gestione delle aree verdi di proprietà comunali (trasferite al Comune di Roma in sede di trasformazione dell'ex Ente EUR);

- Nel mese di maggio è prevista la realizzazione del Convegno Internazionale sulla città policentrica, intitolata "Le città nella città" – con l'Alto Patronato della Presidenza della Repubblica ed il Patrocinio della Presidenza del Consiglio dei Ministri, della Provincia di Roma e del Comune di Roma - che prevede la partecipazione di architetti, sociologi, urbanisti di prestigio internazionale e che ha l'obiettivo di animare il dibattito internazionale sui processi di sviluppo della città moderna e dell'urbanizzazione;

- In tema di sviluppo del territorio, sono attese le delibere comunali relative alla definizione dell'assetto viario del quartiere EUR e all'attuazione del protocollo d'intesa firmato in data 28 luglio relativo alla realizzazione del "Programma di riqualificazione dell'EUR";

Considerazioni conclusive

L'anno 2004, si chiude con una differenza tra valore e costi della produzione (assimilabile sostanzialmente al reddito operativo), pari a **circa 7,1 milioni di euro.** Nel 2003 il dato omogeneo era risultato pari a circa 1,5 milioni di euro.

L'utile netto conseguito nel 2004 è di **circa 8,2 milioni di euro,** migliorando, qualitativamente e quantitativamente, i risultati positivi conseguiti nei precedenti esercizi.

Nei primi cinque anni di vita EUR S.p.A. ha pertanto realizzato **utili complessivi pari a circa 26 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.

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.

3. Ricerca e sviluppo

La Società non svolge attività di ricerca e sviluppo nel senso "tecnologico" tradizionalmente inteso, sebbene sia di tutta evidenza l'enorme sforzo da essa prodotto per quanto riguarda tutti i fenomeni di progettualità e sperimentazione che contribuiscono alla formazione di un patrimonio di informazioni ed esperienze indispensabili per una continua crescita economica e la generazione di risultati economici attesi sempre migliori.

A tal fine si segnala l'investimento di circa 50 mila euro in spese di ricerca e sviluppo, relativo allo studio di fattibilità economico-finanziaria commissionato per il Velodromo, evidenziato anche in nota integrativa.

4. Personale

L'esercizio 2004, in tema di personale, può essere definito come l'anno del conseguimento dei risultati voluti ed impostati nel 2003, attraverso un' attenta politica gestionale tesa al miglioramento dell'efficienza e della produttività del personale e al contemporaneo contenimento costi.
Il costo del personale, che nel consuntivo 2003 è stato pari a complessivi 6.279 migliaia di euro (al netto degli incentivi all'esodo), alla fine del 2004 è risultato essere di complessivi 5.665 migliaia di euro (sempre al netto degli incentivi all'esodo), con una diminuzione in termini assoluti di circa il 9,78%; questo anche grazie al fatto che nel 2003 il numero medio dei dipendenti è stato di 100,1, mentre nel 2004 è sceso a 95,1 (-5%).

Il tutto considerando inoltre che il costo per dipendente relativo al 2004 sconta l'aumento delle retribuzioni verificatosi con il rinnovo del CCNL dei dipendenti non dirigenti (incidenza nel 2004 pari al 2,10%), scaduto a fine 2003.

Altri fattori che hanno contribuito significativamente alla riduzione del costo del personale sono stati:

- la diminuzione del numero dei dipendenti, pari a cinque unità - saldo netto tra le uscite (7) e le entrate (2) -;

- la riduzione del numero di ore relative al lavoro straordinario (comprese quelle di lavoro suppletivo) che sono passate da 9.756 nel 2003 a quelle conteggiate per il 2004 pari a 5.630, con una diminuzione del 42,3%; se poi si risale al dato del 2002, tale percentuale sale al 46,6%. Il raggiungimento di siffatto risultato è dovuto ad una attenta gestione dell'orario di lavoro, messa in atto attraverso le sollecitazioni dell'Area R.U. e la collaborazione dei Dirigenti d'Area che hanno strutturato l'orario giornaliero facendo ricorso alle turnazioni ed alla forfetizzazione;

- l'uso dello strumento del "distacco" che il D.Lgs.n°276/2003 ("Legge Biagi") ha messo a disposizione delle aziende qualora venga riscontrato un concreto interesse tra di esse; i costi (retribuzione + oneri sociali + TFR) del personale distaccato sono sopportati dalla società distaccante, ma vengono rimborsati dalla società distaccataria. EUR si è trovata nel corso del 2004 nella situazione di distaccatario per due unità e di distaccante per cinque dipendenti. Questo ha significato pertanto un saldo attivo di tre unità con conseguente risparmio in termini economici;

5. Commenti ai dati economici della Società

Il valore della produzione complessivo relativo alla gestione 2004 si è attestato a 28.907 migliaia di euro superiore al corrispondente dato dell'anno precedente (pari a 24.046 migliaia di euro) per 4.861 migliaia di euro, con un incremento pertanto del 20,21 %.

Relativamente alla voce "ricavi delle vendite e delle prestazioni", è da considerare però che, dal mese di ottobre 2003, la Società non gestisce più direttamente il Palazzo dei Congressi (dato in concessione alla Società aggiudicatrice della gara per la realizzazione del nuovo Centro Congressi Italia), pur mantenendolo tra i propri asset patrimoniali, e la cui gestione nel 2003 aveva fatto iscrivere in bilancio ricavi per circa 2,2 milioni di euro. Omogeneizzando la situazione patrimoniale, risulta evidente il miglioramento ulteriore della gestione nel 2004.

Tale positivo risultato è dovuto principalmente a:

- euro 1.873 migliaia, per effetto del rinnovo del contratto con il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali (di competenza del 2004), attraverso l'ottenimento del parere di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio sui canoni di cui al contratto stipulato in data 4 aprile 2003 e conseguente registrazione del contratto da parte della Corte dei Conti. Si segnala in particolare che l'Agenzia del Demanio, ha espresso il proprio parere non in conformità con gli importi di cui al contratto del 4 aprile 2003, ma effettuando una decurtazione di euro 998.920. La Società ha ritenuto, per motivazioni di opportunità, di non resistere rispetto alla valutazione effettuata;
- euro 300 mila, per effetto dei nuovi contratti di locazione già stipulati nel corso dell'anno 2003: in particolare si segnala il dato del contratto di locazione con il Comune di Roma (valore annuo del contratto euro 544.000 solo in parte di competenza del 2004) per il Palazzo delle Tradizioni Popolari, nonché rinnovi, anche anticipati rispetto alle naturali scadenze, di altre posizioni contrattuali di minor peso economico;
- euro 134 mila, dovuti alla stipula di 13 nuovi contratti di locazione per complessivi 4.163 mq. (efficacia a regime nel corso del prossimo esercizio);
- euro 200 mila per ricavi da affissioni pubblicitarie, nuovo segmento di attività della Società;
- euro 706 mila, in virtù di ricavi provenienti dalla locazione degli spazi attrezzati della Telehouse al Palazzo dell'Arte Antica, di cui è stato acquisito il ramo d'azienda facente capo alla controllata Eurfacility, a partire da marzo 2004.
- euro 63 mila, per incremento del fatturato del Salone delle Fontane pari al 35,78%, passato da euro 175 mila del bilancio 2003 a 238 mila euro del bilancio 2004;
- euro 673 mila per incremento del fatturato relativo a servizi di facilities pari al 93,17%, passato da euro 723 mila del bilancio 2003 a 1.396 migliaia di euro.
- euro 2.460 migliaia, fatturati a titolo di rinegoziazione di contratti scaduti (con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali); si tratta di ricavi che, a tutti gli effetti, sono da considerarsi voce caratteristica e tipica della attività aziendale. Infatti il contratto stipulato con il Ministero in questione nel 2003, opportunamente, prevedeva la decorrenza contrattuale al 1.1.2003 anche se

la valutazione dell'Agenzia del Demanio e il conseguente decreto di approvazione della Corte dei Conti fossero intervenuti, come poi è accaduto, in un momento successivo.

I consumi di materie e servizi esterni relativi alla gestione 2004 (al netto dei relativi recuperi) sono risultati pari a 8.162 migliaia di euro, sostanzialmente in linea con il precedente esercizio, mostrando solo un modesto incremento di circa il 3,44%.

Il costo del lavoro, pari al 19,98% del valore della produzione (30,18% nel 2003) è diminuito di circa 1.479 migliaia di euro, beneficiando oltre che delle dinamiche già illustrate nel paragrafo dedicato al personale, anche di un minor aggravio relativo agli incentivi all'esodo.

In conseguenza dei fattori sopra citati (aumento dei ricavi, contenimento dei costi, riduzione del costo del lavoro) il margine operativo lordo è passato da 8.900 migliaia di euro (37,01% del valore della produzione nel 2003) a 14.968 migliaia di euro nel 2004 (51,78% del valore della produzione).

Gli ammortamenti sono aumentati significativamente (15,94% del valore della produzione) a causa sia del meccanismo adottato (fin dall'origine) delle aliquote crescenti, e sia degli investimenti effettuati nell'anno (vedasi specialmente l'acquisto del ramo d'azienda "Telehouse" dalla controllata Eurfacility, per 4,6 milioni di euro).

Tra gli stanziamenti a fondi rischi ed oneri, è da rilevare principalmente l'importo di 1,2 milioni di euro al fondo manutenzione ciclica, effettuato per "calmierare" e quindi attribuire ai diversi esercizi la propria quota di competenza relativa agli oneri derivanti dallo svolgimento di tale attività.

Il saldo proventi/oneri diversi, costituito quasi esclusivamente da questi ultimi, è riferibile per la quasi totalità all'ICI di competenza (1.651 migliaia di euro).

Il risultato operativo è passato da 1.467 migliaia di euro del 2003 (6,10% del valore della produzione) a 7.141 migliaia di euro nel 2004 (24,70% del valore della produzione).

La gestione finanziaria ha registrato risultati decisamente positivi, passando da un saldo negativo di circa 698 mila euro del 2003 a un saldo, pur negativo, di solo 143 mila euro, con un miglioramento pertanto di 555 mila euro.
Tale miglioramento è stato possibile grazie alla gestione attiva della tesoreria, alla giacenza media disponibile nel corso dell'anno, al miglioramento delle condizioni bancarie ottenute e alla migliore gestione del capitale circolante che ha visto un forte recupero degli incassi relativi a crediti pregressi (nel corso dell'esercizio è stata istituita una procedura per il recupero crediti, che ha dato innegabilmente ottimi risultati) e una contestuale gestione particolarmente attenta nel rapporto con i fornitori.

Il risultato netto è stato pari a 8.243 migliaia di euro (28,51% del valore della produzione) contro 3.009 migliaia di euro dell'esercizio precedente (12,52% del valore della produzione).

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI

(importi in migliaia di Euro)

		2004	2003
A.-	**Ricavi delle vendite e delle prestazioni**	**28.867**	**24.046**
	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
	Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
	Contributi in conto esercizio	40	-
B.-	**Valore della produzione "tipica"**	**28.907**	**24.046**
	Consumi di materie e servizi esterni	(8.162)	(7.890)
C.-	**Valore aggiunto**	**20.745**	**16.156**
	% Valore aggiunto/Valore della produzione	*71,76%*	*67.19%*
	Costo del lavoro	(5.777)	(7.256)
D.-	**Margine operativo lordo**	**14.968**	**8.900**
	% MOL/Valore della produzione	*51,78%*	*37,01%*
	Ammortamenti	(4.609)	(3.437)
	Altri stanziamenti rettificativi	-	(1.122)
	Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(1.310)	(960)
	Saldo proventi e oneri diversi	(1.909)	(1.914)
E.-	**Risultato operativo**	**7.141**	**1.467**
	*% Risultato Operativo/Valore della produzione = **ROS** %*	*24,70%*	*6,10%*
	Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(143)	(698)
	Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	(1.553)
F.-	**Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte**	**6.998**	**(784)**
	% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.	*24,21%*	*-3,26%*
	Proventi ed oneri straordinari	1.255	3.821
G.-	**Risultato prima delle imposte**	**8.253**	**3.037**
	% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione	*28,55%*	*12,63%*
	Imposte sul reddito	(10)	(28)
H.-	**Utile (perdita) del periodo**	**8.243**	**3.009**
	% Risultato del periodo/Valore della produzione	*28,51%*	*12,52%*

6. Commenti ai dati patrimoniali e finanziari della Società

Gli investimenti della Società nel 2004 si riferiscono principalmente ad immobilizzazioni materiali per un totale di circa 27.372 migliaia di euro, che hanno riguardato principalmente: spese incrementative su beni propri per circa 10.711 migliaia di euro, macchinari ed impianti per circa 5.463 migliaia di euro, 11.118 migliaia di euro immobilizzazioni in corso e acconti.

Tra le immobilizzazioni finanziarie rileva l'utilizzo integrale del credito vantato nei confronti della controllata per 4.580 migliaia di euro per l'acquisto del ramo d'azienda "Telehouse", l'accensione di un finanziamento sempre nei confronti della controllata di 2.700 migliaia di euro (che le ha consentito di pagare il debito, attualizzato, nei confronti di Acea Luce) e la sua parziale conversione in conto futuro aumento capitale (per 600 mila euro), ed infine la sottoscrizione del fondo di dotazione di competenza della "Fondazione Palazzo Civiltà Italiana" per 250 mila euro.

Il capitale proprio si è attestato a circa 672.101 migliaia di euro, coprendo abbondantemente il capitale investito (pari a 666.735 migliaia di euro), e si è incrementato per gli utili di periodo.
Il capitale d'esercizio, negativo per circa 33.395 migliaia di euro, ha contribuito pertanto alla generazione di risorse finanziarie grazie alla riduzione dei crediti commerciali (grazie all'incisiva azione di recupero degli stessi), all'incremento dei debiti commerciali e dei risconti passivi (presenti, questi ultimi, nelle altre passività e per la cui dinamica si rimanda alla Relazione sulla Gestione 2003 e alla presente Nota Integrativa).

Il flusso monetario del periodo è rimasto in sostanziale equilibrio, avendo le attività d'esercizio (il cui flusso monetario ha beneficiato di un autofinanziamento, inteso in senso stretto, pari a 12.852 migliaia di euro) coperto interamente quelle di investimento/disinvestimento e in buona parte anche quella di rimborso di finanziamenti precedentemente accesi; per tali ragioni le disponibilità monetarie nette sono passate da un saldo iniziale positivo di 14.588 migliaia di euro ad un saldo finale, sempre positivo, di 13.571 migliaia di euro.

TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE
(importi in migliaia di Euro)

		AL 31/12/04	AL 31/12/03
A.-	**Immobilizzazioni**		
	Immobilizzazioni immateriali	580	827
	Immobilizzazioni materiali	696.386	674.097
	Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	850	0
	Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	4.484	6.948
		702.300	**681.872**
B.-	**Capitale di esercizio**		
	Rimanenze di magazzino	0	61
	Crediti commerciali	15.726	17.267
	Altre attività	6.192	5.451
	Debiti commerciali	(11.805)	(7.238)
	Fondi per rischi ed oneri	(1.365)	(1.443)
	Altre passività	(42.143)	(32.307)
		(33.395)	**(18.209)**
C.-	**Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)**	**668.905**	**663.663**
D.-	**Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**	(2.170)	(2.390)
E.-	**Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)**	**666.735**	**661.273**
	coperto da:		
F.-	**Capitale proprio**		
	Capitale versato	645.248	645.248
	Riserve e risultati a nuovo	18.610	15.601
	Utile (Perdita) del periodo	8.243	3.009
		672.101	**663.858**
G.-	**Indebitamento finanziario a medio/lungo termine**	8.205	12.003
H.-	**Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)**		
	debiti finanziari a breve	3.723	3.393
	disponibilità e crediti finanziari a breve	(17.294)	(17.981)
	Ratei e risconti di natura finanziaria, netti	-	-
		(13.571)	**(14.588)**
	(G+H)	(5.366)	(2.585)
I.-	**Totale come in E (F+G+H)**	**666.735**	**661.273**

TAVOLA DI RENDICONTO FINANZIARIO
(importi in migliaia di Euro)

		AL 31/12/2004	AL 31/12/2003
A.-	**Disponibilità monetarie nette iniziali (Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)**	14.588	(12.307)
B.-	**Flusso monetario da attività di esercizio**		
	Utile (Perdita) del periodo	8.243	3.009
	Ammortamenti	4.609	4.558
	(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni	0	0
	(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	0	0
	Variazioni del capitale di esercizio	15.185	12.643
	Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(221)	160
		27.816	**20.370**
C.-	**Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni**		
	Investimenti in immobilizzazioni:		
	.immateriali	(123)	(213)
	.materiali	(27.372)	(10.554)
	.finanziarie	(3.810)	(1.635)
	Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni	6.270	7.239
		(25.035)	**(5.073)**
D.-	**Flusso monetario da attività di finanziamento**		
	Nuovi finanziamenti	0	12.352
	Conferimenti dei soci	0	0
	Contributi in conto capitale	0	0
	Rimborsi di finanziamenti	(3.798)	(754)
	Rimborsi di capitale proprio	0	0
		(3.798)	**11.598**
E.-	**Distribuzione utili**	**0**	**0**
F.-	**Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)**	**(1.017)**	**26.895**
G.-	**Disponibilità monetarie nette finali (Indebitamento finanziario netto a breve finale) (A+F)**	**13.571**	**14.588**

7. Rapporti con imprese controllate ed altre parti correlate

Il bilancio di esercizio della controllata Eurfacility (già Eurnetcity), il quinto dalla sua costituzione, ha chiuso l'esercizio al 31/12/2004 con un utile pari a circa 360 mila euro, contro una perdita registrata nel 2003 di 3.297 migliaia di euro.

Nel corso dell'esercizio 2004 EUR S.p.A., in coordinamento con i precedenti azionisti di Eurfacility S.p.A., ha provveduto a dare attuazione ad alcune operazioni volte al risanamento delle difficili condizioni economiche in cui versava la controllata, tra cui:

- acquisto del ramo d'azienda "Telehouse" da parte di EUR S.p.A., non più funzionale alla mission della controllata ad un prezzo totale di 4,6 milioni di euro (pagato tramite compensazione con il credito vantato da EUR S.p.A. stessa nei confronti di Eurfacility);

- rinuncia parziale da parte di Acea S.p.A. di crediti vantati nei confronti di Eurfacility, per € milioni 0,737, avvenuta in occasione dell'Assemblea degli Azionisti del 30 gennaio 2004;

- accollo da parte di Acea S.p.A. dei debiti di Eurfacility nei confronti di Capitalia (ex Banca di Roma) per € milioni 3,6, con relativa rinuncia da parte di Acea stessa del credito conseguente al suddetto accollo. Detta rinuncia ha generato una corrispondente sopravvenienza per Eurfacility pari ad € milioni 3,6;

- rimodulazione e poi estinzione del debito attualizzato (2,7 milioni tramite finanziamento erogato da Eur S.p.A.) maturato da Eurfacility verso Acea Luce S.p.A.;

- passaggio delle azioni di Acea (39% del capitale sociale) e di Atlanet S.p.A. (10% del capitale sociale) a favore di EUR S.p.A., entrambe le operazioni chiuse al prezzo di 1 €.

EUR S.p.A. detiene pertanto, dalla metà circa del mese di marzo 2004 il 100% del capitale sociale di Eurfacility.

Le operazioni sopradescritte, unitamente a quelle attivate direttamente dalla controllata, quali, ad es.: la conclusione dell'accordo con le rappresentanze sindacali circa la procedura di mobilità, che ha riguardato nel complesso nove persone, l'azione di contenimento dei costi in generale, la ridefinizione della mission di Eurfacility S.p.A. – garantita dal supporto della controllante - sui servizi di facilities low-tech e high-tech (questi ultimi già erogati anche in passato), hanno contribuito al raggiungimento del risultato positivo di cui all'inizio del presente capitolo.

In concomitanza con il cambio della propria mission, la controllata ha provveduto al cambio anche della denominazione sociale (da EurNetCity ad Eurfacility).

Quanto sopra rende di tutta evidenza l'azione di sostegno di tutti i soci (nella prima fase), e poi solo di EUR S.p.A. quale socio unico, all'attività della controllata.
Pertanto, il risultato operativo conseguito nel 2004 pur confermando la fase di difficoltà della Società, principalmente dovuta ai seguenti fattori:

- la difficile fase di riconversione industriale;

- il trascinamento della lunga trattativa con Serco S.p.A., iniziata a fine 2003 e durata per tutto il 2004, finalizzata alla ricerca di un socio industriale da inserire nella compagine azionaria, capace di dare maggior impulso all'attività. Tale trascinamento, che di fatto si è concluso con il blocco definitivo della trattativa, nonostante tutti gli sforzi effettuati da EUR S.p.A. per ottenere un risultato di segno contrario, ha avuto, come diretta conseguenza, il mancato rilancio nel 2004 della società,

deve essere quindi analizzato alla luce delle nuove opportunità d'affari (garantite, come detto, da EUR S.p.A.) che manifesteranno i lori effetti pienamente nel 2005.

Dal punto di vista economico, i risultati 2004 sono così sintetizzabili:

- i "ricavi delle vendite e prestazioni" sono aumentati da 1.551 migliaia di euro del 2003 a 2.009 migliaia di euro. I ricavi derivanti dal fatturato del ramo d'azienda Telehouse ceduta dal 15 marzo sono stati sostituiti dai contratti di gestione della stessa e dai contratti di Facility Management;
- i "costi della produzione", pari a 3.632 migliaia di euro, sono diminuiti rispetto ai costi del 2003 che erano pari a 4.407 migliaia di euro, grazie soprattutto alla mancata incidenza dei costi fissi di gestione della Telehouse.

Dal punto di vista patrimoniale, il patrimonio netto della controllata si è attestato a ca. 542 mila euro, anche in virtù della conversione parziale del credito vantato da EUR S.p.A. (pari a circa 2,7 milioni di euro) in conto futuro aumento capitale per 600 mila euro.

A inizio 2005, la controllata ha approvato il Budget per l'anno corrente che prevede un fatturato pari a circa 4 milioni di euro ed un utile operativo positivo. Tale budget mira ad identificare Eurfacility come un Global Service Provider di EUR S.p.A., assumendo per la stessa compiti di integrazione e razionalizzazione dei servizi dei quali EUR S.p.A. necessita, per la gestione dei beni strumentali e dei servizi richiesti dai terzi conduttori/utilizzatori degli immobili in patrimonio, sia di tipo tecnologico, che tradizionale. Nel mese di Aprile 2005 partirà il progetto denominato Territorial Security Project (progetto "TSP"), il quale vede Eurfacility protagonista nella gestione e nella manutenzione del servizio.

Il nuovo piano economico finanziario e l'aggiornamento del Business Plan unitamente alle azioni intraprese da EUR S.p.A., permetteranno ad Eurfacility la continuazione della attività aziendale nonché il suo definitivo riposizionamento sul mercato.

- **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.

Per quanto attiene ai rapporti con il Ministero dell'Economia e delle Finanze si evidenzia che:

- i crediti di EUR nei confronti del suddetto Dicastero, al 31 dicembre 2004, ammontano ad euro 4.147;

- non si rilevano, al 31 dicembre 2004, debiti di EUR nei confronti della stessa Amministrazione.
- i ricavi dell'esercizio 2004, riferibili a rapporti con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, ammontano ad euro 179.964;
- non si rilevano, per l'esercizio 2004, costi riferibili a rapporti con la medesima Amministrazione.

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune di Roma si evidenzia che:

- i crediti di EUR nei confronti dell'Ente locale, al 31 dicembre 2004, ammontano ad euro 1.565.131,
- non si rilevano debiti di EUR nei confronti della medesima Amministrazione;
- i ricavi dell'esercizio 2004, riferibili a rapporti con il Comune di Roma, ammontano ad euro 4.722.025;
- non si rilevano, per l'esercizio 2004, costi riferibili a rapporti con la medesima Amministrazione.

Oltre a quanto sopra evidenziato, nel corso dell'esercizio non sono intervenuti rapporti con altre parti correlate.

8. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura di esercizio

- Nei mesi di gennaio e febbraio è stato esperito il confronto concorrenziale per l'affidamento dei lavori di ristrutturazione del palazzo dell'Arte Antica, concluso con l'affidamento dei lavori, che potranno avere inizio entro la fine del mese di marzo.

- All'inizio di marzo, dopo la conclusione della progettazione, sono iniziate le procedure per l'affidamento dei lavori di ristrutturazione del palazzo dell'Arte Moderna. Il termine per la presentazione delle offerte è fissato al 6 aprile.

- Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma ha rilasciato in data 13 gennaio 2005 il Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) al Palalottomatica con validità sino al 26 ottobre 2007, rinnovabile in situazione di " nulla mutato ".

- In data 19 gennaio 2005, sulla base del S.G.S.L., precedentemente delineato, è stato definito ulteriormente il quadro delle responsabilità all'interno dell'azienda per quanto riguarda l'applicazione della normativa in materia di salute e sicurezza sul lavoro ai sensi del D.Lgs. 626/94 tramite il conferimento di apposite deleghe, con rilevanza penale, ai responsabili dell'Area Contratti e Qualità, dell'Area Facility Management e dell'Area Risorse Umane.

- In data 24 gennaio, il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A. ha approvato il progetto Mare Nostrum, l'acquario di nuova generazione ispirato a quelli di Genova e Napoli, ma con una particolarità: l'esposizione sarà infatti dedicata esclusivamente alle ambientazioni del Mar Mediterraneo; saranno ricreati tutti gli ecosistemi, dalle coste ai punti più profondi con ricostruzioni fedelissime, il tutto in vasche stagne realizzate e adagiate sul fondo del lago

dell'EUR. Due tunnel in materiale trasparente collegheranno le varie sale e permetteranno ai visitatori di "immergersi" letteralmente negli ambienti marini.

- E' stato sottoscritto con le Organizzazioni Sindacali nazionali il rinnovo quadriennale del CCNL di Federculture, applicato ai dipendenti non dirigenti (oggi nel numero di 82), passato in un primo momento attraverso la sottoscrizione di un'ipotesi di Accordo (1°marzo 2005) e poi alla stipula vera e propria del contratto (21 marzo successivo). Il rinnovo, che ha valenza quadriennale per la parte normativa a decorrere dal 1°dicembre 2003 e biennale per quella economica con la medesima decorrenza (prossima scadenza economica è, quindi, quella del 30.11.2005), introduce interessanti novità regolamentari (la più significativa delle quali è quella che istituisce livelli economici di ingresso nelle Aree A e B) ma soprattutto rivaluta ed influenza la parte economica, aumentando del 6% la paga-base. Si è giunti a definire questa aliquota percentuale sulla scorta di elementi obiettivi (dati pubblicati dall'ISTAT) quali l'inflazione registrata nel biennio 2002/2003 e quella programmata (dal Governo) per il biennio 2004/2005. L'applicazione di questo 6% avverrà comunque in modo graduale e andrà a regime solo negli ultimi cinque mesi di validità del contratto (dal 1 luglio al 30 novembre 2005); ciò ha consentito di contenere l'onere nel biennio (1.12.2003-30.11.2005) al 3,21% (per il 2004 l'aumento è stato quindi del 2,10%).

- Per quanto riguarda le attività di marketing e promozione si segnala quanto segue: in data 8 marzo 2005, è stato siglato il protocollo d'intesa con l'Autorità Portuale dei porti di Roma e del Lazio per la promozione e quindi l'inserimento del progetto Eurtour all'interno del mercato crocieristico internazionale; in data 23 febbraio è stato siglato il protocollo d'intesa con l'Assessorato alle Politiche del Commercio e dell'Artigianato del Comune di Roma per lo sviluppo delle attività commerciali e artigianali del quartiere, l'individuazione di aree e forme idonee per lo svolgimento di attività di intrattenimento, spettacolo, svago e dei pubblici esercizi e, infine, per lo studio di un progetto mirato al miglioramento dell'attività pubblicitaria nel quartiere.

9. Ulteriori informazioni ex articoli 2428 c.c. comma 3 e 2364 c.c. comma 2

In aggiunta a quanto finora evidenziato, si segnala che nel corso del 2004 la Società non ha posseduto azioni proprie, né tramite società fiduciarie o interposta persona. La società non ha sedi secondarie.

Conformemente a quanto previsto dallo Statuto sociale (Articolo 8, comma 2 – Convocazione dell'Assemblea) e dall'articolo 2364, comma 2, codice civile, essendo la Società tenuta alla redazione del bilancio consolidato, l'Assemblea per l'approvazione del bilancio è stata convocata oltre il termine di 120 (centoventi) giorni, ma entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

La presente relazione sulla gestione è stata predisposta in ossequio a quanto previsto dal codice civile a corredo del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2004.

10. Proposta di destinazione del risultato di esercizio

In conformità con quanto previsto dallo Statuto sociale e dalla vigente normativa, il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea degli Azionisti di destinare l'utile di esercizio, pari a 8.243.625 euro, come segue:

- quanto al 5%, pari a 412.181 euro, a riserva legale;

- quanto al residuo, pari a 7.831.444 euro:
  - per la distribuzione di un dividendo ai soci compatibile con la situazione prevista di cassa e comunque nella misura complessiva massima di euro 4/5 milioni, pari a euro 0,62 / 0,77 per ciascuna delle 6.452.480 azioni ordinarie in circolazione;
  - per l'assegnazione alla riserva straordinaria del restante importo.

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

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

PAGINA BIANCA

EUR S.p.A

Sede legale Roma – Largo Virgilio Testa, 23

Capitale sociale € 645 248 000 interamente versato

Numero Registro Imprese 106262/2000 - Numero R E A 943610

Codice fiscale 80045670583 - Partita iva 02117131009

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea dei Soci ai sensi dell'art 2429 del Codice Civile

al bilancio chiuso al 31 dicembre 2004

Signori Azionisti della Eur Spa,

1 Avendo la Società conferito l'incarico del controllo contabile a una Società di Revisione iscritta a nel registro istituito presso il Ministero della Giustizia, non prevedendo lo statuto che il controllo contabile sia esercitato dal Collegio Sindacale l'attività di controllo contabile, ai sensi dell'articolo 2409-*bis* e seguenti del Codice Civile, è stata svolta dalla Società di Revisione KPMG SpA incaricata dall assemblea dei Soci del 11 ottobre 2004

2 Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2004 abbiamo svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge Mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni dall'esame della documentazione trasmessaci e dall'esame del libro del Controllo Contabile, abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull adeguatezza della struttura organizzativa della società, del sistema di controllo interno, del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, nonché sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate al fine dell adempimento degli obblighi di comunicazione

3 Nel corso dell'esercizio, abbiamo partecipato alle riunioni del consiglio di amministrazione e, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dagli amministratori sull'andamento della gestione sociale

4 Il Collegio Sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e/o inusuali, compreso quelle effettuate con parti correlate o infragruppo, con riferimento a tali operazioni, sono state fornite al Collegio Sindacale informazioni atte a descriverle e rappresentarle nella loro configurazione essenziale

5 La Società di Revisione rilascerà la relazione ai sensi dell'art 2409-*ter* del Codice Civile in cui attesta che il bilancio d'esercizio e quello consolidato al 31/12/2004 rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Vostra Società

6 Non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile.

7 Al Collegio Sindacale non sono pervenuti esposti

8 Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2004 la Vostra società non ha conferito alla Società di Revisione incarichi diversi dalli attività di controllo contabile ai sensi di legge e dalli attività propedeutica all'emissione di un'attestazione di conformità procedurale sul bilancio di responsabilità sociale al 31/12/2004

9 Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge eccezion fatta per il parere dovuto ai sensi dell art 2389 del Codice Civile relativamente ai compensi degli Amministratori che ricoprono cariche particolari e per il parere ai sensi dell'art 2409-quater primo comma del Codice Civile sulla nomina dei revisori

10 Il Collegio Sindacale ha accertato, tramite verifiche dirette e informazioni assunte presso la società di revisione l'osservanza delle norme di legge inerenti la formazione e l'impostazione del bilancio d'esercizio della Società e della relazione sulla gestione a corredo dello stesso Inoltre, il Collegio Sindacale ha esaminato i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio presentato per accertarne la rispondenza alle prescrizioni di legge e alle condizioni economico-aziendali

Il Collegio Sindacale conferma che gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art 2423, quarto comma, del Codice Civile

11 Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato d'esercizio positivo di Euro 8 243 625 e si riassume nei seguenti valori

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI	
- immateriali	689 719
materiali	696 275 714
finanziarie	5 334 419
Totale immobilizzazioni	**702.299 852**
CIRCOLANTE	
crediti	21 342 980
disponibilità liquide	17 294 082
Totale circolante	**38 637.062**
RATEI E RISCONTI	574 982
TOTALE ATTIVITA	**741 511 896**

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO	
- capitale sociale	645 248 000
- riserva legale	884 678
- altre riserve	17 725 168
- utile d'esercizio	*8 243 625*
Totale patrimonio netto	**672 101 471**
FONDI PER RISCHI ED ONERI	1 364,802
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	2 170 404
DEBITI	27 754 357
RATEI E RISCONTI	38 120 862
TOTALE PASSIVITÀ	**741.511 896**

L'utile d'esercizio di € 8 243 625 trova riscontro nel conto economico che in sintesi espone i seguenti risultati

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	29 116 239
Costi della produzione	(21 975 529)
Differenza tra valore e costi della produzione	**7 140 710**
Proventi e oneri finanziari	(142 611)
Proventi e oneri straordinari	1 255 484
Utile al lordo delle imposte	**8.253.583**
Imposte sul reddito dell'esercizio	(9 958)
UTILE D'ESERCIZIO	**8.243.625**

I conti d'ordine ammontano a € 15.223 103 e rappresentano per € 11 930 154 una ipoteca a favore dell'INA a fronte di un precedente mutuo contratto dall'Ente EUR, per € 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 e per € 124 073 sono relativi ai canoni di leasing in scadenza per i contratti acquisiti dalla Società a seguito dell'acquisto del ramo d'azienda dalla controllata

12 Il Collegio ha verificato che gli amministratori non hanno proceduto alla rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi della legge n 342/2000

13 Ai sensi dell art 2426 del codice civile il Collegio Sindacale esprime il proprio consenso all iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di un avviamento pari a euro 40 000

14 Il Collegio Sindacale si è tenuto in contatto con la Società di Revisione, nel corso dei vari colloqui non sono emersi aspetti rilevanti per i quali si sia reso necessario procedere con specifici approfondimenti né l'esistenza di fatti censurabili

15 Dall attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione

16 Il Collegio ha rilevato che i bilanci d'esercizio e consolidato sono formati in conformità alle norme che li regolano ed ha riscontrato completezza e adeguatezza delle informazioni fornite dal Consiglio di Amministrazione nelle proprie relazioni, nonché coerenza di esse con i dati di bilancio

17 Per quanto precede, il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31/12/2004, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione per la destinazione del risultato dell esercizio

Roma 11 Maggio 2005

Il COLLEGIO SINDACALE

Dott Antonio Mastrapasqua (Presidente)

Dott Roberto Ferranti

Dott Alessandro Forte

BILANCIO CONSUNTIVO

PAGINA BIANCA

EUR S.P.A.

C.F. 80045870583 - P.I. 02117131009

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)
Capitale sociale euro 645.248.000

Bilancio al 31/12/2004

Gli importi presenti sono espressi in euro

Stato patrimoniale attivo	**31/12/2004**	**31/12/2003**
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
(di cui già richiamati)		
B) Immobilizzazioni		
I. Immateriali		
1) Costi di impianto e di ampliamento	0	35.517
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	462.969	691.543
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	61.845	83.416
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	14.505	16.661
5) Avviamento	40.000	
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre	0	0
	579.319	827.137
II. Materiali		
1) Terreni e fabbricati	671.822.868	664.175.260
2) Impianti e macchinario	8.891.642	5.059.520
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	1.655.330	1.963.546
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	14.016.274	2.898.242
	696.386.114	674.096.568
III. Finanziarie		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	600.003	1
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) altre imprese	250.000	0
	850.003	1
2) Crediti		
a) verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		4.580.756
- oltre 12 mesi	2.128.041	
	2.128.041	4.580.756
b) verso imprese collegate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
	0	0

c) verso controllanti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
	0	0
d) verso altri		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	2.356.375	2.366.823
	2.356.375	2.366.823
3) Altri titoli		
4) Azioni proprie (valore nominale complessivo)		
	0	0
Totale immobilizzazioni	**702.299.852**	**681.871.285**
C) Attivo circolante		
I. Rimanenze		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	61.081
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
3) Lavori in corso su ordinazione		
4) Prodotti finiti e merci		
5) Acconti		
	0	61.081
II. Crediti		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	14.560.830	17.267.397
- oltre 12 mesi		
	14.560.830	17.267.397
2) Verso imprese controllate		
- entro 12 mesi	1.165.362	20.238
- oltre 12 mesi		
	1.165.362	20.238
3) Verso imprese collegate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
	0	0
4) Verso controllanti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
	0	0
4 - BIS) Crediti tributari		
- entro 12 mesi	516.457	516.457
- oltre 12 mesi	1.331.782	1.535.291
	1.848.239	2.051.748
5) Verso altri		
- entro 12 mesi	3.768.549	3.345.900
- oltre 12 mesi		
	3.768.549	3.345.900
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
1) Partecipazioni in imprese controllate		
2) Partecipazioni in imprese collegate		
3) Partecipazioni in imprese controllanti		
4) Altre partecipazioni		
5) Azioni proprie (valore nominale complessivo)		

	6) Altri titoli	0	0
IV.	*Disponibilità liquide*		
	1) Depositi bancari e postali	17.285.495	17.978.296
	2) Assegni		
	3) Denaro e valori in cassa	8.587	3.132
		17.294.082	17.981.428
Totale attivo circolante		**38.637.062**	**40.727.792**
D) Ratei e risconti			
	- disaggio su prestiti		
	- vari	574.982	33.000
		574.982	33.000
Totale attivo		**741.511.896**	**722.632.076**
Stato patrimoniale passivo		**31/12/2004**	**31/12/2003**
A) Patrimonio netto			
I.	*Capitale*	645.248.000	645.248.000
II.	*Riserva da sovrapprezzo azioni*		
III.	*Riserva da rivalutazione*		
VI.	*Riserva legale*	884.678	734.230
V.	*Riserva per azioni proprie in portafoglio*		
VI.	*Riserve statutarie*		
VII.	*Altre riserve*		
	Riserva straordinaria	16.395.715	13.537.196
	Riserva per conversione in euro	0	0
	Altre...	1.329.453	1.329.453
		17.725.168	14.866.649
VIII	*Utili (perdite) portati a nuovo*		
IX.	*Utile d'esercizio*	8.243.625	3.008.968
IX.	*Perdita d'esercizio*		
	Acconti su dividendi		
	Copertura parziale perdita d'esercizio		
Totale patrimonio netto		**672.101.471**	**663.857.847**
B) Fondi per rischi ed oneri			
1)	Fondo trattamento di quiescenza ed obblighi simili	42.831	17.745
2)	Fondi per imposte	125.000	400.000
3)	Altri	1.196.971	1.024.849
Totale fondi per rischi ed oneri		**1.364.802**	**1.442.594**
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		**2.170.404**	**2.390.331**
D) Debiti			
1)	Obbligazioni		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
		0	0

2)	Obbligazioni convertibili		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
		0	0
3)	Debiti verso soci per finanziamenti		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
		0	0
4)	Debiti verso banche		
	- entro 12 mesi	3.722.800	3.392.847
	- oltre 12 mesi	8.205.109	12.002.878
		11.927.909	15.395.725
5)	Debiti verso altri finanziatori		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
		0	0
6)	Acconti		
	- entro 12 mesi		256.108
	- oltre 12 mesi	167.971	
		167.971	256.108
7)	Debiti verso fornitori		
	- entro 12 mesi	10.814.949	6.770.531
	- oltre 12 mesi		
		10.814.949	6.770.531
8)	Debitit rappresentati da titoli di credito		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
		0	0
9)	Debiti verso imprese controllate		
	- entro 12 mesi	821.909	211.421
	- oltre 12 mesi		
		821.909	211.421
10)	Debiti verso imprese collegate		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
		0	0
11)	Debiti verso controllanti		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
		0	0
12)	Debiti tributari		
	- entro 12 mesi	0	0
	- oltre 12 mesi		
		0	0
13)	Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale		
	- entro 12 mesi	506.869	427.696
	- oltre 12 mesi		135.736
		506.869	563.432
14)	Altri debiti		
	- entro 12 mesi	3.514.750	4.562.103
	- oltre 12 mesi		0
		3.514.750	4.562.103
Totale debiti		**27.754.357**	**27.759.320**

E) Ratei e risconti		
- aggio su prestiti		
- vari	38.120.862	27.181.985
	38.120.862	27.181.985
Totale passivo	**741.511.896**	**722.632.076**

Conti d'ordine			
1)	Garanzie personali prestate	3.167.262	13.299.481
2)	Garanzie reali prestate	11.930.219	11.930.219
3)	Altri rischi		
4)	Impegni	124.073	
5)	Beni di terzi presso l'impresa	1.549	1.549
Totale conti d'ordine		**15.223.103**	**25.231.249**

Conto economico		**31/12/2004**	**31/12/2003**
A) Valore della produzione			
1)	*Ricavi delle vendite e delle prestazioni*	26.407.135	23.939.958
2)	*Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti:*		
3)	*Variazioni dei lavori in corso su ordinazione*		
4)	*Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni*		
5)	*Altri ricavi e proventi:*	2.709.104	167.434
	- Contributi in conto esercizio	39.994	
	- Plusvalenze da alienazioni di immobilizzazioni materiali		
	- Altri (vari)	2.669.110	167.434
Totale valore della produzione		**29.116.239**	**24.107.392**
B) Costi della produzione			
6)	*Per materie prime, sussidiarie, materiali di consumo, merci:*	-88.351	-166.934
7)	*Per servizi*	-7.756.308	-7.592.854
8)	*Per godimento di beni di terzi:*	-256.212	-130.598
9)	*Per il personale:*	-5.969.016	-7.269.553
	a) Salari e stipendi	-4.379.722	-4.701.691
	b) Oneri sociali	-1.154.982	-1.247.377
	c) Trattamento di fine rapporto	-272.962	-279.932
	d) Trattamento di quiescenza e simili		
	e) Altri costi	-161.350	-1.040.553
10)	*Ammortamenti e svalutazioni*	-4.608.988	-4.558.383
	a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-380.351	-353.844
	b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-4.228.637	-3.082.752
	c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		

	d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		-1.121.786
11)	*Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci*	-61.081	22
12)	*Accantonamenti per rischi*		-400.000
13)	*Altri accantonamenti*	-1.310.000	-560.000
14)	*Oneri diversi di gestione*	-1.925.573	-1.962.277
Totale costi della produzione		**-21.975.529**	**-22.640.576**
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)		**7.140.710**	**1.466.815**
C) Proventi e oneri finanziari			
15)	*Proventi da partecipazioni:*		
	- da imprese collegate		
	- da altre imprese		
16)	*Altri proventi finanziari:*	415.089	292.733
	a) *da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:*	57.763	165.852
	- da imprese controllate	57.763	165.852
	- da imprese collegate		
	- da imprese controllanti		
	- da altri:		
	b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni		
	c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
	d) proventi diversi dai precedenti:	357.326	126.881
	- da imprese controllate		
	- da imprese collegate		
	- da imprese controllanti		
	- da altri e proventi vari:	357.326	126.881
17)	*Interessi e altri oneri finanziari:*	-557.700	-990.489
	- a imprese collegate		
	- a controllanti		
	- ad altri ed oneri vari	-557.700	-990.489
17-bis)	*Utili e perdite su cambi*		
Totale proventi ed oneri finanziari		**-142.611**	**-697.756**
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
18)	*Rivalutazioni:*		
	- di partecipazioni		
	- di immobilizzazioni finanziarie		
	- di titoli iscritti nell'attivo circolante		
19)	*Svalutazioni:*	0	-1.553.197
	- di partecipazioni		-1.553.197
	- di immobilizzazioni finanziarie		
	- di titoli iscritti nell'attivo circolante		
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie		**0**	**-1.553.197**

E) Proventi ed oneri straordinari			
20)	*Proventi straordinari:*	1.513.562	4.184.650
	- varie	1.513.562	4.184.650
21)	*Oneri straordinari:*	-258.078	-363.113
	- minusvalenze da alienazioni		
	- imposte relative agli esercizi precedenti		
	- varie	-258.078	-363.113
Totale delle partite straordinarie		**1.255.484**	**3.821.537**
Risultato prima delle imposte (A - B +/- C +/- D +/- E)		**8.253.583**	**3.037.399**
22)	*Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate*	-9.958	-28.431
	a) imposte correnti	-9.958	-28.431
	b) imposte differite (anticipate)	0	0
23)	**Utile (Perdita) dell'esercizio**	**8.243.625**	**3.008.968**

EUR S.P.A.

C.F. 80045870583 – P.I. 02117131009

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)

Capitale sociale Euro 645.248.000

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2004

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 nonché dalle determinazioni dell'organismo Italiano di contabilità (OIC) integrati, ove mancanti ed applicabili, dagli I.F.R.S. emessi dallo Iasb.
Si è inoltre tenuto conto della necessità di fornire informazioni supplementari, anche se non specificatamente richieste da disposizioni di legge, ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta nel contesto della chiarezza.
Non vi sono state deroghe alle disposizioni previste nel D.Lgs. 127/1991.
Lo stato patrimoniale ed il conto economico sono stati redatti in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 16 c. 8, del D. Lgs. 213/98.

Per quanto riguarda l'attività della società, i rapporti con società controllanti, controllate e collegate, nonché i fatti di rilievo occorsi dopo la chiusura dell'esercizio, si rinvia a quanto indicato nella relazione sulla gestione predisposta dagli amministratori in accompagnamento al presente bilancio sulla base delle previsioni dell'art. 2428 del c.c..

Ai sensi del D. Lgs. 127/91 è stato predisposto il bilancio consolidato di gruppo che viene presentato congiuntamente al presente bilancio.

Criteri di formazione

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

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2004 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 seguito, si illustrano i principali criteri di valutazione utilizzati per la redazione del presente bilancio, criteri in linea con quelli utilizzati nel precedente esercizio.

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

Immobilizzazioni

Immateriali
Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori, e ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura. Le immobilizzazioni in argomento sono state ammortizzate nella misura del 20% (10% per i marchi e brevetti), aliquota ritenuta rappresentativa del periodo di utilità che gli investimenti potranno avere in futuro. Ove necessario, per l'iscrizione di tali voci è stato richiesto ed ottenuto il consenso del Collegio Sindacale.

Materiali
Sono iscritte al costo di acquisto o al valore determinato in sede di trasformazione, in base ad apposita perizia tecnica e sono rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.
Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.
Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che si è ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, ridotte alla metà per gli acquisti effettuati nell'esercizio in esame al fine di riflettere il loro minore utilizzo:

- impianti: 7,5%--12%--15%--18%--19%--20%--25%--30%
- 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 che consiste, 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.
Dette aliquote crescenti, individuate a seguito di una specifica perizia, abbracciano aliquote comprese fra l'1,57% ed il 2,74%.
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".

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.
Come già indicato nel bilancio del precedente esercizio, si è proceduto ad effettuare l'ammortamento per i beni mobili contenuti negli immobili (Palazzo dello Sport e Palazzo dei Congressi) per i quali sono stati stipulati contratti di Project Finance.

L'ammortamento è stato infatti calcolato per l'intero anno, in ragione della loro indiretta partecipazione alla produzione del reddito della Società quali componenti accessori del bene immobile. Le operazioni di Project Finance, infatti, consentono di realizzare un provento conseguente alla cessione del diritto di sfruttamento al Concessionario.

Anche per il Palazzo dello Sport (oggi Palalottomatica) è stato effettuato l'ammortamento per l'intero anno sulla base del piano d'ammortamento ad aliquote crescenti. Le spese capitalizzate in seguito al collaudo finale delle opere eseguite dal Concessionario sono state ammortizzate con la medesima aliquota con decorrenza dal collaudo stesso, avvenuto nel mese di novembre.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Le operazioni di locazione finanziaria sono rappresentate in bilancio secondo il metodo patrimoniale, contabilizzando a conto economico i canoni corrisposti secondo il principio di competenza. I contratti sono quelli acquisiti a seguito dell'acquisto del ramo d'azienda sopra indicato e non sono da considerarsi rilevanti ai fini della consistenza patrimoniale della Società.

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 iscritti e 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.

Disponibilità liquide

Le disponibilità sono iscritte al valore nominale.

TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.
Il TFR corrisponde al totale delle indennità maturate a favore dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Fondi per rischi ed oneri

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

Gli oneri di manutenzione periodica programmata che comportano ingenti costi vengono accantonati nell'apposito fondo per spese di manutenzioni cicliche. Gli stanziamenti hanno lo scopo di suddividere il costo di manutenzione che, ancorché effettuato dopo un certo numero di anni, si riferisce all'usura del bene che si verifica senza soluzione di continuità. Detti oneri non apportano migliorie o modifiche che possano incrementare il valore e/o la produttività dei beni sui quali vengono sostenuti.

Contributi in conto capitale ed in conto esercizio

I contributi sono iscritti in bilancio al momento in cui matura il diritto del percepimento del contributo stesso; tale momento è determinato quando viene meno ogni vincolo, anche di natura finanziaria, alla loro riscossione e la Società ne riceve comunicazione formale 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 ad 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	31/12/2003	31/12/2004	Differenze	Medio
Dirigenti	10	11	+1	11
Quadri	9	6	-3	6
Impiegati	80	77	-3	78
TOTALE	**99**	**94**	**-5**	

Il contratto nazionale di lavoro applicato (scaduto in data 30 novembre 2004 e rinnovato il 21 marzo 2005) 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 544.139, per ricerche di mercato;
- Euro 275.622, per acquisizione di programmi e modernizzazione della rete informatica della società;
- Euro 50.000, per avviamento;
- Euro 21.556, per la registrazione dei marchi della Società;
- Euro 436.382, per spese sulle aree da adibire a parcheggio.

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2004	Differenza
827.137	579.319	-247.818

I dettagli e le movimentazioni sono evidenziate in allegato.
Si espone qui di seguito il dettaglio della formazione delle singole poste.

	Spese impianto	Ricerca sviluppo pubbl.	Diritti brevetto	Marchi	Avviamento	Totali
Saldo 31/12/03	35.517	691.543	83.416	16.661		827.137
Acquisizioni		48.980	33.553		50.000	132.533
Rettifiche immobilizz.						-
Rettifiche fondi						-
Ammortam. esercizio	- 35.517	- 277.554	- 55.124	- 2.156	- 10.000	- 380.351
Saldo 31/12/04	-	462.969	61.845	14.505	40.000	579.319

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione costi	Valore 31/12/2003	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2004
Impianto e ampliamento	35.518			35.518	0
Spese pubblicità	140.685			81.450	59.235
Concessioni, licenze	83.416	33.553		55.124	61.845
Oneri parcheggi	278.056			87.276	190.780
Ricerche di mercato	272.802	48.980		108.828	212.954
Marchi e brevetti	16.661			2.156	14.505
Avviamento	0	50.000		10.000	40.000
Totali	**827.137**	**132.533**		**380.352**	**579.319**

Si indica qui di seguito la composizione delle singole voci:

Costi di impianto e ampliamento

Descrizione costi	Valore 31/12/2003	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2004
Trasformazione e impianto	35.518			35.518	0
Totali	**35.518**			**35.518**	**0**

Le spese sono inerenti ai compensi erogati per la perizia di trasformazione, pari a Euro 173.488. La loro assimilazione alle spese di costituzione e/o impianto, ha condotto alla inclusione delle medesime tra le immobilizzazioni in esame.

Spese ricerca sviluppo e pubblicità

Descrizione costi	Valore 31/12/2003	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2004
Spese pubblicità	140.685			81.450	59.235
Ricerche di mercato	272.802	48.980		108.828	212.954
Oneri parcheggi	278.056			87.276	190.780
Totali	**691.543**	**48.980**		**277.554**	**462.969**

Gli incrementi afferenti le ricerche di mercato sono relativi ad uno studio di fattibilità ecomico-finanziario commissionato per il Velodromo che verrà utilizzato per la realizzazione delle iniziative riferite al Velodromo stesso e già commentato nella relazione sulla gestione.

Diritti di brevetto e di utilizzazione di opere dell'ingegno

Descrizione costi	Valore 31/12/2003	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2004
Software	83.416	33.553		55.124	61.845
Totali	**83.416**	**33.553**		**55.124**	**61.845**

Gli incrementi sono conseguenti all'acquisizione di nuovi programmi software.

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili / Altre spese

Descrizione costi	Valore 31/12/2003	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2004
Marchi e brevetti	16.661			2.156	14.505
Totali	**16.661**			**2.156**	**14.505**

Avviamento

Descrizione costi	Valore 31/12/2003	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2004
Avviamento	0	50.000		10.000	40.000
Totali	**0**	**50.000**		**10.000**	**40.000**

L'importo è conseguente all'acquisizione del ramo aziendale della controllata ed è ritenuto pienamente recuperabile a fronte dei redditi futuri generati dal ramo d'azienda.

II. *Immobilizzazioni materiali*

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2004	Differenza
674.096.568	696.386.114	22.289.546

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 12.161 a seguito delle spese incrementative sostenute. Si tratta principalmente dei compensi per la verifica dei contenuti del progetto "Centro Congressi" e della loro rispondenza alla normativa sui lavori pubblici nonché degli oneri relativi al personale dipendente espressamente correlati al medesimo progetto.

Inoltre, in relazione al programma urbanistico denominato "Castellaccio", la Società, a seguito di un complesso di atti (*"Convenzione Urbanistica" e "Atto di ricomposizione fondiaria di terreni a seguito di lottizzazione"*), ha provveduto ad iscrivere in bilancio una nuova area acquisita in contropartita di una serie di trasferimenti di diversi lotti di terreno facenti parte dell'area denominata "M1 V.le Oceano Pacifico". Il valore dell'area acquisita risulta invariato rispetto alla preesistente valorizzazione del terreno M1 suddetto in ragione del principio di cui all'art. 2426, n. 1 del codice civile, secondo il quale la valutazione delle immobilizzazioni materiali va effettuata al "costo". Il costo sostenuto da Eur S.p.A. risulta essere pari al valore del terreno M1 in quanto la nuova area è stata acquisita attraverso la cessione in contropartita del terreno M1 stesso.

A supporto di quanto sopra descritto, la Società ha acquisito i pareri di primari studi legali che hanno confermato i principi del perfezionamento dei trasferimenti delle suddette aree e le ragioni di invarianza dei valori espressi nel bilancio della Società a seguito delle operazioni sopra indicate, per la cui descrizione si rinvia anche a quanto esposto nella relazione sulla gestione.

Inoltre, al fine di verificare la rispondenza del valore attribuito all'area di nuova acquisizione, la Società ha provveduto ad effettuare apposita stima tecnica del medesimo.

Il valore del Palazzo dello Sport si è incrementato di euro 9.378.584 in relazione alle opere realizzate dal Concessionario nell'ambito dell'operazione di project financing finalizzata alla ristrutturazione dell'edificio.

In relazione all'acquisto del ramo d'azienda "Telehouse" da parte di EUR S.p.A dalla controllata Eurfacility è stata iscritta tra le immobilizzazioni materiali la voce relativa all'impianto tecnologico per un valore di euro 4.804.703.

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 632.268), per i mobili, stigli e attrezzature (Euro 60.205).

I dettagli e le movimentazioni sono evidenziate in allegato.

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

Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2003	**649.167.433**
Acquisizione dell'esercizio	20.044
Dismissioni nell'esercizio	(7.883)
Ammortamenti dell'esercizio	(1.956.309)

Saldo al 31/12/2004	**647.223.277**

Spese incrementative su fabbricati

Saldo al 31/12/2003	**15.007.835**
Acquisizione dell'esercizio	10.710.889
Rettifiche alle immobilizzazioni	(888.697)
Rettifiche ai fondi di ammortamento	49.149
Ammortamenti dell'esercizio	(279.583)
Saldo al 31/12/2004	**24.599.593**

Macchinari e impianti

Saldo al 31/12/2003	**5.059.519**
Acquisizione dell'esercizio	5.463.386
Rettifiche ai fondi di ammortamento	(6.026)
Ammortamenti dell'esercizio	(1.625.237)
Saldo al 31/12/2004	**8.891.642**

Altre immobilizzazioni materiali:Mobili

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2003	**1.566.922**
Acquisizione dell'esercizio	20.728
Ammortamenti dell'esercizio	(266.382)
Saldo al 31/12/2004	**1.321.268**

Altre immobilizzazioni materiali: Macchine elettroniche

Saldo al 31/12/2003	**146.648**
Acquisizione dell'esercizio	19.000
Ammortamenti dell'esercizio	(72.375)
Saldo al 31/12/2004	**93.273**

Altre immobilizzazioni materiali:cellulari, stigli, strumenti tecnici

Saldo al 31/12/2003	**249.976**
Acquisizione dell'esercizio	19.561
Ammortamenti dell'esercizio	(28.748)
Saldo al 31/12/2004	**240.789**

Immobilizzazioni in corso e acconti

Saldo al 31/12/2003	**2.898.242**
Acquisizione dell'esercizio	11.118.032
Ammortamenti dell'esercizio	
Saldo al 31/12/2004	**14.016.274**

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;
- Euro 13.700.316, per l'importo degli acconti fatturati nel corso del 2003 e del 2004 dal concessionario in relazione alla progettazione e realizzazione del "Centro Congressi Italia".

III. *Immobilizzazioni finanziarie*

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2004	Differenza
6.947.580	5.334.419	-1.613.161

Partecipazioni

Descrizione	Valore 31/12/2003	Incremento	Decremento	31/12/2004
Imprese controllate	1	600.002		600.003
Altre		250.000		250.000
Totali	**1**	**850.002**		**850.003**

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute direttamente o indirettamente in imprese controllate ed altre imprese.

Denominazione	Città o Stato Estero	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	%	Valore
Eurfacility spa	ROMA	513.000	541.944	359.680	100	600.003

Il valore della partecipazione, valutata in misura pari al costo rettificato per perdite durevoli di valore, si è incrementato nel corso dell'esercizio per euro 600.002, a seguito delle operazioni di acquisto di tutto il pacchetto azionario della controllata dagli altri soci (si rinvia al contenuto della relazione sulla gestione per ulteriori informazioni in merito all'operazione) e della parziale conversione del credito per precedente finanziamento in versamento in conto futuri aumenti di capitale sociale (per euro 600.000). Non sono state effettuate ulteriori svalutazioni della partecipazione in quanto si prevede il rilancio dell'attività della controllata a seguito delle iniziative intraprese e da intraprendere nell'ambito del progetto di risanamento della stessa descritta nella relazione sulla gestione che accompagna il presente bilancio ed a cui si rinvia, ed il conseguente raggiungimento di un equilibrio economico e finanziario. Qualora la partecipazione fosse stata valutata con il metodo del patrimonio netto l'utile di periodo ed il patrimonio netto di Eur S.p.A. sarebbero risultati rispettivamente pari ad Euro 8.999.854 e ad Euro 670.664.190. 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.

Le altre partecipazioni iscritte (euro 250.000) sono rappresentate dal versamento della quota di pertinenza, in qualità di socio fondatore, del Fondo di dotazione della "Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana". La Fondazione non ha scopo di lucro ma quello di ideare e gestire attività museali, artistiche e culturali finalizzate alla riqualificazione urbana del territorio del Comune di Roma. In caso di scioglimento, il patrimonio sarà devoluto, proporzionalmente ai conferimenti da ciascuno effettuati, ai soci fondatori ed agli altri eventuali soci.

Crediti

I crediti, complessivamente pari ad euro 4.484.416, sono costituiti per euro 2.128.041 dal finanziamento fruttifero, comprensivo degli interessi maturati, erogato alla partecipata e per euro 2.356.375 principalmente dal credito Ina ("Altri crediti"), pari alle somme versate per la polizza TFR stipulata con detta società in favore dei dipendenti.

L'importo residuo è costituito da depositi cauzionali.

Si specifica di seguito la composizione del credito nei confronti della società controllata:

	Totale	2.128.041
Finanziamento per quota capitale		2.100.000
Finanziamento per quota interessi		28.041

C) Attivo circolante

I. *Rimanenze*

Risultano così composte:

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2004	Differenza
61.081	0	-61.081

La voce, composta da materiale di consumo e cancelleria, è stata interamente spesata nell'esercizio.

II. *Crediti*

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2004	Differenza
22.685.282	21.342.980	-1.342.302

I crediti sono rappresentati al loro valore nominale, rettificato in base al prudente apprezzamento mediante un fondo svalutazione inizialmente appostato in sede di perizia e successivamente movimentato in relazione alla costante analisi delle singole posizioni creditorie e del loro grado di esigibilità nonché del rischio generico di inesigibilità.
Il fondo è passato da euro 2.818.344 ad euro 2.035.751, con un decremento netto pari a euro 782.593.

L'utilizzo del fondo è conseguente allo stralcio di crediti pregressi ritenuti ormai inesigibili e per i quali tutte le procedure di riscossione sono state infruttuosamente esperite.

Tra gli importi più rilevanti si segnalano le cancellazioni del credito per euro 249.904 vantato nei confronti di una società fallita (Libreria dei Congressi) ed del credito di euro 153.880 a seguito della transazione conclusa con il debitore (Cilea).

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

Il saldo dei crediti è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	14.560.830			
Verso imprese controllate	1.165.362			
Crediti tributari	516.457	1.331.782		
Crediti verso altri	3.768.549			
Totali	**20.011.198**	**1.331.782**		**21.342.980**

I crediti verso i clienti attengono all'attività istituzionale della Società.
Il credito nei confronti della controllata si è incrementato, rispetto al precedente esercizio, di euro 1.145.124.

I crediti al 31/12/2004 sono così costituiti:

	Saldo al 31/12/03	Saldo al 31/12/04	Differenza
Crediti documentati da fatture	19.776.334	16.763.460	-3.012.874
Crediti per fatture da emettere	367.915	52.164	-315.751
Rettifica crediti per n/c da emettere	-58.301	-218.836	-160.535
Fondo svalutazione crediti	-2.818.344	-2.035.751	782.593
Fondo svalutaz. Cred.int.mora	-207	-207	0
Crediti verso imprese controllate	20.238	1.165.362	1.145.124
Crediti tributari	2.051.748	1.848.239	-203.509
Verso altri	3.345.900	3.768.549	422.649
Totale	**22.685.282**	**21.342.980**	**1.342.302**

I crediti per fatture emesse e da emettere si riferiscono principalmente alle locazioni di immobili.

I crediti tributari, riclassificati anche per il precedente esercizio per una migliore lettura del bilancio nella apposita voce di cui al novellato art. 2424 del c.c., sono e sono così costituiti:

	Saldo al 31/12/03	Saldo al 31/12/04	Differenza
Crediti vs l'Erario per riten. subite	33.372	78.565	
Crediti verso l'Erario per irpeg	2.018.376	1.535.291	-483.085
Crediti verso l'Erario per irap		234.383	234.383
Totale	**2.051.748**	**1.848.238**	**-203.510**

Il credito Irpeg si è incrementato di un importo pari alle ritenute applicate sugli interessi attivi bancari maturati nel precedente esercizio (euro 33.372) e decrementato per la compensazione, nei limiti normativamente fissati (euro 516.457), con altri tributi e/o contributi. La gran parte del credito proviene dall'Ente Eur.

I crediti verso altri al 31/12/04 sono così suddivisi:

	Saldo al 31/12/03	Saldo al 31/12/04	Differenza
Erario c/iva	0	139.169	139.169
Inail per acconti	13.055	4.124	-8.931
Anticipi a fornitori	2.302	45.912	43.610
Invim 1991	1.947.660	1.947.660	0
Invim 1991 interessi	1.354.425	1.407.985	53.561
Altri	28.458	223.699	195.242
Totale	**3.345.900**	**3.768.549**	**422.649**

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

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 1.407.985). Come già riferito nel precedente bilancio, l'Ufficio ha infatti riconosciuto le ragioni della Società in sede contenziosa.

IV. ***Disponibilità liquide***

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2004	Differenza
17.981.428	17.294.082	-687.346

Le disponibilità sono così suddivise:

Descrizione	Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2004	Differenza
Depositi bancari e postali	17.967.967	17.275.166	-692.801
Libretti	10.329	10.329	0
Denaro/altri valori in cassa	1.375	1.119	-256
Cassa affrancatrice/poste	1.756	7.468	5.712
Totali	**17.981.428**	**17.294.082**	**-687.346**

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 31/12/2003	Saldo al 31/12/2004	Differenza
33.000	574.982	541.982

Non sussistono, al 31/12/2004, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.
Per la gran parte si riferiscono a costi sostenuti per servizi non di competenza dell'esercizio.

Passività

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2004	Differenza
663.857.846	672.101.471	8.243.625

Descrizione	31/12/2003	Incrementi	Decrementi	31/12/2004
Capitale	645.248.000			645.248.000
Riserva legale	734.230	150.448		884.678
Altre riserve	1.329.453			1.329.453
Riserva straordinaria	13.537.196	2.858.520		16.395.715
Utile (perdita) dell'esercizio	3.008.968	8.243.625	3.008.968	8.243.625
Totali	**663.857.847**	**11.252.593**	**-3.008.968**	**672.101.471**

In allegato si evidenziano i singoli movimenti intervenuti nelle voci del patrimonio netto.

Il capitale sociale è così composto.

Azioni	Numero	Valore nominale
Ordinarie	6.452.480	100 euro
Privilegiate		
Di risparmio		
Quote		
Totali	**6.452.480**	**100 euro**

Vi ricordiamo anche, in riferimento all'art. 10 della legge n. 72 del 9 marzo 1983, che per i beni in

patrimonio, non sono state eseguite rivalutazioni monetarie.

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti:

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff.nei 3 es. prec. per copert. perdite	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec.per altre ragioni
Capitale	645.248.000	B			
Riserva legale	884.678	A, B			
Altre riserve	1.329.453	A, B, C			
Riserva straordinaria	16.395.715	A, B, C			
Utili (perdite) portati a nuovo	8.243.625	A, B, C			
Totale					
Quota non distribuibile					
Residua quota distribuibile					

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C:per distribuzione ai soci

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, 884.678 e 16.395.715, 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

I fondi sono stati stanziati nei precedenti esercizi anche per ragioni conseguenti lo 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 è la seguente:

Saldo al 31/12/2003	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2004
1.442.594	1.335.086	1.412.878	1.364.802

L'incremento del fondo rischi ("Altri"), è conseguente ai seguenti accantonamenti:

- euro 1.200.000 per spese di manutenzione ciclica (vedi avanti tra gli accantonamenti per il commento);
- euro 110.000 per contenzioso del lavoro;
- euro 25.086 per fondo T.F.M. amministratori.

Il decremento è così composto:

- euro 567.833 (da "Fondo per altri" accantonamenti) per utilizzo del fondo spese manutenzioni cicliche;
- euro 570.045 (da "Fondo per altri" accantonamenti) per transazioni chiuse nell'esercizio 2004 più favorevolmente rispetto alle previsioni che avevano portato ad effettuare prudenziali accantonamenti negli anni passati;
- euro 275.000 (dal "Fondo per imposte") per conclusione del contenzioso con il Comune di Roma (a fronte degli accertamenti Ici illustrati nel bilancio dell'anno precedente) con un onere complessivo inferiore rispetto a quanto stimato nell'anno precedente.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2004	Differenza
2.390.331	2.170.404	-219.927

La variazione è così costituita:

Saldo iniziale	2.390.331
Incremento per accantonamento dell'esercizio	272.962
Decremento per aggiustamento	-225.562
Rettifiche TFR Ente	-13.785
Acconti pagati nel 2004	-25.260
TFR Previndai 2004	-29.036
Decremento per utilizzo dell'esercizio	-199.246
Totale	**2.170.404**

Il TFR accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2004 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti ai dipendenti.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2004	Differenza
27.759.320	27.754.357	-4.963

Per una migliore lettura e comparazione dei dati del bilancio, dal saldo 2003 è stato spostato il risconto del ricavo derivante dalla cessione del diritto d'uso del Palazzo dei Congressi (si rinvia a quanto indicato a commento della voce risconti).

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche	3.722.800	8.205.109		11.927.909
Acconti	167.971			167.971
Debiti verso fornitori	10.814.950			10.814.950
Debiti verso imprese controllate	821.909			821.909
Debiti verso istituti di previdenza	506.869			506.869
Altri debiti	3.514.750			3.514.750
Totali	**19.549.248**	**8.205.109**		**27.754.357**

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2004 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;
- 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 Eurfacility Spa ha reso alla Società nell'esercizio.

Il debito per Irap è compensato dagli acconti precedentemente versati.

Si elencano di seguito le principali voci costituenti gli "Altri debiti":

- Euro 2.334.900 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 155.998 per ritenute operate su compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi;
- Euro 738.748 per competenze dovute a dipendenti per ferie e per quattordicesima mensilità nonché per il premio di produttività maturato al 31 dicembre 2004.

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

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2004	Differenza
27.181.985	38.120.862	10.938.877

Rappresentano le partite di collegamento tra gli esercizi, conteggiate col criterio della competenza temporale. Come già sopra indicato, anche il saldo 2003 è stato rettificato, ai fini di una migliore comparazione con la corrispondente voce del bilancio 2004, mediante l'inclusione del risconto dei ricavi derivanti dalla cessione del diritto d'uso del Palazzo dei Congressi di cui avanti.
Non sussistono, al 31/12/2004, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Il saldo è composto per la gran parte dalle seguenti voci:

- 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;

- risconto del ricavo derivante dalla cessione del diritto d'uso del Palazzo dello Sport per il periodo previsto nel contratto (euro 9.246.358);
- risconto del ricavo derivante dalla cessione del diritto d'uso del Palazzo dei Congressi, concesso quale acconto sul prezzo interamente dovuto per la realizzazione del Centro Congressi (euro 2.582.285);
- affitti attivi di competenza dell'esercizio 2004 (euro 1.639.655).

Conti d'ordine

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.
L'importo di euro 124.073 è relativo ai canoni di leasing in scadenza per i contratti acquisiti dalla Società a seguito dell'acquisto del ramo d'azienda dalla controllata.
Non esistono altri impegni della Società oltre quelli risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2004	Differenza
24.107.392	29.116.239	5.008.847

Descrizione	31/12/2003	31/12/2004	Differenza
Ricavi vendite e prestazioni	-23.939.958	26.407.135	2.467.177
Altri ricavi e proventi	167.434	2.709.104	2.541.670
Totale	**24.107.392**	**29.116.239**	**5.008.847**

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

Ricavi attività tipica	
FITTO FABBRICATI	22.552.578
RICAVI DA PARCHI	629.883
PROVENTI DA TERRENI e Aree	165.324
PROVENTI EROGAZIONE ACQUA	208.392
PROVENTI PALAZZO CONGRESSI	482.942
PROVENTI SALONE DELLE FONTANE	228.659
PROVENTI PALAZZO DELLA CIVILTA'	201.803
PROVENTI EVENTI CINEMATOGRAFICI	116.261
PROVENTI PALAZZO UFFICI	1.338.509
DIRITTI CONCESSIONE PALASPORT	132.206
RICAVI DA RINEGOZIAZIONE CANONI	2.459.645
FACILITIES	326.644

CONTRIBUTI IN C/ESERCIZIO		39.994
ALTRI		233.399
	Totali	**29.116.239**

B) Costi della produzione

31/12/2003	31/12/2004	Differenza
22.640.576	21.975.529	-665.047

Descrizione	31/12/2003	31/12/2004	Differenza
Materie prime, sussidiarie e merci	166.934	88.351	-78.583
Servizi	7.592.854	7.756.308	163.454
Godimento di beni di terzi	130.598	256.212	125.614
Salari e stipendi	4.701.691	4.379.722	-321.969
Oneri sociali	1.247.377	1.154.982	-92.395
Trattamento di fine rapporto	279.932	272.962	-6.970
Altri costi del personale	1.040.553	161.350	-879.203
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	353.844	380.351	26.507
Ammortamento immobilizzazioni materiali	3.082.752	4.228.637	1.145.885
Svalutazione crediti	1.121.786	0	-1.121.786
Variazione rimanenze merci	-22	61.081	61.103
Accantonamento rischi	400.000	0	-400.000
Altri accantonamenti	560.000	1.310.000	750.000
Oneri diversi di gestione	1.962.277	1.925.573	-36.704
Totali	**22.640.576**	**21.975.529**	**-665.047**

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.

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

Descrizione	31/12/2003	31/12/2004	Differenza
Utenze idriche	72.059	29.856	-42.203
Utenze elettriche	-318.171	314.524	-3.647
Utenze telefoniche	106.913	110.247	3.334
Utenze gas	80.716	40.771	-39.945
Vigilanza	349.814	229.377	-120.437
Pulizie	264.852	93.692	-171.160
Facchinaggi	124.363	143.001	18.638
Servizi audiovisivi	35.188	6.358	-28.830
Servizi facilities	512.587	467.106	-45.481
Servizi sanitari	27.359	16.546	-10.813
Rifiuti	125.122	59.645	-65.477
Ticket rest.	79.239	71.286	-7.953
Personale distaccato	0	130.670	130.670
Viaggi e trasferte	7.408	56.976	49.568
Consulenze tecnico/legali	1.188.169	1.344.260	156.091
Formazione	60.094	19.566	-40.528
Revisione e certificazione	33.000	30.875	-2.125
Pubblicità	401.399	219.258	-182.141
Manifestazioni e rappresentanza	44.755	86.905	42.150
Assicurazione RCT e incendi e varie	451.637	406.492	-45.145
Oneri sociali su compensi	17.855	15.107	-2.748
Compenso presidente	124.684	97.744	-26.940
Compenso A.D.	216.857	315.000	98.143
Compenso consiglieri	101.899	124.412	22.513
Accantonamento TFM	17.745	27.922	10.177

Compenso sindaci	83.379	78.246	-5.133
Manutenzioni parchi e giardini	1.648.708	2.054.714	406.006
Manutenzione ordinaria edifici	105.769	82.404	-23.365
Manutenzione edifici storici	698.231	341.029	-357.202
Manutenzione macchinari	119.428	143.895	24.467
Manutenzione impianti idrici	111.201	16.250	-94.951
Manutenzione impianti termici	1.220		-1.220
Manutenzione edifici speciali	1.752		-1.752
Spese TLH	0	454.985	454.985
Agg.to programmi software	5.948	7.059	1.111
Varie	55.333	120.129	64.796
Totali	**7.592.854**	**7.756.308**	**163.454**

In merito alle spese di manutenzione degli immobili, si rinvia a quanto più avanti indicato a commento degli accantonamenti.

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 256.212.

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 161.350 sono costituiti da incentivi all'esodo (euro 112.000), da spese per polizze, assicurazioni e da altre minori.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali. Svalutazioni.

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della vita utile dei cespiti.

31/12/2003	31/12/2004	Differenza
3.436.596	4.608.988	1.172.392

In allegato è specificato il dettaglio delle singole voci.

Rimanenze

Si tratta della variazione intervenuta nei materiali di consumo e di cancelleria (euro 61.081), valutati al costo di acquisto.

Accantonamenti per rischi. Altri accantonamenti

L'accantonamento per rischi di euro 110.000 è pari alla stima per un contenzioso del lavoro in corso alla fine dell'esercizio.

L'accantonamento di euro 1.200.000 è stato effettuato a fronte di spese per manutenzione ciclica degli immobili.

La Società ha stimato, sulla base di un piano storico e previsionale, l'importo che ritiene di dover investire per tutte le manutenzioni che non creano incremento di valore per gli immobili.
Si tratta delle spese di manutenzione ciclica che la Società, al fine di mantenere in piena efficienza il proprio patrimonio immobiliare, sostiene costantemente. Tuttavia, al fine di evitare i rischi derivanti da possibili oscillazioni nel corso degli esercizi, si è ritenuto opportuno approntare detto fondo, oggi stimabile in modo più ragionevole, grazie all'esperienza acquisita nel corso degli anni passati.
Il fondo accantonato in corso d'anno è già stato utilizzato per euro 567.833, di cui euro 367.136 per manutenzione di immobili storici ed euro 200.697 per la manutenzione dei restanti immobili.

Oneri diversi di gestione

31/12/2003	31/12/2004	Differenza
1.962.277	1.925.573	-36.704

Si riporta di seguito il dettaglio:

Descrizione	31/12/2003	31/12/2004	Differenza
Beneficenza	13.104		
Quote associative	136.449	67.851	
Servizi esterni	47.058		
Servizi ADN Kronos	11.698		
Libri e pubblicazioni	12.422	22.960	
Imposte condono	1.500		
Tasse CC GG CCIAA	15.909	162.255	
Passi carrabili	17.971	5.720	
Imposta registro	33.594		
Ici	1.646.698	1.650.763	
Carburanti auto aziendali	1.985		
Sanzioni	18.109		
Spese indeducibili	3.230		
Varie	2550	16.024	
Totali	**1.962.277**	**1.925.573**	**-36.704**

Per le modalità di calcolo dell'Ici si rammenta che essa viene determinata, per gli immobili "storici", con le agevolazioni della L. 413/91 che consente di calcolare l'imposta sulla base delle rendite catastali degli immobili determinate sulla tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria in cui insiste il fabbricato stesso.

C) Proventi e oneri finanziari

31/12/2003	31/12/2004	Differenza
-697.756	-142.611	-555.145

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali		294.763	294.763
Interessi di mora		9.002	9.002
Interessi su finanziamenti	57.763		57.763
Interessi cred.invim		53.561	53.561
Totali	**57.763**	**357.326**	**415.089**

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Controllate	Altre	Totale

Interessi bancari	1.188	1.188
Interessi altri	7.410	7.410
Interessi su finanziamenti	549.102	549.102
Totali	**557.700**	**557.700**

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..

E) Proventi e oneri straordinari

31/12/2003	31/12/2004	Differenza
3.821.537	1.255.484	-2.566.053

Descrizione	31/12/2004
Sopravvenienze attive	1.513.562
Oneri straordinari	-258.078
Totale	**1.255.484**

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

- Euro 560.000 per storno parziale dell'accantonamento effettuato nel precedente esercizio a fronte di una transazione con un fornitore che si è chiusa nel 2004;
- Euro 122.998 per la rideterminazione del carico fiscale irap 2002;
- Euro 70.025 per interessi legali su crediti;
- Euro 225.562 per rettifica del fondo TFR;
- Euro 275.000 per parziale storno dell'importo accantonato nel 2003 a fronte di rischi sul contenzioso con il Comune di Roma (si rinvia a quanto già indicato a commento della voce Fondi rischi);
- Euro 259.977 per transazioni, incasso crediti ritenuti non più esigibili, rettifiche, ecc.

Gli oneri straordinari sono costituiti dalle seguenti somme:

- Euro 94.023 per aggiustamenti di stime effettuate negli anni 2001, 2002 e 2003;
- Euro 5.962, per altri aggiustamenti vari;
- Euro 158.093, per oneri sopravvenuti e non stimati negli esercizi di competenza.

Imposte sul reddito d'esercizio

31/12/2003	31/12/2004	Differenza
28.431	9.958	-18.473

Imposte	31/12/2004
Imposte correnti:	
IRPEG	
IRAP	9.958
Imposte sostitutive	
Imposte anticipate	
IRPEG	
IRAP	
Totale	**9.958**

Fiscalità differita e anticipata

Non si è provveduto ad accantonare imposte differite sulle perdite fiscali dell'esercizio in quanto

non sussistono le condizioni richieste dai principi contabili per la contabilizzazione del beneficio fiscale futuro. Non si ritiene infatti che, nei prossimi esercizi, il credito possa essere recuperato in quanto non sono attesi redditi imponibili nel medio periodo.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico:

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	8.243.625	
Onere fiscale teorico (%)	33	2.720.396
Variazioni in aumento	11.549.906	
Variazioni in diminuzione	-25.645.714	
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:		
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi		
Imponibile fiscale	0	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		

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

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Utile di bilancio	8.243.623	
Variazioni ai fini IRAP:		
Spese indeducibili – variazione in aumento	18.611.328	
Ricavi non imponibili – variazione in diminuzione	-26.665.275	
Totale	189.676	
Onere fiscale teorico (%)	5.25	9.958

Abrogazione dell'interferenza fiscale

Come noto, nel rispetto del principio enunciato nell'art. 6, lettera a), della legge 366/2001, con il decreto legislativo n. 6/2003 recante la riforma del diritto societario, è stato abrogato il secondo comma dell'articolo 2426 che consentiva di effettuare rettifiche di valore e accantonamenti esclusivamente in applicazione di norme tributarie. Conseguentemente, occorre eliminare le eventuali interferenze esistenti in bilancio a seguito di accantonamenti effettuati unicamente per ragioni fiscali.

La Società non ha mai effettuato accantonamenti e/o ammortamenti diversi da quelli previsti dalle norme civilistiche.

Pertanto nessun "disinquinamento" di poste aventi carattere esclusivamente tributario deve essere operato nel presente bilancio.

Situazione fiscale

In merito alla situazione fiscale della Società, si precisa che:

- 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, per quanto a nostra conoscenza, l'Ente EUR, nell'anno 1992, ha provveduto a versare le somme richieste;

  - è pendente presso la Commissione Tributaria Provinciale di Roma un contenzioso relativo ad una cartella di pagamento, notificata il 28.5.2004, relativa all'Irpeg ed all'Imposta sul patrimonio netto per il 1994, per un importo pari a euro 716.584;

  - è pendente presso la Commissione Tributaria Provinciale di Roma un contenzioso relativo ad una cartella di pagamento, notificata il 28.5.2004, relativa all'Imposta sul patrimonio netto per le imprese per il 1994, per un importo pari a euro 18.949;

- con riguardo alla **fiscalità locale**:

  - il Comune ha proposto appello avverso le sentenze che hanno accolto i ricorsi avverso gli accertamenti ICI per il 1995 per il 1996 e sono ancora pendenti i termini per l'appello per le sentenze che hanno accolto i ricorsi relativi agli accertamenti per gli anni 1997 e 1998;

  - sono, invece, ancora pendenti in Commissione Tributaria Provinciale 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. In relazione ad essi il 25.2.2004 è stata notificata la cartella di pagamento.

A fronte di sopra menzionati contenziosi fiscali sono già stati accantonati nei precedenti esercizi euro 125.000 inseriti nei fondi per imposte. Detto importo, determinato dagli amministratori con il supporto dei propri consulenti esterni è ragionevolmente stimato per coprire gli oneri certi o probabili a fronte di quanto descritto.

Non ci risultano, per quanto a nostra conoscenza, ulteriori controversie o contestazioni tributarie.

Circa l'ultimo periodo d'imposta definito, l'EUR S.p.A., per quanto a nostra conoscenza, ha effettuato l'integrazione semplice per tutti i tributi prevista dall'art. 8 della L. 289/2002. Pertanto, non operando la proroga dei termini per l'accertamento, si possono considerare definiti gli esercizi fino al 1999 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
Consiglio di Amministrazione	537.156
Collegio sindacale	78.246

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.

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

Allegato n. 1 alla nota integrativa

Variazioni delle Immobilizzazioni materiali

Dati riepilogativi	Saldo al 31/12/2003	Differenze		Saldo al 31/12/2004
		in più	in meno	
	674.096.575	28.414.453	-6.124.904	696.386.124

Fabbricati di interesse storico non ammortizzabili / Terreni e parchi/ Aree	Saldo al 31/12/2003	Differenze		Saldo al 31/12/2004
		in più	in meno	
Palazzo Uffici	36.800.325			36.800.325
Palazzo ex Ristorante	17.914.051			17.914.051
Palazzo Civiltà Italiana	27.522.490			27.522.490
Palazzo dei Congressi	25.592.092			25.592.092
Palazzo Arte Antica	46.466.349			46.466.349
Palazzo Tradizioni popolari	42.482.061			42.482.061
Palazzo delle Scienze	69.255.227			69.255.227
Palazzo dell'Arte moderna	34.556.006			34.556.006
Museo della Romanità	6.374.640			6.374.640
Archivio centrale dello Stato	99.443.025			99.443.025
Palazzi della Polizia Criminale	27.353.995			27.353.995
Terreno delle Tre Fontane	190.050			190.050
Terreno asilo nido	23.540			23.540
Sporting club Eur	835.445			835.445
Parco del Turismo	229.970			229.970
Parco del ninfeo	232.345			232.345
Parco degli eucaliptus	238.926			238.926
Parco centrale	961.554			961.554
Parco centrale / GBA	274.343			274.343
Parco centrale / GE. SPORT	154.811			154.811
Parco scuola traffico	94.503			94.503
Parco eucaliptus / circolo tennis	726.268			726.268
Parco Luneur	4.977.447			4.977.447
M3 V.le Oceano Pacifico	1.316.965			1.316.965
M1 V.le O. Pacifico / V.le Col	5.277.473	7.883	-5.285.356	0
Area Castellaccio	0	5.277.473		5.277.473
M3 Metro Laurentina	1.710.299			1.710.299
M3 V. Urali / V.le Umanesimo	247.434			247.434
M3 V.le Tecnica	440.620			440.620
P.le Schumann	54.228			54.228
M3 V.le Primati Sportive	54.228			54.228
R/d Via Laurentina	242.200			242.200
R/d V.le Primati Sportivi	49.580			49.580
N-V.le Egeo	12.137			12.137
M4 Centro Congressi	79.045.910	12.161		79.058.071
	531.150.537	**5.297.517**	**-5.285.356**	**531.162.698**

Fabbricati ammortizzabili				
Palazzo Urbanistica	33.713.475			33.713.475
Serbatoio e acquedotto Eur	1.447.813			1.447.813
Istituto Alberti	16.541.620			16.541.620

Scuola Elementare Eur	4.827.810			4.827.810
Liceo Classico Vivona	6.138.881			6.138.881
Immobile Salba	427.110			427.110
Distributore Api	375.981			375.981
Casina tre Laghi	992.697			992.697
Ristorante Picar	4.224.942			4.224.942
Cgiosco V.le Libano	120.801			120.801
Bar Le Cascate	605.563			605.563
Chiosco V.le Umanesimo	102.460			102.460
Locale p. Urbanistica/Istit. TG	1.303.795			1.303.795
Ufficio PPTT P.le Douhet	903.224			903.224
Palazzo dello Sport	28.697.337			28.697.337
Velodromo	22.052.413			22.052.413
Piscina	1.277.016			1.277.016
Chiosco V.le Alheria	123.218			123.218
Parco Rosati	432.683			432.683
	124.308.839	**0**	**0**	**124.308.839**
Fondi ammortamento				
Palazzo Urbanistica	1.958.951	530.558		2.489.509
Serbatoio e acquedotto Eur	84.126	22.785		106.911
Istituto Alberti	961.165	260.320		1.221.485
Scuola Elementare Eur	280.524	75.976		356.500
Liceo Classico Vivona	356.705	96.609		453.314
Immobile Salba	19.708	6.737		26.445
Distributore Api	17.349	5.931		23.280
Casina tre Laghi	57.682	15.622		73.304
Ristorante Picar	245.494	66.489		311.983
Chiosco V.le Libano	7.019	1.901		8.920
Bar Le Cascate	35.187	9.530		44.717
Chiosco V.le Umanesimo	5.954	1.612		7.566
Locale p. Urbanistica/Istit. TG	75.758	20.518		96.276
Ufficio PPTT P.le Douhet	52.483	14.214		66.697
Palazzo dello Sport	745.960	451.618		1.197.578
Velodromo	1.281.375	347.044		1.628.419
Piscina	74.202	20.097		94.299
Chiosco V.le Alheria	7.160	1.939		9.099
Parco Rosati	25.141	6.809		31.950
	6.291.943	**1.956.309**	**0**	**8.248.252**
Spese increment.ve su beni propri				
Palazzo Civiltà Italiana	376.358			376.358
Archivi dello Stato	2.394.789	98.460	-611.767	1.881.482
Palazzo delle Scienze	1.786.771	284.972		2.071.743
Palazzo Uffici	421.027	3.214		424.241
Palazzo Tradizioni Popolari	1.922.011	122.602		2.044.613
Palazzo Urbanistica	874.906		-77.426	797.480
Palazzo ex Ristorante	33.295			33.295
Palazzo Arte Antica	4.102.236	241.842		4.344.078
Scuola Elementare	287.141			287.141
Palazzo Arte Moderna	1.547.228	332.097		1.879.325
Palazzo nord/sud Polizia	20.417			20.417
Palazzo dei Congressi	937.602			937.602
Palazzo dello Sport	42.017			42.017

Palazzo dello Sport invest. Project Financing	0	9.378.564		9.378.564
Piscina delle Rose	32.672	31.620		64.292
Salone delle Fontane	57.056			57.056
Centrali Termiche	15.691			15.691
Biblioteca Parco Turismo	129.323			129.323
Parco del Lago-Vialetti	313.364		-32.413	280.951
Parchi e giardini	167.091		-167.091	0
Sporting Club	122.000			122.000
Museo della Romanità	41.876			41.876
Bar Le Cascate Belvedere	19.401	6.545		25.946
ITG Alberti	0	133.394		133.394
Imm.le Salba	0	4.200		4.200
Ristorante Luneur	0	400		400
Velodromo Olimpico	46.455	72.979		119.434
	15.690.727	**10.710.889**	**-888.697**	**25.512.919**
Fondi ammort.spese increm.				
Palazzo Civiltà Italiana	19.453	5.923		25.376
Archivi di Stato	120.751	29.753	-40.380	110.124
Palazzo delle Scienze	51.039	32.747		83.786
Palazzo Uffici	15.390	6.703		22.093
Palazzo Tradizioni Popolari	67.759	32.284		100.043
Palazzo Urbanistica	24.429	12.601	-1.207	35.823
Palazzo ex Ristorante	7732	526		8.258
Palazzo Arte Antica	137.619	68.610		206.229
Scuola Elementare	12.532	4.530		17.062
Palazzo Arte Moderna	53.067	29.699		82.766
Palazzo nord/sud Polizia	2248	323		2.571
Palazzo dei Congressi	120.405	14.793		135.198
Palazzo dello Sport	516	664		1.180
Piscina delle Rose	495	1.017		1.512
Salone delle Fontane	3674	902		4.576
Centrali Termiche	666	247		913
Biblioteca Parco Turismo	5.840	2.040		7.880
Parco del Lago-Vialetti	14.302	4.432	-1.337	17.397
Parchi e giardini	6.225		-6.225	0
Sporting Club	17.071	1.929		19.000
Museo della Romanità	653	662		1.315
Bar Le Cascate Belvedere	302	410		712
ITG Alberti	0	2.109		2.109
Imm.le Salba	0	66		66
Ristorante Luneur	0	6		6
Palasport investimento Project Financing	0	24.718		24.718
Velodromo Olimpico	724	1.889		2.613
	682.892	**279.583**	**-49.149**	**913.326**
Macchinari e impianti				
Imp.condiz.Arte Moderna	454.300			454.300
Imp.condiz.TT PP	330.531			330.531
Imp.elettr.Sporting Club	10.000			10.000
Imp.elettr.Parco Turismo	155.000			155.000
Imp.elettrico parco lago	11.204			11.204
Imp.elettrico Pal. Scienze	107.999	13.841		121.840
imp.elettrico TT PP	46.630			46.630

Imp. elettrico Pal. Civiltà	1.440			1.440
Imp.elettrico Polizia Scientifica	1.036.554	15.689		1.052.243
Imp.elettrico Velodromo	5.704			5.704
Imp.elettrico Congressi	1.025.979			1.025.979
Imp. elettrico Pal. Uffici	29.730			29.730
Imp.condiz.Arte Antica	149.161			149.161
Imp.condiz.Sporting Club	8.000			8.000
Imp.condiz. palazzo congressi	1.452.261			1.452.261
Rete idrica	507.850	26.415		534.265
Imp.elettrico Archivi Stato	104676	2.127		106.803
Imp. Condiz. Archivi Stato	469.056	21.500		490.556
Imp. Condiz. Pal. Uffici	246.338	2.740		249.078
Imp. Cond. Bibl.Parco Turismo	2.600			2.600
Imp. antincendio Pal. Congressi	13.267			13.267
Imp. idraulico Pal. Congressi	8.068			8.068
Imp. telesegnalazione park. Pal.Uffic	1.291			1.291
Imp. TV satellitare	994			994
Imp.cond.Urbanistica	406.197			406.197
Imp.elevatore Urbanistica	41.070			41.070
Imp.elevatore Congressi	0			0
Rete LAN piscina delle rose	10.917	2.905		13.822
Rete LAN Palazzo Uffici - Postevita	13.144	482		13.626
Rete LAN Palazzo Archivi	99.987	386.494		486.481
Rete LAN Palazzo Scienze	9.872			9.872
Impianto telefonico Congressi	1.020			1.020
Impianto elevatore Palazzo Archivi	32.000			32.000
Impianto antincendio Palazzo Archivi	35.000			35.000
Impianto condizionamento Palazzo Scienze	34.900	163.455		198.355
Impianto elevatore Palazzo Tradizioni Popolari	13.600			13.600
Telehouse	0	4.804.703		4.804.703
Imp. TV circuito chiuso Palazzo Archivi	0	3.835		3.835
Imp. elettrico locali Eur Gym	0	19.200		19.200
	6.876.340	**5.463.386**	**0**	**12.339.726**
Fondi di ammortamento				
Imp.condiz.Arte Moderna	84.653	68.145		152.798
Imp.condiz.TT PP	34.619	49.580		84.199
Imp.elettr.Sporting Club	3.000	2.000		5.000
Imp.elettr.Parco Turismo	46.500	31.000		77.500
Imp.elettrico parco lago	5.528	2.241		7.769
Imp.elettrico Pal. Scienze	44.977	22.984		67.961
imp.elettrico TT PP	23.315	9.326		32.641
Imp. elettrico Pal. Civiltà	720	288		1.008
Imp.elettrico Polizia Scientifica	266.295	208.880		475.175
Imp.elettrico Velodromo	2.852	1.141		3.993
Imp.elettrico Congressi	309.894	205.196		515.090
imp. elettrico Pal. Uffici	9.414	5.946		15.360
Imp.condiz.Arte Antica	16.911	22.374		39.285
Imp.condiz.Sporting Club	1800	1.200		3.000
Imp. Cond. Palazzo Congressi	679.370	217.839		897.209
Rete idrica	67.310	25.811		93.121
Imp.elettrico Archivi Stato	10798	21.148		31.946
Imp. condizionamento Archivi Stato	36547	71.971		108.518
Imp. condizionamento Pal. Uffici	49.930	37.156		87.086

Imp. Cond. Bibl.Parco Turismo	585	390		975
Imp. antincendio Pal. Congressi	1658	663		2.321
Imp. idraulico Pal. Congressi	1009	403		1.412
Imp. telesegnalazione park. Pal.Uffic	646	258		904
Imp. TV satellitare	472	189		661
Imp.cond.Urbanistica	91.394	60.930		152.324
Imp.elevatore Urbanistica	4.620	3.080		7.700
Imp.elevatore Congressi	0			0
Rete LAN piscina delle rose	1365	3.092		4.457
Rete LAN Palazzo Uffici - Postevita	1643	3.346		4.989
Rete LAN Palazzo Archivi	12498	79.334		91.832
Rete LAN Palazzo Scienze	1234	2.468		3.702
Impianto telefonico Congressi	61	122		183
Impianto elevatore Palazzo Archivi	1200	2.400		3.600
Impianto antincendio Palazzo Archivi	875	1.750		2.625
Impianto condizionamento Palazzo Scienze	2618	17.494		20.112
Impianto elevatore Palazzo Tradizioni Popolari	510	1.020		1.530
Telehouse	0	447.603		447.603
Imp. TV circuito chiuso Palazzo Archivi	0	575		575
Imp. elettrico locali Eur Gym	0	1.920		1.920
	1.816.821	**1.631.263**	**0**	**3.448.084**
Mobili e attrezzature				
Mobili palazzo congressi	805.607			805.607
Mobili palazzo sport	94.979			94.979
Mobili salone fontane	711			711
Mobili piscina	24.468			24.468
Mobili palazzo civiltà italiana	10.336			10.336
Mobili palazzo uffici	876.735	10.301		887.036
Attrezzature parchi e giardini	16.906			16.906
Mobili e arredi Contact center	8.003			8.003
Mobili Archivio di Stato	371.752	10.427		382.179
	2.209.497	**20.728**	**0**	**2.230.225**
Fondi di ammortamento				
Mobili palazzo congressi	281.271	96.673		377.944
Mobili palazzo sport	15.956	11.397		27.353
Mobili salone fontane	290	85		375
Mobili piscina	9.942	2.936		12.878
Mobili palazzo civiltà italiana	4.217	1.240		5.457
Mobili palazzo uffici	302.154	105.826		407.980
Attrezzature parchi e giardini	5.960	2.029		7.989
Mobili e arredi Contact center	480	960		1.440
Mobili Archivio di Stato	22.305	45.236		67.541
	642.575	**266.382**	**0**	**908.957**
Macchine d'ufficio elettromeccaniche, elettroniche				
Computers	352.375	19.000		371.375
	352.375	**19.000**	**0**	**371.375**
Fondi di ammortamento				
Computers	205.727	72.375		278.102
	205.727	**72.375**	**0**	**278.102**

Telefoni cellulari				
Telefoni cellulari	9.157			9.157
	9.157	**0**	**0**	**9.157**
Fondi di ammortamento				
Telefoni cellulari	2.282	916		3.198
	2.282	**916**	**0**	**3.198**
Stigli				
Stigli Arte Antica	25.218	1.681		26.899
Stigli palazzo uffici	23.046	15.282		38.328
Stigli Archivi di Stato	4.287			4.287
Stigli Salone Fontane	7.747	1.717		9.464
Stigli Pal. Congressi	167.142			167.142
Stigli Civiltà	248			248
Stigli Pal. Scienze	0	881		881
Stigli Arte Moderna	31.688			31.688
	259.376	**19.561**	**0**	**278.937**
Fondi di ammortamento				
Stigli Arte Antica	2739	2.606		5.345
Stigli palazzo uffici	3.921	3.069		6.990
Stigli Archivi di Stato	1072	429		1.501
Stigli Salone Fontane	1.937	861		2.798
Stigli Pal. Congressi	6670	16.714		23.384
Stigli Civiltà	37	25		62
Stigli Pal. Scienze	0	44		44
Stigli Arte Moderna	4.753	3.169		7.922
	21.129	**26.917**	**0**	**48.046**
Strumenti tecnici				
Strumenti tecnici	2508			2.508
Attrezzature	3.596			3.596
	6.104	**0**	**0**	**6.104**
Fondi di ammortamento				
Strumenti tecnici	441	376		817
Attrezzature	809	539		1.348
	1.250	**915**	**0**	**2.165**
Immobilizzazioni in corso e acconti				
Semilavorati Arte Antica	315.958			315.958
Centro Congressi Italia	2.582.284	11.118.032		13.700.316
	2.898.242	**11.118.032**	**0**	**14.016.274**
	674.096.575	**28.414.453**	**-6.124.904**	**696.386.124**

Allegato n. 2 alla nota integrativa

Ammortamento delle Immobilizzazioni materiali e immateriali

Dati riepilogativi	31/12/2003	31/12/2004	Differenza
	3.436.597	4.608.985	1.172.388

Si riporta di seguito il dettaglio delle singole voci

Ammortamento di immobilizzazioni immateriali	
Spese impianto e trasformazione	35.517
Spese pubblicitarie e ricerche di mercato	277.554
Marchi	2.156
Spese programmi software	55.124
Spese avviamento	10.000
	380.351
Ammortamento beni materiali	
Imp.condiz.Arte Moderna	68.145
Imp.condiz.TT PP	49.580
Imp.elettr.Sporting Club	2.000
Imp.elettr.Parco Turismo	31.000
Imp.elettrico parco lago	2.241
Imp.elettrico Pal. Scienze	22.984
imp.elettrico TT PP	9.326
Imp. elettrico Pal. Civiltà	288
Imp.elettrico Polizia Scientifica	208.880
Imp.elettrico Velodromo	1.141
Imp.elettrico Congressi	205.196
Imp. elettrico Pal. Uffici	5.946
Imp.condiz.Arte Antica	22.374
Imp.condiz.Sporting Club	1.200
Imp. Cond. Palazzo Congressi	217.839
Rete idrica	25.811
Imp.elettrico Archivi Stato	21.148
Imp. condizionamento Archivi Stato	71.971
Imp. condizionamento Pal. Uffici	37.156
Imp. Cond. Bibl.Parco Turismo	390
Imp. antincendio Pal. Congressi	663
Imp. idraulico Pal. Congressi	403
Imp. telesegnalazione park. Pal.Uffic	258
Imp. TV satellitare	189
Imp.cond.Urbanistica	60.930
Imp.elevatore Urbanistica	3.080
Imp.elevatore Congressi	0
Rete LAN piscina delle rose	3.092
Rete LAN Palazzo Uffici - Postevita	3.346
Rete LAN Palazzo Archivi	73.309
Rete LAN Palazzo Scienze	2.468

Impianto telefonico Congressi	122
Impianto elevatore Palazzo Archivi	2.400
Impianto antincendio Palazzo Archivi	1.750
Impianto condizionamento Palazzo Scienze	17.494
Impianto elevatore Palazzo Tradizioni Popolari	1.020
Impianto elettrico Eur Gym	1.920
Impianto TLH	447.603
Impianto TV Palazzo Archivi	575
	1.625.238

Ammortamento di immobili non storici	
Palazzo Urbanistica	530.558
Serbatoio e acquedotto Eur	22.785
Istituto Alberti	260.320
Scuola Elementare Eur	75.976
Liceo Classico Vivona	96.609
Immobile Salba	6.737
Distributore Api	5.931
Casina tre Laghi	15.622
Ristorante Picar	66.489
Chiosco V.le Libano	1.901
Bar Le Cascate	9.530
Chiosco V.le Umanesimo	1.612
Locale p. Urbanistica/Istit. TG	20.518
Ufficio PPTT P.le Douhet	14.214
Palazzo dello Sport	451.618
Velodromo	347.044
Piscina	20.097
Chiosco V.le Algeria	1.939
Parco Rosati	6.809
	1.956.309

Ammortamento mobili ed attrezzature	
Mobili palazzo congressi	96.673
Mobili palazzo sport	11.397
Mobili salone fontane	85
Mobili piscina	2.936
Mobili palazzo civiltà italiana	1.240
Mobili palazzo uffici	105.826
Attrezzature parchi e giardini	2.029
Mobili e arredi Contact center	960
Mobili Archivio di Stato	45.236
	266.382

Ammortamento altri beni	
Computers	72.375
Telefoni cellulari	916
Stigli Arte Antica	2.606
Stigli palazzo uffici	3.069
Stigli Archivi di Stato	429

Stigli Salone Fontane	861
Stigli Pal. Congressi	16.714
Stigli Civiltà	25
Stigli Arte Moderna	3.169
Stigli Pal. Scienze	44
Strumenti tecnici	376
Attrezzature	539
	101.123

Ammortamento spese incrementative immobili	
Palazzo Civiltà Italiana	5.923
Archivi dello Stato	29.752
Palazzo delle Scienze	32.747
Palazzo Uffici	6.703
Palazzo Tradizioni Popolari	32.284
Palazzo Urbanistica	12.601
Palazzo ex Ristorante	526
Palazzo Arte Antica	68.610
Scuola Elementare	4.530
Palazzo Arte Moderna	29.699
Palazzo nord/sud Polizia	323
Palazzo dei Congressi	14.793
Palazzo dello Sport	664
Palazzo dello Sport incr. Project Financing	24.718
Piscina delle Rose	1.017
Salone delle Fontane	902
Centrali Termiche	247
Biblioteca Parco Turismo	2.040
Parco del Lago-Vialetti	4.432
Parchi e giardini	0
Sporting Club	1.929
Museo della Romanità	662
Bar Le Cascate Belvedere	410
Velodromo Olimpico	1.889
ITG Alberti	2.109
Imm.le Salba	66
Ristorante Luneur	6
	279.582

Totale	**4.608.985**

Allegato n. 3 alla nota integrativa

Variazioni delle immobilizzazioni immateriali e finanziarie

Immobilizzazioni	31 dicembre 2003	Differenze		31 dicembre 2004
		in più	in meno	
Immobilizzazioni immateriali				
Spese impianto e trasformazione	177.587			177.587
Spese pubblicitarie e ricerche di mercato	1.338.789	48.980		1.387.769
Marchi	21.556			21.556
Spese programmi software	242.069	33.553		275.622
Spese avviamento	0	40.000		40.000
	1.780.001	**122.533**	**0**	**1.902.534**
Fondi ammortamento di immobilizzazioni immateriali				
Spese impianto e trasformazione	142.070	35.517		177.587
Spese pubblicitarie e ricerche di mercato	647.247	277.554		924.801
Marchi	4.895	2.156		7.051
Spese programmi software	158.653	55.124		213.777
	952.865	**370.351**	**0**	**1.323.216**
Totale	**827.136**	**(247.818)**	**0**	**579.318**
Immobilizzazioni finanziarie				
Partecipazioni in soc. controllate (Eurfacility)	1	600.002		600.003
Partec. al f.do di dotazione della Fondazione Civiltà Italiana	0	250.000		250.000
Finanziamenti a soc. controllate (4.380.000)	4.380.000		(4.380.000)	0
Crediti per interessi su finanziamento (4.380.000)	200.756		(200.756)	0
Finanziamenti a soc. controllate (2.700.000)	0	2.700.000	(600.000)	2.100.000
Crediti per interessi su finanziamento (2.700.000)	0	28.041		28.041
Polizza INA per TFR dipendenti	2.327.498	232.069	(236.854)	2.322.713
Altre immobilizzazioni finanziarie	39.325		(5.663)	33.662
	6.947.580	**3.810.112**	**(5.423.273)**	**5.334.419**

EUR S.P.A.

C.F. 80045870583 – P.I. 02117131009

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 00144 ROMA (RM)

Capitale sociale Euro 645.248.000

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

	AL 31/12/2002	Destinazione risultato esercizio 2002	Utile d'esercizio 2003	AL 31/12/2003	Destinazione risultato esercizio 2003	Utile d'esercizio 2004	AL 31/12/2004
Capitale sociale	645.248.000			645.248.000			645.248.000
Riserva legale	519.857	214.373		734.230	150.448		884.678
Riserva di trasformazione	916.287			916.287			916.287
Riserva straordinaria	9.877.286	3.659.909		13.537.195	2.858.520		16.395.715
Riserva terreno Laurentina	0	413.166		413.166			413.166
Utile d'esercizio	4.287.448	(4.287.448)	3.008.968	3.008.968	(3.008.968)	8.243.625	8.243.625
Riserva conversione euro	3	(3)		0			0
TOTALE	660.848.881	(3)	3.008.968	663.857.846	0	8.243.625	672.101.471

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Ing. Paolo Cuccia)

Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 2409-ter del Codice Civile

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 2004. 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 gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, 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 9 aprile 2004.

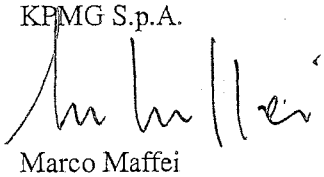
3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Eur S.p.A. al 31 dicembre 2004 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.

4 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 un'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 congiuntamente al bilancio d'esercizio.

Nella nota integrativa sono evidenziati gli effetti che sarebbero derivati sul bilancio dall'applicazione del metodo del patrimonio netto nella valutazione dell'unica impresa controllata.

Roma, 12 maggio 2005

KPMG S.p.A.



Marco Maffei
Socio

Bilancio consolidato al 31.12.2004

PAGINA BIANCA

Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 2409-ter del Codice Civile

Agli Azionisti della
Eur S.p.A.

1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Eur chiuso al 31 dicembre 2004. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori della Eur S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio consolidato e basato sulla revisione contabile.

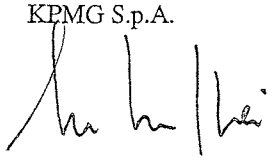
2 Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo 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 consolidato, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 9 aprile 2004.

3 A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo Eur al 31 dicembre 2004 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico del Gruppo.

Roma, 12 maggio 2005

KPMG S.p.A.



Marco Maffei
Socio

EUR S.P.A.

C.F. 80045870583 – P.I. 02117131009

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

RELAZIONE SULLA GESTIONE AL BILANCIO CONSOLIDATO ANNO 2004

Premessa

L'esercizio 2004 si chiude per il Gruppo con utili di esercizio, al netto delle imposte, pari a circa 9 milioni di euro.

L'attività del Gruppo ha perseguito i seguenti obiettivi:

- per la Controllante, come negli anni precedenti, la valorizzazione del patrimonio immobiliare e la creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione e lo sviluppo dei servizi connessi, con particolare attenzione a possibili modelli di outsourcing per il Facility Management;

- per la Controllata, al contrario, si è resa necessaria una radicale modifica della mission (e quindi della struttura) aziendale, avviando lo sviluppo di un diverso business, secondo un processo già avviato a partire dalla fine del 2003, focalizzando interamente, a tal fine, l'attività della Società nel settore del Facility Management, con particolare riguardo al segmento "low-tech" (sugli immobili).

1. Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare

Con riferimento alle attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare, si ricorda che, a partire già dal 2001, la capogruppo 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 alla 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 da realizzare in relazione agli investimenti, si ritiene opportuno evidenziare, per importanza quanto descritto nel seguito:

- La ristrutturazione dell'ex Velodromo Olimpico: dopo l'approvazione della Delibera di Indirizzi al Sindaco n. 245 del 23/12/2003 della Giunta Comunale che prevedeva la ristrutturazione del Velodromo articolata in due comparti edificatori,

  - Comparto A, per il Velodromo con attività prevalente piscine/palestre, attività di supporto quali foresteria, centro medico ecc., attività autonome (commerciale), attività di servizi pubblici, il tutto per complessivi 50.000 mq;
  - Comparto B, per l'area antistante al Velodromo - in viale Oceano Pacifico - per 10.000 mq a servizi privati,

  nel corso dei mesi di marzo e aprile 2004 sono intervenuti sia l'approvazione della Delibera in questione da parte del Municipio XII, con annesse osservazioni riguardanti la riprofilatura di alcune parti del progetto (ad esempio, la realizzazione della Casa del Ciclismo, opera extra che comporta un onere aggiuntivo per EUR S.p.A. di circa 1 milione di euro), sia il parere favorevole della Commissione Consiliare dello Sport relativamente alla realizzazione della Casa del Ciclismo citata in località Laurentino 38, con prescrizioni circa la lunghezza della pista e i servizi accessori di supporto alle attività agonistiche.

  Sulla base delle osservazioni del XII Municipio, dei Comitati di Quartiere e delle Commissioni Consiliari, si è provveduto quindi alla definizione di un nuovo mix funzionale ed a riverificare lo studio di fattibilità del progetto e il relativo Business Plan. Dopo l'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione avvenuta nella riunione del 26 luglio, è stata inviata al Comune di Roma una nuova proposta finalizzata a rimodulare i pesi e le funzioni del Programma di Interventi, e che prevede pertanto la riduzione della superficie coperta dedicata all'attività acquatica, l'inserimento del centro riabilitazione, la riduzione delle attività pubbliche, l'aumento delle attività autonome private.
  Tale proposta è attualmente all'esame degli uffici competenti del Comune di Roma per le eventuali controdeduzioni.

  Nel frattempo, sono continuati i contatti della Società con i possibili operatori per verificare l'interesse all'iniziativa in questione ed avere conferme, sul piano gestionale, circa proposta di rimodellazione del mix funzionale.

Nei primi mesi del 2005 si sono tenuti gli incontri con il CONI e con l'Istituto per il Credito Sportivo al fine di riattivare sia il tavolo di lavoro finalizzato all'ottenimento del contributo di 11,1 milioni che il CONI stesso deve corrispondere ad EUR S.p.A. in base alla Convenzione di luglio 2001, sia per attivare le trattative relative al finanziamento del programma.

- La realizzazione del nuovo Centro Congressi, affidato in concessione ai sensi dell'art.19 della legge sui lavori pubblici con atto del 18 giugno 2003; gli oneri per i relativi lavori sono a carico degli aggiudicatari e, in parte di stanziamenti previsti dalla legge per Roma Capitale; nel corso del 2004 si è proceduto a vigilare, effettuando le opportune verifiche previste dalla normativa, sull'attività relativa alla progettazione definitiva del N.C.C.I.. Il progetto definitivo è stato poi validato, seppur sub conditione, in attesa del parere favorevole del Consiglio Comunale, intervenuto il 31 gennaio 2005, e dei Vigili del Fuoco (ancora in itinere).
  E' stato poi predisposto tutto quanto era di competenza della Società per la convocazione della Conferenza dei Servizi, apertasi il 16 luglio 2004; in esito alla conclusione di tale Conferenza, prevista entro aprile 2005, sarà rilasciato il permesso di costruire.
  E' stato inoltre predisposto tutto quanto era di competenza della Società per la discussione in Consiglio Comunale sulle deroghe per il N.C.C.I., conclusasi, come già detto, con l'approvazione delle stesse nel corso della seduta del 31 gennaio 2005. EUR S.p.A. ha svolto un enorme lavoro in qualità di concedente, accompagnando, in tempi brevi per opere di questa portata, l'opera del concessionario, grazie anche alla fattiva collaborazione di tutti gli uffici amministrativi comunali, provinciali e regionali preposti. Pertanto ora la realizzazione e i relativi oneri sono nell'esclusiva responsabilità della Centro Congressi Italia (società concessionaria).

- 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), e proseguiti nel corso dell'anno 2004, 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, all'interno della Discoteca di Stato. La fine dei lavori (7,8 milioni di euro) è prevista per il maggio 2005, ma se verrà approvata la variante suppletiva (pari a circa 4,5 milioni) gli stessi si prolungheranno fino a marzo 2006; gli oneri sono anticipati finanziariamente dal Ministero per i Beni e Attività Culturali (ma sono da considerarsi a tutti gli effetti a carico di EUR S.p.A.), il quale potrà recuperare l'investimento con la compensazione finanziaria dei canoni di locazione.
  Nel corso dell'esercizio, al fine di meglio valorizzare il Palazzo in questione, è stata istituita la "Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana" che vede soci paritetici EUR S.p.A. e la Fondazione Cassa di Risparmio di Roma;

- La realizzazione di parcheggi pertinenziali e pubblici a servizio del nuovo Centro Congressi, il cui costo stimato è di circa 21,5 milioni di euro, da realizzarsi su concessione del diritto di superficie comunale, confermata nelle delibere del consiglio comunale del gennaio ed ottobre 2001 e del settembre 2002. Nel corso del 2004 è stato redatto il progetto preliminare

in funzione delle nuove esigenze dettate dal mutato quadro di riferimento dell'intervento (che ora prevedono 1.700 posti auto complessivi, suddivisi tra Piazzale Kennedy e Piazzale Nervi) e sono state predisposte le attività propedeutiche alla stipula, prevista entro aprile 2005, con il Comune di Roma della Convenzione, già citata, per la cessione del diritto di superficie delle aree per la realizzazione dei parcheggi di cui trattasi (l'inizio dei lavori è previsto per la seconda metà dell'anno).

- Programma Urbanistico EUR – Castellaccio: dopo la firma, avvenuta nel dicembre 2003, della Convenzione Urbanistica, per disciplinare i rapporti tra il Comune di Roma e le società proprietarie dei terreni interessati dal Programma in questione e che aveva per oggetto la cessione, l'urbanizzazione e l'edificazione di un complesso di edifici con varie destinazioni d'uso (commerciale, residenziale, servizi privati), in data 9 novembre 2004 si è proceduto a firmare l'Atto di Ricomposizione dei Terreni che, con l'obiettivo di localizzare le cubature di diritto dei vari soggetti, ha visto l'assegnazione (per quanto riguarda EUR S.p.A.) di un'area fabbricabile (pari a circa 1.500 mq, dove collocare appunto la volumetria spettante) a fronte della cessione di altre aree di proprietà aziendale per le quali è stata prevista la destinazione a parcheggio pubblico.

- Palazzo dello Sport (ora Palalottomatica): in data 18 ottobre la Commissione Provinciale di Vigilanza sui Locali di Pubblico Spettacolo ha rilasciato il verbale definitivo di agibilità per Impianto Sportivo (basket, pallavolo, altre attività sportive) per una capienza massima di 11.573 persone, a fronte della capienza effettiva massima prima dei lavori di 11.048 persone.
  In data 11 dicembre 2004 il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A. ha approvato il Certificato di Collaudo Tecnico-Amministrativo, emesso in data 12 novembre 2004, dalla Commissione di Collaudo in corso d'opera nominata in data 30 novembre 2001.
  L'importo delle opere collaudate ammonta a circa 9,38 milioni di euro. A fronte dei lavori eseguiti, il Concessionario provvederà alla gestione del Palalottomatica sino alla data del 20 maggio 2014, data stabilita in sede di collaudo;

- Palazzo dell'Arte Antica e Palazzo dell'Arte Moderna: sono i due immobili per i quali sono stati progettati interventi globali di ristrutturazione e riqualificazione funzionale, che consentiranno l'inizio dei lavori entro i primi mesi del 2005.
  Per quanto riguarda il Palazzo dell'Arte Antica: le trattative avviate con la società affidataria del contratto di Project Management per la risoluzione bonaria delle controversie legate alla ristrutturazione del palazzo si sono concluse nel mese di luglio con un positivo accordo transattivo, il cui impegno economico per EUR è risultato di molto inferiore a quanto previsto in origine. Dopo la conclusione delle trattative sono riprese le attività di progettazione, che si sono concluse nelle tempistiche previste nell'accordo.
  Per quanto riguarda il Palazzo dell'Arte Moderna: le attività di progettazione dell'intervento di ristrutturazione sono iniziate nella seconda metà dell'anno a causa dell'incertezza sulle destinazioni d'uso da prevedere nel palazzo e della necessità di adattare il layout alle richieste di un possibile locatario con il quale esisteva ed esiste tuttora una trattativa commerciale in stato avanzato. La progettazione si concluderà nei primi mesi del 2005;

- La realizzazione di un sistema di sicurezza territoriale (Progetto "TSP"), che sarà attivo nella primavera del 2005 e che consentirà ad EUR di valorizzare il proprio patrimonio, riducendo i rischi di danneggiamenti e di immagine derivanti da atti criminosi, di offrire alla propria clientela tale servizio, di garantire al pubblico che frequenta le aree e gli edifici di proprietà di EUR un ambiente sicuro, tale da consentire e incrementare la piena e soddisfacente fruibilità dei parchi e degli edifici.
  Un progetto pertanto di alto valore sociale che EUR S.p.A. ha già sperimentato in occasione della Conferenza Intergovernativa tenutasi a Roma nell'ottobre 2003 e portato avanti in stretta collaborazione con i soggetti istituzionali competenti in materia di sicurezza e di privacy.
  Per quanto riguarda l'uso delle videocamere e la protezione dei dati personali, nel mettere a punto il piano di sicurezza territoriale la Società si è attenuta al decalogo emesso dal Garante che detta le condizioni indispensabili per la realizzazione di sistemi di videosorveglianza.
  Con tale progetto la Società si conferma, ancora una volta, in prima linea nella tutela non soltanto, come detto, del patrimonio storico e d architettonico del quartiere ma soprattutto nella promozione dei servizi di security al servizio delle persone, senza sovrapporsi al lavoro delle forze dell'ordine ma anzi fornendo loro nuovi strumenti di sicurezza.

La Capogruppo, sempre in termini di privacy, ha proceduto nel corso dell'anno ad adeguare la propria struttura organizzativa e i processi aziendali al nuovo Codice della Privacy, ex D.Lgs. 196/2003, nominando al proprio interno il Responsabile del Trattamento dei Dati Personali nonché i relativi incaricati; la Controllata Eurfacility, sta predisponendo le azioni necessarie per l'adeguamento del proprio sistema informatico, ed ha altresì provveduto a redigere il Documento Programmatico sulla Sicurezza.

Ulteriori interventi di valorizzazione sono stati programmati dalla Società nel corso del 2004, 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.

Attività di valorizzazione commerciale

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):

- crescita media dei prezzi degli immobili di ogni tipologia: 3,3% per il comparto uffici e 3,6% del comparto negozi;
- rendimento lordo degli investimenti immobiliari competitivo rispetto a quello ottenibile da altri investimenti, dal momento che sommando la rivalutazione del valore del bene al canone di locazione, esso si attesta intorno al 15% medio annuo su scala nazionale;
- canoni di locazione che non subiscono cedimenti nei loro valori medi anche se il loro tasso di crescita non tiene il passo con quello dei prezzi ;

- rendimenti immobiliari rispetto all'anno precedente che si attestano per il settore uffici al 5,8% a livello nazionale;
- lieve flessione dei rendimenti per la città di Roma, dove si registra un incremento dei valori immobiliari del settore uffici dell'11% rispetto all'anno precedente e un loro rendimento intorno al 7%;
- indicazioni circa le prospettive del comparto nel prossimo anno 2005 sono di assoluta stabilità, sia dal punto di vista dei valori che degli scambi.

In questo contesto di riferimento EUR S.p.A. ha perseguito nel corso dell'esercizio la sua strategia volta a posizionarla sul mercato nazionale e romano come modello unico di gestione immobiliare e sviluppo del territorio in grado di affiancare all'offerta di immobili in linea con i più recenti standard internazionali, un portafoglio sempre più nutrito di offerta di servizi agli edifici e alle persone, attraverso lo sviluppo dei progetti per l'intrattenimento sportivo e culturale.
Anche nel corso dell'anno 2004 è stato dato impulso alla commercializzazione dei servizi di facilities agli immobili, ampliandone la gamma e la qualità attraverso un miglioramento dell'efficienza operando attraverso la società controllata Eurfacility.
Sempre in questa ottica è stato dato impulso allo sviluppo di settori di business nuovi, in particolare il settore delle affissioni pubblicitarie.

Con riferimento all'analisi della redditività delle superfici in locazione immobiliare, si riporta l'analisi dei dati comparativi tra l'esercizio 2003 e 2004, riproponendo la distinzione degli immobili secondo la loro tipologia di destinazione già presente nelle relazioni degli esercizi precedenti.

Prospetto di sintesi dei rendimenti intero patrimonio

Valori di perizia	Valori di perizia migliaia di Euro	Incidenze percent.		Rendim. Medio Lordo Bilancio 2003	Rendim. Medio Lordo Bilancio 2004
Superfici senza reddito	30.358,94	5,45%		n.s.	n.s
Superfici per utilizzo società	17.291,92	3,10%		n.s	n.s
Superfici per locazioni temporanee	105.119,22	18,86%		n.s	n.s
Superfici di minore pregio	7.444,60	1,34%		5,70%	5,37%
Superfici di maggior pregio	397.029,17	71,25%		4,70%	5,26%
TOTALE EDIFICI E FABBRICATI	**557.243,86**	**100,00%**	**85,9%**	**3,42%**	**3,82%**
Parchi e Terreni	8.844,55		1,4%	7,4%	8,7%
Aree Edificabili	9.967,62		1,5%	n.s	n.s
Area del Centro Congressi	72.303,97		11,2%	n.s	n.s

TOTALE	648.360,00	100,0%	3,68%	4,06%

In complesso, per le superfici descritte si è registrato un rendimento complessivo lordo medio nel 2004 pari al 4,06% in aumento di circa mezzo punto percentuale rispetto al rendimento del 2003. Analizzando nel dettaglio il dato del 2004 si rileva che i rendimenti restano costanti, ad eccezione degli edifici di maggior pregio (+0,6%) e dei parchi e terreni (+1,3%). E' in miglioramento il dato relativo alle superfici libere (+ 4.163 mq contrattualizzati nel 2004).

Le attività della controllata Eurfacility S.p.A.

Il bilancio di esercizio della controllata Eurfacility S.p.A. (già Eurnetcity S.p.A.), il quinto dalla sua costituzione, ha chiuso l'esercizio al 31/12/2004 con un utile pari a circa 360 mila euro, contro una perdita registrata nel 2003 di 3.297 migliaia di euro.

Nel corso dell'esercizio 2004 EUR S.p.A., in coordinamento con i precedenti azionisti di Eurfacility S.p.A., ha provveduto a dare attuazione ad alcune operazioni volte al risanamento delle difficili condizioni economiche in cui versava la controllata, tra cui:

- acquisto del ramo d'azienda "Telehouse" da parte di EUR S.p.A., non più funzionale alla mission della controllata ad un prezzo totale di 4,6 milioni di euro (pagato tramite compensazione con il credito vantato da EUR S.p.A. stessa nei confronti di Eurfacility);

- rinuncia parziale da parte di Acea S.p.A. di crediti vantati nei confronti di Eurfacility, per 0,737 milioni di euro, avvenuta in occasione dell'Assemblea degli Azionisti del 30 gennaio 2004;

- accollo da parte di Acea S.p.A. dei debiti di Eurfacility nei confronti di Capitalia (ex Banca di Roma) per € milioni 3,6, con relativa rinuncia da parte di Acea stessa del credito conseguente al suddetto accollo. Detta rinuncia ha generato una corrispondente sopravvenienza per Eurfacility pari ad € milioni 3,6;

- rimodulazione e poi estinzione del debito attualizzato (2,7 milioni tramite finanziamento erogato da Eur S.p.A.) maturato da Eurfacility verso Acea Luce S.p.A.;

- passaggio delle azioni di Acea (39% del capitale sociale) e di Atlanet S.p.A. (10% del capitale sociale) a favore di EUR S:p.A., entrambe le operazioni chiuse al prezzo di 1 €.

EUR S.p.A. detiene pertanto, dalla metà circa del mese di marzo 2004 il 100% del capitale sociale di Eurfacility.

Le operazioni sopra descritte, unitamente a quelle attivate direttamente dalla controllata, quali, ad es.: la conclusione dell'accordo con le rappresentanze sindacali circa la procedura di mobilità, che ha riguardato nel complesso nove persone, l'azione di contenimento dei costi in generale, la ridefinizione

della mission di Eurfacility S.p.A. – garantita dal supporto della controllante - sui servizi di facilities low-tech e high-tech (questi ultimi già erogati anche in passato), hanno contribuito al raggiungimento del risultato positivo di cui all'inizio del presente capitolo.

In concomitanza con il cambio della propria mission, la controllata ha provveduto al cambio anche della denominazione sociale (da EurNetCity ad Eurfacility).

Quanto sopra rende di tutta evidenza l'azione di sostegno di tutti i soci (nella prima fase), e poi solo di Eur S.p.A. quale socio unico, all'attività della controllata.
Pertanto, il risultato operativo conseguito nel 2004 pur confermando la fase di difficoltà della Società, principalmente dovuta ai seguenti fattori:

- la difficile fase di riconversione industriale;
- il trascinamento della lunga trattativa con Serco S.p.A., iniziata a fine 2003 e durata per tutto il 2004, finalizzata alla ricerca di un socio industriale da inserire nella compagine azionaria, capace di dare maggior impulso all'attività. Tale trascinamento, che di fatto si è concluso con il blocco definitivo della trattativa, nonostante tutti gli sforzi effettuati da EUR S.p.A. per ottenere un risultato di segno contrario, ha avuto, come diretta conseguenza, il mancato rilancio, nel 2004, della società,

deve essere quindi analizzato alla luce delle nuove opportunità d'affari (garantite, come detto, da EUR S.p.A.) che manifesteranno i lori effetti pienamente nel 2005.

Dal punto di vista economico, i risultati 2004 sono così sintetizzabili:
- i "ricavi delle vendite e prestazioni" sono aumentati da 1.551 migliaia di euro del 2003 a 2.009 migliaia di euro. I ricavi derivanti dal fatturato del ramo d'azienda Telehouse, ceduto dal 15 marzo, sono stati sostituiti dai contratti di gestione della stessa e dai contratti di Facility Management;
- i "costi della produzione", pari a 3.632 migliaia di euro, sono diminuiti rispetto ai costi del 2003 che erano pari a 4.407 migliaia di euro, grazie soprattutto alla mancata incidenza dei costi fissi di gestione della Telehouse.

Dal punto di vista patrimoniale, il patrimonio netto della controllata si è attestato a ca. 542 mila euro, anche in virtù della conversione parziale del credito vantato da EUR S.p.A. (pari a circa 2,7 milioni di euro) in conto futuro aumento capitale per 600 mila euro.

Considerazioni conclusive

L'anno 2004 si chiude per il Gruppo con una differenza positiva tra valore e costi della produzione (assimilabile sostanzialmente al reddito operativo), pari a circa 5,1 milioni di euro. Nel 2003 il dato omogeneo era risultato negativo per circa 1,9 milioni di euro.

L'utile netto conseguito dal Gruppo nel 2004 è di circa 9,0 milioni di euro, con un sostanziale incremento, nonostante le difficoltà incontrate dalla Controllata, dei risultati positivi conseguiti nei precedenti esercizi.

2. Costi di esercizio

Il totale dei costi della produzione relativi alla gestione 2004 si attesta su un importo di 23.494 migliaia di euro, inferiore al dato relativo all'anno precedente (26.278 migliaia di euro) per 2.784 migliaia di euro, corrispondenti ad una percentuale di decremento del 10,59%.

I principali costi della produzione del Gruppo, in parentesi sono indicate le differenze percentuali rispetto al 2003, hanno riguardato:

1. "servizi" per 7.256 migliaia di euro (-15,13%);
2. costi per il personale per 7.229 migliaia di euro (-15,09%), comprensivi di 112 mila euro di incentivi all'esodo relativi alla controllante;
3. oneri diversi per 1.999 migliaia di euro (-4,17%), di cui 1.651 migliaia di euro di ICI;
4. accantonamenti per rischi ed altri oneri vari pari a 1.310 migliaia di euro (nel 2003: 960 mila euro)

3. Ricavi di esercizio

Il valore della produzione relativo alla gestione 2004, depurato della voce altri ricavi e proventi (ma comprensivo dei ricavi da rinegoziazione), si attesta su un importo di 28.207 migliaia di euro, che rappresenta un incremento del 16% circa rispetto ai dati relativi all'anno precedente (24.311 migliaia di euro).

Per quel che riguarda la Controllante, si evidenzia che l'incremento dei ricavi è stato dovuto ai seguenti fattori:

- euro 1.873 migliaia, per effetto del rinnovo del contratto con il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali (di competenza del 2004), a seguito dell'ottenimento del parere di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio sui canoni di cui al contratto stipulato in data 4 aprile 2003 e della conseguente registrazione del contratto da parte della Corte dei Conti. Si segnala in particolare che l'Agenzia del Demanio, ha espresso il proprio parere non in conformità con gli importi di cui al contratto del 4 aprile 2003, ma effettuando una decurtazione di euro 998.920. La Società ha ritenuto, per motivazioni di opportunità, di non resistere rispetto alla valutazione effettuata;
- euro 300 mila, per effetto dei nuovi contratti di locazione già stipulati nel corso dell'anno 2003: in particolare si segnala il dato del contratto di locazione con il Comune di Roma (valore annuo del contratto euro 544.000 solo in parte di competenza del 2004) per il Palazzo delle Tradizioni Popolari, nonché rinnovi, anche anticipati rispetto alle naturali scadenze, di altre posizioni contrattuali di minor peso economico;
- euro 134 mila, dovuti alla stipula di 13 nuovi contratti di locazione per complessivi 4.163 mq. (efficacia a regime nel corso del prossimo esercizio);

- euro 200 mila per ricavi da affissioni pubblicitarie, nuovo segmento di attività della Società;
- euro 706 mila, in virtù di ricavi provenienti dalla locazione degli spazi attrezzati della Telehouse al Palazzo dell'Arte Antica, ramo d'azienda precedentemente in capo alla controllata Eurfacility e acquisito da marzo 2004.
- euro 63 mila, per incremento del fatturato del Salone delle Fontane pari al 35,78%, passato da euro 175 mila del bilancio 2003 a 238 mila euro del bilancio 2004;
- euro 673 mila per incremento del fatturato relativo a servizi di facilities pari al 93,17%, passato da euro 723 mila del bilancio 2003 a 1.396 migliaia di euro.
- euro 2.460 migliaia, fatturati a titolo di rinegoziazione di contratti scaduti (con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali); si tratta di ricavi che, a tutti gli effetti, sono da considerarsi voce caratteristica e tipica della attività aziendale. Infatti il contratto stipulato con il Ministero in questione nel 2003, opportunamente, prevedeva la decorrenza contrattuale al 1.1.2003 anche se la valutazione dell'Agenzia del Demanio e il conseguente decreto di approvazione della Corte dei Conti fossero intervenuti, come poi è accaduto, in un momento successivo.

Per quel che riguarda la Controllata, va rilevato che l'attività non ha visto nel 2004, per i fattori citati nel paragrafo dedicato all'attività da essa svolta, la fase di rilancio e sviluppo auspicata, fase rinviata pertanto all'esercizio 2005.

4. Gestione finanziaria

La gestione finanziaria del Gruppo dell'anno 2004 rispetto a quella del 2003 è stata caratterizzata da un decremento significativo dei crediti commerciali giustificabili da un lato da una più incisiva azione di recupero messa in atto dalla società controllante e, dall'altro, dal completamento della attività di ricognizione svolta sui crediti (iniziata peraltro negli esercizi precedenti). Al 31/12/2004 i crediti verso clienti ammontano complessivamente a 14.978 migliaia di euro contro le 17.756 migliaia di euro risultanti alla fine dell'esercizio precedente.

La stipula dei nuovi contratti, e la loro conseguente "messa a ruolo", consentirà alle Amministrazioni debitrici di regolarizzare le situazioni determinatesi 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 dovrebbe portare, unitamente ad un'azione incisiva da parte di EUR relativamente all'attività di recupero crediti, ad una riduzione della situazione creditizia della Società.

Per quel che concerne la Controllante, dal punto di vista finanziario, l'esercizio 2004 è stato caratterizzato da un flusso monetario in sostanziale equilibrio, avendo le attività d'esercizio coperto interamente quelle di investimento/disinvestimento e in buona parte anche quella di rimborso di finanziamenti precedentemente accesi.

La controllata, per il mantenimento dell'equilibrio, ha peraltro beneficiato del sostegno fornito da tutti i soci prima e, successivamente, solo da EUR S.p.A. in qualità di socio unico. Di tale sostegno si fa ampia menzione anche in altre parti della presente relazione.

5. Investimenti

Gli investimenti del Gruppo nel 2004 si riferiscono ad immobilizzazioni immateriali per un totale di circa 116 mila euro e ad immobilizzazioni materiali per circa 26.055 migliaia di euro.

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

6. Rapporti con imprese controllate ed altre parti correlate.

- **Rapporti con imprese controllate**

Il valore della quota di capitale sociale sottoscritto da EUR S.p.A. nella controllata Eurfacility S.p.A. è pari a 513.000 euro, detenendo infatti il 100% del pacchetto azionario.
Il patrimonio netto della controllata è pari a 541.944 euro al 31/12/04.

Per ulteriori dettagli riguardanti le transazioni con la Controllata si rinvia a quanto già evidenziato in altre parti del presente documento.

- **Rapporti con altre parti correlate**

La Controllante ha in corso rapporti di locazione sia con il Ministero dell'Economia, sia con il Comune di Roma, entrambi azionisti della Società. Le condizioni contrattuali che regolano tali rapporti sono in linea con le condizioni praticate dalla Società agli altri conduttori terzi, tenuto conto, ovviamente, delle diverse tipologie d'uso interessate di volta in volta.

Per quanto attiene ai rapporti della Capogruppo con il Ministero dell'Economia e delle Finanze si evidenzia che:

- i crediti di EUR nei confronti del suddetto Dicastero, al 31 dicembre 2004, ammontano ad euro 4.147;
- non si rilevano, al 31 dicembre 2004, debiti di EUR nei confronti della stessa Amministrazione.
- i ricavi dell'esercizio 2004, riferibili a rapporti con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, ammontano ad euro 179.964;
- non si rilevano, per l'esercizio 2004, costi riferibili a rapporti con la medesima Amministrazione.

Per quanto attiene ai rapporti della Capogruppo con il Comune di Roma si evidenzia che:

- i crediti di EUR nei confronti dell'Ente locale, al 31 dicembre 2004, ammontano ad euro 1.565.131,
- non si rilevano debiti di EUR nei confronti della medesima Amministrazione;
- i ricavi dell'esercizio 2004, riferibili a rapporti con il Comune di Roma, ammontano ad euro 4.722.025;
- non si rilevano, per l'esercizio 2004, costi riferibili a rapporti con la medesima Amministrazione.

Oltre a quanto sopra evidenziato, nel corso dell'esercizio non sono intervenuti rapporti con altre parti correlate.

7. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura di esercizio

Controllante:

- Nei mesi di gennaio e febbraio è stato esperito il confronto concorrenziale per l'affidamento dei lavori di ristrutturazione del palazzo dell'Arte Antica, concluso con l'affidamento dei lavori, che potranno avere inizio entro la fine del mese di marzo.

- All'inizio di marzo, dopo la conclusione della progettazione, sono iniziate le procedure per l'affidamento dei lavori di ristrutturazione del palazzo dell'Arte Moderna. Il termine per la presentazione delle offerte è fissato al 6 aprile.

- Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma ha rilasciato in data 13 gennaio 2005 il Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) al Palalottomatica con validità sino al 26 ottobre 2007, rinnovabile in situazione di " nulla mutato ".

- In data 19 gennaio 2005, sulla base del S.G.S.L., precedentemente delineato, è stato definito ulteriormente il quadro delle responsabilità all'interno dell'azienda per quanto riguarda l'applicazione della normativa in materia di salute e sicurezza sul lavoro ai sensi del D.Lgs. 626/94 tramite il conferimento di apposite deleghe, con rilevanza penale, ai responsabili dell'Area Contratti e Qualità, dell'Area Facility Management e dell'Area Risorse Umane.

- In data 24 gennaio, il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A. ha approvato il progetto Mare Nostrum, l'acquario di nuova generazione ispirato a quelli di Genova e Napoli, ma con una particolarità: l'esposizione sarà infatti dedicata esclusivamente alle ambientazioni del Mar Mediterraneo; saranno ricreati tutti gli ecosistemi, dalle coste ai punti più profondi con ricostruzioni fedelissime, il tutto in vasche stagne realizzate e adagiate sul fondo del lago dell'Eur. Due tunnel in materiale trasparente collegheranno le varie sale e permetteranno ai visitatori di "immergersi" letteralmente negli ambienti marini.

- E' stato sottoscritto con le Organizzazioni Sindacali nazionali il rinnovo quadriennale del CCNL di Federculture, applicato ai dipendenti non dirigenti (oggi nel numero di 82), passato

in un primo momento attraverso la sottoscrizione di un'ipotesi di Accordo (1°marzo 2005) e poi alla stipula vera e propria del contratto (21 marzo successivo). Il rinnovo, che ha valenza quadriennale per la parte normativa a decorrere dal 1°dicembre 2003 e biennale per quella economica con la medesima decorrenza (prossima scadenza economica è, quindi, quella del 30.11.2005), introduce interessanti novità regolamentari (la più significativa delle quali è quella che istituisce livelli economici di ingresso nelle Aree A e B) ma soprattutto rivaluta ed influenza la parte economica, aumentando del 6% la paga-base. Si è giunti a definire questa aliquota percentuale sulla scorta di elementi obiettivi (dati pubblicati dall'ISTAT) quali l'inflazione registrata nel biennio 2002/2003 e quella programmata (dal Governo) per il biennio 2004/2005. L'applicazione di questo 6% avverrà comunque in modo graduale e andrà a regime solo negli ultimi cinque mesi di validità del contratto (dal 1 luglio al 30 novembre 2005); ciò ha consentito di contenere l'onere nel biennio (1.12.2003-30.11.2005) al 3,21% (per il 2004 l'aumento è stato quindi del 2,10%).

- Per quanto riguarda le attività di marketing e promozione si segnala quanto segue: in data 8 marzo 2005, è stato siglato il protocollo d'intesa con l'Autorità Portuale dei porti di Roma e del Lazio per la promozione e quindi l'inserimento del progetto Eurtour all'interno del mercato crocieristico internazionale; in data 23 febbraio è stato siglato il protocollo d'intesa con l'Assessorato alle Politiche del Commercio e dell'Artigianato del Comune di Roma per lo sviluppo delle attività commerciali e artigianali del quartiere, l'individuazione di aree e forme idonee per lo svolgimento di attività di intrattenimento, spettacolo, svago e dei pubblici esercizi e, infine, per lo studio di un progetto mirato al miglioramento dell'attività pubblicitaria nel quartiere.

8. Evoluzione prevedibile della gestione

Le linee di prevedibile evoluzione della gestione sono così sintetizzabili:

La Controllante:

- Velodromo Olimpico: la realizzazione del progetto (il cui piano finanziario deve ancora essere definito ed approvato dal Consiglio di Amministrazione) prevede l'esecuzione di un appalto integrato per un investimento totale (comparti A e B) stimato in circa 127 milioni di euro, di cui 11,1 milioni di euro di pertinenza – come detto - del CONI, 11,9 milioni di euro costituiti da aree da cedere e 104 milioni di euro da finanziamenti da reperire.

  L'iter procedurale per il 2005 prevede lo sviluppo di varie fasi tra cui:

  a. il ricevimento delle controdeduzioni alle osservazioni del Municipio XII da parte dell'Ufficio Interventi di Qualità, l'espressione della Giunta Comunale sulle controdeduzioni in questione e l'esame della proposta di deliberazione da parte delle commissioni consiliari permanenti;

b. la deliberazione del Consiglio Comunale e la pubblicazione dell'Accordo di Programma;
c. la Conferenza dei Servizi per l'acquisizione dei pareri da parte delle Amministrazioni e la sottoscrizione dell'A.d.P. da parte del Presidente della Regione Lazio; conseguente ratifica dell'A.d.P. da parte del Consiglio Comunale;
d. la predisposizione del bando di concorso di progettazione per indire il concorso stesso non appena il Consiglio Comunale avrà provveduto a quanto detto al punto sopra; nomina della Commissione aggiudicatrice del concorso di progettazione;
e. la predisposizione del bando per il procedimento concorsuale di appalto;

Si prevede che l'iter dell'Accordo di Programma e del concorso di progettazione possa terminare nei primi mesi del 2006 per poi bandire l'appalto integrato. Il tempo di esecuzione delle opere è prevedibile in 2/2.5 anni e quindi la fine lavori dovrebbe avvenire nella seconda metà del 2008.

- Proseguimento degli investimenti di ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Antica e del Palazzo dell'Arte Moderna;

- Avvio della ristrutturazione di altri immobili di proprietà attualmente non occupati ed, in particolare, l'edificio "ex liceo Cannizzaro", parte del Palazzo delle Tradizioni Popolari, il ristorante all'interno del Luneur, l'edificio della Polizia Scientifica (successivamente al rilascio dello stesso da parte degli attuali locatari, previsto per i primi mesi del 2005), dell'Edificio "Salba";

- Programma Urbanistico EUR – Castellaccio: nel corso del 2005, come conseguenza della firma dell'Atto di Ricomposizione Terreni, dovrebbero iniziare i lavori per la costruzione dei parcheggi (che saranno soprattutto al Servizio del costruendo Ministero della Sanità), anche se una stima più ragionevole dei tempi potrebbe portare l'avvio di tali lavori all'inizio del 2006 con la relativa conclusione a metà anno.
  Sono attualmente in corso le trattative per liberare le aree in cessione al Comune e destinate, come detto, a parcheggi pubblici. A garanzia di tale adempimento la Società ha emesso già nel 2003, una fideiussione a favore del Comune di Roma per circa 3,2 milioni di euro.
  Sono altresì in corso contatti con diversi soggetti anche per la prospettiva di vendita del terreno di proprietà, con relativa capacità edificatoria, così pervenuto per effetto della sottoscrizione dell'Atto di Ricomposizione Terreni.

- Realizzazione all'interno dei parchi di strutture prefabbricate da destinare ad asili ovvero ad attività commerciali;

- Palazzo dello Sport (ora Palalottomatica): il Collaudo Tecnico Amministrativo ha altresì comportato l'approvazione del Piano di Manutenzione redatto dal Concessionario, il quale rappresenta lo strumento di verifica da parte della Società (in particolare del Responsabile Unico del Procedimento) delle condizioni di uso del Palazzo e di mantenimento degli standard prestazionali collaudati sino alla riconsegna dell'immobile, fissata, come già evidenziato, per il giorno 20 maggio 2014;

- N.C.C.I.: si predisporrà quanto di competenza per ottenere il permesso di costruire, per il quale si attende il pronunciamento della Regione Lazio, atteso entro aprile 2005.
  Si procederà alle attività di vigilanza, verifica (nel rispetto della normativa) e validazione del progetto esecutivo, nonché alla vigilanza sui lavori di costruzione;

- Parcheggi a servizio N.C.C.I.: realizzazione del progetto definitivo e predisposizione di quanto necessario per lo svolgimento della gara di aggiudicazione dell'appalto integrato per la loro realizzazione;

- Per quanto attiene l'attività di comunicazione e i rapporti istituzionali:

  - nel mese di aprile si è tenuta la mostra relativa all'"E42", organizzata in collaborazione con la Regione Lazio, e si prevede la sigla della convenzione con l'Assessorato alle Politiche Ambientali ed agricole per la manutenzione e la gestione delle aree verdi di proprietà comunali (trasferite al Comune di Roma in sede di trasformazione dell'ex Ente EUR);

  - nel mese di maggio è prevista la realizzazione del Convegno Internazionale sulla città policentrica, intitolata "Le città nella città" – con l'Alto Patronato della Presidenza della Repubblica ed il Patrocinio della Presidenza del Consiglio dei Ministri, della Provincia di Roma e del Comune di Roma - che prevede la partecipazione di architetti, sociologi, urbanisti di prestigio internazionale e che ha l'obiettivo di animare il dibattito internazionale sui processi di sviluppo della città moderna e dell'urbanizzazione;

  - in tema di sviluppo del territorio, sono attese le delibere comunali relative alla definizione dell'assetto viario del quartiere EUR e all'attuazione del protocollo d'intesa firmato in data 28 luglio relativo alla realizzazione del "Programma di riqualificazione dell'EUR";

La Controllata:

A inizio 2005, la società ha approvato il Budget per l'anno corrente che prevede un fatturato pari a circa 4 milioni di euro ed un risultato operativo positivo. Tale budget mira ad identificare Eurfacility come un Global Service Provider di EUR S.p.A., assumendo per la stessa compiti di integrazione e razionalizzazione dei servizi dei quali EUR S.p.A. necessita, per la gestione dei beni strumentali e dei servizi richiesti dai terzi conduttori/utilizzatori degli immobili in patrimonio, sia di tipo tecnologico, che tradizionale. Nel mese di Aprile 2005 si è avuto l'avvio del progetto denominato Territorial Security Project (progetto "TSP"), il quale vede Eurfacility protagonista nella gestione e nella manutenzione del servizio.

Il nuovo piano economico finanziario e l'aggiornamento del Business Plan unitamente alle azioni intraprese da EUR S.p.A., permetteranno ad Eurfacility la continuazione della attività aziendale nonché il suo definitivo riposizionamento sul mercato.

9. Ulteriori informazioni

Controllante:

In aggiunta a quanto finora evidenziato, si segnala che nel corso del 2004 la Capogruppo non ha posseduto azioni proprie né tramite società fiduciarie né per il tramite della controllata né per interposta persona. La società non ha sedi secondarie.

La Società non svolge attività di ricerca e sviluppo nel senso "tecnologico" tradizionalmente inteso, sebbene sia di tutta evidenza l'enorme sforzo da essa prodotto per quanto riguarda tutti i fenomeni di progettualità e sperimentazione che contribuiscono alla formazione di un patrimonio di informazioni ed esperienze indispensabili per una continua crescita economica e la generazione di risultati economici attesi sempre migliori.

Per quanto riguarda il loro trattamento contabile si rinvia a quanto descritto in nota integrativa circa i criteri di formazione del bilancio.

A tal fine si segnala l'investimento di circa 50 mila euro in spese di ricerca e sviluppo, relativo allo studio di fattibilità economico-finanziaria commissionato per il Velodromo, evidenziato anche in nota integrativa.

La presente relazione sulla gestione è stata predisposta in ossequio a quanto previsto dal codice civile e dal d. lgs. 127/91 a corredo del bilancio consolidato al 31 dicembre 2004.

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

EUR S.P.A.

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

Bilancio consolidato al 31/12/2004

Stato patrimoniale attivo		**31/12/2004**	**31/12/2003**
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti			
(di cui già richiamati)			
B) Immobilizzazioni			
I. Immateriali			
1) Costi di impianto e di ampliamento		3.887	103.429
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità		434.169	1.498.552
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno		68.317	103.942
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		519.341	609.295
5) Avviamento			
-) Differenza di consolidamento			
6) Immobilizzazioni in corso e acconti			
7) Altre			5.641.627
		1.025.714	7.956.845
II. Materiali			
1) Terreni e fabbricati		671.033.071	663.866.065
2) Impianti e macchinario		9.395.755	5.991.049
3) Attrezzature industriali e commerciali		131.111	166.257
4) Altri beni		1.644.323	1.952.539
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		14.016.274	2.898.242
		696.220.534	674.874.152
III. Finanziarie			
1) Partecipazioni in:			
a) imprese controllate			
b) imprese collegate			
c) imprese controllanti			
d) altre imprese	251.549		1.549
		251.549	1.549
2) Crediti			
a) verso imprese controllate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
b) verso imprese collegate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			

c) verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
d) verso altri			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi	2.356.375		2.366.823
	2.356.375		2.366.823
		2.356.375	2.366.823
3) Altri titoli			
4) Azioni proprie (*valore nominale complessivo*)			
		2.607.924	2.368.372
Totale immobilizzazioni		**699.854.172**	**685.199.369**
C) Attivo circolante			
I. Rimanenze			
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo			61.081
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
3) Lavori in corso su ordinazione			
4) Prodotti finiti e merci			
5) Acconti			
			61.081
II. Crediti			
1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	14.977.706		17.755.663
- oltre 12 mesi			
		14.977.706	17.755.663
2) Verso imprese controllate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
3) Verso imprese collegate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
4) Verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
4-bis) Per crediti tributari			
- entro 12 mesi	723.883		4.656.264
- oltre 12 mesi	1.331.782		
		2.055.665	
4-ter) Per imposte anticipate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi	955.297		963.426
		955.297	
5) Verso altri			

- entro 12 mesi	4.613.786		1.800.647
- oltre 12 mesi			
		4.613.786	1.800.647
		22.602.454	25.176.000
III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni			
1) Partecipazioni in imprese controllate			
2) Partecipazioni in imprese collegate			
3) Partecipazioni in imprese controllanti			
4) Altre partecipazioni			
5) Azioni proprie (*valore nominale complessivo*)			
6) Altri titoli			
IV. Disponibilità liquide			
1) Depositi bancari e postali		17.395.073	18.303.486
2) Assegni			
3) Denaro e valori in cassa		9.110	3.520
		17.404.183	18.307.006
Totale attivo circolante		**40.006.637**	**43.544.087**
D) Ratei e risconti			
- disaggio su prestiti			
- vari	627.246		122.270
		627.246	122.270
Totale attivo		**740.488.055**	**728.865.726**

Stato patrimoniale passivo		**31/12/2004**	**31/12/2003**
A) Patrimonio netto			
I. Capitale		645.248.000	645.248.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni			
III. Riserva di rivalutazione			
IV. Riserva legale		884.678	734.230
V. Riserve statutarie			
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio			
VII. Altre riserve			
Riserva straordinaria	16.395.715		13.537.196
Versamenti in conto capitale			
Versamenti conto copertura perdite			
Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U.			
Riserva per ammortamenti anticipati art. 67 T.U.			
Fondi riserve in sospensione di imposta			
Riserve da conferimenti agevolati (legge 576/1975)			

Riserve di cui all'art. 15 d.l. 429/1982			
Fondi di accantonamento (art. 2 legge n. 168/1992)			
Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993			
Riserva non distribuibile ex art. 2426			
Riserva per conversione/arrotondamento in EURO			
Conto personalizzabile			
Conto personalizzabile			
Conto personalizzabile			
Altre	1.329.453		1.329.453
Riserva di conversione da consolidamento estero			
Riserva di consolidamento	(204.690)		
		17.520.478	14.866.649
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo		(1.988.820)	(1.249.055)
IX. Utile (perdita) d'esercizio		8.999.854	2.269.199
Totale patrimonio netto di gruppo		**670.664.190**	**661.869.023**
-) Capitale e riserve di terzi			1.410.965
-) Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi			(1.615.655)
Totale patrimonio di terzi			(204.690)
Totale patrimonio netto consolidato		**670.664.190**	**661.664.333**
B) Fondi per rischi e oneri			
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		42.831	17.745
2) Fondi per imposte, anche differite		125.000	400.000
-) Di consolidamento per rischi e oneri futuri			
3) Altri		1.196.971	1.024.849
Totale fondi per rischi e oneri		**1.364.802**	**1.442.594**
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato		2.328.067	2.556.355
D) Debiti			
1) Obbligazioni			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
2) Obbligazioni convertibili			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
3) Debiti verso soci per finanziamenti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
4) Debiti verso banche			
- entro 12 mesi	3.722.800		3.392.847
- oltre 12 mesi	8.205.109		15.568.456
		11.927.909	18.961.303

5) Debiti verso altri finanziatori			
- entro 12 mesi	12.464		632.676
- oltre 12 mesi			21.381
		12.464	654.057
6) Acconti			
- entro 12 mesi			256.108
- oltre 12 mesi	167.971		
		167.971	256.108
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	11.720.012		10.644.446
- oltre 12 mesi			
		11.720.012	10.644.446
8) Debiti rappresentati da titoli di credito			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
9) Debiti verso imprese controllate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
10) Debiti verso imprese collegate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
11) Debiti verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
12) Debiti tributari			
- entro 12 mesi			3.035.518
- oltre 12 mesi			
			3.035.518
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	558.804		490.977
- oltre 12 mesi			135.736
		558.804	626.713
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	3.576.784		1.728.959
- oltre 12 mesi			
		3.576.784	1.728.959
Totale debiti		**27.963.944**	**35.907.104**
E) Ratei e risconti			
- aggio sui prestiti			
- vari	38.167.052		27.295.340
		38.167.052	27.295.340
Totale passivo		**740.488.055**	**728.865.726**

Conti d'ordine	**31/12/2004**	**31/12/2003**
1) Sistema improprio dei beni altrui presso di noi	15.223.414	13.302.579
2) Sistema improprio degli impegni		12.135.906
3) Sistema improprio dei rischi	97.936	
4) Raccordo tra norme civili e fiscali		
Totale conti d'ordine	**15.321.350**	**25.438.485**

Conto economico		**31/12/2004**	**31/12/2003**
A) Valore della produzione			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		25.747.040	24.205.144
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti			
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione			
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni			
5) Altri ricavi e proventi:			
- vari	2.800.716		167.434
- contributi in conto esercizio	39.994		
- contributi in conto capitale (quote esercizio)			
		2.840.710	167.434
Totale valore della produzione		**28.587.750**	**24.372.578**
B) Costi della produzione			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		146.585	573.656
7) Per servizi		7.255.577	8.549.827
8) Per godimento di beni di terzi		583.043	234.145
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	5.317.179		5.525.583
b) Oneri sociali	1.421.589		1.489.399
c) Trattamento di fine rapporto	328.850		368.406
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi	161.615		1.130.441
		7.229.233	8.513.829
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	475.216		1.107.331
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.435.090		3.105.345
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide			1.147.468
		4.910.306	5.360.144
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime,		61.081	(22)

sussidiarie, di consumo e merci			
12) Accantonamento per rischi		1.310.000	400.000
13) Altri accantonamenti			560.000
14) Oneri diversi di gestione		1.998.592	2.086.641
Totale costi della produzione		**23.494.417**	**26.278.220**
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)		**5.093.333**	**(1.905.642)**
C) Proventi e oneri finanziari			
15) Proventi da partecipazioni:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- altri			
16) Altri proventi finanziari:			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri			
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante			
d) proventi diversi dai precedenti:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri	360.018		135.204
		360.018	135.204
		360.018	135.204
17) Interessi e altri oneri finanziari:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri	585.526		1.191.095
		585.526	1.191.095
17-bis) Utili e Perdite su cambi			
Totale proventi e oneri finanziari		**(225.508)**	**(1.055.891)**
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
18) Rivalutazioni:			
a) di partecipazioni			
-) con il metodo del patrimonio netto			
b) di immobilizzazioni finanziarie			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante			

19) Svalutazioni:			
a) di partecipazioni			
-) con il metodo del patrimonio netto			
b) di immobilizzazioni finanziarie			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante			
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie			
E) Proventi e oneri straordinari			
20) Proventi:			
- plusvalenze da alienazioni			
- varie	6.853.070		4.185.975
		6.853.070	4.185.975
21) Oneri:			
- minusvalenze da alienazioni			
- imposte esercizi precedenti			12.986
- varie	2.702.953		494.533
		2.702.953	507.519
Totale delle partite straordinarie		**4.150.117**	**3.678.456**
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)		**9.017.942**	**716.923**
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite anticipate			
a) Imposte correnti	9.958		33.947
b) Imposte differite (anticipate)	8.130		29.432
		18.088	63.379
23) Utile (Perdita) dell'esercizio		**8.999.854**	**653.544**
-) Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi			(1.615.655)
-) Utile (perdita) dell'esercizio di gruppo		8.999.854	2.269.199

Presidente del Consiglio di amministrazione
CUCCIA PAOLO

EUR S.P.A.

C.F. 80045870583 – P.I. 02117131009

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)

Capitale sociale Euro 645.248.000

Nota integrativa al bilancio consolidato al 31/12/2004

Premessa

La presente nota integrativa contiene tutte le informazioni richieste dalle norme di legge che attengono il bilancio consolidato e dalle disposizioni di altre leggi applicabili.
Nella predisposizione del bilancio consolidato, costituito dallo stato patrimoniale e dal conto economico consolidati nonché dalla presente nota integrativa, 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 nonché delle determinazioni dell'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) e, ove mancanti ed applicabili, dagli I.F.R.S. emessi dallo Iasb.
Si è inoltre tenuto conto della necessità di fornire informazioni supplementari, anche se non specificatamente richieste da disposizioni di legge, ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta nel contesto della chiarezza.
Non vi sono state deroghe alle disposizioni previste nel D.Lgs. 127/1991.
Lo stato patrimoniale ed il conto economico consolidati sono stati redatti in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 16 c. 8, del D. Lgs. 213/98.
Per quanto riguarda l'attività del gruppo nonché i fatti di rilievo occorsi dopo la chiusura dell'esercizio, si rinvia a quanto indicato nella relazione sulla gestione che accompagna il presente bilancio.

Criteri di formazione

Il bilancio consolidato è stato predisposto ex d. lgs. 127/91 e, quindi, in conformità al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile; la presente nota integrativa, redatta ai sensi di quanto previsto dal Codice civile e dal d.lgs. 127/91, costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio consolidato stesso.

Area e metodi di consolidamento

Il bilancio consolidato trae origine dai bilanci d'esercizio dell'Eur Spa (Capogruppo) e di Eurfacility Spa al 31/12/2004. I bilanci delle Società incluse nell'area di consolidamento sono assunti con il metodo integrale. L'elenco di queste Società viene dato in allegato (vedi allegato n. 1).
Non esistono Società controllate la cui attività è eterogenea rispetto a quella delle rimanenti Società del Gruppo, e che sarebbero quindi escluse e valutate con il metodo del patrimonio netto.
Non vi sono società controllate escluse dal consolidamento.
Non vi sono casi di imprese consolidate con il metodo proporzionale.
Non vi sono Società collegate, sulle quali la Capogruppo esercita direttamente o indirettamente un'influenza significativa e detiene una quota di capitale compresa tra il 20% e il 50% e che sarebbero valutate secondo il metodo del patrimonio netto.
Per il consolidamento sono stati utilizzati i bilanci d'esercizio delle singole Società al 31/12/2004, approvati dalle relative Assemblee, riclassificati e rettificati per uniformarli ai principi contabili e ai criteri di presentazione adottati dal Gruppo.
Non vi sono Società consolidate che hanno data di chiusura dell'esercizio diversa dalla data di riferimento del bilancio consolidato e per le quali quindi sarebbe stato necessario predisporre degli appositi bilanci annuali intermedi.

Criteri di consolidamento

Il valore contabile delle partecipazioni in Società consolidate viene eliminato contro la corrispondente voce di patrimonio netto. Le differenze risultanti dalla eliminazione sono attribuite alle singole voci di bilancio che le giustificano e, per il residuo, se positivo, alla voce dell'attivo immobilizzato denominata "Differenza da consolidamento" o detratte dalle riserve di consolidamento del passivo. Se negativa, la differenza residua viene iscritta nella voce del patrimonio netto "Riserva di consolidamento" o in apposito "Fondo di consolidamento per rischi e oneri futuri", in osservanza del criterio dell'art. 33, comma 3, del D.Lgs. 127/91.
La "Differenza da consolidamento" e il "Fondo rischi e oneri" così determinati sono imputati al conto economico in relazione all'andamento economico delle partecipate o ammortizzati applicando il criterio indicato al successivo punto "Criteri di valutazione" .
I rapporti patrimoniali ed economici tra le Società incluse nell'area di consolidamento sono totalmente eliminati. Gli utili e le perdite emergenti da operazioni tra Società consolidate, che non siano realizzati con operazioni con terzi, vengono eliminati. In sede di preconsolidamento sono state eliminate le eventuali poste di esclusiva rilevanza fiscale e sono state accantonate le relative imposte differite.
Non vi sono Società controllate e collegate estere per le quali emergano differenze di conversione.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del consolidato chiuso al 31/12/2004 sono quelli utilizzati nel bilancio d'esercizio dell'impresa controllante che redige il bilancio consolidato. La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza, competenza e prospettiva della continuazione dell'attività.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e

non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).
Come indicato in premessa, non vi sono state deroghe in merito a quanto previsto dalla normativa vigente in tema di criteri di valutazione.

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

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

Immobilizzazioni

Immateriali
Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori, e ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura. Le immobilizzazioni in argomento sono state ammortizzate con aliquote variabili indicativamente comprese fra il 33% ed il 20%, ritenute rappresentative del periodo di utilità che gli investimenti potranno avere in futuro. Ove necessario, per l'iscrizione di tali voci è stato richiesto ed ottenuto il consenso del Collegio Sindacale. La Concessione per l'utilizzo del sottosuolo posseduta dalla controllata è stata ammortizzata con l'aliquota del 10%.

Materiali
Sono iscritte al costo di acquisto o al valore determinato in sede di trasformazione in base ad apposita perizia tecnica (per la Capogruppo) e sono rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.
Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.
Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, ridotte alla metà per l'esercizio di entrata in funzione del bene:

- impianti: 7,5%--12%--15%--18%--19%--20%--25%--30%
- attrezzature industriali: 15%
- stigli: 10%
- mobili: 12%
- macchine elettroniche: 20%
- rete idrica e cavi in fibra ottica: 5%.

Per quanto concerne i fabbricati, in relazione alla particolarità della gran parte degli immobili posseduti dall'Eur Spa già evidenziata nei precedenti bilanci, si è mantenuto il criterio che consiste, per i beni di interesse storico, nel ritenerli non ammortizzabili a motivo dell'intrinseco valore dei medesimi che porta a ritenere il valore residuale del bene stesso inalterato nel tempo e, per i restanti beni immobili, non di interesse storico, nel procedere all'ammortamento sistematico, ad aliquote crescenti, sulla base della durata della Società, fissata, alla data della trasformazione, in 51 anni.
Dette aliquote crescenti, individuate a seguito di una specifica perizia, abbracciano quindi aliquote

comprese tra l'1,57% ed il 2,74%.

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".

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.

Per i beni sui quali sono state realizzate operazioni di Project Finance, si osserva quanto segue.

Per il Palazzo dello Sport (oggi Palalottomatica) è stato effettuato l'ammortamento per l'intero anno sulla base del piano d'ammortamento ad aliquote crescenti. Le spese capitalizzate in seguito al collaudo finale (avvenuto nel mese di novembre 2004) delle opere eseguite dal Concessionario sono state ammortizzate con la medesima aliquota con decorrenza dal collaudo stesso.

L'ammortamento è stato calcolato in ragione della indiretta partecipazione del bene alla produzione del reddito della Società. Le operazioni di Project Finance, infatti, consentono di realizzare un provento conseguente alla cessione del diritto di sfruttamento al Concessionario.

Anche per il Palazzo dei Congressi, consegnato nel precedente esercizio al Concessionario, l'ammortamento è proseguito secondo i canoni sopra descritti, in relazione alla continuità del funzionamento del bene medesimo.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Le operazioni di locazione finanziaria sono rappresentate in bilancio secondo il metodo patrimoniale, contabilizzando a conto economico i canoni corrisposti secondo il principio di competenza. I contratti non sono da considerarsi rilevanti ai fini della consistenza patrimoniale del gruppo.

Finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono rappresentate dalla quota di partecipazione della Controllata ad un consorzio di categoria e sono valutate con il metodo del costo, determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione eventualmente rettificato per perdite durevoli di valore.
La partecipazione al consorzio rappresenta un investimento duraturo da parte della società.

Crediti

Sono iscritti al valore nominale ed esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, attraverso una valutazione del rischio specifico e generico di esigibilità tenendo in considerazione le condizioni economiche generali e di settore.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione, ritenuto rappresentativo del valore di estinzione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Disponibilità liquide

Le disponibilità sono iscritte al valore nominale.

Fondi per rischi e oneri

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

Gli oneri di manutenzione periodica programmata che comportano ingenti costi vengono accantonati nell'apposito fondo per spese di manutenzioni cicliche. Gli stanziamenti hanno lo scopo di suddividere il costo di manutenzione che, ancorché effettuato dopo un certo numero di anni, si riferisce all'usura del bene che si verifica senza soluzione di continuità. Detti oneri non apportano migliorie o modifiche che possano incrementare il valore e/o la produttività dei beni sui quali vengono sostenuti.

Contributi in conto capitale ed in conto esercizio

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

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.
Il fondo corrisponde al totale delle indennità maturate a favore dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Impegni, garanzie e rischi

Gli impegni e le garanzie sono indicati nei conti d'ordine al loro valore contrattuale.
Non esistono altri impegni non risultanti dalla Situazione Patrimoniale.

Imposte sul reddito

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

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;
- le rettifiche ai saldi delle imposte differite per tenere conto delle variazioni delle aliquote intervenute nel corso dell'esercizio.

L'iscrizione delle imposte anticipate viene effettuata in base ad una prudente valutazione circa la loro recuperabilità negli esercizi futuri, basata su piani previsionali predisposti per tale finalità.

Conversione dei valori espressi in valuta estera

I crediti e debiti espressi in valuta estera in essere alla data di chiusura dell'esercizio sono esposti in bilancio al cambio in vigore alla data del bilancio stesso.

Riconoscimento ricavi

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi e quelli di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.
I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

Dati sull'occupazione

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2003	31/12/2004	differenza	medio
Dirigenti	10	11	1	11
Quadri	16	10	-6	13
Impiegati	99	90	-9	96
TOTALI	**125**	**111**	**-14**	**120**

I contratti di lavoro applicati sono:

- per la Capogruppo, quello delle aziende dei servizi pubblici, della cultura, del turismo, dello sport e del tempo libero. Il contratto è stato integrato con l'accordo aziendale del 19 luglio 2001. E' stato rinnovato in data 21 marzo 2005;
- per la società controllata, quello del settore delle telecomunicazioni.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. ***Immobilizzazioni immateriali***

Le immobilizzazioni immateriali (di seguito indicate al costo storico, ovvero quello complessivo prima degli ammortamenti) sono costituite dalle seguenti spese:

- spese sostenute in sede di trasformazione dell'Ente Eur in Società per azioni e dalle spese di costituzione della controllata, euro 297.673;
- spese di ricerca e pubblicità, euro 2.590.427;
- spese di acquisizione di programmi e di modernizzazione della rete informatica della Capogruppo, euro 332.191;
- spese per il diritto di concessione all'utilizzo del sottosuolo del quartiere Eur da parte della controllata e per la registrazione del logo aziendale della controllante, euro 877.977;
- spese sostenute dalla Capogruppo sulle aree da adibire a parcheggi, euro 436.382;
- Euro 21.556, per la registrazione dei marchi della Società;
- altri oneri pluriennali sostenuti dalla Controllata pari a euro 7.353.571 relativi a: spese afferenti il ramo d'azienda ceduto e pertanto imputate a conto economico.

Si espone di seguito la variazione dell'esercizio:

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2004	Differenza
7.956.845	1.025.714	-6.931.131

Descrizione costi	Valore 31/12/2003	Incremento	Decremento d'esercizio	Ammortamenti	Variazioni infragruppo	Valore 31/12/04
Impianto e ampliamento	103.429	2.000	63.012	38.530		3.887
Ricerche svil. E pubb.	1.498.552	48.980	835.809	277.554		434.169
Diritti brevetti industriali	103.942	33.553		69.178		68.317
Concessioni, lic e marchi	609.295			89.954		519.341
Altre	5.641.627	31.138	5.672.765			
TOTALI	**7.956.845**	**115.671**	**6.571.586**	**475.217**		**1.025.714**

Si indica qui di seguito la composizione delle voci dei costi d'impianto e ampliamento, sviluppo e pubblicità:

Costi di impianto e ampliamento

Descrizione costi	Saldo al 31/12/2003	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to	Saldo al 31/12/2004
Costituzione e impianto	67.912	2.000	63.012	3.014	3.887
Trasformazione	35.518	0	0	35.516	0
Totali	**103.428**	**2.000**	**63.012**	**38.531**	**3.887**

Spese di ricerca, sviluppo e pubblicità

Descrizione costi	Saldo al 31/12/2003	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Variazioni infragruppo	Saldo al 31/12/2004
Pubbl. e ricerche mercato	1.220.496	48.980	835.809	190.278		243.389

Parcheggi		278.056			87.276	190.780
	Totali	**1.498.552**	**48.980**	**835.809**	**277.554**	**434.169**

L'incremento è dovuto ad uno studio di fattibilità ecomico-finanziario commissionato per il Velodromo da parte della Capogruppo che verrà utilizzato per la realizzazione delle iniziative riferite al Velodromo stesso e già commentate in relazione sulla gestione.

Diritti brevetto

Sono stati acquisiti nuovi programmi software per l'importo di euro 33.553.

Concessioni, licenze

Gli importi sono relativi al costo sostenuto dalla Controllata per l'acquisizione del diritto di utilizzo del sottosuolo del quartiere Eur nonché dalle spese per registrazione marchi della Capogruppo.

La voce "altri oneri pluriennali" accoglieva le spese sostenute dalla Controllata per la realizzazione del TLC & Data Center. Detto ramo aziendale è stato ceduto alla Capogruppo nel corso dell'esercizio e pertanto tutti gli oneri in argomento sono stati imputati a conto economico.

Di seguito si evidenziano le movimentazioni degli altri oneri pluriennali.

Descrizione costi	Valore 31/12/2003	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Variazioni infragruppo	Valore 31/12/2004
Altri oneri pluriennali	5.641.627	31.138	5.672.765			
Totali	**5.641.627**	**31.138**	**5.672.765**			

II. ***Immobilizzazioni materiali***

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

Il valore del terreno denominato "M4 Centro Congressi", è aumentato di euro 12.161 a seguito delle spese incrementative sostenute. Si tratta principalmente dei compensi per la verifica dei contenuti del progetto "Centro Congressi" e della loro rispondenza alla normativa sui lavori pubblici nonché degli oneri relativi al personale dipendente espressamente correlati al medesimo progetto.

Inoltre, in relazione al programma urbanistico denominato "Castellaccio", la Capogruppo, a seguito di un complesso di atti (*"Convenzione Urbanistica" e "Atto di ricomposizione fondiaria di terreni a seguito di lottizzazione"*), ha provveduto ad iscrivere in bilancio una nuova area acquisita in contropartita di una serie di trasferimenti di diversi lotti di terreno facenti parte dell'area denominata "M1 V.le Oceano Pacifico". Il valore dell'area acquisita risulta invariato rispetto alla preesistente valorizzazione del terreno M1 suddetto in ragione del principio di cui all'art. 2426, n. 1 del codice civile, secondo il quale la valutazione delle immobilizzazioni materiali va effettuata al "costo". Il costo sostenuto dalla Capogruppo risulta essere pari al valore del terreno M1 in quanto la nuova area è stata acquisita attraverso la cessione in contropartita del terreno M1 stesso.

A supporto di quanto sopra descritto, la Capogruppo ha acquisito i pareri di primari studi legali che hanno confermato i principi del perfezionamento dei trasferimenti delle suddette aree e le ragioni di invarianza dei valori espressi nel bilancio della Società a seguito delle operazioni sopra indicate, per la cui descrizione si rinvia anche a quanto esposto nella relazione sulla gestione.

Inoltre, al fine di verificare la rispondenza del valore attribuito all'area di nuova acquisizione, la Capogruppo ha provveduto ad effettuare apposita stima tecnica del medesimo.

Si espone di seguito la movimentazione dell'esercizio:

31/12/2003	31/12/2004	Differenza
674.874.152	696.220.534	21.346.382

Descrizione	Valore	Incremento	Decremento d'esercizio	Ammortamenti	Variazioni infragruppo	Valore
	31/12/2003					**31/12/2004**
Terreni e fabbricati	663.866.065	9.885.359	7.883	2.235.892	- 474.578	671.033.071
Impianti e macchinari	5.991.049	5.498.245	-	1.801.599	- 291.940	9.395.755
Attrezzature ind. e comm.	166.257	260.189	265.244	30.091	-	131.111
Altri beni	1.952.539	59.289	-	367.508	3	1.644.323
Immob. In corso e acconti	2.898.242	11.118.032	-	-	-	14.016.274
Totali	674.874.152	26.821.114	273.127	4.435.090	- 766.515	696.220.534

Partecipazioni

Descrizione	31/12/2003	Incremento	Decremento	31/12/2004
Altre imprese	1.549	250.000		1.549
	1.549	**250.000**		**251.549**

Le partecipazioni in "altre imprese" consistono nella quota di sottoscrizione al Consorzio Namex da parte della Controllata.
Le altre partecipazioni iscritte (euro 250.000) sono rappresentate dal versamento – da parte della Capogruppo - della quota di pertinenza, in qualità di socio fondatore, del Fondo di dotazione della "Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana". La Fondazione non ha scopo di lucro ma quello di ideare e gestire attività museali, artistiche e culturali finalizzate alla riqualificazione urbana del territorio del Comune di Roma. In caso di scioglimento, il patrimonio sarà devoluto, proporzionalmente ai conferimenti da ciascuno effettuati, ai soci fondatori ed agli altri eventuali soci.

Crediti

La voce "Altri crediti" (euro 2.356.375) è costituita principalmente dal credito che la Capogruppo vanta nei confronti dell'Ina (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 31/12/2003	Saldo al 31/12/2004	Differenza
61.081		-61.081

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

II. *Crediti*

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2004	Differenza
25.176.000	22.602.454	-2.573.546

I crediti sono rappresentati al loro valore nominale, rettificato in base al prudente apprezzamento mediante un fondo svalutazione crediti movimentato in conseguenza di una attenta analisi delle singole posizioni creditorie della Capogruppo e della Controllata e di una successiva valutazione del loro grado di esigibilità nonché del rischio generico di inesigibilità.
In ragione della sua congruità, nessun accantonamento ulteriore al fondo è stato effettuato nell'esercizio.
L'utilizzo del fondo è conseguente alla cancellazione di crediti pregressi della Capogruppo ritenuti ormai inesigibili e per i quali tutte le procedure di riscossione sono state infruttuosamente esperite.

Tra gli importi più rilevanti si segnalano le cancellazioni del credito per euro 249.904 vantato nei confronti di una società fallita (Libreria dei Congressi) ed del credito di euro 153.880 a seguito della transazione conclusa con il debitore (Cilea).

A fronte dei crediti per gli interessi di mora maturati si è ritenuto di non modificare il corrispondente fondo di svalutazione già preesistente.

Il saldo dei crediti è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	14.977.706			14.977.706
Crediti tributari	723.883	1.331.782		2.055.665
Imposte anticipate		955.297		955.297
Verso altri	4.613.786			4.613.786
Totali	**20.315.375**	**2.287.079**		**22.602.454**

I crediti verso i clienti attengono all'attività istituzionale del gruppo. Molti di essi sono riferibili direttamente all'attività della Capogruppo precedente alla trasformazione in società per azioni (ex Ente Eur).

I crediti tributari (riclassificati anche per il precedente esercizio al fine di una migliore lettura del bilancio nella apposita voce di cui al novellato art. 2424 del c.c.) , pari ad euro 2.055.665, sono così

composti:

- credito per Irpeg e per ritenute subite su interessi attivi (pari complessivamente ad euro 1.667.341). La gran parte del credito, tuttavia, proviene dall'Ente Eur. Detto credito è stato già parzialmente utilizzato nei primi mesi del corrente anno per compensare i debiti relativi ad altri tributi (iva, ritenute, ecc.);
- credito per irap della controllante, pari ad euro 234.383 al netto dell'irap sulle rettifiche infragruppo pari ad euro 5.330 e quindi per un credito netto complessivo di euro 229.053;
- credito per Irap della Controllata, pari ad euro 159.271.

I crediti per imposte anticipate (riclassificati anche per il precedente esercizio al fine di una migliore lettura del bilancio nella apposita voce di cui al novellato art. 2424 del c.c.), pari ad euro 955.297, sono relativi al credito della Controllata per le perdite riportabili illimitatamente ai fini fiscali che si ritengono pienamente recuperabili a fronte delle prospettive reddituali attese della Controllata.

I crediti verso altri, pari ad euro 4.613.786, sono così composti:

- credito per l'Invim straordinaria 1991 versata dalla Capogruppo che, a seguito del contenzioso attivamente coltivato, è stata dichiarata non dovuta, con conseguente diritto al rimborso di sorte ed interessi (pari, rispettivamente, ad euro 1.947.660 ed euro 1.407.985). L'Ufficio ha infatti riconosciuto le ragioni della Società in sede contenziosa;
- altri crediti per euro 472.146;
- credito per l'Iva della Controllata (pari ad euro 785.994).

IV. *Disponibilità liquide*

31/12/2003	31/12/2004	Differenza
18.307.006	17.404.183	-902.823

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

D) Ratei e risconti

Saldo 31/12/2003	Saldo al 31/12/2004	Differenza
122.270	627.246	504.976

Non sussistono, al 31/12/2004, 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

La variazione intervenuta nelle singole voci del patrimonio netto per gli anni 2002, 2003 e 2004 è allegata alla presente nota integrativa (vedi allegato n. 4).

Il capitale sociale è così composto:

Azioni	Numero	Valore nominale in Lire
Ordinarie Eur Spa	6.452.480	100 euro (euro 193.627)
Totali	**6.452.480**	**100 euro (euro 193.627)**

Vi ricordiamo anche, in riferimento all'art. 10 della legge n. 72 del 9 marzo 1983, che per i beni in patrimonio non sono state eseguite rivalutazioni monetarie.

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

La riserva legale e quella straordinaria di euro, rispettivamente, 884.678 e 16.395.715, sono state formate con gli utili dell'esercizio passato che l'Assemblea dei Soci della Capogruppo ha destinato ad incremento del patrimonio sociale.

La riserva da consolidamento, pari ad euro -204.690, è conseguente all'acquisizione totalitaria delle partecipazioni da parte della Capogruppo e al riassorbimento del patrimonio precedentemente di competenza di terzi.

B) Fondi per rischi e oneri

I fondi sono stati stanziati nei precedenti esercizi anche per ragioni conseguenti lo stato del contenzioso dal quale potrebbero scaturire potenziali passività a carico della Capogruppo per questioni attinenti la gestione dell'ex Ente, passività le cui probabilità di verificarsi tendono progressivamente ad esaurirsi con il passare del tempo.
La sua movimentazione è la seguente:

Saldo al 31/12/2003	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2004
1.442.594	1.335.086	1.412.878	1.364.802

L'incremento del fondo rischi ("Altri"), è conseguente ai seguenti accantonamenti:

- euro 1.200.000 per spese di manutenzione ciclica (vedi avanti tra gli accantonamenti per il commento);
- euro 110.000 per contenzioso del lavoro;
- euro 25.086 per fondo T.F.M. amministratori.

Il decremento è così composto:

- euro 567.833 (da "Fondo per altri" accantonamenti) per utilizzo del fondo spese manutenzioni cicliche;
- euro 570.045 (da "Fondo per altri" accantonamenti) per transazioni chiuse nell'esercizio 2004 più favorevolmente rispetto alle previsioni che avevano portato ad effettuare prudenziali accantonamenti negli anni passati;
- euro 275.000 (dal "Fondo per imposte") per conclusione del contenzioso con il Comune di

Roma (a fronte degli accertamenti Ici illustrati nel bilancio dell'anno precedente) con un onere complessivo inferiore rispetto a quanto stimato nell'anno precedente.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

31/12/2003	31/12/2004	Differenza
2.556.355	2.328.067	-228.288

La variazione è così costituita:

Saldo iniziale	**2.556.355**
Incremento per accantonamento dell'esercizio	328.850
Decremento per aggiustamento	-225.562
Rettifiche TFR Ente	-13.785
Acconti pagati nel 2004	-25.260
TFR Previndai 2004	-29.036
Decremento per utilizzo dell'esercizio	-263.495
Totale	**2.328.067**

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito del gruppo al 31/12/2004 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti ai dipendenti.

D) Debiti

31/12/2003	31/12/2004	Differenza
35.907.104	27.963.944	-7.943.160

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche	3.722.800	8.205.109		11.927.909
Altri finanziatori	12.464			12.464
Acconti		167.971		167.971
Debiti verso fornitori	11.720.012			11.720.012
Debiti tributari				
Debiti verso istituti di previdenza	558.804			558.804
Altri debiti	3.576.784			3.540.650
Totali	**19.590.864**	**8.373.080**		**27.963.944**

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2004 esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

Il debito (tutto di pertinenza della Capogruppo) oltre i dodici mesi verso le banche è così composto:

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

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

gode di una garanzia reale.

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

Gli "acconti" sono costituiti da depositi e da anticipi e caparre incassati a fronte di prenotazioni di sale per eventi e manifestazioni che si svolgeranno in futuri esercizi.

I "Debiti verso fornitori" rappresentano l'esposizione del Gruppo per i corrispettivi dovuti alla data del 31 dicembre 2004 in relazione ai servizi fruiti ed ai beni acquisiti alla data medesima.

Negli altri debiti sono inclusi:

- euro 2.334.900 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 192.132 per ritenute operate su compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi;
- euro 738.748 per competenze dovute a dipendenti per ferie e per quattordicesima mensilità nonché per il premio di produttività maturato al 31 dicembre 2004;
- altri debiti per euro 311.004.

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

E) Ratei e risconti

31/12/2003	31/12/2004	Differenza
27.295.340	38.167.052	10.871.712

Rappresentano le partite di collegamento tra gli esercizi conteggiate col criterio della competenza temporale.
Non sussistono, al 31/12/2004, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Il saldo è composto per la gran parte dalle seguenti voci:

- 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;
- risconto del ricavo derivante dalla cessione del diritto d'uso del Palazzo dello Sport per il periodo previsto nel contratto (euro 9.246.358);
- risconto del ricavo derivante dalla cessione del diritto d'uso del Palazzo dei Congressi, concesso quale acconto sul prezzo dovuto per la realizzazione del Centro Congressi (euro 2.582.285);
- affitti attivi di competenza dell'esercizio 2004 (euro 1.639.655);
- altri ratei/risconti per euro 210.089.

Conti d'ordine

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, in favore della Capogruppo, dalla Banca Popolare di Sondrio in favore del Comune di Roma a fronte dell'accordo urbanistico afferente l'area Castellaccio-Parco Volusia.
L'importo di euro 124.073 è relativo ai canoni di leasing in scadenza per i contratti acquisiti dalla Capogruppo a seguito dell'acquisto del ramo d'azienda dalla controllata.
Per la controllata, è iscritto l'importo relativo a fideiussioni rilasciate dal MPS (euro 97.936).

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

Conto economico

A) Valore della produzione

31/12/2003	31/12/2004	Differenza
24.372.578	28.587.750	4.215.172

Descrizione	31/12/2003	31/12/2004	Differenza
Ricavi vendite e prestazioni	-24.205.144	25.747.040	1.541.896
Altri ricavi e proventi	-167.434	2.840.710	2.673.276
Totale	**24.372.578**	**28.587.750**	**4.215.172**

I ricavi sono così suddivisi:

Ricavi attività tipica		
FITTO FABBRICATI		21.311.347
RICAVI DA PARCHI		629.883
PROVENTI DA TERRENI e Aree		165.324
PROVENTI EROGAZIONE ACQUA		208.392
PROVENTI PALAZZO CONGRESSI		482.942
PROVENTI SALONE DELLE FONTANE		228.659
PROVENTI PALAZZO DELLA CIVILTA'		201.803
PROVENTI EVENTI CINEMATOGRAFICI		116.261
PROVENTI PALAZZO UFFICI		1.338.509
DIRITTI CONCESSIONE PALASPORT		132.206
RICAVI DA RINEGOZIAZIONE CANONI		2.459.645
FACILITIES		326.644
SERVIZI TECNICI		712.742
CONTRIBUTI IN C/ESERCIZIO		39.994
ALTRI		233.399
	Totali	**28.587.750**

B) Costi della produzione

31/12/2003	31/12/2004	Differenza
26.278.220	23.494.417	-2.783.803

Descrizione	31/12/2003	31/12/2004	Differenza

Materie prime, sussidiarie e merci	573.656	146.585	-427.071
Servizi	8.549.827	7.255.577	-1.294.250
Godimento di beni di terzi	234.145	583.043	348.898
Salari e stipendi	5.525.583	5.317.179	-208.404
Oneri sociali	1.489.399	1.421.589	-67.810
Trattamento di fine rapporto	368.406	328.850	-39.556
Altri costi del personale	1.130.441	161.615	-968.826
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.107.331	502.816	-604.515
Ammortamento immobilizzazioni materiali	3.105.345	4.407.490	1.302.145
Svalutazione crediti	1.147.468		-1.147.468
Variazione rimanenze merci	-22	61.081	61.103
Accantonamento rischi	400.000	1.310.000	910.000
Altri accantonamenti	560.000		-560.000
Oneri diversi di gestione	2.086.641	1.998.592	-88.049
Totali	**26.278.220**	**23.494.417**	**-2.783.803**

L'accantonamento per rischi (euro 1.310.000) è quasi integralmente costituito (euro 1.200.000) dall'importo imputato a fronte di spese per manutenzione ciclica degli immobili da parte della Capogruppo.
La Società ha stimato, sulla base di un piano storico e previsionale, l'importo che ritiene di dover investire per tutte le manutenzioni che non creano incremento di valore per gli immobili.
Si tratta delle spese di manutenzione ciclica che la Società, al fine di mantenere in piena efficienza il proprio patrimonio immobiliare, sostiene costantemente. Tuttavia, al fine di evitare i rischi derivanti da possibili oscillazioni nel corso degli esercizi, si è ritenuto opportuno approntare detto fondo, oggi stimabile in modo più ragionevole, grazie all'esperienza acquisita nel corso degli anni passati.
Come già indicato precedentemente, il fondo accantonato in corso d'anno è già stato utilizzato per euro 567.833, di cui euro 367.136 per manutenzione di immobili storici ed euro 200.697 per la manutenzione dei restanti immobili.

C) Proventi e oneri finanziari

31/12/2003	31/12/2004	Differenza
-1.055.891	-225.508	-830.383

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre
Interessi bancari e postali	294.763
Altri	11.694
Invim	53.561
Totali	**360.018**

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Altre
Interessi bancari	29.014
Interessi altri	7.410
Interessi su finanziamenti	549.102
Totali	**585.526**

E) Proventi e oneri straordinari

31/12/2003	31/12/2004	Differenza
3.678.456	4.150.117	471.661

Descrizione	31/12/2003	31/12/2004	Differenza
Sopravvenienze attive	4.185.975	6.853.070	2.667.095
Oneri straordinari	-201.939	0	201.939
Minusvalenze da alienazioni	-11.653	0	11.653
Sopravvenienze passive	-293.928	-2.702.953	-2.409.025
Totale	**3.678.456**	**4.150.117**	**471.661**

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

per la Capogruppo:

- Euro 560.000 per storno parziale dell'accantonamento effettuato nel precedente esercizio a fronte di una transazione con un fornitore che si è chiusa nel 2004;
- Euro 122.998 per la rideterminazione del carico fiscale irap 2002;
- Euro 70.025 per interessi legali su crediti;
- Euro 225.562 per rettifica del fondo TFR;
- Euro 275.000 per parziale storno dell'importo accantonato nel 2003 a fronte di rischi sul contenzioso con il Comune di Roma (si rinvia a quanto già indicato a commento della voce Fondi rischi);
- Euro 259.977 per transazioni, incasso crediti ritenuti non più esigibili, rettifiche, ecc.

Gli oneri straordinari sono costituiti dalle seguenti somme:
- Euro 94.023 per aggiustamenti di stime effettuate negli anni 2001, 2002 e 2003;
- Euro 5.962, per altri aggiustamenti vari;
- Euro 158.093, per oneri sopravvenuti e non stimati negli esercizi di competenza.

Per la Controllata le voci straordinarie sono le seguenti:
- Euro 5.339.508 di sopravvenienza attiva, di cui 5.303.567 euro per rinuncia ai propri crediti del precedente socio Acea S.p.a.;
- Euro 2.444.875 di sopravvenienza passiva per l'imputazione a conto economico di tutte le poste residue di bilancio correlate alla Telehouse (spese pubblicità, di affitto e altre capitalizzate nei precedenti esercizi) ceduta alla Capogruppo.

Imposte sul reddito d'esercizio

31/12/2003	31/12/2004	Differenza
63.379	18.088	-45.291

Imposte	31/12/2003	31/12/2004
Imposte correnti:	**33.947**	**9.958**
IRPEG		
IRAP	33.947	9.958
Imposte differite (anticipate)	**29.432**	**8.130**
IRPEG	29.432	8.130

IRAP		
Totale	63.379	18.088

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

Determinazione dell'imponibile IRAP e della rettifica delle imposte anticipate:

Descrizione	Valore	Imposte
Utile di bilancio Capogruppo	8.243.623	
Variazioni ai fini IRAP:		
Spese indeducibili – variazione in aumento	1.611.328	
Ricavi non imponibili – variazione in diminuzione	-26.665.275	
Totale	189.676	
Onere fiscale teorico (%)	5.25	9.958
Carico fiscale conseguente ai rapporti infragruppo (diminuzione di quote d'ammortamento)		0
Tot. Imposte correnti		**9.958**
Storno credito per rettifica imposte anticipate Controllata		8.130
Tot. Imposte anticipate		**8.130**

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

Si precisa peraltro che le perdite fiscali della Controllata per le quali è stato appostato il credito per imposte anticipate nei passati esercizi, sono illimitatamente riportabili a nuovo, attesa la loro manifestazione nei primi tre esercizi di vita della società ed in base a quanto previsto dall'art. 84 del TUIR. L'importo accantonato è conseguente alla riduzione del credito per imposte anticipate da € 963.426 a € 955.297 a seguito della rinuncia al credito di alcuni componenti del C.d.A. relativamente a compensi non riscossi e sui quali, pertanto, erano state calcolate le imposte differite.

Abrogazione dell'interferenza fiscale

Come noto, nel rispetto del principio enunciato nell'art. 6, lettera a), della legge 366/2001, con il decreto legislativo n. 6/2003 recante la riforma del diritto societario, è stato abrogato il secondo comma dell'articolo 2426 che consentiva di effettuare rettifiche di valore e accantonamenti esclusivamente in applicazione di norme tributarie. Conseguentemente, occorre eliminare le eventuali interferenze esistenti in bilancio a seguito di accantonamenti effettuati unicamente per ragioni fiscali.

Nessuna Società del gruppo ha mai effettuato accantonamenti e/o ammortamenti diversi da quelli previsti dalle norme civilistiche.

Pertanto nessun "disinquinamento" di poste aventi carattere esclusivamente tributario deve essere operato nel presente bilancio.

Situazione fiscale

In merito alla situazione fiscale della Capogruppo, si precisa che:

- 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, per quanto a nostra conoscenza, l'Ente EUR, nell'anno 1992, ha provveduto a versare le somme richieste;

- è pendente presso la Commissione Tributaria Provinciale di Roma un contenzioso relativo ad una cartella di pagamento, notificata il 28.5.2004, relativa all'Irpeg ed all'Imposta sul patrimonio netto per il 1994, per un importo pari a euro 716.584;

- è pendente presso la Commissione Tributaria Provinciale di Roma un contenzioso relativo ad una cartella di pagamento, notificata il 28.5.2004, relativa all'Imposta sul patrimonio netto per le imprese per il 1994, per un importo pari a euro 18.949;

- con riguardo alla **fiscalità locale:**

  - il Comune ha proposto appello avverso le sentenze che hanno accolto i ricorsi avverso gli accertamenti ICI per il 1995 per il 1996 e sono ancora pendenti i termini per l'appello per le sentenze che hanno accolto i ricorsi relativi agli accertamenti per gli anni 1997 e 1998;

  - sono, invece, ancora pendenti in Commissione Tributaria Provinciale 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. In relazione ad essi il 25.2.2004 è stata notificata la cartella di pagamento.

Altre informazioni

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

Qualifica	Compenso
Consiglio di Amministrazione	627.536
Collegio sindacale	103.890

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Si allegano al bilancio consolidato:

- l'elenco delle imprese incluse nel consolidamento col metodo integrale ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 127/91;
- il prospetto si raccordo tra il risultato netto ed il patrimonio netto della consolidante ed i rispettivi valori risultanti dal bilancio consolidato.
- Il rendiconto finanziario;
- Il prospetto di movimentazione del patrimonio netto del Gruppo.

EUR S.P.A.

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

Allegato n. 1 al bilancio consolidato al **31/12/2004**

Elenco delle imprese incluse nel consolidamento con il metodo integrale ai sensi dell'art. 26 del d.lgs. 127/91 al 31/12/2004

Denominazione sociale	Sede	Capitale sociale		Soci	Quota prop. %	Quota cons. %
		Valuta	Importo			
EURFACILITY S.P.A.				EUR S.P.A.	100,000	100,000

Presidente del Consiglio di amministrazione

CUCCIA PAOLO

EUR S.P.A.

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

Allegato n. 2 al bilancio consolidato al **31/12/2004**

Gli importi presenti sono espressi in Euro.

Prospetto di raccordo tra il risultato netto e il patrimonio netto della consolidante e i rispettivi valori risultanti dal bilancio consolidato

Il patrimonio netto consolidato di gruppo e il risultato economico consolidato di gruppo al 31/12/2004 sono riconciliati con quelli della controllante come segue:

	Patrimonio netto	Risultato
Patrimonio netto e risultato dell'esercizio come riportati nel bilancio d'esercizio della società controllante	672.101.471	8.243.625
Rettifiche operate in applicazione ai principi contabili		
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:		
a) differenza tra valore di carico e valore pro-quota del patrimonio netto		
b) risultati pro-quota conseguiti dalle partecipate	(1.629.140)	359.680
c) plus/minusvalori attribuiti alla data di acquisizione delle partecipate		
d) differenza da consolidamento	(204.690)	
Eliminazione degli effetti di operazioni compiute tra società consolidate	396.549	396.549
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza del gruppo	670.664.190	8.999.854
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza di terzi		
Patrimonio sociale e risultato netto consolidati	**670.664.190**	**8.999.854**

Presidente del Consiglio di amministrazione

CUCCIA PAOLO

EUR S.P.A.

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

Allegato n. 3 al bilancio consolidato al **31/12/2004**

RENDICONTO FINANZIARIO
(importi in migliaia di Euro)

		Al 31/12/2004	Al 31/12/2003
A.-	**Disponibilità monetarie nette iniziali (Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)**	14.914	(14.414)
B.-	**Flusso monetario da attività di esercizio**		
	Utile (Perdita) del periodo	9.000	820
	Aumento o (diminuzione) delle riserve di patrimonio		
	Ammortamenti	4.910	4.802
	(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni	0	0
	(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	6.845	0
	Variazioni del capitale di esercizio	12.014	15.276
	Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(228)	265
		32.541	**21.163**
C.-	**Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni**		
	Investimenti in immobilizzazioni:		
	.immateriali	(116)	(118)
	.materiali	(26.055)	(10.554)
	.finanziarie	(240)	0
	Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni	0	7.239
		(26.411)	**(3.433)**
D.-	**Flusso monetario da attività di finanziamento**		
	Nuovi finanziamenti	0	12.352
	Conferimenti dei soci	0	0
	Contributi in conto capitale	0	0
	Rimborsi di finanziamenti	(7.363)	(754)
	Rimborsi di capitale proprio	0	0
		(7.363)	**11.598**
E.-	**Distribuzione utili**	0	
F.-	**Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)**	(1.233)	29.328
G.-	**Disponibilità monetarie nette finali (Indebitamento finanziario netto a breve finale) (A+F)**	13.681	14.914

Presidente del Consiglio di amministrazione

CUCCIA PAOLO

EUR S.P.A.

C.F. 80045870583 – P.I. 02117131009

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

Allegato n. 4 al bilancio consolidato al **31/12/2004**

Prospetto delle variazioni dell'esercizio 2004 nei conti di patrimonio netto del Gruppo Eur

	AL 31/12/2002	Destinazione risultato esercizio 2002	Utile d'esercizio 2003	AL 31/12/2003	Destinazione risultato esercizio 2003	Utile d'esercizio 2004	AL 31/12/2004
Capitale sociale	645.248.000			645.248.000			645.248.000
Riserva legale	519.857	214.373		734.230	150.448		884.678
Riserva di trasformazione	916.287			916.287			916.287
Riserva straordinaria	9.877.286	3.659.910		13.537.196	2.858.520		16.395.716
Riservas terreno Laurentina	0	413.166		413.166			413.166
Riserva di consolidamento	0			0			(204.690)
Utili (perdite) a nuovo	0			0			0
	(741.762)	741.762		0			0
		(1.249.055)		(1.249.055)	1.249.055		0
					(1.988.820)		(1.988.820)
Utile d'esercizio	3.780.154	(3.780.154)	2.269.199	2.269.199	(2.269.199)	8.999.854	8.999.854
Riserva conversione euro	3	(3)		0	0		(1)
TOTALE	659.599.825	(1)	2.269.199	661.869.023	4	8.999.854	670.664.190

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Ing. Paolo Cuccia)