

ATTI PARLAMENTARI

XV LEGISLATURA

CAMERA DEI DEPUTATI

Doc. **XV**

n. **108**

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 S.p.A.

(ex ente autonomo esposizione universale di Roma)

(Esercizio 2005)

Trasmessa alla Presidenza il 27 aprile 2007

PAGINA BIANCA

INDICE

Determinazione della Corte dei conti n. 24/2007 del 17 aprile 2007	<i>Pag.</i>	5
Relazione sul risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'EUR per l'esercizio 2005 .	»	9

DOCUMENTI ALLEGATI

Esercizio 2005:

Relazione dell'Assemblea dei soci	»	73
Bilancio consuntivo	»	109
Relazione del Collegio sindacale	»	153

PAGINA BIANCA

DETERMINAZIONE DELLA CORTE DEI CONTI

PAGINA BIANCA

Determinazione n. 24/2007.

LA CORTE DEI CONTI

IN SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

nell'adunanza del 17 aprile 2007;

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 dell'EUR S.p.A. al 31 dicembre 2005 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 Consigliere dottor Francesco Paolo Romanelli 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 2005;

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

PER QUESTI MOTIVI

comunica, a norma dell'articolo 7 della legge n. 259 del 1958, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio d'esercizio dell'EUR S.p.A. al 31 dicembre 2005 – corredato delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione – l'unita relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'Ente stesso.

ESTENSORE

Francesco Paolo Romanelli

PRESIDENTE

Mario Alemanno

Depositata in Segreteria il 23 aprile 2007.

IL DIRIGENTE

(Antonio Di Virgilio)

RELAZIONE DELLA CORTE DEI CONTI

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 2005

S O M M A R I O

1. Premessa	<i>Pag.</i>	13
2. Ordinamento e fini	»	14
3. Organi e struttura organizzativa interna	»	15
4. Attività e fatti di gestione più rilevanti	»	18
5. Risorse umane	»	28
6. Rapporti con imprese controllate	»	33
7. Gestione e bilancio	»	36
8. Conclusioni	»	49

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 2005, dando altresì notizia degli eventi salienti intervenuti sino alla data corrente.¹

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

Il D.lgs. 17 agosto 1999, n. 304 (con cui è stata disposta la 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 (ora dell'Economia e Finanze), per una quota pari al 90%, e al Comune di Roma, per il restante 10%.

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

¹ Per le relazioni sui precedenti esercizi vedasi, da ultimo, la determinazione n. 8/06 in data 20 marzo 2006 – esercizio 2004 – Atti parlamentari, XIV Leg., Doc. XV, n 397.

2 – Ordinamento e fini

A seguito delle modifiche statutarie approvate dall'Assemblea Straordinaria dei Soci il 30 settembre 2004, l'oggetto sociale si compendia nelle seguenti attività:

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

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

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

4.- la valorizzazione del complesso di beni societari, anche attraverso l'attività di costruzione ed alienazione di singoli beni e successivo reinvestimento;

5.- la gestione, la valorizzazione e l'alienazione 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, la Società 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.

Come già accennato nella relazione sulla gestione finanziaria relativa all'esercizio 2004, nell'assemblea svoltasi il 6 giugno 2005, si è, altresì, provveduto, su richiesta del socio di maggioranza, ad inserire nello Statuto apposita disposizione (art.14), con cui, in conformità alla previsione del novellato art. 2387 c.c., l'assunzione della carica di Amministratore è stata subordinata al possesso di particolari requisiti di *"...onorabilità, professionalità ed indipendenza..."*.

Con lo stesso articolo è stato, inoltre, previsto un limite alla possibilità per l'Amministratore Delegato e per i Consiglieri di Amministrazione di rivestire la carica di Amministratore in altre S.p.A. (rispettivamente, non più di 2 ulteriori incarichi per il primo e non più di 5 per gli altri).

3 – Organi e struttura organizzativa interna

La Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 7 membri (1 Presidente e 6 Consiglieri).

Risulta istituita la carica di Amministratore Delegato.

Il controllo, ai sensi dell'art. 2403, 1° comma c.c., è esercitato da un Collegio Sindacale composto da 3 membri.

Il controllo contabile è esercitato, ai sensi dell'art. 2409 bis c.c. e dell'art. 22 dello Statuto, da una Società di revisione.

I compensi corrisposti agli organi di amministrazione e di controllo sono rimasti sostanzialmente invariati rispetto a quelli corrisposti nell'esercizio 2004, ammontando, nel complesso, ad € 541.000 circa per il Consiglio di Amministrazione (+ € 4.000) e ad € 75.000 per il Collegio Sindacale (- € 3.000).²

Nel prospetto che segue si evidenziano i compensi spettanti a ciascun componente del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, quali stabiliti dall'Assemblea e dallo stesso Consiglio di Amministrazione, ai sensi, rispettivamente, dell'art. 2389, 1° e 3° comma c.c.:

Presidente	95.000
Amministratore Delegato	315.000
Consiglieri	125.000
Presidente del Collegio Sindacale	28.400
Componenti del collegio Sindacale	46.600

Non è prevista la corresponsione di gettoni di presenza.

In sede di approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2005, cui pertiene la presente relazione, l'Assemblea ordinaria ha proceduto alla nomina dei componenti dei due organi per il triennio 2006/2008.

All'uopo, sono stati confermati tutti i precedenti Amministratori, mentre sono stati sostituiti 2 dei 3 componenti del Collegio Sindacale, rimanendo confermato il solo Presidente.

Non sono stati deliberati aumenti dei compensi.

La Società, al fine di ottimizzare le proprie risorse interne e, quindi, di migliorare sia l'efficienza organizzativa che l'efficacia nel raggiungimento di nuovi obiettivi, ha adottato, a partire dal 2004, un assetto organizzativo ritenuto

² Il dato è comprensivo degli oneri aggiuntivi in relazione alla posizione fiscale di ciascun amministratore o sindaco.

adeguato alla missione aziendale, articolato in Divisioni e Direzioni che operano in sinergia per raggiungere gli obiettivi sociali.

Per la gestione e l'incremento economico del valore del patrimonio immobiliare e la valorizzazione degli *assets* aziendali, sono state create due divisioni:

- la *Divisione Patrimonio*, che cura la locazione immobiliare e i servizi, vale a dire il *core business* aziendale; della Divisione fanno parte la Direzione Commerciale e la Direzione Tecnica e Sicurezza;
- la *Divisione Sviluppo Strategico*, che persegue la valorizzazione degli edifici e delle aree verdi attraverso progetti di sviluppo; della Divisione fanno parte la Direzione Progetti Speciali e lo *staff* del Responsabile del Procedimento per il nuovo Centro Congressi Italia (vedi *infra* n. 4.1 b)).

Risultano, inoltre, istituite le Direzioni Comunicazione e Rapporti Istituzionali, Legale e Contratti, Amministrazione e Finanza e Personale e Organizzazione.

Nella seduta del 22 dicembre 2006, il C.d.A. ha esaminato una proposta di rimodulazione dell'assetto organizzativo, in vista, soprattutto, dei gravosi e delicati incombeni connessi ai consistenti interventi relativi alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi, alla trasformazione urbanistico- architettonica delle aree facenti capo all'ex Velodromo Olimpico ed al ripristino funzionale del Palazzo della Civiltà Italiana, che si prevede abbiano inizio nel corso del 2007 (cfr. *infra* n. 4.1).

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;
- ha istituito, in linea con la normativa vigente, un Comitato per il Controllo Interno, un Comitato per la Remunerazione, un Servizio di *Audit e Management Risk* e si è dotata di un Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo, ai sensi del D. lgs. n. 231/2001, nonché di un Codice Etico;
- ha adottato il Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza sul lavoro, con procedura automatizzata, secondo le prescrizioni contenute nel D.lgs. n. 626/1994, in particolare relativamente ai cantieri riguardanti tutti i lavori di ristrutturazione, manutenzione straordinaria e nuova costruzione effettuati dalla Società;
- ha adottato, in osservanza alle disposizioni di cui al D.lgs. n. 196/2003 (c.d. Codice della *Privacy*), il Documento Programmatico della Sicurezza, conservato

presso l'Ufficio del Responsabile del trattamento dei dati personali, all'uopo nominato.

Infine, in considerazione del particolare rilievo tecnico architettonico amministrativo ed economico delle relative opere (*infra* n. 4.1), sono stati individuati quattro autonomi centri di responsabilità: Ufficio del Responsabile unico del procedimento per il Palazzo dello Sport (Palalottomatica), per il Centro Congressi, per l'ex Velodromo e per il Palazzo della Civiltà Italiana.

4 – Attività e fatti di gestione più rilevanti

Nel corso dell'esercizio 2005, l'attività societaria si è sviluppata, come negli esercizi precedenti, seguendo tre principali linee di intervento, vale a dire:

- 1) la valorizzazione del patrimonio immobiliare;
- 2) la creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione e lo sviluppo dei servizi connessi alla locazione;
- 3) l'intensificazione delle attività di comunicazione e di promozione di eventi ed iniziative culturali.

4.1 - Valorizzazione del patrimonio immobiliare

Tra le molteplici iniziative, si segnalano, tra le più significative sotto il profilo degli investimenti e della complessità tecnico/amministrativa dei relativi procedimenti di realizzazione, le seguenti:

a) Ristrutturazione dell'area facente capo all'ex Velodromo Olimpico (investimento complessivo previsto: 130 milioni di Euro circa)

Nel corso dell'anno in esame, è proseguito l'iter per la definizione dell'Accordo di Programma relativo all'intervento, con l'approvazione della deliberazione di indirizzi al Sindaco, avvenuta, nel novembre 2005, da parte della competente Commissione Consiliare del Comune di Roma.

Sulla base di tale ultimo atto, il programma dell'intervento prevede, in sintesi:

- nell'area dell'ex Velodromo (comparto A), la costruzione di un complesso multifunzionale di 32.500 mq., destinato prevalentemente ad attività sportive e ricreative (*aquatic center* e centro *fitness* e benessere) con connesse strutture di supporto (centro medico sportivo e di riabilitazione, foresteria, attività commerciali ed uffici) ed una grande superficie esterna, destinata, in parte, ad estensione delle attività interne e, in parte, a percorso benessere; è altresì prevista la realizzazione di 5.500 mq. di servizi pubblici (asilo nido, scuola materna, scuola media, ludoteca centro anziani e centro multimediale), di una "Casa del Ciclismo" e del prolungamento della pista ciclabile esistente;
- nell'area del Viale Oceano Pacifico (comparto B), la realizzazione di un edificio destinato a servizi privati di 21.000 mq., a supporto della sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa.

Sono proseguiti, inoltre, i contatti con il CONI e con l'Istituto per il Credito Sportivo, finalizzati all'ottenimento di un contributo di 11,1 milioni di Euro, dal primo, ed al finanziamento dell'intervento da parte del secondo.

Parallelamente, è stato affidato ad *Advisors* specializzati l'incarico di studiare e proporre la soluzione migliore per la gestione dell'iniziativa e, successivamente, di supportare la Società nell'eventuale fase di selezione di un *partner* per l'ottimizzazione delle potenzialità gestionali dell'intervento.

Si è, altresì, provveduto alla predisposizione degli atti necessari all'indizione del Bando di Concorso per la progettazione dell'intervento, che resta, comunque, subordinato alla definizione dell'Accordo di Programma.

All'attualità:

- il Programma dell'intervento è stato deliberato dal Consiglio Comunale di Roma (3 aprile 2006) ed è stato firmato dal Presidente della Società l'atto di impegno propedeutico alla conclusione dell'Accordo di Programma (19 dicembre 2006), sicchè, per la definizione del procedimento, manca soltanto l'approvazione da parte della Regione Lazio;
- a seguito della conclusione dello studio da parte degli *Advisors*, che hanno prospettato quale percorso più conveniente da seguire quello della individuazione di un partner sviluppatore con cui condividere (eventualmente attraverso la costituzione di un'apposita "*newco*") la realizzazione dell'intervento e la successiva gestione del complesso immobiliare, è in corso la selezione di tale soggetto, giunta alla fase - previa pubblicazione di un invito a manifestare interesse - dell'invio di offerte non vincolanti da parte di 8 raggruppamenti;
- nel frattempo, a seguito di un provvedimento del Comune di Roma che ordinava alla Società di porre in essere interventi urgenti per porre in sicurezza l'ex Velodromo, essendosi accertato il rischio di un suo cedimento strutturale, il C.d.A. ha deliberato (20 ottobre 2006) di procedere anticipatamente alla sua demolizione.

b) Realizzazione del nuovo Centro Congressi (investimento complessivo previsto: 300 milioni di Euro circa)

Come riferito nelle precedenti relazioni, la realizzazione dell'opera, in parte finanziata con i contributi stanziati nella legge c.d. per Roma Capitale, è stata affidata in concessione, ai sensi dell'art. 19 della legge quadro sui lavori pubblici (contratto in data 18.6.2003) alla società "Centro Congressi Italia" (d'ora, in poi, semplicemente, C.C.I. S.p.A.), costituitasi tra le società facenti parte del

Raggruppamento Temporaneo di Imprese, risultato aggiudicatario all'esito della procedura ad evidenza pubblica all'uopo espletata.

Il notevole ritardo con cui il Concessionario ha redatto il progetto definitivo (esso, infatti, è stato presentato, a più riprese, nel giugno del 2004, anziché, come previsto, nell'ottobre 2003), ha comportato un significativo slittamento dei tempi necessari per l'ottenimento delle varie autorizzazioni tecniche ed amministrative, sicchè, l'iter approvativo - dopo il parere espresso dal Consiglio Comunale di Roma (gennaio 2005) e il nulla osta del Comando dei Vigili del Fuoco (luglio 2005), a cui ha fatto immediatamente seguito l'approvazione da parte del C.d.A. di EUR S.p.A., si è concluso soltanto nel mese di agosto, allorquando è stato sottoscritto il verbale di chiusura della Conferenza dei Servizi.

In considerazione di quanto sopra, EUR S.p.A., nel mese di ottobre, al fine di dare sollecito inizio ai lavori, ha diffidato il Concessionario a predisporre la progettazione esecutiva nel rispetto dei termini (60 giorni dall'approvazione del progetto definitivo) previsti dall'atto concessorio e, successivamente (9.11.2005), stante l'atteggiamento dilatorio assunto dalla C.C.I. S.p.A., ha unilateralmente dichiarato la decadenza della concessione.

In prosieguo, tuttavia, il C.d.A, allo scopo di evitare ulteriori pregiudizievoli ritardi nella realizzazione dell'opera, avendo il Concessionario contestato la legittimità dell'adottato provvedimento, è pervenuto alla decisione - in accordo col Comune di Roma (che svolge, peraltro, un ruolo preminente relativamente all'opera in questione attraverso uno specifico rapporto convenzionale, ai sensi dell'art. 4, 4° comma del D.lgs. n. 304/1999) e con il socio di maggioranza - di risolvere consensualmente il rapporto, mediante un accordo transattivo, che è stato stipulato in data 23.12.2005.

Esso prevede, in sintesi, che, a fronte della restituzione da parte del Concessionario dell'intero acconto (€ 9.296.000) corrispostogli a valere sui fondi stanziati con la legge c.d. per Roma Capitale, nonché di € 250.000, anticipati da EUR S.p.A. per lavori relativi all'esistente Palazzo dei Congressi³, di € 90.000 a titolo di rimborso delle spese di gara sostenute a suo tempo, nonché del versamento di € 200.000 a titolo di rimborso parziale delle spese legali (per un totale di € 9.836.000), la Società riconosce alla C.C.I. S.p.A. una somma di € 9.398.607,78 (con una differenza, pertanto, a favore di EUR S.p.A. di € 437.392,22), a titolo:

³ Che era stato pure concesso, contestualmente, in gestione,

- del valore del progetto preliminare e definitivo nonché di quello esecutivo - limitatamente, per quest'ultimo, alla parte effettivamente realizzata sino a quel momento - quantificato provvisoriamente in € 6.860.000 (a detrarre l'importo di € 2.582.284,49, già fatturato da C.C.I. S.p.A.⁴, e, dunque, nell'effettivo importo di € 4.277.715,51), salvo miglior determinazione, sulla scorta delle aliquote base della tariffa professionale degli architetti ed ingegneri, da parte di un Collegio Arbitrale, con contestuale previsione della relativa clausola compromissoria;
- di quota parte (quantificata in € 2.256.800) delle spese generali connesse all'organizzazione, nonché all'attività contrattuale e amministrativa, salvo diversa decisione - sia in ordine all'*an* sia in ordine al *quantum*, non eccedente, comunque, l'importo suddetto - del suddetto Collegio Arbitrale;
- di corrispettivo per il valore (stimato in € 380.000) di una *due diligence* finanziaria, salvo diversa decisione, sia riguardo all'*an*, sia riguardo al *quantum*, del Collegio Arbitrale di cui sopra;
- di rimborso delle spese (riconosciute nell'importo di € 1.020.797,73) sostenute per il pagamento del premio relativo alla polizza fidejussoria stipulata ai fini dell'ottenimento del permesso a costruire, nonché per l'acquisto di beni e l'effettuazione di lavori di manutenzione straordinaria relativi al Palazzo dei Congressi;
- di restituzione della quota parte (€ 1.463.294,54) del corrispettivo concernente il diritto a gestire l'esistente Palazzo dei Congressi sino alla data del collaudo del nuovo manufatto, corrispondente al residuo periodo di durata di tale diritto, non fruito per effetto dell'anticipata risoluzione del rapporto⁵, con conseguente immediato rientro di EUR S.p.A. nel possesso e nella gestione del suddetto Palazzo.

Con lodo depositato in data 12.5.2006, il Collegio Arbitrale:

- ha determinato nel minor importo di € 5.690.979,09 la somma da corrispondere al Concessionario per la progettazione (avendo stimato in € 497.979,09, il valore della progettazione esecutiva realizzata sino alla data di risoluzione della concessione) con una differenza in meno a favore di EUR S.p.A. di € 1.169.020,91;
- ha ritenuto dovuto il rimborso delle spese generali, che ha all'uopo quantificato nello stesso importo stabilito nell'atto transattivo;

⁴ Fattura n. 1/E in data 18.6.2003, emessa contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione per l'acquisizione del diritto alla immediata utilizzazione del Palazzo dei Congressi sino alla data del collaudo nel Nuovo centro Congressi, a fronte di emissione di fattura di pari importo da parte di EUR S.p.A., ai sensi dell'art. 11, 1° comma del D.P.R. n. 633/1972 (art 3 *bis* del contratto di concessione).

⁵ Cfr. nota precedente.

- ha ritenuto non essere dovuto alcunché al concessionario a titolo di corrispettivo per il valore della effettuata *due diligence* finanziaria, con una differenza in meno, pertanto, a favore di EUR S.p.A. di € 380.000.

Per effetto di tale pronuncia, in definitiva, il saldo dare/avere tra EUR S.p.A. ed il Concessionario è aumentato a complessivi € 1.986.413,13 in favore di EUR S.p.A., con una differenza in più, rispetto a quello provvisoriamente concordato nell'atto di transazione (€ 437.392,21), di € 1.549.020,91.

Non essendo stato il lodo impugnato da nessuna delle parti, è stato sottoscritto, in data 18.1.2007, un "*Atto di definizione dei residui rapporti*", con cui, EUR S.p.A. e C.C.I. S.p.A., previo versamento da parte di quest'ultima della somma di € 759.154,66 (a cui si è ridotta quella di € 1.986.413,13 sopra indicata, per effetto del maggior importo di 1.227.258,47 dovuto da EUR S.p.A. a titolo di IVA) si sono dati reciprocamente atto di non aver null'altro a pretendere, così ritenendosi definitivamente transatti e conclusi i propri rapporti.

Al riguardo, la Corte, mentre non ha alcun rilievo da muovere in ordine alla decisione di porre fine al rapporto concessorio, a fronte delle evidenti e reiterate inadempienze contrattuali da parte di C.C.I. S.p.A. (che costituiscono chiaro indice di una inadeguatezza strutturale rispetto alla realizzazione nei tempi stabiliti ed alla successiva gestione di una così complessa ed importante opera), nonché a quella, successiva, di addivenire ad una soluzione transattiva della controversia, tenuto conto dell'ulteriore allungamento dei tempi che sarebbe inevitabilmente derivato da un eventuale contenzioso, non può, d'altro canto, non rilevare che tale situazione (con i pregiudizi economici che ne sono conseguiti, quanto meno, sotto il profilo del notevole slittamento dei tempi previsti per il completamento dei lavori), è stata resa possibile anche da manifeste anomalie della disciplina convenzionale della concessione, quali, soprattutto:

- la previsione di cospicue anticipazioni⁶ al Concessionario prima ancora dell'inizio dei lavori (in palese contrasto con la disciplina e la natura propria del *project financing*, procedendosi, così, di fatto, al finanziamento dell'attività di progettazione);
- la previsione del contestuale affidamento in concessione anche della gestione dell'esistente Palazzo dei Congressi, così consentendo a C.C.I. S.p.A. di conseguire, in aggiunta alle suddette anticipazioni, ulteriori consistenti introiti dall'espletamento di siffatta attività gestoria, prima dell'inizio dei lavori;

⁶ 20% del corrispettivo pattuito di 55,7 milioni circa di Euro, a valere sui fondi per Roma Capitale.

- la previsione di penali minime (e, all'evidenza, del tutto inadeguate rispetto al valore dell'opera e delle anticipazioni erogate, nonché del meccanismo - anch'esso, per vero, singolare - di erogazione della residua parte del corrispettivo) per il ritardo nel redazione della progettazione e nel completamento dei lavori.⁷

All'attualità, dopo che nel corso del 2006 si è proceduto ad una serie di attività propedeutiche⁸ resesi necessarie in conseguenza della risoluzione consensuale del rapporto concessorio con C.C.I. S.p.A., è in fase di espletamento la gara, mediante procedura ristretta, per l'affidamento dell'appalto per l'esecuzione dei lavori, con il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

c) Ristrutturazione del Palazzo della Civiltà Italiana (investimento complessivo previsto: 10 milioni di Euro circa)

Nel corso del 2005, sono proseguiti i lavori di restauro conservativo delle parti esterne e di consolidamento delle fondazioni, finanziati dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali in attuazione della Convenzione stipulata con EUR S.p.A. in data 10.5.2001, che prevedeva la destinazione dell'intero Palazzo, previa stipula di contratto di locazione per la durata di 15 anni (con canoni da scomputarsi dall'importo del costo dei lavori sostenuto dal MBAC), a Museo dell'Audiovisivo, istituito, nell'ambito della Discoteca di Stato, dall'art. 1, comma 3 della legge n. 237/1999.

In data 1°.12.2005, in vista dell'ultimazione dei lavori, è stato stipulato un accordo integrativo e modificativo della suddetta convenzione, in base al quale - a seguito di una migliore valutazione complessiva dei costi gestionali e delle effettive necessità connesse all'allestimento funzionale del Museo, operata dal MBAC - viene destinata al predetto scopo (sempre mediante contratto di locazione, del quale è stata, all'uopo aumentata la durata, portandola a 37 anni) solo una porzione dell'Edificio (parte del piano terra del 1° e del 2° piano).

⁷ Per tali motivi, la questione è stata portata all'attenzione della Procura Regionale del Lazio per le valutazioni di sua competenza in ordine alla sussistenza, nella fattispecie, di profili di responsabilità per danno erariale.

⁸ Affidamento al professionista ideatore dell'opera dell'incarico di adeguare il progetto definitivo alla sopravvenuta normativa antisismica e di completare il progetto esecutivo; esecuzione delle preliminari indagini geologiche e geotecniche, nonché di alcuni lavori concernenti lo spostamento dei sottoservizi; affidamento ad *Advisors* specializzati dell'incarico di aggiornare e definire il nuovo quadro economico complessivo dell'intervento, in rapporto alle più convenienti modalità di esecuzione dei lavori e di utilizzazione e gestione dei manufatti realizzandi (nuovo centro congressi e connessa struttura alberghiera), nonché delle relative fonti di finanziamento; conseguente acquisizione della manifestazioni d'interesse all'acquisto dell'albergo ed alla gestione del centro congressi; stipula della nuova convenzione con il Comune di Roma, ai sensi dell'art. 4, 4° comma del D.lgs. n. 304/1999; affidamento degli incarichi per i servizi di ingegneria di supporto al R.U.P. e per la validazione della progettazione, di Direzione dei Lavori e di Coordinamento della Sicurezza, etc.

Per effetto di tale nuovo accordo, EUR S.p.A. ha predisposto un diverso piano di utilizzo delle residue superfici, prevedendo:

- la concessione in locazione dell'intero 3° piano alla "Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana" (istituita nel 2004, con quote paritarie, dalla stessa Società e dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Roma, al fine di meglio valorizzare l'immobile) per l'allestimento di mostre ed eventi;
- la destinazione degli ultimi tre piani, con modalità da definirsi, alla *"Esposizione permanente del design italiano e del made in Italy"*, di cui all'art. 4, commi 68/70 della legge n. 350/2003 (legge Finanziaria 2004), per la cui realizzazione è stata costituita, in data 30.9.2005, dal Ministero delle Attività Produttive (a cui ne era demandata la istituzione *"...in collaborazione con la Società EUR S.p.A...."*) la *"Fondazione Valore Italia"*;
- la destinazione di alcuni locali, sui vari piani, ad attività di natura commerciale e redditizia (bar, ristorazione, sale congressi, etc.), allo scopo di garantire ad EUR S.p.A. un piano di copertura economica a fronte di possibili eccedenze passive di gestione.

In tale nuova prospettiva di utilizzo dell'Edificio, è stato, altresì, previsto l'ingresso nella "Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana" - a cui è affidato il compito di garantire il coordinamento culturale, estetico e artistico degli spazi, di gestire i servizi comuni e di curare l'attività di promozione, tenuto conto del particolare valore monumentale e del pregio architettonico, artistico e storico del Palazzo - sia della Fondazione "Valore Italia" (mediante la sottoscrizione di una quota del fondo) sia del Ministero delle Attività e dei Beni Culturali (mediante la cessione da parte di EUR S.p.A. di una quota pari all'1% del fondo medesimo), nonché la istituzione di tre Comitati (Scientifico, presieduto dal MBAC, Eventi, presieduto dalla Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana, e Tecnico-Economico, presieduto da EUR S.p.A.) che cureranno i diversi aspetti dell'attività gestionale.

Nel frattempo, EUR S.p.A. ha proceduto alla redazione del progetto di ristrutturazione generale (interna) dell'Edificio ed all'espletamento della gara per l'esecuzione dei relativi lavori.

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

Nel corso del 2005, la Società ha, da un lato, posto in essere una importante opera di investimento immobiliare, mediante la ristrutturazione e l'adeguamento di molti edifici facenti parte del suo patrimonio destinato alla locazione (Palazzo dell'Arte Antica, Palazzo dell'Arte Moderna, Palazzo degli Uffici, Palazzo degli Archivi, Palazzo delle Tradizioni Popolari, Edificio Salba, Palazzo delle Scienze, Edificio della Polizia Scientifica Nord) e, dall'altro, ha svolto una significativa azione commerciale tesa alla pronta messa a reddito di tale patrimonio.

Alla fine dell'esercizio 2005, infatti, le superfici del patrimonio ristrutturato rimaste libere ammontano a 7.653 mq, contro i circa 35.000, registrati alla fine dell'esercizio precedente.

Anche nell'esercizio in esame EUR S.p.A. ha proseguito la strategia diretta alla commercializzazione dei servizi di *facilities* agli immobili, ivi compresi la locazione delle *Telehouse*, nonché alla riqualificazione dei parchi, ai fini della loro locazione per l'intrattenimento sportivo e musicale.

Sono stati, inoltre, ulteriormente sviluppati settori nuovi, come quello delle locazioni di spazi ed aree per affissioni pubblicitarie e per *location* cinematografiche.

Nel complesso, per ciò che concerne la redditività dell'intero patrimonio immobiliare, alla fine dell'esercizio 2005 si è registrato - come risulta dalla tabella che segue - un rendimento complessivo lordo medio pari al 5,25% e, dunque, in aumento di poco più di un punto percentuale rispetto a quello (4.06%) registrato alla fine del 2004.⁹

⁹ Va tenuto presente, al riguardo, che non tutti gli edifici e fabbricati inclusi nel piano di gestione e valorizzazione del patrimonio sono destinati al collocamento sul mercato delle locazioni permanenti.

REDDITIVITA' MEDIA LORDA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

CENTRI DI COSTO	RICAVI AL 31/12/2005 (in migliaia di Euro)	VALORI DI BILANCIO 2005 (in Euro)
ARCHIVIO DI STATO	8.791	99.443.024,51
ARTE ANTICA	811	46.466.349,47
ARTE MODERNA	904	34.556.005,89
CONFEDERAZIONI AGRICOLTURA NORD/SUD	1.731	27.353.995,24
EX RISTORANTE	1.356	17.914.050,66
CASCADE BELVEDERE	47	605.563,33
UFFICIO POSTALE P.LE DOUHET	70	903.224,09
SCIENZE	4.160	69.255.227,22
TRADIZIONI POPOLARI	3.127	42.482.060,64
UFFICI	2.287	36.800.324,81
URBANISTICA	2.474	33.713.475,05
RISTORANTE LUNEUR	-	4.224.942,02
SCUOLA ELEMENTARE EUR	500	4.827.809,79
ISTITUTO ALBERTI	-	16.541.620,12
LICEO VIVONA	-	6.138.880,74
LOCALE TRA ALBERTI ED URBANISTICA	117	1.303.795,44
CIVILTA' ITALIANA	-	27.522.490,15
CONGRESSI	225	25.592.091,68
CIVILTA' ROMANA	-	6.374.639,97
SALONE DELLE FONTANE	138	-
PALASPORT	964	28.697.336,88
VELODROMO	2	22.052.413,14
PISCINA DELLE ROSE	-	1.277.015,63
SERBATOIO SOPRAELEVATO	268	1.447.812,68
IMMOBILE SALBA	-	427.109,86
DISTRIBUTORE API	16	375.980,62
INFRASTRUTTURE IDRICHE	184	534.265,29
STRADE	158	952.041,61
PARCHI E GIARDINI	714	8.365.437,96
TERRENI M1	23	2.545.743,65
TERRENI M3	149	2.113.475,90
TERRENI M4	1	79.083.893,09
TELEHOUSE	4.800	7.480.310,90
TSP	-	1.671.038,69
ALTRI	854	5.696.828,88
TOTALE	34.871	664.740.276
TOTALE (in Euro)	34.871.000	664.740.276
	rapporto % tra ricavi e valore Bilancio (arrotondato)	5,25 %

4.3 - 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 *mass media*.

Al riguardo, vanno menzionati:

- il progetto "*Eurtour - Itinerari culturali*" (in collaborazione con l'APT e l'Autorità Portuale di Roma e del Lazio) finalizzato alla conoscenza dei palazzi storici del quartiere;
- il protocollo d'intesa stipulato con il Comune di Roma per lo sviluppo delle attività commerciali del quartiere e l'individuazione di aree e forme idonee per lo svolgimento di iniziative di intrattenimento, di svago e relative ai pubblici esercizi;
- l'evento espositivo-convegnistico "*E42-Segno e sogno del Novecento*" (in collaborazione con la Regione Lazio), incentrato sulla storia e sulle proiezioni di sviluppo del quartiere, nella prospettiva temporale ieri, oggi, domani;
- la presentazione del sistema TSP (*Territorial Security Project*), attivo dal mese di giugno 2005, che consentirà ad EUR S.p.A. di valorizzare il proprio patrimonio, riducendo il rischio di danneggiamenti derivanti da atti vandalici, di offrire tale servizio ai propri clienti, di garantire sicurezza agli abitanti ed agli utenti del quartiere;
- i concerti pianistici organizzati nel Parco degli Ulivi, in occasione della manifestazione "Estate Romana", nonché gli eventi realizzati (in collaborazione con il Comune di Roma), nell'ambito delle manifestazioni "Notte Bianca";
- varie iniziative editoriali riguardanti diversi aspetti della vita storico-culturale del quartiere.

5 – Risorse umane

Nel seguente prospetto è esposta la consistenza complessiva del personale in servizio alle date del 31/12/2004 e del 31/12/2005.

LIVELLI DI INQUADRAMENTO	AI 31/12/2004	AI 31/12/2005
Dirigenti	11	10
Quadri	6	6
Area D	26	23
Area C	47	46
Area B	4	3
Area A	0	0
Totale	94	88

La tabella che segue espone, invece, il costo del personale nell'esercizio 2005 comparato a quello dell'esercizio precedente.

Costo del personale

(in euro)

	2004	2005
A) <u>Oneri per il personale in servizio</u>		
Stipendi e salari (*)	4.379.722	4.284.305
Oneri previdenziali ed assistenziali	1.154.982	1.111.610
Altri costi (**)	161.350	875.906
Totale A)	5.696.054	6.271.821
B) <u>Trattamento di fine rapporto</u>		
Totale B)	272.962	264.556
Totale Generale (A + B) (Costo Globale)	5.969.016	6.536.377
Variazione % Totale Generale	-18%	+9,5%

(*) Il dato è comprensivo del trattamento accessorio.

(**) Il dato è costituito principalmente dagli incentivi all'esodo (€ 112.000 circa nell'esercizio 2004 ed € 798.752 nell'esercizio 2005).

Nonostante la riduzione del numero complessivo del personale di 6 unità, il costo globale del personale per l'esercizio 2005 registra un aumento del 9,5% rispetto al dato del 2004.

Tale risultato è essenzialmente imputabile all'aumento delle retribuzioni verificatosi per effetto del rinnovo del contratto collettivo nazionale di lavoro per il personale non dirigente sottoscritto nel marzo del 2005, con un incidenza pari al 3% circa¹⁰, all'aumento, in misura pari al 7,15% circa, delle ore di lavoro straordinario, nonché, soprattutto, al notevole maggior costo sopportato a titolo di incentivi all'esodo (799.000 Euro circa nel 2005, a fronte dei 112.000 circa del 2004).

Infatti, se si considera il dato complessivo al netto di tali incentivi (che costituiscono lo strumento maggiormente utilizzato dalla Società per ridurre la consistenza del personale e, conseguentemente, l'incidenza del costo del lavoro), la variazione rispetto al risultato del 2004, pur considerando gli aumenti retributivi, assume valore negativo (-2%), attestandosi l'esborso totale per stipendi, salari ed oneri previdenziali ed assistenziali nell'importo di € 5.737.000, rispetto a quello di € 5.857.000 circa dell'esercizio precedente, confermandosi, così, il *trend* in diminuzione registratosi alla fine dello scorso esercizio (-18% rispetto al 2003).

Tale diminuzione percentuale, assume, poi, valore maggiore (-3,8% circa), laddove si depuri il dato dagli oneri relativi al personale distaccato, avendo continuato la Società ad utilizzare, anche nel corso del 2005, questo istituto (art. 30 del D.lgs. 276/2003), che comporta il rimborso dei costi del personale distaccato (originariamente sostenuti dalla Società "*distaccante*") da parte della Società "*distaccataria*"¹¹.

In tal caso, infatti, il costo del personale si riduce ulteriormente ad € 5.454.000 circa, rispetto al dato omogeneo di € 5.665.000 circa dell'esercizio 2004.

In ogni caso, l'incidenza del costo del personale (quale risultante dalla tabella sopra riportata) sul totale dei costi della produzione è pari, nell'esercizio 2005, al 22,19%, con un decremento del 4,97% rispetto al dato dell'esercizio precedente (27,16%).

Ovviamente, anche tale risultato si riduce ulteriormente (con conseguente maggior decremento percentuale rispetto al risultato del 2004), laddove si consideri

¹⁰ Nel 2004 l'incidenza degli aumenti retributivi è stata invece pari al 2,1%.

¹¹ La Società EUR S.p.A., infatti, ha continuato nel corso del 2005 ad avvalersi di 2 unità di personale distaccate da altri Enti e Società, distaccando, a sua volta, 5 unità e realizzando, in tal modo, un risparmio in termini economici di 3 unità.

il costo del personale al netto degli incentivi all'esodo e degli oneri per il personale distaccato.

In definitiva, può dirsi che nel corso del 2005 è proseguita la politica della Società tesa alla progressiva riduzione del personale sia in termini di numero¹² che di costo, come si rileva dalla tabella riepilogativa che segue, nella quale è anche riportato il dato della retribuzione media, che registra, invece, per le ragioni innanzi indicate un aumento del 3,8%, rispetto al dato del 2004.

(in euro)

Anno	Unità in Servizio alla fine dell'esercizio	Organico medio (base anno precedente)	Oneri per il personale in servizio al netto degli incentivi all'esodo	Variazione	Retribuzione media	Variazione
2004	94	96,5	5.857.606	-6,9%	60.700	-5,9%
2005	88	91	5.737.625	-2,0%	63.050	+3,8%

Per quanto concerne il trattamento di fine rapporto, la Società, pur adeguandosi alla disciplina prevista dall'art. 2120 del codice civile, ha continuato ad utilizzare il sistema dell'accantonamento presso una Compagnia di Assicurazioni.

Tale accantonamento ammonta, nel complesso, alla fine dell'esercizio 2005, ad € 2.278.703¹³, mentre l'accantonamento annuo è stato pari, per lo stesso periodo, ad € 264.556.

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

¹² Va segnalato, al riguardo, che alla data del 1°1.2007, il numero del personale in servizio si è ridotto di 5 ulteriori unità, attestandosi, nel complesso, ad 83 unità.

¹³ La mancanza di coincidenza fra questo importo e quello della voce TFR riportato nello stato patrimoniale passivo (€ 2.056.108) 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)

	2004	2005
Consulenti legali	638.778	347.404
Consulenti fiscali	100.928	175.551
Consulenti in materia di contabilità	104.371	98.870
Consulenti del lavoro	10.710	12.477
Consulenti tecnici	135.276	412.111
Altri consulenti (per la comunicazione, per l'organizzazione, per la commercializzazione degli spazi, ecc.)	350.846	434.279
Collaboratori interinali per attività di segreteria	3.351	-
Totali	1.344.260	1.480.692

I dati sopra esposti mostrano un aumento del 10,1% dei costi per collaborazioni esterne rispetto all'esercizio 2004, confermando, in tal modo, la tendenza già registrata alla fine dello stesso esercizio (allorquando fu registrato un pari incremento rispetto alla spesa sostenuta nel 2003), ad un progressivo aumento di tali oneri.

Benché tali dati siano impropriamente comprensivi anche delle spese notarili e di quelle legali sostenute per il contenzioso societario¹⁴ (talché l'ammontare reale dei costi per collaborazioni esterne si riduce a € 1.253.333 nel 2004 e a € 1.324.382 nel 2005, con un aumento percentuale effettivo pari, pertanto, al 5,6%), va posto in evidenza che, relativamente all'esercizio 2005, tale voce incide sul totale dei costi della produzione nella significativa misura del 4,5% circa.

L'aumento più cospicuo si riscontra nel settore delle consulenze tecniche (+204% circa), e, ancorché in misura minore, in quello delle consulenze fiscali (+74% circa) e delle consulenze per la comunicazione, l'organizzazione e la commercializzazione degli spazi (+23% circa), sicché il relativo dato complessivo ha finito per vanificare il pur considerevole decremento della spesa per le consulenze legali (-64%, circa, ove si consideri il dato al netto delle spese per il contenzioso e di quelle notarili) e per quelle contabili (-5% circa).

Al riguardo, la Corte, pur tenuto conto che il ricorso in maniera così ragguardevole alle consulenze esterne può trovare giustificazione nella particolare complessità, sotto il profilo tecnico-amministrativo, delle procedure relative alla gestione ed alla pianificazione degli interventi di cui si è riferito al precedente punto

¹⁴ Per un importo di € 108.927 nel 2004 e di € 156.310 nel 2005.

4.1, caratterizzati da un elevato livello tecnologico e da un altrettanto consistente rilievo economico, non può che ribadire quanto osservato in occasione della precedente relazione, circa l'esigenza di limitare il ricorso alla prestazione professionale di professionisti esterni ai casi nei quali vi sia una reale esigenza che trascenda le possibilità operative della struttura societaria, osservando rigorosamente il criterio della corretta amministrazione delle risorse, secondo i principi di efficacia, efficienza ed economicità¹⁵.

¹⁵ Va, tuttavia, dato atto che i dati disponibili all'attualità (situazione al 30.9.2006) evidenziano una sensibile riduzione di tali oneri nel corso dell'esercizio 2006, ammontando gli stessi, alla suddetta data, ad € 749.964, il che lascia intravedere la possibilità che nel prossimo esercizio si registri un'inversione di tendenza nell'andamento della spesa di che trattasi.

6 - Rapporti con Imprese Controllate

Alla fine dell'esercizio 2004, il bilancio d'esercizio della controllata EurFacility (già EurNetCity) registrava un utile pari ad € 360 mila circa, a seguito del piano di recupero e di riconversione industriale della suddetta 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 ad € 3.297.000 circa) sono state ampiamente descritte nella relazione relativa a tale esercizio¹⁶ e, alla fine, hanno comportato il passaggio delle azioni dei soci ACEA (39% del capitale sociale) e ATLANET (10%) a favore di EUR S.p.A.

Dalla metà del mese di marzo 2004, EUR S.p.A. deteneva, quindi, il 100% del capitale sociale di EurNetCity S.p.A., in attesa dell'entrata di un nuovo socio industriale, individuato nella Società SERCO S.p.A., risultata la miglior offerente a seguito di apposita selezione gestita da un *Advisor* indipendente.

Tuttavia, le trattative con quest'ultima Società, iniziate alla fine del 2003 e protrattesi per tutto il 2004, sono state dalla stessa interrotte, talché, nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 29.3.2005 si è preso atto dell'esito negativo dell'operazione.

A seguito di tale unilaterale interruzione delle trattative, EUR S.p.A. ha citato in giudizio SERCO S.p.A. per responsabilità precontrattuale, ottenendo, a seguito di accordo transattivo, un risarcimento di € 350.000.

Dopo la chiusura della trattativa con SERCO S.p.A., è stato predisposto un piano alternativo di "deconsolidamento" della partecipazione, in conformità alle indicazioni dei soci che, già dal 2003, ne avevano consigliato la liquidazione.

A tal fine, sono stati avviati contatti con la Marco Polo S.p.A. (*Joint Venture* tra AMA S.p.A. e ACEA S.p.A., operanti nel settore del *Facility Management*), che presentava la seconda migliore offerta dopo SERCO S.p.A., nell'ambito della selezione operata dall'*Advisor*.

Tenuto conto, tuttavia, che la suddetta Società non ha mostrato interesse alla gestione del ramo *high-tech*, in quanto estraneo al proprio *core business*, EUR S.p.A. ha pertanto proceduto alla ricerca di un altro soggetto interessato a tale ramo di azienda, individuandolo, a seguito di apposita selezione, nel gruppo Cosmic S.p.A. (già cliente di EurNetCity/EurFacility, per ciò che concerne, in particolare, il ramo *high-tech*).

¹⁶ Determinazione n. 12/2005 in data 18.3.2005 - Atti parlamentari, XIV Leg., Doc. X, n. 310.

In tale ottica, sono state, quindi, intavolate trattative con Marco Polo S.p.A., per il ramo *low-tech*, e con Cosmic S.p.A., per il ramo *high-tech*.

In particolare esse hanno riguardato:

- l'affitto del ramo *low-tech* (comprendente le attività di manutenzione parchi, servizi urbani, alle persone e agli immobili) a Marco Polo S.p.A.;
- la cessione a Cosmic S.p.A. del ramo *high-tech* (comprendente i servizi di manutenzione degli impianti tecnologici); successivamente, è stata ritenuta più soddisfacente la soluzione della vendita a quest'ultima Società dell'intera partecipazione in Eurfacility, con l'esclusione del ramo *low-tech*, a seguito di valutazione e comparazione con altre offerte.

All'esito di tali trattative, si è, quindi, proceduto, nello scorcio dell'anno, al deconsolidamento della partecipazione in EurFacility, attraverso le seguenti operazioni:

a) EUR S.p.A. ha acquisito da EurFacility il ramo d'azienda *low-tech* ad un prezzo simbolico (tenuto conto del maggior valore assunto dalla partecipazione per effetto dei margini originati dai contratti relativi al ramo in questione nel corso dell'anno 2005), nonché l'*asset* "fibra ottica" ad un prezzo da stabilirsi con successiva perizia indipendente¹⁷, all'uopo utilizzando il credito finanziario di € 1.400.000 circa vantato nei confronti della controllata (tal'ultimo acquisto è stato effettuato sia perché tale *asset* è stato ritenuto di importanza strategica per la Società, sia perché nessuno dei soggetti interessati al ramo *high-tech* - ivi compresa la Cosmic S.p.A. - aveva manifestato interesse per lo stesso);

b) EUR S.p.A., previa stipula di un protocollo d'intesa, è entrata nel capitale sociale di Marco Polo S.p.A. - in precedenza ripartito tra AMA S.p.A. (51%) e ACEA S.p.A. (49%) - sottoscrivendo una quota pari al 33%, ed affittando contestualmente a quest'ultima il ramo d'azienda *low-tech* (ivi compresi 13 dipendenti); l'acquisto della partecipazione è stato effettuato contro il corrispettivo di € 600.000, stabilito sulla base del valore del patrimonio netto di Marco Polo S.p.A. al 31.12.2005, valutato, a seguito dell'aumento di capitale all'uopo disposto in precedenza, in € 1.800.000; dopo l'operazione, il capitale sociale di Marco Polo S.p.A. risulta così composto:

34% (306.000 azioni) - AMA S.p.A.;

33% (294.000 azioni) - ACEA S.p.A.;

33% (294.000 azioni) - EUR S.p.A.;

¹⁷ Tale perizia, redatta in data 27.3.2006, ha stimato in € 1.918.000 circa il valore dell'*asset* in questione.

con conseguente ingresso di 2 rappresentanti di EUR S.p.A. nel Consiglio di Amministrazione, previo aumento del numero dei componenti da 5 a 7. Il canone della locazione del ramo d'azienda (nel quale è compreso un contratto di servizio tra la stessa EUR S.p.A., in veste di committente, e Marco Polo S.p.A., in veste di fornitore) è stato stabilito simbolicamente in € 1.000/anno, essendo l'obiettivo di Marco Polo S.p.A. quello di migliorare, tramite la propria gestione, l'efficienza dei contratti acquisiti, con conseguente riconoscimento in favore di EUR S.p.A., mediante nota di credito, del maggiore margine che sarà generato, a scomputo del corrispettivo convenuto per il suddetto contratto di servizio; nel protocollo d'intesa è stato altresì convenuto che ad EUR S.p.A. sarà distribuito, già a decorrere dall'esercizio 2006, il dividendo derivante da attività di gestione svolte da Marco Polo S.p.A. per gare effettuate in precedenza;

c) Cosmic S.p.A. ha acquisito l'intero pacchetto azionario di Eurfacility al prezzo di € 1.300.000 (pari al valore del patrimonio netto, con una minusvalenza di circa 37 mila Euro); a seguito di tale acquisto sono stati rinegoziati e sottoscritti (al fine di ricomprendervi alcune prestazioni aggiuntive) il contratto di *Global Service (Easyware)*, relativo all'assistenza *hardware* e *software* e il contratto di Gestione Tecnica dei *Data Center*.

Su tale operazione di deconsolidamento il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha chiesto chiarimenti agli Amministratori relativamente:

- all'incidenza, nella determinazione del prezzo di cessione della partecipazione a Cosmic S.p.A., del valore delle perdite fiscali;
- al mancato asseveramento del valore della partecipazione da parte di un *Advisor*, stante l'apparente discordanza tra il metodo dei flussi di cassa attualizzati utilizzato per la valutazione del ramo e quello del patrimonio netto, secondo il quale è stata poi effettuata la cessione;
- al riacquisto da parte di EUR S.p.A. della rete a fibra ottica, principale investimento di EurFacility, ad un prezzo da determinare secondo perizia.

Tali chiarimenti sono stati forniti con nota dell'Amministratore Delegato in data 15.5.2006, senza che da parte del Ministero dell'Economia e Finanze siano state mosse ulteriori obiezioni al riguardo.

7 – Gestione e bilancio

Il bilancio d'esercizio è stato approvato dall'assemblea ordinaria degli azionisti in data 27 marzo 2006¹⁸.

Esso è stato previamente comunicato alla Società di revisione, che, dopo aver effettuato il controllo contabile di sua competenza, ha rassegnato, in data 10.3.2006, la prescritta relazione all'Assemblea, ai sensi dell'art. 2409 ter c.c.

In conformità al dettato dell'art. 2429 c.c., il bilancio è stato, altresì, comunicato al Collegio Sindacale, che ha riferito all'Assemblea sui risultati dell'esercizio sociale e sull'attività svolta nell'adempimento dei propri doveri (Relazione in data 10.3.2006).

L'esercizio si è chiuso con un utile netto di € 8.075.646.

Nonostante il C.d.A. abbia proposto all'unanimità di destinare la parte eccedente il 5% di tale utile (€ 7.671.864) a riserva straordinaria in vista dei rilevanti investimenti programmati (cfr. *supra* n. 4.1), l'Assemblea ha invece deciso a maggioranza, su proposta e con voto favorevole del Ministero dell'Economia e Finanze e contrario del Comune di Roma, di utilizzare, a tal fine, la minor somma di € 2.671.864 e di destinare, invece, la somma residua dell'importo eccedente la riserva legale (€ 5.000.000) alla distribuzione di un dividendo agli azionisti nella misura di € 0,774895854 per ciascuna delle azioni ordinarie in circolazione (n. 5.452.864).

Al riguardo, la Corte non può non rimarcare la discorde valutazione operata dai soci in ordine alla necessità, secondo l'unanime proposta degli Amministratori, di appostare l'intero utile d'esercizio, al netto della riserva legale, a riserva straordinaria.

Trattasi, peraltro, di una difformità di vedute su una questione non secondaria, ma centrale e qualificante della strategia societaria, concernendo la delicata materia del reperimento delle risorse ai fini della copertura del piano degli investimenti.

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

¹⁸ Per effetto del deconsolidamento della partecipazione nella controllata Eurfacility S.p.A. (cfr. *supra* n. 6), nel corrente esercizio non si è proceduto alla redazione del bilancio consolidato.

STATO PATRIMONIALE

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	2004	2005
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
I Immateriali	579.319	533.949
II Materiali	696.386.114	691.281.919
III Finanziarie	5.339.172	7.283.133
Totale Immobilizzazioni	702.304.605	699.099.001
C) Attivo circolante		
I Rimanenze	0	0
II Crediti	21.345.694	40.137.801
III Attività finanziarie che non costituiscono immobil.	0	0
IV Disponibilità liquide	17.286.614	5.187.975
Totale attivo circolante	38.632.308	45.325.776
D) Ratei e risconti	574.982	89.379
TOTALE ATTIVO	741.511.895	744.514.156
STATO PATRIMONIALE PASSIVO		
A) Patrimonio netto		
I Capitale	645.248.000	645.248.000
II Risérve	18.609.846	21.853.470
IX Utile (perdita) dell'esercizio	8.243.625	8.075.646
Totale Patrimonio netto	672.101.471	675.177.116
B) Fondi per rischi ed oneri	1.364.802	1.203.275
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	2.170.404	2.056.108
D) Debiti	27.754.356	30.730.210
E) Ratei e risconti	38.120.862	35.347.447
TOTALE PASSIVO	741.511.895	744.514.156
Conti d'ordine	15.223.103	15.169.705

Preliminarmente, si evidenzia che Il patrimonio netto passa da € 672.101.471 (esercizio 2004) ad € 675.177.116 alla fine del 2005, con un incremento di € 3.075.645, pari allo 0,45%, confermandosi, in tal guisa, per il sesto anno consecutivo, una positiva gestione del patrimonio di provenienza pubblica.

Per ciò che concerne le poste dell'attivo, si registra un leggero decremento delle immobilizzazioni, che passano da € 702.304.605 ad € 699.099.001 (-0,45%).

Nello specifico, si registra un decremento delle immobilizzazioni immateriali (-7,8%) e materiali (-0,7,3%) a fronte di un consistente incremento di quelle finanziarie (+ 36,4%).

Le immobilizzazioni immateriali concernono soprattutto le spese di impianto ed ampliamento (costituite, esclusivamente, dal costo, pari ad € 173.000, della perizia redatta all'atto della trasformazione in S.p.A.), quelle di ricerca sviluppo e pubblicità (costituite, essenzialmente, dal costo, ammontate ad € 293.000, sostenute per uno studio sul risparmio energetico) ed, in misura minore, le spese per acquisizione di diritti di brevetto, utilizzazione di opere dell'ingegno, concessioni, licenze, marchi e diritti simili.

Esse sono state iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori, e sono state ammortizzate sistematicamente nella misura del 20% (10% per i marchi e brevetti), aliquota ritenuta rappresentativa del periodo di utilità che gli investimenti potranno avere in futuro.

L'incidenza percentuale delle immobilizzazioni materiali (€ 691.281.919) sul totale delle attività (92,8%) è leggermente diminuita rispetto a quella registrata alla fine dello scorso esercizio (93,9%).

Tali immobilizzazioni sono state iscritte al costo di acquisto o al valore determinato in sede perizia tecnica redatta all'atto della trasformazione in S.p.A. e sono rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Per quanto concerne i fabbricati di interesse storico, si è mantenuto il criterio adottato negli esercizi precedenti, 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 straordinaria incrementative del valore, si è proceduto per tutti gli immobili (storici e non), alla loro capitalizzazione, senza imputazione ai singoli beni di riferimento.

I costi di manutenzione ordinaria sono stati, invece, imputati 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 stabili oggetto di operazioni di concessione di gestione (Palazzo dello Sport e Palazzo dei Congressi), considerando tali beni componenti accessori del bene immobile.

Il saldo (€ 7.283.133) delle immobilizzazioni finanziarie (in sensibile aumento rispetto all'esercizio 2004), è costituito dal valore della partecipazione nella collegata Marco Polo S.p.A. (€ 600.000) e nel fondo di dotazione della "Fondazione Palazzo Civiltà Italiana" (€ 250.000), nonché dal credito nei confronti della Società di Assicurazione incaricata pari al totale dei premi versati per la polizza TFR (€ 2.278.703), dall'investimento in una polizza assicurativa di capitalizzazione a capitale unico (€ 4.000.000) e, per la parte residua, da depositi cauzionali.

La Società ha fornito dettagliatamente, nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa, le informazioni in merito alla dismissione della partecipazione nella controllata Eurfacility S.p.A. ed all'acquisizione della partecipazione nella collegata Marco Polo S.p.A.¹⁹

Lo stato attuale delle partecipazioni si riassume nei seguenti prospetti.

(in Euro)

	Valore al 31.12.2004	Incremento	Decremento	Valore al 31.12.2005
Imprese Controllate	600.000	737.000	(1.337.000)	-
Imprese collegate	0	600.000	-	600.000
Altre	250.000	-	-	250.000
Totale	850.000	1.337.000	(1.337.000)	850.000

Denominazione	Città	Cap. Soc.	Patr. netto	Utile (Perdita)	%	Valore
Marco Polo S.p.A.	Roma	894.000	1.187.000	464.000	33	600.000

¹⁹ Per l'analisi di tali operazioni si rinvia al capitolo precedente.

L'attivo circolante registra un incremento del 17,3%, passando da € 38.632.308 ad € 45.325.776.

Esso è imputabile, essenzialmente, al consistente aumento dei crediti (+88,3%), essendosi registrata, per contro, una sensibile flessione delle disponibilità liquide (-69,9%).

Nello specifico, l'incremento dei crediti - che nella maggior parte (€ 38.845.000 circa) sono a breve e si riferiscono, soprattutto (€ 26.698.000 circa), alle locazioni di immobili - è dovuto al credito (pari ad € 6.562.000 circa) per l'alienazione di un'area edificabile in località Castellaccio, nonché al credito verso C.C.I. S.p.A. (€ 9.836.000 circa) a seguito della risoluzione consensuale della concessione per la costruzione del nuovo Centro Congressi.²⁰

I crediti tributari registrano, invece, nel complesso, un decremento di € 178.000 circa (-8,95%), attestandosi sull'importo di € 1.809.000 circa.

Tutti i crediti sono stati rappresentati al valore nominale, rettificato, secondo prudente apprezzamento, da un apposito fondo di svalutazione, la cui consistenza è passata da € 2.036.000 circa, alla fine del 2004, ad € 1.276.000 circa alla fine dell'esercizio in esame, con un decremento netto di € 759.000 circa, sulla base di un riesame del grado di esigibilità di ciascuna posizione creditoria.

Il decremento delle disponibilità liquide è invece imputabile all'investimento di 4 milioni di Euro nella Polizza Assicurativa di cui si è detto in precedenza, alla distribuzione di dividendi per 5 milioni di Euro, nonché all'assorbimento di liquidità derivante dall'ordinaria attività societaria.

Tra le poste del passivo, si osserva il decremento del fondo per rischi ed oneri, che a fine esercizio è pari a € 1.203.275 (-11,8%) e si riferisce, per la maggior parte, ad accantonamenti, stanziati nei precedenti esercizi, per coprire perdite o debiti che sarebbero potuti scaturire dal contenzioso riguardante questioni attinenti alla gestione del soppresso Ente, la cui probabilità di verificarsi tende, tuttavia, ad esaurirsi con il passare del tempo.

L'accantonamento per T.F.R. (€ 2.056.108)²¹ denota una flessione del 5,2% rispetto all'esercizio del 2004 e rappresenta l'effettivo debito della Società verso i dipendenti in forza al 31.12.2005, al netto delle anticipazioni corrisposte.

I debiti sono stati iscritti al valore nominale e si riferiscono per € 27.550.000 circa a debiti a breve e per € 3.170.000 circa a debiti oltre 12 mesi, ma inferiori ai 5 anni (trattasi del residuo ammontare, per un importo di € 3.016.000, di un mutuo

²⁰ Cfr., *supra*, n. 4.1 b).

²¹ Cfr. *supra*, nota n. 13.

bancario contratto per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Antica e, per la parte rimanente, di depositi cauzionali incassati negli scorsi esercizi).

I debiti a breve sono così ripartiti:

verso banche	5.242.789
verso fornitori	16.285.283
tributari	2.038.608
verso Istituti di Previd.	516.367
altri	3.467.051
acconti	1.278

Nella voce "altri debiti" è compreso quello certo (in quanto non sottoposto a valutazione da parte del Collegio Arbitrale) di € 2.491.000 circa nei confronti di C.C.I. S.p.A., scaturente dal sopra citato atto di risoluzione consensuale della concessione per la costruzione del Nuovo Centro Congressi.

Il saldo dei ratei e risconti (€ 35.347.447) è costituito, essenzialmente, dalle seguenti voci:

- contributo in conto capitale, pari ad € 24.488.000 circa, concesso con la legge c.d. per Roma capitale, a fronte degli investimenti realizzati per il Nuovo Centro Congressi;
- risconto del ricavo (€ 9.211.000 circa) derivante dalla cessione del diritto d'uso del Palazzo dello Sport per il periodo di durata della concessione;
- affitti attivi di competenza dell'esercizio 2006 (€ 1.648.000 circa).

Non sussistono al 31.12.2005 ratei e risconti aventi durata superiore ai 12 mesi.

I prospetti che seguono evidenziano l'analisi della struttura patrimoniale della Società ed il rendiconto finanziario.

TAVOLA DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE

(importi in migliaia di Euro)

	AL 31/12/05	AL 31/12/04	
A.- Immobilizzazioni			
Immobilizzazioni immateriali	534	580	
Immobilizzazioni materiali	691.282	696.386	
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	850	850	
Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	6.433	4.489	
	699.099	702.305	
B.- Capitale di esercizio			
Rimanenze di magazzino	0	0	
Crediti commerciali	26.698	15.726	
Altre attività	13.529	6.194	
Debiti commerciali	(16.285)	(11.637)	
Fondi per rischi ed oneri	(1.203)	(1.365)	
Altre passività	(41.534)	(42.311)	
	(18.795)	(33.393)	
C.- Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)	680.304	668.912	
D.- Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(2.056)	(2.170)	
Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R.			
E.- (C+D)	678.248	666.742	
coperto da:			
F.- Capitale proprio			
Capitale versato	645.248	645.248	
Riserve e risultati a nuovo	21.854	18.610	
Utile (Perdita) del periodo	8.076	8.243	
	675.178	672.101	
G.- Indebitamento finanziario a medio/lungo termine	3.015	8.205	
H.- Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)			
debiti finanziari a breve	5.243	3.723	
disponibilità e crediti finanziari a breve	(5.188)	(17.287)	
Ratei e risconti di natura finanziaria, netti	-	-	
	55	(13.564)	
	(G+H)	3.070	(5.359)
I.- Totale come in E	(F+G+H)	678.248	666.742

TAVOLA DI RENDICONTO FINANZIARIO

(importi in migliaia di Euro)

	AL	AL
	31/12/2005	31/12/2004
A.- Disponibilità monetarie nette iniziali		
(Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)	13.564	14.588
B.- Flusso monetario da attività di esercizio		
Utile (Perdita) del periodo	8.076	8.243
Ammortamenti	5.500	4.609
(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni	(464)	0
(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	0	0
Variazioni del capitale di esercizio	(14.598)	15.184
Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(114)	(220)
	(1.600)	27.816
Flusso monetario da attività di investimento in		
C.- immobilizzazioni		
Investimenti in immobilizzazioni:		
.immateriali	(304)	(123)
.materiali	(16.088)	(27.372)
.finanziarie	(4.689)	(3.810)
Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni	19.252	6.263
	(1.829)	(25.042)
D.- Flusso monetario da attività di finanziamento		
Nuovi finanziamenti	0	0
Conferimenti dei soci	0	0
Contributi in conto capitale	0	0
Rimborsi di finanziamenti	(5.190)	(3.798)
Rimborsi di capitale proprio	0	0
	(5.190)	(3.798)
E.- Distribuzione utili	(5.000)	0
F.- Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)	(13.619)	(1.024)
G.- Disponibilità monetarie nette finali		
(Indebitamento finanziario netto a breve finale) (A+F)	(55)	13.564

Al riguardo, si evidenzia un decremento del saldo (negativo per € 18.795.000) del capitale d'esercizio, rispetto a quello, parimenti negativo (-€ 33.393.000) registrato nel 2004.

Tale decremento - come già evidenziato - è imputabile, essenzialmente al sensibile aumento dei crediti (parzialmente compensato, tuttavia, dall'incremento dei debiti commerciali) e, nello specifico, soprattutto, alla mancata realizzazione di quelli, per il consistente importo di 17,7 milioni di Euro circa, maturati alla fine dell'esercizio a seguito delle operazioni, a cui si è fatto in precedenza cenno²², di vendita della partecipazione in EurFacility e del terreno in località Castellaccio, nonché della risoluzione della concessione per la costruzione del nuovo Centro Congressi.

Conseguentemente, è aumentato il valore del capitale investito al netto delle passività, che passa (pur a fronte della già rilevata leggera diminuzione del valore delle immobilizzazioni parzialmente compensata dal decremento del fondo TFR) da € 666.742.000 ad € 678.248.000 (+ 1,7%).

Il capitale d'esercizio, a sua volta, risulta coperto per il 99,55% dal capitale proprio, essendosi quest'ultimo attestato ad € 675.178.000, con un incremento, pertanto (derivante dagli utili di periodo al netto dei dividendi distribuiti), dello 0,45% rispetto al valore assoluto (€ 672.101.000) registrato alla fine dello scorso esercizio.

Il saldo negativo del capitale d'esercizio, come si rileva dalla tavola di rendiconto finanziario, ha contribuito all'assorbimento totale delle disponibilità monetarie nette, le quali, infatti, sono passate da un saldo positivo all'inizio dell'anno di € 13.564.000 circa, ad una saldo finale - ancorché di poco - negativo (-€ 55.000), avendo registrato il flusso monetario complessivo del periodo un saldo negativo di € 13.619.000 circa.

Si riporta nel prospetto che segue il conto economico dell'esercizio 2005 posto a raffronto con le risultanze dell'esercizio precedente.

²² Cfr. *supra* in questo stesso capitolo e ai capitoli nn. 4.1 b) e 6.

SINTESI DEL CONTO ECONOMICO

(in euro)

CONTO ECONOMICO	2004	2005
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.407.135	32.866.715
- Altri ricavi e proventi	2.709.104	4.346.875
<u>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</u>	29.116.239	37.213.590
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	88.351	4.160.972
- Per servizi	7.756.308	8.821.960
- Per godimento di beni di terzi	256.212	431.483
- Per il personale	5.969.016	6.536.377
- Ammortamenti e svalutazioni	4.608.988	5.499.925
- Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	61.081	-
- Accantonamenti per rischi	110.000	345.000
- Altri accantonamenti	1.200.000	1.350.000
- Oneri diversi di gestione	1.925.573	2.307.946
<u>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</u>	21.975.529	29.453.663
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	7.140.710	7.759.710
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
- Proventi da partecipazioni	-	-
- Altri proventi finanziari	415.089	377.256
- Interessi passivi e altri oneri finanziari	(557.700)	(416.695)
<u>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</u>	(142.611)	(39.439)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
- Svalutazioni di partecipazioni	-	-
<u>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</u>	-	-
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
- Proventi	1.513.562	2.190.440
- Oneri	(258.078)	(1.835.282)
<u>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</u>	1.255.484	355.158
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	8.253.583	8.075.646
- Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate (IRAP)	(9.958)	-
UTILE DELL'ESERCIZIO	8.243.625	8.075.646

Il conto economico – come si è già riferito - si è chiuso, anche per l'esercizio 2005, con un utile netto pari ad € 8.075.645 (- 2,1%, rispetto a quello registrato alla fine dell'esercizio 2004).

Il risultato positivo è stato determinato principalmente dall'esito della gestione caratteristica, che registra un saldo positivo di € 7.759.710 (+8,6% rispetto a quello registrato alla fine dell'esercizio 2004).

I costi della produzione relativi alla gestione 2005, al netto degli accantonamenti per ammortamenti di immobilizzazioni materiali ed immateriali (€ 5.499.925) e per altri accantonamenti (€ 1.695.000), sono pari ad € 22.258.738, con un incremento del 38,6% rispetto ai dati relativi all'anno precedente (€ 16.056.541).

I principali costi della produzione hanno riguardato:

- "servizi": € 8.821.960 (+13,7%), di cui € 1.867.000 circa per manutenzioni ordinarie all'intero patrimonio (-29,2%), € 2.257.000 circa (+17,6%) per servizi agli immobili (pulizia, facchinaggio, vigilanza, assicurazioni ecc.), € 1.324.000 circa per consulenze tecnico-legali (+5,6%)²³, € 616.000 circa per compensi agli amministratori e al collegio sindacale (dato rimasto sostanzialmente invariato);
- "costi per il personale": € 6.536.377 (+9,5%)²⁴, pari al 22,19 % sul totale dei costi della produzione (-4,97% rispetto al dato dell'esercizio precedente);
- "oneri diversi": € 2.307.946 (+ 19,8%), di cui € 1.693 circa a titolo di ICI).²⁵

Gli ammortamenti (18,67% del totale dei costi della produzione) sono aumentati del 19,33% rispetto all'esercizio 2004 sia a causa del meccanismo adottato, fin dall'inizio, delle aliquote crescenti, sia in ragione degli investimenti effettuati nell'anno.

L'accantonamento per rischi di € 345.000 (sensibilmente aumentato rispetto a quello disposto nello scorso esercizio) è relativo al contenzioso del lavoro in corso, mentre la voce "altri accantonamenti" (€ 1.350.000) si riferisce al fondo per manutenzione ciclica degli immobili, creato appositamente per mantenere in piena efficienza il patrimonio immobiliare della Società ed è stato aumentato di € 150.000, rispetto a quello disposto nel 2004.

Il valore della produzione relativo alla gestione 2005 si attesta su un importo di € 37.213.590 con un aumento del 27,8% rispetto ai dati relativi all'anno precedente (€ 29.116.239).

²³ Sul punto, per maggiori specificazioni, si rimanda a quanto riferito *supra* al n. 5.

²⁴ Vedi, tuttavia, quanto osservato sul punto al precedente n. 5.

²⁵ Il calcolo dell'ICI relativo agli immobili di carattere storico viene effettuato applicando le agevolazioni previste dalla legge n. 413/1991.

Più analiticamente, il valore della produzione riguarda ricavi per un importo complessivo di 34.871.000 circa, di cui, € 32.867.000 circa, per attività principali (locazioni permanenti e temporanee, gestione di infrastrutture, parchi e terreni) ed € 2.004.000 circa, a titolo di indennità corrisposta, a seguito di transazione, dal Ministero della Difesa per l'occupazione dei locali situati nel Palazzo degli Uffici e in quello dell'Archivio di Stato, dalla scadenza dei precedenti contratti di locazione sino al 31.12.2005.²⁶

Il dato evidenzia un incremento del 20,8%, rispetto al risultato dell'esercizio precedente (€ 28.867.000 circa).

La maggior parte dei ricavi (€ 25.565.000 circa) derivano dalla locazione a terzi di immobili di proprietà, € 3.872.00 circa da forniture e lavori in favore di terzi²⁷, mentre 559.000 derivano da ricavi per affissioni pubblicitarie e *location* cinematografiche (nuovi segmenti di attività della Società).

I residui ricavi delle attività principali derivano, specialmente, dal canone di concessione del Palazzo dello Sport (€ 860.000 circa), dal servizio di erogazione idrica (€ 184.000 circa), dai servizi di *Facility Management* (€ 360.000 circa), da contributi in conto esercizio (€ 234.000 circa) e dai servizi tecnologici (€ 924.000 circa).

La voce "altri ricavi e proventi", comprende, tra i più importanti, oltre al ricavo di € 2.004.000 circa di cui si è detto sopra, il provento derivante dalla transazione con C.C.I. S.p.A. (€ 1.119.000 circa) a titolo di corrispettivo per la concessione in gestione del Palazzo dei Congressi sino alla data di risoluzione della stessa²⁸ e quello (€ 300.000 circa) percepito a titolo di corrispettivo per un diritto di opzione relativo alla vendita (alla Società SCAIM) di un complesso immobiliare attrezzato da realizzare entro il 31.12.2007.

Nell'esercizio in esame non sono derivati ricavi²⁹ imputabili alla gestione del Palazzo dei Congressi, essendo stato lo stesso – come già riferito – affidato in concessione a C.C.I. S.p.A.;

La gestione finanziaria, invece, presenta un saldo negativo di circa 40.000 Euro, di proporzioni più ridotte rispetto al risultato dell'esercizio 2004 (-143.000 Euro).

²⁶ Tale importo risulta appostato nella voce "altri ricavi e proventi".

²⁷ Trattasi dei lavori per conto di Poste Italiane S.p.A. negli spazi attrezzati della Telehouse al Palazzo dell'Arte Antica.

²⁸ Importo appostato, negli esercizi precedenti, tra i risconti passivi (cfr. supra n. 4.1 b)).

²⁹ Per locazioni temporanee, congressi ed altri eventi similari.

Il miglioramento, ancorché modesto, è dovuto ad una serie di fattori, 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 dei rapporti con i fornitori.

8 – Conclusioni

I risultati della gestione confermano, anche per l'esercizio 2005, il forte impegno della Società nella valorizzazione del complesso dei beni di appartenenza pubblica, entro i limiti imposti dall'equilibrio economico-finanziario.

L'attività societaria, oltre che perseguire l'obiettivo dell'aumento di redditività delle superfici concesse in locazione e del miglioramento dei servizi ad essa connessi (che costituisce il *core business* aziendale), ha continuato ad indirizzarsi in maniera sempre più cospicua verso iniziative di sviluppo strategico, mediante la programmazione e la realizzazione di nuovi, importanti progetti imprenditoriali, richiedenti l'impiego di considerevoli investimenti, finalizzati ad un'ulteriore valorizzazione del patrimonio immobiliare.

L'utile netto di esercizio è pari a poco più di 8 milioni di Euro e la gestione ordinaria registra un utile di 7,75 milioni di Euro circa, con un incremento di 600 mila Euro circa rispetto all'esercizio 2004.

Il valore della produzione si attesta su un importo di 37,213 milioni di Euro con un significativo incremento del 27,8% rispetto al risultato dell'esercizio precedente.

L'incremento del patrimonio netto è pari allo 0,45%.

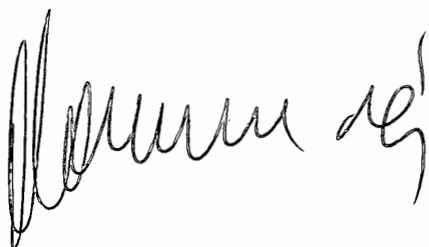
Per quanto riguarda il personale, la spesa complessiva, ove si consideri il dato al netto degli incentivi all'esodo, registra un'ulteriore flessione rispetto all'esercizio 2004, quale diretto effetto della politica gestionale volta ad una progressiva costante riduzione del personale, nonchè all'adozione di moduli lavorativi più flessibili.

Con riferimento agli oneri sostenuti per collaborazioni esterne si evidenzia l'aumento del 5,6% rispetto all'esercizio precedente, imputabile, soprattutto, alla notevole consistenza sotto il profilo quali-quantitativo degli investimenti immobiliari *in itinere*, nonché alla complessità tecnico-amministrativa delle procedure per la realizzazione delle opere programmate.

L'andamento della spesa nel corso del 2006, lascia, tuttavia, intravedere una inversione di tendenza relativamente a siffatti oneri.

La situazione finanziaria evidenzia l'aumento sia dell'attivo circolante, ivi compresi i crediti tributari oltre i 12 mesi (+17,3%) sia dei debiti a breve (+42,1%), a fronte di un decremento dell'84,4% dei ratei e risconti attivi e del 7,2% di quelli passivi rispetto all'esercizio precedente.

Il capitale circolante netto, tuttavia, presenta una significativa eccedenza delle attività correnti (44 milioni di Euro circa) rispetto alle passività correnti (30,5 milioni di Euro circa).

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Maurizio de'". The signature is written in a cursive, flowing style with a large initial 'M' and a distinct 'de' at the end.

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

L'anno duemilasei, il giorno ventisette del mese di marzo, in Roma, Via Ciro il Grande 16/18, alle ore 11.20, si è tenuta l'Assemblea ordinaria della Società EUR S.p.A. per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Esame ed Approvazione Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2005: deliberazioni inerenti e conseguenti
2. Nomina del Consiglio di Amministrazione e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti
3. Nomina del Collegio Sindacale e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti
4. Varie ed eventuali

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 (seimilioni quattrocentocinquantaquattrocentotanta) 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 in data 23 marzo 2006, Prot. n. 32267;
- 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 24 marzo 2006, Prot. n. 18474;

- 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, della Dott.ssa Tiziana Mazzarocchi, del Geom. Paolo Gobello, dell'Avv. Ignazio Abrignani, del Dott. Roberto Sergio, del Dott. Umberto Mosso, oltre ad esso Presidente;
- che è presente il Collegio Sindacale nella persona del Presidente Dott. Antonio Mastrapasqua, mentre hanno giustificato l'assenza gli altri due sindaci effettivi, 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. 51 del 2 marzo 2006.

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 punto all'Ordine del Giorno, **"Esame ed Approvazione Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2005: deliberazioni inerenti e conseguenti"**, il Presidente illustra i principali contenuti della relazione introduttiva al Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2005, che viene distribuita agli Azionisti e depositata in atti.

Illustra, in particolare, le principali attività svolte, nonché gli importanti progetti che sono stati avviati nel corso dell'esercizio in discussione e che troveranno completa realizzazione nei prossimi anni, con particolare attenzione al progetto di realizzazione del Nuovo Centro Congressi Italia, delle cui vicende il Consiglio ha sempre tenuto informato gli Azionisti, al progetto di riqualificazione e valorizzazione del Velodromo Olimpico e di ristrutturazione e riorganizzazione del Palazzo della Civiltà Italiana, importante simbolo del quartiere Eur e della Società.

Precisa, peraltro, che la Società ha varato, per il corrente esercizio, un piano di interventi che prevede significativi impegni economici e finanziari, in relazione ai rilevanti progetti sopra ricordati, e che potranno essere ulteriormente modificati a seguito della presentazione

delle risultanze delle analisi degli Advisor, che assistono la Società per la realizzazione dei progetti stessi, relativi al Nuovo Centro Congressi Italia (per il quale la stessa è assistita da Risorse per Roma R.p.R. S.p.A. e da Rotshild S.p.A.) ed al Velodromo Olimpico (per il quale la stessa è assistita da Lazard e Mediobanca).

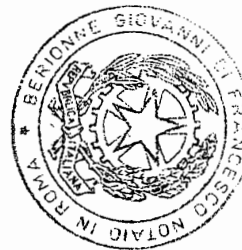
Esprime, infine, il proprio ringraziamento a tutti i colleghi del Consiglio di Amministrazione per l'attività svolta e per il prezioso contributo e lo stimolo sempre fornito alle attività di gestione della Società.

Chiede, quindi, 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 2005, 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.

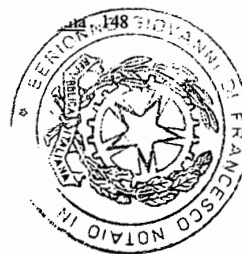
Gli Azionisti concordano con la proposta del Presidente.

Il Presidente ricorda che, come indicato nella Relazione sulla gestione che accompagna il Progetto di Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2005, che viene ora sottoposto agli Azionisti per la sua approvazione, il Consiglio di Amministrazione - nella seduta del 17 febbraio 2006 - ha proposto di destinare l'utile di esercizio, pari ad Euro 8.075.646, quanto al 5%, pari ad Euro 403.782, a riserva legale e quanto al residuo importo, pari ad Euro 7.671.864, a riserva straordinaria.

A questo punto chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze, il quale, con riferimento alla proposta del Consiglio di Amministrazione relativa alla destinazione dell'utile conseguito nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2005, esprime l'avviso che, in considerazione della stabilità del risultato dell'esercizio rispetto all'anno precedente, della forte patrimonializzazione della società e delle consistenti riserve accantonate nei pregressi esercizi, pari a circa Euro 21,8 mil, non si ritiene necessaria la destinazione dell'utile disponibile interamente a riserva straordinaria. Pertanto, si propone che l'Assemblea deliberi di destinare una parte dell'utile, pari a Euro 5.000.000, quale dividendo da distribuire ai soci.

Con riferimento ai programmi di investimento, l'Azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze concorda con quanto osservato dal Collegio Sindacale nel punto 15 della sua relazione e raccomanda la Società, come già evidenziato nell'anno precedente, di approvare gli investimenti sulla base di piani economico-finanziari pluriennali completi che ne valutino la convenienza economica e la sostenibilità finanziaria.

Conclude, quindi, 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 2005 nelle risultanze presentate;
- di destinare l'utile di esercizio, pari ad Euro 8.075.646,
 - a) quanto al 5%, pari ad Euro 403.782, 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 residuo importo, pari ad Euro 2.671.864, a riserva straordinaria.

Chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Comune di Roma, il quale, alla luce della delibera n. 122 adottata dalla Giunta del Comune di Roma in data 22 marzo 2006, ritiene condivisibile la proposta avanzata dal Consiglio di Amministrazione di destinare l'utile di esercizio a riserva straordinaria, in considerazione degli importanti impegni che la Società dovrà affrontare, con particolare riguardo al progetto di realizzazione del Nuovo Centro Congressi Italia ed al recupero ed alla valorizzazione del Velodromo Olimpico. In proposito, suggerisce di procedere alla costituzione di una apposita struttura tecnico-manageriale, dedicata alla realizzazione

dei medesimi progetti, che rappresentano un impegno di particolare complessità, eccedente la normale gestione del patrimonio sociale e che richiede l'acquisizione di risorse di particolare esperienza e qualificazione.

Il Presidente ringrazia gli Azionisti ed assicura che si farà carico di dare attuazione alle raccomandazioni dai medesimi espresse nel corso del dibattito e di fornire tempestivamente le informazioni richieste.

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 2005 nelle risultanze presentate.

L'Assemblea delibera, quindi, a maggioranza dei voti espressi dal socio Ministero dell'Economia e delle Finanze, quanto segue:



- di destinare l'utile di esercizio, pari ad Euro 8.075.646,
 - a) quanto al 5%, pari ad Euro 403.782, 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 residuo importo, pari ad Euro 2.671.864, a riserva straordinaria.

Il Presidente, a nome del Consiglio di Amministrazione, ringrazia gli Azionisti per la delibera adottata.

Proseguendo la trattazione dell'ordine del giorno, sul secondo punto, **"Nomina del Consiglio di Amministrazione e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti"**, il Presidente fa presente che è scaduto il mandato dei componenti il Consiglio di Amministrazione e che è necessario procedere alla nomina dei nuovi membri dell'organo sociale. In proposito, rende noto che - ai sensi dell'art. 13 dello Statuto sociale - è stata depositata presso la Sede sociale, nei termini prescritti dallo Statuto, una lista congiuntamente redatta dall'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze e dall'azionista Comune di

Roma, con l'indicazione dei nominativi dei consiglieri, unitamente alle accettazioni irrevocabili dell'incarico da parte dei candidati e con le attestazioni di insussistenza di cause di ineleggibilità e/o decadenza e/o incompatibilità. In relazione alla circostanza che i due Azionisti hanno presentato un'unica lista, precisa che si provvederà - salvo diversa determinazione dell'Assemblea - ad un'unica votazione della lista presentata, traendo dalla stessa tutti i nominativi necessari fino al completamento del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione determinato dall'Assemblea preliminarmente a tale nomina.

Invita, quindi, gli Azionisti a voler deliberare al riguardo.

A questo punto chiedono ed ottengono la parola i rappresentanti degli Azionisti, i quali propongono congiuntamente di determinare in 7 (sette) il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente, dopo aver verificato che nessun altro chiede la parola, invita gli Azionisti a mettere ai voti la proposta dai medesimi formulata congiuntamente.



L'Assemblea, all'esito della votazione espressa per alzata di mano, all'unanimità delibera di determinare in 7 (sette) il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

Proseguendo la trattazione sul medesimo punto, i rappresentanti degli Azionisti propongono congiuntamente di nominare quali componenti del Consiglio di Amministrazione - con decorrenza dalla data odierna e con scadenza alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2008 - i candidati indicati nella lista presentata congiuntamente dagli Azionisti.

Il Presidente, dopo aver verificato che nessun altro chiede la parola, invita gli Azionisti a mettere ai voti la proposta dai medesimi formulata congiuntamente.

L'Assemblea, all'esito della votazione espressa per alzata di mano, all'unanimità nomina - con decorrenza dalla data odierna e con scadenza alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2008 - i seguenti Consiglieri:

- Ing. Paolo Cuccia

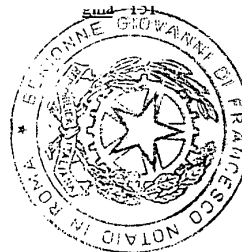
- Prof. Mauro Miccio
- Avv. Ignazio Abrignani
- Geom. Paolo Gobello
- Dott.ssa Tiziana Mazzarocchi
- Dott. Umberto Mosso
- Dott. Roberto Sergio

Il Consiglio di Amministrazione ringrazia gli Azionisti per la rinnovata fiducia.

Proseguendo la trattazione sul medesimo punto, i rappresentanti degli Azionisti propongono congiuntamente di nominare quale Presidente del Consiglio di Amministrazione l'Ing. Paolo Cuccia.

Il Presidente, dopo aver verificato che nessun altro chiede la parola, invita gli Azionisti a mettere ai voti la proposta dai medesimi formulata congiuntamente.

L'Assemblea, all'esito della votazione espressa per alzata di mano, all'unanimità nomina l'Ing. Paolo Cuccia, nato a Roma, il 14 settembre 1953, codice fiscale CCCPLA53P14H501C, Presidente del Consiglio di Amministrazione.



L'Ing. Cuccia ringrazia.

Proseguendo la trattazione sul medesimo punto, i rappresentanti degli Azionisti propongono congiuntamente di determinare il compenso lordo annuo per il Presidente del Consiglio di Amministrazione in Euro 50.000 e per ciascun Consigliere in Euro 25.000, confermando quanto già stabilito dall'Assemblea in data 30 aprile 2003.

Il Presidente, dopo aver verificato che nessun altro chiede la parola, invita gli Azionisti a mettere ai voti la proposta dai medesimi formulata congiuntamente.

L'Assemblea, all'esito della votazione espressa per alzata di mano, all'unanimità determina il compenso lordo annuo per il Presidente del Consiglio di Amministrazione in Euro 50.000 e per ciascun Consigliere in Euro 25.000.

Proseguendo la trattazione dell'ordine del giorno, sul terzo punto **"Nomina del Collegio Sindacale e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti"**, il Presidente fa presente che è scaduto il

mandato dei componenti il Collegio Sindacale e che è necessario procedere alla nomina dei nuovi membri dell'organo sociale. In proposito, rende noto che - ai sensi dell'art. 22 dello Statuto sociale - è stata depositata presso la Sede sociale, nei termini prescritti dallo Statuto, una lista congiuntamente redatta dall'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze e dall'azionista Comune di Roma, con l'indicazione dei nominativi dei sindaci, unitamente alle accettazioni irrevocabili dell'incarico da parte dei candidati e con le attestazioni di insussistenza di cause di ineleggibilità e/o decadenza e/o incompatibilità. In relazione alla circostanza che i due Azionisti hanno presentato un'unica lista, precisa che si provvederà - salvo diversa determinazione dell'Assemblea - ad un'unica votazione della lista presentata, traendo dalla stessa tutti i nominativi necessari fino al completamento del numero dei componenti del Collegio Sindacale determinato dall'Assemblea preliminarmente a tale nomina. Invita, quindi, gli Azionisti a voler deliberare al riguardo.

A questo punto chiedono ed ottengono la parola i rappresentanti degli Azionisti, i quali propongono congiuntamente di nominare quali componenti del Collegio Sindacale - con decorrenza dalla data odierna e



con scadenza alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2008 - i candidati indicati nella lista presentata congiuntamente dagli Azionisti.

Il Presidente, dopo aver verificato che nessun altro chiede la parola, invita gli Azionisti a mettere ai voti la proposta dai medesimi formulata congiuntamente.

L'Assemblea, all'esito della votazione espressa per alzata di mano, all'unanimità nomina - con decorrenza dalla data odierna e con scadenza alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2008 - i seguenti Sindaci effettivi:

- Dott. Antonio Mastrapasqua
- Dott. Alessio Ventura
- Dott. Nicandro Mancini

L'Assemblea nomina, altresì, all'unanimità i seguenti Sindaci supplenti:

- Dott. Francesco Bilotti
- Dott. Giovanni D'Avanzo

Proseguendo la trattazione sul medesimo punto, i rappresentanti degli Azionisti propongono

congiuntamente di nominare quale Presidente del Collegio Sindacale il Dott. Antonio Mastrapasqua.

Il Presidente, dopo aver verificato che nessun altro chiede la parola, invita gli Azionisti a mettere ai voti la proposta dai medesimi formulata congiuntamente.

L'Assemblea, all'esito della votazione espressa per alzata di mano, all'unanimità nomina il Dott. Antonio Mastrapasqua, nato a Roma, il 20 settembre 1959, codice fiscale MSTNTN59P20H501I, Presidente del Collegio Sindacale.

Il Dott. Mastrapasqua ringrazia.

Proseguendo la trattazione sul medesimo punto, i rappresentanti degli Azionisti propongono congiuntamente di determinare il compenso lordo annuo per il Presidente del Collegio Sindacale in Euro 28.405 e per ciascun Sindaco effettivo in Euro 23.241, confermando quanto già stabilito dall'Assemblea in data 30 aprile 2003.



Il Presidente, dopo aver verificato che nessun altro chiede la parola, invita gli Azionisti a mettere ai voti la proposta dai medesimi formulata congiuntamente.

L'Assemblea, all'esito della votazione espressa per alzata di mano, all'unanimità determina il compenso lordo annuo per il Presidente del Collegio Sindacale in Euro 28.405 e per ciascun Sindaco effettivo in Euro 23.241.

A questo punto chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'Azionista Comune di Roma, il quale rammenta che, nel corso dell'Assemblea ordinaria della Società tenutasi in data 6 giugno 2005, ha informato 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, e che in tale sede ha invitato il Consiglio di Amministrazione a prenderne visione e, in conformità alle disposizioni statutarie vigenti, adottare le opportune determinazioni. Chiede, pertanto, al Consiglio di Amministrazione di ricevere informazioni sullo stato di attuazione dei criteri indicati negli schemi dei predetti

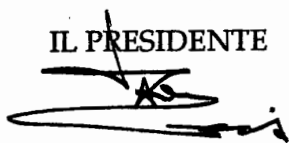
Codici, che sono peraltro in linea con le migliori regole di corporate governance adottate anche dalle maggiori società.

Il Presidente conferma che la Società ha in atto un sistema di Corporate Governance basato sul Codice di autodisciplina applicato dalle società le cui azioni sono quotate presso la borsa valori e che risponde, sostanzialmente, anche agli indirizzi espressi dai codici di Corporate Governance e di Comportamento del Comune di Roma. Assicura che fornirà, quanto prima, una completa informativa al riguardo.

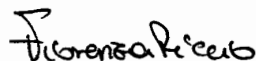
Il rappresentante dell'Azionista Comune di Roma prende atto.

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 12.00.

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO



PAGINA BIANCA

EUR S.p.A.
(Ex ente autonomo esposizione universale di Roma)

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2005

PAGINA BIANCA

RELAZIONE DELL'ASSEMBLEA DEI SOCI

PAGINA BIANCA

Reg. Imp. 80045870583
Rea 943510

EUR S.P.A.

C.F. 80045870583 – P.I. 02117131009

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

Capitale sociale Euro 645.248.000

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ANNO 2005

Premessa

L'esercizio 2005, che si chiude con utili di esercizio, al netto delle imposte, pari a circa 8,1 milioni di euro, è il sesto 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.

Nel corso dell'esercizio sono state realizzate alcune operazioni straordinarie, descritte nel seguito, che potranno consentire di migliorare ulteriormente la redditività, semplificare la gestione aziendale e dare nuovo impulso agli investimenti strategici in corso di realizzazione.

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 dallo scorso 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 mantenuto i caratteri di flessibilità e dinamicità, che hanno reso e rendono tuttora possibili, le variazioni e gli adattamenti in funzione delle esigenze societarie che via via si manifestano.

Quanto sopra ha, tra l'altro, consentito un miglioramento costante 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.

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

- Adottare, 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;

- 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.

Con riguardo a quest'ultimo tema, la Società risulta a norma con le disposizioni minime di sicurezza previste dal D.Lgs. 196/2003 avendo redatto il Documento Programmatico della Sicurezza (DPS). Il DPS è custodito presso l'Ufficio del Responsabile della Privacy.

La presente relazione sulla gestione dell'esercizio 2005 è stata predisposta dagli Amministratori in accompagnamento al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2005 ed il suo contenuto è conforme a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile.

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 pubblicitiche.

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:

- **ex Velodromo Olimpico:** dopo le osservazioni del Municipio XII alla proposta di delibera del dicembre del 2003, relativa all'Accordo di Programma per la trasformazione urbanistico-architettonica delle aree facenti capo all'ex-Velodromo olimpico, EUR S.p.A. ha aggiornato il programma nel gennaio 2005 come segue:
 - modificato il mix funzionale dell'intervento urbanistico attraverso la riduzione del numero delle piscine e degli spazi commerciali previsti nel programma originale;
 - aumentato gli spazi verdi previsti nell'area dell'intervento;
 - mantenuto le superfici relative alle strutture pubbliche (asili nido, scuola per l'infanzia, ludoteca);
 - accolto la richiesta di contributo alla realizzazione della "Casa del Ciclismo" in zona Laurentino 38;
 - prolungato la pista ciclabile con il collegamento alla nuova casa del ciclismo;
 - integrato le opere extraonere con la realizzazione della rotatoria all'incrocio tra Via Oceano Pacifico e Via della Grande Muraglia;
 - inserito nel mix funzionale attività di supporto a forte valenza sociale quali:
 - un centro di diagnostica,
 - un centro di riabilitazione motoria,
 - le attività pubbliche richieste dal municipio.

Nei primi mesi del 2005 si è anche conclusa la Conferenza di Servizi Interna del Comune di Roma per l'esame degli elaborati costituenti la proposta di EUR S.p.A., rimodulata come descritto sopra, la verifica del nuovo piano della Mobilità e delle analisi trasportistiche in funzione dello scenario futuro post operam. Alla Conferenza di Servizi Interna sono intervenuti, dando il loro parere favorevole, gli uffici competenti del Comune di Roma: VII Dipartimento per la mobilità, XII Municipio, X dipartimento ambiente, VI dipartimento Nuovo Piano Regolatore.

Ad aprile 2005 si sono tenuti incontri con il CONI e con l'Istituto per il Credito Sportivo per riattivare, il tavolo di lavoro finalizzato all'ottenimento del contributo di circa 11,1 milioni di euro, che il CONI deve corrispondere ad EUR S.p.A. in base alla Convenzione di luglio 2001, e le trattative relative all'eventuale finanziamento del programma.

Il 28 giugno 2005 la Giunta Comunale ha approvato le controdeduzioni alle osservazioni del Municipio XII.

A novembre 2005 la Commissione Consiliare Permanente Urbanistica del Comune di Roma ha approvato la Delibera di Indirizzi al Sindaco con gli emendamenti di seguito sintetizzati:

- inserimento all'interno della superficie destinata nell'ambito dell'intervento a servizi pubblici di una scuola media, creando così con l'asilo nido e la scuola materna un polo scolastico pubblico, ed un centro anziani;
- dotazione alle strutture pubbliche di aree di pertinenza (circa 7.000 mq);
- realizzazione di una piazza pubblica di collegamento con il quartiere circostante;

- realizzazione degli accessi principali carrabili ai negozi e servizi commerciali previsti da Viale Oceano Pacifico, realizzando su Via della Tecnica e da Via dei Primati Sportivi solo accessi pedonali;
- aumento della superficie destinata a foresteria fino a 6.500 mq, attribuendo al centro multifunzionale un carattere di polo con finalità medico-sportive, e conseguente diminuzione fino a 2.500 mq della superficie destinata a servizi privati autonomi;
- istituzione di un concorso di progettazione unico per il Comparto A e il Comparto B (come definiti appresso).

L'Accordo di Programma, in considerazione del nuovo mix funzionale e degli emendamenti enunciati dalla "Commissione Consiliare Urbanistica", prevede pertanto:

- nell'area Velodromo (Comparto A) la realizzazione di un complesso multifunzionale di 32.500 mq, la cui funzione prevalente è legata all'attività sportiva e ricreativa, con attività ed attrezzature di supporto, come il centro medico sportivo e di riabilitazione, la foresteria, le attività commerciali, gli uffici, con una grande superficie esterna da riservare in parte all'estensione delle attività interne e in parte ad un percorso benessere;
- nell'area denominata "Oceano Pacifico" (Comparto B) la realizzazione di un edificio destinato a servizi privati per una superficie di 21.000 mq, a supporto della sostenibilità economico-finanziaria dell'intero programma.

Nel nuovo impianto, oltre al grande centro multifunzionale e ai grandi spazi verdi aperti ai cittadini, saranno realizzati anche 5.500 mq di servizi pubblici, ed in particolare un asilo nido, una scuola materna, una scuola media, una ludoteca, un centro anziani, un centro multimediale.

Sono stati selezionati gli Advisor Lazard e Mediobanca, che in questa prima fase studieranno insieme ad EUR S.p.A. la soluzione migliore per la gestione dell'iniziativa, e di cui si attendono le risultanze entro il primo trimestre 2006. Successivamente gli Advisor supporteranno EUR S.p.A. nell'eventuale selezione di partner per l'ottimizzazione delle potenzialità gestionali dell'intervento.

Dopo l'approvazione in Commissione Consiliare Permanente Urbanistica del Programma per la trasformazione delle area A e B del complesso dell'ex-Velodromo Olimpico, l'iter procedurale/approvativo prevede che il Programma sia deliberato dal Consiglio Comunale. A conoscenza della società, la delibera è inserita fra gli argomenti che il Consiglio Comunale si appresta a discutere. Successivamente all'approvazione da parte del Consiglio Comunale, il Programma di intervento, dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio, dovrà essere approvato dalla Regione Lazio per perfezionare l'Accordo di Programma.

È stata avviata la procedura per il Bando del Concorso di Progettazione per ottenere il progetto preliminare dei Comparti A e B del complesso dell'ex-Velodromo Olimpico con la preinformazione all'Ufficio delle pubblicazioni ufficiali delle Comunità Europee, per consentire una procedura accelerata.

La procedura di aggiudicazione del concorso sarà la licitazione privata (“procedura ristretta”, secondo il dettato delle Direttive).

La licitazione privata è articolata in due fasi e in due tempi diversi. Fra la prima e la seconda fase può trascorrere tutto il tempo ritenuto necessario dalla stazione appaltante.

Nella prima fase sono individuati i candidati titolari dei requisiti richiesti dal Bando e che quindi si candidano ad essere concorrenti.

Nella seconda fase, attivata tramite “lettere di invito” da inviare ai concorrenti con allegati tutti i documenti necessari e sufficienti a redigere il progetto preliminare, sono valutate le offerte progettuali dei concorrenti e individuato il vincitore del concorso.

Per attivare la prima fase è prevista, appena superato il passaggio del Consiglio Comunale, la pubblicazione del Bando sulla Gazzetta Ufficiale delle Comunità Europee (GUCE) e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, oltre alla pubblicazione sui quotidiani a diffusione nazionale e regionale. Tale livello di pubblicità è previsto dalla normativa vigente per consentire la più ampia concorrenza possibile in quanto i corrispettivi e il premio del vincitore sono sopra “soglia europea”. In ogni caso il bando condiziona l’efficacia della conclusione della prima fase alla firma dell’Accordo di Programma.

Dopo la pubblicazione del bando deve essere nominata la Commissione Giudicatrice per il Concorso di Progettazione al fine di concludere la prima fase. La Commissione Giudicatrice selezionerà i candidati rapportando i requisiti da loro dichiarati a quelli prescritti dal Bando.

Nel frattempo è stata già contattata la Soprintendenza ai beni archeologici per le indagini preliminari di rito, attivabili subito dopo il passaggio in Consiglio Comunale.

Ove risultasse necessario, la Soprintendenza si è già impegnata a fornire prima della seconda fase del Concorso (pertanto prima della redazione del progetto), le indicazioni per integrare il Documento Preliminare per l’avvio alla Progettazione. Tale documento, già redatto, è la base per attivare qualsiasi procedura per un lavoro pubblico. Il documento di cui sopra sarà altresì integrato da:

- specifiche prescrizioni fornite dal partner gestionale, eventualmente selezionato insieme all’Advisor, relative alle funzioni e ai servizi erogabili dalla struttura immobiliare che si intende realizzare,
- indicazioni di una “Commissione Tecnico Scientifica” finalizzate al miglior risultato architettonico possibile.

Si è inoltre operato per poter disporre in tempo utile della redazione di alcuni documenti tecnici da allegare alla “lettera di invito” nella seconda fase della licitazione privata per il concorso di progettazione.

La procedura scelta per l’esecuzione dei lavori è l’appalto concorso, secondo la metodologia della licitazione privata. Per avviare tale procedura è necessario, ma non vincolante, il parere del Consiglio Superiore dei lavori pubblici, che verrà richiesto prima dell’appalto.

Anche per l'esecuzione dei lavori è già stata effettuata la preinformazione all'Ufficio delle pubblicazioni ufficiali delle Comunità Europee che consente di ridurre i termini per la ricezione delle domande (prima fase della licitazione privata) e delle offerte (seconda fase della licitazione privata).

Infine è ragionevole prevedere la firma dell'Accordo di Programma in corso tra Comune di Roma e la Regione Lazio entro il 2006.

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. Il progetto definitivo, già validato nel luglio 2004, seppur sub conditione, in attesa del parere favorevole del Consiglio Comunale (intervenuto poi il 31 gennaio 2005 con la concessione di specifiche deroghe), ha ottenuto anche l'approvazione dei Vigili del Fuoco in data 22 luglio 2005, per poi essere definitivamente approvato dal Consiglio di Amministrazione del 26 luglio 2005.

Nel mese di luglio è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento, l'ing. Giorgio Grimaldi.

L'iter della Conferenza dei Servizi si è concluso con il verbale di chiusura della Conferenza dei Servizi del 10 agosto 2005.

EUR S.p.A. nel mese di ottobre, vista la situazione di stallo verificatasi nella fase di progettazione esecutiva, ha diffidato il concessionario a predisporre la progettazione esecutiva nel rispetto dei termini e di quanto stabilito dal contratto di concessione.

Dato il protrarsi dello stallo suddetto risultato pregiudizievole dell'interesse primario di EUR S.p.A. e del Comune di Roma (a sua volta concedente nei confronti della società) ad una rapida, esatta e completa esecuzione dei lavori per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi, EUR S.p.A. con atto del 9 novembre 2005 ha dichiarato decaduta la concessione.

Al fine di accelerare i tempi di realizzazione dell'opera si è provveduto a pubblicare il 15 novembre 2005 l'avviso di preinformazione alla Comunità Europea per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

Dopo ampia consultazione, il Consiglio di Amministrazione, con il supporto di primari professionisti, ha convenuto con i soci sull'opportunità di addivenire ad una transazione.

Pertanto EUR ed il concessionario hanno raggiunto in data 23 dicembre 2005 un accordo per lo scioglimento consensuale del contratto di concessione del 18 giugno 2003.

Tale accordo prevede il rientro in possesso da parte di EUR S.p.A. dell'area c.d. M4, sulla quale sorgerà il Nuovo Centro Congressi, e del Palazzo dei Congressi ed il subentro di EUR S.p.A. al concessionario in tutti i rapporti attivi e passivi preesistenti la stipula del contratto decaduto inerenti la gestione del Palazzo dei Congressi.

A chiusura definitiva del rapporto, il concessionario riconosce ad EUR S.p.A.:

- a) L'importo di 9.296 migliaia di euro corrisposto da EUR S.p.A. a titolo di acconto a valere sui fondi di Roma Capitale.
- b) L'importo di 250 mila euro per il rifacimento del piazzale antistante il Palazzo dei Congressi, anticipati da EUR S.p.A..
- c) L'importo di 90 mila euro per spese di procedura di gara.
- d) L'importo di 200 mila euro a titolo di contributo per spese legali.

A chiusura definitiva del rapporto, EUR S.p.A. riconosce al concessionario:

- a) un importo massimo per progettazione preliminare, definitiva e parte esecutiva, pari a 6.860 migliaia di euro, da cui viene detratto l'importo di 2.582 migliaia di euro già fatturato, per un totale di 4.278 migliaia di euro.
- b) Un importo massimo di 2.257 migliaia di euro a titolo di spese anche generali, diverse dalla progettazione, comunque afferenti all'attività oggetto della concessione.
- c) Un importo massimo di 380 mila euro per l'acquisto di un lavoro di "Due Diligence", svolto da primaria società di consulenza, riferito alla fattibilità del progetto oggetto della concessione. A tal proposito, il concessionario riconosce e garantisce ad EUR S.p.A. la possibilità di richiedere alla società di consulenza modifiche e/o integrazioni, senza aumento di costi, al fine di rendere funzionale alle proprie esigenze il suddetto lavoro.
- d) Un importo fissato nella misura di 1.021 migliaia di euro relativo ai costi riconosciuti da EUR S.p.A. riferibili a beni da acquisire, alla manutenzione straordinaria del Palazzo dei Congressi e al premio della polizza assicurativa per oneri di costruzione.
- e) Un importo pari a 1.463 migliaia di euro relativo a canoni non fruiti dal concessionario e già fatturati da EUR S.p.A..

In relazione agli importi di cui ai punti a), b) e c) le parti nomineranno un collegio arbitrale, ad oggi non ancora costituito, il quale sarà deputato a pronunciarsi, irritualmente e secondo equità, in merito agli importi suddetti e alla loro determinazione nei limiti della misura massima rispettivamente sopra indicata.

Stante quanto sopra e, in considerazione del fatto che, ad oggi, per le potenziali passività di cui ai punti a), b) e c), tutte peraltro direttamente riferibili alla realizzazione del Centro Congressi Italia, s'ignora, allo stato, se siano effettivamente dovute (si tratta pertanto solo di passività potenziali) e, se dovute, non è possibile quantificarne l'importo esatto (valutazioni entrambe rimesse, come detto, al Collegio Arbitrale), gli Amministratori hanno ritenuto, con il supporto delle Direzioni interne e dei consulenti esterni, di non iscrivere i valori in parola nel bilancio 2005, ne' che vi fossero i presupposti per l'accantonamento ai fondi rischi, nel pieno rispetto di quanto previsto dai Principi Contabili di riferimento nella predisposizione del bilancio di esercizio della Società.

Tali oneri, infatti, sino alla definizione dell'*an* e del *quantum debeatur* sono per natura assimilabili a mere pretese contrattuali, e, per tale motivo, non possono essere senz'altro imputati agli investimenti perché determinerebbero l'iscrizione tra le immobilizzazioni materiali di importi che potrebbero venire definiti in modo diverso, ferma la natura di onere riferibile alla costruzione del Centro Congressi Italia e quindi inscrivibili nel valore complessivo dell'opera stessa, a seguito di quanto verrà definito dal costituendo Collegio Arbitrale che si pronuncerà con decisione irrituale e secondo equità.

Tali oneri, quando definiti secondo quanto sopra descritto, risulteranno, pertanto, essere un maggior costo del costruendo Centro Congressi Italia e potranno essere portati, quindi, ad incremento dell'opera stessa cui si riferiscono.

Gli importi a credito di EUR S.p.A. verso il precedente concessionario e quelli eventualmente a debito di EUR S.p.A. verso lo stesso verranno compensati quando esattamente definiti dal collegio arbitrale sopramenzionato.

Con l'accordo raggiunto EUR S.p.A. si fa carico della prosecuzione del procedimento assumendone gli oneri ed i proventi futuri da canoni di gestione.

Il nuovo corso è stato recepito nella delibera consiliare del 20 gennaio 2006, n. 12, di modifica della 27/2001, che svincola l'esecuzione del Nuovo Centro Congressi (nuova denominazione) dalla procedura di appalto prescelta di concessione dei lavori pubblici ex art. 19 Legge. 109/94.

La nuova Convenzione avrà una durata di 90 anni e consentirà la gestione o la vendita dell'Albergo separatamente dal Nuovo Palazzo dei Congressi.

Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali e pubblici a servizio del nuovo Centro Congressi, sono state valutate possibili configurazioni alternative di localizzazione e dimensionamento rispetto alle indicazioni della delibera consiliare 130/02 e 18/05, per l'ottimizzazione dell'offerta di sosta commisurata ai costi di investimento.

Contemporaneamente alla conclusione dei lavori del collegio arbitrale per la chiusura dell'accordo consensuale per lo scioglimento del contratto di concessione, tra EUR e concessionario, è previsto l'adeguamento del progetto definitivo alle prescrizioni emerse dalla Conferenza dei Servizi e dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

EUR S.p.A., sulla base del risultato dello studio economico finanziario predisposto dall'Advisor, individuato nella Società Risorse per Roma S.p.A., con la consulenza della Rothschild S.p.A., valuterà lo strumento procedimentale più idoneo ad una rapida realizzazione e gestione dell'opera.

Sono in fine in corso di svolgimento, nel lotto e nelle aree limitrofe, gli studi e le attività propedeutiche alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi, con il supporto del Comune di Roma, attraverso l'ausilio di unità organizzativa dedicata.

I lavori per il restauro conservativo (relativo alle sole parti monumentali esterne e ad alcune opere per il consolidamento delle strutture del piano terra) del **Palazzo della Civiltà**

Italiana sono 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 per la realizzazione del Museo dell'Audiovisivo), e sono proseguiti anche nel corso di tutto il 2005.

A seguito delle note difficoltà del Ministero per il reperimento e la gestione dei fondi, EUR S.p.A. ha deciso di riprendere in carico il Palazzo per completare il ripristino funzionale dell'edificio.

Pertanto in data 1° dicembre 2005 è stato siglato con il Ministero dei BB.AA.CC. un Accordo di modifica ed integrazione della Convenzione del 10 maggio 2001, che prevede la locazione alla Direzione dei Beni Librari del Ministero solo di alcuni spazi del Palazzo (e non dell'intero Palazzo), come previsto nella Convenzione originaria del 2001, per farne sede della Discoteca di Stato al cui interno è comunque previsto il Museo dell'Audiovisivo.

Il programma di riuso prevede che le restanti parti dell'edificio saranno destinate a sale cinema, negozi e spazi commerciali, bar e mediateca, ristorante, enoteca e mostra enologica, uffici di gestione, mostre temporanee e spazi espositivi.

La fine dei lavori di restauro conservativo, per un importo pari a 7,8 milioni di euro, originariamente prevista per il maggio 2005, si prolungherà fino a maggio 2006 se verrà approvata la variante suppletiva (pari a circa 4,5 milioni); gli oneri sono anticipati finanziariamente dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ma sono da considerarsi a tutti gli effetti a carico di EUR S.p.A., che recupererà l'investimento con la compensazione finanziaria dei canoni di locazione.

Sono stati appaltati e verranno completati i lavori di demolizione interna con l'eliminazione delle superfetazioni stratificatesi nel corso dei decenni da parte di precedenti locatari, e contemporaneamente si procederà con l'attività di progettazione relative alle sistemazioni interne ed al rifacimento degli impianti tecnologici al fine di mettere a reddito gli spazi come previsto dal programma di riuso.

Si dovrà procedere alla definizione dei lavori di competenza del Ministero che dovranno essere coordinati con quelli di EUR.

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'attribuzione compensativa ad EUR S.p.A. di un'area fabbricabile, pari a circa 1.500 mq, dove collocare la volumetria spettante, a fronte della cessione di altre aree di proprietà aziendale per le quali è stata prevista la destinazione a parcheggio pubblico.

Riguardo queste ultime sono andate a buon fine le trattative per liberare le aree in cessione al Comune, occupate dalla Federazione YMCA. A garanzia di tale adempimento la Società, tramite la Banca Popolare di Sondrio, ha dovuto rilasciare già nel 2003, alla firma della Convenzione Urbanistica, una fideiussione a favore del Comune di Roma per circa 3,2 milioni di euro.

Si è raggiunto, a tal fine, un accordo con la società Europarco per inserire nella variante al Programma urbanistico Castellaccio la possibilità che il Comune di Roma retroceda ad EUR un terreno, originariamente previsto a parcheggio, con nuova destinazione a verde privato sul quale realizzare un nuovo complesso sportivo, per complessivi 3.337 mc, da destinare alla Federazione YMCA in cambio della liberazione delle aree attualmente occupate destinate a parcheggio.

E' stata pertanto firmata con la Federazione YMCA una lettera di intenti che regola le attività ed i reciproci obblighi per il rilascio delle aree e la realizzazione del nuovo complesso sportivo nello stesso comprensorio ove trasferire l'attività sportiva.

Per quel che riguarda la cubatura eccedente quella necessaria la realizzazione del complesso sportivo, pari a 18.643 mc, Europarco (gruppo Parnasi) ha manifestato l'interesse ad acquistare tale cubatura, offrendo € 300/mc. Dopo ulteriore trattativa, Europarco ha formalizzato un'offerta pari a € 320/mc.

La vendita della cubatura di pertinenza EUR all'interno dell'Accordo di Programma Castellaccio era già stata prevista a novembre 2004 ed inserita nel budget 2005. Trattative per la vendita furono intavolate con BNL fondi immobiliari, per la vendita della cubatura al Fondo Patrimonio Uno. Le trattative con BNL non arrivarono a conclusione per il venir meno dell'interesse della controparte. La Società ha ricercato altri soggetti interessati all'acquisto della cubatura, riscontrando l'interesse dei soli altri due soggetti proprietari di terreni all'interno dell'Accordo di Programma: la società CAMAR ed Europarco.

La prima, che possiede una quota pari ad un mero 0,78% della cubatura prevista, non ha poi formalizzato il proprio interesse. Data la limitatezza della porzione di proprietà di EUR (2,73%) rispetto al totale della cubatura dell'accordo di programma e di proprietà di Europarco, l'unico altro interlocutore seriamente interessato all'acquisto della cubatura non poteva che essere la stessa Europarco, visto anche che comunque per qualunque altro soggetto eventualmente interessato, la condizione di assoluta minoranza e pertanto debolezza nell'Accordo di Programma avrebbe impattato negativamente sulla valutazione dell'eventuale offerta. Ci si è pertanto concentrati sull'unico soggetto possibile, confortati peraltro dalla perizia di valutazione precedentemente effettuata. Ad ogni modo, tale perizia valutativa, risultava migliorativa rispetto a quella effettuata in sede di trasformazione da Ente e Società per Azioni, che già teneva conto dei diritti edificatori.

In caso di mancata vendita, la Società avrebbe dovuto compartecipare agli oneri consortili (ad es. oneri di urbanizzazione, realizzazione impianti servizi pubblici, progettazioni, prestazioni tecniche ecc.) presumibilmente per oltre un milione di euro, e di cui la Società ha già ricevuto da Europarco una prima fattura per € 81.000 per l'anno 2004. Tali oneri si andrebbero a sommare a quelli relativi al rischio di escussione della fideiussione, pari a €

3,2 milioni, per ritardi nella liberazione dei terreni da parte di YMCA e dei suoi aventi causa.

In data 23 dicembre 2005 è stata siglata la vendita - a società del gruppo Parnasi - del terreno di 1.500 mq con capacità edificatoria di 18.643 mc ad un prezzo di circa 6 milioni di euro, con la realizzazione di una plusvalenza di circa 573 mila euro.

In data 9 febbraio 2006 è stata firmata con la Federazione YMCA una scrittura privata in esito alla lettera di intenti che regola le attività ed i reciproci obblighi per il rilascio delle aree e la realizzazione del nuovo complesso sportivo nello stesso comprensorio.

Nel 2006 si prevede di realizzare, a cura di EUR S.p.A. ma a spese della Federazione YMCA, il nuovo complesso sportivo, che sarà gestito dalla Federazione stessa.

Ciò consentirà di realizzare immediatamente le opere di urbanizzazione primaria e, con la successiva liberazione dell'intera area occupata da YMCA entro il 31 dicembre 2006, si consentirà la realizzazione dei parcheggi pertinenziali e si eviterà l'escussione della fideiussione a suo tempo rilasciata da EUR S.p.A. a garanzia della liberazione dell'area in questione.

Programma di riqualificazione dell'EUR: nel corso del 2005, in esito alle previsioni contenute nel Protocollo d'intesa siglato con il Sindaco il 28 luglio 2004, è stato definito da EUR e dal Dipartimento VI del Comune di Roma il "Programma di riqualificazione dell'EUR" che prevede quattro programmi:

- Piano di valorizzazione delle aree verdi;
- Progetto unitario della Centralità locale della Laurentina;
- Piano di valorizzazione degli edifici di proprietà EUR;
- Piano della mobilità e della sosta;

Nel corso dell'iter istruttorio da parte degli uffici comunali è stato deciso di dividere il programma in due Delibere, una riguardante il Piano di Valorizzazione delle aree verdi e la Centralità Locale della Laurentina e l'altra per gli edifici e la mobilità e la sosta.

La prima delibera è in avanzato iter, la seconda è in corso di definizione in funzione delle risultanze del piano della mobilità della sosta in corso di redazione.

Il Piano di valorizzazione delle aree verdi prevede la realizzazione di 5.900 mq di nuovi servizi nei parchi ed interventi di valorizzazione e di restauro degli spazi aperti.

Il Piano è stato oggetto di una conferenza dei servizi interna da parte degli uffici comunali e poi è stato inserito nella apposita Delibera di Consiglio Comunale.

L'approvazione della Delibera in Consiglio Comunale consentirà di realizzare nei parchi le attrezzature di servizio fra le quali sono previsti anche due asili nido.

La valorizzazione degli spazi aperti è iniziata con la realizzazione di una prima terrazza galleggiante nei pressi della testata ovest del lago.

Il progetto unitario della Centralità Locale della Laurentina prevede un primo stralcio attuativo, tramite accordo di programma, per 9.189 mq con destinazione residenziale, servizi e commerciale.

Il piano di valorizzazione degli edifici prevede essenzialmente il cambio di destinazione d'uso con aumento del commerciale e dei servizi a scapito degli attuali uffici pubblici e l'aumento della superficie utile lorda (SUL) con la realizzazione di soppalchi.

Complessivamente si prevede:

- aumento delle superfici per attività commerciale per circa 11.300 mq
- aumento di SUL per circa 11.000 mq.

Il piano della mobilità e della sosta (piano di settore esteso ad un intero quadrante di Roma sud con al centro l'EUR) è lo strumento necessario per consentire le operazioni relative alla valorizzazione degli edifici in quanto consente la definizione ed il reperimento dei relativi standard.

La redazione del Piano consente di poter usufruire della riduzione della dotazione minima di standard come prescritto dalle Norme Tecniche Attuative del Nuovo Piano Regolatore di Roma.

Altre attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare della società hanno riguardato:

- il **Piano della ciclabilità in zona EUR**, predisposto su proposta ed in accordo con il Dipartimento X. La proposta è stata adottata dal Municipio XII che ha sollecitato il Dipartimento X per la realizzazione del piano stesso;
- il **Piano della pubblicità in zona EUR** proposto al Dipartimento VIII nell'ambito del Protocollo d'intenti siglato con l'Assessorato al Commercio;
- la **Convenzione sulla gestione delle aree verdi** cedute al Comune di Roma all'atto della trasformazione dell'Ente EUR in S.p.A., proposta all'Assessorato all'Ambiente del Comune.

Inoltre, è stato presentato al Comune di Roma il **Fascicolo del fabbricato** relativo agli edifici storici.

Evoluzione prevedibile della gestione per quanto riguarda il Programma di riqualificazione dell'EUR:

La delibera Comunale riguardante il Piano di valorizzazione delle aree verdi ed il Progetto unitario della Centralità Locale della Laurentina dovrà proseguire l'iter presso gli uffici comunali (Municipio, Commissioni consiliari, Consiglio Comunale).

L'approvazione della Delibera in Consiglio Comunale consentirà di realizzare nei parchi le attrezzature di servizio fra le quali sono previsti anche due asili nido e costituirà delibera di indirizzo al Sindaco per l'attuazione del progetto stralcio attuativo della Centralità Locale della Laurentina.

Sarà proseguita l'attività di valorizzazione del parco del lago con la realizzazione di una passerella sul giardino delle cascate, che consentirà il ripristino del percorso circumlacuale, ed una seconda piattaforma galleggiante sul lato nord-est del lago. All'approvazione finale

del piano in Consiglio Comunale, si procederà alla sua attuazione con un primo lotto di interventi.

Si provvederà a completare il Piano della mobilità e della sosta in modo da far proseguire l'iter della delibera riguardante il Piano di valorizzazione degli edifici

Piano della ciclabilità in zona EUR

Si proseguirà l'attività per supportare il Dipartimento X del Comune di Roma nella pianificazione dell'intervento.

Piano della pubblicità in zona EUR

Convenzione sulle aree verdi

Si proseguiranno i contatti con gli assessorati per la concretizzazione delle proposte.

Fascicolo del fabbricato

L'attività sarà rivolta all'aggiornamento dei fascicoli già presentati al comune ed alla predisposizione del fascicolo per i restanti edifici societari.

Palazzo dello Sport (ora Palalottomatica): è continuata l'attività di vigilanza del Responsabile Unico del Procedimento circa la verifica delle condizioni di manutenzione e gestione del Palazzo a termini di contratto.

In data 3 ottobre 2005 è stato sottoscritto tra EUR S.p.A. ed il Concessionario un Atto di integrazione e modifica alla Convenzione di Concessione stipulata in data 5 dicembre 2000.

EUR S.p.A., acquisisce il diritto all'utilizzo delle aree esterne del Palalottomatica per la promozione ovvero l'organizzazione ai fini pubblicitari di manifestazioni per un totale massimo di 20 giornate annue.

Con tale Atto, la Concessionaria ALL EVENTS rinuncia al contributo deliberato da EUR S.p.A. il 14 aprile 2003 per la sistemazione delle aree esterne, suppletiva ai lavori previsti dal progetto esecutivo validato, a fronte di un maggior tempo di concessione con termine prorogato dal 20 maggio 2004 al 14 settembre 2016.

In ragione del suddetto prolungamento il canone di Concessione, confermato nell'ammontare complessivo offerto in sede di gara, viene ripartito in n. 12 rate annuali di pari importo da versarsi il 14 settembre di ogni anno, con prima rata il 31 dicembre 2005, sino all'ultima rata entro il 14 settembre 2016.

E' previsto l'approntamento di un progetto di adeguamento del Palalottomatica al D.M. 6 giugno 2005 e sua circolare esplicativa n. 31 del 21 dicembre 2005, relativo alla sicurezza negli Stadi e nei complessi sportivi al chiuso. Sarà, inoltre, presa in considerazione la problematica della verifica sismica delle strutture del Palalottomatica in ordine alla nuova normativa di riclassificazione sismica del territorio nazionale con riferimento alla classe di pertinenza attribuita alla città di Roma.

- **Palazzo dell'Arte Antica:** sono continuati i lavori di ristrutturazione generale, iniziati nel mese di marzo. Entro i primi mesi del 2006 è prevista la consegna dei primi lotti ai locatari (2 destinati ad uffici ed 1 commerciale). Sono inoltre iniziati i lavori per la ristrutturazione dell'ala dell'edificio che in precedenza ospitava il liceo "Cannizzaro"; detti locali, assieme al lotto più rilevante dell'edificio principale, sono destinati alla locazione di uffici per il Comune di Roma. Tali lotti saranno ultimati e consegnati al Comune di Roma entro il 2006.
- **Palazzo dell'Arte Moderna:** il progetto redatto nei primi mesi del 2005 prevedeva per l'intero palazzo una destinazione d'uso a "uffici". La conclusione di un'importante trattativa commerciale per la locazione di una parte rilevante dell'immobile con un locatario che ne prevede la destinazione d'uso in parte a "commerciale" in parte a "ristorante" in parte a "centro estetico", ha costretto a bloccare la procedura già in corso per l'affidamento dei lavori, a rivedere la progettazione e a riattivare una nuova procedura di affidamento che si è conclusa nel mese di giugno 2005.
I lavori sono pertanto iniziati nel mese di luglio ed attualmente è in fase di ultimazione il primo lotto di uffici, per i quali è prevista la consegna ai locatari nel mese di marzo 2006.

Inoltre, è stata progettata e interamente realizzata al piano seminterrato dell'immobile una Telehouse, già locata al Comune di Roma.

Infine, sono stati eseguiti i lavori per la realizzazione di un ristorante nell'ala laterale del palazzo, già in attività.

- **Contratto "Poste":** sono stati realizzati i lavori previsti all'interno del contratto concluso con "Poste Italiane" per la locazione di parte della Telehouse al seminterrato del Palazzo dell'Arte Moderna e di parte della Telehouse al piano seminterrato del Palazzo dei Congressi in precedenza locata alla società E-Planet. In particolare si tratta del rifacimento integrale dell'impermeabilizzazione del piazzale posteriore del Palazzo dei Congressi, nonché di importanti lavori di adeguamento degli impianti delle due Telehouse alle esigenze di "Poste". Una parte sostanziale di questi lavori verrà rimborsata ad EUR dalla stessa società.
- **Progetto "TSP":** è stato attivato in data 21 giugno 2005, gestito in collaborazione con le forze dell'ordine dell'Arma dei Carabinieri. Ulteriori dettagli sono forniti nel seguito della presente relazione.
- **Palazzo degli Uffici:** sono stati ultimati i lavori di adeguamento alla legge 626 ("Sicurezza").
E' stato realizzato il progetto di adeguamento del Palazzo Uffici e del Salone delle Fontane, per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi e, con l'occasione, per l'adeguamento funzionale del Salone delle Fontane.
I relativi lavori sono iniziati a fine anno. Un primo lotto funzionale sarà ultimato entro il mese di aprile 2006; i restanti lavori saranno ultimati entro il 2006.
- **Edificio Polizia Scientifica SUD:** a seguito della locazione dell'immobile, che prevedeva la realizzazione di lavori di ristrutturazione a cura dello stesso locatario, è stato redatto e approvato il progetto degli stessi, che hanno avuto inizio nel mese di ottobre 2005.

- **Altri interventi di ristrutturazione:** sono stati ultimati i lavori in due piccoli locali ad uso uffici nel seminterrato del Palazzo degli Archivi, sono stati realizzati i lavori di ristrutturazione dell'Edificio Salba, e di una parte del piano terra del Palazzo delle Tradizioni Popolari, adibito a ristorante. In tutti e tre i casi gli immobili sono stati già consegnati ai locatari. E' stata infine eseguita la progettazione per i lavori di ristrutturazione di un locale al palazzo degli Archivi, da destinare a centro estetico, e un locale commerciale al Palazzo delle Tradizioni Popolari, per i quali si prevede l'inizio dei lavori per i primi mesi del 2006. Sono stati inoltre realizzati alcuni lavori di adeguamento del Palazzo Uffici alla 626/94.

Per quanto riguarda l'evoluzione prevedibile della gestione, e' naturalmente previsto il proseguimento di tutti gli interventi citati di ristrutturazione iniziati nel 2005.

Si procederà all'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria previsti, per i quali è in corso la progettazione.

I principali tra questi risultano essere: la ristrutturazione dei corpi bagni Edificio Polizia Scientifica Nord; la ristrutturazione ed il risanamento statico di una porzione del piano terra e del piano interrato del Palazzo delle Tradizioni Polari; l'inizio della riqualificazione della corte interna dello stesso edificio; la realizzazione di un impianto fotovoltaico progettato in collaborazione con l'ACEA nel Palazzo degli Uffici; la ristrutturazione di diversi spazi al piano terra ed al piano seminterrato del Palazzo degli Archivi e del Palazzo delle Scienze; la ristrutturazione dei locali bar e spogliatoi della Piscina delle Rose; il rifacimento a norma della centrale di pompaggio delle Cascate; la sostituzione della condotta in eternit interrata (2° lotto) nei parchi e giardini.

Inoltre è prevista la progettazione e l'inizio di altri interventi, già pianificati, tra i quali la ristrutturazione e rifunzionalizzazione del piano secondo del Palazzo degli Uffici e degli spazi del Palazzo degli Archivi in via di rilascio dal conduttore Ministero della Difesa.

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 principali condizioni dello scenario di riferimento (Fonte NOMISMA: Osservatorio sul mercato immobiliare.- III rapporto quadrimestrale):

- variazione percentuale dei prezzi degli immobili pari al 6,6% per il comparto uffici e 6,4% per il comparto negozi;
- rallentamento della congiuntura del mercato delle locazioni con flessione della domanda e delle quantità scambiate;
- rendimenti immobiliari in flessione rispetto all'anno precedente e che si attestano per il settore uffici al 5,6% a livello nazionale;
- lieve flessione, sia pure meno consistente del dato nazionale, dei rendimenti per la città di Roma, dove si registra un incremento dei valori immobiliari del settore uffici del 9,1% rispetto all'anno precedente e un loro rendimento intorno al 6,7%;

- in particolare per la zona dell'EUR abbiamo rendimenti immobiliari per il settore uffici intorno al 6,2% e per il settore negozi intorno all' 8,4%
- indicazioni circa le prospettive del comparto nel prossimo anno 2006 sono di assoluta stabilità rispetto al 2005, che ha mostrato una leggera flessione rispetto al 2004, sia dal punto di vista dei valori che degli scambi.

In questo contesto di riferimento EUR S.p.A. ha, nel corso dell'esercizio, consolidato, attraverso il perseguimento di una strategia impostata e messa in atto nel corso degli esercizi precedenti, il suo modello unico di gestore immobiliare e sviluppatore di progetti per l'intrattenimento sportivo e culturale del territorio in cui opera.

L'esercizio 2005 ha visto la società mettere in atto una imponente opera di investimento immobiliare e nello stesso tempo una significativa azione commerciale di messa a reddito degli immobili oggetto di ristrutturazione.

Il dato relativo alle superfici infatti è pari a 36.293 mq locati con destinazione uffici/ commerciale, 47.290 mq di aree esterne con destinazione impianti sportivi e assimilati. Alla chiusura dell'esercizio restano liberi 7.653 mq (contro i circa 35.000 mq al 31 dicembre 2004).

Anche nel corso dell'anno 2005 si è poi proseguita la attività di commercializzazione dei servizi di facilities agli immobili, ivi compresa la vendita del servizio di TSP, legato alla nuova installazione portata a termine nel corso dell'anno, nonché il prosieguo della attività legata alle affissioni pubblicitarie, già iniziata nel corso dell'anno 2004.

Con riferimento all'analisi della redditività delle superfici in locazione immobiliare, si registra un rendimento complessivo lordo medio nel 2005 pari al 5% in aumento di circa un punto percentuale rispetto al rendimento del 2004.

Attività di comunicazione e rapporti istituzionali

In materia di comunicazione e rapporti istituzionali, la Società si è orientata con l'obiettivo principale di valorizzare il proprio ruolo di soggetto economico-imprenditoriale, posizionato nel mercato immobiliare come un'azienda modello che svolge attività di Real Estate e parallelamente è in grado di promuovere iniziative a carattere culturale e di aggregazione sociale.

Nel 2005 la Società ha ulteriormente rafforzato i rapporti con i media (carta stampata, radio e televisioni), incrementando la già consolidata presenza e visibilità su tutti i mezzi di informazione. Il numero degli articoli stampa, che hanno interessato la Società, pubblicati sulle cronache e sulle pagine economiche delle maggiori testate nazionali e locali e sulle emittenti radiotelevisive, è più che raddoppiato rispetto al totale dell'intero anno 2004, passando da 300 a oltre 600 articoli. Questo risultato è stato ottenuto grazie ad un'intensa attività di comunicazione che non si è limitata ad essere un semplice mezzo per veicolare informazioni istituzionali, ma ha svolto un ruolo proattivo nella realizzazione di importanti progetti editoriali e nell'individuazione di argomenti di interesse per i media che hanno ben risposto aumentando l'esposizione della nostra immagine.

Con l'obiettivo di rafforzare sia la sua Corporate Image, sia la sua Brand Image, la Società si è impegnata seguendo una strategia d'azione articolata su diversi livelli (territoriale, nazionale e internazionale) verso dimensioni congeniali con la propria missione e vocazione, esternalizzando e

valorizzando capacità distintive e risorse, rendendo “visibile” ciò che è e fa per costruire il credito collettore di interessi e di consenso all’interno dell’ambiente in cui opera.

In sintesi si riportano qui di seguito le principali attività di comunicazione realizzate nel corso del 2005:

- sul piano territoriale la Società, in sinergia con gli operatori e le istituzioni del settore turistico (APT) e in considerazione della valenza storica e artistica del quartiere, caratterizzato da una forte identità culturale, attraverso il progetto “EURTOUR – itinerari culturali” ha investito nella promozione turistica dell’E42, nella valorizzazione dei suoi palazzi, permettendone una maggiore conoscenza tra gli ospiti nazionali e internazionali in arrivo a Roma (alla luce in particolare dell’accordo siglato l’8 marzo 2005 con l’Autorità portuale dei porti di Roma e del Lazio) e sostenendo la candidatura dell’area ad ospitare sedi di rappresentanza e uffici di prestigio.
- 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, riguardante lo sviluppo delle attività commerciali e artigianali del quartiere, l’individuazione di aree e di forme idonee per lo svolgimento di iniziative di intrattenimento, spettacolo, svago e dei pubblici esercizi e, infine, lo studio di un progetto mirato al miglioramento dell’attività pubblicitaria nel quartiere. L’accordo ha messo in luce il ruolo della Società nel processo di recupero e rivitalizzazione del quartiere, dove è stato possibile avviare una diversa gestione commerciale delle aree esterne ed interne, favorendo interessanti ritorni economici sia per EUR S.p.A. che per gli altri operatori e soggetti coinvolti sul territorio, e parallelamente avviando una grande operazione di immagine per la Società ed il territorio nel panorama capitolino.

Sono stati inoltre promossi direttamente dalla Società numerosi eventi, tra cui spiccano per rilevanza:

- nel mese di aprile si è tenuto “E 42 – Segno e sogno del Novecento”, un evento espositivo–convegnistico organizzato in collaborazione con la Regione Lazio, incentrato sul tema storico e sulle prospettive di sviluppo e valorizzazione del quartiere secondo la prospettiva temporale “Ieri, oggi, domani”. L’iniziativa è stata promossa dalla Legge Regionale 27/2001 nella quale si evidenzia la contiguità tipologica tra le architetture dell’E42 e quelle coeve presenti nelle fondazioni laziali, nonché 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). La mostra ha offerto al quartiere dell’EUR e ai soggetti attivi al suo interno l’occasione di guadagnare visibilità nazionale e ha rappresentato per la Società un momento di supporto alla propria crescita commerciale, nella convinzione che favorire la conoscenza del patrimonio immobiliare dell’area (attraverso le azioni stampa, la realizzazione di un catalogo e di un dvd dedicati alla mostra) agevoli la messa a reddito dello stesso, intensificando le attività economiche aziendali e rafforzando il Corporate Brand.
- Il valore e l’unicità storica, architettonica e urbanistica dell’EUR, che come ha testimoniato la mostra “E 42 – segno e sogno del Novecento” ha rappresentato un modello di sviluppo urbano vincente, è stato il punto di partenza del confronto internazionale ospitato nel mese di maggio al Salone delle Fontane. Ideato e realizzato da EUR S.p.A., il Convegno Internazionale sulla città policentrica intitolato “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 e con il sostegno di patrocinatori esterni (sponsor) - ha visto riuniti all'EUR architetti, sociologi, urbanisti di fama mondiale con l'obiettivo di animare il dibattito internazionale sui processi di sviluppo della città moderna e dell'urbanizzazione. Partendo dal tema del policentrismo urbano, di cui il pentagono storico è stato riconosciuto essere modello d'eccellenza secondo le Autorità comunali, si sono confrontati sui nuovi indirizzi dell'architettura e sulla questione della gestione degli spazi urbani alcuni dei più prestigiosi esperti del settore, per ripensare la città alla luce dei nuovi indirizzi programmatici suggeriti dalla rapida modernizzazione e dal mutamento della stratificazione sociale nelle aree metropolitane. In questo scenario, rappresentando l'E 42 un caso unico di evoluzione urbana, la Società ha potuto aprire una vetrina internazionale sul suo patrimonio, in vista del soddisfacimento delle sue esigenze di crescita economica e d'immagine del marchio EUR. Ciò che è emerso con forza dal simposio internazionale è la necessità di riproporre nei prossimi scenari di sviluppo urbano della Capitale quello che gli esperti hanno definito come "sistema EUR", esempio moderno e allo stesso tempo storico di vera e propria "città nella città". Un modello che, come hanno più volte ribadito gli Assessorati preposti alla gestione urbana, si impone come schema operativo di indirizzo per i prossimi sviluppi della città. Le Autorità comunali hanno infatti dichiarato la volontà di recuperare il "sistema EUR" come modello urbano da realizzarsi anche in altre zone della città, avvalendosi delle competenze maturate da EUR S.p.A., che si pone come interlocutore privilegiato e soggetto operativo di riferimento.

- La presentazione del "Territorial Security Project" ("Progetto TSP"), sistema di sicurezza territoriale, attivo dal mese di giugno 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 ed architettonico del quartiere ma soprattutto nella promozione dei servizi di security al servizio delle persone e del patrimonio, senza sovrapporsi al lavoro delle forze dell'ordine ma anzi fornendo loro nuovi strumenti di sicurezza.
- In occasione dell'Estate Romana 2005 la Direzione Comunicazione e Rapporti Istituzionali ha ideato e realizzato importanti eventi legati all'intrattenimento su tutto il territorio dell'EUR, tra i quali segnaliamo i concerti di musica classica in collaborazione con la prestigiosa Accademia Filarmonica Romana per portare al Giardino degli Ulivi i concerti di "Pianoforte al chiaro di Luna" distribuiti in quattro serate, confermando il successo riscontrato nel 2004.
- In occasione della Notte Bianca 2005, la Società ha organizzato una serie di eventi in stretta collaborazione con il Comune di Roma portando all'EUR artisti e performance di livello internazionale tra cui: Le Fois de Bassin, surreale fusione di esperimenti teatrali e giochi di

luci sullo specchio d'acqua del Laghetto dell'EUR; lo spettacolo pirotecnico sulla terrazza del Palazzo della Civiltà Italiana; le acrobazie del Funambolo tra i suggestivi palazzi storici dell'EUR. Le iniziative, che hanno riscontrato un grande successo tra il pubblico, sono state anche supportate dal contributo economico di alcuni sponsor individuati dalla Direzione Comunicazione e Rapporti Istituzionali.

- E' continuata la pubblicazione dei numeri del II° anno della newsletter aziendale denominata "Eurinformazione" che ha ospitato, tra gli altri, gli editoriali di: Mariapia Garavaglia, Vicesindaco di Roma, Amedeo Schiattarella, Presidente dell'Ordine degli Architetti di Roma, Roberto Morassut, Assessore all'Urbanistica del Comune di Roma. La newsletter, che ha raggiunto una tiratura di 10.000 copie, viene distribuita a mezzo posta agli stakeholders territoriali, alle più importanti aziende di Roma e a tutte le testate giornalistiche, anche in formato elettronico. Viene inserita puntualmente sul sito internet aziendale. Gli ultimi numeri hanno ospitato spazi pubblicitari che permettono di finanziare in parte il progetto editoriale.
- Ci sono state varie iniziative editoriali che hanno visto il sostanziale contributo della Direzione Comunicazione e Rapporti Istituzionali: **"Eur, si gira"** a cura di Laura Delli Colli, edito da Lupetti; **"Roma. Il futuro è in cantiere"** di Diana Alessandrini, edito da Edilazio; **"I Segreti di Roma – Storie, luoghi e personaggi di una capitale"** di Corrado Augias, edito da Mondadori; **"Nina 2006, guida esclusiva allo shopping a Roma"** a cura di Daria Lucca, edito da Vipsania; **"Gli Atti – Simposio Internazionale Le città nella città"** a cura di Ester Antonelli, edito da Noemapress;

E' stato realizzato un restyling completo del sito internet aziendale www.romaeur.it, indispensabile strumento di comunicazione della Società, per poter informare gli utenti sulle iniziative e i progetti di EUR S.p.A. in modo più puntuale, completo ed esaustivo. E' stato siglato un accordo con l'emittente televisiva "Roma Uno", per l'inserimento di notizie e filmati video sulle attività svolte da EUR S.p.A. E' stato registrato il dominio "eurspa.it" che permette al navigatore di raggiungere più facilmente il sito della Società, digitando direttamente il nome dell'azienda, e accresce la visibilità della Corporate Image.

Altre attività

La Società ha impostato in largo anticipo le azioni volte alla redazione del Bilancio di Responsabilità Sociale per l'anno 2005 (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.

Considerazioni conclusive

L'anno 2005, si chiude con una differenza tra valore e costi della produzione (assimilabile sostanzialmente al reddito operativo), pari a **circa 7,8 milioni di euro**. Il corrispondente dato del 2004 era risultato pari a circa 7,1 milioni di euro.

L'utile netto conseguito nel 2005 è di **circa 8,1 milioni di euro**, in linea con il precedente esercizio.

Nei primi cinque anni di vita EUR S.p.A. ha pertanto realizzato **utili complessivi pari a circa 34 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 redistribuzione 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.

4. Personale

Obiettivo del 2005 è stata l'impostazione di una politica di gestione del personale e dei costi connessi orientata all'ottimizzazione, che ha visto nel primo semestre 2005 la creazione delle basi operative per il secondo semestre del corrente anno e per l'esercizio 2006.

I temi più rilevanti a questo fine sono:

1. personale (costi e n. di addetti)
2. rinnovi contrattuali
3. esodi incentivati
4. salario accessorio e distacchi

Il personale è diminuito sia in termini di costo che di numero degli addetti: infatti, nel consuntivo 2004 il costo è stato pari a complessivi **5.665** migliaia di euro (al netto degli incentivi all'esodo, che costituiscono, allo stato attuale, l'unico strumento per aumentare la flessibilità del costo del personale), mentre a dicembre 2005 è stato di complessivi **5.454** migliaia di euro (sempre al netto degli incentivi all'esodo), con una diminuzione di circa il 3,7%.

Quanto sopra deve peraltro essere analizzato alla luce del fatto che il costo per dipendente relativo al 2005 sconta anche l'aumento delle retribuzioni verificatosi con il rinnovo del CCNL dei dipendenti non dirigenti (di cui nel seguito) - scaduto a fine 2003 - sottoscritto con le Organizzazioni Sindacali in data 21 marzo 2005, con un'incidenza, nel 2005, pari a circa il 3% (l'incidenza è stata invece, nel 2004, pari al 2,10%).

Nel 2004 il numero medio dei dipendenti della Società è stato di **95,1** mentre nel 2005 è sceso a **91** con un **decremento del 4,3 %**. Il dato puntuale, invece, reca un **decremento di 6 unità** (88 al 31/12/05 contro 94 al 31/12/04).

Inoltre rispetto all'anno precedente si è verificato un aumento del 7,15% delle ore di lavoro straordinario; l'incremento è dovuto: ai numerosi cantieri aperti contemporaneamente con scadenze ravvicinate per la consegna degli edifici, all'evoluzione dei progetti di valorizzazione del Centro Congressi Italia e del Velodromo e alla intensa attività degli organi di amministrazione societari (convocazione di 23 riunioni tra Consigli d'Amministrazione e Assemblee dei Soci), e alla partecipazione del personale della Società ai corsi di formazione anche in orario extra lavorativo. Infatti nel 2005 sono stati organizzati 30 corsi per un totale di ca. 1.500 ore di formazione sia orizzontale che specialistica (la media pro-capite è di 17 ore), con un incremento del 20% degli investimenti rispetto al 2004.

Un altro fattore che ha comunque contribuito significativamente alla riduzione del costo del personale, oltre alla citata diminuzione del numero dei dipendenti, è stato l'uso dello strumento del "distacco" che il Decreto Legislativo 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 sostenuti dalla società distaccante, ma rimborsati dalla società distaccataria.

EUR si è trovata nel corso del 2005 nella situazione di distaccataria per tre unità e di distaccante per cinque dipendenti, con un saldo attivo di due unità che ha generato significativi risparmi economici.

Da un punto di vista gestionale si evidenzia che dopo la sottoscrizione con le Organizzazioni Sindacali nazionali, il rinnovo quadriennale del CCNL di Federculture, applicato ai dipendenti non dirigenti (al 31/12 nel numero di 78), il 27 luglio 2005 la Società e le Rappresentanze Sindacali aziendali e territoriali, hanno siglato il nuovo accordo integrativo i cui effetti sul costo del personale decorrono dal 1° settembre 2005 per il salario accessorio (indennità) e dal 1° gennaio 2006 per il salario fisso, nella misura del 3% lordo della retribuzione integrativa.

Il contratto, 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%).

Infine, sul piano dei rapporti sindacali si registra il positivo esito delle procedure ex art. 47 legge 428/90 c.c. 2112, esperite nei modi e nei tempi previsti, inerenti all'acquisizione e cessione in affitto

alla società Marco Polo S.p.A. del ramo d'azienda "EURFACILITY low-tech", i cui effetti operativi si svilupperanno a partire dal 1 gennaio 2006.

5. Commenti ai dati economici della Società

I ricavi relativi alla gestione 2005 si attestano ad euro 34.871 migliaia di euro, dato superiore all'anno precedente (28.867 migliaia di euro) per 6.004 migliaia di euro, corrispondente ad un incremento del 20,8%.

I ricavi 2005 si suddividono in due voci:

- "ricavi per attività principali" pari a 32.867 migliaia di euro;
- "altri ricavi e proventi" pari a 2.004 migliaia di euro.

Ricavi per attività principali

Il risultato, positivo nel complesso come poco sopra evidenziato, è dovuto principalmente all'azione della Società che ha bilanciato alcuni minori ricavi dell'esercizio, dovuti al rilascio di immobili per finita locazione (Ministero dell'Interno - Palazzo della Polizia Scientifica Nord) o alla riduzione delle superfici locate (E Planet - Palazzo dei Congressi) da parte di precedenti locatari, attraverso l'incremento delle seguenti voci di ricavo:

- 853 mila euro per effetto della transazione stipulata con il Ministero della Difesa (di competenza del 2005) relativa al riconoscimento della indennità di occupazione per gli immobili Palazzo Uffici e Archivio dello Stato;
- 327 mila euro per ricavi da affissioni pubblicitarie al Palazzo della Civiltà Italiana;
- 3.872 migliaia di euro relativi alla realizzazione di lavori per conto di Poste Italiane S.p.A. negli spazi attrezzati della Telehouse al Palazzo dell'Arte Antica.

Altri ricavi e proventi

Gli "altri ricavi e proventi" riguardano l'importo fatturato a seguito della chiusura della transazione con il Ministero della Difesa e relativo agli esercizi precedenti al 2005 per 2.004 migliaia di euro. Tali ricavi non erano stati contabilizzati negli esercizi precedenti in quanto, in ossequio al principio della prudenza, non era certo il loro ammontare.

Si tratta di ricavi che, a tutti gli effetti, sono da considerarsi voce caratteristica e tipica della attività aziendale dal momento che la transazione ha stabilito l'ammontare della indennità di occupazione per il periodo decorrente dalla scadenza dei precedenti contratti di locazione al 31.12.2005, data presunta di rilascio degli stessi.

I consumi di materie e servizi esterni relativi alla gestione 2005 (al netto dei relativi recuperi) sono risultati pari a 13.016 migliaia di euro, e sono aumentati, rispetto al precedente esercizio, oltre che per motivi fisiologici legati all'incremento dell'attività, anche per l'inserimento di circa 3,9 milioni di euro relativi alla realizzazione di lavori per conto di Poste Italiane S.p.A. negli spazi attrezzati della Telehouse al Palazzo dell'Arte Antica. Tali costi hanno peraltro trovato integrale copertura nella voce ricavi, come detto più sopra.

Il costo del lavoro, pari al 17,81% del valore della produzione (19,98% nel 2004) è aumentato di circa 476 mila euro, dovuto esclusivamente al forte aggravio relativo agli incentivi all'esodo; al netto di questi ultimi, il costo del personale ha continuato il proprio trend decrescente, sia in termini assoluti che percentuali, come descritto nel paragrafo dedicato al personale.

In conseguenza dei fattori sopra citati (aumento dei ricavi, contenimento relativo dei costi operativi e del costo del lavoro) il margine operativo lordo è passato da 14.968 migliaia di euro nel 2004 (51,78% del valore della produzione) a 15.836 migliaia di euro nel 2005 (45,11% del valore della produzione).

Gli ammortamenti sono aumentati significativamente a causa sia del meccanismo adottato (fin dall'origine) delle aliquote crescenti, e sia degli investimenti effettuati nell'anno.

Tra gli stanziamenti a fondi rischi ed oneri, è da rilevare principalmente l'importo di 1,35 milioni di euro al fondo manutenzione ciclica, effettuato per ripartire equamente sui diversi esercizi la propria quota di competenza relativa agli oneri derivanti dallo svolgimento di tale attività.

Il saldo proventi/oneri diversi, vede tra gli oneri l'ICI di competenza (1.692 migliaia di euro), i contributi per le spese di funzionamento alle Fondazioni Palazzo della Civiltà Italiana e Teatro dell'Opera di Roma (300 mila euro), oltre ad altre voci di minor importanza. Tra i proventi sono da segnalare principalmente: 1.119 migliaia di euro relativamente al diritto di concessione fatturato nel 2003 da EUR (e, fino ad oggi appostato tra i risconti passivi) ed effettivamente fruito dal concessionario CCI dall'inizio della concessione fino alla risoluzione consensuale del rapporto (avvenuta con la firma di un atto transattivo in data 23 dicembre 2005), e 300 mila euro quale corrispettivo di un diritto d'opzione relativo alla vendita (alla società S.C.A.I.M.) di un complesso immobiliare attrezzato ad impianti sportivi (da realizzare e consegnare entro il 31 dicembre 2007).

Il risultato operativo è passato da 7.141 migliaia di euro nel 2004 (24,70% del valore della produzione) a 7.760 migliaia di euro nel 2005 (22,11% del valore della produzione).

La gestione finanziaria ha registrato risultati positivi, passando da un saldo negativo di circa 143 mila euro, ad un saldo, ancorché negativo, di solo 40 mila euro, con un miglioramento pertanto di 103 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 e una contestuale gestione particolarmente attenta nel rapporto con i fornitori.

Il risultato netto è stato pari a 8.076 migliaia di euro (23,01% del valore della produzione), in linea con il dato del precedente esercizio (8.243 migliaia di euro, 28,51% del valore della produzione).

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI

(importi in migliaia di Euro)

	2005	2004
A.- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	34.871	28.867
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	234	40
B.- Valore della produzione "tipica"	35.105	28.907
Consumi di materie e servizi esterni	(13.016)	(8.162)
C.- Valore aggiunto	22.089	20.745
% Valore aggiunto/Valore della produzione	62,92%	71,76%
Costo del lavoro	(5.454)	(5.665)
Incentivi all'esodo	(799)	(112)
D.- Margine operativo lordo	15.836	14.968
% MOL/Valore della produzione	45,11%	51,78%
Ammortamenti	(5.500)	(4.609)
Altri stanziamenti rettificativi	-	-
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(1.695)	(1.310)
Saldo proventi e oneri diversi	(881)	(1.909)
E.- Risultato operativo	7.760	7.141
% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %	22,11%	24,70%
Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(40)	(143)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
F.- Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte	7.720	6.998
% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.	21,99%	24,21%
Proventi ed oneri straordinari	356	1.255
G.- Risultato prima delle imposte	8.076	8.253
% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione	23,01%	28,55%
Imposte sul reddito	0	(10)
H.- Utile (perdita) del periodo	8.076	8.243
% Risultato del periodo/Valore della produzione	23,01%	28,51%

6. Commenti ai dati patrimoniali e finanziari della Società

Gli investimenti della Società nel 2005 si riferiscono principalmente ad immobilizzazioni materiali per un totale di circa 16.088 migliaia di euro, che hanno riguardato principalmente: spese incrementative su beni propri per circa 9.657 migliaia di euro, macchinari ed impianti per circa 3.602 migliaia di euro, 67 mila euro per altri beni e per 2.762 migliaia di euro ad immobilizzazioni in corso e acconti.

Tra le immobilizzazioni finanziarie rileva la cessione integrale della partecipazione detenuta in EURFACILITY S.p.A. (100% del capitale sociale) alla società COSMIC S.p.A., avvenuta nel mese di novembre al prezzo di 1,3 milioni di euro (pari al valore del patrimonio netto, minusvalenza 37 mila euro) e la sottoscrizione del 33,33% del capitale sociale di Marco Polo (per l'importo di 600 mila euro) nell'ambito di una più vasta operazione che ha visto quest'ultima come l'interlocutore ideale per EUR S.p.A. per la gestione delle attività di Facility Management low-tech.

Il capitale proprio si è attestato a 675.178 migliaia di euro, coprendo per il 99,55% il capitale investito (pari a 678.248 migliaia di euro), e si è incrementato per gli utili di periodo, al netto dei dividendi distribuiti.

Il capitale d'esercizio, negativo per 18.795 migliaia di euro, ha contribuito all'assorbimento di risorse finanziarie a seguito dell'aumento dei crediti (che comprendono, al 31 dicembre 2005, anche i residui da incassare per la vendita della partecipazione in EURFACILITY e del terreno sito in località Castellaccio, per un totale di circa 7,3 milioni di euro) e delle altre attività (che comprendono i crediti nei confronti del concessionario CCI per effetto della transazione già citata per circa 9,8 milioni di euro), bilanciato solo parzialmente dall'incremento dei debiti commerciali.

Il flusso monetario del periodo è stato negativo per 13.619 migliaia di euro, per effetto delle attività d'esercizio (il cui flusso monetario ha beneficiato comunque di un autofinanziamento, inteso in senso stretto, pari a 13.576 migliaia di euro), delle attività di investimento, del rimborso di finanziamenti precedentemente accesi, nonché per la distribuzione di 5 milioni di euro a titolo di dividendi a valere sul risultato d'esercizio 2004. Per tali ragioni le disponibilità monetarie nette sono passate da un saldo iniziale positivo di 13.564 migliaia di euro ad un saldo finale sostanzialmente in pareggio (-55 mila euro).

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

	AL 31/12/05	AL 31/12/04
A.- Immobilizzazioni		
Immobilizzazioni immateriali	534	580
Immobilizzazioni materiali	691.282	696.386
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	850	850
Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	6.433	4.489
	699.099	702.305
B.- Capitale di esercizio		
Rimanenze di magazzino	0	0
Crediti commerciali	26.698	15.726
Altre attività	13.529	6.194
Debiti commerciali	(16.285)	(11.637)
Fondi per rischi ed oneri	(1.203)	(1.365)
Altre passività	(41.534)	(42.311)
	(18.795)	(33.393)
C.- Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)	680.304	668.912
D.- Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(2.056)	(2.170)
E.- Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)	678.248	666.742
coperto da:		
F.- Capitale proprio		
Capitale versato	645.248	645.248
Riserve e risultati a nuovo	21.854	18.610
Utile (Perdita) del periodo	8.076	8.243
	675.178	672.101
G.- Indebitamento finanziario a medio/lungo termine	3.015	8.205
H.- Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)		
debiti finanziari a breve	5.243	3.723
disponibilità e crediti finanziari a breve	(5.188)	(17.287)
Ratei e risconti di natura finanziaria, netti	-	-
	55	(13.564)
(G+H)	3.070	(5.359)
I.- Totale come in E (F+G+H)	678.248	666.742

TAVOLA DI RENDICONTO FINANZIARIO

(importi in migliaia di Euro)

	AL 31/12/2005	AL 31/12/2004
A.- Disponibilità monetarie nette iniziali		
(Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)	13.564	14.588
B.- Flusso monetario da attività di esercizio		
Utile (Perdita) del periodo	8.076	8.243
Ammortamenti	5.500	4.609
(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni	(464)	0
(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	0	0
Variazioni del capitale di esercizio	(14.598)	15.184
Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(114)	(220)
	(1.600)	27.816
C.- Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni		
Investimenti in immobilizzazioni:		
.immateriali	(304)	(123)
.materiali	(16.088)	(27.372)
.finanziarie	(4.689)	(3.810)
Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni	19.252	6.263
	(1.829)	(25.042)
D.- Flusso monetario da attività di finanziamento		
Nuovi finanziamenti	0	0
Conferimenti dei soci	0	0
Contributi in conto capitale	0	0
Rimborsi di finanziamenti	(5.190)	(3.798)
Rimborsi di capitale proprio	0	0
	(5.190)	(3.798)
E.- Distribuzione utili	(5.000)	0
F.- Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)	(13.619)	(1.024)
G.- Disponibilità monetarie nette finali		
(Indebitamento finanziario netto a breve finale) (A+F)	(55)	13.564

7. Rapporti con imprese controllate ed altre parti correlate

- **Rapporti con imprese controllate**

Negoziazione con Serco S.p.A. per l'ingresso nella compagine azionaria di Eurnetcity

La prima offerta di Serco giunge alla fine del processo di selezione gestito da un Advisor indipendente, una primaria società di consulenza internazionale, a dicembre 2003. Alla fine del processo l'offerta di Serco viene ritenuta migliore, sia per lo standing di Serco quale società leader a livello internazionale nel settore del Facility Management, che per i contenuti dell'offerta. Parte, quindi, la Due Diligence di Serco, in esclusiva (e pertanto EUR perde la possibilità di proseguire trattative anche con gli altri cinque candidati). La trattativa si è protratta per oltre un anno, in particolare a causa della lentezza della Due Diligence, che, nonostante, sia verbalmente che per iscritto a più riprese Serco dichiara conclusa, prosegue, fino a concludersi definitivamente solo nel 2005.

Infatti, dopo che i contratti fondamentali dell'accordo vengono "siglati" per la trasmissione e accettazione ai rispettivi C.d.A., per ben due volte, a luglio e a novembre 2004, la trattativa viene riaperta dalla controparte; in entrambi i casi, l'approvazione del Board di Serco (condizione necessaria a chiudere l'operazione) non arriva, e continuano le richieste di estendere la Due Diligence.

Nel frattempo occorre precisare che EUR, nell'ambito dell'attività di coordinamento e controllo, si adoperava al fine di far procedere la controllata ad un ridimensionamento della struttura organizzativa, per ragioni di razionalizzazione e contenimento dei costi. Inoltre due dipendenti di EUR sono stati distaccati in Eurfacility per occuparsi di Facility Management, con particolare riferimento al maintenance, e fare formazione sul campo agli altri dipendenti di Eurfacility.

Solo il 3 marzo 2005, a seguito di ripetute sollecitazioni formali, Serco comunica che il Board ha deciso che alle condizioni negoziate l'accordo non si può chiudere.

A seguito di tale comunicazione, EUR ha valutato l'opportunità di citare Serco per responsabilità precontrattuale. EUR ha, in merito, ottenuto un rimborso economico da parte di Serco stessa (pari a 350 mila euro) per le spese sostenute a seguito di un accordo transattivo.

Accordo con Marco Polo e Cosmic S.p.A.

Il 2004 rappresenta per Eurfacility l'anno di svolta e inversione di tendenza, avendo chiuso con un piccolo utile, dovuto soprattutto a poste straordinarie, all'attenta opera di gestione e contenimento dei costi, e grazie al mark-up sui contratti affidati dalla controllante.

Per il 2005 viene predisposto un budget "conservativo", in quanto determinato solo da contratti affidati dalla controllante, ma che si prevede produrrà un risultato operativo positivo per la prima volta nella storia della società, grazie ad alcune attività di manutenzione straordinaria (nuove telehouse per terzi).

Per quel che riguarda gli sviluppi dell'assetto azionario, dopo la chiusura della trattativa con Serco, EUR S.p.A. ha predisposto un piano alternativo di "deconsolidamento" della

partecipazione, che rimane obiettivo strategico di EUR SpA, così come indicato dai soci, che nel 2003 ne consigliavano anche la liquidazione. Nel corso dell'esercizio 2005, a seguito delle attività analiticamente descritte nel seguito, EUR S.p.A. ha pertanto positivamente completato il processo di deconsolidamento di Eurfacility S.p.A.

Pertanto sono state intavolate trattative con la società che presentava la seconda migliore offerta nell'ambito della selezione operata dall'Advisor indipendente, Marco Polo S.p.A. (Joint Venture tra AMA S.p.A. e ACEA S.p.A., operante nel settore del Facility Management).

Marco Polo non era interessata alla gestione del ramo high-tech, che esula dal proprio core business, e, pertanto, EUR S.p.A. ha proceduto alla ricerca di un soggetto interessato al ramo high-tech.

Tale ricerca, visto il non interesse di Marco Polo, è stata limitata alle società potenzialmente interessate, dal punto di vista industriale, al ramo high-tech, ed ha portato alla presentazione di due offerte di società che conoscevano Eurnetcity/Eurfacility per esserne clienti e/o fornitori. Di queste offerte la più conveniente è risultata essere quella del gruppo Cosmic S.p.A..

Si evidenzia comunque, tra l'altro, che un'eventuale fusione della società Eurfacility in EUR avrebbe comportato la svalutazione dei crediti fiscali presenti in Eurfacility e pertanto una minusvalenza in EUR di circa un milione di euro, nell'ipotesi di chiusura del bilancio di Eurfacility in pareggio, mentre il proseguimento delle attività un maggior costo a carico di EUR sulle attività low-tech, per il reperimento dei margini sui contratti captive necessari per riequilibrare i costi fissi e del personale.

Le motivazioni che hanno portato EUR ad uscire dal capitale di Eurfacility S.p.A. derivano, oltre che dalla volontà di evitare di sostenere ulteriori oneri per EUR S.p.A. come sopra descritti, dalla finalizzazione del processo di rilancio della società, che l'hanno resa appetibile a terzi, e dal fatto che le attività svolte da Eurfacility esulano dal core business di EUR.

In tale ottica sono state portate avanti le trattative con Marco Polo – per il ramo low-tech - e con Cosmic S.p.A. – per il ramo high-tech -. In particolare le trattative hanno riguardato:

- l'affitto del Ramo Low Tech, relativo alle attività di manutenzione parchi, servizi urbani, alle persone e agli immobili, a Marco Polo S.p.A..
- la cessione del Ramo high-tech, in un primo tempo, relativo ai servizi di manutenzione degli impianti tecnologici, a Cosmic S.p.A. e successivamente la vendita dell'intera partecipazione a Cosmic, con l'esclusione del ramo di cui al punto sopra, e a seguito di valutazione e comparazione con altre offerte.

Affitto del Ramo Low Tech a Marco Polo S.p.A.

A seguito della trattative e del protocollo d'intesa tra EUR S.p.A., Acea S.p.A. ed Ama S.p.A., EUR S.p.A. è entrata nel capitale sociale di Marco Polo, società operante nel Facility Management dal 2003 a seguito di un accordo tra Ama (51%) e Acea (49%).

La nuova configurazione della Marco Polo vede la partecipazione di EUR S.p.A. con una quota pari al 33% del capitale sociale e l'affitto di un ramo d'azienda di Eurfacility riguardante le attività di manutenzione parchi, servizi urbani, alle persone e agli immobili. Ama e Acea detengono rispettivamente il 34% e il 33 % di Marco Polo.

La valutazione del capitale economico su cui EUR ha basato l'acquisizione del 33% del capitale sociale a fronte di un corrispettivo pari a € 600.000 è stata fatta sulla base del patrimonio netto che risulterà al 31 dicembre 2005. Di seguito si riportano i dettagli del processo di ingresso di EUR nel capitale di Marco Polo:

- Marco Polo ha deliberato un aumento del capitale sociale da € 600.000 a € 894.000, con un sovrapprezzo di € 306.000. L'organo amministrativo di Marco Polo le ha offerte ad EUR che ha sottoscritto l'intero aumento.
- Il capitale sociale di Marco Polo, a valle dell'aumento, risulta così composto:
 - AMA 306.000 azioni pari al 34% del capitale sociale;
 - ACEA 294.000 azioni pari al 33% del capitale sociale;
 - EUR 294.000 azioni pari al 33% del capitale sociale;
 - totale capitale sociale: 894.000 azioni.
- Il patrimonio netto di Marco Polo, a valle dell'aumento, risulta così composto:
 - patrimonio netto ante aumento: € 1.200.000;
 - incremento di patrimonio netto per aumento nominale del capitale sociale: € 294.000;
 - incremento di patrimonio netto per sovrapprezzo: € 306.000;
 - totale patrimonio netto: € 1.800.000.

La scelta di Marco Polo è stata effettuata, come già accennato, a seguito della gara per la ricerca di un partner industriale, gestita da un advisor internazionale, che si è conclusa nel dicembre del 2003 con la scelta di Serco. Nell'ambito delle offerte presentate, Marco Polo rappresentava l'alternativa nel caso in cui le trattative con Serco non fossero andate a buon fine.

Il meccanismo che ha condotto alla definizione di un canone di affitto simbolico del Ramo low-tech a Marco Polo è basato sul modello di business che Marco Polo ha in passato già consolidato con gli altri due azionisti Acea ed Ama, modello che ha dato risultati molto positivi nel corso degli esercizi 2004 e 2005. Tale modello prevede che Marco Polo prenda in affitto il ramo d'azienda relativo ai servizi di facility management low-tech (a valore simbolico) dai propri azionisti; nel caso in oggetto all'interno del ramo sarà compreso un contratto di Servizio tra EUR (Committente) e Marco Polo (Fornitore), il cui corrispettivo sarà idoneo a coprire tutti i costi del ramo in questione, la cui durata sarà allineata a quella dell'affitto. Il canone è stato stabilito dalle parti in un corrispettivo pari a 1.000 €/anno, valore simbolico, in quanto l'obiettivo di Marco Polo è quello di efficientare i contratti tramite la propria gestione; tale efficientamento generato sul Contratto di Servizio verrà riconosciuto ad EUR mediante nota credito.

L'aspettativa per EUR S.p.A. è quella di beneficiare, a seguito dell'efficientamento della gestione dei contratti low-tech operata da Marco Polo, di un significativo contenimento dei costi.

Il passaggio è avvenuto in maniera diretta da Eurfacility a Marco Polo (cessione a EUR del ramo d'azienda e contestuale affitto del ramo a Marco Polo, personale compreso). Tutti gli adempimenti amministrativi e fiscali della gestione del personale trasferito sono a carico di Marco Polo (tra cui l'elaborazione dei cedolini), i costi del personale sono in capo a Marco Polo (e fanno parte dei costi per EUR quale componente del costo di gestione dei contratti trasferiti), e pertanto non figurano tra i costi del personale di EUR.

Con l'ingresso di EUR nella compagine azionaria di Marco Polo S.p.A., quest'ultima diventa uno dei principali operatori di facility management a livello nazionale e la più grande realtà romana del settore.

Gli accordi stabiliscono inoltre che:

EUR affitti il ramo d'azienda (low-tech) acquisito da Eurfacility a Marco Polo che si occuperà dell'efficientamento dei contratti relativi. L'efficientamento verrà trasferito a EUR attraverso nota di credito, che contribuirà a diminuire i costi operativi; inoltre al socio EUR S.p.A. verrà corrisposto il dividendo derivante dalle attività di mercato svolte da Marco Polo, che sono previste, per gare effettuate precedentemente, già a partire dall'esercizio 2006.

I contratti facenti parte del Ramo Low Tech, affittato a Marco Polo, sono relativi ai seguenti servizi:

- manutenzione impianti ad apertura motorizzata;
- manutenzione impianti di condizionamento;
- manutenzione ascensori;
- servizi di Pulizia;
- facchinaggio e receptionist;
- vigilanza;
- manutenzione Pianta ornamentali;
- manutenzione edile;
- TSP (sistemi di telesorveglianza);
- manutenzione parchi e giardini.

I Contratti di Servizio tra le Parti vengono stipulati in modo da assicurare che gli efficientamenti determinati dalla gestione di Marco Polo vadano a beneficio del MOL della singola Parte quale cliente, ed alla stessa rigirati. Si rileva infine che il contratto con Marco Polo si può risolvere in qualsiasi momento.

Come parte degli accordi con Marco Polo, il CdA della stessa è passato da 5 a 7 membri (2 di nomina AMA, 2 di nomina Acea, 2 di nomina EUR, 1 indipendente), e il 13 gennaio 2005 sono stati nominati i due consiglieri di nomina EUR, l'Amministratore Delegato di EUR S.p.A. Prof. Mauro Miccio e il Direttore della Divisione Patrimonio di EUR S.p.A. Ing. Valerio Saccà.

Cessione della partecipazione a Cosmic S.p.A.

La trattativa con Cosmic S.p.A. ha portato alla definizione di un accordo nei seguenti termini:

- Cosmic S.p.A., già cliente di Eurnetcity/Eurfacility, in particolare del ramo high-tech, acquisisce l'intero pacchetto azionario di Eurfacility. La vendita è stata formalizzata in data 9 novembre 2005. Il prezzo di cessione di Eurfacility è stato stabilito pari a € 1.300.000 (pari al valore del patrimonio netto, con una minusvalenza di circa 37 mila euro).
Inizialmente l'offerta era relativa al solo ramo high-tech per un importo di € 600.000, determinato utilizzando (indipendentemente da EUR, che giungeva, peraltro, alle stesse conclusioni) il metodo del Discounted Cash Flow (DCF) ai margini sul contratto di gestione dei servizi high-tech, all'epoca subappaltati da Eurfacility.
Successivamente Cosmic si è dichiarata disponibile ad acquisire l'intera partecipazione al prezzo di € 1.300.000 (pari, come detto, al valore del patrimonio netto, che tiene conto anche delle perdite fiscali pregresse maturate da Eurfacility e che EUR, soggetto giuridico strutturalmente non pagatore di imposte - per la natura peculiare del proprio patrimonio immobiliare - non avrebbe potuto comunque utilizzare, al contrario di Cosmic, la quale inoltre ha potuto anche garantire la continuità dell'attività, come richiesto dalla normativa vigente e dai sindacati).
L'offerta è stata ritenuta positiva anche in considerazione del fatto che il mantenimento dell'attività e del controllo di Eurfacility, con la prospettiva di una sua successiva liquidazione, avrebbe comportato ingenti oneri per EUR S.p.A..
Si deve considerare inoltre che dal patrimonio di Eurfacility era già stato enucleato l'unico vero asset patrimoniale, costituito dalla fibra ottica, acquisito preliminarmente da EUR, come specificato nel seguito, e che consente ad EUR stessa di risparmiare circa 220 mila euro/anno (per l'affitto) nonché la possibilità di aumentare i ricavi nei confronti di clienti terzi (che pagano l'utilizzo dell'asset in questione) per circa 230 mila euro/anno.
Si rammenta che per la natura dei crediti fiscali, solo una società tecnologica operante nel medesimo settore in cui operava Eurnetcity, nel periodo in cui i crediti fiscali sono maturati, cioè antecedentemente all'attuale gestione di EUR, può usufruire degli stessi, come ben specificato nella normativa fiscale vigente. Pertanto, la ricerca di una società disponibile ad acquisire l'intera partecipazione necessariamente è stata limitata a società operanti nel settore sopra menzionato, che avevano avuto rapporti con il ramo tecnologico di Eurfacility.
Infine, come menzionato, l'offerta Cosmic permette di migliorare il servizio reso ad EUR.
- Eurfacility cede e trasferisce ad EUR S.p.A. il Ramo low-tech, relativo alle attività di manutenzione parchi, servizi urbani, alle persone e agli immobili. Il prezzo della cessione del Ramo low-tech è stato convenuto ad un valore simbolico in considerazione del fatto che i margini sui contratti del ramo in questione, rimanendo nel bilancio di Eurfacility, hanno accresciuto il valore della partecipazione prima della cessione della stessa. Tale ramo d'azienda (comprensivo di 13 dipendenti) viene contestualmente affittato a Marco Polo S.p.A. secondo gli accordi

precedentemente presi (per ottenere i benefici descritti nel seguito all'interno del capitolo "Affitto del Ramo low-tech a Marco Polo"). Tali operazioni sono state effettuate il 29 dicembre 2005. Il trasferimento dei dipendenti presso Marco Polo S.p.A. è stato effettuato con decorrenza 1 gennaio 2006, con un passaggio diretto pertanto da Eurfacility a Marco Polo; i rapporti di lavoro del personale di cui sopra (tutti e 20 i dipendenti, 13 relativi al ramo low-tech e 7 al ramo high-tech) sono proseguiti senza soluzione di continuità e con salvaguardia dei diritti acquisiti, con persistente applicazione dei trattamenti collettivi di provenienza (contratto unico per il settore delle telecomunicazioni integrato dagli accordi sottoscritti individualmente).

- Nell'ambito della trattativa inoltre è stato stabilito che:
 - EUR acquista la fibra ottica da Eurfacility (acquisto effettuato in data 7 novembre 2005) ad un valore che verrà determinato tramite una perizia effettuata da un perito indipendente incaricato dalle parti; per l'acquisto della fibra EUR utilizzerà, fino a concorrenza, il credito finanziario (pari a circa 1,4 milioni di euro) che vanta nei confronti di Eurfacility. Per quanto riguarda tale acquisizione, si precisa che la stessa è stata decisa sia perché si è ritenuto l'asset fibra strategico per la società, sia perché nessuno dei soggetti interessati al ramo high tech aveva espresso interesse allo stesso. Pertanto l'asset fibra è stato acquistato, precedentemente alla cessione della partecipazione, ad un valore determinato successivamente alla cessione tramite perizia, che ha richiesto tempi tecnici per lo svolgimento.
 - i seguenti contratti sono stati rinegoziati (per tener conto di alcune prestazioni aggiuntive) e sottoscritti:
 - contratto di Global Service (Easyware), relativo all'assistenza hardware e software;
 - contratto di Gestione Tecnica dei Data Center.

Entrambi i contratti hanno una durata di 9 anni e si potranno interrompere anticipatamente con congruo periodo di preavviso. Le condizioni economiche dei contratti trasferiti rimangono sostanzialmente quelle già in essere con Eurfacility, con l'aggiunta, come accennato, di ulteriori prestazioni precedentemente non contrattualizzate (ad es. il servizio Antispam, il servizio content filtering, la manutenzione della Rete LAN uffici, la gestione delle tratte in fibra ottica, la gestione tecnica della Telehouse del Palazzo dei Congressi, etc).

- **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 2005, ammontano ad euro 225 mila;
- non si rilevano, al 31 dicembre 2005, debiti di EUR nei confronti della stessa Amministrazione.
- i ricavi dell'esercizio 2005, riferibili a rapporti con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, ammontano ad euro 216 mila;
- non si rilevano, per l'esercizio 2005, 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 2005, ammontano ad euro 2.191 migliaia,
- non si rilevano debiti di EUR nei confronti della medesima Amministrazione;
- i ricavi dell'esercizio 2005, riferibili a rapporti con il Comune di Roma, ammontano ad euro 4.715 migliaia;
- non si rilevano, per l'esercizio 2005, 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

Oltre a quanto eventualmente riportato nel paragrafo sulle condizioni operative e sulla prevedibile evoluzione della gestione, non vi sono ulteriori fatti di rilievo da segnalare.

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 2005 la Società non ha posseduto azioni proprie, né tramite società fiduciarie o interposta persona. La società non ha sedi secondarie.

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 2005.

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 8.075.646 euro, come segue:

- quanto al 5%, pari a 403.782 euro, a riserva legale;
- quanto al residuo, pari a 7.671.864 euro, a riserva straordinaria.

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

BILANCIO CONSUNTIVO

PAGINA BIANCA

EUR S.P.A.**Codice fiscale 80045870583 – Partita iva 02117131009****LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA RM****Numero R.E.A 0943510 - RM****Registro Imprese di ROMA n. 80045870583****Capitale Sociale € 645.248.000,00 i.v.****BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2005**

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO			2005	2004
A) CREDITI VERSO SOCI				
I) parte già richiamata			0	0
II) parte non richiamata			0	0
A) TOTALE CREDITI VERSO SOCI			0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI				
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI				
1) Costi di impianto e di ampliamento			0	0
2) Costi di ricerca, sviluppo pubblicità			451.508	462.969
3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.			38.022	61.845
4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.			14.419	14.505
5) Avviamento			30.000	40.000
6) Immobilizzazioni in corso e acconti			0	0
7) Altre immobilizzazioni immateriali			0	0
I) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			533.949	579.319
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI				
1) Terreni e fabbricati			672.901.813	671.822.868

2) Impianti e macchinario	11.733.504	8.891.642
3) Attrezzature industriali e commerciali	0	0
4) Altri beni	1.230.146	1.655.330
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	5.416.456	14.016.274
II) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	691.281.919	696.386.114
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	0	600.003
b) imprese collegate	600.000	0
c) imprese controllanti	0	0
d) altre imprese	250.000	250.000
1) TOTALE Partecipazioni in:	850.000	850.003
2) Crediti (immob. finanziarie) verso:		
a) imprese controllate esigibili oltre es. succ.	0	2.128.041
a1) imprese controllate esigibili entro es. succ.	0	0
b) imprese collegate esigibili oltre es. succ.	0	0
b1) imprese collegate esigibili entro es. succ.	0	0
c) controllanti esigibili oltre es. succ.	0	0
c1) controllanti esigibili entro es. succ.	0	0
d) altri esigibili oltre es. succ.	2.344.183	2.361.128
d1) altri esigibili entro es. succ.	0	0
2) TOTALE Crediti (immob. finanziarie) verso:	2.344.183	4.489.169
3) Altri titoli (immob. finanziarie)	4.088.950	0
4) Azioni proprie (val. nominale L. ...)	0	0

III) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	7.283.133	5.339.172
B) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	699.099.001	702.304.605
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE		
1) di materie prime, suss. e cons.	0	0
2) prodotti in corso lav. semilav.	0	0
3) lavori in corso su ordinazione	0	0
4) prodotti finiti e merci	0	0
5) acconti (a fornitori per materie/prod.)	0	0
I) TOTALE RIMANENZE	0	0
II) CREDITI (Att. circ.) VERSO:		
a) Crediti v/clienti entro es. successivo	26.697.507	14.560.830
b) Crediti v/clienti oltre esercizio successivo	0	0
a) TOTALE Crediti v/clienti entro es. successivo	26.697.507	14.560.830
2) Imprese controllate		
a) esigibili entro esercizio successivo	0	1.165.362
b) esigibili oltre esercizio successivo	0	0
2) TOTALE Imprese controllate	0	1.165.362
3) Imprese collegate		
a) esigibili entro esercizio successivo	0	0
b) esigibili oltre esercizio successivo	0	0
3) TOTALE Imprese collegate	0	0
4) Controllanti		
a) esigibili entro esercizio successivo	0	0

<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	0	0
4) TOTALE Controllanti	0	0
4) Tributari		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	516.457	516.457
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	1.292.676	1.470.951
4) TOTALE Tributari	1.809.133	1.987.408
5) Altri (circ.):		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	11.631.161	3.632.094
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	0	0
5) TOTALE Altri (circ.):	11.631.161	3.632.094
II) TOTALE CREDITI (Att. circ.) VERSO:	40.137.801	21.345.694
III) ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)		
1) Partecipazioni in controllate	0	0
2) Partecipazioni in collegate	0	0
3) Altre partecipazioni	0	0
4) Azioni proprie (val. nominale L.)	0	0
5) Altri titoli	0	0
III) TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)	0	0
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) Depositi bancari e postali	5.174.788	17.275.166
2) Assegni	0	0
3) Denaro e valori in cassa	13.187	11.448
IV) TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	5.187.975	17.286.614

C) TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	45.325.776	38.632.308
D) RATEI E RISCONTI		
1) Disaggio su prestiti	0	0
2) Altri ratei e risconti	89.379	574.982
D) TOTALE RATEI E RISCONTI	89.379	574.982
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	744.514.156	741.511.895

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	2005	2004
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	645.248.000	645.248.000
II) Riserve da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III) Riserve di rivalutazione	0	0
IV) Riserva legale	1.296.859	884.678
V) Riserva azioni proprie in portafoglio	0	0
VI) Riserve statuarie	0	0
VII) Altre riserve	20.556.611	17.725.168
a) Riserva straordinaria	0	0
b) Fondo plusv. rinviate articolo 54 T.U.	0	0
c) Sopravv./contributi articolo 55 T.U.	0	0
d) Fondo riserva tassata per rischi futuri	0	0
VII) TOTALE Altre riserve	20.556.611	17.725.168
VIII) Utili (perdite -) portati a nuovo	0	0
IX) Utile (perdita -) dell' esercizio	8.075.646	8.243.625
A) TOTALE PATRIMONIO NETTO	675.177.116	672.101.471

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

1) Fondi trattamento quiescenza obbl. sim.	70.747	42.831
2) Fondi per imposte	125.000	125.000
3) Altri acc.ti e fondi	1.007.528	1.196.971

B) TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI
1.203.275 **1.364.802****C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO**
2.056.108 **2.170.404****D) DEBITI**

1) Obbligazioni:

a) esigibili entro es. succ.	0	0
b) esigibili oltre es. succ.	0	0

1) TOTALE Obbligazioni: **0** **0**

2) Obbligazioni convertibili:

a) esigibili entro es. succ.	0	0
b) esigibili oltre es. succ.	0	0

2) TOTALE Obbligazioni convertibili: **0** **0**

3) Debiti verso banche:

a) esigibili entro es. succ.	5.242.789	3.722.800
b) esigibili oltre es. succ.	3.015.459	8.205.109

3) TOTALE Debiti verso banche: **8.258.248** **11.927.909**

4) Debiti verso altri finanziatori

a) esigibili entro es. succ.	0	0
b) esigibili oltre es. succ.	0	0

4) TOTALE Debiti verso altri finanziatori **0** **0**

5) Acconti (da clienti)

<i>a) esigibili entro es. succ.</i>	1.278	0
<i>b) esigibili oltre es. succ.</i>	0	0
5) TOTALE Acconti (da clienti)	1.278	0
6) Debiti verso fornitori		
<i>a) Debiti verso fornitori entro es. successivo</i>	16.285.283	10.814.949
<i>b) Debiti verso fornitori oltre es. successivo</i>	0	0
6) TOTALE Debiti verso fornitori	16.285.283	10.814.949
7) Debiti rappr. da titoli di credito		
<i>a) esigibili entro es. succ.</i>	0	0
<i>b) esigibili oltre es. succ.</i>	0	0
7) TOTALE Debiti rappr. da titoli di credito	0	0
8) Debiti verso imprese controllate		
<i>a) esigibili entro es. succ.</i>	0	821.909
<i>b) esigibili oltre es. succ.</i>	0	0
8) TOTALE Debiti verso imprese controllate	0	821.909
9) Debiti verso imprese collegate		
<i>a) esigibili entro es. succ.</i>	0	0
<i>b) esigibili oltre es. succ.</i>	0	0
9) TOTALE Debiti verso imprese collegate	0	0
10) Debiti verso controllanti:		
<i>a) esigibili entro es. succ.</i>	0	0
<i>b) esigibili oltre es. succ.</i>	0	0
10) TOTALE Debiti verso controllanti:	0	0
11) Debiti tributari		

<i>a) esigibili entro es. succ.</i>	2.038.608	2.490.897
<i>b) esigibili oltre es. succ.</i>	0	0
11) TOTALE Debiti tributari	2.038.608	2.490.897
12) Debiti verso Istituti previdenziali:		
<i>a) esigibili entro es. succ.</i>	516.367	506.869
<i>b) esigibili oltre es. succ.</i>	0	0
12) TOTALE Debiti verso Istituti previdenziali:	516.367	506.869
13) Altri debiti:		
<i>a) esigibili entro es. succ.</i>	3.467.051	1.024.794
<i>b) esigibili oltre es. succ.</i>	163.375	167.029
13) TOTALE Altri debiti:	3.630.426	1.191.823
D) TOTALE DEBITI	30.730.210	27.754.356
E) RATEI E RISCONTI		
1) Aggio su prestiti	0	0
2) Altri ratei e risconti	35.347.447	38.120.862
E) TOTALE RATEI E RISCONTI	35.347.447	38.120.862
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	744.514.156	741.511.895

CONTI D' ORDINE**2005****2004****1) GARANZIE PRESTATE**

1) Fidejussioni - avalli:

<i>a) favore di imprese controllate</i>	0	0
<i>b) favore di imprese collegate</i>	0	0

<i>c) favore di imprese controllanti</i>	0	0
<i>d) favore di altri</i>	3.167.262	3.167.262
1) TOTALE Fidejussioni - avalli:	3.167.262	3.167.262
2) Altre garanzie personali:		
<i>a) favore di imprese controllate</i>	0	0
<i>b) favore di imprese collegate</i>	0	0
<i>c) favore di imprese controllanti</i>	0	0
<i>d) favore di altri</i>	0	0
2) TOTALE Altre garanzie personali:	0	0
3) Garanzie reali:		
<i>a) favore di imprese controllate</i>	0	0
<i>b) favore di imprese collegate</i>	0	0
<i>c) favore di imprese controllanti</i>	0	0
<i>d) favore di altri</i>	11.930.219	11.930.219
3) TOTALE Garanzie reali:	11.930.219	11.930.219
1) TOTALE GARANZIE PRESTATE	15.097.481	15.097.481
2) ALTRI RISCHI - IMPEGNI - BENI DI TERZI C/O L'IMPR.		
1) Altri rischi	0	0
2) Impegni	70.675	124.073
3) Beni di terzi presso l'impresa	1.549	1.549
2) TOTALE ALTRI RISCHI - IMPEGNI - BENI DI TERZI C/O L'IMP	72.224	125.622
TOTALE CONTI D' ORDINE	15.169.705	15.223.103

CONTO ECONOMICO**2005****2004****A) VALORE DELLA PRODUZIONE (attività ordinaria)**

1) Ricavi vendite e prestazioni	32.866.715	26.407.135
2) Variazioni rimanenze di prodotti in corso di lav.	0	0
3) Variaz. di lavori in corso su ordinazione	0	0
4) Incrementi immobilizz. per lavori interni	0	0
5) Altri ricavi e proventi (attività ord.)	4.346.875	2.709.104

A) TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (attività ordinaria)	37.213.590	29.116.239
---	-------------------	-------------------

B) COSTI DELLA PRODUZIONE (attività ordinaria)

6) materie prime suss. cons. merci	4.160.972	88.351
7) servizi	8.821.960	7.756.308
8) per godimento di beni di terzi	431.483	256.212
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	4.284.305	4.379.722
b) oneri sociali	1.111.610	1.154.982
c) trattamento di fine rapporto	264.556	272.962
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	875.906	161.350
9) TOTALE per il personale:	6.536.377	5.969.016
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammort. immobilizz. immateriali	349.667	380.351
b) ammort. immobilizz. materiali	5.150.258	4.228.637
c) altre svalutaz. immobilizz. (mat./immat.)	0	0
d) svalutaz. attivo circolante:		

<i>d1) svalutaz. crediti (attivo circ.)</i>	0	0
<i>d2) svalutaz. disponibilita' liquide</i>	0	0
<i>d) TOTALE svalutaz. attivo circolante:</i>	0	0
10) TOTALE ammortamenti e svalutazioni	5.499.925	4.608.988
11) variazioni rimanenze di: materie prime, suss. con.	0	61.081
12) accantonamento per rischi	345.000	110.000
13) altri accantonamenti	1.350.000	1.200.000
14) oneri diversi di gestione	2.307.946	1.925.573
B) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (attivita' ordinaria)	29.453.663	21.975.529
A-B) TOTALE DIFF. TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE	7.759.927	7.140.710
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
15) Proventi da partecipazione in:		
<i>a) imprese controllate</i>	0	0
<i>b) imprese collegate</i>	0	0
<i>c) altre imprese</i>	0	0
15) TOTALE Proventi da partecipazione in:	0	0
16) Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)		
<i>a) proventi fin. (int.) da crediti immobilizz.</i>	0	0
<i>a1) da imprese controllate</i>	0	57.763
<i>a2) da imprese collegate</i>	0	0
<i>a3) da imprese controllanti</i>	0	0
<i>a4) da altri</i>	38.358	0
<i>b) prov. finanz. da titoli (non part.) iscritti n. im</i>	96.950	0
<i>c) prov. finanz. da titoli (non part.) iscritti n.at.</i>	0	0

<i>d) proventi finanz. diversi dai precedenti</i>		
<i>d1) da imprese controllate</i>	0	0
<i>d2) da imprese collegate</i>	0	0
<i>d3) da controllanti</i>	0	0
<i>d4) da altri</i>	241.948	357.326
<i>d) TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti</i>	241.948	357.326
16) TOTALE Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)	377.256	415.089
17) interessi (pass.) e oneri finanziari da:		
<i>a) debiti verso imprese controllate</i>	0	0
<i>b) debiti verso imprese collegate</i>	0	0
<i>c) debiti verso imprese controllanti</i>	0	0
<i>d) debiti verso banche</i>	406.843	557.700
<i>e) debiti per obbligazioni</i>	0	0
<i>f) altri debiti</i>	9.852	0
<i>g) oneri finanziari diversi</i>	0	0
17) TOTALE interessi (pass.) e oneri finanziari da:	416.695	557.700
15+16-17) TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-39.439	-142.611

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

18) Rivalutazione di attivita' finanziarie		
<i>a) di partecipazioni</i>	0	0
<i>b) di immobilizz. finanz. nono partecip.</i>	0	0
<i>c) di titoli iscr. att. circ. non partecip.</i>	0	0
18) TOTALE Rivalutazione di attivita' finanziarie	0	0
19) Svalutazione delle attivita' finanziarie		

<i>a) di partecipazioni</i>	0	0
<i>b) di immobilizzaz. finanz. non partecip.</i>	0	0
<i>c) di titoli iscr. att. circ. non partecip.</i>	0	0
19) TOTALE Svalutazione delle attività finanziarie	0	0
18-19) TOTALE RETT. DI VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi straordinari (extra attività' ord.)		
<i>a) plusvalenze da alienazioni</i>	572.848	0
<i>b) altri proventi straordinari</i>	1.617.592	1.513.562
20) TOTALE Proventi straordinari (extra attività' ord.)	2.190.440	1.513.562
21) Oneri straordinari (extra attività' ord.)		
<i>a) minusv. alienazioni immobilizzazioni</i>	37.003	0
<i>b) imposte relative a esercizi precedenti</i>	0	0
<i>c) altri oneri straord. (non rientr. n. 14)</i>	1.798.279	258.078
21) TOTALE Oneri straordinari (extra attività' ord.)	1.835.282	258.078
20-21) TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	355.158	1.255.484
A-B+C+D+E TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE	8.075.646	8.253.583
22) Imposte sul reddito dell' esercizio	0	9.958
26) UTILE DELL' ESERCIZIO	8.075.646	8.243.625

Il presente bilancio è reale e corrisponde alle scritture contabili.

Reg. Imp. 80045870583
Rea 943510

EUR S.P.A.

C.F. 80045870583 – P.I. 02117131009

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

Capitale sociale Euro 645.248.000

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2005

Premessa e criteri di formazione

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio d'esercizio ed è stata predisposta in ossequio a quanto previsto dal codice civile.

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.

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. N. 127/91.

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..

A seguito della cessione delle partecipazioni avvenuta nel corso dell'anno 2005 non è stato redatto il bilancio consolidato.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2005 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 della competenza economico-temporale, 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. Tali riclassifiche sono commentate nel prosieguo della presente nota.

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 richiesto dalla legge, 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: 5%--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 percentuali comprese fra l'1,59% 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 erano 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.

Si rammenta che il contratto relativo alla realizzazione del Centro Congressi Italia è stato consensualmente risolto alla fine dell'anno 2005 e pertanto il Palazzo dei Congressi è ritornato nella disponibilità della Società dal mese di gennaio del corrente anno.

Come già descritto nella relazione sulla gestione, che accompagna il presente bilancio, la Società è divenuta alla stipula di un accordo per lo scioglimento consensuale del contratto di concessione del 18 giugno 2003. Il suddetto accorda domanda la determinazione di alcune somme che Eur dovrà riconoscere al concessionario ad un collegio arbitrale, ad oggi non ancora costituito. Le somme in parola si riferiscono nello specifico a spese di progettazione, ad altre spese direttamente collegate alla progettazione ed all'acquisizione di un lavoro di *due diligence*, svolto da primaria società di consulenza, riferito alla fattibilità del progetto.

Tali somme, data la loro natura, rappresentano maggiori onerosità che comportano un incremento del costo dell'opera stessa e che, pertanto, verranno portate ad incremento del valore dell'opera medesima al momento della loro definizione.

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.

In data 3 ottobre 2005 è stato stipulato l'atto di integrazione e modifica dell'originaria concessione.

Con l'atto citato la Società ha riconosciuto al Concessionario una proroga della durata della concessione medesima a fronte dei lavori di manutenzione straordinaria (non previsti) eseguiti dallo stesso. Detti lavori sono stati ritenuti incrementativi del valore del bene e pertanto il corrispondente importo è stato capitalizzato ed ammortizzato secondo i principi sopra citati.

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 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 eventualmente 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 al valore nominale 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.

L'iscrizione in bilancio dei contributi in conto capitale è effettuata nel momento in cui è ragionevolmente certo che i contributi medesimi saranno erogati.

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 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	31/12/2004	31/12/2005	Differenze	Medio
Dirigenti	11	10	-1	11
Quadri	6	6	-	6
Impiegati	77	72	-5	75
TOTALE	94	88	-6	

Il contratto nazionale di lavoro applicato rinnovato il 21 marzo 2005 è quello di Federculture (aziende dei servizi pubblici, della cultura, del turismo, dello sport e del tempo libero) integrato con l'accordo aziendale rinnovato il 27 luglio 2005.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Di seguito si evidenziano i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni in esame alla data del 31 dicembre 2005:

	Costi di impianto ed ampliam.	Costi ricerca sviluppo e pubblicità	Diritti brevetto ind. e util. opere ingegno	Concess. licenze e marchi	Avviamento	Totale
Consistenza al 31.12.04	0	463	62	15	40	579
- Costo	178	1.388	276	22	50	1.913
- F.do Ammortamento	-178	-925	-214	-7	-10	-1.333
Incr. per invest. 31/12/2005	0	298	4	2	0	304
Decrem. per ammort.	0	-309	-28	-2	-10	-350
Riclassifiche	0	0	0	0	0	0
Decrem.per dismissioni	0	0	0	0	0	0
- Costo	178	1.685	280	24	50	2.217
- F.do ammortamento	-178	-1.234	-242	-9	-20	-1.683
Consistenza al 31.12.05	0	452	38	14	30	534

Spese impianto e ampliamento

Le spese di impianto sono costituite, per la quasi totalità, dai compensi erogati per la perizia di trasformazione, pari a Euro 173 mila.

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

L' incremento, pari a Euro 298 mila, è per la gran parte relativo al costo sostenuto per uno studio sul risparmio energetico ottenibile sugli immobili di proprietà.

Diritti di brevetto e di utilizzazione di opere dell'ingegno

Gli incrementi per Euro 4 mila sono conseguenti all'acquisizione di nuovi programmi software.

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili / Altre spese

L'incremento della voce pari ad Euro 2 mila è conseguente alla registrazione di un logo societario.

Avviamento

L'importo è conseguente all'acquisizione di un ramo aziendale per la gestione di attività high tech ed è ritenuto pienamente recuperabile a fronte dei redditi futuri generati dal medesimo.

II. Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono costituite per la gran parte dagli immobili, caratterizzanti la struttura del quartiere, già di proprietà dell'Ente.

Di seguito si evidenziano i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni in esame alla data del 31 dicembre 2005:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altri beni	Immobilizz. in corso e acconti	Totale
Consistenza al 31.12.04	671.823	8.892	1.655	14.016	696.386
- Valore capitale	680.984	12.340	2.896	14.016	710.236
- Rivalutazioni	0	0	0	0	0
- (F.do amm. ec.-tecnico)	(9.161)	(3.448)	(1.240)	0	(13.850)
- (F.do amm. anticipato)	0	0	0	0	0
Incrementi per invest.	9.657	3.602	67	2.762	16.088
Riclassifiche	0	1.629	0	(1.629)	0
- Valore capitale	0	1.629	0	(1.629)	0
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	0	0	0
- F.do amm. anticipato	0	0	0	0	0
Decrementi per amm.	(2.417)	(2.390)	(344)	0	(5.150)
Decrementi per dismissioni	(6.161)	0	(148)	(9.733)	(16.003)
- Valore capitale	(6.161)	0	(211)	(9.733)	(16.065)
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	63	0	63
- F.do amm. anticipato	0	0	0	0	0
- (Valore capitale)	684.480	17.571	2.752	5.416	710.220
- (Rivalutazioni)	0	0	0	0	0
- F.do amm. ec.-tecnico	(11.578)	(5.838)	(1.521)	0	(18.937)
- F.do amm. anticipato	0	0	0	0	0
Consistenza al 31.12.05	672.902	11.734	1.230	5.416	691.282

Per quanto concerne la voce "Terreni e fabbricati", occorre preliminarmente rammentare che, 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"), aveva provveduto nel passato esercizio 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 risultava 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. risultava quindi essere pari al valore del terreno M1 in quanto la nuova area era stata acquisita attraverso la cessione in contropartita del terreno M1 stesso.

Sempre nell'ambito del suddetto programma urbanistico, già commentato nella relazione sulla

gestione, la Società ha provveduto, nel 2005, a cedere il suddetto terreno acquisito nell'esercizio 2004 unitamente ad una parte dei diritti edificatori in esso contenuti. La rimanente quota dei suddetti diritti edificatori è stata completamente svalutata in ragione dell'accordo bonario raggiunto a febbraio del corrente anno con i conduttori del circolo sportivo denominato "Ymca" (esistente su un'area di proprietà dell'Eur inclusa nel programma urbanistico Castellaccio).

Sulla base dell'accordo con Ymca, infatti, Eur si è impegnata a realizzare un complesso sportivo che verrà ceduto ad un prezzo pari ai costi di realizzazione del complesso stesso. La cessione avverrà unitamente al terreno (che Eur riceverà gratuitamente dal Comune di Roma) ed ai diritti edificatori rimasti nella disponibilità di Eur.

Si è pertanto ritenuto corretto azzerare il valore dei suddetti diritti edificatori residui. L'operazione di vendita del terreno ha comunque generato una plusvalenza pari a circa 573 mila euro.

Detta operazione deve essere considerata straordinaria per la Società, che non ha come proprio "*core business*" quello della costruzione e rivendita di immobili. Si è pertanto ritenuto più conveniente procedere all'alienazione del terreno, compreso in un ampio piano di edificazione urbanistica.

Il valore dei terreni iscritti in bilancio si è conseguente decrementato per euro 5.393 migliaia.

Per una più approfondita descrizione della suddetta operazione si rinvia a quanto indicato nella relazione sulla gestione.

In merito alla realizzazione del progetto Centro Congressi, occorre rammentare che la società ha stipulato, in data 23 dicembre 2005, un complesso accordo transattivo (per maggiori dettagli sull'operazione si rinvia a quanto già indicato nella relazione sulla gestione) per la risoluzione del contratto di concessione del 18 giugno 2003. Il Palazzo dei Congressi è conseguentemente ritornato nella disponibilità della Società dal mese di gennaio del 2006.

Sulla base del citato accordo le parti si sono fatte reciproche concessioni, in parte rimesse alla decisione di un Collegio Arbitrale che si pronuncerà con decisione irrituale e secondo equità.

Più in particolare, a fronte delle concessioni in favore del Concessionario, Eur ha provveduto a:

- capitalizzare le spese di manutenzione straordinaria incrementative sostenute dal concessionario sul Palazzo dei Congressi – pari ad euro 877 mila;
- accantonare a conto economico un importo pari al rimborso di alcune spese generali – euro 151 mila - sostenute dal concessionario, in particolare di polizze assicurative.

Nessun accantonamento o iscrizione è stato invece effettuato a fronte degli importi indicati nell'accordo per:

- a) spese di progettazione;
- b) ulteriori spese sostenute dal concessionario;
- c) spese relative allo studio economico-finanziario del progetto.

Infatti, per tali potenziali passività, tutte peraltro direttamente riferibili alla realizzazione del Centro Congressi Italia, s'ignora, allo stato, se siano effettivamente dovute e, se dovute, non è possibile quantificarne l'importo esatto (valutazioni entrambe rimesse, come detto, al Collegio Arbitrale).

Tali oneri, infatti, sino alla pronuncia del Collegio Arbitrale sull'*an* e sul *quantum debeatur*, sono per natura assimilabili a mere pretese contrattuali e, per tale motivo, non possono essere senz'altro imputati agli investimenti perché determinerebbero l'iscrizione tra le immobilizzazioni materiali di importi che potrebbero venire definiti in modo diverso, ferma la natura di onere riferibile alla costruzione del Centro Congressi Italia e quindi iscrivibile nel valore complessivo dell'opera stessa, all'esito del lodo arbitrale.

Pertanto, tali oneri, quando definiti secondo quanto sopra descritto, risulteranno essere un maggior costo del costruendo Centro Congressi Italia e potranno essere portati ad incremento dell'opera stessa cui si riferiscono, così come già indicato precedentemente.

Inoltre, a fronte delle concessioni in favore di Eur, la società ha provveduto a:

- rilevare le sopravvenienze attive per il rimborso delle spese sostenute da Eur a fronte di lavori di manutenzione del Palazzo dei Congressi, di spese procedura gara e onorari per assistenza legale, per complessivi euro 540 mila;
- imputare tra i ricavi l'importo iscritto tra i risconti passivi – complessivamente pari ad euro 2.582 miglia – corrispondente alla fattura emessa per la cessione del diritto d'uso del Palazzo dei Congressi per un periodo di 5 anni, al netto della quota che verrà accreditata al concessionario, pari ad euro 1.463 migliaia, a seguito della risoluzione del contratto.

La società ha altresì provveduto ad imputare a conto economico tutte le spese precedentemente capitalizzate a fronte di oneri correlati al contratto con il concessionario. L'importo ammonta ad euro 1.322 migliaia, di cui euro 884 mila stornate dal valore del terreno M4. La parte residua, pari ad euro 438 mila, è stata stornata dalle immobilizzazioni in corso.

Dal valore del terreno denominato "M4 Centro Congressi", sono stati conseguentemente stornati euro 884 mila.

In ordine all'operazione di Project Financing realizzata sul Palazzo dello Sport, come già sopra accennato, si rammenta che è stato stipulato un atto di integrazione e modifica alla convenzione originaria del 5 dicembre 2000, con il quale l'Eur ha riconosciuto al Concessionario un prolungamento del periodo di gestione del Palazzo stesso fino al 14 settembre 2016 a fronte delle spese sostenute per opere aggiuntive, pari ad euro 825 mila. Dette opere sono state ritenute incrementative del valore del bene e pertanto il corrispondente importo è stato capitalizzato ed ammortizzato.

Con lo stesso accordo sono state modificate le pattuizioni originarie relative alla corresponsione di un canone integrativo da parte del Concessionario. Si rinvia a quanto indicato nel paragrafo "valore della produzione" della presente nota.

L'incremento delle immobilizzazioni materiali, tenuto conto di quanto sopra indicato, è dovuto a:

- euro 6.951 migliaia, per spese di manutenzione straordinaria sostenute sugli immobili di interesse storico;
- euro 1.004 migliaia, per spese di manutenzione straordinaria ed ulteriori oneri sostenuti sugli altri immobili;

- euro 877 migliaia, per spese di manutenzione straordinaria sul Palazzo dei Congressi;
- euro 825 migliaia, per spese sostenute per opere aggiuntive sul Palazzo dello Sport;
- euro 3.602 migliaia per impianti e attrezzature;
- euro 67 mila per altri beni;
- euro 2.762 migliaia per immobilizzazioni in corso.

In particolare, si indicano di seguito i principali investimenti effettuati:

1. terreni e fabbricati:

- a) euro 4.579 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Antica;
- b) euro 1.396 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Moderna;
- c) euro 977 mila per le spese sostenute per la ristrutturazione di altri palazzi storici (Congressi, Polizia Scientifica, Tradizioni Popolari e Archivi di Stato);
- d) euro 523 mila per le spese sostenute per la ristrutturazione dell'immobile denominato "Salba";
- e) euro 374 mila per le spese sostenute per la realizzazione di una piattaforma mobile nel Parco del Lago;
- f) euro 108 mila per altre spese ed oneri di manutenzione straordinaria su altri immobili non storici.

2. impianti e macchinari:

- a) euro 1.671 migliaia per le spese relative all'impianto TSP (progetto per la sicurezza del territorio), completato nel corso dell'anno 2005 e già iscritto tra le immobilizzazioni in corso del precedente esercizio per euro 1.581 migliaia;
- b) euro 1.800 migliaia per l'acquisto della rete in fibra ottica realizzata nel quartiere dell'Eur. Per quanto riguarda detto impianto, giova precisare che l'acquisto è stato effettuato dalla società precedentemente controllata Eurfacility S.p.a. e che il valore definitivo del bene, individuato in un intervallo compreso tra euro 1.800 migliaia ed euro 2.300 migliaia - sarà determinato da un terzo soggetto indipendente. Per la descrizione del contratto in esame si rinvia a quanto già esposto nella relazione sulla gestione;
- c) euro 1.319 migliaia per la realizzazione di due nuove Telehouse;
- d) euro 393 mila per ulteriori investimenti in impianti (elettrici, di condizionamento, ecc.).

3. altri beni:

- a) euro 67 mila per l'acquisto di macchine elettroniche e stigliature.

A seguito della cessione di una parte dei mobili e arredi si è altresì determinato un decremento netto della voce pari ad euro 148 mila.

4. immobilizzazioni in corso e acconti:

- a) euro 243 mila, per spese sostenute per la realizzazione dell'impianto di condizionamento del

Palazzo Arte Antica;

- b) euro 2.228 migliaia per la realizzazione di una Telehouse nel Palazzo dell'Arte Moderna;
- c) euro 292 mila per le spese sostenute in relazione alla progettazione e realizzazione del "Centro Congressi Italia". In merito a detta voce, si precisa che, a seguito della risoluzione consensuale della convenzione sopra descritta, si è provveduto a stornare l'importo complessivo di euro 9.733 migliaia così composto:
 - euro 437 mila quale storno di oneri capitalizzati nei precedenti esercizi (come già precedentemente indicato);
 - euro 9.296 migliaia (somme corrispondenti alle fatture in acconto emesse dal Concessionario).

III. Immobilizzazioni finanziarie

Per una più chiara comparabilità con i dati dell'esercizio precedente, sono state effettuate alcune riclassificazioni delle voci di bilancio dell'esercizio stesso.

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2005	Differenza
5.339	7.283	1.944

Partecipazioni

Descrizione	Valore 31/12/2004	Incremento	Decremento	31/12/2005
Imprese controllate	600	737	-1.337	-
Imprese collegate	0	600		600
Altre	250			250
Totali	850	1.337	-1.337	850

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 collegate ed altre imprese.

Denominazione	Città o Stato Estero	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	%	Valore
Marco Polo S.p.a.	ROMA	894	1.187	464	33	600

Nell'ambito di un processo di riorganizzazione aziendale, sono state cedute le azioni della società controllata Eufacility S.p.a., ad un prezzo pari al valore del patrimonio della stessa società alla data del 31 ottobre 2005. La cessione ha causato una minusvalenza pari ad euro 37 mila.

Il suddetto processo di riorganizzazione include le seguenti operazioni realizzate nell'esercizio 2005:

- a. acquisto di una percentuale pari al 33% del capitale sociale di Marco Polo S.p.a., società specializzata nella gestione delle *Facilities Management* per un importo pari ad euro 600 mila;

- b. cessione delle partecipazioni in Eurfacility;
- c. acquisto dalla società Eurfacility del ramo d'azienda relativo alle *Facilities Management*, per un importo pari a 1 euro;
- d. affitto del medesimo ramo d'azienda di cui sub b) alla società Marco Polo S.p.a., finalizzato all'ottimizzazione delle risorse e della gestione del settore *low tech* nel quale Eur già operava attraverso la controllata Eufacility.

Per ulteriori dettagli sulle operazioni sopra citate si rinvia a quanto indicato nella relazione sulla gestione.

In conseguenza delle suddette operazioni, il valore della partecipazione in Eurfacility è stato cancellato ed è stato iscritto il costo sostenuto per l'acquisto delle azioni della Marco Polo S.p.a..

Le altre partecipazioni iscritte per euro 250 mila sono rappresentate dalla quota 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 2.344 migliaia, sono costituiti per 2.279 migliaia dal credito Ina, pari alle somme versate per la polizza TFR stipulata con detta società in favore dei dipendenti.

L'importo residuo è costituito da depositi cauzionali.

Altri titoli

La Società ha investito 4 milioni di euro in una polizza assicurativa (Novara Vita) di capitalizzazione a premio unico.

La polizza, che ha una durata di cinque anni, prevede la possibilità di riscatto anticipato dopo un periodo di sei mesi dalla data di decorrenza del contratto.

La rivalutazione, annuale, è assicurata nella misura minima pari al 2,5% con capitalizzazione del rendimento composta.

L'importo della polizza include gli interessi garantiti maturati alla data del 31 dicembre 2005.

L'investimento è stato effettuato per migliorare il rendimento finanziario della gestione di tesoreria.

C) Attivo circolante

II. Crediti

Per una più chiara comparabilità con i dati dell'esercizio precedente, sono state effettuate alcune

riclassificazioni delle voci di bilancio dell'esercizio stesso.

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2005	Differenza
21.346	40.138	18.792

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 2.036 migliaia ad euro 1.277 migliaia, con un decremento netto pari a euro 759 mila.

L'utilizzo del fondo è conseguente per la gran parte al suddetto lavoro di analisi e quindi al riesame di tutte le posizioni creditorie della società. La riduzione del rischio di solvibilità dei clienti al 31 dicembre 2005 ha consentito una ragionevole e prudente riduzione del fondo stesso.

Nella tabella che segue vengono evidenziati i movimenti del fondo svalutazione crediti:

Saldo al 31/12/2004	2.036
Decrementi	- 759
Saldo al 31/12/2005	1.277

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 nei precedenti esercizi.

Il saldo dei crediti è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	26.698			26.698
Crediti tributari	516	1.293		1.809
Crediti verso altri	11.631			11.631
Totali	38.845	1.293		40.138

I crediti verso i clienti attengono all'attività istituzionale della Società.

I crediti al 31/12/2005 sono così costituiti:

	Saldo al 31/12/04	Saldo al 31/12/05	Differenza
Crediti documentati da fatture	16.764	22.907	6.143
Crediti per fatture da emettere	52	5.067	5.015
Rettifica crediti per n/c da emettere	-219	0	219
Fondo svalutazione crediti	-2.036	-1.276	760
Fondo svalutaz. Cred.int.mora	-	-	-
Crediti verso imprese controllate	1.165	-	-1.165
Crediti tributari	1.987	1.809	-178
Verso altri	3.632	11.631	7.999
Totali	21.345	40.138	18.793

I crediti per fatture emesse e da emettere si riferiscono principalmente alle locazioni di immobili. L'incremento rispetto al precedente esercizio è dovuto al credito (pari a euro 6.562 migliaia) per la

cessione dell'area edificabile nell'ambito del programma urbanistico "Castellaccio" già commentato in precedenza.

I crediti tributari, tra i quali, ai fini di una migliore comparabilità dei dati, è stato riclassificato anche per il precedente esercizio il credito iva, sono così costituiti:

	Saldo al 31/12/04	Saldo al 31/12/05	Differenza
Crediti vs l'Erario per riten. subite	79	56	-23
Crediti verso l'Erario per ires	1.535	1.097	-438
Crediti verso l'Erario per irap	234	244	10
Erario c iva	139	412	273
Totali	1.987	1.809	-178

Il credito Ires si è incrementato di un importo pari alle ritenute applicate sugli interessi attivi bancari maturati nel precedente esercizio (euro 79 mila) e decrementato per la compensazione, nei limiti normativamente fissati (euro 516 mila), con altri tributi e/o contributi. La gran parte del credito proviene dall'Ente Eur.

I crediti verso altri al 31/12/05 sono così suddivisi:

	Saldo al 31/12/04	Saldo al 31/12/05	Differenza
Inail per acconti	4	32	28
Anticipi a fornitori	46	380	334
Invim 1991	1.948	682	-1.266
Invim 1991 interessi	1.408	527	-881
Cred.concessionario per risol.	-	9.836	9.836
Altri	226	174	-52
Totali	3.632	11.631	7.999

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

- il credito per l'Invim straordinaria 1991, parzialmente rimborsato nel corso dell'esercizio 2005 per un importo di euro 1.266 migliaia. Il credito residuo ammonta ad euro 682 mila per quota capitale, e ad euro 527 mila per quota interessi;
- il credito verso il Concessionario a seguito della risoluzione consensuale della convenzione per la realizzazione del Centro Congressi, pari ad euro 9.836 migliaia. L'importo sarà compensato con il corrispondente debito da determinarsi dopo che il collegio arbitrale avrà espresso la sua valutazione, così come ampiamente descritto nella relazione sulla gestione cui si rinvia.

IV. Disponibilità liquide

Per una più chiara comparabilità con i dati dell'esercizio precedente, sono state effettuate alcune riclassificazioni delle voci di bilancio dell'esercizio stesso.

	Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2005	Differenza
	17.287	5.188	-12.099

Le disponibilità sono così suddivise:

Descrizione	Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2005	Differenza
Depositi bancari e postali	17.275	5.175	-12.100
Libretti	12	10	-2
Denaro/altri valori in cassa		3	3
Totali	17.287	5.188	-12.099

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. Il decremento rispetto al precedente esercizio è dovuto all'investimento in una polizza assicurativa per 4 milioni di euro, alla distribuzioni di dividendi per 5 milioni di euro ed all'assorbimento di liquidità derivante dall'ordinaria attività societaria.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2005	Differenza
575	89	-486

Non sussistono, al 31/12/2005, 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 31/12/2004	Saldo al 31/12/2005	Differenza
672.102	675.177	3.075

Descrizione	31/12/2004	Incrementi	Decrementi	31/12/2005
Capitale	645.248			645.248
Riserva legale	885	412		1.297
Altre riserve	1.329			1.329
Riserva straordinaria	16.396	2.831		19.227
Utile (perdita) dell'esercizio	8.244	8.076	8.244	8.076
Totali	672.102	11.319	8.244	675.177

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

Il capitale sociale è così composto:

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

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	B			

Riserva legale	1.297	A, B	
Altre riserve	1.329	A, B, C	
Riserva straordinaria	19.227	A, B, C	
Utili (perdite) portati a nuovo	8.076	A, B, C	-5.000
Totale	675.177		-5.000

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 migliaia ("riserva di trasformazione" per Euro 916 mila e "riserva Laurentina" per Euro 413 mila), 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, 1.297 migliaia e 19.227 migliaia, sono state formate con gli utili degli esercizi passati che l'Assemblea dei Soci ha destinato ad incremento del patrimonio sociale. Nel corso del precedente esercizio l'assemblea dei soci ha deliberato la distribuzione di utili per euro 5.000 migliaia.

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 31/12/2004	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2005
1.365	1.723	1.885	1.203

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

- euro 1.350 migliaia per spese di manutenzione ciclica (vedi avanti tra gli accantonamenti per il commento);
- euro 345 mila per contenzioso del lavoro;
- euro 28 mila per fondo T.F.M. amministratori.

Il decremento è così composto:

- euro 1.798 migliaia (da "Fondo per altri" accantonamenti) per utilizzo del fondo spese manutenzioni cicliche;
- euro 87 mila (da "Fondo per altri" accantonamenti) per erogazioni relative a transazioni effettuate nell'esercizio 2005 ed il cui accantonamento era già stato effettuato in precedenti esercizi.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2005	Differenza
2.170	2.056	-114

La variazione è così costituita:

Saldo iniziale	2.170
Incremento per accantonamento dell'esercizio	265
Acconti pagati nel 2004	-52
TFR Previdai 2004	-40
Decremento per utilizzo dell'esercizio	-287
Totale	2.056

Il TFR accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2005 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti ai dipendenti.

D) Debiti

Per una più chiara comparabilità con i dati dell'esercizio precedente, sono state effettuate alcune riclassificazioni delle voci di bilancio dell'esercizio stesso. In particolare, i debiti tributari precedentemente inclusi tra gli altri debiti, sono stati opportunamente riclassificati nella voce specifica.

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2005	Differenza
27.754	30.730	2.976

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	5.242	3.016		8.258
Acconti	1			1
Debiti verso fornitori	16.285			16.285
Debiti tributari	2.039			2.039
Debiti verso istituti di previdenza	516			516
Altri debiti	3.467	164		3.631
Totali	27.550	3.180		30.730

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2005 esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

Il debito oltre i dodici mesi verso le banche è costituito dal mutuo chirografario contratto con la Banca di Roma per la ristrutturazione del palazzo dell'Arte Antica.

L'ulteriore mutuo chirografario utilizzato per il finanziamento erogato nei precedenti esercizi alla società Eurfacility, incluso tra i debiti oltre i dodici mesi nel bilancio del precedente esercizio, è stato riclassificato tra i debiti a breve in seguito alla cessione delle partecipazioni della controllata. Detto finanziamento, infatti, è stato erogato con riferimento specifico alle necessità finanziarie della

controllata Eurfacility e prevede l'obbligo di mantenimento della destinazione originaria per l'intera durata.

Con la cessione della partecipazione, la destinazione di scopo del mutuo è stata pertanto abbandonata e la scadenza del debito non può essere più considerata oltre i dodici mesi.

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

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento.

Nei "Debiti tributari" sono inclusi:

- euro 1.877 migliaia 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 162 mila per ritenute operate su compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi.

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

- Euro 716 mila per competenze dovute a dipendenti per ferie e per quattordicesima mensilità nonché per il premio di produttività maturato al 31 dicembre 2005;
- Euro 2.491 migliaia per il debito scaturente dalla risoluzione del contratto di concessione relativo al Centro Congressi già illustrato precedentemente. Detto debito, dopo la valutazione delle altre poste dell'accordo da parte del collegio arbitrale, sarà compensato con il corrispondente credito iscritto nell'attivo.

Gli altri debiti oltre i dodici mesi sono rappresentati dai depositi cauzionali incassati dalla Società negli anni precedenti.

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

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2005	Differenza
38.121	35.347	-2.774

Rappresentano le partite di collegamento tra gli esercizi, conteggiate col criterio della competenza temporale. Non sussistono, al 31/12/2005, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni. Il decremento è generato principalmente dallo storno del risconto correlato alla cessione del diritto d'uso del Palazzo dei Congressi. L'importo, pari ad euro 2.582 migliaia ed incluso tra i ricavi dell'esercizio, è avvenuto a seguito della risoluzione consensuale dell'accordo ampiamente commentato già in precedenza.

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

- contributo in conto capitale (pari a euro 24.488 migliaia) 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 9.211 migliaia);
- affitti attivi di competenza dell'esercizio 2006 (euro 1.648 migliaia).

Conti d'ordine

L'ipoteca a favore dell'Ina a fronte di un precedente mutuo contratto dall'Ente Eur ammonta ad euro 11.930 migliaia.

Un ulteriore importo di euro 3.167 migliaia è stato iscritto a seguito della fidejussione rilasciata dalla Banca Popolare di Sondrio in favore del Comune di Roma a fronte dell'accordo urbanistico afferente l'area Castellaccio-Parco Volusia. In ragione dell'attuale stato dell'accordo, si ritiene che a breve termine la fidejussione suddetta dovrebbe essere svincolata.

L'importo di euro 71 mila è relativo ai canoni di leasing in scadenza per i contratti in essere.

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

Conto economico

A) Valore della produzione

	Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2005	Differenza
	29.116	37.214	8.098
Descrizione	31/12/2004	31/12/2005	Differenza
Ricavi vendite e prestazioni	26.407	32.867	6.460
Altri ricavi e proventi	2.709	4.347	1.638
Totale	29.116	37.214	8.098

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

Ricavi attività tipica	
FITTO FABBRICATI	25.565
FORNITURE	3.872
PROVENTI EROGAZIONE ACQUA	184
PROVENTI EVENTI CINEMATOGRAFICI	232
DIRITTI CONCESSIONE PALASPORT	860
RICAVI TRANSAZIONE CCI	1.119
RICAVI DA RINEGOZIAZIONE CANONI	2.004
FACILITIES	360
CONTRIBUTI IN C/ESERCIZIO	234
SERVIZI PUBBLICITARI	327
SERVIZI TECNOLOGICI	924
ALTRI	1.533
Totale	37.214

In merito ai proventi derivanti dalla cessione del diritto d'uso del Palazzo dello Sport, si precisa che, a seguito dell'accordo con cui il periodo di concessione è stato prolungato fino al 14 settembre 2016 e di cui già si è detto, sono state modificate anche le condizioni relative alla maturazione e pagamento del canone aggiuntivo. Detto canone è stato infatti suddiviso in rate annuali costanti e non crescenti come nell'originaria formulazione.

Inoltre, a seguito della capitalizzazione dell'ulteriore importo pari ad euro 825 mila per i lavori straordinari effettuati dal Concessionario, è stato iscritto un corrispondente ricavo, successivamente riscontato ed imputato nell'esercizio in ragione della sua competenza temporale.

B) Costi della produzione

	31/12/2004 21.976	31/12/2005 29.454	Differenza 7.478
Descrizione	31/12/2004	31/12/2005	Differenza
Materie prime, sussidiarie e merci	88	4.161	4.073
Servizi	7.756	8.822	1.066
Godimento di beni di terzi	256	431	175
Salari e stipendi	4.380	4.284	-96
Oneri sociali	1.155	1.112	-43
Trattamento di fine rapporto	273	265	-8
Altri costi del personale	161	876	715
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	381	350	-31
Ammortamento immobilizzazioni materiali	4.229	5.150	921
Variazione rimanenze merci	61	0	-61
Accantonamento rischi	110	345	235
Altri accantonamenti	1.200	1.350	150
Oneri diversi di gestione	1.926	2.308	382
Totali	21.976	29.454	7.478

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e costi per servizi

I costi per materie prime e sussidiarie sono rappresentati da oneri sostenuti per “personalizzazioni” degli immobili richieste dai clienti ed ai medesimi riaddebitati nonchè da spese per materiale di cancelleria e di consumo.

Si precisa che l'incremento è dovuto in particolare alle spese sostenute, pari a circa 3,9 milioni di euro, per la realizzazione di lavori per conto di clienti negli spazi attrezzati della Telehouse al Palazzo dell'Arte Antica. Tali costi hanno peraltro trovato integrale copertura nella voce ricavi, come già indicato nella relazione sulla gestione.

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

Descrizione	31/12/2004	31/12/2005	Differenza
Utenze idriche	30	30	-
Utenze elettriche	315	383	68
Utenze telefoniche	110	131	21
Utenze gas	41	57	16
Vigilanza	229	419	190
Pulizie	94	191	97
Facchinaggi	143	189	46
Servizi audiovisivi	6	9	3
Servizi facilities	467	247	-220
Servizi stampa		97	97
Servizi sanitari	17	6	-11
Rifiuti	60	60	-
Ticket rest.	71	75	4
Personale distaccato	131	205	74
Viaggi e trasferte	57	47	-10
Consulenze tecnico/legali	1.344	1.481	137
Co.pro. e oneri sociali		170	170
Formazione	20	52	32
Revisione e certificazione	31	37	6

Allestimenti cartellonistica		373	373
Pubblicità	219	461	242
Manifestazioni e rappresentanza	87	281	194
Assicurazione RCT e incendi e varie	406	438	32
Oneri sociali su compensi	15	19	4
Compenso comitati		30	30
Compenso CdA	537	541	4
Accantonamento TFM	28	28	
Compenso sindaci	78	75	-3
Gestione TLH	455	551	96
Gestione TSP		116	116
Manutenzioni parchi e giardini	2.055	1.479	-576
Manutenzione ordinaria edifici	82	28	-54
Manutenzione edifici storici	341	255	-86
Manutenzione macchinari	144	40	-104
Manutenzione impianti idrici	16	38	22
Manutenzione TLH		27	27
Agg.to programmi software	7	95	88
Oneri bancari		31	31
Varie	120	30	-90
Totali	7.756	8.822	1.066

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 431 mila.

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 876 mila sono costituiti da incentivi all'esodo (euro 799 mila), 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.

31/12/2004	31/12/2005	Differenza
4.609	5.500	891

Accantonamenti per rischi. Altri accantonamenti

L'accantonamento per rischi di euro 345 mila è pari alla stima per contenziosi del lavoro in corso alla fine dell'esercizio.

L'accantonamento di euro 1.350 migliaia è stato effettuato a fronte delle spese di 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 al 31 dicembre 2004 in corso d'anno è già stato utilizzato per euro 568 mila, di cui euro 367 mila per manutenzione di immobili storici ed euro 201 mila per la manutenzione dei restanti immobili.

Oneri diversi di gestione

31/12/2004	31/12/2005	Differenza
1.926	2.308	382

Si riporta di seguito il dettaglio:

Descrizione	31/12/2004	31/12/2005	Differenza
Beneficenza		3	3
Quote associative	68	116	48
Libri e pubblicazioni		41	41
Oneri concessori		25	25
Libri e pubblicazioni	23	-	23
Spese Fondaz.e teatro opera		300	300
Tasse CC GG CCIAA	162	16	146
Passi carrabili	6	5	1
Imposta registro		31	31
Ici	1.651	1.693	42
Minusv. ordinarie		72	72
Sanzioni		4	4
Spese indeducibili		-	-
Varie	16	2	14
Totali	1.926	2.308	382

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

31/12/2004	31/12/2005	Differenza
-143	-39	104

Altri proventi finanziari

Descrizione	
Interessi bancari e postali	207
Interessi su titoli	97
Interessi su finanziamenti	38
Interessi cred.invim	35
Totali	377

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	
Interessi bancari	
Interessi altri	10
Interessi su finanziamenti	406
Totali	416

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

	31/12/2004	31/12/2005	Differenza
	1.255	355	-900
Descrizione			
Sopravvenienze attive		1.617	
Plusvalenze		573	
Oneri straordinari		-1.835	
Totale		355	

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

- Euro 748 mila per rettifica del fondo svalutazione crediti in quanto considerato esuberante rispetto al rischio di inesigibilità dei crediti al 31 dicembre 2005;
- Euro 540 mila a fronte dell'accordo di risoluzione consensuale con il concessionario del centro congressi;
- Euro 10 mila per la rideterminazione del carico fiscale irap 2004;
- Euro 319 mila per transazioni, incasso crediti ritenuti non più esigibili, rettifiche, ecc.

La plusvalenza è stata generata dalla vendita del terreno denominato "Castellaccio", operazione straordinaria già precedentemente commentata.

Gli oneri straordinari sono costituiti dalle seguenti somme:

- Euro 1.473 migliaia a fronte dell'accordo di risoluzione consensuale con il concessionario del centro congressi;
- Euro 362 mila per transazioni, oneri sopravvenuti e non stimati negli esercizi di competenza.

Imposte sul reddito d'esercizio

	31/12/2004	31/12/2005	Differenza
	10	-	-10
Imposte		31/12/2005	
Imposte correnti:			
IRPEG			
IRAP			
Imposte sostitutive			
Imposte anticipate			
IRPEG			
IRAP			

Totale**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, stante l'attività svolta dalla società ed il relativo inquadramento dei redditi dal punto di vista tributario, 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	8.076	
Onere fiscale teorico (%)	33	2.664
Variazioni in aumento	16.200	
Variazioni in diminuzione	-26.079	
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	8.076	
Variazioni ai fini IRAP:		
Spese indeducibili – variazione in aumento	18.692	
Ricavi non imponibili – variazione in diminuzione	-27.609	
Totale	0	
Onere fiscale teorico (%)	5.25	

Situazione fiscale

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

- con riguardo alla **fiscalità erariale**:
 - i ricorsi alla Commissione Tributaria Centrale avverso avvisi di liquidazione in materia di Invim straordinaria del 1983 sono stati in parte accolti mentre per gli altri si è in attesa del deposito della sentenza (che verosimilmente sarà favorevole essendo identiche le

problematiche ed il collegio giudicante). In relazione a detti avvisi, 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 717 mila;
 - 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 19 mila;
- con riguardo alla **fiscalità locale**:
 - il Comune ha proposto appello avverso le sentenze che hanno accolto i ricorsi avverso gli accertamenti ICI per gli anni 1995, 1996, 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 1.711 migliaia. In relazione ad essi il 25.2.2004 è stata notificata la cartella di pagamento.

A fronte dei sopra menzionati contenziosi riguardanti la fiscalità locale, sono già stati accantonati nei precedenti esercizi euro 125 mila 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.

Circa l'ultimo periodo d'imposta definito, l'EUR S.p.A. ha presentato la dichiarazione integrativa 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 2000 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	538
Collegio sindacale	75

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.

Reg. Imp. 80045870583
Rea 943510

EUR S.P.A.**C.F. 80045870583 – P.I. 02117131009**

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

Capitale sociale Euro 645.248.000

**Prospetto delle variazioni dell'esercizio 2005
nei conti di patrimonio netto di Eur S.p.A.**

	AL 31/12/2003	Destinazione risultato esercizio 2003	Utile d'esercizio 2004	AL 31/12/2004	Destinazione risultato esercizio 2004	Utile d'esercizio 2005	AL 31/12/2005
Capitale sociale	645.248.000			645.248.000			645.248.000
Riserva legale	734.230	150.448		884.678	412.181		1.296.859
Riserva di trasformazione	916.287			916.287			916.287
Riserva straordinaria	13.537.195	2.858.520		16.395.715	2.831.444		19.227.159
Riserva terreno Laurentina	413.166			413.166			413.166
Utile d'esercizio	3.008.968	(3.008.968)	8.243.625	8.243.625	(8.243.625)	8.075.646	8.075.646
Distribuzione utili	0			0	5.000.000		
TOTALE	663.857.846	0	8.243.625	672.101.471	0	8.075.646	675.177.117

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

PAGINA BIANCA

RELAZIONE
DEL COLLEGIO SINDACALE

PAGINA BIANCA

EUR S.p.A.**Sede legale Roma – Largo Virgilio Testa, 23****Capitale sociale € 645.248.000 interamente versato****Numero Registro Imprese 106282/2000 - Numero R.E.A. 943510****Codice fiscale 80045870583 - Partita Iva 02117131009****Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea dei Soci ai
sensi dell'art. 2429 del Codice Civile****al bilancio chiuso al 31 dicembre 2005**

Signori Azionisti della Eur Spa,

1. L'attività di controllo contabile, ai sensi dell'articolo 2409-*bis* e seguenti del Codice Civile, è stata svolta da KPMG SpA, Società di Revisione iscritta nel registro istituito presso il Ministero della Giustizia, incaricata dall'assemblea dei Soci del 11 ottobre 2004.
2. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2005 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, comprese 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 ha rilasciato in data odierna la relazione ai sensi dell'art. 2409-ter del Codice Civile, in cui attesta che il bilancio d'esercizio al 31/12/2005 rappresenta 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 31/12/2005 la Vostra società non ha conferito alla Società di Revisione incarichi diversi dall'attività di controllo contabile ai sensi di legge e dell'attività propedeutica all'emissione di un'attestazione di conformità procedurale sul bilancio di responsabilità sociale al 31/12/2005.
9. Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.
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 8.075.646 e si riassume nei seguenti valori:

STATO PATRIMONIALE**ATTIVO****IMMOBILIZZAZIONI:**

- immateriali	533.949
- materiali	691.281.919
- finanziarie	7.283.133
Totale immobilizzazioni	699.099.001

CIRCOLANTE:

- crediti	40.137.801
- disponibilità liquide	5.187.975
Totale circolante	45.325.776

RATEI E RISCONTI	89.379
------------------	--------

TOTALE ATTIVITÀ	744.514.156
------------------------	--------------------

PASSIVO**PATRIMONIO NETTO:**

- capitale sociale	645.248.000
- riserva legale	1.296.859
- altre riserve	20.556.611
- utile d'esercizio	8.075.646
Totale patrimonio netto	675.177.116

FONDI PER RISCHI ED ONERI	1.203.275
---------------------------	-----------

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	2.056.108
------------------------------	-----------

DEBITI	30.730.210
--------	------------

RATEI E RISCONTI	35.347.447
------------------	------------

TOTALE PASSIVITÀ	744.514.156
-------------------------	--------------------

L'utile d'esercizio di € 8.075.646 trova riscontro nel conto economico che in sintesi espone i seguenti risultati:

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	37.213.590
Costi della produzione	(29.453.663)
Differenza tra valore e costi della produzione	7.759.927
Proventi e oneri finanziari	(39.439)
Proventi e oneri straordinari	335.158
Utile al lordo delle imposte	8.075.646
Imposte sul reddito dell'esercizio	0
UTILE D'ESERCIZIO	8.075.646

I conti d'ordine ammontano a € 15.169.705.

12. Il Collegio ha verificato che gli amministratori non hanno proceduto alla rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi della legge n. 342/2000 (provvedimento proposto dalla legge 266/2005).

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 30.000.
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. Con riferimento agli investimenti realizzati nel corso del 2005 (euro/mil 304 in immobilizzazioni immateriali, euro/000 16.088 in immobilizzazioni materiali ed euro/000 3.810 in immobilizzazioni finanziarie), si segnala che gli stessi sono stati fronteggiati mediante la dismissione di immobilizzazioni (complessivi euro/000 19.252), in presenza di segni negativi nei flussi monetari da attività di esercizio (euro/000 -1.600), da attività di finanziamento (euro/000 -5.190 per rimborsi) e da distribuzioni di utili (euro/000 -5.190). Gli investimenti previsti per l'esercizio 2006 e seguenti dovranno essere supportati da un piano di sostenibilità economica, patrimoniale e finanziaria, che dovrà essere costantemente monitorato ed aggiornato.
16. Dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione. Si segnala che le attività correlate all'acquisto della "fibra ottica", operazione inerente la dismissione della controllata Eurfacility, verranno concluse nel corso del presente esercizio.
17. Il Collegio ha rilevato che il bilancio d'esercizio è formato in conformità alle norme che lo 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.
18. Per quanto precede, il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31/12/2005, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione per la destinazione del risultato dell'esercizio.

Roma, 10 marzo 2006

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Antonio Mastrapasqua (Presidente)

Dott. Roberto Ferranti

Dott. Alessandro Forte



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Ettore Petrolini, 2
00197 ROMA RM

Telefono 06 809611
Telefax 06 8077475
e-mail it-fmauditaly@kpmg.it

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 2005. 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 risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

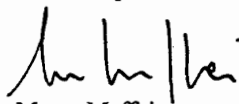
Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 12 maggio 2005.
- 3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Eur S.p.A. al 31 dicembre 2005 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.
- 4 Si richiama l'attenzione sull'informativa fornita dagli amministratori nella nota integrativa sui seguenti aspetti.
 - 4.1 A seguito della cessione da parte della Eur S.p.A., avvenuta in data 9 novembre 2005, della partecipazione nell'unica controllata Eurfacility S.p.A., è venuto meno per la Società l'obbligo di predisporre il bilancio consolidato di gruppo che, pertanto, a decorrere dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2005, non viene presentato. L'informativa in merito alla menzionata cessione è analiticamente descritta nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione cui la prima rinvia. Nel corso dell'esercizio 2005, a seguito di quanto sopra descritto, Eur S.p.A. ha completato, quindi, l'iter di dismissione della Eurfacility S.p.A. iniziato nei precedenti esercizi.

- 4.2 Il 23 dicembre 2005 la Eur S.p.A. e la società cui era stata affidata in concessione, con contratto stipulato il 18 giugno 2003, la realizzazione del nuovo Centro Congressi hanno raggiunto un accordo per lo scioglimento consensuale del menzionato contratto.

Tale accordo prevede che le parti nomineranno un collegio arbitrale, il quale sarà deputato a pronunciarsi, irritualmente e secondo equità, in merito agli importi che Eur S.p.A. dovrà riconoscere al precedente concessionario e che nel menzionato accordo sono stati indicati nella misura massima. Gli amministratori hanno ritenuto, a fronte di quanto sopra, di non iscrivere alcuna posta nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2005 poiché ritengono che tali oneri risulteranno essere, quando definiti secondo le modalità sopradescritte, un maggior costo del costruendo Centro Congressi Italia e potranno essere portati, quindi, ad incremento del valore dell'opera stessa cui si riferiscono.

Roma, 10 marzo 2006

KPMG S.p.A.



Marco Maffei
Socio