

Sicurezza, ai sensi del D.lgs. n. 196/2003 (c.d. Codice della *Privacy*) e di un Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza sul Lavoro, ai sensi del D.lgs. n. 626/1994, che è stato aggiornato tenendo conto delle disposizioni recate dal d.lgs n. 81/2008 come integrato e modificato dal d.lgs. n. 106/2009.

2. Attività e fatti di gestione più rilevanti

L'esercizio 2009 è stato caratterizzato dal cambio dei vertici aziendali, essendo venuto a scadere, nel mese di aprile, il Consiglio di Amministrazione che aveva amministrato ininterrottamente la società, nella stessa composizione, sin dal febbraio del 2004.

Il tempo eccessivo impiegato per il rinnovo, pressoché integrale, dell'organo amministrativo ha, tuttavia, comportato una lunga stasi dell'attività gestionale, ove si consideri che l'Assemblea per la nomina dei nuovi amministratori, sebbene convocata, una prima volta, per il 29 aprile 2009, si è tenuta, dopo numerosi rinvii, soltanto alla fine del mese di luglio e, dunque, alle soglie del periodo feriale.

Le due circostanze hanno finito per ritardare oltremodo l'adozione degli interventi necessari per la risoluzione di alcune non secondarie criticità che si erano già manifestate ad inizio di esercizio in ordine alle più importanti operazioni di valorizzazione ed incremento del patrimonio immobiliare poste in essere dalla società a partire dalla sua costituzione, vale a dire, quelle riguardanti la riqualificazione dell'area dell'ex Velodromo Olimpico, la costruzione del Nuovo Centro Congressi, la ristrutturazione del Palazzo della Civiltà Italiana, nonché il completamento e l'attuazione degli accordi di programma relativi ai progetti urbanistici "EUR Castellaccio" e "Centralità Locale della Laurentina".

Nei paragrafi che seguono si dà, comunque, conto dei fatti salienti concernenti tali iniziative verificatisi nel corso dell'esercizio all'esame, riferendo anche sui principali sviluppi avvenuti sino alla data odierna.

2.1 Riqualificazione dell'area dell'ex Velodromo Olimpico

Nella precedente relazione si è già avuto modo di riferire come l'iter procedurale relativo alla realizzazione (mediante la partecipata Acquadrome S.r.l., costituita nel 2007 a seguito dell'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica per la scelta del socio operativo di minoranza) dell'accordo di programma denominato "Città dell'Acqua e del Benessere"⁹, avesse registrato, sin dall'inizio (ma soprattutto nel corso del 2008) un significativo rallentamento a causa, essenzialmente, delle forti

⁹ Per i contenuti di tale accordo di programma, si veda la relazione relativa all'esercizio 2006, cit., paragrafo n. 4.1 a).

polemiche (che hanno anche avuto ampia eco nei *media*) sollevate da comitati di cittadini residenti nel quartiere e da alcuni intellettuali contrari all'intervento e dei procedimenti giudiziari presso l' A.G.O. e il Giudice Amministrativo che ne sono scaturiti.

Benché le suddette vicende giudiziarie si siano risolte favorevolmente per la società, è sopraggiunto, nel marzo del 2009 - come pure si avuto modo di anticipare nella stessa relazione - un nuovo ostacolo, avendo il Tar Lazio annullato, su ricorso di un concorrente escluso dalla gara, il provvedimento di aggiudicazione alla società vincitrice del concorso di progettazione dell'intervento, con la quale era già stato, *medio tempore*, sottoscritto il contratto per la redazione del progetto definitivo.

E' venuta così a determinarsi - nell'imminenza della cessazione del precedente Consiglio di Amministrazione, che aveva concepito ed avviato l'iniziativa ben due anni prima - una nuova situazione di stallo, che questa Corte non ha mancato di stigmatizzare per le negative ripercussioni di ordine economico/finanziario che ne sarebbero potute derivare per la società, stante l'inevitabile prolungamento dei tempi per la redazione del progetto e, conseguentemente, del concreto avvio dei lavori per la realizzazione delle opere previste dall'accordo di programma.

Al riguardo, va infatti considerato che i patti stipulati con il *partner* operativo all'atto della costituzione della società Acquadrome S.r.l., oltre a disporre l'obbligatorietà dell'espletamento di un concorso internazionale per la progettazione dell'intervento, prevedevano anche la possibilità per quest'ultimo di recedere dal contratto di acquisto della partecipazione maggioritaria nella suddetta società (per un controvalore di 46 milioni di euro) in caso di mancato ottenimento dei titoli abilitativi per la realizzazione dell'intervento edilizio entro il 30 settembre 2010, subordinando il pagamento della residua rata di prezzo (poco più di 21 milioni di euro) al rilascio di tali autorizzazioni amministrative.

Alla luce della sopra descritta situazione, il nuovo Consiglio di Amministrazione - preso atto della persistente contrarietà dei comitati di quartiere all'intervento quale previsto dall'accordo di programma del 2007 e tenuto conto del mutato scenario del mercato immobiliare - ha deciso di proporre al socio di minoranza una rivisitazione dell'iniziativa imprenditoriale di che trattasi, incentrata sui seguenti due punti essenziali:

- riformulazione e presentazione al Comune di Roma di un nuovo accordo di programma, in sostituzione di quello originario, basato, in sintesi, su un forte alleggerimento delle cubature previste nel comparto A (vale a dire nell'area del demolito Velodromo Olimpico) in favore di un ampio parco e di servizi pubblici

(opere stradali, scuole e uffici) e sulla realizzazione di maggiori volumi edilizi a destinazione residenziale nel comparto B (area compresa tra via della Grande Muraglia e viale dell'Oceano Pacifico);

- conseguente moratoria e successiva revisione delle soprarichiamate clausole a suo tempo inserite nel contratto di vendita della partecipazione in Acquadrome S.r.l., nel senso della rinuncia ad avvalersi della facoltà di recesso, dell'affidamento della progettazione del nuovo intervento ad EUR S.p.a. e di un accorciamento dei tempi di corresponsione della residua rata del prezzo di acquisto.

Essendo stata siffatta proposta accolta, nel dicembre del 2009 Acquadrome S.r.l. ha formalizzato la nuova ipotesi di accordo di programma e l'ha inoltrata al Comune di Roma per l'approvazione.

Contestualmente, l'Ufficio Progetti Speciali di EUR S.p.a. ha messo allo studio le ipotesi progettuali preliminari relative agli interventi edilizi, sia pubblici che privati, previsti.

All'attualità, tuttavia, l'*iter* approvativo di tale nuovo progetto urbanistico è ancora in fase iniziale, essendosi svolta soltanto (in data 21 dicembre 2010) la conferenza di servizi interna al Comune di Roma, prodromica all'adozione, da parte del Consiglio comunale, della prevista delibera di indirizzi al Sindaco.

2.2 Nuovo Centro Congressi

Nelle precedenti relazioni si è dato ampio conto delle vicende più salienti relative all'*iter* tecnico-amministrativo relativo alla realizzazione dell'opera - che si protrae, ormai, da più di dieci anni - onde non appare necessario ripercorrerle nuovamente, se non per rammentare che i relativi lavori di costruzione sono iniziati soltanto nel febbraio del 2008, a seguito dell'espletamento di una gara d'appalto ad evidenza pubblica, e che, successivamente (nell'aprile dello stesso anno), il relativo ramo d'azienda è stato conferito alla controllata EUR Congressi S.r.l.¹⁰

¹⁰ Merita, tuttavia, di essere anticipato che nel corso del 2010 l'*asset* è ritornato in EUR S.p.a. attraverso una complessa operazione societaria che ha visto, dapprima, la costituzione di una nuova società, denominata EUR Congressi Roma S.r.l., nella quale EUR Congressi S.r.l. ha conferito il ramo d'azienda relativo alla gestione dell'attività congressuale e, successivamente, la fusione per incorporazione di quest'ultima società (in cui era residuo, quindi, il solo ramo d'azienda relativo alla realizzazione del nuovo Centro Congressi) in EUR S.p.a.: in buona sostanza, dall'ottobre 2010, tutte le attività relative alla realizzazione dell'opera sono state nuovamente assunte da EUR S.p.a., mentre quelle concernenti la gestione dell'attività congressuale, attuale e futura, sono state concentrate nella *newco* EUR Congressi Roma S.r.l.

In questa sede ci si limiterà, pertanto, a riferire sull'andamento di tali lavori nel corso dell'esercizio all'esame, nonché sul loro attuale stato.

Nell'ottobre del 2009 è stata approvata una terza perizia di variante che ha comportato una variazione in leggera diminuzione dell'importo complessivo dell'appalto (€ 230.012.689,36) e alla data di chiusura dell'esercizio risultavano essere stati emessi n. 11 stati di avanzamento lavori per un importo complessivo di € 48.872.032,57, al netto di IVA.¹¹

Sempre nel mese di ottobre 2009, è stata, inoltre, disposta dal RUP, su proposta del Direttore dei Lavori, una proroga per l'ultimazione dei lavori a seguito di alcuni imprevisti di natura geologica e geotecnica insorti in fase di esecuzione delle opere di contenimento su uno dei lati su cui insiste il complesso.

Per effetto di tale proroga, il termine per la fine dei lavori, già posticipato a seguito di una precedente perizia di variante al 2 maggio 2011, è ulteriormente slittato al 31 ottobre 2011.

Trattasi, tuttavia, di termine che è destinato ad essere ancora procrastinato, in conseguenza della ritardata progettazione dei lavori di compartimentazione delle sale congressuali, originariamente stralciata dalla quella a base di gara.

Infatti, benché lo studio di fattibilità di tali lavori¹² sia stato commissionato al progettista dell'opera nel maggio del 2009 e sia stato da questi presentato nel dicembre successivo, l'incarico di progettazione è stato conferito soltanto nel mese di settembre del 2010, a causa del protrarsi delle trattative per la determinazione del relativo compenso.¹³

Interferendo i nuovi lavori di compartimentazione degli spazi congressuali con l'andamento dell'originario programma costruttivo, si è reso, dunque, necessario, disporre, nell'aprile 2010, la parziale sospensione delle lavorazioni in quelle parti del manufatto che potevano essere potenzialmente interessate dalle redigende modifiche progettuali.

Nella circostanza, essendo *medio tempore* insorta la necessità della realizzazione - in attuazione del Piano Energetico Comunale per il triennio 2010/2012 - di una nuova centrale di produzione di energia elettrica, termica e frigorifera alimentata con

¹¹ Alla data odierna, risultano disposte altre tre perizie di variante, per effetto delle quali l'importo dei lavori è asceso a € 230.184.782,08, mentre i lavori eseguiti a tutto il 30 gennaio 2011 (18° SAL), ammontano ad € 90.800.751,87, pari al 45 % circa del suddetto importo.

¹² Che saranno affidati, mediante atto aggiuntivo e previa redazione di una nuova perizia di variante, alla stessa ditta esecutrice dei lavori principali, in conformità al parere espresso dall'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici, che ha ritenuto, nella specie, applicabile la disposizione di cui all'art. 57, comma 5, lett. a) del d.lgs. n. 163/2006.

¹³ All'attualità, dopo la presentazione della progettazione preliminare, è in corso di redazione il progetto definitivo.

biocombustibili (c.d. di tri-generazione) a servizio del realizzando complesso, anch'essa interferente con il previsto crono-programma di realizzazione dell'opera, la disposta sospensione, ad evitare duplicazione di costi, ha riguardato anche i lavori connessi a tale nuova ipotesi di alimentazione energetica.¹⁴

Nello scorcio del 2009 il nuovo Consiglio di Amministrazione ha affrontato anche la problematica della copertura dei costi dell'opera, con particolare riguardo al contratto di finanziamento stipulato con alcuni istituti bancari in data 24 aprile 2009, ritenuto, da un lato, eccessivamente oneroso e limitativo delle prerogative societarie in rapporto ad alcune delle garanzie pretese dal *pool* delle banche finanziatrici a fronte della rinuncia alla condizione sospensiva a suo tempo inserita nel contratto preliminare, che vincolava la concessione del finanziamento alla vendita dell'albergo annesso al Centro Congressi¹⁵, e che, per altro verso, aveva manifestato, nel frattempo, rilevanti criticità per ciò che concerne lo strumento derivato di tipo *Interest Rate Swap* stipulato a copertura dell'andamento dei tassi (per effetto della mancata utilizzazione del finanziamento, tale *swap* si era di fatto trasformato in strumento di tipo speculativo, finendo così, stanti le contingenti condizioni di mercato, per produrre rilevanti perdite per la controllata EUR Congressi S.r.l.¹⁶).

Sono state quindi intavolate trattative con il *pool* di banche finanziatrici al fine di pervenire ad una rinegoziazione complessiva del contratto di finanziamento, in vista anche della riconduzione in EUR S.p.a. del ramo d'azienda relativo alla costruzione dell'opera.¹⁷

Tali trattative hanno avuto esito positivo e in data 15 luglio 2010 è stato stipulato un nuovo contratto di finanziamento che si appalesa per molti aspetti migliorativo rispetto al precedente.¹⁸

Ciononostante, permane il rischio di un'eccessiva esposizione debitoria a copertura dell'investimento, non essendo ancora giunte ad alcun esito le procedure per la vendita dell'albergo annesso al Nuovo Centro Congressi¹⁹, i cui proventi, secondo il *budget* originario, si sarebbero dovuti affiancare alle altre due fonti di

¹⁴ All'attualità, permanendo ancora lo stato di sospensione, le parti, in occasione dell'ultimo atto aggiuntivo stipulato in data 7.3.2011, hanno convenuto che "...il termine di ultimazione ...verrà ridefinito a seguito della ripresa di tutte le lavorazioni sospese con verbale in data 29.4.2010..."

¹⁵ Cfr. la relazione relativa agli esercizi 2007 e 2008, cit. paragrafo n. 3.2.

¹⁶ Cfr. *infra*, paragrafo n. 5.2.

¹⁷ Cfr. precedente nota n. 6.

¹⁸ Sul contenuto e sulle condizioni di tale nuovo contratto, mediante il quale si è anche provveduto, nell'occasione, ad una ristrutturazione del debito bancario della società (cfr., *infra*, paragrafo n. 5.2), si riferirà più diffusamente con la prossima relazione.

¹⁹ Una seconda procedura pubblica, indetta nel febbraio del 2010, è andata infatti deserta per la mancata presentazione di offerte vincolanti, sicché è stata recentemente assunta la decisione di addvenire ad una procedura negoziata (C.d.A. dell'11 marzo 2011).

finanziamento, costituite dal contributo statale²⁰ e, per l'appunto, dal prestito bancario.

La situazione, dunque, presenta ancora aspetti di criticità, ove, peraltro, si consideri che gli oneri complessivi di costruzione sono destinati ad aumentare per effetto delle numerose riserve iscritte dall'impresa esecutrice.²¹

Anche la connessa questione della realizzazione di parcheggi esterni a servizio del nuovo polo congressuale evidenzia profili di problematicità, essendo stato interrotto, nell'ottobre 2009, per motivi di ordine finanziario, il piano per la realizzazione di un parcheggio interrato in Piazzale Sturzo²² e trovandosi, d'altra parte, in una situazione di sostanziale stallo, ancora all'attualità, il procedimento urbanistico - amministrativo per la realizzazione di parcheggi di piano (per 1.600 posti circa) nell'area concessa dal Comune di Roma in piazza Marconi.

2.3 Palazzo della Civiltà Italiana

Nel corso del 2009, i lavori di ristrutturazione edilizia del monumento, propedeutici alla sua locazione al Ministero per i Beni e le Attività Culturali e alla Fondazione Valore Italia sulla base degli accordi stipulati con i suddetti enti il 28 maggio dello stesso anno²³, sono rimasti praticamente fermi, a causa, dapprima, della redazione della perizia di variante resasi così necessaria e, successivamente, di una sospensione unilaterale da parte dell'impresa appaltatrice a causa del mancato pagamento di precedenti stati di avanzamento.

I lavori sono stati ripresi soltanto nel maggio del 2010, a seguito di un atto di transazione che è intervenuto all'esito di una lunga trattativa, sul cui contenuto ci si soffermerà più diffusamente nella prossima relazione.

In questa sede, basterà anticipare che uno dei punti fondamentali dell'accordo transattivo ha avuto ad oggetto lo stralcio dall'appalto, mediante apposita perizia di variante in diminuzione, di opere impiantistiche per un importo di circa 2,6 milioni di euro, per la contingente indisponibilità delle necessarie risorse finanziarie.

²⁰ Ammontante nel complesso a poco meno di 142 milioni di euro, dei quali all'attualità risultano erogati, circa 99 milioni di euro.

²¹ Si tenga conto, al riguardo, che nel febbraio di quest'anno è intervenuto un accordo bonario, ai sensi dell'art. 240 del d.lgs. n. 163/2006, che pur non definendo tutte le riserve iscritte, ha comportato un maggiore esborso, a tale titolo, di 19,5 milioni di euro, a fronte dei 65 milioni di euro richiesti dall'appaltatore.

²² Il che ha determinato la sopravvenienza di un consistente onere straordinario per la capogruppo (cfr. *infra*, paragrafo n. 5.2).

²³ Cfr., per maggiori dettagli, il paragrafo n. 3.3. della Relazione relativa agli esercizi 2007/2008, cit.

Ciò, tuttavia, ha determinato un contenzioso con il MiBAC e la Fondazione Valore Italia, che hanno ventilato la possibilità di recedere dagli accordi a suo tempo sottoscritti e di agire per il risarcimento dei danni, a causa del mancato rispetto dei tempi previsti per l'inizio della locazione che ne è conseguito.

La controversia sembra, in ogni caso, avviarsi a soluzione, avendo recentemente il Consiglio di Amministrazione²⁴ deliberato - in considerazione delle mutate condizioni economiche e finanziarie della società - di procedere all'appalto dei lavori necessari al completamento del lotto funzionale di sua competenza secondo gli accordi sottoscritti il 28 maggio 2009, sul quale presupposto i suddetti enti si sono dichiarati disponibili ad una revisione degli stessi accordi per ciò che concerne tempi e modalità del rapporto locatizio.

2.4 Altri interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare

a) Programma urbanistico "EUR - Castellaccio"

Nel rimandare alle precedenti relazioni per il contenuto del programma e per lo sviluppo delle sue fasi attuative per la parte che riguarda EUR S.p.a., mette conto evidenziare che, anche in questo caso, l'anno 2009 non ha fatto registrare significativi passi in avanti.

Se da un lato, infatti, i lavori di costruzione del Centro Sportivo da realizzarsi a cura della società sull'area all'uso concessa dal Comune di Roma non erano ancora iniziati alla fine dell'anno²⁵, dall'altro, non si era ancora provveduto alla stessa data (come ancora all'attualità, sebbene sia stato *medio tempore* ottenuto il provvedimento di sfratto esecutivo), alla completa liberazione dei terreni di proprietà aziendale da cedere in compensazione al Comune per la realizzazione dei previsti parcheggi pubblici, con conseguente mancato svincolo della fidejussione bancaria a suo tempo prestata a tal fine dalla società in favore del Comune di Roma.

b) Progetto urbanistico "Centralità Locale della Laurentina"

L'accordo di programma relativo a tale progetto, a suo tempo (2006) inserito nel più ampio "Programma di riqualificazione dell'EUR" predisposto dall'Amministrazione comunale, non è stato approvato nei tempi originariamente previsti.²⁶

²⁴ Seduta del 17.2.2011.

²⁵ Cfr. Relazione per gli esercizi 2007/2008, cit., paragrafo n. 3.4 a).

²⁶ Sulle cause di tale mancata approvazione, cfr. Relazione per gli esercizi 2007/2008, cit., paragrafo n. 3.4 b).

Ciò - come non si è mancato di evidenziare nell'ultima relazione - ha finito per avere effetti negativi sul bilancio societario, essendo a tale mancata approvazione risolutivamente condizionata l'efficacia del contratto di compravendita di un terreno di proprietà aziendale sito nell'area interessata dal progetto (stipulato, in data 22.12.2006, per un corrispettivo di 17,077 milioni di euro) che, avendo determinato una cospicua sopravvenienza attiva di pari importo, aveva influenzato, in gran parte, il risultato finale dell'esercizio 2006.²⁷

Infatti, il nuovo Consiglio di Amministrazione - benché avesse ottenuto dall'acquirente un'ulteriore proroga al 31 maggio 2010 del termine finale per l'avveramento della suddetta condizione (originariamente fissato al 22 dicembre 2008 e, in precedenza, già procrastinato, al 30 novembre 2009) - ha reputato, per motivi prudenziali (avendo l'acquirente fatto conoscere in via breve che non avrebbe consentito altre proroghe²⁸ e rivelandosi, d'altra parte, difficilmente verificabile il completamento dell'*iter* approvativo dell'accordo di programma entro il suddetto nuovo termine) di contabilizzare già nel bilancio dell'esercizio all'esame le partite negative conseguenti all'inevitabile risoluzione del contratto di compravendita di che trattasi, mediante l'accantonamento al fondo rischi ed oneri di un importo (2,732 milioni di euro) corrispondente alla prima rata di prezzo corrisposta, da restituire all'acquirente, e alla svalutazione dell'intero credito (pari a 14,345 milioni di euro) riveniente dal previsto pagamento delle residue rate.

A tali operazioni contabili è sostanzialmente riconducibile la perdita registrata dalla società nell'esercizio all'esame.²⁹

Va, tuttavia, segnalato che contestualmente il Consiglio di Amministrazione ha messo allo studio ed ha proposto al Comune di Roma una nuova ipotesi di valorizzazione dell'area in questione (da realizzarsi nella diversa forma della variante urbanistica), che prevede, in sintesi, la destinazione a finalità residenziali di una superficie di 8.701 mq. e l'utilizzo a scopi non residenziali della residua parte di 458 mq.

All'attualità, l'attività istruttoria dei competenti uffici comunali si è conclusa e si è in attesa della sottoposizione della suddetta ipotesi di variante all'esame degli organi deliberativi del Comune.

²⁷ Cfr. Relazione relativa all'esercizio 2006, cit., paragrafi nn. 4 e 7.

²⁸ Come, in effetti, è poi avvenuto.

²⁹ Cfr., *infra*, paragrafo n. 5.

2.5 Redditività delle superfici in locazione e servizi connessi

Le peculiari vicende societarie che hanno caratterizzato il 2009, non hanno, tuttavia, influito sul *core business* aziendale, vale a dire quello della locazione a fini non abitativi del patrimonio immobiliare di proprietà.

La percentuale di occupazione delle superfici locabili si è attestata, infatti, su livelli non dissimili (96% circa) da quelli registrati negli esercizi precedenti, rimanendo disponibili alla fine dell'esercizio circa 10.365 mq., a fronte dei 10.550 mq. circa del 2008 (trattasi, tuttavia, di immobili in parte utilizzati dalla società ed in parte, per circa 4.500 mq., interrati).

Nell'esercizio all'esame, EUR S.p.A. ha proseguito, peraltro, nella strategia diretta alla commercializzazione dei servizi di *facilities* agli immobili, ivi compresi la locazione del servizio di TSP (*Territorial Security Project*), nonché alla riqualificazione dei parchi, anche ai fini della loro locazione per l'intrattenimento sportivo e musicale, e alla locazione temporanea di spazi ed aree per affissioni pubblicitarie, per *locations* cinematografiche o per altri eventi culturali e ricreativi.

La redditività dell'intero patrimonio immobiliare ha evidenziato alla fine dell'esercizio - come risulta dalla tabella che segue - un rendimento complessivo lordo medio pari al 5,40%, leggermente superiore a quello (5,22%) registrato alla fine del 2008.³⁰

³⁰ Al riguardo, va segnalato che nell'esercizio all'esame si è proceduto ad una revisione dei criteri di valutazione, che ha tenuto conto sia dei valori incrementativi *medio tempore* intervenuti, sia del nuovo perimetro del patrimonio immobiliare valutabile; i dati relativi all'esercizio precedente sono stati pertanto riclassificati sulla base di tali nuovi criteri, per consentire un raffronto omogeneo.

REDDITIVITA' MEDIA LORDA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

CENTRO DI COSTO	Valore bilancio 2008 (In euro)	Valore bilancio 2009 (In euro)	Ricavi al 31 dicembre 2008 (in migliaia di euro)	Ricavi al 31 dicembre 2009 (in migliaia di euro)
CIVILTA' ITALIANA	31.809.692	43.533.686	-	-
ARCHIVIO DI STATO	110.104.064	110.140.304	5.563	5.738
SCIENZE	73.636.142	73.751.909	5.212	5.239
UFFICI	48.310.370	49.389.276	1.387	1.677
TRADIZIONI POPOLARI	47.053.524	47.053.524	3.630	3.985
URBANISTICA	34.519.439	34.519.439	2.595	2.629
EX RISTORANTE	18.445.457	18.445.457	1.534	1.790
SERBATOIO	2.550.437	3.536.953	351	382
ARTE ANTICA	63.208.566	63.548.964	3.578	3.770
SCUOLA ELEMENTARE	5.114.951	5.114.951	525	531
ARTE MODERNA	49.028.996	50.494.799	2.251	2.758
CASINA TRE LAGHI	992.697	992.697	90	91
RISTORANTE LUNEUR	6.535.162	7.108.276	-	-
BAR LE CASCADE BELVEDERE	631.509	631.509	49	50
CHIOSCO BAR V.LE UMANESIMO	102.460	102.460	16	16
LOCALE TRA ITG ALBERTI E URBANISTICA	1.303.795	1.303.795	135	138
EX CONFEDERAZIONI AGRICOLTURA NORD/SUD	30.822.760	30.822.760	2.774	2.816
UFFICIO POSTALE P.LE DOUHET	903.224	903.224	73	74
CONGRESSI	28.338.203	28.516.769	194	198
PALASPORT	39.212.091	39.212.091	967	964
VELODROMO	-	-	-	-
PISCINA DELLE ROSE	2.549.156	2.549.156	128	130
CHIOSCO V.LE ALGERIA	126.218	126.218	18	18
PARCO ROSATI	432.683	468.422	40	49
CHIOSCO V.LE LIBANO	120.801	127.301	20	20
DISTRIBUTORE API	375.981	375.981	17	17
IMMOBILE SALBA	1.032.745	1.032.745	36	37
LO CHALET DEL LAGO	1.439.042	1.439.042	126	128
TOTALE	598.700.164	615.241.706	(*) 31.307	(*) 33.245
Rendimento medio lordo			5,22%	5,40%

(*) Il dato comprende, oltre ai ricavi derivanti da locazioni permanenti e temporanee, anche alcuni proventi di servizi aggiuntivi.

3. Risorse umane

Nel seguente prospetto è esposta la consistenza complessiva del personale in servizio presso la capogruppo alla fine degli esercizi 2007, 2008 e 2009.

LIVELLI DI INQUADRAMENTO	AI 31/12/2007	AI 31/12/2008	AI 31/12/2009
Dirigenti	10	11	10
Quadri	8	8	9
Area D	20	21	22
Area C	41	39	38
Area B	3	3	2
Area A	0	0	0
Totale	82	82	81

Presso la controllata EUR Congressi S.r.l. erano invece in servizio al 31.12.2009 (assunti direttamente da detta società), n. 4 dipendenti, di cui 1 Dirigente e 3 impiegati, con un incremento, quindi, di 1 unità rispetto al 2008.

A livello di gruppo, non si sono, in conseguenza, verificati scostamenti rispetto al numero complessivo dei dipendenti in servizio al 31 dicembre 2008 (85 unità).

La tabella che segue espone, invece, il costo del personale in servizio presso la capogruppo nell'esercizio 2009, comparato a quello dei due esercizi precedenti.

Costo del personale per la capogruppo

(in euro)

	2007	2008	2009
A) <u>Oneri per il personale in servizio</u>			
Stipendi e salari (*)	4.243.801	4.529.817	4.121.616
Oneri previdenziali ed assistenziali	1.159.946	1.231.822	1.169.220
Altri costi (**)	621.168	341.564	338.941
Totale A)	6.024.915	6.103.203	5.629.777
B) <u>Trattamento di fine rapporto</u>	255.838	266.038	279.695
Totale B)	255.838	266.038	279.695
Totale Generale (A + B)	6.280.753	6.369.241	5.909.472
Variazione % rispetto all'esercizio precedente	-9,24%	1,41%	-7,22%

(*) Il dato è comprensivo del trattamento accessorio.

(**) Il dato è costituito principalmente dagli incentivi all'esodo (€ 543.000 circa nel 2007, € 258.000 circa nel 2008 e € 242.000 nel 2009).

A livello consolidato, invece, il dato si è attestato a € 6.228.000, a fronte dei 6.455.000 euro dell'esercizio precedente (-3,36%).

La sensibile flessione del costo del personale, sia a livello di capo gruppo che a livello di *holding*, è imputabile essenzialmente all'accordo raggiunto nel novembre del 2009 tra il nuovo *management* e la rappresentanza sindacale aziendale in ordine alla mancata erogazione del premio di produzione al personale non dirigente.

Nell'anno in questione, infatti, la politica dell'esodo incentivato, che pure è continuata, ha avuto scarsa incidenza a tali fini, essendo state le cessazioni avvenute a siffatto titolo (in numero di quattro), sostanzialmente compensate dalle nuove assunzioni, ovvero dai disposti inquadramenti in qualifiche più elevate del personale in servizio.

La percentuale di riduzione diviene ancora maggiore ove si faccia riferimento al costo effettivo sopportato per stipendi, salari ed oneri connessi, vale a dire ove il dato di bilancio venga computato al netto degli incentivi all'esodo (242.000 euro circa, a fronte dei 258.000 circa del 2008) e dei recuperi relativi al personale distaccato presso altri enti o società (a norma dell'art. 30 del D.lgs. n. 276/2003, infatti, l'istituto del distacco comporta il rimborso dei costi del personale distaccato, originariamente sostenuti dalla società "*distaccante*", da parte della società "*distaccataria*").

In tal caso, infatti, il costo del personale si riduce ad € 4.675.000 nel bilancio d'esercizio della capogruppo (-8,51% rispetto al dato omogeneo dell'esercizio 2008, pari a € 5.110.000) e a € 5.787.000 a livello consolidato (- 4,10% rispetto al dato omogeneo dello scorso esercizio, pari a € 6.035.000).

La notevole differenza tra le due percentuali di riduzione è riferibile alla circostanza che anche nell'esercizio all'esame la capogruppo ha distaccato presso la controllata EUR Congressi S.r.l. 9 unità di personale (+ 1 rispetto al 2008), con conseguente attribuzione a quest'ultima dei relativi costi.³¹

La tabella che segue evidenzia, invece, l'andamento della retribuzione media dell'ultimo triennio, al netto dei soli incentivi all'esodo, presso la capogruppo, che registra, anch'essa, un decremento del 6,69%, rispetto all'omologo dato dell'esercizio precedente, riattestandosi sui valori del 2007.

³¹ Nel corso dell'anno la capogruppo si è avvalsa di 7 unità di personale distaccate da altri enti e società (di cui 2 rientrate nella società distaccante nel mese di luglio), distaccando, a sua volta, 13 unità (ivi compresi i 9 distaccati presso la controllata EUR Congressi S.r.l.) e realizzando, in tal modo, al 31 dicembre 2009, un risparmio complessivo, in termini economici, di 8 unità. A livello di gruppo, invece, il saldo, alla stessa data, diviene negativo per 1 unità (5 distaccatari a fronte di 4 distaccati).

(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
2007	82	82,5	5.737.932	-6,20%	69.551	-2,21%
2008	82	82	6.110.904	6,50%	74.523	7,15%
2009	81	81,5	5.667.066	-7,26%	69.535	-6,69%

Nell'esercizio in questione si registra, conseguentemente, un discreto calo dell'incidenza del costo complessivo del personale sul totale dei costi della produzione, essendo essa pari in valori percentuali all'11,34% nel bilancio d'esercizio della capogruppo (a fronte del 16,18% registrato nel 2008), e al 10,97% nel bilancio consolidato (rispetto al 13% del 2008).

In definitiva, può dirsi che nel corso dell'esercizio 2009 la politica di contenimento dei costi del personale, attuata, soprattutto, mediante la mancata erogazione del premio di risultato al personale non dirigente, ha determinato un sensibile abbattimento di tale voce di costo, che ha contribuito al miglioramento del risultato finale di bilancio.

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, ad € 1.321.000 circa, a livello consolidato, e ad € 1.313.000 circa, nel bilancio d'esercizio.

Per quanto riguarda i compensi per collaborazioni esterne, si riporta la seguente tabella, riferita alla capogruppo

Collaborazioni Esterne

(in euro)

	2007	2008	2009
Consulenti legali	182.683	66.634	56.368
Consulenti fiscali	112.006	90.079	165.695
Consulenti in materia di contabilità	94.718	151.455	101.207
Consulenti del lavoro	12.875	24.917	24.094
Consulenti tecnici	73.076	43.427	73.498
Altri consulenti (per la comunicazione, per l'organizzazione, per la commercializzazione degli spazi, ecc.)	424.008	91.500	115.010
Totali	899.367	468.012	535.872

Dopo il sensibile abbattimento della spesa in questione, registrato nel 2008, (-47,96% rispetto al 2007 e -38,51% rispetto al 2006), nel 2009 si registra nuovamente un aumento, ancorché non eccessivo (+ 14,49%).

Va tuttavia segnalato che l'incidenza percentuale sul totale dei costi della produzione è leggermente diminuita, attestandosi all'1,02% rispetto all'1,18% registrato nel 2008.

A livello di gruppo, invece, il valore complessivo degli esborsi per collaborazioni esterne registra un decremento sia in termini assoluti, passando da € 1.059.000 circa del 2008 a € 918.000 circa del 2009 (-13,31%), sia in termini di incidenza percentuale sul totale dei costi della produzione (1,61% a fronte del 2,13% del 2008).

4. Struttura del gruppo e valore delle partecipazioni

Nel corso dell'esercizio 2009 la struttura del gruppo è rimasta invariata rispetto all'esercizio 2008, anche per ciò che concerne l'entità delle partecipazioni.³²

Essa può sintetizzarsi nel seguente prospetto, nel quale è anche riportato il valore delle singole partecipazioni, rilevato con il sistema del costo d'acquisto (bilancio d'esercizio) e del patrimonio netto (bilancio consolidato).

(in migliaia di euro)

Denominazione	Città	Cap. Soc.	% della partecipazione	Patrimonio netto al 31 dicembre 2008	Utile (Perdita) dell'esercizio	Patrimonio netto al 31 dicembre 2009	Valore al costo d'acquisto	Valore secondo il metodo del patrimonio netto
Marco Polo S.p.A.	Roma	894	33	2.249	469	2.718	600	897
Aquadrome S.r.l.	Roma	500	49	45.120	(798)	44.322	22.540	10.302
EUR Congressi S.r.l.	Roma	80.203	100	80.074	(3.333)	76.683	80.203	-
Consorzio Roma Wireless	Roma	-	-	-	-	-	15	15
Totale							103.358	11.214

Le tabelle che seguono espongono, invece, l'andamento del valore delle partecipazioni con riferimento, rispettivamente, al bilancio d'esercizio e al bilancio consolidato.

BILANCIO D'ESERCIZIO

(in migliaia di euro)

	Valore al 31.12.2007	Incremento	Decremento	Valore al 31.12.2008	Incremento	Decremento	Valore al 31.12.2009
Società controllate (EUR Congressi S.r.l.)	10	80.193	-	80.203	-	-	80.203
Società partecipate (Acquadrome S.r.l. e Marco Polo S.p.a.)	23.140	-	-	23.140	-	-	23.140
Altre (Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana e Consorzio Roma Wireless)	265	-	-	265	-	(250)	15
Totale	23.415	80.193	-	103.608	-	(250)	103.358

³² L'assetto societario è, invece, cambiato nell'esercizio 2010, sia per quanto riferito nella precedente nota n. 6, sia per la costituzione di due nuove società (EUR Power S.r.l. e EUR Tel S.r.l.). Su tali nuove società controllate, si riferirà, più nel dettaglio, nella prossima relazione.