

edificatori precedenti (pari a 19.012 mq), destinati prevalentemente a servizi pubblici, di quartiere e residenziale, sono stati ridotti a 9.159 mq e convertiti in servizi privati, commerciale e abitativo.

Nelle more dell'approvazione del cambio di destinazione d'uso, a ottobre 2006 la Società ha deliberato di procedere alla vendita del terreno dando avvio ad una procedura competitiva volta ad individuare un soggetto interessato all'acquisto del terreno. In esito alla procedura di confronto concorrenziale la Società ha sottoscritto contratto di compravendita del terreno per il corrispettivo di Euro 17.077 migliaia con società Cuma 6 S.r.l., risultata vincitrice della procedura competitiva.

Il contratto di cessione dell'area era risolutivamente condizionato alla mancata sottoscrizione dell'Accordo di Programma entro i successivi 24 mesi dalla data di stipula del Contratto stesso, ossia entro il 22 dicembre 2008. Nel bilancio al 31 dicembre 2006 tale transazione aveva prodotto i suoi effetti sia giuridici che contabili, in quanto la possibilità che non si giungesse alla stipula della convenzione di cui sopra era ritenuta di entità trascurabile. Pertanto nel bilancio al 31 dicembre 2006 era stata rilevata una plusvalenza pari a Euro 17.077 migliaia corrispondente al corrispettivo totale pattuito in quanto il valore del terreno oggetto di compravendita non era stato rilevato in sede peritale nel bilancio della Società.

Nel corso dei due anni successivi alla Compravendita, EUR S.p.A. ha proseguito l'iter per completare la procedura per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma con il Comune di Roma, seppure l'onere di tale adempimenti ricadesse sul compratore ai sensi dell'articolo V del contratto di compravendita. Ciò è tuttavia avvenuto in conformità alle richieste ed indicazione degli uffici del Comune di Roma, i cui esponenti preferivano continuare ad interloquire con EUR S.p.A..

Nonostante gli sforzi profusi, le vicende legate al Comune di Roma (tra cui l'indizione di due elezioni amministrative e la costituzione di due nuove Giunte e Consigli Comunali) hanno ritardato i tempi approvativi. Il 16 dicembre 2008 il Direttore del Dipartimento VI del Comune di Roma (Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio) e il Direttore della U.O. 2 (Pianificazione e Progettazione Generale) dello stesso Dipartimento, hanno inviato una comunicazione in cui confermavano che l'iter approvativo era "tutt'ora in corso", e che "non sono emersi ad oggi elementi contrari". Ciononostante alla data del 22 dicembre 2008, l'iter di approvazione dell'Accordo di Programma non era ancora arrivato a conclusione.

Stante la scadenza del termine del 22 dicembre 2008, la società acquirente ha ritenuto avverata la Condizione risolutiva del Contratto, costituita dalla mancata sottoscrizione appunto entro il termine del 22 dicembre 2008 della Convenzione con il Comune di Roma. Cuma 6 si è comunque detta disponibile a convenire una proroga del termine di avveramento della Condizione.

Effettuati gli approfondimenti del caso, e tenuto conto altresì del persistente interesse al perfezionamento dell'operazione di entrambe le parti, è sembrato opportuno acquisire il risultato della proroga del termine per l'avveramento della condizione risolutiva fino al 30 novembre 2009, mediante la stipula in data 21 gennaio 2009 di una scrittura con cui le Parti, nel comune interesse, hanno inteso prevenire anche l'insorgere fra esse di una lite con riguardo alla questione della Condizione.

All'approssimarsi del termine della proroga, le parti hanno negoziato un nuovo termine per esercitare il diritto di recesso fissato al 31 marzo 2010, sancito nell'atto di proroga e parziale modifica del contratto di compravendita sottoscritto tra le parti il 13 gennaio 2010. Nello stesso documento è stato fissato al 31 maggio 2010 anche il nuovo termine di avveramento della Condizione Risolutiva.

Contestualmente è stato modificato sia il contenuto del Programma Urbanistico, che è passato a 8.701 mq di destinazione residenziale e 458 di destinazione non residenziale, che la procedura di approvazione, trasformata da Accordo di Programma a Variante urbanistica. La nuova delibera, con annesso progetto urbanistico e stima dell'investimento, è alla firma del Direttore della U.O. II del Dipartimento VI del Comune di Roma.

Allo stato attuale gli Amministratori non ritengono ragionevolmente ipotizzabile il raggiungimento, nei tempi previsti, della stipula della convenzione di cui sopra e, inoltre, sulla base dei recenti incontri avuti con la controparte gli Amministratori ritengono probabile l'esercizio da parte della stessa del proprio diritto di recesso dal contratto.

Sulla base di tali elementi, nella predisposizione del presente bilancio, si è provveduto a svalutare l'intero credito residuo pari a euro 14.345 migliaia (iscritto tra gli altri crediti al 31 dicembre 2008) ed a rilevare un accantonamento a fondo rischi e oneri per complessivi euro 2.732 migliaia relativi alla parte del prezzo da restituire alla controparte al netto della componente IVA ritenuta recuperabile. Tale operazione è la causa sostanziale del risultato in perdita della Capogruppo.

Locali ex PICAR

Successivamente l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni presso gli organi competenti si è dato seguito all'affidamento e conseguente inizio delle lavorazioni per la realizzazione di un ristorante e di un centro fisioterapico. I lavori sono proseguiti fino al 3 marzo 2009 e poi sono stati momentaneamente sospesi a seguito delle vicende giudiziarie qui di seguito illustrate.

In data 5 marzo 2009, l'Unità Operativa XII Gruppo Polizia Municipale di Roma, ha eseguito il sequestro probatorio della costruzione di proprietà di EUR S.p.A., denominata ex Picar, sita in Roma, Via dell'Artigianato 6, asseritamente in corso di realizzazione in assenza di permesso a costruire.

Detto sequestro probatorio si fonda sulla asserita violazione dell'art. 44, D.P.R. 380/01 ricavata dalla nota del 24.2.2009 del Dipartimento IX del Comune di Roma, secondo cui per l'esecuzione dei lavori relativi all'immobile in questione non era sufficiente la D.I.A. presentata in data 22.1.2009, bensì era necessario il permesso a costruire.

Detti rilievi sono frutto di un'evidente equivoco posto che i lavori in questione, costituiscono una semplice ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetrie; la D.I.A. infatti presentata il 22.1.2009, a cui si riferisce la nota del Comune, null'altro costituisce che una D.I.A. di variante in

corso d'opera, in quanto i lavori in contestazione sono iniziati a seguito di D.I.A presentata in data 9.8.2007 e i lavori di ristrutturazione sono iniziati in data 2.1.2008.

Tale dato è stato successivamente accertato dal IX Dipartimento del Comune di Roma con nota del 5.3.2009 in cui, dandosi seguito alle relazioni tecniche inoltrate il 2.3.2009 ed il 3.3.2009 da EUR S.p.A., si afferma espressamente che, in ragione della D.I.A del 9.8.2007, nonché della successiva documentazione inerente la pratica in oggetto si ritengono superati “i motivi di contrasto con la vigente normativa indicati nella nota prot. Dipartimento IX n. 12345 del 24.2.09”.

In data 6 marzo 2009 è stata presentata istanza di dissequestro del cantiere al PM, che si è riservato di decidere previo svolgimento di ulteriori indagini.

Il 13 marzo 2009 è stato notificato ad EUR S.p.A. il decreto di convalida di sequestro disposto dal PM il 3 Marzo 2009.

Si è ancora in attesa di conoscere la decisione del PM in merito all'istanza di dissequestro.

Dal procedimento in parola non si ritiene che eventuali passività potenziali significative possano sorgere in capo alla Società ed al gruppo.

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 del mercato immobiliare (fonti Agenzia del Territorio e Nomisma rapporto 3 - 2009).

- a livello congiunturale, la crisi finanziaria del 2008, benché in fase di attenuazione dalla fine del 2009, ha limitato le possibilità d'acquisto sia per le famiglie che per i grandi investitori, con un mercato sostanzialmente fermo e in attesa di un rilancio dell'economia.
- a livello europeo, si evidenziano segnali di ripresa con aumento dei prezzi di vendita, in particolare in Gran Bretagna, mentre in Italia si registrano ancora prezzi in calo medio tra l'1 e il 3%, anche se si prevede una stabilizzazione nell'arco del 2010. In termini di volumi di compravendita si registrano contrazioni dell'11%, con l'Italia a livello della media europea; le transazioni sono passate da 650.000 del 2008 a 590.000 del 2009. Gli investimenti immobiliari si sono ridotti da 120 mld del 2008 a 55 mld del 2009.
- a livello nazionale la sostanziale stasi nelle compravendite ha leggermente ridotto il respiro alla domanda di immobili in locazione, anche se, pure in questo segmento, l'offerta supera la domanda e, quindi, i canoni non aumentano. In particolare il mercato lamenta la scarsità di immobili di qualità, appetibili per gli investitori internazionali. I dati del mercato immobiliare del secondo semestre 2009, dopo due trimestri turbolenti, fanno registrare un miglioramento delle compravendite, lasciando intendere che il grande momento di crisi del mercato delle compravendite sia alle spalle, anche se ancora di segno negativo. La diminuzione dei prezzi nel secondo semestre 2009 è stata inferiore rispetto a quella

registrata nella prima parte dell'anno (-1,5% in media nelle grandi città). Tuttavia, soprattutto in termini di volontà di acquisto, il 2 semestre 2009 è stato tra i migliori a partire dal 2007: gli operatori immobiliari sono d'accordo nel segnalare una tendenza alla risalita delle quotazioni immobiliari nelle grandi città, ma soprattutto un risveglio della domanda. Dai dati dell'Agenzia del territorio, il numero delle compravendite abitative resta in rosso, ma la caduta è passata da -18,6% del primo trimestre 2009 al -3,2 di fine anno (-11,3% sull'intero anno); è ancora in crescita la domanda di immobili ad uso investimento purché di elevata qualità, sollecitata positivamente del rientro dei capitali con lo scudo fiscale.

Nel mercato romano, la sensibile contrazione degli scambi, ha arrestato il trend rialzista dei valori di compravendita. Ad impedire l'adeguamento delle quotazioni alle condizioni di mercato ha contribuito un'offerta piuttosto rigida, tuttavia, la stazionarietà dei tempi medi di vendita, 5/7 mesi e il divario tra prezzo richiesto ed effettivo ad -12% lasciano ipotizzare il progressivo attenuarsi di tale rigidità.

- Il 2009 si è chiuso con una decisa contrazione dei prezzi dei canoni d'affitto a Roma (-4,1%) e Torino (-5%), mentre hanno ripreso a salire a Milano (+1,3%) spinti da una forte richiesta di locazioni di qualità nei quartieri del centro. Il calo dei prezzi delle locazioni è legato all'aumento dell'offerta, causato anche dalla scelta di molti proprietari che hanno optato per affittare la loro casa in attesa di tempi migliori per la vendita.
- i rendimenti primari medi da locazione si mantengono stabili e comunque elevati, con un 4,4% per il settore direzionale, un 7,0% per il settore commerciale e 3,4 per il residenziale. In particolare per la zona dell'EUR i rendimenti immobiliari sono in linea con quelli di fine 2008, sia per il settore uffici che per il settore negozi. A Roma i canoni di affitto sono mediamente diminuiti del 4,1%, fissando la media cittadina dei canoni a 15,3 euro/m², contro i 16 dell'anno scorso. Fa eccezione il centro storico (23,2 euro/m²), che comunque registra una flessione del 3,1% rispetto a un anno fa. (Fonte Ag. Territorio).
- le previsioni degli operatori per il 2010 evidenziano un cauto ottimismo, stanti i dati positivi di ripresa delle compravendite nel 4° trimestre 2009, il volume delle transazioni ha fatto rilevare un miglioramento rispetto al trimestre precedente a cui si associa una ripresa ancorché minima dei valori di compravendita, ancora limitata a precise aree urbane.

Nonostante il contesto di riferimento rappresenti una difficile situazione del mercato immobiliare locale e nazionale, EUR S.p.A., ha mantenuto le percentuali di occupazioni degli immobili in linea rispetto agli esercizi precedenti (96%), affinando le sue strategie di gestore immobiliare, attraverso anche l'attuazione di diversi modelli di gestione delle risorse, con l'obiettivo di raggiungere livelli sempre più alti di redditività degli immobili di proprietà. Le più evidenti ripercussioni negative della crisi economica mondiale, si sono evidenziate nelle difficoltà finanziarie di diversi operatori commerciali. La Società ha pertanto attuato nei loro confronti politiche gestionali tese al mantenimento dei clienti che hanno contribuito a valorizzare il territorio di riferimento, consentendo delle dilazioni dei pagamenti, supportate da idonee garanzie.

Le superfici locate nel corso dell'anno sono state in totale 5.741,33 mq con destinazione uffici/commerciale (compresi i rinnovi contrattuali), oltre a 47.385 mq di aree esterne con destinazione impianti sportivi e assimilati. Va segnalato che nel corso del 2009 sono stati rilasciati da precedenti conduttori spazi per 3.931,00 mq, di cui 2.069,00 mq già locati entro l'anno. Inoltre nel corso dell'esercizio si sono resi disponibili ulteriori mq 50 all'interno di Palazzo dei Congressi, in precedenza utilizzati direttamente dalla Società, anch'essi già locati nel corso dell'esercizio.

Alla fine dell'esercizio restano ancora disponibili per la locazione circa 10.365 mq (di cui circa 4.300 completamente interrati ed in parte attualmente utilizzati da EUR S.p.A.

Anche nel corso del 2009 è proseguita la attività di commercializzazione dei servizi di facilities agli immobili, nonché dei servizi nel settore Hi-tech.

Per quanto riguarda l'analisi della redditività, dal 2009 si è ritenuto opportuno modificarne i criteri, sia per tenere conto dei valori incrementativi derivanti dagli investimenti sia per aggiornare il perimetro delle proprietà. Il rendimento complessivo medio degli immobili, calcolato con i nuovi criteri, si attesta al 5,4%. Considerato che la redditività del 2008 rideterminata con i nuovi criteri, sarebbe stata del 5,1%, si registra per il 2009 un leggero incremento (+0,3%) della redditività degli immobili rispetto all'esercizio precedente e comunque maggiore dei rendimenti medi per il mercato di Roma fissati in media al 4,9% secondo i dati Nomisma. Ancora maggiore è il divario se si considera il rendimento medio degli immobili di Roma definito come rapporto tra prezzo di vendita e l'affitto annuale ricavabile dallo stesso, fissato al 4,2% (fonte- idealista.it - Sole 24 Ore).

3. Ricerca e sviluppo

Il Gruppo 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

Nel corso del 2009, la Capogruppo ha incrementato le azioni per aggiornare il proprio modello organizzativo, al fine di renderlo sempre più coerente con la struttura organizzativa (si evidenzia, come meglio specificato nel seguito, che nel mese di ottobre 2009 è stato approvato il nuovo organigramma aziendale).

In tale contesto sono in fase di aggiornamento anche tutte le procedure aziendali, sempre con l'obiettivo di renderle conformi a quanto previsto dalle normative (D.Lgs 231/01, legge 262/05).

Quindi, le azioni elencate hanno portato a:

- 1) ulteriori esodi incentivati;
- 2) processi di sviluppo organizzativo;

- 3) incremento di distacchi del personale;
- 4) introduzione di nuove procedure aziendali;

L'effetto di queste azioni ha portato ad un decremento dei costi del personale. Infatti il costo del personale, che nel consuntivo 2008 è stato pari a complessivi 5.110 migliaia di euro (al netto degli incentivi all'esodo e dei recuperi costi), alla fine del 2009 è stato di complessivi 4.675 migliaia di euro (sempre al netto degli incentivi all'esodo e dei recuperi costi), con un decremento di circa l'8,5%. Nel 2008 il numero medio dei dipendenti della Capogruppo è stato di 82,25 unità, così come nel corrispondente periodo del 2009.

Il numero puntuale alla fine dell'anno 2009 è stato di 81 presenze con un decremento di una unità rispetto ad inizio dell'anno.

Il 2009 recepisce gli effetti del rinnovo del CCNL Federculture, come descritto più avanti in relazione al tema dei rapporti sindacali (costituzione fondo progetti speciali, adeguamento retribuzioni) e dell'accordo sul premio di produzione 2009 sottoscritto a novembre 2009.

Nello specifico, altri fattori che hanno contribuito significativamente alla composizione del costo del personale oltre a quelli indicati, sono stati:

- la diminuzione delle assenze medie del personale;
- l'incremento del lavoro straordinario;
- l'incremento dell'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 reciproco; EUR S.p.A. si è trovata nel corso dell'anno 2009 nella situazione di distaccataria per sette unità (di cui due rientrate nella società distaccante nel luglio 2009) e di distaccante per tredici dipendenti (saldo attivo al 31 dicembre 2009 di otto unità) di cui nove alla controllata Eur Congressi S.r.l., con conseguente attribuzione dei costi del personale di EUR S.p.A. alla controllata.

Per ciò che riguarda il personale, vanno segnalate alcune assunzioni (una risorsa D a decorrere da gennaio 2009, una risorsa C a tempo determinato in sostituzione di una maternità a decorrere da aprile 2009, una risorsa C a decorrere da agosto 2009), mentre la risoluzione dei rapporti di lavoro, per esodo incentivato, ha riguardato quattro dipendenti (un Dirigente, due C e un D).

Per quanto riguarda lo sviluppo del personale, nel primo semestre 2009 sono stati effettuati diversi passaggi di inquadramento nelle Aree B, C, D e Q e aumenti di retribuzione.

Inoltre, nel dicembre 2009, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la nomina del Dirigente Preposto a seguito delle dimissioni dall'incarico del predecessore.

Nell'ottobre 2009 è entrato in vigore il nuovo organigramma societario approvato dal C.d.A. nella riunione del 23 ottobre 2009 di cui è stata data informazione e diffusione ai Dirigenti, alle RSA e al personale tutto.

Nel novembre 2009 è stato sottoscritto dall'Azienda e dalle RSA l'accordo per il premio di risultato per il personale non Dirigente.

L'accordo prevede che, in un'ottica di ottimizzazione e razionalizzazione delle risorse economiche societarie, utili allo sviluppo e al rilancio dell'Azienda, non venga erogato il premio di risultato 2009 al personale non dirigente.

Inoltre, come di consueto, è stata definita dalla Società la chiusura aziendale 2009 a seguito della preliminare consultazione delle RSA, come da CCNL Federculture.

Per ciò che riguarda le procedure aziendali, la società ha reso operative nel marzo 2009 le procedure sulla sicurezza.

Per quanto riguarda il contenzioso, nel 2009 la Società, attraverso il suo rappresentante, ha presenziato presso il Tribunale del Lavoro a diverse udienze con oggetto ricorsi sia di lavoratori dipendenti della società, sia dell'ex Ente Eur, sia di un ex dirigente.

L'esito delle decisioni degli organi giudiziari è stato sempre favorevole alla società sia in termini qualitativi (sentenze di rigetto dei ricorsi) sia quantitativi (sentenze con contenuti economici significativamente inferiori alle richieste avanzate dai ricorrenti).

5. Commenti ai dati economici del Gruppo

I commenti forniti nel seguito si riferiscono perlopiù principalmente alla Capogruppo, data l'assoluta significatività dei suoi valori rispetto al totale consolidato.

Ove, comunque, ritenuto significativo, verranno evidenziati anche i dati della controllata Eur Congressi e il loro effetto a livello consolidato.

Il valore complessivo della produzione di Eur S.p.A. relativo all'esercizio 2009 si attesta su un importo di 36.615 migliaia di euro.

All'interno di tale voce sono da segnalare, quali ricavi per attività principale, i seguenti importi:

- 29.030 migliaia di euro per ricavi da locazioni e altri servizi su edifici di interesse storico e artistico;
- 5.163 migliaia di euro per ricavi da locazioni e altri servizi su edifici non di interesse storico e artistico;
- 1.277 migliaia di euro per ricavi da locazioni su parchi e giardini e terreni di proprietà;

- 859 mila euro per ricavi da locazioni relative alla Telehouse nonché da altri servizi Hi-Tech quali connettività e TSP;
- 219 migliaia di euro per ricavi da locazioni temporanee ed altri servizi relativi.

I ricavi dell'esercizio, rapportati a quelli dell'anno precedente si sono incrementati di circa 1.334 migliaia di euro (pari al +3,8 %). Tale dato risulta ancora più marcato se si tiene conto che nell'anno precedente figuravano ancora circa 700 mila euro per ricavi di Palazzo dei Congressi che è stato conferito in gestione alla controllata Eur Congressi S.r.l..

Analizzando poi i soli ricavi da locazione, l'incremento rispetto all'anno precedente diventa ancora più sensibile e pari a 2.411 migliaia di euro (+7,6 %).

Tale incremento è dovuto essenzialmente al completamento dei lavori e conseguente messa a reddito di parte del Palazzo dell'Arte Moderna (+551 mila euro), di parte del Palazzo degli Archivi (+894 mila euro), nonché alla messa a regime di alcune nuove locazioni sul Palazzo dell'Arte Antica (+220 mila euro) e infine ad alcuni rinnovi di contratto con condizioni più favorevoli (+230 mila euro).

I maggiori ricavi derivanti dalla decorrenza a regime e dalle nuove locazioni sono riusciti a bilanciare alcuni eventi negativi quali la risoluzione contrattuale anticipata a settembre 2009 del cliente Fineco Bank - Palazzo Arte Moderna (-113 mila euro).

Per quanto riguarda i parchi, va segnalato che da febbraio 2009 è a regime il nuovo contratto con la Lunear Park per la gestione del Lunapark dell'Eur che ha portato ricavi nel 2009 per 641 mila euro (canone annuo a regime minimo 700 mila euro), ed è stato rinegoziato il contratto con Circolo Tennis EUR con incrementi su base annua di circa 13 mila euro.

La controllata Eur Congressi ha conseguito ricavi per locazioni temporanee (eventi congressuali) per circa 2,6 milioni di euro, in linea con l'esercizio precedente.

I consumi di materie e servizi esterni relativi alla gestione 2009 (al netto dei relativi recuperi) sono risultati pari a 17.241 migliaia di euro, significativamente inferiori a quelli del precedente esercizio (pari a 29.080 migliaia di euro) sia per effetto della razionalizzazione dei costi operativi, operata soprattutto a partire dal secondo semestre 2009 sia per effetto, soprattutto, per i minori costi sostenuti dalla controllata Eur Congressi relativamente alla realizzazione della struttura alberghiera annessa al Nuovo Centro Congressi.

Il costo del lavoro della Capogruppo (al netto degli incentivi all'esodo e dei riaddebiti per personale comandato), complessivamente pari al 12,8% del valore della produzione (14,5% nel 2008), è diminuito di circa 435 mila euro, per effetto delle dinamiche analizzate all'interno del paragrafo dedicato al personale.

A livello consolidato, il costo del lavoro – sempre al netto degli incentivi all'esodo e dei riaddebiti per personale comandato – si è attestato a 5.786 migliaia di euro.

In conseguenza dei fattori sopra citati, il margine operativo lordo della capogruppo è passato da 17.105 migliaia di euro nel 2008 (48,48% del valore della produzione), a 20.835 migliaia di euro (56,9% del valore della produzione). A livello consolidato il margine operativo lordo è passato da 18.075 migliaia di euro al 31 dicembre 2008 a 20.547 migliaia di euro al 31 dicembre 2009, con un incremento del 13,7%.

Gli altri stanziamenti rettificativi, a livello della Capogruppo, pari a 15.845 migliaia di euro, si riferiscono al fondo svalutazione crediti per 1.500 migliaia di euro e per 14.345 migliaia di euro alla svalutazione del credito nei confronti di CUMA 6 riguardante la vendita del terreno in zona Laurentina, a seguito delle vicende descritte precedentemente all'interno del presente documento nello specifico paragrafo.

Gli stanziamenti a fondi rischi ed oneri si riferiscono al fondo manutenzione ciclica per 2.000 migliaia di euro (effettuato per ripartire equamente sui diversi esercizi la propria quota di competenza relativa agli oneri derivanti dallo svolgimento di tale attività), per 102 mila euro al fondo contenzioso, e per 2.732 alla probabile restituzione delle somme incassate da CUMA 6 per la vendita del terreno in zona Laurentina, al netto degli effetti fiscali come commentato in precedenza.

Il saldo proventi/oneri diversi, comprende principalmente l'ICI di competenza (1.756 migliaia di euro) oltre ad altre voci di minor importanza.

Il risultato operativo della controllante è passato pertanto, per effetto di quanto appena descritto, da 5.708 migliaia di euro nel 2008 (16,18% del valore della produzione), a -8.387 migliaia di euro al 31 dicembre 2009, a livello di gruppo il risultato operativo si è attestato a -9.331 migliaia di euro contro le 6.177 migliaia di euro al 31 dicembre 2008.

La gestione finanziaria ha registrato, a livello della Capogruppo, un saldo negativo di circa 1.721 migliaia di euro, con un miglioramento di 461 mila euro rispetto al passato esercizio.

Tale miglioramento è dovuto soprattutto al minor indebitamento nei confronti delle banche, dovuto ai seguenti fattori: riduzione, e più in generale, ottimizzazione dei costi operativi; forte riduzione degli investimenti; miglioramento dei tempi d'incasso dai clienti; transazioni con i fornitori al momento del pagamento dei debiti residui.

Tali azioni, intraprese dal nuovo Consiglio di Amministrazione già a partire dal momento dell'insediamento (luglio 2009) hanno fatto sì che la posizione finanziaria netta della Capogruppo sia passata da una posizione finanziaria netta a breve negativa per 58.015 migliaia di euro al 30 giugno 2009, ad una posizione finanziaria netta a breve negativa per 50.232 migliaia di euro al 28 febbraio 2010.

A livello consolidato la gestione finanziaria risente, inoltre, dell'effetto negativo pari a € 281 mila rilevato in seguito alla valutazione con il metodo del patrimonio netto delle partecipazioni nelle società collegate Aquadrome e Marco Polo, nonché dell'effetto derivante dalla rilevazione del fair

value negativo dello strumento derivato della Eur Congressi pari a euro 2.399 migliaia, inclusivo del differenziale di interesse maturato nel corso dell'esercizio.

Il saldo proventi/oneri straordinari, a livello della Capogruppo, negativo per 1.831 migliaia di euro (contro un saldo positivo di 757 mila euro del passato esercizio), comprende tra i componenti negativi: gli oneri relativi alla transazione con Risorse per Roma (che ha comportato la rinuncia di circa 703 mila euro di crediti per canoni di locazione del precedente esercizio), il rimborso dei costi sostenuti fino a fine 2009 da CUMA 6 per l'operazione di vendita del terreno già più volte citata nel corso della presente relazione (368 mila euro), lo storno delle capitalizzazioni effettuate per la realizzazione dei parcheggi di Piazzale Sturzo, a seguito della decisione di non procedere a tale realizzazione (263 mila euro), nonché l'effetto del riallineamento dei valori della polizza INA (iscritta nell'attivo patrimoniale) e il TFR dipendenti iscritto nel passivo patrimoniale (360 mila euro).

Il risultato netto della capogruppo è stato pari a -12.656 migliaia di euro contro le 3.909 migliaia di euro del precedente esercizio. Come descritto in precedenza, tale risultato è sostanzialmente ascrivibile all'operazione di storno (per 17 milioni di euro) della vendita del terreno sito in zona Laurentina.

A livello consolidato, il risultato netto si è attestato a -16.328 migliaia di euro contro le 3.537 migliaia di euro del precedente esercizio; anche tale risultato risente, ovviamente, delle appostazioni riferite a CUMA 6.

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI CONSOLIDATI

(importi in migliaia di Euro)	31/12/2009	31/12/2008
Forniture	0	0
Affitti attivi	34.946	32.546
Locazioni temporanee	2.812	3.156
Servizi di Facility Management	804	1.242
Servizi tecnologici	456	489
Altri ricavi ordinari	190	170
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	39.208	37.603
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	4.034	15.078
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	574	716
Altri ricavi ordinari (non ripetibili)	0	-
Contributi in conto esercizio	0	0
Valore della produzione	43.816	53.397
Consumi di materie e servizi esterni	(17.241)	(29.080)
Valore aggiunto	26.575	24.317
<i>% Valore aggiunto/Valore della produzione</i>	<i>60,65%</i>	<i>45,54%</i>
Costo del lavoro	(5.786)	(5.984)
Incentivi esodo	(242)	(258)
Margine operativo lordo	20.547	18.075
<i>% MOL/Valore della produzione</i>	<i>46,89%</i>	<i>33,85%</i>
Ammortamenti	(6.725)	(6.632)
Altri stanziamenti rettificativi	(15.845)	(919)
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(4.834)	(2.086)
Saldo proventi e oneri diversi	(2.474)	(2.261)
Risultato operativo	(9.331)	6.177
<i>% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %</i>	<i>-21,29%</i>	<i>11,57%</i>
Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(4.155)	(2.588)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	(281)	(243)
Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte	(13.767)	3.346
<i>% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.</i>	<i>-31,42%</i>	<i>6,27%</i>
Proventi ed oneri straordinari	(1.802)	757
Risultato prima delle imposte	(15.569)	4.103
<i>% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione</i>	<i>-35,53%</i>	<i>7,68%</i>
Imposte sul reddito	(759)	(566)
Utile (perdita) del periodo	(16.328)	3.537
<i>% Risultato del periodo/Valore della produzione</i>	<i>-37,26%</i>	<i>6,62%</i>

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI - EUR S.p.A.

(importi in migliaia di Euro)

	2009	2008
Forniture		0
Affitti attivi	34.946	32.537
Locazioni temporanee	219	843
Servizi di Facility Management	804	1.242
Servizi tecnologici	463	489
Altri ricavi ordinari	183	170
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	36.615	35.281
Ricavi da rinegoziazione contratti (non ripetibili)	-	-
Altri ricavi ordinari (non ripetibili)	-	-
Contributi in conto esercizio	0	0
Valore della produzione da locazioni e servizi	36.615	35.281
Consumi di materie e servizi esterni	(10.863)	(12.808)
Valore aggiunto	25.752	22.473
<i>% Valore aggiunto/Valore della produzione</i>	70,33%	63,70%
Costo del lavoro	(4.675)	(5.110)
Incentivi esodo	(242)	(258)
Margine operativo lordo	20.835	17.105
<i>% MOL/Valore della produzione</i>	56,90%	48,48%
Ammortamenti	(6.553)	(6.529)
Altri stanziamenti rettificativi	(15.845)	(919)
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(4.835)	(2.086)
Saldo proventi e oneri diversi	(1.990)	(1.863)
Risultato operativo	(8.387)	5.708
<i>% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %</i>	-22,91%	16,18%
Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(1.721)	(2.182)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte	(10.108)	3.526
<i>% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.</i>	-27,61%	10,00%
Proventi ed oneri straordinari	(1.831)	757
Risultato prima delle imposte	(11.939)	4.283
<i>% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione</i>	-32,61%	12,14%
Imposte sul reddito	(717)	(374)
Utile (perdita) del periodo	(12.656)	3.909
<i>% Risultato del periodo/Valore della produzione</i>	-34,57%	11,08%

6. Commenti ai dati patrimoniali e finanziari del Gruppo

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali del Gruppo sono stati pari a 53.404 migliaia di euro, di cui 17.086 ascrivibili alla Capogruppo e 36.318 migliaia di euro di competenza della controllata Eur Congressi.

Per quanto riguarda Eur S.p.A. gli investimenti hanno riguardato principalmente: spese incrementative su beni propri per circa 16.923 migliaia di euro, macchinari ed impianti per circa 67 mila euro, 19 mila euro per altri beni e per 78 migliaia di euro immobilizzazioni in corso e acconti. Con riferimento alla controllata gli investimenti hanno riguardato principalmente le spese sostenute per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi pari a 35.436 migliaia di euro.

Per quanto riguarda le immobilizzazioni finanziarie della capogruppo, si rilevano i seguenti principali movimenti:

- la riclassificazione tra i crediti della partecipazione detenuta nella Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana (250 mila euro, pari al 50% del Fondo di Dotazione) a seguito del decreto di estinzione del Prefetto di Roma del 3 aprile 2009. La restituzione del Fondo di Dotazione, unitamente al residuo del Fondo di Funzionamento di competenza, per un totale di circa 290 mila euro, è avvenuta nel corso del mese di marzo 2010;
- l'iscrizione di 1.155 migliaia di euro per finanziamenti a breve termine infruttiferi nei confronti della controllata Eur Congressi, per permettere a quest'ultima di far fronte ai propri impegni finanziari a breve elisi a livello consolidato;
- la riduzione della polizza INA – per effetto del riallineamento con il TFR e per utilizzi – nonché l'eliminazione del TFM degli amministratori (per effettiva erogazione) per un totale di circa 616 mila euro.

Il capitale proprio di Eur S.p.A. si è attestato a 693.412 migliaia di euro, coprendo per il 92,6% il capitale investito (pari a 749.039 migliaia di euro), e si è decrementato per la perdita di periodo.

Il capitale proprio consolidato si è attestato a 677.951 migliaia di euro, coprendo per il 92,6% il capitale investito (pari a 731.770 migliaia di euro), e si è decrementato per la perdita di periodo.

Il capitale d'esercizio di Eur S.p.A., positivo per 24 mila euro, si è decrementato soprattutto per effetto dei seguenti fattori:

- riduzione della voce crediti commerciali netti per 1.582 migliaia di euro;
- riduzione della voce altre attività per 14.417 migliaia di euro. Si ricorda che sulla riduzione di tale voce pesa la svalutazione del credito relativo alla cessione del terreno in zona Laurentina nei confronti di CUMA 6 (pari a 14.345 migliaia di euro);
- aumento dei debiti verso fornitori per 8.123 migliaia di euro;
- aumento dei fondi rischi ed oneri per effetto, soprattutto, dell'accantonamento di 2.732 migliaia di euro, finalizzato alla probabile restituzione delle somme incassate da CUMA 6 per la vendita del terreno in zona Laurentina, al netto degli effetti fiscali;

- riduzione delle altre passività, pari a 6.165 migliaia di euro, per effetto della riduzione dei debiti tributari, dei debiti vari e del pagamento dei dividendi (sul risultato 2007) ai soci.

Il flusso monetario della Capogruppo nel periodo 2009 è stato positivo per 3.059 migliaia di euro, quale effetto complessivo dei flussi derivanti dalle attività d'esercizio (+14.888 migliaia di euro), dalle attività di investimento e disinvestimento (-16.985 migliaia di euro), nonché per effetto dei finanziamenti accesi. Per tali ragioni le disponibilità monetarie nette sono passate da un saldo iniziale negativo di 53.530 migliaia di euro, ad un saldo, sempre negativo, di 50.471 migliaia di euro.

Quest'ultimo saldo, sempre per quanto riguarda Eur S.p.A., è composto da disponibilità liquide per 6.115 migliaia di euro, da debiti verso banche a breve termine per 46.990 migliaia di euro e da debiti verso società di factoring per 9.596 migliaia di euro. La Società ha infatti, nel corso dell'esercizio precedente, provveduto a smobilizzare – pro solvendo (con un'anticipazione pari al 90%) – alcuni crediti vantati nei confronti dei clienti pubblici (Comune di Roma e Ministeri) a seguito dei forti ritardi nei pagamenti da parte di questi ultimi, per le note difficoltà finanziarie nelle quali gli stessi versano già da tempo.

A livello di Gruppo, l'indebitamento finanziario netto a breve si è attestato invece a 48.663 migliaia di euro per la presenza in capo alla controllata Eur Congressi di disponibilità finanziarie nette positive per circa 1.808 migliaia di euro, pari sostanzialmente al residuo dei cofinanziamenti di Roma Capitale non ancora spesi per i lavori riguardanti la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

Con riferimento alla situazione finanziaria della capogruppo Eur S.p.A. e alle azioni da quest'ultima poste in essere per meglio equilibrare la composizione delle fonti rispetto a quella degli impieghi, si rinvia allo specifico paragrafo "Rischio di liquidità".

TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE CONSOLIDATA

(importi in migliaia di Euro)

	AL 31/12/09	AL 31/12/08
Immobilizzazioni		
Immobilizzazioni immateriali	396	478
Immobilizzazioni materiali	771.390	725.289
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	11.214	11.746
Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	1.479	2.097
	784.479	739.610
Capitale di esercizio		
Rimanenze di magazzino	44.826	40.792
Crediti commerciali	21.086	22.738
Altre attività	30.813	43.006
Debiti commerciali	(52.828)	(31.397)
Fondi per rischi ed oneri	(10.332)	(5.223)
Altre passività	(84.953)	(68.391)
	(51.388)	1.525
Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)	733.091	741.135
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(1.321)	(1.458)
Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)	731.770	739.677
coperto da:		
Capitale proprio		
Capitale versato	645.248	645.248
Riserve e risultati a nuovo	49.031	45.495
Utile (Perdita) del periodo	(16.328)	3.537
	677.951	694.280
Indebitamento finanziario a medio/lungo termine	5.156	0
Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)		
debiti finanziari a breve	56.636	54.529
disponibilità e crediti finanziari a breve	(7.973)	(9.132)
Ratei e risconti di natura finanziaria, netti	-	-
	48.663	45.397
	(G+H)	45.397
Totale come in E (F+G+H)	731.770	739.677
Return on Equity (ROE) %	-2,41%	0,51%
Return on Net Assets (ROA) %	-1,05%	0,72%
Return on Net Assets (ROI) %	-1,28%	0,84%

TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE - EUR S.p.A.

(importi in migliaia di Euro)

	AL 31/12/09	AL 31/12/08
Immobilizzazioni		
Immobilizzazioni immateriali	284	332
Immobilizzazioni materiali	644.052	634.131
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	103.358	103.608
Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	2.634	2.097
	750.328	740.168
Capitale di esercizio		
Rimanenze di magazzino	0	0
Crediti commerciali	19.944	21.526
Altre attività	37.487	51.903
Debiti commerciali	(29.869)	(21.746)
Fondi per rischi ed oneri	(8.127)	(5.223)
Altre passività	(19.411)	(25.575)
	24	20.885
Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)	750.352	761.053
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(1.313)	(1.455)
Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)	749.039	759.598
coperto da:		
Capitale proprio		
Capitale versato	645.248	645.248
Riserve e risultati a nuovo	60.820	56.911
Utile (Perdita) del periodo	(12.656)	3.909
	693.412	706.068
Indebitamento finanziario a medio/lungo termine	5.156	0
Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)		
debiti finanziari a breve	56.586	54.292
disponibilità e crediti finanziari a breve	(6.115)	(762)
Ratei e risconti di natura finanziaria, netti	0	-
	50.471	53.530
	(G+H)	53.530
Totale come in E (F+G+H)	749.039	759.598
Return on Equity (ROE) %	-1,83%	0,55%
Return on Net Assets (ROA) %	-1,03%	0,70%
Return on Net Assets (ROI) %	-1,12%	0,75%