

in attesa di essere messo all'ordine del giorno del Consiglio Comunale per la definitiva approvazione.

Va, inoltre, segnalato che nel corso dell'esercizio all'esame EUR S.p.a. ha rilasciato una fideiussione nell'interesse di Aquadrome S.r.l. a garanzia delle obbligazioni da questa assunte con il contratto di finanziamento stipulato nel gennaio dello stesso anno con un istituto bancario.

## **2.2 Nuovo Centro Congressi**

L'anno 2010 è stato caratterizzato, come si è già avuto modo di riferire in occasione della relazione relativa all'esercizio 2009, da una complessa operazione societaria, che ha visto l'asset relativo alla costruzione del manufatto – che nell'aprile del 2008, dopo l'appalto dei lavori, era stato scorporato e conferito, insieme a quello relativo alla gestione dell'attività congressuale, nella *newco* interamente controllata "EUR Congressi S.r.l." - tornare in EUR S.p.a.

In estrema sintesi, 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 nuova società veicolo "EUR Congressi Roma S.r.l."

Con riguardo alla problematica della copertura dei costi dell'opera, assume rilievo, invece, la completa rinegoziazione (formalizzata con atti del 15 luglio 2010 e del 21 dicembre 2010) del contratto di finanziamento stipulato dalla ex controllata EUR Congressi S.r.l. nell'agosto del 2008 con un *pool* di istituti bancari, quale modificato con atto del 24 aprile 2009.

Tale rinegoziazione, in vista anche della sopra citata riconduzione in EUR S.p.a. del ramo di azienda relativo alla costruzione dell'opera, si è resa necessaria, in buona sostanza :

- per limitare l'eccessiva onerosità delle clausole del contratto modificativo dell'aprile 2009, fortemente limitative delle prerogative societarie in rapporto ad alcune delle garanzie pretese dalle 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 NCC<sup>8</sup>;
- per sopperire alle rilevanti criticità che aveva *medio tempore* manifestato lo strumento derivato di tipo *Interest Rate Swap* stipulato a copertura della variazione

<sup>8</sup> Cfr. la relazione relativa agli esercizi 2007 e 2008 , paragrafo n. 3.2 (Determinazione n. 66/2009 in data 16.10.2009 – Atti Parlamentari – XVI Legislatura – Doc. XV n. 133).

del tasso di interesse da variabile a fisso, essendosi questo trasformato, di fatto, a causa della mancata utilizzazione del finanziamento, 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.;

- per procedere, nell'occasione, ad una completa ristrutturazione del consistente debito bancario a breve della Società (essenzialmente scoperti di conto corrente), ammontante a luglio del 2010 a poco meno di 60 milioni di Euro, mediante la sua trasformazione in debito a lungo termine.

Il nuovo contratto - per un importo complessivo di 190 milioni di Euro (a fronte dei 341 milioni di Euro di quello originario) e che vede come beneficiario del finanziamento EUR S.p.a. (in luogo di EUR Congressi S.r.l.) - risulta così strutturato:

- linea di credito a lungo termine pari a 135 milioni di Euro, destinato, quanto a 60 milioni di Euro, al pagamento degli stati di avanzamento lavori del NCC, quanto a 55 milioni di Euro, al rifinanziamento del debito a breve esistente e, quanto a 20 milioni di Euro, ad ulteriori attività di investimento;

- linea di credito per il pagamento dell'IVA relativa ai lavori di costruzione del NCC, pari a 35 milioni di Euro;

- linea *revolving* per esigenze di cassa pari a 20 milioni di Euro.

Sono stati rinegoziati i tassi di interesse, che sono ora calcolati in base ad uno *spread* sull'EURIBOR a sei mesi compreso in un *range* da 1,9% a 2% per le linee a lungo termine e da 0,95% a 1,55% per quelle a breve termine, contro lo *spread* unico compreso in un *range* da 1,95% a 2,25% previsto nel contratto del luglio 2009.

Sono state completamente riviste, altresì, le commissioni bancarie, che, tenendo conto anche di quelle applicate ai precedenti contratti, hanno subito una consistente riduzione in valore assoluto, passando da 6,8 milioni di euro a 4, 1 milioni di euro, con un risparmio, quindi, di 2, 7 milioni di euro.

E' stata, poi, eliminata la condizione che subordinava l'erogazione del finanziamento a lungo termine alla presentazione di una offerta vincolante di acquisto dell'albergo annesso al NCC a fronte della prestazione di garanzie (soprattutto di natura reale, ovvero in forma di cessione di crediti) meno onerose e limitative rispetto a quelle originariamente previste (pegno sulle quote di EUR Congressi S.r.l. e impegno a costituire pegno in denaro o titoli per un importo pari al 130% dell'importo erogato in caso di distribuzione di dividendi).

Si è infine proceduto al *close-out* dell'originario *swap* di copertura del rischio tasso di interesse da variabile a fisso, che è stato sostituito con un nuovo contratto derivato della stessa tipologia (IRS), rimodulato sulla nuova struttura del

finanziamento con durata dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2031 e valore nozionale al 31 dicembre 2010 pari a 115 milioni di Euro.

Al 31 dicembre 2010, tale strumento derivato aveva un *fair value* negativo pari a 7,51 milioni di Euro.

Un'altra importante vicenda che ha contraddistinto l'esercizio 2010 è quella concernente la cessazione del rapporto contrattuale con l'impresa appaltatrice dei servizi di ingegneria per l'assistenza alla Direzione Lavori e Sicurezza (c.d. servizio di *Construction Management*), per effetto dell'annullamento, da parte del Tar Lazio (sentenza n. 12075/2009 del 30 novembre 2009), del provvedimento di aggiudicazione, su ricorso della ditta seconda classificata nella relativa procedura concorsuale.

A seguito dell'intervenuta inoppugnabilità di detta sentenza, infatti, la Società, ha provveduto a formalizzare (con provvedimento adottato in data 4 agosto 2010) la caducazione del contratto di appalto a suo tempo stipulato e, contestualmente - allo scopo di evitare il fermo del cantiere - a istituire un apposito Ufficio di Direzione Lavori a cui è stato adibito un congruo nucleo di personale tecnico, proveniente, in parte, da professionalità già presenti nella Società e, in parte, dall'esterno, a seguito dell'espletamento di apposita procedura selettiva.

Nel corso del 2010 non si sono registrati sostanziali passi avanti nella risoluzione della problematica della realizzazione dei parcheggi di *standard* esterni a servizio del Nuovo Centro Congressi, se si esclude la individuazione, a seguito di un apposito tavolo tecnico con i competenti uffici del Comune di Roma convocato su iniziativa della Società, di un'area diversa (Viale della Civiltà Romana o, in alternativa, Piazzale dell'Industria) da quella originariamente prevista per quello di superficie da 1.600 posti (Piazzale Marconi) e la decisione di riprendere in esame il piano relativo alla costruzione di un altro parcheggio interrato supplementare, collocato in Piazza Sturzo, precedentemente accantonato per motivi di ordine finanziario.<sup>9</sup>

Per ciò che concerne, infine, l'andamento dei lavori, va annotato che alla data della chiusura dell'esercizio risultavano emessi S.A.L. per un importo (90,8 milioni di Euro) pari a circa il 45% dell'importo complessivo, quale risultante dal quadro economico alla stessa data (€ 230.012.789,36).

Al riguardo, si ritiene, tuttavia, opportuno anticipare:

- che nel corso del 2011 sono state approvate ulteriori 5 perizie di variante, per effetto delle quali l'importo dei lavori è asceso a € 255.327.865,80 (+ € 25.143.083,72

<sup>9</sup> Cfr. Relazione es. 2009, par. n. 2.2 - Il progetto relativo al parcheggio interrato di Piazza Sturzo è stato successivamente presentato al Comune di Roma in data 9.6.2011.

- rispetto a quello previsto al 3.12.2010), con conseguente rideterminazione del quadro economico, che è passato a complessivi € 355.855.014;
- che per effetto di tali perizie, con cui sono state sbloccati una parte dei lavori sospesi nell'aprile del 2010<sup>10</sup>, la data di ultimazione dei lavori è stata ulteriormente prorogata al 31.10.2012 (rispetto a quella precedentemente fissata del 31.10.2011, di per sé già stabilita a seguito di precedenti proroghe);
  - che, tuttavia, tale termine non può ancora considerarsi definitivo non essendo giunto ancora a conclusione il procedimento amministrativo propedeutico all'approvazione da parte del Comune di Roma dell'ulteriore progetto di variante relativo alle c.d. "opere complementari di compartimentazione" delle sale congressuali<sup>11</sup> e dovendo, comunque, rimanere sospesi i lavori relativi alle partizioni interne ed alle finiture dell'albergo sino a quando non si concluderà positivamente la ricerca di un acquirente, all'attualità rimasta ancora senza esito;
  - che per effetto dei suddetti nuovi lavori di "compartimentazione" delle sale congressuali (che saranno affidati, come già riferito nella scorsa relazione, ex art 5, comma 5, lett. a) del d.lgs. n. 163/2006, alla stessa ditta esecutrice dei lavori principali) l'importo complessivo dei lavori è destinato ancora ad aumentare;
  - che alla data del 31 gennaio 2012, il totale S.A.L. emessi ammontava ad € 148.452.773, pari al 58% circa del nuovo importo contrattuale provvisorio quale sopra indicato.

La situazione di tale importante opera, dunque, presenta ancora aspetti di rilevante criticità, legati, da un lato, alla consistente lievitazione dei costi di realizzazione quali inizialmente previsti<sup>12</sup> e ai conseguenti problemi di ordine finanziario che ne potrebbero derivare stante il mancato reperimento, a distanza di quattro anni dall'inizio dei lavori, di un acquirente dell'albergo ad essa annesso<sup>13</sup>, e, dall'altro, ai numerosi problemi di ordine tecnico-amministrativo insorti in sede di esecuzione (ivi compreso quello, non secondario, relativo alla realizzazione dei parcheggi esterni a cui è bene ricordare è subordinata l'entrata in esercizio del Centro) e al connesso ritardo nell'ultimazione dei lavori, che, peraltro, è destinato ad aumentare rispetto a quello pur consistente (quasi due anni) previsto all'attualità.

<sup>10</sup> Cfr. Relazione es. 2009, par. 2.2.

<sup>11</sup> *Ibidem*.

<sup>12</sup> Al riguardo, deve inoltre rammentarsi che alla fine dell'esercizio è intervenuto un accordo bonario, ai sensi dell'art. 240 del d.lgs. n. 163/2006, poi formalizzato nel febbraio del 2011, che, pur non definendo tutte le riserve iscritte dall'impresa appaltatrice, ha comportato un maggiore esborso, a tale titolo, di 19,5 milioni di euro; cfr. Relazione es. 2009, par 2.2 e *infra* par. n. 5.2.

<sup>13</sup> Il ricavato della cui vendita dovrebbe concorrere, secondo l'originario piano finanziario, unitamente al prestito bancario e al contributo dello Stato ammontante a poco meno di 142 milioni di Euro (di cui all'attualità risultano essere stati erogati circa 116 milioni di Euro) a coprire il costo complessivo di costruzione.

### **2.3 Palazzo della Civiltà Italiana**

Nel maggio del 2010, come già riferito nella scorsa Relazione<sup>14</sup>, sono ripresi i lavori di ristrutturazione edilizia del monumento di competenza della Società (1° lotto), propedeutici, sulla base degli accordi stipulati con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Fondazione Valore Italia nel 2008, alla sua locazione ai suddetti Enti.<sup>15</sup>

Allo scopo di superare il contenzioso insorto a causa del ritardo con cui tali lavori sono stati completati e del conseguente allungamento dei tempi originariamente previsti per l'inizio del rapporto locatizio, nel luglio 2011, è stato raggiunto un nuovo accordo in base al quale:

- la Società si è impegnata a farsi carico delle ulteriori opere (il c.d. polo tecnologico<sup>16</sup>) necessarie per portare a compimento funzionale il lotto di sua competenza;
- i due Enti si sono impegnati ad accollarsi i lavori di distribuzione interna degli spazi e di rifinitura (2° e 3° lotto);
- il termine per l'inizio della locazione è stato prorogato alla data di positivo collaudo dei lavori di cui al 2° lotto.

Successivamente<sup>17</sup>, la Società, in adempimento all'obbligazione assunta con tale accordo, ha provveduto ad affidare, ai sensi dell'art. 57, comma 5, lett. a) e a.2) del D.Lgs. n. 163/2006, i lavori di realizzazione del polo tecnologico alla stessa ditta appaltatrice di quelli principali, per un corrispettivo di 3,55 milioni di Euro, oltre IVA.<sup>18</sup>

Per parte loro, anche il MiBAC e la Fondazione Valore Italia stanno predisponendo la documentazione necessaria all'ottenimento del permesso di costruire per i lavori di rispettiva competenza rientranti nel 2° lotto.

### **2.4 Programmi urbanistici "EUR – Castellaccio" e "Centralità Locale della Laurentina"**

Nel rimandare alle precedenti relazioni per l'oggetto e lo sviluppo nel tempo dei due progetti urbanistici<sup>19</sup>, mette conto evidenziare, riguardo al primo (EUR-Castellaccio), che nel corso del 2010 sono finalmente iniziati i lavori di costruzione del Centro Sportivo da realizzarsi a cura della Società sull'area all'uopo concessa dal

<sup>14</sup> Cfr. paragrafo n. 2.2.

<sup>15</sup> Cfr., per maggiori dettagli, il paragrafo n. 3.3. della Relazione relativa agli esercizi 2007/2008.

<sup>16</sup> *Ibidem*.

<sup>17</sup> Nel novembre 2011.

<sup>18</sup> Il relativo contratto prevede un termine di ultimazione di un anno.

<sup>19</sup> Cfr. Relazione relativa agli esercizi 2007/2008, paragrafo n. 3.4 a) e b), e Relazione relativa all'esercizio 2009 par. 2.4.

Comune di Roma, che, alla fine dell'anno, hanno registrato un avanzamento pari a circa il 57%.<sup>20</sup>

Non si è ancora riusciti ad ottenere, invece (nonostante l'esistenza di provvedimento di sfratto esecutivo e due accessi da parte dell'ufficiale giudiziario), il completo sgombero 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.

Con riferimento al progetto "Centralità Locale della Laurentina", non si registrano, invece, significativi avanzamenti dell'iter amministrativo di approvazione del nuovo progetto di valorizzazione dell'area in questione ai fini essenzialmente residenziali (presentato dalla Società nello scorcio del 2010 in sostituzione del precedente Accordo di Programma del 2006 che non è stato mai approvato<sup>21</sup>), trovandosi la relativa variante urbanistica, ancora all'attualità, all'esame della competente commissione consiliare del Comune di Roma.

### **2.5 Redditività delle superfici in locazione e servizi connessi**

Nel corso del 2010 il *core business* aziendale, vale a dire quello della locazione a fini non abitativi del patrimonio immobiliare di proprietà, non ha mostrato, nonostante il negativo andamento del mercato di settore, segni di flessione, facendo registrare, anzi, un leggero miglioramento, sia con riguardo alla quantità di superfici locabili rimaste sfitte alla fine dell'esercizio (7.052 mq a fronte dei 10.365 mq del 2009) sia con riguardo alla redditività dell'intero patrimonio immobiliare (+0,3% rispetto al 2009), come si evince dalla tabella che segue.<sup>22</sup>

<sup>20</sup> Alla fine dell'esercizio 2011, i lavori erano pressoché terminati.

<sup>21</sup> Sulle cause di tale mancata approvazione, cfr. Relazione per gli esercizi 2007/2008, par. n. 3.4 b) sugli effetti, si veda, invece, la Relazione relativa all'esercizio 2009, par. n. 2.4 b);

<sup>22</sup> I relativi dati sono stati elaborati sulla base nei nuovi criteri di valutazione adottati a partire dal 2009, che hanno tenuto conto sia dei valori incrementativi *medio tempore* intervenuti, sia del nuovo perimetro del patrimonio immobiliare valutabile.

**REDDITIVITA' MEDIA LORDA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

DESCRIZIONE	Valore immobili		Ricavi immobili (migliaia di euro)	
	2010	2009	2010	2009
CIVILTA' ITALIANA	45.327.141	43.533.686	-	-
ARCHIVIO DI STATO	110.570.923	110.140.304	6.283	5.738
SCIENZE	73.811.909	73.751.909	5.611	5.239
UFFICI	49.418.771	49.389.276	1.803	1.677
TRADIZIONI POPOLARI	47.053.524	47.053.524	4.120	3.985
URBANISTICA	34.535.130	34.519.439	2.645	2.629
EX RISTORANTE	18.448.717	18.445.457	1.800	1.790
SERBATOIO	3.536.952	3.536.953	403	382
ARTE ANTICA	63.626.004	63.548.964	3.949	3.770
SCUOLA ELEMENTARE	5.114.951	5.114.951	536	531
ARTE MODERNA	50.988.419	50.494.799	2.929	2.758
CASINA TRE LAGHI	998.720	992.697	92	91
RISTORANTE LUNEUR	7.122.696	7.108.276	-	-
BAR LE CASCADE BELVEDERE	631.509	631.509	51	50
CHIOSCO BAR V.LE UMANESIMO	102.460	102.460	16	16
LOCALE TRA ITG ALBERTI E URBANISTICA	1.303.795	1.303.795	138	138
EX CONFEDERAZIONI AGRICOLTURA NORD/SUD	30.822.760	30.822.760	2.834	2.816
UFFICIO POSTALE P.LE DOUHET	903.224	903.224	89	74
Congressi	28.630.535	28.516.769	516	198
PALASPORT	39.212.090	39.212.091	964	964
PISCINA DELLE ROSE	2.549.156	2.549.156	131	130
CHIOSCO V.LE ALGERIA	126.218	126.218	19	18
PARCO ROSATI	468.422	468.422	51	49
CHIOSCO V.LE LIBANO	127.300	127.301	20	20
DISTRIBUTORE API	375.980	375.981	17	17
IMMOBILE SALBA	1.032.745	1.032.745	37	37
LO CHALET DEL LAGO	1.439.041	1.439.042	129	128
<b>TOTALE</b>	<b>618.279.092</b>	<b>615.241.706</b>	<b>35.183</b>	<b>33.245.000</b>
Rendimento medio lordo			5,7%	5,4%

### 3. Risorse umane

Nel seguente prospetto è esposta la consistenza complessiva del personale in servizio presso la capogruppo alla fine degli esercizi 2009 e 2010.

LIVELLI DI INQUADRAMENTO	AI 31/12/2009	AI 31/12/2010
Dirigenti	10	9
Quadri	9	11
Area D	22	33
Area C	38	46
Area B	2	1
Area A	0	0
<b>Totale</b>	<b>81</b>	<b>100</b>

Presso la controllata EUR Congressi Roma S.r.l. erano invece in servizio al 31.12.2010 n. 10 dipendenti (1 Dirigente e 9 impiegati), rispetto alle 6 unità presenti al 31 dicembre 2009<sup>23</sup>, mentre un'altra unità con qualifica di responsabile tecnico era in servizio presso la controllata EUR TEL s.r.l.<sup>24</sup>

Nel 2010 si è registrato, quindi, un consistente aumento del personale in servizio sia presso la capogruppo (+ 19 unità, pari ad un incremento percentuale del 23,4%), sia a livello di gruppo (+26 unità, pari ad un incremento del 30,5%, per un totale di 111 dipendenti).

Ne è conseguito un significativo incremento del relativo costo, che è passato da € 6.228.000 ad € 7.792.000 nel bilancio consolidato (+ 25,1%) e da € 5.909.472 a € 7.449.311 nel bilancio d'esercizio (+ 26,06%).

Le tabelle che seguono espongono, nello specifico e con riferimento alla sola capogruppo, il costo del personale, con l'analitica indicazione delle principali voci che le compongono, comparato a quello dell'esercizio precedente (la prima), nonché l'andamento della retribuzione media nell'ultimo biennio, al netto degli incentivi all'esodo (la seconda).

<sup>23</sup> All'epoca trattavasi di EUR Congressi S.r.l.

<sup>24</sup> La società è stata istituita nel corso del 2010: vedi *infra* par. n. 4.



**Costo del personale per la capogruppo***(in euro)*

	<b>2009</b>	<b>2010</b>
A) <u>Oneri per il personale in servizio</u>		
Stipendi e salari (*)	4.121.616	5.265.628
Oneri previdenziali ed assistenziali	1.169.220	1.592.854
Altri costi (**)	338.941	293.444
Totale A)	5.629.777	7.151.926
B) <u>Trattamento di fine rapporto (***)</u>	279.695	297.385
Totale B)	279.695	297.385
Totale Generale (A + B)	5.909.472	7.449.311
Variazione % rispetto all'esercizio precedente	-7,22%	+26,06%

(\*) Il dato è comprensivo del trattamento accessorio.

(\*\*) Il dato è costituito principalmente dagli incentivi all'esodo, pari a € 204.000 circa.

(\*\*\*) 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 € 1.181.000 circa nel bilancio d'esercizio e ad € 1.242.000 circa a livello consolidato.

**Retribuzione media presso la capogruppo**

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
<b>2009</b>	81	81,5	5.667.066	-7,26%	69.535	-6,69%
<b>2010</b>	100	91	7.245.537	+27,85%	79.621	+14,50%

In conseguenza del consistente aumento del costo complessivo del personale peggiora sensibilmente anche il dato concernente la sua incidenza sul totale dei costi della produzione, essendo essa pari, in valori percentuali al 16,14%, nel bilancio di esercizio (a fronte dell'11,34% del 2009) e al 16,26% nel bilancio consolidato (rispetto al 10,97% del 2009).

Il notevole incremento dell'organico aziendale (a cui è principalmente legato l'aumento della relativa voce di costo, ancorché esso sia in parte conseguente anche ad alcuni avanzamenti di carriera e promozioni) è essenzialmente imputabile alla necessità di sopperire, mediante l'assunzione di personale tecnico, alla cessazione del

rapporto contrattuale con l'impresa affidataria del servizio di *Construction Management* del Nuovo Centro Congressi.<sup>25</sup>

Infatti ben 14 dei 22 nuovi assunti (di cui 13 con qualifica tecnica) sono stati destinati al neo istituito "Ufficio di Direzione Lavori" del NCC.

Le altre assunzioni sono state giustificate dagli amministratori con la necessità di supportare adeguatamente la nuova struttura dal gruppo a seguito delle operazioni societarie poste in essere nel corso dell'esercizio (creazione delle due nuove società veicolo EUR TEL ed EUR POWER<sup>26</sup> e allocazione nella newco EUR Congressi Roma s.r.l. del solo ramo di azienda relativo alla gestione dell'intera attività congressuale esistente e futura, con conseguente rientro dell'asset concernente la costruzione del NCC nella capogruppo mediante la fusione per incorporazione della preesistente EUR Congressi S.r.l.<sup>27 28</sup>).

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

#### Collaborazioni Esterne

(in euro)

	2008	2009	2010
Consulenti legali	66.634	56.368	66.868
Consulenti fiscali	90.079	165.695	122.679
Consulenti in materia di contabilità	151.455	101.207	59.280
Consulenti del lavoro	24.917	24.094	100.121
Consulenti tecnici	43.427	73.498	118.037
Altri consulenti (per la comunicazione, per l'organizzazione, per la commercializzazione degli spazi, ecc.) (*)	91.500	115.010	361.739
<b>Totali</b>	<b>468.012</b>	<b>535.872</b>	<b>828.723</b>

(\*) Comprende costi da collaborazioni esterne derivanti dalla incorporazione della Eur Congressi S.r.l.

Dopo il sensibile abbattimento della spesa in questione, registrato nel 2008, (-47,96% rispetto al 2007 e -38,51% rispetto al 2006) ed il lieve aumento del 2009 (+14,49%), nel 2010 si registra nuovamente un consistente incremento

<sup>25</sup> Cfr., *supra*, par. n. 2.2.

<sup>26</sup> cfr. *infra* par. n. 4.

<sup>27</sup> Cfr. *supra*, par. 2.2.

<sup>28</sup> A tal proposito, si ritiene opportuno anticipare sin d'ora che per effetto di nuove assunzioni effettuate nel corso del 2011, l'organico a livello di gruppo è ascso, alla fine di tale esercizio, a 121 unità (+ 10 rispetto all'esercizio all'esame).

(+54,64%) che riporta il dato a valori prossimi a quelli segnati nel biennio 2006/2007, con un'incidenza sul totale dei costi della produzione pari all'1,79% (+0,77% rispetto al 2009).

A livello di gruppo, invece, il valore complessivo degli esborsi per collaborazioni esterne registra un leggero decremento in termini assoluti, passando da € 918.000 circa del 2009 a € 897.000 (- 2,28%), ed un leggero aumento in termini di incidenza percentuale sul totale dei costi della produzione (1,87%, a fronte dell'1,61% del 2009).

#### 4. Struttura del gruppo e valore delle partecipazioni

Nel corso dell'esercizio 2010, come si è già avuto modo di anticipare, la struttura del gruppo ha subito rilevanti modifiche, per effetto della costituzione delle tre nuove società veicolo EUR TEL S.r.l. e EUR POWER S.r.l. e EUR Congressi Roma S.r.l. e la fusione per incorporazione in EUR S.p.a. della preesistente EUR Congressi S.r.l.

EUR TEL S.r.l. è stata costituita in data 12 gennaio 2010 con capitale sociale di € 10.000 detenuto interamente da EUR S.p.a.

Il suo oggetto sociale si compendia nella progettazione, sviluppo, realizzazione, gestione, commercializzazione ed installazione di attività e servizi telematici e di sistemi informatici elettronici e di telecomunicazione (*Information Technology e Information Communication Technology*).

Nel novembre 2010 il capitale sociale è stato portato ad € 10.717,657, a seguito di conferimenti in natura operati da EUR S.p.a., per un valore pari al 65,63%, e da due nuovi soci, per il residuo valore.

La controllata ha iniziato la sua attività nello scorcio dell'anno gestendo i servizi di *data center*, di fibra ottica e di videosorveglianza, sulla base dei contratti attivi conferiti da EUR S.p.a.

EUR POWER S.r.l. è stata costituita in data 18 febbraio 2010 con capitale sociale pari ad € 50.000 detenuto per il 51% da EUR S.p.a. e per il 49% dal ECOGENA S.p.a.

In data 17 dicembre 2010 la società ha deliberato l'aumento del capitale sociale a 1 milione di Euro, che è stato sottoscritto dai due soci nelle stesse misure percentuali.

La controllata ha per oggetto la produzione e la fornitura di energia elettrica, termica e frigorifera ad utenze di tipo civile ed industriale presenti nel perimetro del quartiere EUR, mediante la realizzazione e la gestione di impianti di co-generazione e ri-generazione.

La Società ha iniziato ad operare anch'essa verso la fine dell'anno, avviando la progettazione di due centrali di co-generazione di natura ibrida<sup>29</sup>, una delle quali dovrebbe operare a servizio del NCC e intavolando trattative con il Comune di Roma per l'utilizzazione, ai fini del vettoriamento dell'energia prodotta, delle gallerie esistenti nel sottosuolo del quartiere.<sup>30</sup>

EUR Congressi Roma S.r.l. è stata costituita in data 9 marzo 2010 con capitale sociale di € 10.000 interamente detenuto da EUR S.p.a.

<sup>29</sup> Nelle quali, cioè, almeno il 50% dell'energia prodotta proviene da fonti rinnovabili.

<sup>30</sup> Autorizzazione poi intervenuta nel febbraio del 2011.

il 17 giugno successivo EUR Congressi S.r.l. ha conferito nella nuova società il ramo d'azienda relativo alla gestione dell'attività congressuale, valutato a termini di legge in € 638.000, con conseguente aumento del capitale sociale sottoscritto interamente della stessa società e rinuncia al diritto di opzione da parte di EUR S.p.a.

Nel luglio successivo, contemporaneamente alla sottoscrizione del contratto di finanziamento di cui si è riferito in precedenza,<sup>31</sup> EUR Congressi S.r.l., nella quale dopo il suddetto conferimento era residuo il solo ramo d'azienda relativo alla costruzione del NCC, è stata fusa per incorporazione in EUR S.p.a.

Nei prospetti seguenti è riportata la struttura del gruppo alle date del 31 dicembre 2010 e del 31 dicembre 2009, nonché il valore delle singole partecipazioni alle stesse date, rilevato con il sistema del patrimonio netto (bilancio consolidato).

**Anno 2010***(in migliaia di euro)*

Denominazione	Città	Cap. Soc.	Patr. netto	Utile (Perdita)	%	Valore
Marco Polo S.p.A.	Roma	894	2.198	(51)	33	600
Aquadrome S.r.l.	Roma	500	43.531	(791)	49	22.540
Eur Congressi Roma S.r.l.	Roma	648	599	(49)	100	648
Eur Power S.r.l.	Roma	50	943	(57)	51	510
Eur Tel S.r.l.	Roma	10.718	9.954	(764)	65,63	7.034

**Anno 2009***(in migliaia di euro)*

Denominazione	Città	Cap. Soc.	Patr. netto	Utile (Perdita)	%	Valore
Marco Polo S.p.A.	Roma	894	2.249	469	33	600
Aquadrome S.r.l.	Roma	500	45.120	(798)	49	22.540
EUR Congressi S.r.l.	Roma	80.203	80.074	(3.333)	100	80.203

<sup>31</sup> Cfr. *supra*, par. n. 2.2.

La tabella che segue espone, invece, l'andamento complessivo del valore delle partecipazioni all'inizio e al termine dell'esercizio 2010.

	<b>Valore al 31.12.2009</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>Valore al 31.12.2010</b>
Imprese Controllate	80.203	8.192	(80.203)	8.192
Imprese Collegate	23.140			23.140
Altre <sup>32</sup>	15			15
<b>Totale</b>	<b>103.358</b>	<b>8.192</b>	<b>(80.203)</b>	<b>31.347</b>

<sup>32</sup> Trattasi della quota di partecipazione nel Consorzio Roma Wireless.

## **5. Gestione e bilancio**

### **5.1 Risultati e prospetti sintetici della situazione patrimoniale ed economica**

Il bilancio d'esercizio e quello consolidato<sup>33</sup> sono stati approvati dall'Assemblea ordinaria degli azionisti in data 8 giugno 2011.

Entrambi sono stati previamente comunicati alla società di revisione, che, dopo aver effettuato il controllo contabile di sua competenza, ha rassegnato, in data 17 maggio 2011, le prescritte relazioni all'Assemblea, ai sensi dell'art. 2409 *ter* c.c.

In conformità al dettato dell'art. 2429 c.c., i bilanci sono stati, altresì, comunicati al Collegio Sindacale, che ha riferito all'Assemblea sui risultati dell'esercizio sociale e sull'attività svolta nell'adempimento dei propri doveri (relazioni in data 15 aprile 2011).

L'esercizio 2010 si è chiuso, quanto ad EUR S.p.A., con un utile di € 8.233.397 e, a livello di gruppo (bilancio consolidato), con un utile di € 3.784.000.

L'utile realizzato dalla capogruppo è stato destinato, quanto ad € 2.925.580 (pari alla quota parte di plusvalenza da conferimento effettuato in EUR-TEL), a riserva di patrimonio netto non distribuibile, ed è stato rinviato a nuovo per la parte residua (€ 5.307.817).

I prospetti che seguono evidenziano le risultanze sintetiche della situazione patrimoniale e del conto economico a livello consolidato e con riguardo al bilancio d'esercizio della capogruppo, rapportate a quelle dell'esercizio 2009.

---

<sup>33</sup> Il bilancio consolidato include, oltre al bilancio della capogruppo, EUR S.p.a., quello delle controllate EUR Congressi Roma S.r.l., EUR TEL S.r.l. e EUR POWER S.r.l.

## STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)

<b>ATTIVO</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	294	0
B) Immobilizzazioni		
I Immateriali	7.264	396
II Materiali	821.085	771.390
III Finanziarie	12.150	12.693
<b>Totale Immobilizzazioni</b>	<b>840.499</b>	<b>784.479</b>
C) Attivo circolante		
I Rimanenze	60.272	44.827
II Crediti	67.620	51.536
III Attività finanziarie che non costituiscono immobil.	0	0
IV Disponibilità liquide	17.155	7.974
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>145.047</b>	<b>104.337</b>
D) Ratei e risconti	233	363
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>986.073</b>	<b>889.179</b>
<b>PASSIVO</b>		
A) Patrimonio netto		
I Capitale	645.248	645.248
II Riserve	45.884	49.404
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	-13.182	-373
IX Utile (perdita) dell'esercizio	4.075	-16.328
Patrimonio netto di terzi	3.883	0
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>685.908</b>	<b>677.951</b>
B) Fondi per rischi ed oneri	17.285	10.332
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	1.200	1.321
D) Debiti	175.770	119.132
E) Ratei e risconti	105.910	80.443
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>986.073</b>	<b>889.179</b>
Conti d'ordine	151.453	131.462