

“Laurentina” che includeva un programma di interventi proposto da EUR S.p.A., pervenuta alla Decisione di Giunta Comunale n. 7 del 18 gennaio 2006, non è mai stata deliberata dal Consiglio Comunale a causa della scadenza del mandato consiliare. La proposta prevedeva la rilocalizzazione di diritti urbanistici soppressi dal Nuovo Piano Regolatore ed esistenti su altre aree societarie che, ridotti e convertiti ad uso privato, venivano trasferiti sul terreno di via di Vigna Murata, angolo via dei Corazzieri, per complessivi 9.159 mq e distinti in servizi privati, commerciale e abitativo.

Nelle more dell’approvazione del cambio di destinazione d’uso, il predetto terreno è stato venduto alla società “CUMA 6 S.r.l.”, con atto notarile del 22 dicembre 2006, sottoponendone l’efficacia alla condizione risolutiva della mancata stipula della “Convenzione” tra la “CUMA 6 S.r.l.” ed il Comune di Roma entro il termine di ventiquattro mesi dalla stipula del suddetto atto, ovvero entro il 22 dicembre 2008, per il corrispettivo di euro 17.077 migliaia.

Nel corso dei due anni successivi alla Compravendita, EUR S.p.A. ha proseguito l’iter per la sottoscrizione dell’Accordo di Programma con il Comune di Roma nonostante le vicende politiche legate al Comune di Roma (tra cui l’indizione di due elezioni amministrative con la conseguente costituzione di due nuove Giunte e Consigli Comunali).

Nel dicembre 2008, su istanza di EUR S.p.A., il Direttore del Dipartimento VI del Comune di Roma ha inviato una comunicazione in cui confermavano che l’iter approvativo era “tutt’ora in corso”, e che “non erano emersi ad oggi elementi contrari”. Iter amministrativo riavviato dall’Amministrazione comunale non più come Accordo di Programma ma come adozione di Variante Urbanistica dell’area, da Spazi verdi privati di valore storico morfologico ambientale a Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3.

A dicembre 2008, avverata la Condizione risolutiva del Contratto, la società acquirente si è comunque detta disponibile a convenire una proroga del termine di avveramento della Condizione mediante la stipula di una scrittura che si è prorogata dapprima al 30 novembre 2009 e successivamente al 31 maggio 2010.

Nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2009, non ritenendo ragionevolmente ipotizzabile il raggiungimento, nei tempi previsti, della stipula della convenzione di cui sopra nonché sulla base degli incontri avuti con la controparte, gli Amministratori hanno ritenuto probabile l’esercizio da parte della stessa del proprio diritto di recesso dal contratto.

Sulla base di tali elementi, nella predisposizione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2009, si era provveduto a svalutare l’intero credito residuo pari a euro

14.345 migliaia (iscritto tra gli altri crediti) 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.

Come previsto dagli Amministratori, nel corso del primo semestre 2010, la controparte ha esercitato il proprio diritto di recesso dal contratto e pertanto si è provveduto al totale utilizzo del fondo svalutazione crediti e del fondo rischi oneri per un importo pari rispettivamente a euro 14.345 migliaia e euro 2.732 migliaia.

Gli uffici, da gennaio a giugno 2010, hanno modificato in parte la documentazione tecnico-amministrativa, su richiesta del Comune di Roma, al fine di predisporre una nuova proposta migliorativa rispetto alla precedente sia dal punto di vista aziendale che dal punto di vista pubblico. Accanto agli standard pubblici, pertanto, sono state valutate le opere aggiuntive e il contributo straordinario richiesto dall'Amministrazione a fronte degli 8.701 mq a destinazione residenziale e 458 mq a destinazione non residenziale richiesti.

Nel primo semestre 2011 verrà presentato l'Atto D'obbligo da parte di EUR S.p.A. a Roma Capitale e la nuova delibera sarà sottoposta all'esame della Giunta Comunale, primo passo fondamentale per avviare l'iter procedimentale della nuova Variante Urbanistica.

Successivamente il Responsabile del Procedimento del Comune di Roma provvederà a portare in Consiglio Comunale la Delibera di Variante Urbanistica. Dopo l'adozione la delibera sarà pubblicata per 30 gg. sull'Albo Pretorio del Comune di Roma, per permettere a tutti i cittadini interessati di inoltrare le proprie osservazioni che saranno controdedotte dal Responsabile del Procedimento del Comune.

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.

1.3 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 esso 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.

1.4 Personale

Nel corso del 2010 la Capogruppo ha attuato una serie di operazioni societarie (tra cui la costituzione di tre nuove società, la fusione per incorporazione della controllata EUR CONGRESSI S.r.l. in EUR S.p.A. ed altre e per i cui dettagli si rimanda a quanto descritto nel paragrafo 1 “Struttura ed attività del Gruppo” del presente documento) che hanno inciso in maniera rilevante sia sulla struttura organizzativa e sia sul costo del personale.

Per effetto di quanto sopra e al fine di dotarsi delle risorse umane ed organizzative necessarie per far fronte alla mutata realtà della Società e del Gruppo (mantenendo, nel contempo, una particolare attenzione ai meccanismi di efficientamento e di razionalizzazione di tali risorse), EUR S.p.A. ha effettuato una serie di operazioni in materia di personale che hanno portato, nella seconda metà dell’esercizio, all’adozione di un nuovo organigramma.

Di conseguenza, la Società ha provveduto anche ad attivare tutte le azioni necessarie al fine di predisporre il proprio Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo (ex D.Lgs. 231/01) nonché ad aggiornare le relative Procedure Aziendali (con l’introduzione, nell’ambito di quelle del personale, del meccanismo della “mobilità infragruppo”).

In particolare, la succitata fusione per incorporazione della controllata EUR CONGRESSI S.r.l. in EUR S.p.A. ha comportato il rientro di tutta la struttura tecnico – operativa che ha il compito di realizzare il Nuovo Centro Congressi e che era precedentemente distaccata presso la controllata.

Tale struttura tecnico - operativa dedicata alla realizzazione del NCC ha dovuto poi essere ulteriormente rafforzata ed adeguata a seguito delle vicende relative all’interruzione dei rapporti con la società di consulenza tecnica Drees & Sommer AG (descritte, nel dettaglio, nel paragrafo “Servizio di Construction Management - Ufficio Direzione Lavori”) che hanno portato alla conseguente internalizzazione di tutte le attività precedentemente svolte da quest’ultima.

In dettaglio si evidenzia, per l’esercizio 2010, quanto segue:

- l’assunzione di 22 dipendenti, di cui 13 con profilo tecnico e 9 con profilo amministrativo. Di questi, 14 sono stati inseriti all’interno della struttura NCC e 8 nelle altre strutture della Società per fare fronte alle esigenze sorte in ambito societario;
- l’assunzione di due dirigenti con decorrenza 3 gennaio 2011;
- la nomina a dirigente del personale di una risorsa interna, già responsabile del Servizio Personale;

- la risoluzione del rapporto di lavoro intercorrente con due dirigenti;
- la cessazione - a febbraio 2011 - del rapporto contrattuale a tempo determinato con un dirigente, per naturale scadenza dello stesso.

Per quanto riguarda i distacchi (ex D.Lgs. n. 276/2003 - "Legge Biagi"), strumento che viene utilizzato dalle aziende qualora venga riscontrato un concreto interesse reciproco, EUR S.p.A. si è trovata nel corso dell'anno 2010 nella situazione di distaccataria per cinque unità e di distaccante per otto dipendenti, con conseguente attribuzione dei costi del personale di EUR S.p.A. ai soggetti distaccatari.

Va, però, segnalato che nel gennaio 2011, la Società ha cessato i distacchi per quattro risorse e ha formalizzato il distacco dalla Società Marco Polo di un dipendente del ramo di azienda EUR.

Il numero puntuale dei dipendenti in forza in EUR S.p.A. alla fine dell'anno è pari a 100 unità, con un incremento di 18 unità rispetto ad inizio anno. Nel 2010 il numero medio dei dipendenti della Società è stato di 91 unità mentre nell'esercizio precedente è stato di 82 unità, con un incremento medio di 9 unità.

A livello economico, il costo del personale della Capogruppo, che nel consuntivo 2009 è stato pari a complessivi 4.675 migliaia di euro (al netto degli incentivi all'esodo e del recupero dei costi), alla fine del 2010 è stato di complessivi 6.907 migliaia di euro (sempre al netto degli incentivi all'esodo e del recupero dei costi), con un incremento di circa il 47,7%, coerente con l'incremento registrato nella forza lavoro e con le politiche di gestione del personale (incentivazione e avanzamenti di carriera) adottate dalla capogruppo nel corso dell'esercizio. Si precisa, però, che tale costo include il costo del personale interamente dedicato all'investimento del Nuovo Centro Congressi, pari a complessivi 780 mila euro, sospeso nel valore delle rimanenze e delle immobilizzazioni in corso.

Per ciò che attiene le Società controllate, si segnala l'avvio delle procedure di selezione del personale per la Società EUR TEL, l'assunzione di un dipendente con la qualifica di responsabile tecnico per la Società EUR POWER e l'assunzione di cinque risorse e di un collaboratore a progetto per la Società EUR CONGRESSI ROMA.

1.5 Commenti ai dati economici del Gruppo

Attività di valorizzazione commerciale

Nonostante il contesto di riferimento rappresenti una difficile situazione del mercato delle locazioni, locale e nazionale, EUR S.p.A. ha affinato le sue strategie di gestione immobiliare, migliorando l'organizzazione interna al fine di una

migliore prestazione dei servizi alla clientela e dando nuovo impulso alle attività imprenditoriali avviate nel quartiere che avranno un effetto trainante in termini di redditività anche sul patrimonio esistente. Il patrimonio societario in termini di spazi locativi risulta affittato per il 97%. E' sempre alto l'interesse manifestato dagli imprenditori locali ad avviare attività in zona EUR, per cui si ha una domanda maggiore della disponibilità, che consente alla Società di ridurre ulteriormente i periodi di vacancy contrattuale. Le superfici locate nel corso dell'anno 2010 (compresi i rinnovi contrattuali per mq 2.103) sono state in totale di mq. 5.201, con destinazione uffici/commerciale.

Va segnalato che nel corso del 2010 sono stati rilasciati da precedenti conduttori spazi per mq. 761, già ricollocati nella quasi totalità. Alla fine del 2010 restano ancora liberi 7.052 mq di cui: mq 4.640 (interrato e piano terra Palazzo delle Scienze) al momento in attesa di capire che tipo di ristrutturazione effettuare, in base al tipo di attività da insediare. Per la superficie rimanente esistono già delle offerte in fase di valutazione e si pensa di mettere a reddito tali superfici entro la fine del 2011.

Con riferimento all'analisi della redditività delle superfici in locazione immobiliare, calcolando i rendimenti secondo il criterio modificato sin dall'esercizio 2009, si registra un rendimento complessivo lordo annuo su base annuale pari al 5,69% che manifesta la tendenza verso un leggero incremento dei rendimenti rispetto all'esercizio precedente (5,43%) e comunque migliore della media dei rendimenti per il mercato italiano che si attesta su un 4,9% annuo (fonte Assoedilizia).

Dati economici del Gruppo

I commenti forniti nel seguito si riferiscono principalmente alla Capogruppo, data la prevalente significatività dei suoi valori rispetto al totale consolidato.

Ove, comunque, ritenuto significativo, verranno evidenziati anche i dati delle società controllate e il loro effetto a livello consolidato.

Il valore complessivo della produzione di EUR S.p.A. relativo all'esercizio 2010 si attesta su un importo di 54.254 migliaia di euro.

Sempre con riferimento ad EUR S.p.A., si segnalano le seguenti componenti di ricavo:

- 36.497 migliaia di euro per ricavi da locazioni;
- 871 mila euro per ricavi da locazioni temporanee;
- 1.126 migliaia di euro per ricavi da servizi di Facility Management e infrastrutture idriche;
- 456 mila euro per ricavi da servizi tecnologici;
- 59 mila euro per altri ricavi.

I ricavi del 2010, rapportati a quelli del 2009, si sono incrementati di circa 2.394 migliaia di euro (pari al 6,5%). Analizzando poi i soli ricavi da locazione, l'incremento rispetto all'anno precedente è pari a 1.551 migliaia di euro (+4,4%). Tale incremento è dovuto essenzialmente alla completa messa a reddito dei lotti del complesso dell'Archivio di Stato, all'avvio a regime dei contratti stipulati a fine 2009 (relativi all'Archivio di Stato, Palazzo degli Uffici, Palazzo delle Tradizioni Popolari e Palazzo dell'Arte Moderna) e alla definizione di alcuni rinnovi contrattuali (Palazzo dell'Arte Antica, Salone delle Fontane - Palazzo degli Uffici -).

Con riferimento ai ricavi per locazioni temporanee, si evidenzia che, per effetto della fusione tra EUR S.p.A. e la controllata EUR CONGRESSI S.r.l., la capogruppo evidenzia maggiori ricavi per locazioni temporanee per circa 652 migliaia di euro.

A livello consolidato i ricavi per locazioni temporanee presentano una flessione passando da circa 2.812 migliaia di euro nel 2009 a circa 2.477 migliaia di euro nel 2010; a tale riguardo si evidenzia che tali ricavi sono relativi alla locazione di spazi per eventi aventi carattere temporaneo e non ricorrente, pertanto tale flessione è da ricondursi alla natura di tali ricavi legati a manifestazioni ed eventi verificatisi lo scorso esercizio e non ripetutesi nel corso del 2010.

I consumi di materie e servizi esterni consolidati relativi alla gestione 2010 (al netto dei relativi recuperi) sono risultati pari a 25.851 migliaia di euro, significativamente superiori a quelli del precedente esercizio (pari a 17.241 migliaia di euro). Tale incremento è riconducibile principalmente ai maggiori oneri sostenuti per la realizzazione della struttura alberghiera annessa al Nuovo Centro Congressi rispetto al precedente esercizio, anche per effetto dell'accordo bonario sottoscritto con l'appaltatore per il riconoscimento delle riserve tecniche di cantiere come descritto in precedenza.

Il costo del lavoro della Capogruppo (al netto degli incentivi all'esodo e dei riaddebiti per personale comandato), complessivamente pari al 12,7% del valore della produzione (12,8% nel 2009), è aumentato di circa 2.232 migliaia di 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 7.417 migliaia di euro.

In conseguenza dei fattori sopra citati, il margine operativo lordo della Capogruppo è passato da 20.835 migliaia di euro nel 2009 (56,90% del valore della produzione), a 22.350 migliaia di euro (41,20% del valore della produzione). A livello consolidato il margine operativo lordo è passato da 20.547 migliaia

di euro al 31 dicembre 2009 a 22.263 migliaia di euro al 31 dicembre 2010, con un incremento dell'8,4%.

Gli altri stanziamenti rettificativi, a livello della Capogruppo, pari a 1.020 migliaia di euro si riferiscono all'adeguamento del fondo svalutazione crediti operato nel corso dell'esercizio sulla base di una specifica analisi delle singole posizioni creditorie della società.

Si precisa che nel precedente esercizio gli stanziamenti rettificativi si riferivano 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 1.700 migliaia di euro (effettuato per ripartire equamente sui diversi esercizi la propria quota di competenza relativa agli oneri derivanti dallo svolgimento di tale attività), al fondo per contenziosi civili per 1.153 migliaia di euro e al fondo contenziosi dipendenti per 520 mila euro.

Il saldo proventi/oneri diversi consolidato, comprende principalmente l'ICI di competenza sostenuta dalla capogruppo per 1.610 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 -8.387 migliaia di euro nel 2009 (-22,91% del valore della produzione), a 9.944 migliaia di euro al 31 dicembre 2010 (18,33% del valore della produzione).

A livello di gruppo il risultato operativo si è attestato a 9.218 migliaia di euro contro -9.331 migliaia di euro al 31 dicembre 2009.

La gestione finanziaria ha registrato, a livello della Capogruppo, un saldo negativo di circa 5.479 migliaia di euro contro un saldo negativo di circa 1.721 migliaia di euro al 31 dicembre 2009. Tale andamento è riconducibile quasi esclusivamente al costo sostenuto dalla EUR S.p.A. per la chiusura e successiva rimodulazione dello strumento finanziario derivato originariamente stipulato in capo alla EUR CONGRESSI S.r.l. Per maggiori dettagli sull'operazione descritta e sui riflessi in bilancio si rinvia a quanto descritto nella presente relazione e nelle note integrative al bilancio d'esercizio e consolidato.

A livello consolidato la gestione finanziaria risente, inoltre, dell'effetto negativo pari a 558 mila euro rilevato in seguito alla valutazione con il metodo del patrimonio netto delle partecipazioni nelle società collegate Aquadrome e Marco Polo.

Il saldo proventi/oneri straordinari, a livello della Capogruppo, positivo per 5.335 migliaia di euro (contro un saldo negativo di 1.831 mila euro del passato esercizio), comprende tra i componenti positivi: la plusvalenza realizzata per effetto dell'operazione di conferimento di beni in EUR TEL (per 4.691 migliaia euro), la plusvalenza realizzata in sede di conferimento di ramo d'azienda in EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. (per 151 mila euro) e insussistenze del passivo per 361 mila euro per debiti iscritti in bilancio rivenienti dall'ex ente non dovuti dalla capogruppo, oltre a variazioni di stime effettuate nel precedente esercizio.

Il risultato netto della capogruppo è stato pari a 8.233 migliaia di euro contro -12.656 migliaia di euro del precedente esercizio; tale risultato fortemente migliorativo rispetto al precedente esercizio risente sia dei risultati positivi della gestione ordinaria, sia dei risultati positivi della gestione straordinaria, questi ultimi bilanciati dagli effetti negativi derivanti dai maggiori oneri finanziari conseguenti alla chiusura dello strumento finanziario originariamente in capo alla EUR CONGRESSI.

A livello consolidato, il risultato netto si è attestato a 3.784 migliaia di euro contro -16.328 migliaia di euro del precedente esercizio.

XVI LEGISLATURA – DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI CONSOLIDATI	31/12/2010	31/12/2009
<i>(importi in migliaia di Euro)</i>		
Forniture	0	0
Affitti attivi	36.545	34.946
Locazioni temporanee	2.477	2.812
Servizi di Facility Management	1.087	804
Servizi tecnologici	541	456
Altri ricavi ordinari 64 190		
A. Ricavi delle vendite e delle prestazioni	40.714	39.208
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	14.320	4.034
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	701	574
Altri ricavi ordinari (non ripetibili)	0	0
Contributi in conto esercizio	0	0
B. Valore della produzione	55.735	43.816
Consumi di materie e servizi esterni	(25.851)	(17.241)
C. Valore aggiunto	29.884	26.575
% Valore aggiunto/Valore della produzione	53,62%	60,65%
Costo del lavoro	(7.417)	(5.786)
Incentivi esodo	(204)	(242)
D. Margine operativo lordo	22.263	20.547
% MOL/Valore della produzione	39,94%	46,89%
Ammortamenti	(6.546)	(6.725)
Altri stanziamenti rettificativi	(1.230)	(15.845)
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(3.373)	(4.834)
Saldo proventi e oneri diversi	(1.896)	(2.474)
E. Risultato operativo	9.218	(9.331)
% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %	16,54%	-21,29%
Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(5.479)	(4.155)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	(558)	(281)
F. Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte	3.181	(13.767)
% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.	5,71%	-31,42%
Proventi ed oneri straordinari	543	(1.802)
G. Risultato prima delle imposte	3.724	(15.569)
% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione	6,68%	-35,53%
Imposte sul reddito (correnti, anticipate e differite)	60	(759)
H. Utile (perdita) del periodo	3.784	(16.328)
% Risultato del periodo/Valore della produzione	6,79%	-37,26%

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI - EUR S.p.A.	2010	2009
<i>(importi in migliaia di Euro)</i>		
Forniture		
Affitti attivi	36.497	34.946
Locazioni temporanee	871	219
Servizi di Facility Management	1.126	804
Servizi tecnologici	456	463
Altri ricavi ordinari	59	183
A. Ricavi delle vendite e delle prestazioni	39.009	36.615
Ricavi da rinegoziazione contratti (non ripetibili)	-	-
Altri ricavi ordinari (non ripetibili)	224	-
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	14.320	-
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	701	-
Contributi in conto esercizio	0	0
B. Valore della produzione	54.254	36.615
Consumi di materie e servizi esterni	(24.793)	(10.863)
C. Valore aggiunto	29.461	25.752
% Valore aggiunto/Valore della produzione	54,30%	70,33%
Costo del lavoro	(6.907)	(4.675)
Incentivi esodo	(204)	(242)
D. Margine operativo lordo	22.350	20.835
% MOL/Valore della produzione	41,20%	56,90%
Ammortamenti	(5.918)	(6.553)
Altri stanziamenti rettificativi	(1.020)	(15.845)
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(3.373)	(4.835)
Saldo proventi e oneri diversi	(2.095)	(1.990)
E. Risultato operativo	9.944	8.387
% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %	18,33%	-22,91%
Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(5.478)	(1.721)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
F. Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte	4.466	(10.108)
% Risultato ante imposte e comp. straordinario/Valore della produz.	8,23%	-27,61%
Proventi ed oneri straordinari	5.335	(1.831)
G. Risultato prima delle imposte	9.801	(11.939)
% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione	18,07%	-32,61%
Imposte sul reddito	(1.568)	(717)
H. Utile (perdita) del periodo	8.233	(12.656)
% Risultato del periodo/Valore della produzione	15,18%	-34,57%

1.6 Commenti ai dati patrimoniali e finanziari del Gruppo

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali del Gruppo sono stati pari a 55.387 migliaia di euro, di cui 49.266 ascrivibili ai lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi, inclusivi degli oneri riconosciuti all'appaltatore a seguito dell'accordo bonario più volte citato.

Gli investimenti hanno riguardato:

- per EUR S.p.A., spese incrementative su beni propri per circa 2.918 migliaia di euro, macchinari ed impianti per circa 1.016 migliaia di euro, 50 mila euro per altri beni e per 51.114 migliaia di euro immobilizzazioni in corso e acconti;
- per EUR CONGRESSI ROMA S.r.l., euro 25 mila riferiti ad impianti specifici ed euro 7 mila riferiti ad altri impianti;
- per EUR TEL S.r.l., euro 144 migliaia di euro per macchine d'ufficio elettroniche e per 113 migliaia di euro per centraline telefoniche (beni conferiti da parte dei soci terzi).

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

- storno della partecipazione nella EUR CONGRESSI S.r.l. pari a ad euro 80.203 migliaia per effetto della fusione per incorporazione più volte citata;
- iscrizione del valore della partecipazione in EUR CONGRESSI ROMA S.r.l., a seguito della costituzione e della successiva acquisizione a seguito dell'operazione di fusione citata per euro 648 migliaia;
- iscrizione del valore della partecipazione in EUR TEL S.r.l., a seguito della costituzione e del successivo aumento di capitale liberato tramite conferimento di beni per complessivi 7.034 migliaia di euro;
- iscrizione del valore della partecipazione in EUR POWER S.r.l., a seguito della costituzione e del successivo aumento di capitale per 510 mila euro.

A livello consolidato la variazione rilevata nel valore delle partecipazioni è attribuibile all'adeguamento con il metodo del patrimonio netto della valutazione nelle società collegate Aquadrome S.r.l. e Marco Polo S.p.A. per complessivi 559 migliaia di euro, per i cui dettagli si rinvia a quanto indicato nella specifica sezione della nota integrativa consolidata.

Il capitale proprio di EUR S.p.A. si è attestato a 698.125 migliaia di euro, comprendo l'88,8% del capitale investito (pari a 786.381 migliaia di euro); il capitale proprio presenta rispetto al precedente esercizio un incremento pari a 4.713 migliaia di euro determinati come differenza tra l'utile d'esercizio (euro 8.233 migliaia) e il disavanzo di fusione derivante dalle perdite pregresse sostenute dalla incorporata EUR CONGRESSI S.r.l. (euro 3.520 migliaia).

Il patrimonio netto del gruppo e di terzi si è attestato a 685.908 migliaia di euro, coprendo l'88,8% del capitale investito (pari a 772.471 migliaia di euro), e presenta un incremento di 3.784 migliaia di euro per l'utile di periodo e di 4.173 migliaia di euro per la variazione dell'area di consolidamento e l'entrata dei nuovi soci nelle società controllate.

Il capitale d'esercizio di EUR S.p.A., pari a -69.198 migliaia di euro, si è decrementato soprattutto per effetto dei seguenti fattori:

- aumento della voce rimanenze di magazzino di euro 60.272 migliaia, per effetto della citata fusione con la EUR CONGRESSI S.r.l. che ha comportato il rientro nella proprietà di EUR S.p.A. del terreno su cui sorgerà la struttura alberghiera annessa al NCC (per euro 25.713 migliaia) e delle opere in corso di realizzazione (per euro 34.559 migliaia).
- aumento dei crediti commerciali netti per 7.102 migliaia di euro;
- aumento della voce altre attività per 891 migliaia di euro;
- aumento dei debiti verso fornitori per 32.920 migliaia di euro, prevalentemente per effetto degli oneri derivanti dall'appalto per la realizzazione dell'NCC e del relativo albergo;
- aumento dei fondi rischi ed oneri di euro 9.158 migliaia per effetto principalmente dello stanziamento a fronte dell'onere da sostenere per la chiusura e la successiva rimodulazione dello strumento finanziario derivato a copertura dei rischi di tasso del contratto di finanziamento descritto in nota integrativa nello specifico paragrafo;
- aumento delle altre passività, per 95.409 migliaia di euro, per effetto dell'iscrizione tra i risconti passivi del cofinanziamento pubblico erogato a fronte degli investimenti realizzati per il NCC.

Il flusso monetario della Capogruppo nell'esercizio 2010 è stato positivo per 60.413 migliaia di euro principalmente per effetto della ristrutturazione dell'indebitamento verso le banche descritto in nota integrativa. La dinamica dei flussi monetari di periodo può riassumersi come segue:

flussi derivanti dalle attività d'esercizio (+52.349 migliaia di euro);

dalle attività di investimento e disinvestimento (-111.175 migliaia di euro);

dalle attività di finanziamento per euro 119.239 migliaia.

Per tali ragioni le disponibilità monetarie nette sono passate da un saldo iniziale negativo di 50.471 migliaia di euro, ad un saldo positivo di 9.942 migliaia di euro.

Quest'ultimo saldo, sempre per quanto riguarda EUR S.p.A., è composto da disponibilità liquide per 15.756 migliaia di euro, da debiti verso banche a breve termine per 1.479 migliaia di euro e da debiti verso società di factoring per 4.335 migliaia di euro. La Società ha infatti, nel corso dell'esercizio precedente, ha provveduto a smobilizzare - pro solvendo - alcuni crediti vantati nei confronti del Comune di Roma.

A livello di Gruppo, le disponibilità monetarie nette finali a breve sono pari ad 11.635 migliaia di euro superiori alle disponibilità della Capogruppo per la presenza in capo alle controllate di disponibilità finanziarie nette positive per complessivi 1.693 migliaia di euro.

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		31/12/2010	31/12/2009
<i>(importi in migliaia di Euro)</i>			
A. Immobilizzazioni			
Immobilizzazioni immateriali		7.264	396
Immobilizzazioni materiali		821.085	771.390
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.		10.655	11.214
Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)		1.495	1.479
		840.499	784.479
B. Capitale di esercizio			
Rimanenze di magazzino		60.272	44.826
Crediti commerciali		28.330	21.086
Altre attività		39.523	30.813
Debiti commerciali		(63.873)	(52.828)
Fondi per rischi ed oneri		(17.285)	(10.332)
Altre passività		(113.795)	(84.953)
		(66.828)	51.388)
C. Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)		773.671	733.091
D. Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		(1.200)	(1.321)
E. Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)		772.471	731.770
coperto da:			
F. Patrimonio netto			
Capitale e riserve di pertinenza del gruppo		677.951	694.279
Capitale e riserve di pertinenza di terzi		4.173	
Utile (perdita) del periodo di pertinenza del gruppo		4.075	(16.328)
Utile (perdita) del periodo di pertinenza di terzi		(291)	
		685.908	677.951
G. Indebitamento finanziario a medio/lungo termine		98.198	5.156
H. Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)			
debiti finanziari a breve		5.814	56.636
disponibilità e crediti finanziari a breve		(17.449)	(7.973)
Ratei e risconti di natura finanziaria, netti		-	-
		(11.635)	48.663
	(G+H)	86.563	53.819
I. Totale come in E (F+G+H)		772.471	731.770
Return on Equity (ROE) %		0,55%	-2,41%
Return on Net Assets (ROA) %		0,94%	-1,05%
Return on Investment (ROI) %		1,19%	-1,28%

XVI LEGISLATURA – DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE		31/12/10	31/12/09
<i>(importi in migliaia di Euro)</i>			
A. Immobilizzazioni			
Immobilizzazioni immateriali		5.105	284
Immobilizzazioni materiali		818.613	644.052
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.		31.347	103.358
Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)		1.695	2.634
		856.760	750.328
B. Capitale di esercizio			
Rimanenze di magazzino		60.272	0
Crediti commerciali		27.046	19.944
Altre attività		38.378	37.487
Debiti commerciali		(62.789)	(29.869)
Fondi per rischi ed oneri		(17.285)	(8.127)
Altre passività		(114.820)	(19.411)
		(69.198)	24
C. Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)		787.562	750.352
D. Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		(1.181)	(1.313)
E. Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)		786.381	749.039
coperto da:			
F. Capitale proprio			
Capitale versato		645.248	645.248
Riserve e risultati a nuovo		44.644	60.820
Utile (Perdita) del periodo		8.233	(12.656)
		698.125	693.412
G. Indebitamento finanziario a medio/lungo termine		98.198	5.156
H. Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)			
debiti finanziari a breve		5.814	56.586
disponibilità e crediti finanziari a breve		(15.756)	(6.115)
Ratei e risconti di natura finanziaria, netti		0	0
		(9.942)	50.471
	(G+H)	88.256	55.627
I. Totale come in E (F+G+H)		786.381	749.039
Return on Equity (ROE) %		1,18%	-1,83%
Return on Net Assets (ROA) %		1,00%	-1,03%
Return on Investment (ROI) %		1,26%	-1,12%