

All'uopo, è stato inserito un apposito articolo, denominato "Preposto Contabile" (art. 20), dove sono stati disciplinati i criteri di nomina, i requisiti, i compiti, la durata dell'incarico e i casi di cessazione.

La Società si è dotata di un Regolamento di Funzionamento del Consiglio di Amministrazione, di un Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo, ai sensi del D. lgs. n. 231/2001⁵, di un Codice Etico, di un Documento Programmatico della Sicurezza, ai sensi del D.lgs. n. 196/2003 (c.d. Codice della *Privacy*) e di un Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza sul lavoro, ai sensi del D.lgs. n. 626/1994.

⁵ Risulta anche istituito il previsto Organismo di Vigilanza, composto da tre membri, ai quali è corrisposto un compenso di € 13.000 (per il Presidente) e di € 5.000 (per i componenti).

4 – Attività e fatti di gestione più rilevanti

Nel corso dell'esercizio 2006, l'attività societaria si è sviluppata, come negli esercizi precedenti, seguendo tre principali linee di intervento, vale a dire:

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

4.1 - Valorizzazione del patrimonio immobiliare

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

a) Ristrutturazione dell'area facente capo all'ex Velodromo Olimpico

Come già anticipato nella relazione relativa al precedente esercizio, nel corso del 2006 è stato approvato dal Comune di Roma l'Accordo di Programma relativo all'intervento, che prevede, in sintesi:

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

Nel contempo, all'esito di un apposito studio rassegnato da *Advisors* specializzati (che hanno consigliato tale soluzione come la migliore perseguibile) sono state avviate le procedure per l'individuazione di un *partner* sviluppatore con cui condividere, mediante la costituzione di un'apposita *newco*, la realizzazione dell'intervento e, parallelamente, si è provveduto alla predisposizione degli atti necessari all'indizione del Bando di Concorso per la progettazione dell'intervento, da aggiudicarsi con procedura ristretta.

Inoltre, sono proseguite le trattative con il CONI e con l'Istituto per il Credito Sportivo per il finanziamento dell'intervento e si è deciso (C.d.A. del 20 ottobre 2006) di procedere anticipatamente alla demolizione dell'ex Velodromo, essendosi accertato, a seguito dell'adozione di un provvedimento contingibile adottato dal Comune di Roma, il rischio di un suo cedimento strutturale.

All'attualità:

- si è definitivamente concluso, mediante pubblicazione sul supplemento ordinario n. 1 del Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 26 in data 20 settembre 2007 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 525/2007, l'iter procedurale di approvazione dell'Accordo di Programma, a norma del quale EUR S.p.A. deve farsi carico dei seguenti oneri:

a) la cessione gratuita di due aree di proprietà. ("Laurentina" e "Tre Fontane") al Comune di Roma;

b) il versamento al Comune di Roma di un contributo pari a 1 milione di Euro per la realizzazione della nuova Casa del Ciclismo;

c) la realizzazione di una pista ciclabile di collegamento tra la stazione Metro Laurentina e la nuova Casa del Ciclismo;

d) la realizzazione di 5.500 mq di scuole e servizi pubblici a servizio del quartiere.

- si sono concluse (maggio 2007) le procedure ad evidenza pubblica per l'individuazione del *partner* che gestirà con EUR S.p.A. la realizzazione del nuovo complesso sportivo-ricreativo ed è stata costituita (dicembre 2007) la *newco* "Aquadrome", partecipata al 49% da EUR S.p.A. e al 51% dalla Società veicolo all'uopo costituita dall'aggiudicatario, con conseguente conferimento da parte di EUR S.p.A. dei compendi immobiliari (Comparto A e Comparto B) interessati dall'Accordo di Programma, per una valorizzazione, in linea con l'offerta presentata dal suddetto gruppo, pari a € 46.000.000;

- Il Concorso di Progettazione per la "Città dell'Acqua e del Benessere" è giunto alla fase di invito alla presentazione dell'offerta progettuale dei concorrenti, all'uopo

selezionati dalla Commissione giudicatrice, sicchè si prevede che esso si concluderà nel corso del 2008;

- le operazioni di demolizione dell'ex Velodromo, iniziate nell'agosto del 2007, sono state sospese nell'ottobre successivo e saranno completate, giusta parere espresso dal IX Dipartimento del Comune di Roma - all'uopo interpellato unitamente alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Roma - dopo la proclamazione del vincitore del concorso di progettazione.

b) Realizzazione del nuovo Centro Congressi

Nel contesto della precedente relazione si è già avuto modo di illustrare le principali attività svolte dalla Società nel corso del 2006, a seguito della risoluzione consensuale del rapporto concessorio con C.C.I. S.p.A., intervenuta alla fine dell'anno precedente, riferendo, in particolare, dell'adottata decisione di assumere in proprio, previo completamento della progettazione esecutiva, la realizzazione dell'opera, mediante appalto dei lavori, da affidarsi a seguito di procedura ad evidenza pubblica ristretta con il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

In questa sede, appare opportuno anticipare che la gara, svoltasi nel corso del 2007, è stata aggiudicata, su proposta unanime della Commissione giudicatrice, per un corrispettivo di € 216.243.959,75 (con un ribasso del 20,550% sul prezzo di gara), oltre a € 5.300.050,75 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, ed un tempo di esecuzione di giorni n. 1035 (pari a una riduzione di tempo, rispetto alle previsioni del bando di gara, di giorni 60, corrispondente ad una riduzione del 5,47%).

Il relativo contratto è stato stipulato in data 28 gennaio 2008 e immediatamente dopo (1° febbraio 2008) si è proceduto alla consegna dei lavori.

Agli inizi del corrente anno si è anche conclusa la gara per l'affidamento dei servizi di ingegneria per l'assistenza alla Direzione Lavori e Sicurezza per il corrispettivo di € 6.407.862,78.

L'opera sarà finanziata - oltrechè con i fondi stanziati con la legge 15.12.1990 n. 336 (c.d. legge per Roma Capitale), ivi compresi gli ulteriori 60 milioni di Euro stanziati con la legge finanziaria 2007, ripartiti in quote di € 20.000.000 per ciascuna delle tre annualità 2007, 2008 e 2009 - mediante ricorso al credito bancario, attivando, all'esito di confronto competitivo tra i principali Istituti di

credito, quattro linee di finanziamento: un anticipo di cassa, una linea principale per il finanziamento dei lavori, una linea per l'anticipo dei fondi pubblici di Roma Capitale ed una linea I.V.A.

Al fine di diminuire l'esposizione debitoria finale, la Società ha anche avviato una procedura ad evidenza pubblica per la vendita dell'Albergo annesso al Nuovo Centro Congressi, gestita da *Advisors* specializzati, che si completerà entro il 2008.

Parallelamente, si è dato corso alle procedure urbanistiche per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali e pubblici a servizio del Nuovo Centro Congressi, conclusesi con il rilascio da parte del Comune di Roma, in data 23.7.2007, di un unico permesso a costruire.

L'opera sarà realizzata mediante una concessione di progettazione, costruzione e gestione il cui affidamento è previsto per la fine del 2008.

Va, infine, evidenziato che il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 22.12.2006, ha deciso di costituire una Società veicolo (EUR Congressi s.r.l.) a cui affidare l'intero procedimento di realizzazione dell'opera.

Tale Società è divenuta operativa all'inizio del corrente anno, mediante conferimento dei relativi *assets* e nomina degli organi sociali.

c) Ristrutturazione del Palazzo della Civiltà Italiana

Nel corso del 2006, sono proseguiti i lavori di restauro conservativo delle parti esterne e di consolidamento delle fondazioni, finanziati dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali in attuazione della Convenzione stipulata con EUR S.p.A. in data 10.5.2001 e modificata in data 1°.12.2005.

I suddetti lavori si sono conclusi nell'ottobre 2007 e nel dicembre successivo si è proceduto alla consegna di quelli di ristrutturazione edilizia dell'intero Palazzo, concernenti la ristrutturazione generale per la predisposizione impiantistica, il consolidamento dei solai e la ristrutturazione interna degli ambienti, lasciando la massima flessibilità degli spazi, allo scopo di consentire allestimenti interni diversi, a seconda delle esigenze di ogni singolo futuro gestore.

Infatti - come si è già avuto modo di riferire nella relazione relativa allo scorso esercizio - a seguito dell'accordo integrativo in data 1°.12.2005 con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, è stato stabilito un diverso piano di utilizzo rispetto a quello originario, che prevede:

- la locazione al suddetto Ministero (Direzione dei Beni Librari) di parte del piano terra, del 1° e del 2° piano per la realizzazione del "Museo dell'Audiovisivo";

- la locazione dell'intero 3° piano alla "Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana" (istituita nel 2004, con quote paritarie, dalla stessa EUR S.p.A. e dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Roma, al fine di meglio valorizzare l'immobile) per l'allestimento di mostre ed eventi;
- la destinazione degli ultimi tre piani alla *"Esposizione permanente del design italiano e del made in Italy"*, di cui all'art. 4, commi 68/70 della legge n. 350/2003 (legge Finanziaria 2004), da realizzarsi a cura della Fondazione Valore Italia, all'uopo costituita in attuazione della suddetta norma di legge;
- la destinazione dei rimanenti locali, sui vari piani, ad attività di natura commerciale e redditizia (bar, ristorazione, sale congressi, etc.), allo scopo di garantire ad EUR S.p.A. un piano di copertura economica a fronte di possibili eccedenze passive di gestione.

La conclusione dei lavori di ristrutturazione è prevista per la fine del corrente anno 2008.

d) Programma urbanistico EUR - Castellaccio

Nel corso nel 2006 è giunta a definizione la questione della liberazione delle aree di proprietà aziendale (sul quale insiste un complesso sportivo in uso ad una Associazione ricreativa) collocate nel piano urbanistico "EUR-Castellaccio", da cedere al Comune di Roma, in attuazione dell'Atto di Ricomposizione dei Terreni in data 9 novembre 2004, per la destinazione a parcheggi pubblici, a fronte dell'attribuzione "compensativa" ad EUR S.p.A. di un'area fabbricabile, pari a circa 1.500 mq.

Nel novembre 2006, il Consiglio comunale ha, infatti, adottato la delibera di variante al suddetto programma, che prevede la retrocessione ad EUR S.p.A. di un terreno con nuova destinazione a verde privato, sul quale realizzare, a cura e spese della Società, un nuovo complesso sportivo, per complessivi 3.337 mc, che la predetta Associazione, giusta accordi sottoscritti nel marzo precedente, si è impegnata ad acquistare, in cambio della liberazione delle aree attualmente occupate.

Per quel che riguarda, invece, la cubatura eccedente quella necessaria per la realizzazione del complesso sportivo, in data 23 dicembre 2005, è stata siglata la vendita – ad una società immobiliare – del terreno di 1.500 mq con capacità edificatoria di 18.643 mc ad un prezzo di circa 6 milioni di Euro.

e) Programma urbanistico di riqualificazione dell'EUR

Nel corso del 2006, in esito alle previsioni contenute nel Protocollo d'intesa siglato con il Sindaco di Roma in data 28 luglio 2004, è stato perfezionato da EUR S.p.A. e dal VI Dipartimento del Comune di Roma il "Programma di riqualificazione dell'EUR" che prevede, al suo interno, i seguenti quattro interventi:

- un Piano di valorizzazione delle aree verdi;
- un Progetto unitario della Centralità Locale della Laurentina;
- un Piano di valorizzazione degli edifici di proprietà aziendale;
- un Piano della mobilità e della sosta;

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

La valorizzazione degli spazi aperti è iniziata nel 2006 con la realizzazione di una terrazza galleggiante nei pressi della testata ovest del lago, di un passerella pedonale trasparente sita sulla cascata centrale e con la realizzazione dei nuovi cancelli al Giardino delle Cascate.

Per ciò che concerne le aree verdi, invece, è iniziato in sede comunale l'iter per l'approvazione urbanistica del piano.

Analogamente, è stato avviato il percorso amministrativo per l'approvazione dell'Accordo di Programma relativo al progetto unitario della "Centralità Locale della Laurentina".

In considerazione di quanto sopra, EUR S.p.A., in data 22.12. 2006 ha stipulato con una società immobiliare, a seguito di confronto competitivo, un contratto di compravendita dei terreni di sua proprietà siti nell'area interessata dal progetto (condizionato alla definitiva approvazione dell'Accordo di programma) per un corrispettivo di 17,077 milioni di Euro.

Il che ha determinato una cospicua sopravvenienza attiva di pari importo, influenzando, in gran parte, il risultato finale dell'esercizio (cfr. *infra* n.7).

Il piano di valorizzazione degli edifici societari prevede essenzialmente il cambio dell'attuale destinazione d'uso finalizzata all'aumento di quella ad uso commerciale e servizi (per circa 17.476 mq), nonché l'incremento (per circa 2.342 mq) della superficie utile lorda (SUL), mediante la realizzazione di soppalchi.

Attraverso il piano della mobilità e della sosta, relativamente al quale è stata avviata, nel novembre 2006, la relativa Conferenza di servizi, EUR S.p.A. ha inteso, sostanzialmente, procedere alla valorizzazione degli edifici di sua proprietà (ivi

compreso il Nuovo Centro Congressi), mediante la individuazione dei parcheggi di rispettiva pertinenza.

Nell'ambito dello stesso piano, è stato, altresì, proposto al Comune di Roma di localizzare, sull'area di proprietà comunale di Piazzale Don Luigi Sturzo, i parcheggi interrati necessari alla valorizzazione degli edifici societari, nonché di affidare ad EUR S.p.A. la gestione privata ad uso pubblico delle aree superficiali ed interrate.

Sulla base di un Piano Economico Finanziario da svilupparsi in un secondo momento, è stato, inoltre, proposto l'affidamento della gestione privata dei nuovi parcheggi interrati, da disciplinare mediante apposita convenzione, nonché di riservare una parte della superficie dei parcheggi interrati a destinazione non residenziale.

f) Ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Antica

Nel corso del 2006, sono stati ultimati i lavori di ristrutturazione generale, iniziati nel 2005, riguardanti circa il 60% della superficie interessata, pari a circa 11.000 mq.

Nel mese di settembre sono stati consegnati, in quanto ultimati, i locali locati all'Ufficio Elettorale e alla Direzione dei Sistemi Informativi del Comune di Roma, nonché ad una società privata.

La ristrutturazione ultimata ha permesso, altresì, di recuperare gli ampi spazi del Salone delle Colonne situato al I° piano del Palazzo, che è in parte destinato ad ospitare il plastico interattivo del Comune di Roma (oggi non visibile al pubblico), con la creazione di un *Urban Center* dedicato, ed in parte destinato, (come spazio multifunzionale in grado di ospitare sia riunioni/assemblee sino a 400-450 posti a sedere, sia eventi/mostre ed esposizioni, ad entrare) a far parte del polo convegnistico-fieristico che sta nascendo nel quadrante sud della città di Roma.

g) Ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Moderna.

E' stato ultimato il primo lotto dei lavori di ristrutturazione generale (con destinazione ad uffici per circa 2.100 mq), riguardanti complessivamente circa il 60% del palazzo, pari a circa 9.500 mq.; ciò che ha reso possibile la consegna dei locali della *Telehouse*, posti al seminterrato, alla Direzione dei Sistemi Informativi

del Comune di Roma, che vi sta allestendo il proprio CED a servizio dell'ufficio elettorale.

E' stata, inoltre, completata la ristrutturazione della scalinata esterna prospiciente il Viale Cristoforo Colombo, ripristinandone la sicurezza ed il sistema di smaltimento delle acque piovane.

Nel contempo, si è reso necessario integrare ed aggiornare la progettazione esecutiva del secondo lotto (riguardante gli spazi con destinazione d'uso commerciale), i cui lavori sono stati ripresi nei primi giorni del 2007.

h) Ristrutturazione e adeguamento del Palazzo degli Uffici e dell'annesso Salone delle Fontane

E' stato ultimato il primo lotto funzionale che ha riguardato principalmente i lavori di adeguamento volti all'ottenimento del Certificato Prevenzione Incendi per il Salone delle Fontane.

Sono proseguiti, invece, i lavori di ristrutturazione ed adeguamento alle norme della prevenzione incendi riguardanti il piano seminterrato dell'edificio, nel corso dei quali è stata constatata la necessità di procedere anche ad un radicale risanamento di tutti gli spazi, motivo per cui l'ultimazione dell'intervento è slittata ai primi mesi del 2007.

Inoltre, a seguito dell'entrata in vigore, nei primi mesi del 2006, di nuove norme in materia di prevenzione incendi per gli uffici, si è reso necessario aggiornare ed integrare il progetto originario di adeguamento dei piani 1° e 2°.

Con l'occasione, la Società ha ritenuto utile completare tale progetto prevedendo anche la realizzazione dell'impianto di condizionamento per tali due piani e la realizzazione di un nuovo ascensore a servizio dell'ala nord del Palazzo e, successivamente, essendosi liberati i relativi spazi a seguito della cessazione di alcuni contratti di locazione, ha dato inizio ai lavori per la ristrutturazione completa del 2° piano Uffici.

Sono stati, infine, affidati i lavori di riqualificazione dell'ingresso principale del Palazzo con l'inserimento di una nuova struttura per la *reception* e l'adozione di un sistema di controllo accessi mediante tornelli.

i) Ristrutturazione del Palazzo dell'Archivio di Stato

E' stata ultimata la ristrutturazione di alcuni locali commerciali/uffici (circa 670 mq) al piano seminterrato e terra, che sono stati consegnati ai conduttori, ed è stato, altresì, affidato l'incarico per la progettazione esecutiva alla ristrutturazione di circa il 50 % del Palazzo (pari a circa 6.000 mq dell'ala destra del complesso) destinata ad uffici.

l) Riqualificazione e risanamento strutturale del Palazzo delle Tradizioni Popolari

Sono stati eseguiti ed ultimati i lavori di riqualificazione del piazzale a parcheggio della corte interna ed anche quelli (eseguiti a cura del locatario) relativi ad un locale commerciale destinato a libreria, mentre quelli concernenti il risanamento strutturale di una porzione del piano terra sono stati programmati per il 2007.

m) Palazzo delle Scienze

Sono stati progettati ed eseguiti a cura dei locatari lavori di ristrutturazione di due locali destinati ad uffici ed è stato redatto il progetto per i lavori di ristrutturazione di un locale posto al piano seminterrato da destinare a galleria d'arte.

In merito ai notevoli investimenti effettuati, deve la Corte raccomandare, oltre all'attenzione sull'adeguatezza delle coperture, l'esigenza di assicurare le necessarie compatibilità di bilancio, nei profili della liquidità e dei livelli di indebitamento.

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

Nel corso del 2006, la Società oltre alle importanti operazioni di investimento immobiliare sopra elencate, ha, parallelamente, svolto una significativa azione commerciale tesa alla immediata messa a reddito del proprio patrimonio, così ristrutturato.

Le superfici locate nel corso dell'esercizio con destinazione uffici/commerciale ammontano, infatti, a complessivi 18.739 mq, mentre le aree esterne con destinazione impianti sportivi e simili ammontano, in totale, a 55.119 mq.

Alla fine dell'esercizio 2006, tuttavia, a causa del rilascio di immobili da parte di precedenti conduttori per complessivi 11.588 mq, le superfici del patrimonio ristrutturato rimaste libere sono pari a 14.497 mq, contro i 7.653 mq registrati alla fine dell'esercizio precedente (+89,42%).

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

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

Nel complesso, per ciò che concerne la redditività dell'intero patrimonio immobiliare, alla fine dell'esercizio 2006 si è registrato - come risulta dalla tabella che segue - un rendimento complessivo lordo medio pari al 5,29%, sostanzialmente coincidente con quello (+ 5,25%) registrato alla fine del 2005.⁶

⁶ Va tenuto presente, al riguardo, che non tutti gli edifici e fabbricati inclusi nel piano di gestione e valorizzazione del patrimonio sono destinati al collocamento sul mercato delle locazioni permanenti.

REDDITIVITA' MEDIA LORDA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

CENTRI DI COSTO	RICAVI AL 31/12/2006 (in migliaia di Euro)	VALORI DI BILANCIO 2006 (in Euro)
ARCHIVIO DI STATO	6.803	99.443.025,51
ARTE ANTICA	1.915	46.466.349,47
ARTE MODERNA	1.093	34.556.005,89
CONFEDERAZIONI AGRICOLTURA NORD/SUD	1.779	27.353.995,24
EX RISTORANTE	1.382	17.914.050,66
CASCATE BELVEDERE	48	605.563,33
UFFICIO POSTALE P.LE DOUHET	71	903.224,09
SCIENZE	4.266	69.255.227,22
TRADIZIONI POPOLARI	3.296	42.482.060,64
UFFICI	1.022	36.800.324,81
URBANISTICA	2.499	33.713.475,05
RISTORANTE LUNEUR	-	4.224.942,02
SCUOLA ELEMENTARE EUR	508	4.827.809,79
ISTITUTO ALBERTI	-	16.541.620,12
LICEO VIVONA	-	6.138.880,74
LOCALE TRA ALBERTI ED URBANISTICA	131	1.303.795,44
CIVILTA' ITALIANA	63	27.522.490,15
CONGRESSI	3.249	25.592.091,68
CIVILTA' ROMANA	-	6.374.639,97
SALONE DELLE FONTANE	49	-
PALASPORT	964	28.697.336,88
VELODROMO	-	22.052.413,14
PISCINA DELLE ROSE	-	1.277.015,63
SERBATOIO SOPRAELEVATO	285	1.447.812,68
IMMOBILE SALBA	12	427.109,86
DISTRIBUTORE API	16	375.980,62
TOTALE (in Euro)	29.449.127,00 (*)	556.297.240,63
	rapporto % tra ricavi e valore Bilancio (arrotondato)	5,29 %

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

4.3 - Marketing e promozione

Nel corso del 2006, la Società, attraverso la Direzione Comunicazione e Rapporti Istituzionali, ha notevolmente intensificato le iniziative di carattere culturale ed editoriale, nonché i rapporti con i *mass media*, allo scopo di valorizzare il proprio ruolo di soggetto economico-imprenditoriale.

Al riguardo, vanno menzionati:

- la presentazione del libro "Eur si gira", presso la Sala Convegni dell'Archivio Centrale dello Stato;
- il Convegno "*Destinazione Roma Eur la città nella città*";
- il Progetto "*rEstate all'Eur 2006*", patrocinato dalla Provincia, dal Comune e dalla Confcommercio di Roma, finalizzato alla promozione di tutti gli eventi, le manifestazioni e le attività culturali e sportive programmati nel quartiere EUR da giugno a settembre;
- i concerti tenuti presso il "Teatro Verde" nel Parco Centrale del Lago, in collaborazione con L'Accademia di Santa Cecilia;
- la manifestazione "*Aspettando la Notte Bianca*", nell'ambito della quale si è svolta sul Laghetto l'esibizione del *Dream Team* della Federazione Italiana di Sci Nautico;
- gli eventi organizzati nel quartiere nell'ambito del 1° Festival del Cinema di Roma;
- il Convegno "*Le città nella città 2006, Laboratorio di rigenerazione urbana. Il bello dove non c'è*", svoltosi presso l'aula magna del Palazzo dei Congressi.

Per quanto riguarda i rapporti con i *mass media* e le iniziative editoriali, vanno segnalati:

- la Conferenza Stampa di presentazione del Bilancio 2005, in occasione della quale è stato realizzato e proiettato un video di presentazione della Società, dove sono stati illustrati i risultati economici raggiunti e i più importanti progetti di valorizzazione immobiliare in corso;
- la Conferenza Stampa tenutasi in Campidoglio, in collaborazione con il Comune di Roma, sull'ex Velodromo Olimpico al fine di promuovere il progetto di riqualificazione dell'area, di cui si è detto al numero 4.1 che precede, nel corso della quale è stato proiettato un video, all'uopo realizzato dalla Direzione Comunicazione e Rapporti Istituzionali;
- la realizzazione della nuova *brochure* istituzionale della Società, che è stata distribuita in allegato al numero di maggio 2006 di un importante periodico economico nazionale, con una tiratura di 50.000 copie;
- il progetto editoriale "*EUR Interrotta*", distribuito in allegato al numero di maggio 2006 di una Rivista mensile di Architettura con una tiratura di 70.000 copie;
- la pubblicazione su un'importante rivista internazionale di arredamento, *design* e architettura dell'articolo "*L'identità ritrovata*", curato dalla Direzione Comunicazione e Rapporti Istituzionali, nel quale è stata fatta una panoramica sulle più importanti iniziative imprenditoriali in corso;
- la *newsletter* "*Eurinformazione*", bimestrale di informazione della Società, che si avvale del contributo e della collaborazione di importanti firme del mondo politico,

imprenditoriale, culturale e giornalistico, con una tiratura di 10.000 copie;

- lo sviluppo del sito internet aziendale, anche mediante la registrazione di un nuovo dominio, che coesiste con quello precedente.

5 - Risorse umane

Nel seguente prospetto è esposta la consistenza complessiva del personale in servizio alle date del 31/12/2005 e del 31/12/2006.

LIVELLI DI INQUADRAMENTO	AI 31/12/2005	AI 31/12/2006
Dirigenti	10	9
Quadri	6	7
Area D	23	20
Area C	46	44
Area B	3	3
Area A	0	0
Totale	88	83

La tabella che segue espone, invece, il costo del personale nell'esercizio 2006 comparato a quello dell'esercizio precedente.

Costo del personale

(in euro)

	2005	2006
A) <u>Oneri per il personale in servizio</u>		
Stipendi e salari (*)	4.284.305	4.571.578
Oneri previdenziali ed assistenziali	1.111.610	1.200.785
Altri costi (**)	875.906	878.150
Totale A)	6.271.821	6.650.513
B) <u>Trattamento di fine rapporto</u>	264.556	269.365
Totale B)	264.556	269.365
Totale Generale (A + B)	6.536.377	6.919.878
(Costo Globale)		
Variazione % Totale Generale	+9,5%	+5,8%

(*) Il dato è comprensivo del trattamento accessorio.

(**) Il dato è costituito principalmente dagli incentivi all'esodo (€ 798.752 nell'esercizio 2005 ed € 803.000 nell'esercizio 2006).

Nonostante la riduzione del numero complessivo del personale di 5 unità, il costo globale del personale per l'esercizio 2006, registra un aumento del 5,8% rispetto al dato del 2005.

Il dato rimane sostanzialmente immutato anche se viene considerato al netto degli incentivi all'esodo (803.000 Euro circa nel 2006, a fronte dei 799.000 circa del 2005), che costituiscono lo strumento maggiormente utilizzato dalla Società per ridurre la consistenza del personale, attestandosi, in tal caso, l'esborso totale per stipendi, salari ed oneri previdenziali in € 6.116.878, rispetto a quello di € 5.737.000 circa dell'esercizio precedente (+6,6%).

Del pari, la variazione rimane positiva, anche nel caso in cui si depuri il dato dagli oneri relativi al personale distaccato, avendo continuato la Società ad utilizzare, anche nel corso del 2006, questo istituto (art. 30 del D.lgs. 276/2003), che comporta il rimborso dei costi del personale distaccato (originariamente sostenuti dalla Società "*distaccante*") da parte della Società "*distaccataria*"⁷.

Al netto di siffatti oneri, infatti, il costo del personale ammonta ad € 5.792.000 circa, rispetto al dato omogeneo di € 5.454.000 circa dell'esercizio 2005 (+6,2% circa).

Il suddetto incremento è essenzialmente imputabile:

- all'aumento delle retribuzioni verificatosi per effetto del rinnovo dell'accordo integrativo del contratto collettivo nazionale di lavoro per il personale non dirigente sottoscritto nel luglio del 2005, con un incidenza, nel 2006, su base annua, pari al 3% circa, rispetto alla quota integrativa del 2005 e al rinnovo della parte economica del contratto collettivo nazionale scaduto il 31.12.2004, che ha comportato anch'esso un aumento medio percentuale sulle retribuzioni del 2006 pari al 3% circa;
- all'assunzione, nel febbraio 2006, di due dirigenti e di un quadro, che ha parzialmente compensato il risparmio derivante dalla cessazione del rapporto di lavoro, per esodo incentivato e limiti di età, di tre dirigenti, un quadro e quattro unità appartenenti all'area D;
- alla progressione verticale di 18 unità lavorative attuata nel febbraio/marzo 2006.

In ogni caso, l'incidenza del costo del personale (quale risultante dalla tabella sopra riportata) sul totale dei costi della produzione (22,22%) è rimasta sostanziale invariata rispetto al dato dell'esercizio precedente (22,19%).

⁷ La Società EUR S.p.A., infatti, ha continuato nel corso del 2006 ad avvalersi di 2 unità di personale distaccate da altri Enti e Società, distaccando, a sua volta, 5 unità e realizzando, in tal modo, un risparmio in termini economici di 3 unità.