

Il conto economico – come si è già riferito - si è chiuso, anche per l'esercizio 2006, con un utile netto pari ad € 20.105.608 (+148,96%, rispetto a quello registrato alla fine dell'esercizio 2005).

La consistente entità di tale risultato, tuttavia, è stata determinata principalmente dalle partite straordinarie positive, ammontanti nel complesso a € 19.040.908 (+ 769% circa, rispetto al dato dell'anno precedente).

Esse riguardano, quanto a € 17.157.000 circa, la plusvalenza che si è generata a seguito della vendita del terreno sito in via di Vigna Murata, nonché dalla cessione della proprietà superficiaria di un'area di proprietà aziendale, per un importo di € 80.000, e, quanto ad € 1.833.000, le sopravvenienze attive che sono scaturite dall'esito positivo del contenzioso nei confronti dell'Amministrazione Finanziaria concernente l'INVIM relativa all'anno 1983, da transazioni, da incasso di crediti ritenuti non più esigibili, da rettifiche, etc.

L'esito della gestione caratteristica, invece, pur registrando un saldo positivo di € 3.256.948, evidenzia una flessione del 58% circa rispetto a quello (€ 7.759.927) conseguito alla fine dell'esercizio 2005, imputabile essenzialmente al concomitante effetto della riduzione del valore e dell'aumento dei costi della produzione.

Questi ultimi si attestano, infatti, nel complesso, ad € 31.150.000 circa (+ 5,75%), ancorchè, al netto degli accantonamenti per ammortamenti e svalutazioni (€ 6.939.723) e per altri accantonamenti (€ 2.138.000), siano pari ad € 22.071.780, con un leggero decremento (-0,8%) rispetto ai dati omogenei relativi all'anno precedente (€ 22.258.738).

I principali costi della produzione hanno riguardato:

- "servizi": € 12.003.000 circa (+36,05%), di cui € 2.268.000 circa per manutenzioni ordinarie all'intero patrimonio (+21,47%), € 4.847.000 circa (+114,75%) per servizi agli immobili (pulizia, facchinaggio, vigilanza, assicurazioni ecc.), € 748.000 circa per consulenze tecnico-legali (- 43,54%), € 611.000 circa per compensi agli amministratori e al collegio sindacale (dato rimasto sostanzialmente invariato);
- "costi per il personale": € 6.919.878 (+5,8%)¹⁴, pari al 22,22 % sul totale dei costi della produzione (+0,03% rispetto al dato dell'esercizio precedente);
- "oneri diversi": € 2.270.000 (- 1,64%), di cui € 1.690 circa a titolo di ICI).¹⁵

¹⁴ Vedi, tuttavia, quanto osservato sul punto al precedente n. 5.

¹⁵ Il calcolo dell'ICI relativo agli immobili di carattere storico viene effettuato applicando le agevolazioni previste dalla legge n. 413/1991.

- "materie prime, sussidiarie e merci": € 402.000 (- 90,33%), consistenti negli oneri sostenuti per la personalizzazione degli immobili richieste dai conduttori e a questi poi riaddebitati, nonché dalle spese per acquisto di materiale di cancelleria e consumo

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali (22,27% del totale dei costi della produzione) sono aumentati del 26,18% rispetto all'esercizio 2005 sia a causa del meccanismo adottato, fin dall'inizio, delle aliquote crescenti, sia in ragione degli investimenti effettuati nell'anno.

L'accantonamento per rischi di € 400.000 (aumentato di € 55.000 rispetto a quello disposto nello scorso esercizio) è relativo al contenzioso del lavoro in corso, mentre la voce "altri accantonamenti" (€ 1.738.000) si riferisce, come già detto più su, al fondo per manutenzione ciclica degli immobili, creato appositamente per mantenere in piena efficienza il patrimonio immobiliare della Società, che è stato aumentato di € 388.000, rispetto a quello disposto nel 2005.

Il valore della produzione relativo alla gestione 2006 si attesta su un importo di € 34.406.451 con un decremento del 7,54 % rispetto ai dati relativi all'anno precedente (€ 37.213.590).

Esso si riferisce, quanto ad € 32.797.000 circa, a ricavi per attività principali (locazioni permanenti e temporanee, forniture, servizi di *Facility Management* e servizi tecnologici), con un risultato di poco inferiore (- 0,20%) a quello registrato lo scorso esercizio e, quanto ad € 1.609.000 ad altri ricavi e proventi (- 63% rispetto al risultato dell'esercizio 2005).

La maggior parte dei ricavi (€ 26.820.000 circa) derivano dalla locazione duratura a terzi di immobili di proprietà, mentre € 2.509.000 derivano da locazioni temporanee (soprattutto, dalla gestione del Palazzo dei Congressi, rientrato della disponibilità della Società dal gennaio 2006), in consistente crescita se raffrontato ai dati dello scorso esercizio.

I residui ricavi delle attività principali derivano dal canone di concessione del Palazzo dello Sport (€ 860.000 circa), dal servizio di erogazione idrica (€ 226.000 circa), dai servizi di *Facility Management* (€ 516.000 circa), dai servizi tecnologici (€ 1.089.000 circa), dai servizi pubblicitari (€ 258.000 circa), da forniture (€ 413.000 circa,) da contributi in corso d'esercizio (€ 150.000 circa), da rimborsi spese (€ 1.362.000 circa) e da altri cespiti (€ 203.000 circa).

Il consistente calo dei ricavi riguarda essenzialmente quelli derivanti da forniture, a causa della ultimazione, ai primi del 2006, della commessa in essere con Poste Italiane S.p.A., concernente i servizi di *Telehouse* (- € 3.459.000 circa).

Infatti, se il raffronto rispetto all'esercizio 2005 viene operato al netto dei ricavi non ripetibili, quale deve considerarsi quello sopra evidenziato, il dato diviene positivo (+1,16%) ammontando il dato omogeneo dello scorso esercizio (depurato cioè dei ricavi non ripetibili) ad € 32.419.000 circa.

In definitiva, può dirsi che la diminuzione dei ricavi per forniture è stata ampiamente compensata dal miglioramento dei ricavi da locazioni attive permanenti (+ € 1.255.000 circa), di quelli da locazioni temporanee (+ € 2.276.000) e di quelli derivanti da servizi di *Facility Management*, da servizi tecnologici ed altri (+ € 306.000).

La gestione finanziaria ha registrato un saldo negativo di circa 265.000 Euro, di proporzioni maggiori rispetto al risultato dell'esercizio 2004 (- 44.000 Euro).

Il peggioramento è imputabile, essenzialmente, al maggior indebitamento nei confronti delle banche, cui la Società ha dovuto far ricorso per far fronte all'aumentato volume degli investimenti rispetto a quelli effettuati negli esercizi precedenti.

Al riguardo va ribadita la raccomandazione formulata nello specifico paragrafo.¹⁶

¹⁶ Cfr. *supra* n. 4.1

8 – Conclusioni

I risultati della gestione confermano, anche per l'esercizio 2006, il forte impegno della Società nella valorizzazione del complesso dei beni di appartenenza pubblica, entro i limiti imposti dall'equilibrio economico-finanziario.

L'attività societaria, oltre che perseguire l'obiettivo dell'aumento di redditività delle superfici concesse in locazione e del miglioramento dei servizi ad essa connessi (che costituisce il *core business* aziendale), ha continuato ad indirizzarsi in maniera sempre più significativa verso iniziative di sviluppo strategico, mediante la programmazione e la realizzazione di nuovi, importanti progetti imprenditoriali, con l'impiego di considerevoli investimenti, finalizzati ad un'ulteriore valorizzazione del patrimonio immobiliare, che richiedono attenzione per le necessarie compatibilità di bilancio.

L'utile netto di esercizio è pari a poco più di 20 milioni di Euro e la gestione caratteristica registra un utile di 3,25 milioni di Euro circa, che, sebbene in flessione rispetto al risultato dello scorso esercizio, denota, tuttavia, una proficua gestione aziendale, essendo imputabile, essenzialmente, per un verso, ad una diminuzione di ricavi ordinari non ripetibili e, per l'altro ai maggiori accantonamenti ed alle svalutazioni effettuate per motivi prudenziali.

Il valore della produzione si attesta su un importo di 34,406 milioni di Euro con un decremento del 7,54% rispetto al risultato dell'esercizio precedente.

L'incremento del patrimonio netto è pari al 2,23% (+ 1,78 % rispetto al dato dello scorso esercizio, allorquando si registrò un aumento dello 0,45%).

Per ciò che concerne il personale, la spesa complessiva, ove si consideri il dato al netto degli incentivi all'esodo, registra, pur a fronte di un'ulteriore sensibile riduzione del numero delle unità lavorative in servizio, un aumento del 6,6%.

Tale risultato è imputabile, principalmente, alle ricadute economiche dei rinnovi contrattuali, nonché all'assunzione di nuovi dirigenti e quadri ed alla progressione verticale di talune unità di personale non dirigente.

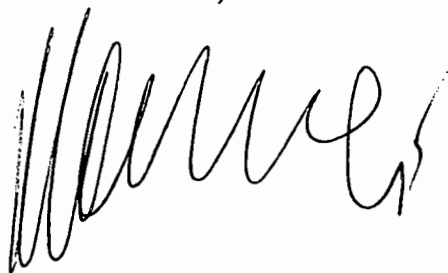
Merita, comunque, di essere evidenziato già in questa sede che la politica gestionale della Società volta alla progressiva e costante riduzione del personale, nonché all'adozione di moduli lavorativi più flessibili, ha iniziato a produrre i suoi frutti nel corso dell'esercizio 2007, risultando - sulla scorta dei dati di bilancio relativi a tale esercizio disponibili all'attualità - un'inversione di tendenza nell'andamento della spesa di che trattasi.

Con riferimento agli oneri sostenuti per collaborazioni esterne, si evidenzia, come preannunciato nella relazione relativa al precedente esercizio, una sensibile riduzione del 43,54% rispetto al dato del 2005, imputabile, soprattutto, alla circostanza che nel corso del 2006 sono state completate per la gran parte, i procedimenti tecnico-amministrativi prodromici alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi, alla ristrutturazione dell'area dell'ex Velodromo Olimpico ed alla ristrutturazione del Palazzo della Civiltà italiana, che, essendo caratterizzati da notevole complessità, elevato livello tecnologico e consistente rilievo economico, hanno reso necessario il ricorso a professionalità non presenti in Società.

La situazione patrimoniale evidenzia, rispetto all'esercizio precedente, l'aumento complessivo delle immobilizzazioni (+2,68%), determinato, fondamentalmente, dall'incremento di quelle materiali (+3,34%), nonché dell'attivo circolante, ivi compresi i crediti tributari e verso altri oltre i 12 mesi (+29,9%) e dei debiti a breve (+59,9%), a fronte di un leggero decremento (-0,04%) dei ratei e risconti passivi e di un incremento di quelli attivi (+54,65%).

L'indebitamento finanziario netto a breve registra un consistente incremento del saldo negativo.

Tuttavia, il capitale circolante netto presenta una significativa eccedenza delle attività correnti (55,76milioni di Euro circa) rispetto alle passività correnti (45,11 milioni di Euro circa).

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and strokes, likely representing the name of the official responsible for the document.

PAGINA BIANCA

E.U.R. S.p.A.

BILANCIO D'ESERCIZIO 2006



cariche sociali

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente

PAOLO CUCCIA

Amministratore delegato

MAURO MICCIO

Consiglieri

IGNAZIO ABRIGNANI

PAOLO GOBELLO

TIZIANA MAZZAROCCHI

UMBERTO MOSSO

ROBERTO SERGIO

COLLEGIO SINDACALE

Presidente

ANTONIO MASTRAPASQUA

Sindaci effettivi

ROBERTO FERRANTI

ALESSANDRO FORTE

Sindaci supplenti

FRANCESCO BILOTTI

GIOVANNI D'AVANZO

SOCIETÀ DI REVISIONE

KPMG S.p.A.



indice

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ANNO 2006

Premessa

1. *Struttura e attività della Società*
2. *Condizioni operative e sviluppi futuri*
 - Attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare
 - Attività di valorizzazione commerciale
 - Attività di comunicazione e rapporti istituzionali
 - Iniziative editoriali
 - Altre attività
 - Considerazioni conclusive
3. *Ricerca e sviluppo*
4. *Personale*
5. *Commenti ai dati economici della Società*
6. *Commenti ai dati patrimoniali e finanziari della Società*
7. *Rapporti con imprese controllate e altre parti correlate*
 - Rapporti con altre parti correlate
8. *Prevedibile evoluzione della gestione e fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio*
9. *Ulteriori informazioni ex artt. 2428, comma 3, e 2364, comma 2, del codice civile*
10. *Proposta di destinazione del risultato di esercizio*

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2006

Stato patrimoniale attivo

Stato patrimoniale passivo

Conto economico

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2006

*Premessa**Criteri di formazione**Criteri di valutazione**Dati sull'occupazione**Attività*

- B. Immobilizzazioni
- C. Attivo circolante
- D. Ratei e risconti

Passività

- A. Patrimonio netto
- B. Fondi per rischi e oneri
- C. Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
- D. Debiti
- E. Ratei e risconti
- Conti d'ordine

Conto economico

- A. Valore della produzione
- B. Costi della produzione
- C. Proventi e oneri finanziari
- E. Proventi e oneri straordinari

*Altre informazioni*PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DELL'ESERCIZIO 2006
NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO DI EUR S.P.A.RELAZIONI DEL COLLEGIO SINDACALE
E DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE*Relazione del Collegio Sindacale**Relazione della Società di Revisione*

PAGINA BIANCA

RELAZIONE
SULLA GESTIONE DELL'ANNO 2006

Premessa

L'esercizio 2006, che si chiude con utili di esercizio, al netto delle imposte, pari a circa 20,1 milioni di euro, è il settimo della società EUR S.p.A., costituita il 15 marzo del 2000, ed è stato caratterizzato da una gestione con risultati positivi.

L'attività della Società ha perseguito, come negli anni precedenti, gli obiettivi della valorizzazione del patrimonio immobiliare e della creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione e lo sviluppo dei servizi connessi, con particolare attenzione a possibili modelli di *outsourcing* per il *facility management*.

Nel corso dell'esercizio la Società ha continuato nella propria strategia volta a individuare anche operazioni che consentano di migliorare ulteriormente la redditività e di dare nuovo impulso agli investimenti strategici in corso di realizzazione.



1. Struttura e attività della Società

La Società, al fine ottimizzare le proprie risorse interne e quindi di migliorare sia la propria efficienza organizzativa che l'efficacia nel raggiungimento di nuovi e più ambiziosi obiettivi, ha ulteriormente ridefinito la propria organizzazione, ridisegnando una struttura che fosse coerente e funzionale sia con le direttive degli azionisti (si veda l'implementazione della Direzione *Audit e Risk Management*) sia con i grandi progetti di sviluppo in fase di realizzazione (Nuovo Centro Congressi, ex Velodromo Olimpico).

A tal proposito e con specifico riferimento alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi, è da rilevare la costituzione, a fine dicembre 2006, di una *newco* (EUR Congressi S.r.l.) che ha proprio per obiettivo la realizzazione e la gestione del sistema congressuale del quartiere Eur di Roma.

La struttura delineata ha mantenuto pertanto i caratteri di flessibilità e dinamicità, che hanno reso e rendono tuttora possibili le variazioni e gli adattamenti in funzione delle esigenze societarie che si manifestano di volta in volta.

Altri dettagli sono riportati anche nel paragrafo dedicato al personale.

Infine, la Società risulta a norma con le disposizioni minime di sicurezza previste dal D.Lgs. n. 196/2003 avendo redatto il Documento Programmatico della Sicurezza (DPS). Il DPS è custodito presso l'Ufficio del Responsabile della Privacy.

La presente relazione sulla gestione dell'esercizio 2006 è stata predisposta dagli Amministratori in accompagnamento al bilancio di esercizio al 31 dicembre 2006 e il suo contenuto è conforme a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile.

2. Condizioni operative e sviluppi futuri

Attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare

Con riferimento alle attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare, si ricorda che a partire dall'esercizio 2001 la Società differenziò, previa adozione di specifica delibera del Consiglio di Amministrazione, logiche e procedimenti di attivazione e realizzazione degli interventi, a seconda che essi si riferissero a immobili destinati al mercato della locazione permanente, come tali rientranti nella quota del patrimonio societario a più alta vocazione commerciale, ovvero si riferissero a iniziative immobiliari fortemente caratterizzate da valenze pubblicistiche. Relativamente alla strategia di valorizzazione del patrimonio immobiliare aziendale, come già ampiamente analizzato negli anni precedenti, se ne deve sottolineare la continuità gestionale, in piena adesione alla missione aziendale precedentemente decisa.

Per quanto riguarda le iniziative più importanti da realizzare in relazione agli investimenti, si ritiene opportuno evidenziare per importanza quanto descritto nel seguito.

EX VELODROMO OLIMPICO

Dopo il passaggio in VII Commissione Consiliare Permanente, l'Accordo di Programma è stato approvato in Consiglio Comunale con Delibera n. 84 del 3 aprile 2006 con le seguenti osservazioni:

- adeguamento degli standard urbanistici al Nuovo Piano Regolatore Generale;
- inserimento di fasce a verde extrastandard lungo gli assi stradali;
- inserimento della scuola media tra le strutture pubbliche mantenendo complessivamente la stessa Superficie Utile Lorda ("SUL") di 5.500 mq;
- progetto e realizzazione del *Velodromino* nella zona urbanistica denominata Laurentino 38 a carico del Comune di Roma con un impegno di spesa da parte di EUR S.p.A. non superiore a 1.000.000,00 di euro;
- realizzazione di una piazza in corrispondenza delle strutture pubbliche;
- stralcio dal Concorso di progettazione (previsto per i due Comparti A e B) delle opere di interesse pubblico relative alla rotatoria su viale Oceano Pacifico e i parcheggi su via dei Primati Sportivi;
- aumento della superficie destinata a foresteria fino a 6.500 mq, attribuendo al centro multifunzionale un carattere di polo con finalità medico-sportive, e conseguente diminuzione fino a 2.500 mq della superficie destinata a servizi privati autonomi.