

9. 8 settembre 2006 • *Aspettando la Notte Bianca.*

9 settembre 2006 • *Notte Bianca.*

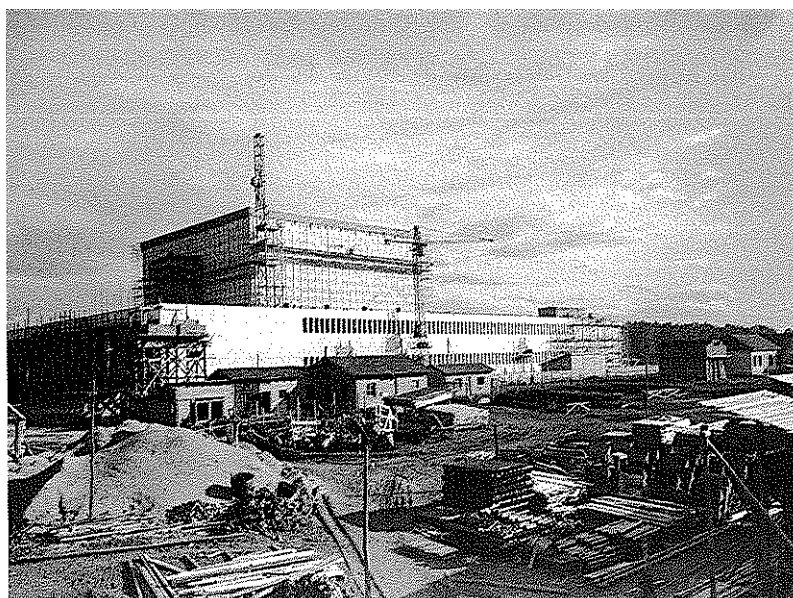
Esibizione del Dream Team della Federazione Italiana di sci nautico. L'evento è stato organizzato da EUR S.p.A. e dalla FISN. Obiettivo dell'iniziativa, oltre a promuovere il patrimonio della Società, è quello di candidare ufficialmente il Laghetto dell'Eur a costituire l'impianto di riferimento degli sport acquatici nel circuito internazionale, con la realizzazione di una struttura in forma stabile in grado di accogliere periodicamente gli appuntamenti più importanti, come per esempio la Coppa del Mondo di sci nautico. EUR S.p.A. ha inoltre ospitato alcuni eventi in collaborazione con Zètema.

10. 13-21 ottobre 2006 • *Cinema, Festa Internazionale di Roma.*

Il patrimonio immobiliare di EUR S.p.A., scenario architettonico d'eccezione, considerato dagli addetti ai lavori un set cinematografico *unico*, ha destato l'interesse del primo Festival del Cinema di Roma. La Società, in qualità di partner della manifestazione, ha realizzato una serie di eventi nel quartiere collaborando inoltre con il cinema Eurcine.

11. 24 novembre 2006 • *Convegno Le città nella città 2006, Laboratorio di rigenerazione urbana. Il bello dove non c'è.*

L'obiettivo del Simposio, che quest'anno si è svolto presso l'aula magna del Palazzo dei Congressi, è stato quello di raccogliere l'eredità della manifestazione del 2005 e proseguire così il dibattito sulla pianificazione urbanistica con particolare attenzione alla questione della riqualificazione del tessuto urbano e delle aree periferiche, alla luce dei nuovi indirizzi socio-economici dello sviluppo geografico della città, delle possibilità offerte dalle moderne tecnologie, dell'affermarsi di una nuova cultura dello sviluppo sostenibile e di un nuovo e importante senso del *bello*.



Iniziative editoriali

In collaborazione con il mensile *Specchio Economico* è stata realizzata la nuova **brochure** istituzionale di EUR S.p.A., distribuita in allegato alla rivista nel mese di maggio 2006, con una tiratura di 50.000 copie. Si tratta di una pubblicazione dove viene presentata la Società e tutte le importanti sfide che sta affrontando. Impegni che hanno generato grandi aspettative all'interno della comunità amministrativa e imprenditoriale del Paese essendo destinate a modificare e migliorare l'assetto urbanistico dell'Eur, cuore pulsante dell'economia romana.

In sinergia con la Fondazione CeSAR (Centro Studi sull'Architettura Razionalista) e la testata specializzata *Domus*, mensile di architettura, è stato realizzato il progetto editoriale **EUR Interrotta**, distribuito in allegato alla rivista nel mese di maggio 2006, con una tiratura di 70.000 copie. La prerogativa di questo progetto editoriale è quella di valorizzare quei particolari aspetti urbanistici e architettonici nel tentativo di riportare questo patrimonio, unico al mondo, a pieno titolo nel panorama dell'architettura *tradizionale*.

La scelta di *Domus* non è stata casuale poiché gli incontri con l'Eur sono stati molti e diversi, a partire dall'indicazione bibliografica di un libro pubblicato dall'Editoriale Domus nel 1940 sul Palazzo degli Uffici, oggi introvabile persino negli archivi della casa editrice.

Il n. 301 di giugno 2006 del mensile *AD*, rivista internazionale di arredamento, design e architettura ha ospitato l'articolo *L'identità ritrovata*, curato dalla Direzione Comunicazione e Rapporti Istituzionali. L'articolo offre una panoramica sul rilancio dell'Eur con *focus* particolare sul recupero funzionale del Palazzo della Civiltà Italiana e il progetto del Nuovo Centro Congressi.

Infine, è proseguita regolarmente l'attività di redazione e diffusione della newsletter **Eurinformazione**, il bimestrale di informazione di EUR S.p.A. che ha raggiunto una tiratura di 10.000 copie. La newsletter si avvale del contributo e della collaborazione di importanti firme del mondo politico, imprenditoriale, culturale e giornalistico.

Altre attività

La Società ha impostato in largo anticipo le azioni volte alla redazione del Bilancio di Responsabilità Sociale per l'anno 2006, confermando la volontà già esplicitata con l'edizione 2003 di ritornare nella sfera della responsabilità sociale dando, in tal modo, anche un forte segnale di consapevolezza e di trasparenza gestionale nei confronti di tutti gli *stakeholder*.

Considerazioni conclusive

Nell'anno 2006 sono aumentati i ricavi delle vendite e delle prestazioni – e in particolare gli affitti attivi – che si sono attestati a 32.797 migliaia di euro contro 32.419 migliaia di euro dell'anno precedente.

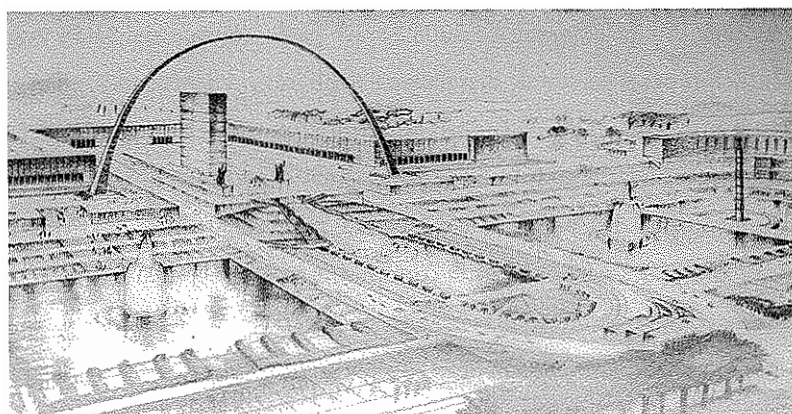
Nonostante l'esercizio 2005 sia stato positivamente influenzato da ricavi di natura non ripetibile (pari a circa 2,4 milioni di euro), l'azione di ottimizzazione dei costi operata nel 2006 ha fatto sì che il margine operativo lordo sia solo lievemente inferiore a quello del precedente esercizio (44,24% della produzione contro il 45,11% del 2005).

Particolarmente significativo è risultato l'incremento dell'utile netto (attestatosi a 20,1 milioni di euro), rispetto al dato del precedente esercizio, per effetto principalmente dell'attività di *asset management* svolta nell'esercizio.

Nei primi sette anni di vita EUR S.p.A. ha pertanto realizzato utili complessivi pari a circa 54 milioni di euro, realizzati a fronte di un patrimonio immobiliare, che, si ricorda ancora una volta, è composto solo per il 30% della sua superficie da fabbricati utilizzabili commercialmente, riveste in gran parte interesse storico-artistico-architettonico e, perciò, soggetto a vincoli di varia natura, specialmente per quanto riguarda la fase autorizzativa delle diverse iniziative d'investimento.

Ciò vuol dire che un veicolo societario che operi nell'interesse pubblico della valorizzazione ed economica gestione di patrimoni di provenienza pubblica, è in grado di assolvere a tale interesse, il quale è specifica *mission* statutaria, con risultati economici positivi.

Questi ultimi vanno letti non solo come utile riferimento per una valutazione dei rendimenti dei patrimoni pubblici aventi simili caratteristiche, ma anche, e soprattutto, come una interessante modalità di ottimizzazione della spesa pubblica e di redistribuzione alla collettività di vantaggi socio-economici.



3. Ricerca e sviluppo

La Società non svolge attività di ricerca e sviluppo nel senso *tecnologico* tradizionalmente inteso, sebbene sia di tutta evidenza l'enorme sforzo da essa prodotto per quanto riguarda tutti i fenomeni di progettualità e sperimentazione che contribuiscono alla formazione di un patrimonio di informazioni ed esperienze indispensabili per una continua crescita economica e la generazione di risultati economici attesi sempre migliori.

4. Personale

Nel corso del 2006 la Società ha continuato nel perseguimento di obiettivi già individuati e in buona parte conseguiti nei precedenti esercizi, e cioè la definizione e realizzazione di un modello di gestione del personale improntato all'ottimizzazione dei costi e allo sviluppo dell'organizzazione e delle risorse umane.

Le principali azioni effettuate nell'esercizio 2006 sono state:

1. proseguimento della politica di esodi incentivati;
2. applicazione dei rinnovi contrattuali;
3. processi di sviluppo organizzativo e del personale;
4. distacchi;
5. retribuzione accessoria (straordinari);
6. assunzioni manageriali.

L'effetto combinato di queste azioni ha portato a un leggero incremento dei costi del personale in quanto la diminuzione di personale generata dalla politica di esodi incentivati e dei distacchi è stata controbilanciata dalle nuove assunzioni (3) e dagli aumenti contrattuali.

Il costo del personale, che nel consuntivo 2005 è stato pari a complessivi 5.454 migliaia di euro (al netto dei riaddebiti per il personale distaccato e degli incentivi all'esodo), alla fine del 2006 è stato di complessivi 5.792 migliaia di euro (sempre al netto dei riaddebiti per il personale distaccato e degli incentivi all'esodo), con un incremento pertanto di circa il 6,2%; nell'anno 2005 il numero medio dei dipendenti della Società è stato di 91 unità, mentre nel corrispondente periodo del 2006 è sceso a 86,42 unità con un decremento del 5%.

Quanto sopra deve peraltro essere analizzato alla luce del fatto che il costo per dipendente relativo al 2006 sconta anche l'aumento delle retribuzioni verificatosi sia per effetto del rinnovo dell'accordo integrativo al contratto collettivo nazionale di lavoro dei dipendenti non dirigenti

(scaduto a fine 2003) sottoscritto con le organizzazioni sindacali in data 27 luglio 2005, con un'incidenza nel 2006 – su base annua – pari a circa il 3% rispetto alla quota integrativa della retribuzione del 2005, sia per effetto del rinnovo della parte economica del contratto collettivo nazionale di lavoro Federculture (scaduto a fine 2004) siglato con le Organizzazioni Sindacali il 15 dicembre 2006, con un'incidenza del 3% sulle retribuzioni annue del 2006, e in previsione, di un ulteriore 3% circa per il 2007.

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

- la diminuzione del numero totale dei dipendenti, pari a cinque persone (83 unità al 31 dicembre 2006 contro 88 unità al 31 dicembre 2005);
- il decremento di circa il 2% del numero di ore relative al lavoro straordinario (comprese quelle di lavoro suppletivo e al netto del tempo libero) che sono in linea con il consuntivo del corrispondente periodo 2005;
- il mantenimento dell'uso dello strumento del *distacco* che il D.Lgs. n. 276/2003 ("Legge Biagi") ha messo a disposizione delle aziende qualora venga riscontrato un concreto interesse reciproco; EUR S.p.A. si è trovata nel corso dell'anno 2006 nella situazione di distaccataria per tre unità e di distaccante per sei dipendenti, con un saldo attivo, quindi, di tre unità che ha generato di conseguenza un risparmio economico.

Per ritornare a ciò che riguarda il turnover del personale, va segnalato che le assunzioni manageriali (effettuate nel febbraio 2006) sono riferite a due dirigenti e a un quadro, mentre la risoluzione dei rapporti di lavoro, per esodi incentivati e limiti di età, ha riguardato otto dipendenti (tre dirigenti, un quadro e quattro dipendenti dell'area D).

Infine, nei mesi di febbraio e marzo 2006 è stato avviato un piano di sviluppo del personale, in termini di crescita di inquadramento e/o retributiva, al fine di riequilibrare le posizioni aziendali dei dipendenti.

Dal punto di vista gestionale, a partire dal 1° gennaio 2006, EUR S.p.A. ha dato corso agli accordi contrattuali relativi alla cessione in affitto del ramo d'azienda *facility management low tech* alla società collegata Marco Polo S.p.A., precedentemente acquisito dalla ex controllata EurFacility S.p.A., dopo aver esperito, come previsto dalla normativa vigente, la procedura ex art. 47 D.Lgs. n. 428/1990, così come evidenziato nella precedente relazione del bilancio 2005.

A seguito di questa operazione, 13 dipendenti della società EurFacility S.p.A. sono confluiti nella sopra citata Marco Polo S.p.A., proseguendo il rapporto di lavoro in essere, in conformità alle disposizioni del codice civile.

Completa il quadro dello sviluppo organizzativo, la decisione adottata dal Consiglio di Amministrazione il 22 dicembre 2006 di approvare le linee guida relative alla nuova organizzazione societaria, in vigore dal febbraio 2007.

In particolare si segnalano:

1. l'implementazione della Direzione *Audit e Risk Management*, a riporto del Consiglio di Amministrazione con l'introduzione di quest'ultima funzione per espressa indicazione degli azionisti. In precedenza, esisteva solo il Servizio di *Audit*;
2. la creazione del Servizio Affari Legali e Societari affidato ad interim all'Amministratore Delegato per l'ottimizzazione della gestione di tutte le pratiche legali societarie e delle attività del Consiglio di Amministrazione;
3. la previsione di possibili *spin-off* dei più significativi e importanti progetti strategici di sviluppo e valorizzazione immobiliare (Nuovo Centro Congressi e Velodromo) attraverso la creazione di *newco* per la gestione di attività oggi affidate ai RUP;
4. la conferma di un asse di gestione del *core business* societario (locazione e investimenti) basato su 2 Divisioni (Gestione Patrimonio e Sviluppo Mercato) con assegnazione delle relative responsabilità e attività.

5. Commenti ai dati economici della Società

I ricavi delle vendite e delle prestazioni (al netto di quelli non ripetibili) relativi alla gestione 2006, si attestano a 32.797 migliaia di euro, dato leggermente superiore all'anno precedente (32.419 migliaia di euro) per 378 mila euro, corrispondente a un incremento dell'1,16%.

Tale incremento è analizzabile nel seguente modo:

- miglioramento dei ricavi per affitti attivi (+1.255 migliaia di euro), per i quali si segnala in particolare modo la locazione di circa 10.000 mq all'ufficio elettorale del Comune di Roma, che, insieme ad altri contratti attivati nell'esercizio, comporterà – a regime – un canone annuo di oltre 4 milioni di euro (anche se nell'esercizio 2006 l'incremento di reddito è stato di solo 1,6 milioni di euro);
- aumento delle locazioni temporanee (+2.276 migliaia di euro) per effetto del rientro nella disponibilità gestionale del Palazzo dei Congressi, a partire dal 18 gennaio 2006 a seguito dell'Accordo Transattivo con il precedente concessionario;
- leggero miglioramento degli altri ricavi (servizi di *facility management*, servizi tecnologici e altri) per circa 306 mila euro;
- diminuzione dei ricavi per forniture (-3.459 migliaia di euro) per effetto dell'ultimazione della commessa con Poste Italiane eseguita – in massima parte – nel corso del 2005 (consegna Telehouse avvenuta a inizio 2006);

I consumi di materie e servizi esterni relativi alla gestione 2006 (al netto dei relativi recuperi) sono risultati pari a 11.777 migliaia di euro, nettamente inferiori rispetto al precedente eserci-

zio (-9,5%), oltre che per la politica di ottimizzazione dei costi attuata dalla Società, anche per il venir meno dei lavori per conto di Poste Italiane S.p.A. negli spazi attrezzati della Telehouse al Palazzo dell'Arte Antica (che aveva alimentato notevolmente la voce Acquisti, peraltro integralmente coperta alla voce Ricavi, come accennato più sopra).

Il costo del lavoro, pari al 20% del valore della produzione (17,81% nel 2005) è aumentato di circa 342 mila euro, per effetto delle dinamiche analizzate all'interno del paragrafo dedicato al personale. I risultati della politica di ottimizzazione attuata nell'esercizio avranno pieno effetto a partire dal 1° gennaio 2007.

In conseguenza dei fattori sopra citati, il margine operativo lordo è passato da 15.836 migliaia di euro nel 2005 (45,11% del valore della produzione) a 14.575 migliaia di euro nel 2006 (44,24% del valore della produzione).

Gli altri stanziamenti rettificativi (700 mila euro) si riferiscono al fondo svalutazione crediti.

Gli stanziamenti a fondi rischi e oneri si riferiscono al fondo manutenzione ciclica per 1.738 migliaia di euro (effettuato per ripartire equamente sui diversi esercizi la propria quota di competenza relativa agli oneri derivanti dallo svolgimento di tale attività) e al fondo rischi per contenziosi nei confronti dei dipendenti per 400 mila euro.

Il saldo proventi/oneri diversi (quasi totalmente riferibile a questi ultimi), comprende principalmente l'Ici di competenza (1.690 migliaia di euro) e il contributo - di competenza - per le spese di funzionamento della Fondazione Teatro dell'Opera di Roma (250 mila euro), oltre ad altre voci di minor importanza.

Il risultato operativo è passato da 7.760 migliaia di euro nel 2005 (22,11% del valore della produzione) a 3.256 migliaia di euro nel 2006 (9,88% del valore della produzione), risentendo significativamente sia del venir meno dei ricavi ordinari (ma non ripetibili) di cui sopra, sia degli accantonamenti e delle svalutazioni effettuate in ossequio al principio della prudenza.

La gestione finanziaria ha registrato un saldo negativo di circa 265 mila euro, con un peggioramento pertanto di 225 mila euro rispetto al passato esercizio.

Tale peggioramento è dovuto soprattutto al maggior indebitamento nei confronti delle banche, resosi necessario per far fronte al volume degli investimenti (notevolmente aumentato rispetto agli esercizi precedenti) effettuati dalla Società nell'esercizio 2006.

Il saldo proventi/oneri straordinari è composto principalmente dalla plusvalenza realizzata a seguito della cessione, avvenuta a fine 2006, di un terreno sito in via di Vigna Murata, angolo via Colle della Strega, pari a circa 17 milioni di euro e dall'iscrizione del credito riconosciuto dal fisco (a seguito dell'esito positivo del contenzioso attivato nei confronti dello stesso) riguardante l'Invim 1983, pari a 1,4 milioni di euro. L'imposta era stata versata nel 1992.

Il risultato netto è stato pari a 20.105 migliaia di euro (61,02% del valore della produzione), nettamente superiore al dato del precedente esercizio (8.076 migliaia di euro, 23,01% del valore della produzione), soprattutto per effetto dell'operazione di cessione commentata più sopra.

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI	31.12.2006	31.12.2005
Forniture	413	3.872
Affitti attivi	27.681	26.426
Locazioni temporanee	2.509	232
Servizi di <i>facility management</i>	516	362
Servizi tecnologici	1.089	924
Altri ricavi ordinari	589	603
A. RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	32.797	32.419
Ricavi da rinegoziazione contratti (non ripetibili)	-	2.004
Altri ricavi ordinari (non ripetibili)	-	448
Contributi in conto esercizio	150	234
B. VALORE DELLA PRODUZIONE DA LOCAZIONI E SERVIZI	32.947	35.105
Consumi di materie e servizi esterni	(11.777)	(13.016)
C. VALORE AGGIUNTO	21.170	22.089
% Valore aggiunto/Valore della produzione	64,25%	62,92%
Costo del lavoro	(5.792)	(5.454)
Incentivi esodo	(803)	(799)
D. MARGINE OPERATIVO LORDO	14.575	15.836
% Mol/Valore della produzione	44,24%	45,11%
Ammortamenti	(6.240)	(5.500)
Altri stanziamenti rettificativi	(700)	-
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(2.138)	(1.695)
Saldo proventi e oneri diversi	(2.241)	(881)
E. RISULTATO OPERATIVO	3.256	7.760
% Risultato operativo/Valore della produzione = Ros %	9,88%	22,11%
Saldo proventi e oneri finanziari e da partecipazioni	(265)	(40)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
F. RISULTATO PRIMA DEI COMPONENTI STRAORDINARI E DELLE IMPOSTE	2.991	7.720
% Risultato ante imposte e componenti straordinari/Valore della produzione	9,08%	21,99%
Proventi e oneri straordinari	18.018	356
G. RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	21.009	8.076
% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione	63,77%	23,01%
Imposte sul reddito	(904)	0
H. UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO	20.105	8.076
% Risultato del periodo/Valore della produzione	61,02%	23,01%

Importi in migliaia di euro

6. *Commenti ai dati patrimoniali e finanziari della Società*

Gli investimenti della Società nel 2006 si riferiscono principalmente a immobilizzazioni materiali per un totale di circa 29.086 migliaia di euro, che hanno riguardato principalmente: spese incrementative su beni propri per circa 16.867 migliaia di euro, macchinari e impianti per circa 571 mila euro, 673 mila euro per altri beni e per 10.975 migliaia di euro a immobilizzazioni in corso e acconti (di cui 10.621 relativamente al Nuovo Centro Congressi).

Tra le immobilizzazioni finanziarie rileva:

- l'acquisizione di una quota del Consorzio Roma Wireless (per 15 mila euro), il cui oggetto sociale consiste nella promozione, lo sviluppo, la realizzazione e la gestione di accordi, tecnologie e infrastrutture *wireless* diffuse e fruibili nell'area di Roma, nonché la promozione di iniziative che incentivino la collaborazione e il *roaming* tra i diversi operatori del settore;
- la sottoscrizione del 100% del capitale sociale della società EUR Congressi S.r.l. (pari a 10 mila euro), *newco* costituita in data 22 dicembre 2006, il cui oggetto sociale consiste nella realizzazione e gestione del sistema congressuale del quartiere Eur di Roma;
- il riscatto integrale (4 milioni di euro oltre agli interessi maturati, per far fronte al maggior fabbisogno finanziario) della polizza assicurativa (Novara Vita), che aveva una durata nominale di 5 anni (ma con la possibilità, effettivamente esercitata, di svincolare, in tutto o in parte, il capitale già dopo sei mesi) e che offriva rendimenti decisamente interessanti rispetto ad altri investimenti analoghi.

Il capitale proprio si è attestato a 690.282 migliaia di euro, coprendo per circa il 99% il capitale investito (pari a 696.935 migliaia di euro), e si è incrementato per gli utili di periodo, al netto dei dividendi distribuiti.

Il capitale di esercizio, negativo per 19.104 migliaia di euro, si è mantenuto pressoché costante, in quanto l'aumento delle altre attività (che comprendono, al 31 dicembre 2006, i residui da incassare per la vendita della partecipazione in EurFacility S.p.A., dei terreni siti in località Castellaccio e in via di Vigna Murata, angolo via Colle della Strega, i crediti nei confronti del concessionario CCI S.p.A. per effetto della transazione, per un totale di circa 36,4 milioni di euro), è stato sostanzialmente bilanciato dalla diminuzione dei crediti commerciali e dall'aumento delle altre passività (debiti tributari, dividendi - a valere sul risultato 2005 - da erogare, debiti nei confronti del concessionario CCI S.p.A. per effetto della transazione citata).

I crediti sulle vendite dei terreni hanno, per previsione contrattuale, termini di pagamento differito, mentre un ridimensionamento dei valori al 31 dicembre 2006 è avvenuto nel mese di gennaio a seguito della definitiva regolarizzazione amministrativa e finanziaria con il concessionario CCI S.p.A.

Il flusso monetario del periodo è stato negativo per 5.551 migliaia di euro, quale effetto combinato del flusso derivante dalle attività di esercizio (il cui flusso monetario ha beneficiato comunque di un autofinanziamento, inteso in senso stretto, pari a 26.345 migliaia di euro), delle attività di investimento e disinvestimento, del rimborso di finanziamenti precedentemente accesi, nonché per la distribuzione di 5 milioni di euro a titolo di dividendi a valere sul risultato di esercizio 2005. Per tali ragioni le disponibilità monetarie nette sono passate da un saldo iniziale negativo di 55 mila euro a un saldo finale, sempre negativo, di 5.606 migliaia di euro.

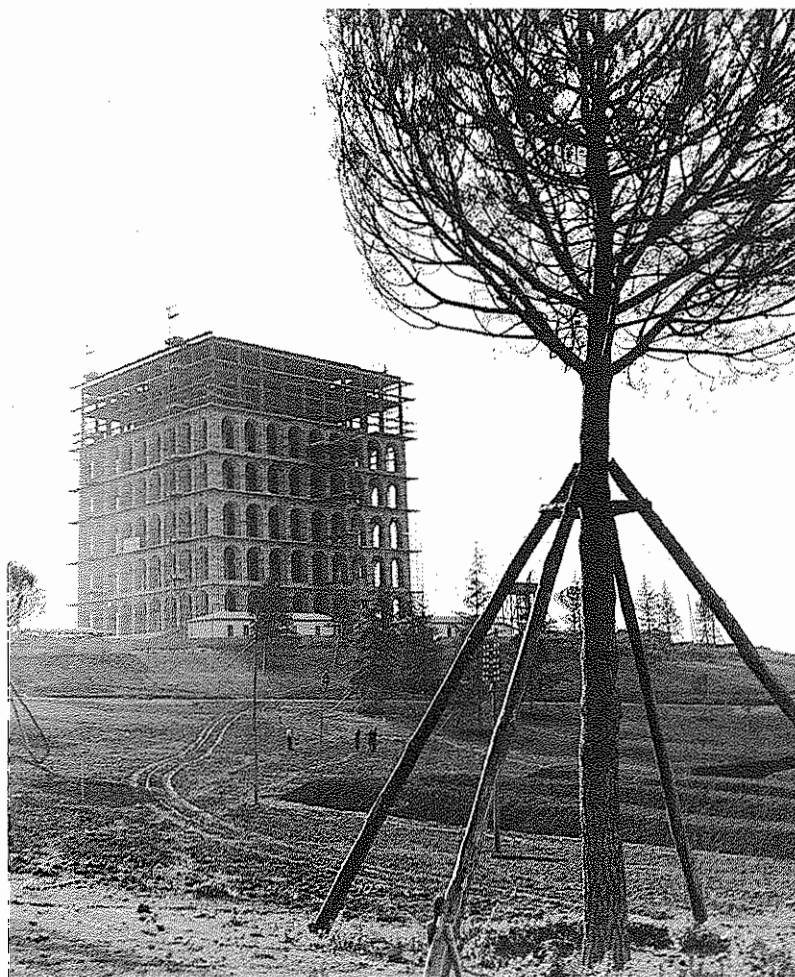


TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE	31.12.2006	31.12.2005
A. IMMOBILIZZAZIONI		
Immobilizzazioni immateriali	404	534
Immobilizzazioni materiali	714.404	691.282
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	875	850
Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	2.170	6.433
TOTALE	717.853	699.099
B. CAPITALE DI ESERCIZIO		
Rimanenze di magazzino	0	0
Crediti commerciali	13.818	19.238
Altre attività	41.293	20.989
Debiti commerciali	(16.131)	(16.285)
Fondi per rischi e oneri	(2.226)	(1.203)
Altre passività	(55.858)	(41.534)
TOTALE	(19.104)	(18.795)
C. CAPITALE INVESTITO, DEDOTTE LE PASSIVITA' DI ESERCIZIO (A+B)	698.749	680.304
D. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	(1.814)	(2.056)
E. CAPITALE INVESTITO, DEDOTTE LE PASSIVITA' DI ESERCIZIO E IL TFR (C+D)	696.935	678.248
coperto da:		
F. CAPITALE PROPRIO		
Capitale versato	645.248	645.248
Riserve e risultati a nuovo	24.929	21.854
Utile/(Perdita) del periodo	20.105	8.076
TOTALE	690.282	675.178
G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO A MEDIO/LUNGO TERMINE	1.047	3.015
H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE TERMINE (DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE)		
Debiti finanziari a breve	7.580	5.243
Disponibilità e crediti finanziari a breve	(1.974)	(5.188)
Ratei e risconti di natura finanziaria, netti	-	-
TOTALE	5.606	55
(G+H)	6.653	3.070
I. TOTALE COME IN E (F+G+H)	696.935	678.248

Importi in migliaia di euro

TAVOLA DI RENDICONTO FINANZIARIO	31.12.2006	31.12.2005
A. DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE INIZIALI (INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE INIZIALE)	(55)	13.564
B. FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO		
Utile/(Perdita) del periodo	20.105	8.076
Ammortamenti	6.240	5.500
(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni	(17.157)	(464)
(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	0	0
Variazioni del capitale di esercizio	309	(14.598)
Variazione netta del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(242)	(114)
TOTALE	9.255	(1.600)
C. FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO IN IMMOBILIZZAZIONI		
Investimenti in immobilizzazioni:		
Immateriali	(147)	(304)
Materiali	(29.086)	(16.088)
Finanziarie	(25)	(4.689)
Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni	21.420	19.252
TOTALE	(7.838)	(1.829)
D. FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Nuovi finanziamenti	0	0
Conferimenti dei Soci	0	0
Contributi in conto capitale	0	0
Rimborsi di finanziamenti	(1.968)	(5.190)
Rimborsi di capitale proprio	0	0
TOTALE	(1.968)	(5.190)
E. DISTRIBUZIONE UTILI	(5.000)	(5.000)
F. FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO (B+C+D+E)	(5.551)	(13.619)
G. DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE FINALI (INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE FINALE) (A+F)	(5.606)	(55)

Importi in migliaia di euro

7. Rapporti con imprese controllate e altre parti correlate

Rapporti con altre parti correlate

La Società ha in corso rapporti di locazione sia con il Ministero dell'Economia, sia con il Comune di Roma, entrambi azionisti della Società, nonché con la partecipata Marco Polo S.p.A. Le condizioni contrattuali che regolano tali rapporti sono in linea con le condizioni praticate dalla Società agli altri conduttori terzi, tenuto conto, ovviamente, delle diverse tipologie d'uso interessate di volta in volta.

Nel corso dell'esercizio, come più volte richiamato nel corso della presente relazione, EUR S.p.A. ha costituito una *newco* (EUR Congressi S.r.l.) per la quale la Società ha provveduto al versamento integrale del 100% del capitale sociale (10 mila euro).

Per quanto attiene ai rapporti con il Ministero dell'Economia e delle Finanze si evidenzia che:

- i crediti di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2006, ammontano a 441 mila euro;
- i debiti di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2006 nei confronti del suddetto Ministero ammontano a 4,5 milioni di euro (per dividendi a valere sull'utile di esercizio 2005);
- i ricavi dell'esercizio 2006 ammontano a 180 mila euro;
- non si rilevano, per l'esercizio 2006, costi riferibili a rapporti con il suddetto Ministero.

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune di Roma si evidenzia che:

- i crediti di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2006, ammontano a 3.861 migliaia di euro;
- i debiti di EUR S.p.A. nei confronti del suddetto ente locale ammontano a 500 mila euro (per dividendi a valere sull'esercizio 2005);
- i ricavi dell'esercizio 2006 ammontano a 6.074 migliaia di euro (locazioni);
- non si rilevano, per l'esercizio 2006, costi riferibili a rapporti con il suddetto ente locale.

Per quanto attiene ai rapporti con la società Marco Polo S.p.A. si evidenzia che:

- i crediti di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2006, ammontano a 109 mila euro;
- i debiti di EUR S.p.A. nei confronti della suddetta società ammontano a 2.955 migliaia di euro;
- i ricavi dell'esercizio 2006 ammontano a 109 mila euro (per affitto ramo d'azienda e riaddebiti personale distaccato);
- i costi (per servizi di *facility management*) dell'esercizio 2006 riferibili a rapporti con la suddetta società ammontano a 4.177 migliaia di euro più 373 mila euro imputabili al fondo manutenzione ciclica;
- gli investimenti realizzati attraverso la collegata ammontano a 603 mila euro.

Oltre a quanto sopra evidenziato, nel corso dell'esercizio non sono intervenuti rapporti con altre parti correlate.

8. Prevedibile evoluzione della gestione e fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Per quanto riguarda la prevedibile evoluzione della gestione, a completamento di quanto descritto nel paragrafo 2 circa gli investimenti relativi alla valorizzazione del patrimonio immobiliare, si prevede di focalizzare le attività principalmente sui progetti di maggior rilievo (tra cui, in particolare il Nuovo Centro Congressi) per i quali sono in atto le azioni necessarie al fine di assicurarne la sostenibilità economico-finanziaria nonché le più idonee condizioni gestionali.

La Società prevede inoltre di continuare l'attività di gestione e valorizzazione del patrimonio (peraltro già ampiamente descritta nel paragrafo 2), avviando nel 2007 un'altra serie di interventi tra i quali si ricordano i lavori di ristrutturazione dell'immobile *Fungo*, l'allestimento e messa in funzione del Salone delle Colonne e della zona espositiva del Plastico del Comune di Roma nel Palazzo dell'Arte Antica, la ristrutturazione e rifunionalizzazione di una parte dei locali della Stazione dei Carabinieri. Per quanto riguarda i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, si segnala quanto segue.

NUOVO CENTRO CONGRESSI

Dopo il 31 dicembre 2006 la Società ha:

- avviato una procedura competitiva per l'individuazione di un soggetto finanziatore per il progetto Nuovo Centro Congressi la parte non coperta da finanziamenti pubblici, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 19 febbraio 2007;
- ricevuto dal progettista in data 31 gennaio 2007 il progetto esecutivo dell'opera, sul quale la società Italsocotec ha svolto le verifiche per poter procedere con la pubblicazione del bando di gara per l'esecuzione delle opere;
- predisposto la documentazione per il bando di gara per l'esecuzione delle opere di realizzazione del Nuovo Centro Congressi, secondo la modalità della procedura ristretta e il criterio di valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 14 marzo 2007; il bando è stato inviato alla Gazzetta Ufficiale Europea GUCE il 15 marzo 2007; si prevede che la selezione e contrattualizzazione dell'aggiudicatario possa avvenire entro ottobre 2007, in maniera tale da permettere immediatamente dopo l'inizio dei lavori.

Inoltre, in data 6 marzo 2007 la Giunta Comunale ha approvato la delibera di assegnazione a EUR S.p.A. dei nuovi contributi pubblici a valere su fondi di Roma Capitale per 60 milioni di euro, suddivisi in 20 milioni di euro all'anno dal 2007 al 2009, finalizzati alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

**PARCHEGGI PERTINENZIALI E PUBBLICI
AL SERVIZIO DEL NUOVO CENTRO CONGRESSI**

Sono proseguiti i lavori della Conferenza dei Servizi indetta dal VI Dipartimento del Comune di Roma per l'esame e approvazione del Piano della Mobilità e della Sosta presentato dalla Società al fine di definire la localizzazione dei parcheggi esterni all'area di sedime del Nuovo Centro Congressi, in via definitiva e più conveniente dal punto di vista tecnico e della sostenibilità economica finanziaria.

In data 6 marzo 2007 la Giunta Comunale ha approvato la nuova delibera che modifica la localizzazione dei parcheggi di standard a servizio del Nuovo Centro Congressi, a modifica della Delibera n. 130/2001; la nuova localizzazione è quella emersa dal Piano della Mobilità e della Sosta, e più precisamente nelle aree di piazzale Marconi e viale della Civiltà del Lavoro.

***9. Ulteriori informazioni ex artt. 2428, comma 3,
e 2364, comma 2, del codice civile***

In aggiunta a quanto finora evidenziato, si segnala che nel corso del 2006 la Società non ha posseduto azioni proprie, né tramite società fiduciarie o interposta persona. La Società non ha sedi secondarie.

La presente relazione sulla gestione è stata predisposta in ossequio a quanto previsto dal codice civile a corredo del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2006.

10. Proposta di destinazione del risultato di esercizio

In conformità con quanto previsto dallo Statuto sociale e dalla vigente normativa, il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea degli Azionisti di destinare l'utile di esercizio, pari a 20.105.608 euro, come segue:

- 1.005.280 euro, pari al 5%, a riserva legale;
- 5.000.000 euro a dividendi;
- 14.100.328 euro a riserva straordinaria.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Paolo Cuccia

PAGINA BIANCA