

Attività

B. Immobilizzazioni

I. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Di seguito si evidenziano i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni in esame alla data del 31 dicembre 2006:

	RICERCA SVILUPPO E PUBBLICITA'	BREVETTI E OPERE D'INGEGNO	LICENZE E MARCHI	AVVIAMENTO	ALTRE IMMOBILIZZ. IMMATERIALI	TOTALE
SALDO AL 31.12.2005	452	38	14	30	0	534
Costo	1.686	280	24	50	0	2.218
Fondo ammortamento	(1.234)	(242)	(10)	(20)	0	(1.684)
Incremento per investimento 31.12.2006	15	85	0	0	48	148
Decrementi per ammortamenti	(221)	(34)	(2)	(10)	(10)	(277)
Riclassifiche	0	0	0	0	0	0
Decrementi per dismissioni	0	0	0	0	0	0
Costo	1.701	365	24	50	48	2.366
Fondo ammortamento	(1.455)	(276)	(12)	(30)	(10)	(1.961)
SALDO AL 31.12.2006	245	89	12	20	38	404

Spese ricerca sviluppo e pubblicità

Gli incrementi, pari a 15 mila euro, sono conseguenti alle spese sostenute per lo sviluppo di un progetto di riqualificazione dell'area metropolitana in quartieri limitrofi all'Eur.

Diritti di brevetto e di utilizzazione di opere dell'ingegno

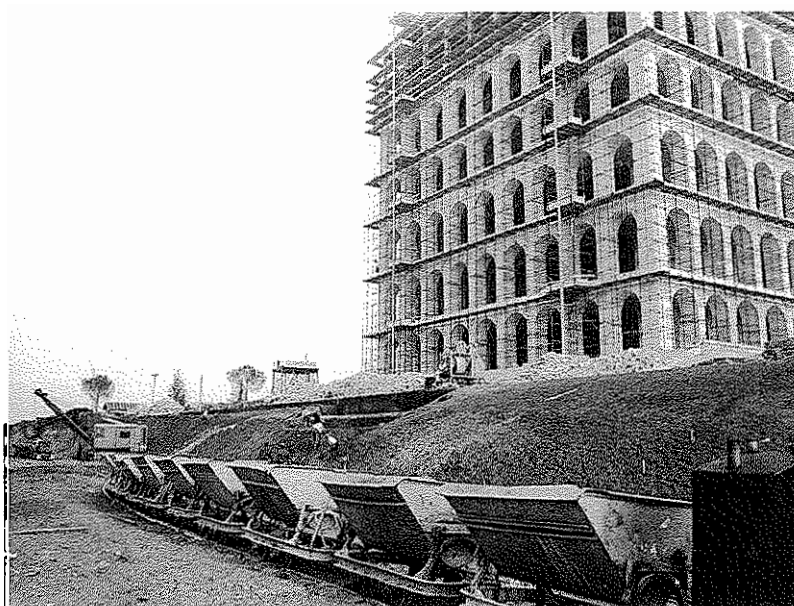
Gli incrementi sono conseguenti all'acquisizione di nuovi programmi software. In particolare, la Società ha acquistato un nuovo programma di gestione integrata che consentirà una gestione unitaria dell'intero ciclo aziendale.

Avviamento

L'importo è conseguente all'acquisizione di un ramo aziendale per la gestione di attività *high tech* ed è ritenuto pienamente recuperabile a fronte dei redditi futuri generati dal medesimo.

Altre immobilizzazioni immateriali

L'incremento delle altre immobilizzazioni è relativo ai contributi di allacciamento alla rete elettrica di immobili in corso di ristrutturazione.



II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono costituite per la gran parte dagli immobili, caratterizzanti la struttura del quartiere, già di proprietà dell'Ente.

Di seguito si evidenziano i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni in esame alla data del 31 dicembre 2006:

	TERRENI E FABBRICATI	IMPIANTI E MACCHINARI	ALTRI BENI	IMMOBILIZZ. IN CORSO E ACCONTI	TOTALE
SALDO AL 31.12.2005	672.902	11.733	1.230	5.416	691.281
Valore capitale	684.480	17.571	2.752	5.416	710.219
Rivalutazioni	0	0	0	0	0
Fondo ammortamento economico-tecnico	(11.578)	(5.838)	(1.522)	0	(18.938)
Fondo ammortamento anticipato	0	0	0	0	0
Incrementi per investimento	16.867	571	673	10.975	29.086
Riclassifiche	146	2.640	0	(2.786)	0
Valore capitale	146	2.636	0	(2.786)	(4)
Fondo ammortamento economico-tecnico	0	4	0	0	4
Fondo ammortamento anticipato	0	0	0	0	0
Decrementi per ammortamento	(2.722)	(2.906)	(335)	0	(5.963)
Decrementi per dismissioni	0	0	0	0	0
Valore capitale	0	0	0	0	0
Fondo ammortamento economico-tecnico	0	0	0	0	0
Fondo ammortamento anticipato	0	0	0	0	0
Valore capitale	701.493	20.778	3.425	13.605	739.301
Rivalutazioni	0	0	0	0	0
Fondo ammortamento economico-tecnico	(14.300)	(8.740)	(1.857)	0	(24.897)
Fondo ammortamento anticipato	0	0	0	0	0
SALDO AL 31.12.2006	687.193	12.038	1.568	13.605	714.404

Per quanto concerne la voce Terreni e fabbricati, occorre rammentare che nel mese di dicembre la Società ha stipulato l'atto di cessione di un terreno la cui attuale capacità edificatoria è stata sostanzialmente modificata nell'accordo di programma predisposto dalla Società in accordo con gli uffici del Comune di Roma. In relazione all'avanzato stato dell'iter autorizzativo del suddetto accordo di programma, si è ritenuto altamente probabile che la correlata Convenzione esecutiva possa essere stipulata entro il corrente anno 2007.

L'atto di compravendita è sottoposto alla condizione risolutiva della mancata stipula della Convenzione citata tra la parte acquirente e il Comune di Roma entro 24 mesi dalla data dell'atto stesso. La possibilità che non si giunga alla stipula della Convenzione di cui sopra è stata ritenuta di entità trascurabile. L'atto si è pertanto perfezionato e ha prodotto i suoi effetti giuridici ed economici fin dal momento della sua stipula. Conseguentemente, è stata rilevata la plusvalenza derivante dalla vendita, pari al totale corrispettivo pattuito in quanto il valore del terreno oggetto di compravendita non è stato rilevato in sede peritale, stante l'attuale capacità edificatoria e destinazione d'uso.

L'incremento delle immobilizzazioni materiali, pari a 29.086 migliaia di euro (e la relativa ripartizione, tenuto conto delle riclassifiche) è dovuto a:

- 15.829 migliaia di euro, per spese di manutenzione straordinaria di natura incrementativa sostenute sugli immobili di interesse storico;
- 1.184 migliaia di euro, per spese di manutenzione straordinaria di natura incrementativa e ulteriori oneri sostenuti sugli altri immobili;
- 3.211 migliaia di euro per impianti e attrezzature;
- 673 mila euro per altri beni;
- 8.189 migliaia di euro per immobilizzazioni in corso.

In particolare, si indicano di seguito i principali investimenti effettuati.

Terreni e fabbricati

- a. 4.650 migliaia di euro per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Antica;
- b. 2.778 migliaia di euro per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Moderna;
- c. 3.098 euro per la ristrutturazione del Palazzo della Polizia Scientifica;
- d. 1.748 mila euro per la ristrutturazione del Salone delle Fontane;
- e. 1.371 migliaia di euro per la ristrutturazione del Palazzo degli Uffici;
- f. 833 mila euro per le spese sostenute per la ristrutturazione di altri palazzi storici (Tradizioni Popolari, Archivi di Stato, Palazzo delle Scienze);

- g. 1.351 mila euro per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo della Civiltà Italiana;
- h. 475 mila euro per le spese sostenute per la progettazione e realizzazione delle piattaforme sul lago nonché per la riqualificazione di zone comprese nel parco;
- i. 709 mila euro per altre spese e oneri di manutenzione straordinaria su altri immobili non storici.

Impianti e macchinari

- a. 2.330 migliaia di euro per le spese relative all'impianto TLH presso il Palazzo dell'Arte Moderna, completato nel corso dell'anno 2006 e già iscritto tra le immobilizzazioni in corso del precedente esercizio per 2.227 migliaia di euro;
- b. 574 migliaia di euro per la realizzazione dell'impianto di condizionamento del Palazzo dell'Arte Antica, completato nel corso dell'esercizio 2006 e già iscritto tra le immobilizzazioni in corso del 2005 per 559 mila euro;
- c. 313 migliaia di euro per la realizzazione di due nuove Telehouse;
- d. 140 mila euro per ulteriori investimenti in impianti (reti *Lan*, rete in fibra, rete *Wi-Fi*, etc.).

Altri beni

- a. 466 mila euro per l'acquisto di macchine elettroniche e stigliature;
- b. 207 mila euro per l'acquisto di mobili.

Immobilizzazioni in corso e acconti

In merito all'accordo transattivo stipulato in data 23 dicembre 2005 con riguardo al Centro Congressi sulla base del quale le parti si erano fatte reciproche concessioni, in parte rimesse alla decisione di un Collegio Arbitrale, si precisa che il lodo arbitrale è stato emesso e che si è reso ormai definitivo e inoppugnabile e pertanto sono state contabilizzate le seguenti spese:

- a. spese di progettazione per 3.109 migliaia di euro;
- b. ulteriori spese sostenute dal concessionario, per 2.257 migliaia di euro.

Ulteriori costi capitalizzati sul Centro Congressi sono rappresentati dai seguenti oneri sostenuti per:

- adeguamento delle reti idriche, telefoniche e del gas per 1.033 migliaia di euro;
- progettazione esecutiva per 1.960 migliaia di euro;
- indagini geologiche per 257 mila euro;
- assistenza tecnico-legale e altre spese per 2.005 migliaia di euro.

Le altre spese incluse tra le immobilizzazioni in corso sono rappresentate da:

- a. 127 mila euro, per spese parcheggio funzionale al Centro Congressi;
- b. 151 mila euro per la realizzazione del nuovo centro sportivo, a seguito dell'accordo bonario raggiunto nel febbraio 2006 con l'attuale conduttore del circolo Ymca;
- c. 20 mila euro per la realizzazione di un impianto fotovoltaico;
- d. 11 mila euro per la realizzazione di cancelli all'interno dei parchi;
- e. 45 mila euro per le spese sostenute per la realizzazione del nuovo velodromo.

III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Partecipazioni

SALDO AL 31.12.2005	SALDO AL 31.12.2006	DIFFERENZA
850	875	25

	VALORE AL 31.12.2005	INCREMENTO	DECREMENTO	VALORE AL 31.12.2006
Imprese controllate	0	10	-	10
Imprese collegate	600	-	-	600
Altre	250	15	-	265
TOTALE	850	25	-	875

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della Società.

Le partecipazioni sono così rappresentate:

- quanto a 10 mila euro, dalla quota di partecipazione totalitaria nella società, costituita il 22 dicembre 2006, EUR Congressi S.r.l., avente lo scopo specifico di realizzare e gestire il sistema congressuale del quartiere Eur. Il primo esercizio della società si chiuderà il 31 dicembre 2007;
- quanto a 250 mila euro, dalla quota di pertinenza del Fondo di dotazione della Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana;
- quanto a 600 mila euro, dalla quota di partecipazione pari al 33% nella società Marco Polo S.p.A.;
- quanto a 15 mila euro, dalla quota di partecipazione al Consorzio Roma Wireless.

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute:

DENOMINAZIONE	CITTA' O STATO ESTERO	CAPITALE SOCIALE	PATRIMONIO NETTO	UTILE/ (PERDITA)	%	VALORE
Marco Polo S.p.A.	Roma	894	1.818	31	33	600
EUR Congressi S.r.l.	Roma	10	10	-	100	10
Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana	Roma	500	566	(5)	50	250

La Fondazione non ha scopo di lucro ma quello di ideare e gestire attività museali, artistiche e culturali finalizzate alla riqualificazione urbana del territorio del Comune di Roma. In caso di scioglimento, il patrimonio sarà devoluto, proporzionalmente ai conferimenti da ciascuno effettuati, ai Soci fondatori e agli altri eventuali Soci.

Come già evidenziato in premessa, non è stato predisposto il bilancio consolidato ai sensi dell'art. 28 del D.Lgs. n. 127/1991.

Crediti

SALDO AL 31.12.2005	SALDO AL 31.12.2006	DIFFERENZA
2.344	2.170	(174)

I crediti, complessivamente pari a 2.170 migliaia di euro, sono costituiti per 2.056 migliaia dal credito Ina, pari alle somme versate per la polizza Tfr stipulata con detta società in favore dei dipendenti. L'importo residuo è costituito da depositi cauzionali.

Altri titoli

SALDO AL 31.12.2005	SALDO AL 31.12.2006	DIFFERENZA
4.089	0	(4.089)

La Società, al fine di non gravare la situazione di tesoreria, ha riscattato la polizza assicurativa (Novara Vita) di capitalizzazione a premio unico.

C. Attivo circolante

II. CREDITI

Per una più chiara comparabilità con i dati dell'esercizio precedente, sono state effettuate alcune riclassificazioni delle voci di bilancio dell'esercizio stesso.

SALDO AL 31.12.2005	SALDO AL 31.12.2006	DIFFERENZA
40.138	54.976	14.838

Il fondo svalutazione crediti si è incrementato rispetto al precedente esercizio passando da 1.276 migliaia di euro a 1.665 migliaia di euro. L'accantonamento, pari a 700 mila euro, è stato effettuato sulla base di una attenta valutazione delle posizioni creditorie della Società. Il fondo è stato altresì utilizzato a fronte di alcune transazioni avvenute nel periodo per 311 mila euro.

Il saldo dei crediti è così suddiviso secondo le scadenze:

	ENTRO 12 MESI	OLTRE 12 MESI	OLTRE 5 ANNI	TOTALE
Verso clienti (netti)	13.710	-	-	13.710
Verso imprese collegate	109	-	-	109
Crediti tributari	516	171	-	687
Crediti verso altri	39.455	1.015	-	40.470
TOTALE	53.790	1.186	-	54.976

I crediti verso i clienti, tutti nazionali, attengono all'attività istituzionale della Società.

I crediti al 31 dicembre 2006 sono così costituiti:

	SALDO AL 31.12.2005	SALDO AL 31.12.2006	DIFFERENZA
Crediti documentati da fatture	15.448	14.939	(509)
Crediti per fatture da emettere	5.067	539	(4.528)
Rettifica crediti per note di credito da emettere	0	(103)	(103)
Fondo svalutazione crediti	(1.276)	(1.665)	(389)
Crediti verso imprese collegate	-	109	109
Crediti tributari	1.809	687	(1.122)
Verso altri	19.090	40.470	21.380
TOTALI	40.138	54.976	14.838

I crediti per fatture emesse e da emettere si riferiscono principalmente alle locazioni di immobili.

I crediti tributari sono così costituiti:

	SALDO AL 31.12.2005	SALDO AL 31.12.2006	DIFFERENZA
Crediti verso l'Erario per ritenute subite	56	17	(39)
Crediti verso l'Erario per Ires	1.097	671	(426)
Crediti verso l'Erario per Irap	244	-	(244)
Erario conto Iva	412	0	(412)
TOTALI	1.809	687	(1.122)

Il credito Ires si è incrementato di un importo pari alle ritenute applicate sugli interessi attivi bancari maturati nell'esercizio (17 mila euro) e decrementato per la compensazione, nei limiti normativamente fissati (516 mila euro), con altri tributi e/o contributi.

I crediti verso altri sono così suddivisi:

	SALDO AL 31.12.2005	SALDO AL 31.12.2006	DIFFERENZA
Inail per acconti	32	32	0
Anticipi a fornitori	380	436	56
Invim 1991	682	682	0
Invim 1991 interessi	527	474	(53)
Invim 1983	-	447	447
Invim 1983 interessi	-	599	599
Crediti verso concessionario per risoluzione	9.836	9.836	0
Altri	7.633	27.964	20.331
TOTALE	19.090	40.470	21.380

Si rammenta che a seguito del giudizio conclusosi innanzi alla Commissione Tributaria Centrale avverso avvisi di liquidazione in materia di Invim 1983, i ricorsi proposti dalla Società sono stati tutti accolti e le relative sentenze si sono rese definitive in data 5 giugno 2006. E' stato conseguentemente iscritto il credito per il capitale oltre interessi maturati.

Nella voce Altri crediti sono stati iscritti:

- il credito verso il Concessionario a seguito della risoluzione consensuale della convenzione per la realizzazione del Centro Congressi, pari a 9.836 migliaia di euro. L'importo è stato parzialmente compensato con il corrispondente debito iscritto tra le passività nel mese di gennaio del corrente anno. La parte residua è stata incassata contestualmente;
- il credito residuo relativo alla cessione del terreno precedentemente descritta, pari a 19.468 migliaia di euro. L'incasso del credito è in parte legato alla stipula della convenzione esecutiva dell'accordo di programma per la cui analisi si rinvia a quanto già indicato nella presente nota;
- il credito residuo relativo alla cessione del terreno *Castellaccio* avvenuta alla fine dell'anno 2005, pari a 6.562 migliaia di euro. Si rammenta che il saldo del prezzo è legato alla stipula della variante di convenzione urbanistica per la zona Eur Castellaccio;
- il credito per servizi correlati alla cessione dell'impianto sportivo in corso di realizzazione a fronte dell'accordo stipulato con il circolo sportivo Ymca e di cui si è ampiamente detto in precedenza, pari a 897 mila euro;
- altri crediti minori per 1.037 migliaia di euro.

IV. DISPONIBILITA' LIQUIDE

SALDO AL 31.12.2005	SALDO AL 31.12.2006	DIFFERENZA
5.188	1.974	(3.214)

Le disponibilità sono così suddivise:

	SALDO AL 31.12.2005	SALDO AL 31.12.2006	DIFFERENZA
Depositi bancari e postali	5.175	1.917	(3.258)
Assegni	0	40	40
Denaro/altri valori in cassa	13	17	4
TOTALE	5.188	1.974	(3.214)

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

D. Ratei e risconti

SALDO AL 31.12.2005	SALDO AL 31.12.2006	DIFFERENZA
89	135	46

Non sussistono, al 31 dicembre 2006, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.
Per la gran parte si riferiscono a costi sostenuti per servizi non di competenza dell'esercizio.

Passività

A. Patrimonio netto

	SALDO AL 31.12.2005	SALDO AL 31.12.2006	DIFFERENZA
	675.177	690.380	15.203

	31.12.2005	INCREMENTI	DECREMENTI	31.12.2006
Capitale	645.248	-	-	645.248
Riserva legale	1.297	404	-	1.701
Altre riserve	1.329	-	-	1.329
Riserva straordinaria	19.227	2.672	-	21.899
Utile/(Perdita) dell'esercizio	8.076	20.106	8.076	20.106
TOTALE	675.177	23.182	8.076	690.283

La variazione intervenuta nelle singole voci del patrimonio netto per gli anni 2004, 2005 e 2006 è allegata alla presente nota integrativa (vedi allegato a p. 90).

Il capitale sociale è così composto:

AZIONI	NUMERO	VALORE NOMINALE
Ordinarie	6.452.480	100 euro
Privilegiate	-	
Di risparmio	-	
Quote	-	
TOTALE	6.452.480	

Vi ricordiamo anche, in riferimento all'art. 10 della Legge n. 72 del 9 marzo 1983, che per i beni in patrimonio, non sono state eseguite rivalutazioni monetarie.

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti:

	IMPORTO	POSSIBILITA' DI UTILIZZO*	QUOTA DISPONIBILE	UTILIZZAZIONI EFFETTUATE NEI 3 ESERCIZI PRECEDENTI	
				<i>Per copertura perdite</i>	<i>Per altre ragioni</i>
Capitale	645.248	B			
Riserva legale	1.701	B			
Altre riserve	1.329	A, B, C			
Riserva straordinaria	21.899	A, B, C			

* A = Per aumento di capitale

B = Per copertura perdite

C = Per distribuzione ai Soci

Si precisa che nel patrimonio netto esistono solo riserve formate con somme che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile della Società. Infatti, con riferimento specifico alle Altre riserve per complessivi 1.329 migliaia di euro (Riserva di trasformazione per 916 mila euro e Riserva Laurentina per 413 mila euro), si ribadisce quanto già espresso nel precedente bilancio e cioè che esse derivano dall'aggiustamento di alcune poste periziate al 31 dicembre 1999 dall'apposita Commissione di esperti sino al 14 marzo 2001. Trattasi pertanto di riserve costituenti parte integrante del patrimonio di "trasformazione" che, per il principio della neutralità fiscale dell'operazione stessa, non possono essere considerate in ogni caso tassabili.

La riserva legale e quella straordinaria di euro, rispettivamente, 1.701 migliaia e 21.899 migliaia, sono state formate con gli utili degli esercizi passati che l'Assemblea dei Soci ha destinato a incremento del patrimonio sociale. Nel corso del precedente esercizio l'Assemblea dei Soci ha deliberato la distribuzione di dividendi sugli utili prodotti nel 2005 per 5 milioni di euro.

B. Fondi per rischi e oneri

La movimentazione è la seguente:

	SALDO AL 31.12.2005	INCREMENTI	DECREMENTI	SALDO AL 31.12.2006
	1.203	2.166	1.143	2.226

	31.12.2005	INCREMENTI	DECREMENTI	31.12.2006
Fondo Tfm	71	28	-	99
Fondo imposte	125	-	-	125
Fondo manutenzioni programmate	185	1.738	809	1.114
Fondo rischi contenzioso	455	-	46	409
Fondo rischi contenzioso dipendenti	368	400	288	479
TOTALE	1.203	2.166	1.143	2.226

Il fondo rischi contenzioso è stato stanziato nei precedenti esercizi per questioni attinenti la gestione dell'ex Ente.

L'incremento dei fondi rischi è conseguente ai seguenti accantonamenti:

- 1.738 migliaia di euro per spese di manutenzione ciclica (vedi avanti tra gli accantonamenti per il commento);
- 400 mila euro per contenzioso del lavoro;
- 28 mila euro per fondo Tfm amministratori.

Il decremento è così composto:

- 809 migliaia di euro per utilizzo del fondo spese manutenzioni cicliche;
- 288 mila euro per utilizzo del fondo rischi contenzioso del lavoro;
- 46 mila euro per erogazioni relative a transazioni effettuate nell'esercizio 2006.

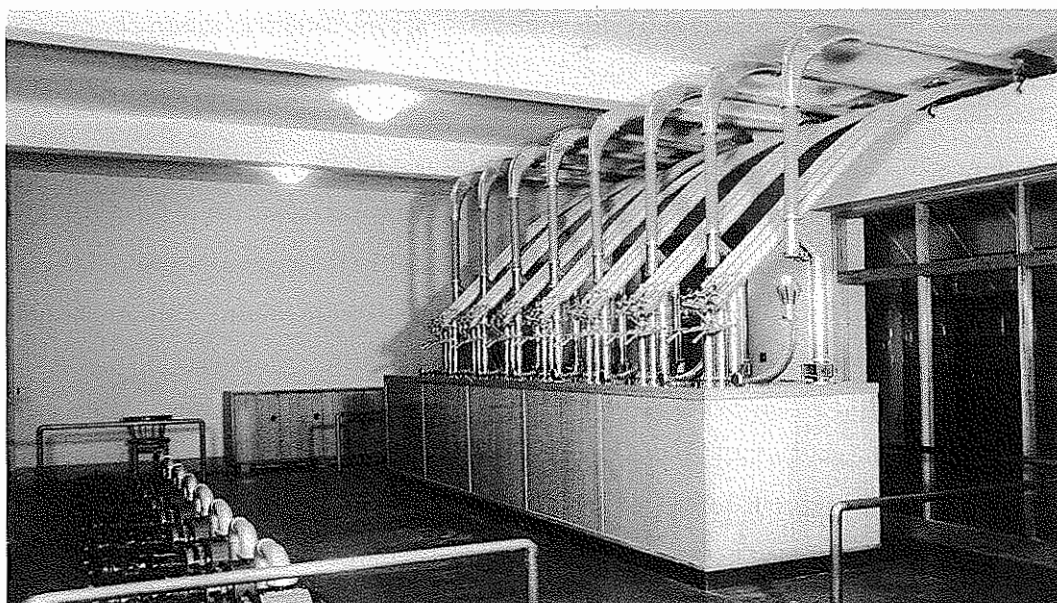
C. Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

SALDO AL 31.12.2005	SALDO AL 31.12.2006	DIFFERENZA
2.056	1.814	(242)

La variazione è così costituita:

	VALORE
Saldo iniziale	2.056
Incremento per accantonamento dell'esercizio	269
Acconti pagati nel 2006	(21)
Tfr Previdai 2006	(41)
Decremento per utilizzo dell'esercizio	(449)
TOTALE	1.814

Il Tfr accantonato rappresenta l'effettivo debito della Società al 31 dicembre 2006 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti ai dipendenti.



D. Debiti

SALDO AL 31.12.2005	SALDO AL 31.12.2006	DIFFERENZA
30.730	45.285	14.555

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa.

	ENTRO 12 MESI	OLTRE 12 MESI	OLTRE 5 ANNI	TOTALE
Debiti verso banche	4.219	-	-	4.219
Mutuo Banca di Roma	2.028	1.047	-	3.075
Mutuo Banca di Roma	1.333	-	-	1.333
Acconti	81	-	-	81
Debiti verso fornitori	13.095	-	-	13.095
Debiti verso imprese collegate	2.955	-	-	2.955
Debiti tributari	5.589	-	-	5.589
Debiti verso istituti di previdenza	488	-	-	488
Altri debiti	14.278	172	-	14.450
TOTALE	44.068	1.219	-	45.285

Il saldo del debito verso banche al 31 dicembre 2006 esprime l'effettivo debito per capitale, interessi e oneri accessori maturati ed esigibili.

I debiti verso banche sono rappresentati dagli scoperti di conto corrente.

Il mutuo con parziale scadenza oltre i dodici mesi (28 febbraio 2008) è costituito dal mutuo chirografario contratto con la Banca di Roma per la ristrutturazione del palazzo dell'Arte Antica, con tasso pari all'Euribor 6 mesi più uno *spread* dell'1,1%. La garanzia costituita è rappresentata dalla cessione di alcuni crediti commerciali. Il secondo mutuo, contratto sempre con la Banca di Roma, è regolato alle medesime condizioni di tasso e garanzia.

Tra i conti d'ordine è iscritto l'impegno per l'ipoteca correlata al mutuo Ina, estinto al 31 dicembre dell'esercizio. La Società ha provveduto ad avviare le azioni necessarie per la cancellazione formale dell'ipoteca in questione.

I Debiti verso fornitori sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento.