

ATTI PARLAMENTARI

XVI LEGISLATURA

CAMERA DEI DEPUTATI

Doc. **XV**

n. **14**

RELAZIONE DELLA CORTE DEI CONTI

AL PARLAMENTO

*sulla gestione finanziaria degli Enti sottoposti a controllo
in applicazione della legge 21 marzo 1958, n. 259*

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

(Esercizio 2006)

Trasmessa alla Presidenza il 23 giugno 2008

PAGINA BIANCA

INDICE

Determinazione della Corte dei conti n. 48/2008 del 10 giugno 2008	<i>Pag.</i>	5
Relazione sul risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'E.U.R. S.p.A. per l'esercizio 2006	»	9

DOCUMENTI ALLEGATI.

Esercizio 2006:

Relazione sulla gestione	»	61
Bilancio consuntivo	»	97
Relazione del Collegio Sindacale	»	148
Relazione della Società di revisione	»	153
Approvazione assemblea ordinaria dei soci	»	155

PAGINA BIANCA

DETERMINAZIONE DELLA CORTE DEI CONTI

PAGINA BIANCA

Determinazione n. 48/2008.

LA CORTE DEI CONTI

IN SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

nell'adunanza del 10 giugno 2008;

visto il testo unico delle leggi sulla Corte dei conti approvato con regio decreto 12 luglio 1934, n. 1214;

vista la legge 21 marzo 1958, n. 259;

visto il decreto del Presidente della Repubblica in data 11 marzo 1961, con il quale l'ex Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma (EUR) è stato sottoposto al controllo della Corte dei conti;

visto il decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 304 nonché il decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica in data 15 marzo 2000 di trasformazione dell'Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma in società per azioni con la denominazione di « EUR S.p.A. »;

visto il bilancio d'esercizio dell'EUR S.p.A. al 31 dicembre 2006 le relazioni della società di revisione, del Collegio sindacale e la relazione sulla gestione del Presidente del Consiglio d'Amministrazione;

esaminati gli atti;

udito il relatore Consigliere dottor Francesco Paolo Romanelli e, sulla sua proposta, discussa e deliberata la relazione con la quale la Corte, in base agli atti ed agli elementi acquisiti, riferisce alle Presidenze delle due Camere del Parlamento il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria della Società per l'esercizio 2006;

ritenuto che, assolto così ogni prescritto incombente, possa, a norma dell'articolo 7 della citata legge n. 259 del 1958, darsi corso alla comunicazione alle dette Presidenze, oltre che del bilancio

d'esercizio – corredato delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione – della relazione come innanzi deliberata, che alla presente si unisce perché ne faccia parte integrante;

PER QUESTI MOTIVI

comunica, a norma dell'articolo 7 della legge n. 259 del 1958, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio d'esercizio dell'EUR S.p.A. al 31 dicembre 2006 – corredato delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione – l'unita relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'Ente stesso.

ESTENSORE

Francesco Paolo Romanelli

PRESIDENTE

Mario Alemanno

Depositata in Segreteria il 12 giugno 2008.

IL DIRIGENTE F.F.

RELAZIONE DELLA CORTE DEI CONTI

PAGINA BIANCA

RELAZIONE SUL RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO SULLA
GESTIONE FINANZIARIA DELL'EUR S.p.A. (GIÀ ENTE AUTONOMO
ESPOSIZIONE UNIVERSALE DI ROMA) PER L'ESERCIZIO 2006

S O M M A R I O

1. Premessa	<i>Pag.</i>	13
2. Ordinamento e fini	»	14
3. Organi e struttura organizzativa interna	»	15
4. Attività e fatti di gestione più rilevanti	»	18
5. Risorse umane	»	31
6. Rapporti con imprese controllate ed altre parti correlate .	»	36
7. Gestione e bilancio	»	37
8. Conclusioni	»	52

PAGINA BIANCA

1 – Premessa

Con la presente relazione, la Corte dei conti riferisce al Parlamento, a norma dell'art. 7 della legge 21 marzo 1958, n. 259, il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'EUR S.p.A. (già Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma) per l'esercizio 2006, dando altresì notizia degli eventi salienti intervenuti sino alla data corrente.¹

La Società è sottoposta al controllo della Corte dei conti, ai sensi dell'art. 12 della legge n. 259/1958, giusta D.P.R. 11 marzo 1961.

Il D.lgs. 17 agosto 1999, n. 304 (con cui è stata disposta la trasformazione dell'Ente EUR in Società per Azioni) ha precisato che, all'atto della costituzione della S.p.A., il capitale sociale fosse attribuito al Ministero del Tesoro (ora dell'Economia e Finanze), per una quota pari al 90%, e al Comune di Roma, per il restante 10%.

Per le questioni per le quali non si sono verificati mutamenti si fa rinvio alle relazioni precedenti.

¹ Per le relazioni sui precedenti esercizi vedasi, da ultimo, la determinazione n. 24/2007 in data 23 aprile 2007 – esercizio 2005 – Atti parlamentari, XV Leg., Doc. XV, n. 108.

2 – Ordinamento e fini

Nel corso nell'esercizio non sono intervenute modifiche dello Statuto che hanno comportato variazioni dell'oggetto sociale, che rimane, pertanto, definito nei termini quali risultano dal testo approvato dall'Assemblea Straordinaria dei Soci nella seduta del 30 settembre 2004 (art. 4).

Esso si compendia, in buona sostanza, nella gestione e nella valorizzazione del complesso di beni di proprietà (anche attraverso la costruzione di nuovi manufatti, ovvero l'alienazione di immobili e, in genere, mediante tutte le operazioni commerciali, mobiliari, immobiliari, finanziarie, promozionali e societarie all'uopo ritenute utili) al fine di massimizzarne la redditività nel rispetto, comunque, del particolare valore storico e artistico dei singoli beni.

3 – Organi e struttura organizzativa interna

La Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 7 membri (1 Presidente e 6 Consiglieri).

Risulta istituita la carica di Amministratore Delegato.

Il controllo, ai sensi dell'art. 2403, 1° comma c.c., è esercitato da un Collegio Sindacale composto da 3 membri.

Il controllo contabile è esercitato, ai sensi dell'art. 2409 bis c.c. e dell'art. 24 (già 22) dello Statuto, da una Società di revisione.

Nella seduta del 7 maggio 2007, l'Assemblea Straordinaria dei Soci ha modificato il suddetto articolo dello Statuto, prevedendo, su richiesta del socio di maggioranza, che la Società di revisione sia obbligatoriamente iscritta nel registro istituito presso il Ministero della Giustizia e nell'albo speciale tenuto dalla CONSOB, a norma dell'art. 161 del D.lgs. n. 58/1998.

In sede ordinaria, l'Assemblea ha poi conferito l'incarico di che trattasi, per il triennio 2007/2009, alla stessa Società che lo aveva svolto nel periodo precedente, soddisfacendo la stessa ad entrambi i suddetti requisiti.

I compensi corrisposti agli organi di amministrazione e di controllo sono rimasti sostanzialmente invariati rispetto a quelli corrisposti nell'esercizio 2005, ammontando, nel complesso, ad € 535.000 circa per il Consiglio di Amministrazione (- € 6.000) e ad € 76.000 per il Collegio Sindacale (+ € 1.000).²

Nel prospetto che segue si evidenziano i compensi annui lordi spettanti a ciascun componente del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, quali stabiliti dall'Assemblea e dallo stesso Consiglio di Amministrazione, ai sensi, rispettivamente, dell'art. 2389, 1° e 3° comma c.c.:

Presidente	95.000 ³
Amministratore Delegato	315.000 ³
Consiglieri (5)	25.000
Presidente del Collegio Sindacale	28.400
Componenti del collegio Sindacale (2)	23.300

² Il dato è comprensivo degli oneri aggiuntivi in relazione alla posizione fiscale di ciascun amministratore o sindaco.

³ L'importo è comprensivo anche del compenso variabile per il raggiungimento degli obiettivi, pari ad € 15.000 per il Presidente e ad € 90.000 per l'Amministratore Delegato.

Non è prevista la corresponsione di gettoni di presenza.

Gli attuali Consiglio di Amministrazione e Collegio Sindacale, nominati nel corso dell'Assemblea ordinaria del 27 marzo 2006, scadranno con l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2008.

Nell'ambito del Consiglio di Amministrazione operano, altresì, un Comitato per la Remunerazione e un Comitato per il Controllo Interno, composti entrambi da tre membri, ai quali è corrisposto un compenso pari ad € 3.000 (4.000 per il Presidente).

A seguito delle linee guida approvate dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 22 dicembre 2006, l'assetto organizzativo è stato articolato in Divisioni e Direzioni, che operano in sinergia per raggiungere gli obiettivi sociali.

La gestione del *core business* aziendale (locazioni e investimenti) è ripartita nelle Divisioni *Gestione Patrimonio* (cui fanno capo le Direzioni Commerciale e Tecnica e Sicurezza) e *Sviluppo Mercato* che persegue la valorizzazione degli edifici e delle aree verdi attraverso progetti di sviluppo.

Nell'ambito di quest'ultima Divisione sono allocati lo *staff* del Responsabile del procedimento per la costruzione del Nuovo Centro Congressi e la Direzione Progetti Speciali.⁴

Risultano, inoltre, istituite le Direzioni Comunicazione e Rapporti Istituzionali, Amministrazione e Finanza e Personale e Organizzazione.

Al preesistente Servizio *Audit*, è stata affidata, su espressa indicazione dei soci, anche la funzione di *Risk Management*, assumendo così la nuova denominazione di *Direzione Audit e Risk Management*.

E' stato infine creato il Servizio Affari Legali e Societari (che ha assorbito le competenze della preesistente Direzione Legale e Contratti), per la gestione degli affari contenziosi e delle attività del Consiglio di Amministrazione, affidandosene la responsabilità, *ad interim*, all'Amministratore Delegato.

Attraverso una specifica modifica statutaria, approvata dall'Assemblea Straordinaria nella sopracitata seduta del 7 maggio 2007, è stata altresì istituita, su specifica richiesta del socio di maggioranza, la figura del "Dirigente Preposto" di cui all'art. 154 *bis* del D.lgs. n. 58/1998.

⁴ Nel corso nel 2007 la struttura della Divisione è stata adeguata per effetto della istituzione delle due *newco* per la gestione nel Nuovo Centro Congressi e del complesso dell'ex Velodromo Olimpico – cfr infra n. 4.1 lett. a) e b)

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 del 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) (Costo Globale)	6.536.377	6.919.878
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.

In definitiva, può dirsi che nel corso del 2006, pur essendo proseguita la politica della Società tesa alla progressiva riduzione del personale in termini di numero⁸, ciò nondimeno, si è determinato un aumento in termini di costo complessivo, come si rileva dalla tabella riepilogativa che segue, nella quale è anche riportato il dato della retribuzione media, che registra, anch'esso, per le ragioni innanzi indicate, un aumento del 12%, rispetto al dato del 2005.

(in euro)

Anno	Unità in Servizio alla fine dell'esercizio	Organico medio (base anno precedente)	Costi per il personale in servizio al netto degli incentivi all'esodo	Variazione	Retribuzione media	Variazione
2004	94	96,5	5.857.606	-6,9%	60.700	-5,9%
2005	88	91	5.737.625	-2,0%	63.050	+3,8%
2006	83	86	6.116.878	+6,6%	71.126	+12%

Va, tuttavia, segnalato che - stando ai dati disponibili all'attualità - nell'esercizio 2007 si è verificata un'inversione di tendenza, avendo la politica gestionale della Società volta alla progressiva costante riduzione del personale, nonché all'adozione di moduli lavorativi più flessibili, cominciato a produrre i suoi effetti a partire proprio dal suddetto esercizio.

Per quanto concerne il trattamento di fine rapporto, la Società, pur adeguandosi alla disciplina prevista dall'art. 2120 del codice civile, ha continuato ad utilizzare il sistema dell'accantonamento presso una Compagnia di Assicurazioni.

Tale accantonamento ammonta, nel complesso, alla fine dell'esercizio 2006, ad € 1.813.991, mentre l'accantonamento annuo è stato pari, per lo stesso periodo, ad € 269.365.

Per quanto riguarda i compensi per collaborazioni esterne si riporta la seguente tabella.

⁸ Va segnalato, al riguardo, che alla data del 1°.1.2008, il numero del personale in servizio si è ridotto di un'ulteriore unità, attestandosi, nel complesso, ad 82 unità.

Collaborazioni Esterne

(in euro)

	2005	2006
Consulenti legali	191.094	125.123
Consulenti fiscali	175.551	196.890
Consulenti in materia di contabilità	98.870	111.514
Consulenti del lavoro	12.477	11.245
Consulenti tecnici	412.111	92.196
Altri consulenti (per la comunicazione, per l'organizzazione, per la commercializzazione degli spazi, ecc.)	434.279	211.195
Totali	1.324.382	748.164

Come anticipato nella relazione relativa all'esercizio precedente, i dati sopra esposti mostrano una sensibile inversione di tendenza nell'andamento dei costi per collaborazioni esterne, che avevano evidenziato un progressivo aumento a partire dall'esercizio 2002.

Gli oneri in questione registrano, infatti, una flessione del 43,54% rispetto a quelli dell'esercizio 2005, con un'incidenza sul totale dei costi della produzione pari al 2,4% e, dunque, inferiore dell'1,9% rispetto a quella (4,5%) emergente dai dati di bilancio dello stesso esercizio.

Il dato trova giustificazione nel fatto che nel corso del 2006 sono giunte a conclusione, per la maggior parte, le procedure relative alla gestione ed alla pianificazione degli interventi di cui si è riferito al precedente punto 4.1, che, essendo caratterizzati da una particolare complessità, sotto il profilo tecnico-amministrativo, da un elevato livello tecnologico e da un consistente rilievo economico, hanno reso necessario un crescente ricorso alle prestazioni di professionisti esterni.

Le riduzioni più cospicue si riscontrano, infatti, nel settore delle consulenze tecniche (-78% circa) e delle consulenze per la comunicazione, l'organizzazione e la commercializzazione degli spazi (- 51,3% circa) e, in misura inferiore, in quello delle consulenze legali (-34,5%, circa, che si aggiunge, tuttavia, al sensibile decremento, pari al 64%, registratosi nello scorso esercizio) e di lavoro (-9,9% circa).

Sono, invece, aumentate le spese per consulenze fiscali (+ 6,5% circa) e quelle contabili (+12,4% circa).

La Corte, nel prendere positivamente atto dell'evidenziata circostanza, raccomanda che, nel futuro, il ricorso a professionalità esterne sia limitato - in ossequio al principio della corretta amministrazione delle risorse, secondo criteri di efficacia, efficienza ed economicità e in osservanza delle linee di contenimento della spesa nella soggetta materia desumibili dalle ultime leggi finanziarie - ai casi in cui vi sia una reale esigenza che trascenda le possibilità operative della struttura societaria.

6 – Rapporti con Imprese Controllate ed altre parti correlate

Nel corso dell'esercizio 2006, come già riferito in precedenza, è stata costituita la Società veicolo EUR Congressi s.r.l., con un capitale iniziale di € 10.000, interamente versato da EUR S.p.A., con lo scopo di gestire la realizzazione del nuovo centro Congressi.

E' rimasta invariata la partecipazione in Marco Polo S.p.A. (294.000 azioni, pari al 33% del capitale sociale), nella quale la Società ha concentrato, dopo il deconsolidamento attuato nel corso dell'esercizio 2005 della partecipazione in Eurfacility, gli *assets* riguardanti il settore del Facility Management (ramo *low tech*).

La Società ha in corso rapporti di locazione sia con entrambi i soci, sia con la partecipata Marco Polo S.p.A., il cui contenuto, per ciò che concerne l'esercizio 2006, è riassumibile nei seguenti dati, espressi in Euro.

Verso il M.E.F.

Crediti	441.000
Debiti	4.500.000 ⁹
Ricavi	180.000
Costi	-

Verso il Comune di Roma

Crediti	3.861.000
Debiti	500.000 ⁹
Ricavi	6.074.000
Costi	-

Verso Marco Polo S.p.a.

Crediti	109.000
Debiti	2.955.000 ¹⁰
Ricavi	109.000
Costi	4.550.000 ¹¹

⁹ Per utili a valere sull'esercizio 2005.

¹⁰ Per affitto ramo d'azienda e riaddebito personale distaccato.

¹¹ Per servizi di *Facility Management*.

7 – Gestione e bilancio

Il bilancio d'esercizio è stato approvato dall'assemblea ordinaria degli azionisti in data 7 maggio 2007.

Esso è stato previamente comunicato alla Società di revisione, che, dopo aver effettuato il controllo contabile di sua competenza, ha rassegnato, in data 3.4.2007, la prescritta relazione all'Assemblea, ai sensi dell'art. 2409 ter c.c.

In conformità al dettato dell'art. 2429 c.c., il bilancio è stato, altresì, comunicato al Collegio Sindacale, che ha riferito all'Assemblea sui risultati dell'esercizio sociale e sull'attività svolta nell'adempimento dei propri doveri (Relazione in data 11.4.2007).

L'esercizio si è chiuso con un utile netto di € 20.105.608, che, con votazione unanime dei soci e conformemente alla proposta del Consiglio di Amministrazione, è stato destinato:

- quanto al 5% (€ 1.005.280) a riserva legale;
- quanto a € 5.000.000, alla distribuzione di un dividendo agli azionisti, nella misura di € 0,774895854 per ciascuna delle azioni ordinarie in circolazione (n. 6.452.480);
- quanto al residuo importo (€ 14.100.328), a riserva straordinaria.

Il prospetto che segue evidenzia le risultanze della situazione patrimoniale della Società al termine dell'esercizio.

STATO PATRIMONIALE

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	2005	2006
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
I Immateriali	533.949	403.931
II Materiali	691.281.919	714.404.576
III Finanziarie	7.283.133	3.044.758
Totale Immobilizzazioni	699.099.001	717.853.265
C) Attivo circolante		
I Rimanenze	0	0
II Crediti	40.137.801	54.976.158
III Attività finanziarie che non costituiscono immobil.	0	0
IV Disponibilità liquide	5.187.975	1.974.310
Totale attivo circolante	45.325.776	56.950.468
D) Ratei e risconti	89.379	134.646
TOTALE ATTIVO	744.514.156	774.938.379
STATO PATRIMONIALE PASSIVO		
A) Patrimonio netto		
I Capitale	645.248.000	645.248.000
II Riserve	21.853.470	24.929.115
IX Utile (perdita) dell'esercizio	8.075.646	20.105.608
Totale Patrimonio netto	675.177.116	690.282.723
B) Fondi per rischi ed oneri	1.203.275	2.225.971
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	2.056.108	1.813.991
D) Debiti	30.730.210	45.284.874
E) Ratei e risconti	35.347.447	35.330.820
TOTALE PASSIVO	744.514.156	774.938.379
Conti d'ordine	15.169.705	15.123.307

Preliminarmente, si evidenzia che il patrimonio netto passa da € 675.177.116 dell'esercizio 2005 ad € 690.282.723, con un incremento di € 15.105.607, pari al 2,23%, così confermandosi, per il settimo anno consecutivo, una positiva gestione del patrimonio di provenienza pubblica.

Il prospetto che segue evidenzia le variazioni nelle singole voci del patrimonio netto per gli esercizi 2004, 2005 e 2006.

(in migliaia di Euro)

	Cap. soc.	Riserva legale	Riserva straord.	Riserva di trasformaz.	Riserva Terreno Laurentina	Utili (Perdite) a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
Saldo al 31.12.2004	645.248	885	16.396	916	413	-	8.243	672.101
Destinazione utile 2004	-	412	2.831	-	-	-	(3.243)	-
Distribuzione dividendi	-	-	-	-	-	-	(5.000)	(5.000)
Utile 2005	-	-	-	-	-	-	8.076	8.076
Saldo al 31.12.2005	645.248	1.297	19.227	916	413	-	8.076	675.177
Destinazione utile 2005	-	404	2.672	-	-	-	(3.076)	-
Distribuzione dividendi	-	-	-	-	-	-	(5.000)	(5.000)
Utile 2006	-	-	-	-	-	-	20.105	20.105
Saldo al 31.12.2006	645.248	1.701	21.899	916	413	-	20.105	690.283

Per ciò che concerne le poste dell'attivo, si registra un incremento delle immobilizzazioni, che passano da € 699.099.001 ad € 717.853.265 (+2,68%).

Nello specifico, si registra un decremento delle immobilizzazioni immateriali (-24,35%) e finanziarie (-58,19%) a fronte di un incremento di quelle materiali (+3,34%), che rappresentano il 92,18% del totale delle attività (-0,67% rispetto al dato dello scorso esercizio) .

Le immobilizzazioni immateriali concernono i costi di ricerca, sviluppo e pubblicità, che ammontano, al netto degli ammortamenti, ad € 245.008 e, in misura minore, i costi per acquisizione di diritti di brevetto, utilizzazione di opere dell'ingegno, concessioni, licenze, marchi e diritti simili, nonché di avviamento.

Esse sono state iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori, e sono state ammortizzate sistematicamente nella misura del 20%

(10% per i marchi e brevetti), aliquota ritenuta rappresentativa del periodo di utilità che gli investimenti potranno avere in futuro.

Nel corso dell'esercizio 2006 sono stati effettuati investimenti per complessivi € 148.000, di cui, € 15.000 per lo sviluppo di un progetto di riqualificazione dell'area metropolitana in quartieri limitrofi all'EUR, € 85.000, per l'acquisizione di nuovo *software* ed € 48.000 per versamento di contributi di allacciamento alla rete elettrica di immobili in corso di ristrutturazione.

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte al costo di acquisto o al valore determinato in sede di perizia tecnica redatta all'atto della trasformazione in S.p.A. e sono rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Per quanto concerne i fabbricati di interesse storico, si è mantenuto il criterio adottato negli esercizi precedenti, consistente nel ritenerli non ammortizzabili a ragione dell'intrinseco valore inalterato nel tempo, mentre per i restanti beni immobili, non di interesse storico, si è proceduto all'ammortamento sistematico ad aliquote crescenti, varianti tra l'1,62% e il 2,81%, in relazione alla durata della società fissata in 51 anni.

Nel valore di iscrizione in bilancio, si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Per le spese di manutenzione straordinaria incrementative del valore, si è proceduto per tutti gli immobili (storici e non), alla loro capitalizzazione, senza imputazione ai singoli beni di riferimento.

I costi di manutenzione ordinaria sono stati, invece, imputati integralmente al conto economico, salvo quelli che si riferiscono a manutenzioni periodiche che si svolgono in più esercizi (c.d. cicliche) i quali sono accantonati in apposito fondo iscritto tra le passività; i relativi stanziamenti annuali hanno lo scopo di ripartire per competenza il costo di manutenzione sostenuto nell'esercizio.

Nell'esercizio in corso sono stati accantonati € 1.738.000 in previsione degli interventi manutentori da effettuare nei prossimi anni, dei quali sono già stati utilizzati € 809.000, di cui € 415.000 per manutenzioni concernenti immobili storici ed € 394.000 per gli altri immobili.

L'incremento netto delle immobilizzazioni materiali di pertinenza dell'esercizio è pari € 29.086.000 circa e riguarda, per la maggior parte (€ 17.011.000 circa), costi di manutenzione straordinaria incrementative del valore degli immobili, costi di acquisto impianti, attrezzature, macchinari e mobili (€ 3.884.000 circa) e spese per immobilizzazioni in corso (€ 8.189.000 circa), tra le quali, assumono maggior

rilievo quelle conseguenti alla definizione dei rapporti con la società C.C.I. S.p.A. relativamente alla realizzazione del nuovo Centro Congressi, per effetto della stipula dell'atto di transazione in data 23.12.2005 e del lodo pronunciato dal Collegio Arbitrale all'uopo costituito.¹²

Il saldo (€ 3.044.758) delle immobilizzazioni finanziarie (in sensibile diminuzione rispetto all'esercizio 2005, in conseguenza del riscatto della polizza assicurativa di capitalizzazione a capitale unico di € 4.000.000), è costituito dal valore della partecipazione nella collegata Marco Polo S.p.A. (€ 600.000), nel fondo di dotazione della "Fondazione Palazzo Civiltà Italiana" (€ 250.000), nella quota di partecipazione al Consorzio "Roma Wireless" (€ 15.000) e nella quota di partecipazione totalitaria (€ 10.000) nella Società "EUR Congressi" S.r.l., costituita in data 22.12.2006 (v. supra n. 4 b), nonché dal credito nei confronti della Società di Assicurazione con cui è stata stipulata la polizza TFR, pari al totale dei premi versati (€ 2.169.758).

Lo stato attuale delle partecipazioni si riassume nei seguenti prospetti (in Euro).

	Valore al 31.12.2005	Incremento	Decremento	Valore al 31.12.2006
Imprese Controllate	-	10.000	-	10.000
Imprese collegate	600.000	-	-	600.000
Altre	250.000	15.000	-	265.000
Totale	850.000	25.000	-	875.000

Denominazione	Città	Cap. Soc.	Patr. netto	Utile (Perdita)	%	Valore
Marco Polo S.p.A.	Roma	894.000	1.818.000	31.000	33	600.000
EUR Congressi S.r.l.	Roma	10.000	10.000	-	100	10.000
Palazzo Civ. Italiana	Roma	500.000	566.000	(5.000)	50	250.000

L'attivo circolante registra un incremento del 29,9%, passando da € 45.325.776 ad € 56.950.468.

¹² Per maggiori dettagli su tale vicenda si rimanda alla relazione relativa all'esercizio 2005, Paragrafo n. 4.1, lett. b).

Esso è imputabile essenzialmente al discreto aumento dei crediti (+36,9%), essendosi registrata, per contro, una sensibile flessione delle disponibilità liquide (-61,9%).

Nello specifico, l'incremento dei crediti - che nella maggior parte (€ 53.790.000 circa) sono a breve - è dovuto, soprattutto, al credito, pari ad € 19.468.000 circa (IVA inclusa), derivante dall'alienazione, effettuata nel dicembre 2006, dell'area edificabile sita in Via di Vigna Murata con angolo Via Colle della Strega, nonché al credito verso l'Erario per INVIM 1983 e relativi interessi (€ 1.046 circa) in dipendenza del positivo esito (nel giugno 2006) del giudizio pendente dinanzi alla Commissione Tributaria Centrale.

Infatti, se da un lato sono sensibilmente diminuiti (da € 19.238.171 ad € 13.709.579) i crediti commerciali relativi all'attività tipica di locazione degli immobili e quelli tributari (da € 1.809.133 a € 687.339), dall'altro, sono rimasti invariati quello verso C.C.I. S.p.A. (€ 9.836.000 circa) a seguito della risoluzione consensuale della concessione per la costruzione del nuovo Centro Congressi, parzialmente compensato (per € 7.857.000 circa) con il corrispondente debito iscritto nel passivo¹³ e quello (€ 6.562.000) scaturente dalla cessione del terreno sito in località Castellaccio avvenuta alla fine dell'anno 2005 e non ancora incassato.

Tutti i crediti sono stati rappresentati al valore nominale, rettificato, secondo prudente apprezzamento, da un apposito fondo di svalutazione, la cui consistenza è passata da € 1.276.000, alla fine del 2005, ad € 1.665.000 circa alla fine dell'esercizio in esame, con un incremento netto di € 389.000 circa, sulla base di un riesame del grado di esigibilità di ciascuna posizione creditoria.

Il decremento delle disponibilità liquide è invece imputabile essenzialmente, alla distribuzione di dividendi per 5 milioni di Euro a valere sull'esercizio precedente, nonché all'assorbimento di liquidità derivante dall'ordinaria attività societaria.

Tra le poste del passivo, si osserva l'incremento del fondo per rischi ed oneri, che a fine esercizio è pari a € 2.225.971 (+99,8%) ed è composto, per la maggior parte, dal fondo per manutenzioni periodiche (pari ad € 1.114, al netto della quota utilizzata nell'esercizio) dal fondo rischi contenzioso (€ 409.000) e contenzioso dipendenti (€ 479.000), dal fondo imposte (€ 125.000) e dal fondo trattamento di fine mandato (€ 99.000).

¹³ Vedi nota precedente.

L'accantonamento per T.F.R. (€ 1.813.991) denota una flessione dell'11,7% rispetto all'esercizio del 2005 e rappresenta l'effettivo debito della Società verso i dipendenti in forza al 31.12.2006, al netto delle anticipazioni corrisposte.

I debiti, tutti iscritti al valore nominale, passano da € 30.730.210 del 2005 a € 45.284.874 (+47,36%) e riguardano, per la parte più consistente (€ 44.068.000 circa) debiti a breve e, per € 1.219.000 circa, debiti oltre 12 mesi, ma inferiori ai 5 anni (trattasi del residuo ammontare, per un importo di € 1.047.000 circa, di un mutuo bancario contratto per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Antica e, per la parte rimanente, di depositi cauzionali incassati negli scorsi esercizi).

I debiti a breve sono così ripartiti:

(in euro)

verso banche	7.580.210
verso fornitori	13.095.773
tributari	5.588.885
verso imprese collegate	2.955.00
verso Istituti di Previd.	487.823
altri	14.277.840
acconti	81.423

Il maggior indebitamento nei confronti delle banche (+44,58%) si è reso necessario per far fronte al notevole volume degli investimenti realizzati dalla Società nel 2006 ed è rappresentato per € 4.219.000 circa da scoperti di conto corrente e, per la parte rimanente, da mutui contratti negli esercizi precedenti.

Il debito verso imprese collegate è relativo ai servizi prestati dalla Società Marco Polo S.p.A. sino alla chiusura dell'esercizio.

Il consistente incremento dei debiti tributari (+174,15%) è imputabile essenzialmente all'IVA a debito alla data di chiusura dell'esercizio (per € 3.293.000 circa) e al saldo dell'IRAP (€ 660.000 circa) al netto degli acconti versati, essendo diminuito l'importo dell'IVA "differita" ex art. 6 del D.P.R. n. 633/1972 (€ 1.450.000 circa, a fronte di € 1.877.000 circa registrato nel precedente esercizio) ed essendo aumentato di poco l'importo delle ritenute operate sui compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi (da € 162.000 circa ad € 186.000 circa).

Nella voce "altri debiti" è compreso, come sopra evidenziato, quello di € 7.857.000 circa nei confronti di C.C.I. S.p.A., che è stato interamente compensato con il maggior credito nei confronti del medesimo concessionario, iscritto nell'attivo.

Il saldo dei ratei e risconti (€ 35.330.820) è costituito, essenzialmente, dalle seguenti voci:

- contributo in conto capitale, pari ad € 24.488.000 circa, concesso con la legge c.d. per Roma capitale, a fronte degli investimenti realizzati per il Nuovo Centro Congressi;
- risconto del ricavo (€ 8.351.000 circa) derivante dalla cessione del diritto d'uso del Palazzo dello Sport per il periodo di durata della concessione;
- affitti attivi di competenza dell'esercizio 2007 (€ 2.492.000 circa).

I prospetti che seguono evidenziano l'analisi della struttura patrimoniale della Società ed il rendiconto finanziario.

TAVOLA DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE

(importi in migliaia di Euro)

	AL 31/12/06	AL 31/12/05
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
	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 ed oneri	(2.226)	(1.203)
Altre passività	(55.858)	(41.534)
(*) (voce oggetto di riclassificazione)		
	(19.104)	(18.795)
C.- Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)	698.749	680.304
D.- Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(1.814)	(2.056)
Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R.		
E.- (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
	690.282	675.178
G.- Indebitamento finanziario a medio/lungo termine	1.047	3.015
H.- Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità 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		-
	5.606	55
	(G+H)	6.653
I.- Totale come in E (F+G+H)	696.935	678.248

TAVOLA DI RENDICONTO FINANZIARIO

(importi in migliaia di Euro)

	AL	AL
	31/12/2006	31/12/2005
A.- Disponibilità monetarie nette iniziali		
(Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)	(55)	13.564
B.- Flusso monetario da attività 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)
	9.255	(1.600)
Flusso monetario da attività di investimento in		
C.- 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 attività 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
	(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.- Disponibilità monetarie nette finali		
(Indebitamento finanziario netto a breve finale) (A+F)	(5.606)	(55)

Al riguardo, si evidenzia un aumento, ancorchè contenuto, del saldo negativo (- € 19.104.000 circa) del capitale d'esercizio, rispetto a quello, parimenti negativo (- € 18.795.000 circa) registrato nel 2005.

Tale risultato - come già evidenziato - è stato determinato dal fatto che l'aumento delle "altre attività" (essenzialmente imputabile ai crediti derivanti dalla vendita del terreno sito in Via di Vigna Murata) è stato sostanzialmente bilanciato dalla diminuzione dei crediti commerciali e dall'aumento dei fondi per rischi ed oneri e delle "altre passività" (principalmente dovuto, a sua volta, all'incremento dei debiti tributari, all'attribuzione di dividendi ed al debito nei confronti di CCI S.p.A. per effetto della risoluzione della concessione per la costruzione del nuovo Centro Congressi).

Il capitale investito al netto delle passività e del TFR passa da € 678.248.000 ad € 696.935.000 (+ 2,75%) ed è coperto per il 99,04% (-0,51% rispetto al dato dello scorso esercizio) dal capitale proprio, essendosi quest'ultimo attestato ad € 690.282.000, con un incremento (derivante dagli utili di periodo al netto dei dividendi distribuiti), del 2,23% rispetto al valore assoluto (€ 675.178.000) registrato alla fine dello scorso esercizio.

Il flusso monetario complessivo del periodo, come si rileva dalla tavola di rendiconto finanziario, è risultato negativo per € 5.551.000 circa, per il combinato effetto del flusso monetario derivante dalle attività d'esercizio (positivo per € 9.255.000 circa) di quello derivante da operazioni di investimento e disinvestimento (negativo per € 7.838.000 circa) di quello scaturente da attività di finanziamento (negativo per € 1.968.000 circa) e della distribuzione, in misura pari ad € 5.000.000, di dividendi.

Conseguentemente, si è registrato un consistente incremento del saldo negativo delle disponibilità monetarie nette, che è passato da € 55.000 all'inizio dell'anno ad € 5.606.000, alla fine dell'esercizio.

Si riporta, nel prospetto che segue, il conto economico dell'esercizio 2006 posto a raffronto con le risultanze dell'esercizio precedente.

SINTESI DEL CONTO ECONOMICO

(in euro)

CONTO ECONOMICO	2005	2006
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	32.866.715	32.796.890
- Altri ricavi e proventi	4.346.875	1.609.561
<u>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</u>	37.213.590	34.406.451
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.160.972	401.652
- Per servizi	8.821.960	12.003.070
- Per godimento di beni di terzi	431.483	477.293
- Per il personale	6.536.377	6.919.878
- Ammortamenti e svalutazioni	5.499.925	6.939.723
- Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
- Accantonamenti per rischi	345.000	400.000
- Altri accantonamenti	1.350.000	1.738.000
- Oneri diversi di gestione	2.307.946	2.269.887
<u>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</u>	29.453.663	31.149.503
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	7.759.710	3.256.948
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
- Proventi da partecipazioni	-	-
- Altri proventi finanziari	377.256	142.245
- Interessi passivi e altri oneri finanziari	416.695	407.126
<u>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</u>	(39.439)	(264.881)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
- Svalutazioni di partecipazioni	-	-
<u>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</u>		
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
- Proventi	2.190.440	19.040.908
- Oneri	1.835.282	1.023.433
<u>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</u>	355.158	18.017.475
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	8.075.646	21.009.542
- Imposte sul reddito d'esercizio	-	903.934
UTILE DELL'ESERCIZIO	8.075.646	20.105.608

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.

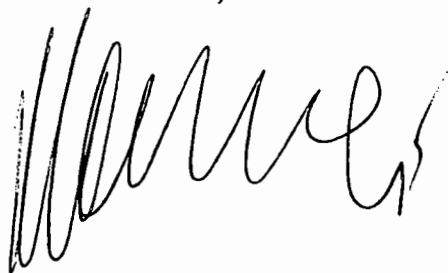
Merita, comunque, di essere evidenziato già in questa sede che la politica gestionale della Società volta alla progressiva e costante riduzione del personale, nonché all'adozione di moduli lavorativi più flessibili, ha iniziato a produrre i suoi frutti nel corso dell'esercizio 2007, risultando - sulla 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.

Ad aprile 2006 si sono tenuti incontri con il Coni e con l'Istituto per il Credito Sportivo per riattivare sia il tavolo di lavoro finalizzato all'ottenimento del contributo di circa 11,1 milioni di euro, che il Coni deve corrispondere a EUR S.p.A. in base alla Convenzione di luglio 2001, sia le trattative relative all'eventuale finanziamento del programma.

A novembre 2006 è stato inviato al Coni uno schema di scrittura per aggiornare quello di luglio 2001.

A luglio 2006 si è anche conclusa la Conferenza di Servizi esterna con esito positivo per l'esame degli elaborati costituenti la proposta di EUR S.p.A.

Il Comune di Roma ha accolto le osservazioni presentate in sede di pubblicazione sull'Albo Pretorio e ha chiesto a EUR S.p.A. di garantire:

- la permanenza del Distributore Agip su viale Oceano Pacifico scorporandolo dal perimetro dell'Accordo di Programma;
 - lo spostamento del locatario Green Service su un'altra area in accordo con il Comune di Roma.
- L'Accordo di Programma, in considerazione del nuovo mix funzionale e degli emendamenti enunciati dalla Commissione Consiliare Urbanistica, prevede pertanto:
- nell'area Velodromo (Comparto A) la realizzazione di un complesso multifunzionale di 32.500 mq, la cui funzione prevalente è legata all'attività sportiva e ricreativa, con attività e attrezzature di supporto, come il centro medico sportivo e di riabilitazione, la foresteria, le attività commerciali, gli uffici, con una grande superficie esterna da riservare in parte all'estensione delle attività interne e in parte a un percorso benessere;
 - nell'area denominata *Oceano Pacifico* (Comparto B) la realizzazione di un edificio destinato a servizi privati per una superficie di 21.000 mq, a supporto della sostenibilità economico-finanziaria dell'intero programma.

Nel corso del 2006 è stata avviata la procedura, che si concluderà nella prima metà del 2007, per l'individuazione del partner sviluppatore che gestirà con EUR S.p.A. il nuovo Complesso sportivo-ricreativo.

A dicembre 2006 l'Accordo di Programma è stato inviato alla Regione Lazio per la pubblicazione definitiva sul BURL (Bollettino Ufficiale della Regione Lazio).

E' stata rinnovata la preinformazione all'Ufficio delle pubblicazioni ufficiali delle Comunità Europee per il Concorso di Progettazione relativa ai Comparti A e B del complesso dell'ex Velodromo Olimpico.

La procedura di aggiudicazione del concorso sarà la licitazione privata ("procedura ristretta", secondo il dettato delle Direttive).

La licitazione privata è articolata in due fasi e in due tempi diversi. Fra la prima e la seconda fase può trascorrere tutto il tempo ritenuto necessario dalla stazione appaltante.

Nella prima fase sono individuati i candidati titolari dei requisiti richiesti dal bando e che quindi si candidano a essere concorrenti.

Nella seconda fase, attivata tramite *lettere di invito* da inviare ai concorrenti con allegati tutti i documenti necessari e sufficienti a redigere il progetto preliminare, sono valutate le offerte progettuali e individuato il vincitore del concorso.

Appena pubblicato l'Accordo di Programma sul BURL della Regione Lazio (prevista per fine marzo) e individuato il partner, per attivare la prima fase del concorso è prevista la pubblicazione del bando sulla Gazzetta Ufficiale delle Comunità Europee (GUCE) e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, oltre alla pubblicazione sui quotidiani a diffusione nazionale e regionale. Tale livello di pubblicità è previsto dalla normativa vigente per consentire la più ampia concorrenza possibile in quanto i corrispettivi e il premio del vincitore sono sopra la "soglia europea".

Dopo la pubblicazione del bando deve essere nominata la Commissione Giudicatrice per il Concorso di Progettazione al fine di concludere la prima fase, Commissione che sarà nominata successivamente alla scadenza della presentazione delle domande. La Commissione Giudicatrice selezionerà i candidati rapportando i requisiti da loro dichiarati a quelli prescritti dal bando.

La Società con il contributo degli uffici competenti (Acea, Vigili del Fuoco, etc.) ha già predisposto il Documento Preliminare di avvio alla Progettazione (DPP), documento essenziale per il Concorso di progettazione e per le successive fasi di appalto e realizzazione.

Ove risultasse necessario, la Soprintendenza si è già impegnata a fornire prima della seconda fase del Concorso (pertanto prima della redazione del progetto), le indicazioni per integrare il Documento Preliminare per l'avvio alla Progettazione. Tale documento, già redatto, è la base per attivare qualsiasi procedura per un lavoro pubblico e sarà altresì integrato:

- da specifiche prescrizioni fornite dal partner gestionale, eventualmente selezionato insieme all'*Advisor*, relative alle funzioni e ai servizi erogabili dalla struttura immobiliare che si intende realizzare;
- dalle linee guida della Commissione Tecnico Scientifica di cui alla Delibera n. 84/2006 finalizzate al miglior risultato architettonico possibile.

Si è inoltre operato per poter disporre in tempo utile della redazione di alcuni documenti tecnici da allegare alla *Lettera di invito* nella seconda fase della licitazione privata per il concorso di progettazione.

Anche per l'esecuzione dei lavori è già stata effettuata la preinformazione all'Ufficio delle pubblicazioni ufficiali delle Comunità Europee che consente di ridurre i termini per la ricezione delle domande (prima fase della licitazione privata) e delle offerte (seconda fase della licitazione privata). A dicembre 2006 è stata avviata la gara per la demolizione dell'immobile. La gara sarà aggiudicata entro 2007 e l'intervento di demolizione avrà inizio immediatamente dopo.

Nei primi mesi del 2007 è stata avviata e conclusa la prima fase delle indagini preliminari archeologiche sull'area "A" Velodromo Olimpico, mentre per il Comparto "B" si è già ottenuto il nulla osta. Entro i primi mesi del 2007 è prevista la firma della scrittura tra Coni ed EUR S.p.A.

NUOVO CENTRO CONGRESSI

Dopo l'accordo transattivo, sottoscritto in data 23 dicembre 2005 tra EUR S.p.A. e il Concessionario uscente, la Società è rientrata in possesso dell'area M4 e del Palazzo dei Congressi, avviando la gestione in proprio di quest'ultimo in data 18 gennaio 2006, e ha riattivato le procedure per il completamento della progettazione e la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

Parallelamente allo svolgimento delle procedure suddette si è concluso l'arbitrato previsto dall'accordo transattivo con l'emissione, in data 12 maggio 2006, del lodo da parte del Collegio Arbitrale all'uopo costituito, che ha determinato un credito complessivo a favore di EUR S.p.A. pari a 1.986 migliaia di euro (Iva esclusa), contro i circa 437 mila euro previsti provvisoriamente in sede di sottoscrizione dell'accordo transattivo.

Con la firma dell'*Atto di Definizione dei Residui Rapporti*, firmato tra le parti in data 18 gennaio 2007, EUR S.p.A. e CCI S.p.A. hanno regolato i rispettivi rapporti e competenze, e si sono date atto di non aver reciprocamente altro a pretendere, così ritenendosi definitivamente transatti e conclusi i propri rapporti.

Per quanto concerne il completamento della progettazione e l'avvio della realizzazione del Nuovo Centro Congressi, la Società ha attivato le seguenti procedure esperite al 31 dicembre 2006:

- affidamento dell'incarico ad *Advisor* esterni (Risorse per Roma e Rothschild) della redazione di un *piano economico finanziario* e della verifica della sostenibilità economica dell'intervento, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 23 dicembre 2005;
- sottoscrizione, in data 31 gennaio 2006, della nuova Convenzione con il Comune di Roma per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi in attuazione della Delibera n. 12 del 19 gennaio 2006 con la quale il Comune di Roma ha apportato modifiche e integrazioni alla precedente convenzione, consentendo tra l'altro l'alienazione dell'albergo annesso al Nuovo Centro Congressi;
- affidamento dell'incarico al progettista (l'architetto Massimiliano Fuksas) dell'adeguamento della progettazione definitiva alla *sopraggiunta* normativa antisismica, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 17 febbraio 2006;
- effettuazione di indagini geotecniche supplementari e propedeutiche alla relazione strutturale di verifica sismica, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 17 febbraio 2006;
- pubblicazione dei bandi per le manifestazioni di interesse per la gestione/acquisto dell'albergo annesso al Nuovo Centro Congressi, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 3 febbraio 2006, e per la gestione del Nuovo Palazzo dei Congressi, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 7 aprile 2006; prosecuzione della selezione finale degli operatori alberghieri, attraverso idonee procedure con-

- corsuali, avvalendosi di un'estensione, con modalità a *success fee*, dell'incarico di supporto degli *Advisor* già selezionati, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 28 luglio 2006; sono state acquisite le offerte non vincolanti per la manifestazione di interesse per la gestione del costruendo albergo annesso al Nuovo Centro Congressi, e per la gestione del sistema congressuale (Palazzo dei Congressi e Nuovo Palazzo dei Congressi);
- affidamento dell'incarico a primaria società di ingegneria dell'aggiornamento del costo dell'opera sulla base dell'adeguamento della progettazione definitiva alla normativa antisismica e ai correnti prezzi di mercato, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 26 maggio 2006;
 - aggiudicazione in data 25 settembre della gara per l'affidamento dei servizi di supporto al RUP per il *Project & Construction Management*, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 2 maggio 2006;
 - aggiudicazione in data 25 settembre della gara per l'affidamento dei servizi per la validazione del progetto definitivo ed esecutivo da parte di Organismo di Controllo accreditato ai sensi della normativa europea, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 2 maggio 2006;
 - predisposizione del piano economico finanziario, con il supporto degli *Advisor*, in attuazione della Delibera consiliare n. 12/2006 (nuova convenzione Comune di Roma - EUR S.p.A.)
 - richiesto e ottenuto i preventivi delle aziende erogatrici dei pubblici servizi per lo spostamento delle opere a rete dal tratto di galleria di viale Europa, interessata dai lavori di scavo del Nuovo Centro Congressi, ai tratti di galleria di perimetro del lotto, lungo viale Asia, via Shakespeare e via Cristoforo Colombo;
 - effettuato il pagamento degli oneri per lo spostamento delle suddette opere attivando i relativi lavori con inizio nella prima decade del mese di agosto in modo da liberare l'area predisponendola per la futura cantierizzazione, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 28 luglio 2006; i lavori si sono tutti conclusi entro la data del 31 dicembre 2006;
 - acquisito le risultanze del piano economico finanziario, predisposto dall'*Advisor*, che anche nello scenario che presenta un minor disavanzo grazie agli introiti derivanti dalla vendita dell'albergo, evidenzia la necessità di provvedere al reperimento di risorse aggiuntive, ulteriori alle somme disponibili ed erogabili a saldo relative al contributo della Legge di Roma Capitale; la richiesta di risorse aggiuntive è stata accolta dalla Legge Finanziaria che ha, in una prima stesura, stanziato una somma pari a 60 milioni di euro in tre anni (20 milioni di euro per il 2007, 20 milioni di euro per il 2008, 20 milioni di euro per il 2009) per il Nuovo Centro Congressi di Roma. Nella versione definitiva della Legge Finanziaria tale somma è stata aggiunta allo stanziamento dei fondi per Roma Capitale, che delibererà l'assegnazione per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi nelle modalità sopra esposte;

- acquisito le ulteriori e finali elaborazioni del piano economico finanziario predisposto dagli *Advisor*;
- affidato l'incarico di progettazione esecutiva completa (architettonica, strutturale, impiantistica e della sicurezza) all'architetto Massimiliano Fuksas e al gruppo di progettazione vincitore del concorso di progettazione del 1998, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 28 luglio 2006;
- proceduto a costituire una società veicolo a cui conferire il procedimento di realizzazione del Nuovo Centro Congressi, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 22 dicembre 2006. Ciò al fine di confinare il procedimento Nuovo Centro Congressi, anche per gli aspetti bilancistici;
- affidato attività necessarie al procedimento di progettazione esecutiva e finalizzate alla caratterizzazione delle opere, quali indagini geotecniche e prospezioni sismiche, caratterizzazione chimica dei terreni di scavo, prove di emungimento falda, rilievo del piano quotato; inoltre sono state espletate le pratiche per l'espianto dei platani dall'interno del lotto e per la rimozione e successiva ripiantumazione dei tigli posti sul perimetro del lotto.

PARCHEGGI PERTINENZIALI E PUBBLICI AL SERVIZIO DEL NUOVO CENTRO CONGRESSI

Nell'ambito dello studio per la predisposizione del Piano della Mobilità e della Sosta del quartiere Eur, la Società, considerata la negativa risposta del mercato (gara di *project financing*, indetta nel 2003 e andata *deserta*) in merito alla localizzazione dei parcheggi pertinenziali e pubblici al servizio del Nuovo Centro Congressi, esterni all'area di sedime, ha esteso l'oggetto dello studio alle analisi possibili soluzioni alternative per la localizzazione dei parcheggi in oggetto.

Le analisi hanno evidenziato la criticità della localizzazione di piazzale Nervi per le attività del Nuovo Centro Congressi in quanto l'utilizzazione di tale parcheggio sarebbe disagiata e pertanto di scarso interesse per gli utenti del Nuovo Centro Congressi. Altrettanto critica è risultata l'ulteriore quota di parcheggi pertinenziali a piazzale Kennedy, per le difficoltà realizzative e i relativi costi.

Sono state individuate come localizzazioni alternative le aree di piazzale Marconi e di viale della Civiltà del Lavoro, le quali consentirebbero di garantire il massimo coefficiente di occupazione delle strutture, data la prossimità sia al Nuovo Centro Congressi che all'area del quartiere Eur a più forte concentrazione direzionale.

Da tali considerazioni, nell'ambito di tale Piano, la Società ha proposto all'Amministrazione Comunale di:

- localizzare sull'area di proprietà comunale di piazzale Marconi, la quota di standard dei parcheggi previsti dalle NTA ed esterni al lotto del Nuovo Centro Congressi, pari a circa

24.800 mq e la quota di parcheggi pertinenziali, esterni al lotto del Nuovo Centro Congressi, pari a circa 23.000 mq, per un totale di 47.800 mq;

- localizzare sull'area di proprietà comunale di viale della Civiltà del Lavoro, i parcheggi pubblici del Piano Particolareggiato dell'Eur, pari a 23.500 mq;
- affidare a EUR S.p.A. la gestione privata a uso pubblico delle aree superficiali e interrato secondo un Piano Economico Finanziario che verrà successivamente sviluppato.
- affidare a EUR S.p.A. la gestione privata dei nuovi parcheggi interrati regolando i rapporti tra Amministrazione Comunale ed EUR S.p.A. tramite apposita convenzione.

Il Piano è stato presentato al VI Dipartimento del Comune di Roma, che ha indetto una Conferenza dei Servizi, in corso di svolgimento.

I prossimi passi dell'iter procedurale prevedono:

- approvazione del Piano della Mobilità e della Sosta in sede di Conferenza dei Servizi e Deliberazione Consiliare conseguente in variante alla Delibera n. 130/2002;
- definizione degli atti d'obbligo per il ritiro del Permesso di Costruire del Nuovo Centro Congressi con la previsione delle nuove localizzazioni dei parcheggi.

PALAZZO DELLA CIVILTÀ ITALIANA

La Convenzione del 1999 tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e l'ex Ente E.U.R. per la realizzazione del Museo dell'Audiovisivo prevedeva lavori per il restauro conservativo del Palazzo della Civiltà Italiana, lavori relativi alle sole parti monumentali esterne e ad alcune opere per il consolidamento delle strutture del piano terra. Tali lavori sono iniziati nel novembre 2003 a cura e spese del Ministero.

A seguito di difficoltà del Ministero a reperire i fondi, EUR S.p.A. ha deciso di riprendere in carico il Palazzo per realizzare i lavori di ristrutturazione generale che consentano di predisporre dal punto di vista architettonico e impiantistico gli ambienti prima ancora di sapere le destinazioni d'uso finali.

A tal fine in data 1° dicembre 2005 EUR S.p.A. ha siglato con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali un Accordo di modifica e integrazione della Convenzione del 10 maggio 2001, che prevede la locazione alla Direzione dei Beni Librari del Ministero di alcuni spazi (e non dell'intero Palazzo come previsto nella Convenzione originaria del 2001), che ospiteranno la Discoteca di Stato al cui interno è previsto il Museo dell'Audiovisivo.

Il programma di rifunzionalizzazione delle destinazioni d'uso prevede per le restanti parti dell'edificio destinazioni a: sale conferenze, negozi e spazi commerciali, bar e mediateca, ristorante, enoteca e mostra enologica, uffici di gestione, mostre temporanee e spazi espositivi.

I lavori di ristrutturazione generale a cura di EUR S.p.A. si coordineranno logisticamente, se necessario, con i lavori in corso di competenza del Ministero.

Il 19 gennaio 2007 è stata avviata la gara per l'appalto dei lavori di ristrutturazione generale, da realizzare in 16 mesi.

Fra l'altro la ristrutturazione generale prevede:

- la predisposizione impiantistica e architettonica;
- massima flessibilità funzionale degli spazi per consentire diverse destinazioni d'uso future.

A febbraio 2007 è stato rilasciato il nulla osta preventivo da parte della Soprintendenza Archeologica ed è stata ultimata la verifica strutturale del Palazzo, in quanto la struttura non è mai stata assoggettata a collaudo statico.

Entro i primi mesi del 2007 si attende il nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

Conclusi i lavori suddetti, EUR S.p.A. intende mettere a reddito le ulteriori parti dell'edificio.

Si prevede di poter iniziare i lavori a giugno/luglio 2007.

PROGRAMMA URBANISTICO EUR - CASTELLACCIO

Nel dicembre 2003 è stata firmata la Convenzione Urbanistica per disciplinare i rapporti tra il Comune di Roma e le società proprietarie dei terreni interessati dal Programma in questione. La Convenzione aveva per oggetto la cessione, l'urbanizzazione e l'edificazione di un complesso di edifici con varie destinazioni d'uso (commerciale, residenziale, servizi privati). Il 9 novembre 2004 è stato firmato l'Atto di Ricomposizione dei Terreni che, con l'obiettivo di localizzare le cubature di diritto dei vari soggetti, ha visto l'attribuzione compensativa a EUR S.p.A. di un'area fabbricabile, pari a circa 1.500 mq. Su tale area è stata collocata la volumetria spettante, a fronte della cessione di altre aree di proprietà aziendale per le quali è stata prevista la destinazione a parcheggio pubblico.

Sono andate, inoltre, a buon fine le trattative per liberare le aree in cessione al Comune, occupate dalla Federazione Ymca. A garanzia di tale adempimento la Società, tramite la Banca Popolare di Sondrio, ha dovuto rilasciare già nel 2003, alla firma della Convenzione Urbanistica, una fidejussione a favore del Comune di Roma per circa 3,2 milioni di euro.

Si è raggiunto, a tal fine, un accordo con la società Europarco per inserire nella variante al Programma urbanistico Castellaccio la possibilità che il Comune di Roma retroceda a EUR S.p.A. un terreno con nuova destinazione a verde privato sul quale realizzare un nuovo complesso sportivo, per complessivi 3.337 mc, da destinare alla Federazione Ymca in cambio della liberazione delle aree attualmente occupate destinate a parcheggio.

E' stata pertanto firmato il 28 marzo 2006 con la Federazione Ymca un contratto di vendita di cosa futura che regola le attività e i reciproci obblighi per il rilascio delle aree e la realizzazione del nuovo complesso sportivo nello stesso comprensorio ove trasferire l'attività sportiva.

Per quel che riguarda la cubatura eccedente quella necessaria la realizzazione del complesso

sportivo, in data 23 dicembre 2005 è stata siglata la vendita – a società del gruppo Parnasi – del terreno di 1.500 mq con capacità edificatoria di 18.643 mc a un prezzo di circa 6 milioni di euro. Il Consiglio Comunale ha adottato la delibera di variante al Programma urbanistico Castellaccio con Determinazione del 16 novembre 2006 n. 180. Per i primi mesi del 2007 è prevista la sottoscrizione della conseguente convenzione urbanistica con la retrocessione a EUR S.p.A. dell'area su cui verrà edificato il nuovo complesso Ymca. EUR S.p.A. ha richiesto pertanto lo svincolo e il rilascio della fidejussione rilasciata a suo tempo dalla Banca Popolare di Sondrio.

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EUR

Nel corso del 2006, in esito alle previsioni contenute nel Protocollo d'intesa siglato con il Sindaco il 28 luglio 2004, è stato perfezionato – da EUR S.p.A. e dal Dipartimento VI del Comune di Roma – il *Programma di riqualificazione dell'Eur* che prevede quattro programmi:

- *Piano di valorizzazione delle aree verdi;*
- *Progetto unitario della Centralità locale della Laurentina;*
- *Piano di valorizzazione degli edifici di proprietà EUR S.p.A.;*
- *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 e 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.

Il Consiglio Municipale ha espresso parere favorevole alla delibera di valorizzazione delle aree verdi con Deliberazione n. 17 del 22 febbraio 2007 a condizione, tra l'altro, che sia eliminata la cubatura presente sull'area del Laghetto determinando una riduzione della cubatura totale.

Successivamente alla Determinazione Municipale l'iter amministrativo della delibera proseguirà con il passaggio in Giunta per poi essere esaminata dalle Commissioni Consiliari Comunali. Successivamente sarà inserita nell'ordine del giorno del Consiglio Comunale per l'approvazione definitiva.

Il *Progetto unitario della Centralità Locale della Laurentina*. La proposta del relativo Accordo di Programma è stata inserita fra le premesse di una delibera relativa ad analoga valorizzazione di un'area limitrofa di proprietà Acea. Nel 2007 sarà definita la delibera specifica per l'avvio dell'Accordo di Programma. In data 22 dicembre 2006 EUR S.p.A. ha stipulato, a seguito di confronto competitivo, con la società Cuma6 un contratto di compravendita per un importo di 17.077 milioni di euro. Tale contratto è condizionato all'approvazione dell'Accordo di Programma.

Il *Piano di valorizzazione degli edifici societari* prevede essenzialmente il cambio di destinazione d'uso aumentando quella a commerciale e a servizi e con aumento della Superficie Utile Lorda (SUL) attraverso la possibilità di realizzare soppalchi.

Complessivamente si prevede:

- aumento delle superfici per attività commerciale per circa 17.476 mq;
- aumento di SUL per circa 2.342 mq.

Il *Piano della mobilità e della sosta* (piano di settore esteso a un intero quadrante di Roma Sud con al centro l'Eur), piano redatto da EUR S.p.A., è lo strumento necessario per consentire le operazioni relative alla valorizzazione degli edifici in quanto consente la definizione e il reperimento dei relativi standard a parcheggio.

Il Piano individua i parcheggi di pertinenza del Nuovo Centro Congressi (di cui all'apposito capitolo), e quelli di pertinenza degli edifici societari per i quali è prevista la valorizzazione.

Nell'ambito di tale Piano, la Società ha proposto inoltre 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;
- affidare a EUR S.p.A. la gestione privata a uso pubblico delle aree superficiali e interrate secondo un Piano Economico Finanziario che verrà successivamente sviluppato;
- affidare a EUR S.p.A. la gestione privata dei nuovi parcheggi interrati regolando i rapporti tramite apposita convenzione;
- riservare una parte della superficie dei parcheggi interrati a destinazione non residenziale.

Il 20 novembre 2006 è stata avviata la Conferenza di Servizi interna per l'approvazione del Piano e contemporaneamente sono in corso le verifiche con il VII Dipartimento Mobilità del Comune di Roma.

PALAZZO DELLO SPORT (ORA PALALOTTOMATICA)

E' continuata l'attività di vigilanza del Responsabile Unico del Procedimento circa la verifica delle condizioni di manutenzione e gestione del Palazzo a termini di contratto.

PALAZZO DELL'ARTE ANTICA

Sono stati ultimati i lavori di ristrutturazione generale riguardanti circa il 60% del Palazzo, pari a circa 11.000 mq, iniziati lo scorso anno.

Nel mese di settembre sono stati consegnati i locali all'Ufficio Elettorale del Comune di Roma, alla Direzione dei Sistemi Informativi del Comune di Roma (ala dell'edificio che in precedenza

ospitava il Liceo scientifico Cannizzaro) e a una società privata che ha trasferito in detti locali la propria sede.

La ristrutturazione ultimata ha permesso di recuperare anche gli ampi spazi del Salone delle Colonne situato al primo piano del Palazzo, che è in parte destinato a ospitare il plastico interattivo del Comune di Roma (oggi non visibile al pubblico), con la creazione di un Urban Center dedicato, e 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, a entrare a far parte di quel polo convegnistico-fieristico che sta nascendo nel quadrante sud della città di Roma.

PALAZZO DELL'ARTE MODERNA

Ultimato e consegnato il primo lotto (con destinazione a uffici pari a circa 2.100 mq) dei lavori di ristrutturazione generale, riguardanti complessivamente circa il 60% del palazzo, pari a circa 9.500 mq, sono proseguite le lavorazioni dei lotti successivi che hanno riguardato principalmente le demolizioni e lo sgombero delle strutture interne create nel corso delle locazioni passate. Nel contempo si è reso necessario integrare e aggiornare la progettazione esecutiva del secondo lotto, con destinazione d'uso commerciale.

I relativi lavori sono stati riavviati nei primi giorni del 2007 per essere ultimati alla fine dello stesso anno.

I locali della Telehouse, posti al seminterrato, sono stati consegnati alla Direzione dei Sistemi Informativi del Comune di Roma che vi sta allestendo il proprio CED a servizio dell'ufficio elettorale.

Infine si è proceduto alla completa ristrutturazione della scalinata esterna (lato viale Cristoforo Colombo) ripristinandone la sicurezza e il sistema di smaltimento delle acque piovane, anche al fine di eliminare alcune infiltrazioni evidenziate negli adiacenti locali del CED del Comune di Roma.

PROGETTO TSP

Il progetto è stato oggetto di diversi ampliamenti e integrazioni, che ne hanno consentito la commercializzazione a enti e società del quartiere.

PROGETTO WI-FI

EUR S.p.A., quale operatore di telecomunicazioni, titolare di una licenza individuale per servizi di telecomunicazioni, nell'ambito della propria rete ha progettato e realizzato una serie di punti (*hot spot*) per la copertura internet con tecnologia *Wi-Fi* dell'area dell'Eur.

Questo nuovo servizio offre agli utenti dell'area, in postazione prevalentemente mobile, la possibilità di connettersi a internet e a servizi multimediali mediante collegamenti *wireless*, direttamente tramite propri apparati terminali (*Pc, notebook, personal digital assistance*) dotati di scheda di rete *Wi-Fi*.

PALAZZO DEGLI UFFICI - 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 e adeguamento alle norme della prevenzione incendi riguardanti il piano seminterrato dell'edificio. Nel corso di tali lavori si è constatata la necessità di procedere anche a un radicale risanamento di tutti gli spazi; per tale motivo l'ultimazione di tutti gli interventi è prevista per i primi mesi del 2007.

L'entrata in vigore, inoltre di nuove norme in materia di prevenzione incendi per gli uffici, pubblicata nei primi mesi del 2006, ha reso necessario aggiornare e integrare il progetto originario di adeguamento dei piani primo e secondo del Palazzo degli Uffici. Con l'occasione si è 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.

Nel contempo si è registrato un cambiamento nelle locazioni dei suddetti spazi e si è concretizzato il progetto per la realizzazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura dell'edificio. Si è pertanto proceduto all'affidamento dei lavori necessari alla realizzazione di detto impianto fotovoltaico e dei lavori per la ristrutturazione completa del secondo piano del Palazzo degli Uffici. Il complesso di tali interventi sarà ultimato nel corso del 2007.

E' stata progettata e affidata la 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 relativi lavori saranno ultimati nei primi mesi del 2007.

EDIFICIO EX POLIZIA SCIENTIFICA SUD

L'edificio è stato completamente ristrutturato. I lavori, iniziati nel 2005 e realizzati a cura del nuovo locatario, sono stati ultimati nel mese di maggio 2006.

PALAZZO DELL'ARCHIVIO DI STATO

E' stata affidata la realizzazione del progetto esecutivo per la ristrutturazione di circa il 50%, pari a circa 6.000 mq, dell'ala destra del complesso, destinata a uffici.

Nel corso del prossimo anno si procederà all'affidamento dei relativi lavori, la cui ultimazione è prevista per la fine del 2007.

E' stata ultimata la ristrutturazione di alcuni locali commerciali/uffici (circa 670 mq) al piano seminterrato e terra, che sono stati consegnati ai conduttori.

PALAZZO DELLE TRADIZIONI POPOLARI

Sono stati eseguiti e ultimati i lavori di riqualificazione del piazzale a parcheggio della corte interna e anche quelli (eseguiti a cura del locatario) relativi a un locale commerciale destinato a libreria.

Nel corso del 2007 saranno affidati i lavori per il risanamento strutturale di una porzione del piano terra.

E' in corso la progettazione esecutiva per la riqualificazione a uso commerciale di alcuni locali posti ai piani seminterrato e terra. Sia la progettazione che i conseguenti lavori sono a cura del locatario.

PALAZZO DELLE SCIENZE

Sono stati progettati ed eseguiti a cura dei locatari lavori di ristrutturazione di due locali a uffici.

E' stato redatto il progetto per i lavori di ristrutturazione di un locale posto al piano seminterrato da destinare a galleria d'arte, per il quale si prevede l'inizio dei lavori nei primi mesi del 2007.

PISCINA DELLE ROSE

E' stata definita la progettazione esecutiva e anche l'affidamento dei lavori per la ristrutturazione dei locali spogliatoi, uffici e bar, a cura del conduttore.

L'ultimazione dei lavori è prevista per giugno 2007.

LOCALI EX PICAR

E' stato necessario approfondire la fattibilità degli interventi previsti – riguardanti la completa ristrutturazione dell'immobile –, il che ha comportato lo slittamento degli stessi.

Nel corso del 2007 si procederà alla stesura del progetto esecutivo, all'inizio delle operazioni di sgombero e demolizione delle superfetazioni succedutesi in anni passati, e all'affidamento dei lavori la cui ultimazione è prevista entro lo stesso 2007.

PALAZZO DEI CONGRESSI

In base alle esigenze operative determinate dagli importanti interventi strategici in corso (Nuovo Centro Congressi; Velodromo) si è reso necessario riqualificare la sala cosiddetta dell'ex Presidente, al piano seminterrato, per potervi allocare altri uffici operativi di EUR S.p.A.

Completata la progettazione esecutiva, sono stati affidati i relativi lavori, la cui ultimazione è prevista entro aprile 2007.

PALAZZO DELL'URBANISTICA

Sono stati ristrutturati i locali posti al piano seminterrato *ex bunker*, riconsegnati dal Ministero della Difesa, per essere locati al Comune di Roma.

AREE VERDI

Per la valorizzazione delle aree verdi sono stati realizzati lavori di riqualificazione infrastrutturale, vegetazionale e di arredi per un parco giochi nel Parco del Lago.

Analoghi lavori di riqualificazione infrastrutturale, e vegetazionale sono stati eseguiti nel Parco delle Cascate in occasione della realizzazione della nuova passerella ciclopedonale nel giardino delle Cascate.

Inoltre sono stati avviati una serie di altri interventi di riqualificazione in diverse zone a verde, che proseguiranno nel corso del 2007.

Attività di valorizzazione commerciale

Al fine di analizzare le attività poste in essere dalla Società volte alla creazione di valore attraverso l'incremento della redditività degli immobili, si ritiene opportuno accennare brevemente alle principali condizioni dello scenario di riferimento (fonte: Nomisma, *Osservatorio sul mercato immobiliare. III Rapporto quadrimestrale*):

- variazione percentuale dei prezzi degli immobili pari al 5,6% per il comparto uffici e 6,0% per il comparto negozi;
- rallentamento della congiuntura del mercato delle locazioni con flessione della domanda e delle quantità scambiate;
- rendimenti immobiliari ancora in flessione rispetto all'anno precedente e che si attestano per il settore uffici al 5,4% a livello nazionale;
- flessione dei rendimenti anche per la città di Roma, anche se ancora in misura lievemente inferiore al dato nazionale, con un incremento dei valori immobiliari del settore uffici del 8,5% rispetto all'anno precedente e un loro rendimento intorno al 6,4%;
- in particolare per la zona dell'Eur (semicentro) abbiamo rendimenti immobiliari per il settore uffici intorno al 5,8% e per il settore negozi intorno all'8%;
- le indicazioni circa le prospettive del comparto nel prossimo anno 2007 sono di sostanziale stabilità rispetto al 2006, con lievi segnali di una possibile ripartenza rispetto a un anno che ha mostrato ancora una leggera flessione rispetto al 2005 dal punto di vista degli scambi, con incrementi di valore ai livelli minimi dal 1999.

In questo contesto di riferimento EUR S.p.A. ha, nel corso dell'esercizio, consolidato, attraverso il perseguimento di una strategia impostata e messa in atto nel corso degli esercizi precedenti, il suo modello unico di gestore immobiliare e sviluppatore di progetti per l'intrattenimento sportivo e culturale del territorio in cui opera.

L'esercizio 2006 ha visto la Società proseguire nella realizzazione degli investimenti immobiliari intrapresi nell'esercizio precedente e nell'azione commerciale di messa a reddito degli immobili oggetto di ristrutturazione.

Le superfici locate nel corso dell'esercizio sono state in totale 18.739 con destinazione uffici/commerciale oltre a 55.119 mq di aree esterne con destinazione impianti sportivi e assimilati.

Va segnalato che nel corso del 2006 sono stati rilasciati da precedenti conduttori spazi per 11.558 mq. Alla fine dell'esercizio restano liberi 14.497 mq.

All'inizio del 2006 è rientrato nella disponibilità della Società il Palazzo dei Congressi; ciò ha determinato la ripresa dell'importante attività di locazione temporanea legata a eventi e congressi.

Anche nel corso dell'anno 2006 si è poi proseguita la attività di commercializzazione dei servizi

di *facility* agli immobili, ivi compresa la vendita del servizio di *TSP*. Sono inoltre proseguite le attività legate alle affissioni pubblicitarie.

Con riferimento all'analisi della redditività delle superfici in locazione immobiliare, si registra un rendimento complessivo lordo medio nel 2006 pari al 5,3%, con un leggero incremento rispetto al rendimento del 2005 (pari al 5%).

Attività di comunicazione e rapporti istituzionali

Nel corso del 2006 la Direzione Comunicazione e Rapporti Istituzionali ha ideato, curato e promosso numerose iniziative ed eventi culturali, sociali e a carattere societario.

Dal primo gennaio 2006 la Direzione ha acquisito la titolarità esclusiva della gestione del sito internet aziendale, quotidianamente aggiornato con le notizie di interesse, archiviate nella rassegna stampa, gli eventi e i comunicati stampa. Viene utilizzato come strumento ufficiale di comunicazione per quanto riguarda i bandi di gara e gli inviti a manifestare interesse pubblicati su alcuni quotidiani. Per ragioni di visibilità aziendale, è stato registrato un nuovo dominio, **www.eurspa.it**, che coesiste con l'indirizzo **www.romaeur.it** e opera anche con servizi di informazione realizzati ad hoc.

In sintesi si riportano le **principali attività di comunicazione e rapporti istituzionali** condotte nel corso del 2006.

1. 17 febbraio 2006 • Conferenza Stampa presentazione Bilancio 2005.

La Direzione ha curato la realizzazione di un video di presentazione della Società dove sono stati inseriti i risultati economici raggiunti e i più importanti progetti di valorizzazione in corso. L'evento ha visto la partecipazione di numerosi media intervenuti presso la sede di EUR S.p.A.

2. 27 febbraio 2006 • Presentazione del libro *Eur si gira*, presso la Sala Convegni dell'Archivio Centrale dello Stato.

Il libro ripercorre la carriera *cinematografica* del quartiere che Federico Fellini ha definito "teatro di posa ideale per chi ha bisogno di rappresentare immagini, grazie alla sua generosità, alla sua disponibilità di spazi", così come le *fiction* e la pubblicità che l'hanno individuato come *location* d'eccezione. Alla presentazione di *Eur, si gira*, ha partecipato il Sindaco di Roma Walter Veltroni, il quale ha conferito un riconoscimento istituzionale ad alcune personalità del cinema italiano.

3. 13 marzo 2006 • Organizzazione della visita del Sindaco di Roma Veltroni all'Eur.

In occasione della cerimonia di intitolazione di largo Filippo Rosa (oggi tratto di viale della Tecnica), l'on. Walter Veltroni ha visitato il quartiere dell'Eur.

I luoghi interessati dalla visita sono stati:

- l'area M4, sulla quale sorgerà la *Nuvola* di Fuksas. Per l'occasione è stato inaugurato l'Info Box (struttura informativa dedicata ai cittadini) all'interno del quale saranno ospitati i plastici che riproducono la *Nuvola*. Inoltre la zona è stata delimitata da un sistema di pannelli che riproducono una selezione di immagini di nuvole tratte dal sito britannico www.appreciationsociety.com (sito di Gavin Pretor-Pinney che, oltre a vantare 7 milioni di visite al mese, è stato nominato "il più originale e meraviglioso di internet" in un sondaggio del motore di ricerca Yahoo), che ha ospitato il progetto del Nuovo Centro Congressi;
- il Palazzo della Civiltà Italiana, dove è stato effettuato un sopralluogo dei lavori di ristrutturazione e recupero funzionale dell'edificio;
- la Terrazza galleggiante *Cythera*, presso il Parco Centrale del Lago.

4. 24 marzo 2006 • Inaugurazione della Terrazza galleggiante *Cythera*, la nuova struttura che completa il periplo del Lago.

5. 19 aprile 2006 • Conferenza Stampa in Campidoglio sull'ex Velodromo Olimpico.

La Direzione ha collaborato con l'ufficio stampa del Comune di Roma al fine di promuovere il progetto di rifunzionalizzazione delle aree dell'ex Velodromo Olimpico. In quella sede è stato proiettato il video, realizzato dalla Direzione Comunicazione, dedicato al Velodromo partendo dalla sua funzione d'origine, passando per il degrado sopraggiunto negli anni, fino a giungere alla sua imminente riqualificazione.

6. 12 maggio 2006 • Convegno *Destinazione Roma Eur la città nella città*.

Un momento di incontro e approfondimento sulle motivazioni della *vocazione turistica* dell'Eur e un confronto tra operatori, mondo istituzionale ed EUR S.p.A.

7. 6 giugno 2006 • Presentazione di *rEstate all'Eur 2006*.

In piena sintonia con il processo di valorizzazione culturale e la riscoperta delle potenzialità turistiche dell'Eur si è dato il via al progetto *rEstate all'Eur 2006* patrocinato dalla Provincia, dal Comune di Roma e dalla Confcommercio di Roma. Si tratta della prima grande *vetrina* estiva ideata da EUR S.p.A. e nata con lo scopo ben preciso di promuovere tutti gli eventi, le manifestazioni, le attività culturali e sportive svolti all'Eur da giugno a settembre 2006. Hanno partecipato al tavolo di lavoro, oltre alla Direzione Comunicazione di EUR S.p.A., un team di imprenditori che da anni lavorano all'Eur, ognuno dei quali ha sostenuto l'iniziativa con un contributo economico da destinare alle spese di promozione.

8. 3 luglio 2006 • *Carmina Burana*.

17 luglio 2006 • *Gruppo ottoni e percussioni*.

24 luglio 2006 • *Arie e duetti d'opera*.

Concerti in collaborazione con l'Accademia di Santa Cecilia, tenuti presso il Teatro Verde nel Parco Centrale del Lago.

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

9 settembre 2006 • *Notte Bianca.*

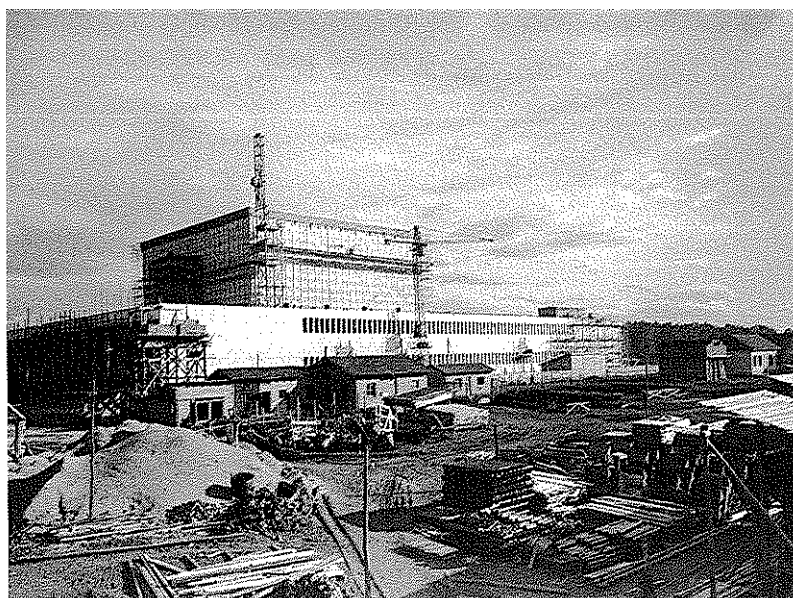
Esibizione del Dream Team della Federazione Italiana di sci nautico. L'evento è stato organizzato da EUR S.p.A. e dalla FISN. Obiettivo dell'iniziativa, oltre a promuovere il patrimonio della Società, è quello di candidare ufficialmente il Laghetto dell'Eur a costituire l'impianto di riferimento degli 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.

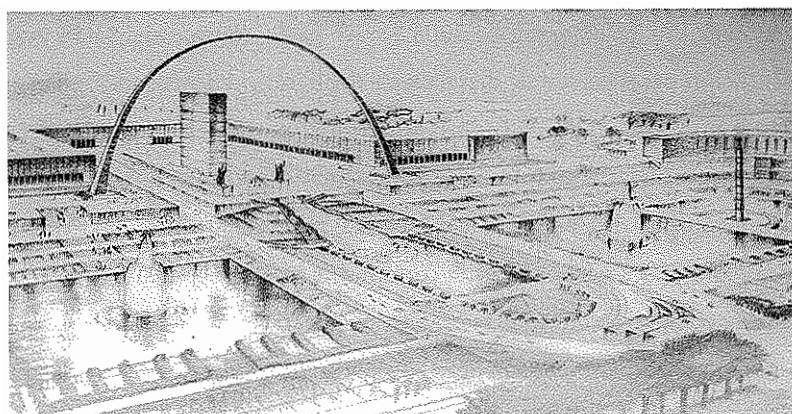
Nonostante l'esercizio 2005 sia stato positivamente influenzato da ricavi di natura non ripetibile (pari a circa 2,4 milioni di euro), l'azione di ottimizzazione dei costi operata nel 2006 ha fatto sì che il margine operativo lordo sia solo lievemente inferiore a quello del precedente esercizio (44,24%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

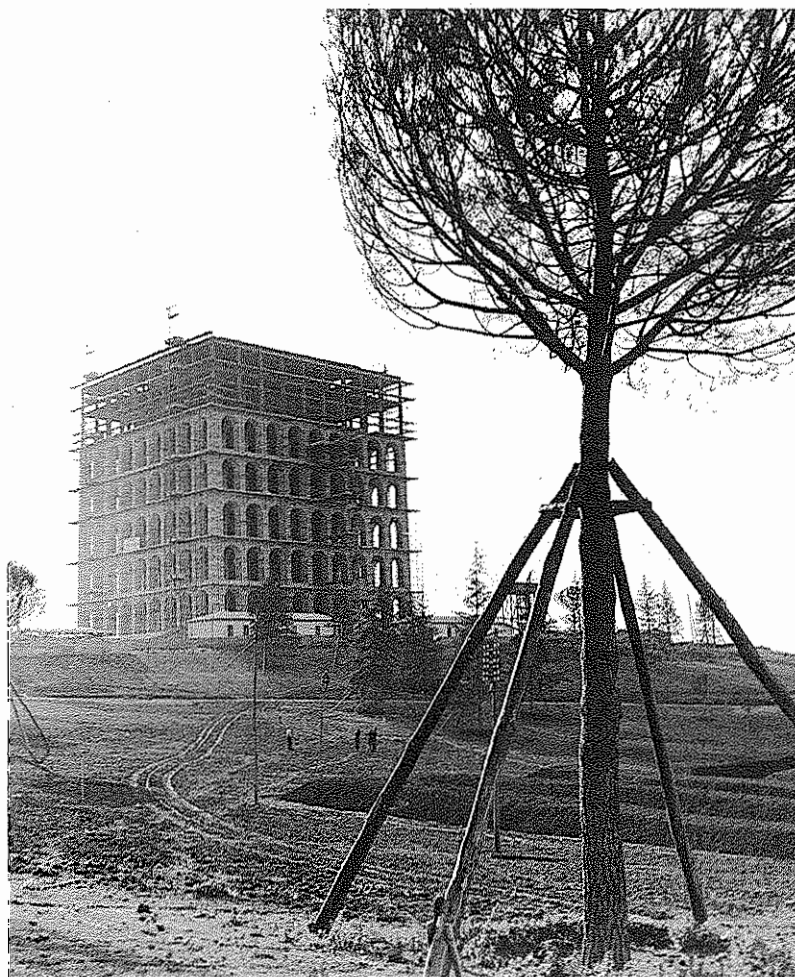


TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE	31.12.2006	31.12.2005
A. IMMOBILIZZAZIONI		
Immobilizzazioni immateriali	404	534
Immobilizzazioni materiali	714.404	691.282
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	875	850
Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, 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

BILANCIO CONSUNTIVO

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

31.12.2006

31.12.2005

A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI**I. PARTE GIÀ RICHIAMATA**

0

0

II. PARTE NON RICHIAMATA

0

0

TOTALE CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI

0

0

B) IMMOBILIZZAZIONI**I. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Costi di impianto e di ampliamento

0

0

Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità

245.008

451.508

Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione di opere dell'ingegno

88.869

38.022

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

12.034

14.419

Aviamento

20.000

30.000

Immobilizzazioni in corso e acconti

0

0

Altre

38.020

0

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**403.931****533.949****II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Terreni e fabbricati

687.193.056

672.901.813

Impianti e macchinari

12.038.413

11.733.504

Attrezzature industriali e commerciali

0

0

Altri beni

1.568.537

1.230.146

Immobilizzazioni in corso e acconti

13.604.570

5.416.456

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**714.404.576****691.281.919****III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

Partecipazioni in:

imprese controllate

10.000

0

imprese collegate

600.000

600.000

imprese controllanti

0

0

altre imprese

265.000

250.000

Totale partecipazioni

875.000

850.000

Crediti

verso imprese controllate

entro 12 mesi

0

0

oltre 12 mesi

0

0

verso imprese collegate

entro 12 mesi

0

0

oltre 12 mesi

0

0

verso controllanti

entro 12 mesi

0

0

oltre 12 mesi

0

0

verso altri

entro 12 mesi

0

0

oltre 12 mesi

2.169.758

2.344.183

Totale crediti

2.169.758

2.344.183

Altri titoli

0

4.088.950

Azioni proprie (valore nominale complessivo)

0

0

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**3.044.758****7.283.133****TOTALE IMMOBILIZZAZIONI****717.853.265****699.099.001**

	31.12.2006	31.12.2005
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I. RIMANENZE		
Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0
Lavori in corso su ordinazione	0	0
Prodotti finiti e merci	0	0
Acconti (a fornitori per materie/prod.)	0	0
TOTALE RIMANENZE	0	0
II. CREDITI		
Verso clienti		
entro 12 mesi	13.709.579	19.238.171
oltre 12 mesi	0	0
Totale verso clienti	13.709.579	19.238.171
Verso imprese controllate		
entro 12 mesi	0	0
oltre 12 mesi	0	0
Verso imprese collegate		
entro 12 mesi	108.985	0
oltre 12 mesi	0	0
Totale verso imprese controllate	108.985	0
Verso controllanti		
entro 12 mesi	0	0
oltre 12 mesi	0	0
Crediti tributari		
entro 12 mesi	516.457	516.457
oltre 12 mesi	170.882	1.292.676
Totale crediti tributari	687.339	1.809.133
Verso altri		
entro 12 mesi	39.455.325	19.090.497
oltre 12 mesi	1.014.930	0
Totale verso altri	40.470.255	19.090.497
TOTALE CREDITI	54.976.158	40.137.801
III. ATTIVITÀ FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI		
Partecipazioni in imprese controllate	0	0
Partecipazioni in imprese collegate	0	0
Altre partecipazioni	0	0
Azioni proprie (valore nominale complessivo)	0	0
Altri titoli	0	0
TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI	0	0
IV. DISPONIBILITÀ LIQUIDE		
Depositi bancari e postali	1.917.351	5.174.788
Assegni	40.000	0
Denaro e valori in cassa	16.959	13.187
TOTALE DISPONIBILITÀ LIQUIDE	1.974.310	5.187.975
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	56.950.468	45.325.776
D) RATEI E RISCONTI		
DISAGGIO SU PRESTITI	0	0
ALTRI RATEI E RISCONTI	134.646	89.379
TOTALE RATEI E RISCONTI	134.646	89.379
TOTALE ATTIVO	774.938.379	744.514.156

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	31.12.2006	31.12.2005
A) PATRIMONIO NETTO		
I. CAPITALE	645.248.000	645.248.000
II. RISERVA DA SOVRAPPREZZO DELLE AZIONI	0	0
III. RISERVA DI RIVALUTAZIONE	0	0
IV. RISERVA LEGALE	1.700.641	1.296.859
V. RISERVA PER AZIONI PROPRIE IN PORTAFOGLIO	0	0
VI. RISERVE STATUTARIE	0	0
VII. ALTRE RISERVE	23.228.474	20.556.611
Riserva straordinaria	0	0
Fondo plusvalenze rinviato art. 54 T.U.	0	0
Sopravvenienze/contributi art. 55 T.U.	0	0
Fondo riserva tassata per rischi futuri	0	0
TOTALE ALTRE RISERVE	23.228.474	20.556.611
VIII. UTILI/(PERDITE) PORTATI A NUOVO	0	0
IX. UTILE/(PERDITA) DELL'ESERCIZIO	20.105.608	8.075.646
TOTALE PATRIMONIO NETTO	690.282.723	675.177.116
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili	98.664	70.747
Fondi per imposte	125.000	125.000
Altri	2.002.307	1.007.528
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	2.225.971	1.203.275
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	1.813.991	2.056.108
D) DEBITI		
Obbligazioni		
entro 12 mesi	0	0
oltre 12 mesi	0	0
Obbligazioni convertibili		
entro 12 mesi	0	0
oltre 12 mesi	0	0
Debiti verso banche		
entro 12 mesi	7.580.210	5.242.789
oltre 12 mesi	1.046.556	3.015.459
Totale debiti verso banche	8.626.766	8.258.248
Debiti verso altri finanziatori		
entro 12 mesi	0	0
oltre 12 mesi	0	0
Acconti da clienti		
entro 12 mesi	81.423	1.278
oltre 12 mesi	0	0
Totale acconti da clienti	81.423	1.278

	31.12.2006	31.12.2005
Debiti verso fornitori		
entro 12 mesi	13.095.773	16.285.283
oltre 12 mesi	0	0
Totale debiti verso fornitori	13.095.773	16.285.283
Debiti rappresentati da titoli di credito		
entro 12 mesi	0	0
oltre 12 mesi	0	0
Debiti verso imprese controllate		
entro 12 mesi	0	0
oltre 12 mesi	0	0
Debiti verso imprese collegate		
entro 12 mesi	2.954.662	0
oltre 12 mesi	0	0
Totale debiti verso imprese collegate	2.954.662	0
Debiti verso controllanti		
entro 12 mesi	0	0
oltre 12 mesi	0	0
Debiti tributari		
entro 12 mesi	5.588.885	2.038.608
oltre 12 mesi	0	0
Totale debiti tributari	5.588.885	2.038.608
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
entro 12 mesi	487.823	516.367
oltre 12 mesi	0	0
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	487.823	516.367
Altri debiti		
entro 12 mesi	14.277.840	3.467.051
oltre 12 mesi	171.702	163.375
Totale altri debiti	14.449.542	3.630.426
TOTALE DEBITI	45.284.874	30.730.210
E) RATEI E RISCONTI		
AGGIO SUI PRESTITI	0	0
ALTRI	35.330.820	35.347.447
TOTALE RATEI E RISCONTI	35.330.820	35.347.447
TOTALE PASSIVO	774.938.379	744.514.156
CONTI D'ORDINE		
GARANZIE PRESTATE		
Fidejussioni - avalli	3.174.262	3.167.262
Altre garanzie personali	0	0
Garanzie reali	11.930.219	11.930.219
TOTALE GARANZIE PRESTATE	15.104.481	15.097.481
ALTRI RISCHI, IMPEGNI, BENI DI TERZI PRESSO L'IMPRESA		
Altri rischi	0	0
Impegni	17.277	70.675
Beni di terzi presso l'impresa	1.549	1.549
TOTALE ALTRI RISCHI, IMPEGNI, BENI DI TERZI PRESSO L'IMPRESA	18.826	72.224
TOTALE CONTI D'ORDINE	15.123.307	15.169.705

CONTO ECONOMICO	2006	2005
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	32.796.890	32.866.715
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI	0	0
VARIAZIONI DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	0	0
INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI	0	0
ALTRI RICAVI E PROVENTI (Attività ordinaria)	1.609.561	4.346.875
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	34.406.451	37.213.590
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	401.652	4.160.972
PER SERVIZI	12.003.070	8.821.960
PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI	477.293	431.483
PER IL PERSONALE		
Salari e stipendi	4.571.578	4.284.305
Oneri sociali	1.200.785	1.111.610
Trattamento di fine rapporto	269.365	264.556
Trattamento di quiescenza e simili	0	0
Altri costi	878.150	875.906
TOTALE PER IL PERSONALE	6.919.878	6.536.377
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI		
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	276.962	349.667
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	5.962.761	5.150.258
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
Svalutazioni dell'attivo circolante		
crediti	700.000	0
disponibilità liquide	0	0
TOTALE AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	6.939.723	5.499.925
VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	0	0
ACCANTONAMENTO PER RISCHI	400.000	345.000
ALTRI ACCANTONAMENTI	1.738.000	1.350.000
ONERI DIVERSI DI GESTIONE	2.269.887	2.307.946
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	31.149.503	29.453.663
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE (A-B)	3.256.948	7.759.927
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
PROVENTI DA PARTECIPAZIONI		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da altre imprese	0	0

	2006	2005
ALTRI PROVENTI FINANZIARI		
da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da controllanti	0	0
altri	0	38.358
da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	35.095	96.950
da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
proventi diversi dai precedenti:		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da controllanti	0	0
altri	107.150	241.948
TOTALE ALTRI PROVENTI FINANZIARI	142.245	377.256
INTERESSI PASSIVI E ALTRI ONERI FINANZIARI		
debiti verso imprese controllate	0	0
debiti verso imprese collegate	0	0
debiti verso controllanti	0	0
debiti verso banche	402.054	406.843
debiti per obbligazioni	0	0
altri debiti	5.072	9.852
oneri finanziari diversi	0	0
TOTALE INTERESSI PASSIVI E ALTRI ONERI FINANZIARI	407.126	416.695
TOTALE DIFFERENZA PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(264.881)	(39.439)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
RIVALUTAZIONI		
di partecipazioni	0	0
di immobilizzazioni finanziarie	0	0
di titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
SVALUTAZIONI		
di partecipazioni	0	0
di immobilizzazioni finanziarie	0	0
di titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
PROVENTI (extra attività ordinarie)		
plusvalenze da alienazioni	17.157.185	572.848
altri proventi straordinari	1.883.723	1.617.592
TOTALE PROVENTI (extra attività ordinarie)	19.040.908	2.190.440
ONERI (extra attività ordinaria)		
minusvalenze da alienazioni	0	37.003
imposte relative a esercizi precedenti	0	0
altri oneri straordinari	1.023.433	1.798.279
TOTALE ONERI (extra attività ordinarie)	1.023.433	1.835.282
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	18.017.475	355.158
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B±C±D±E)	21.009.542	8.075.646
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	903.934	0
UTILE/(PERDITA) DELL'ESERCIZIO	20.105.608	8.075.646

Il presente bilancio è reale e corrisponde alle scritture contabili.

PAGINA BIANCA

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO
AL 31 DICEMBRE 2006

Premessa

La presente nota integrativa contiene tutte le informazioni richieste dalle norme di legge che attengono il bilancio di esercizio e dalle disposizioni di altre leggi.

Nella predisposizione del bilancio di esercizio sono stati utilizzati i criteri stabiliti dal codice civile, interpretati e integrati, ove necessario, dai principi contabili predisposti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri nonché dalle determinazioni dell'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

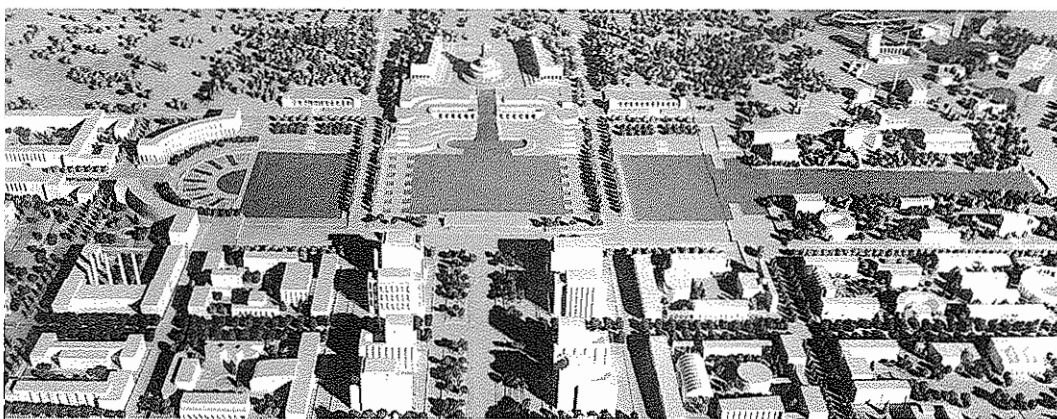
Si è inoltre tenuto conto della necessità di fornire informazioni supplementari, anche se non specificatamente richieste da disposizioni di legge, ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta nel contesto della chiarezza.

Lo stato patrimoniale e il conto economico sono stati redatti in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 16, comma 8, del D.Lgs. n. 213/1998.

In base a quanto previsto dai suddetti principi contabili non sono state riportate nello schema di stato patrimoniale e di conto economico quelle voci il cui importo risulta pari a zero, salvo che esista una voce corrispondente nell'esercizio precedente (art. 4, par. 5, IV Direttiva CEE).

Ai sensi dell'art. 28 D.Lgs. n. 127/1991, la Società non ha redatto il bilancio consolidato perché il bilancio della partecipata risulta essere irrilevante ai fini della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico di EUR S.p.A.

Per quanto riguarda l'attività della Società, i rapporti con società controllanti, controllate e collegate, i fatti di rilievo occorsi dopo la chiusura dell'esercizio nonché la tavola di rendiconto finanziario, si rinvia a quanto indicato nella relazione sulla gestione predisposta dagli Amministratori.



Criteri di formazione

Il bilancio è conforme al dettato degli artt. 2423 e seguenti del codice civile; la presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2423, parte integrante del bilancio di esercizio.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2006 e nella valutazione delle voci del bilancio stesso sono ispirati a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente e attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

Come indicato in premessa, non vi sono state deroghe in merito a quanto previsto dalla normativa vigente in tema di criteri di valutazione.

Nel seguito, si illustrano i principali criteri di valutazione utilizzati per la redazione del presente bilancio, criteri in linea con quelli utilizzati nel precedente esercizio.

Al fine di garantire una maggiore comparabilità dei dati con quelli del precedente esercizio, si è proceduto a effettuare opportune riclassifiche, ove necessario, per questi ultimi.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori, e ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura. Le immobilizzazioni in argomento sono state ammortizzate nella misura del 20% (10% per i marchi e brevetti), aliquota ritenuta rappresentativa del periodo di utilità che gli investimenti potranno avere in futuro. Ove necessario, per l'iscrizione di tali voci è stato richiesto e ottenuto il consenso del Collegio Sindacale.

Qualora si riscontri una riduzione durevole delle condizioni di utilizzo futuro delle immobilizzazioni immateriali, questa è riflessa nel bilancio di esercizio attraverso una svalutazione che viene eliminata nel caso in cui vengano meno le cause che hanno determinato la svalutazione stessa.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Sono iscritte al costo di acquisto o al valore determinato in sede di trasformazione, in base ad apposita perizia tecnica e sono rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Il costo viene ridotto per le perdite durevoli di valore mediante iscrizione di un apposito fondo a riduzione dell'attivo; nel caso vengano meno i motivi di tali rettifiche, negli esercizi successivi viene ripristinato il valore originario delle immobilizzazioni medesime.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che si è ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, ridotte alla metà per gli acquisti effettuati nell'esercizio in esame al fine di riflettere forfetariamente il loro minore utilizzo:

- impianti: 5%, 7,5%, 12%, 15%, 18%, 19%, 20%, 25%, 30%;
- stigli: 10%;
- mobili: 12%;
- macchine elettroniche: 20%;
- rete idrica: 5%.

Per quanto concerne i fabbricati, in relazione alla peculiarità della gran parte degli immobili di proprietà dell'EUR S.p.A. già evidenziata nei precedenti bilanci, si è mantenuto il criterio che consiste, per i beni di interesse storico, nel ritenerli non ammortizzabili a motivo dell'intrinseco valore dei medesimi che porta a ritenere il valore residuale del bene stesso inalterato nel tempo e, per i restanti beni immobili, non di interesse storico, nel procedere all'ammortamento sistematico, ad aliquote crescenti, sulla base della durata residua della Società, fissata, alla data di trasformazione, in 51 anni.

Dette aliquote crescenti, individuate a seguito di una specifica perizia, abbracciano percentuali comprese fra l'1,629% e il 2,81%.

Le spese di manutenzione incrementative del valore di tutti i beni immobili, storici e non, sono capitalizzate.

Le spese di manutenzione ordinaria annuali sono addebitate integralmente al conto economico, mentre quelle di manutenzione ordinaria svolte periodicamente nel corso di più esercizi vengono accantonate in un apposito fondo per spese di manutenzioni cicliche iscritto nelle passività. Gli stanziamenti annuali hanno lo scopo di suddividere per competenza il costo di manutenzione che, ancorché effettuato dopo un certo numero di anni, si riferisce all'usura del bene che si verifica senza soluzione di continuità. Detti oneri non apportano migliorie o modifiche che possano incrementare il valore e/o la produttività dei beni sui quali vengono sostenuti.

OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING)

Le operazioni di locazione finanziaria sono rappresentate in bilancio secondo il metodo patrimoniale, contabilizzando a conto economico i canoni corrisposti secondo il principio di competenza. I contratti non sono da considerarsi rilevanti ai fini della consistenza patrimoniale della Società.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie, rappresentate da azioni (quote) di società non quotate, sono valutate con il metodo del costo, determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione.

Il costo viene ridotto per le perdite durevoli di valore nel caso in cui la partecipata abbia sostenuto perdite di esercizio e non siano prevedibili nell'immediato futuro utili di entità tali da assorbire le perdite sostenute. La parte delle svalutazioni eccedente il valore di carico delle partecipazioni è iscritta nei fondi per rischi e oneri del passivo; nel caso vengano meno i motivi di tali rettifiche, negli esercizi successivi viene ripristinato il valore originario delle partecipazioni. Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della Società.

I crediti finanziari immobilizzati sono iscritti al presumibile valore di realizzazione.

CREDITI

Sono iscritti e sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, determinato attraverso una valutazione del rischio specifico e generico di esigibilità e tenendo in considerazione le condizioni economiche generali e di settore.

DEBITI

Sono rilevati al loro valore nominale.

RATEI E RISCONTI

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio. Rappresentano quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, ripartiti appunto secondo il principio di competenza economica e temporale.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità sono iscritte al valore nominale.

FONDI PER RISCHI E ONERI

Sono stanziati per coprire passività di esistenza certa o probabile e delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non siano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Il Tfr corrisponde al totale delle indennità maturate a favore dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE

Per contributi in conto capitale si intendono le somme erogate e/o riconosciute dallo Stato e da altri enti pubblici alla Società per l'acquisizione o la realizzazione di beni strumentali. I contributi in questione sono iscritti in bilancio quando è certo il titolo al loro incasso e sono rileva-

ti inizialmente tra le passività dello stato patrimoniale nella voce Risconti passivi. Successivamente sono accreditati a conto economico nella voce Altri ricavi e proventi gradatamente sulla base della vita utile dei cespiti ai quali si riferiscono.

CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO

Per contributi in conto esercizio si intendono le somme erogate dallo Stato o da altri enti pubblici alla Società a titolo di integrazione dei ricavi della gestione o di riduzione dei relativi costi e oneri.

IMPEGNI, GARANZIE E RISCHI

Gli impegni e le garanzie sono indicati nei conti d'ordine al loro valore contrattuale. Non esistono altri impegni non risultanti dalla situazione patrimoniale.

IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

Le imposte correnti sono calcolate sulla base degli oneri d'imposta da assolvere, in applicazione della vigente normativa fiscale e sono esposte nella voce Debiti tributari, al netto degli acconti versati e delle ritenute subite. Qualora gli acconti versati e le ritenute subite risultino superiori ai debiti tributari, questi ultimi vengono iscritti a incremento della voce Crediti tributari. Sono inoltre contabilizzate imposte anticipate e differite sui componenti di reddito a imponibilità differita, qualora sussistano ragionevoli certezze, rispettivamente, del loro recupero e del loro pagamento.

RICONOSCIMENTO RICAVI E COSTI

I ricavi e costi sono imputati a conto economico sulla base del principio della competenza temporale.

I ricavi derivanti da cessioni immobiliari sottoposti a condizione risolutiva sono iscritti solo quando la probabilità di avveramento della condizione è altamente trascurabile.

Dati sull'occupazione

L'organico aziendale, ripartito per categoria, risulta essere il seguente:

ORGANICO	31.12.2005	31.12.2006	DIFFERENZA	MEDIO
Dirigenti	10	9	-1	9
Quadri	6	7	+1	7
Impiegati	72	67	-5	70
TOTALE	88	83	-5	

Il contratto nazionale di lavoro applicato rinnovato il 21 marzo 2005 è quello di Federculture (aziende dei servizi pubblici, della cultura, del turismo, dello sport e del tempo libero) integrato con l'accordo aziendale rinnovato il 27 luglio 2005.



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

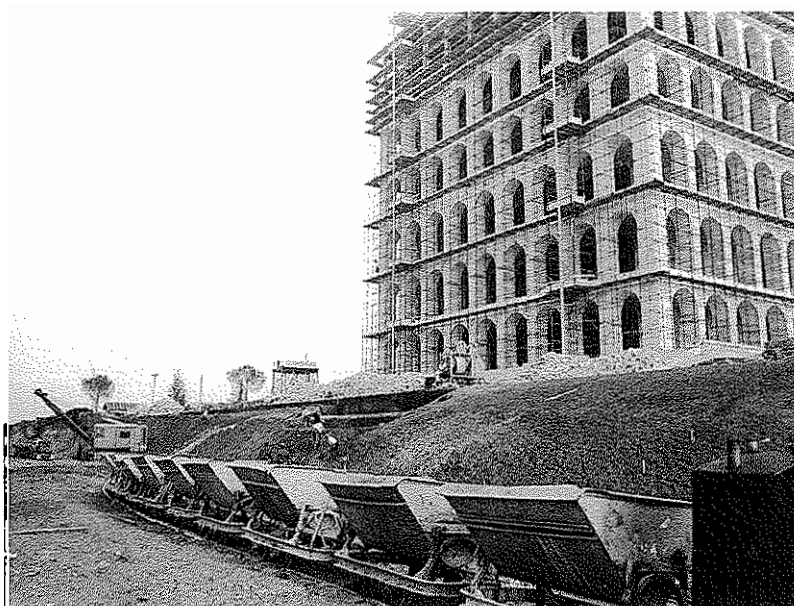
Gli incrementi sono conseguenti all'acquisizione di nuovi programmi software. In particolare, la Società ha acquistato un nuovo programma di gestione integrata che consentirà una gestione unitaria dell'intero ciclo aziendale.

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.

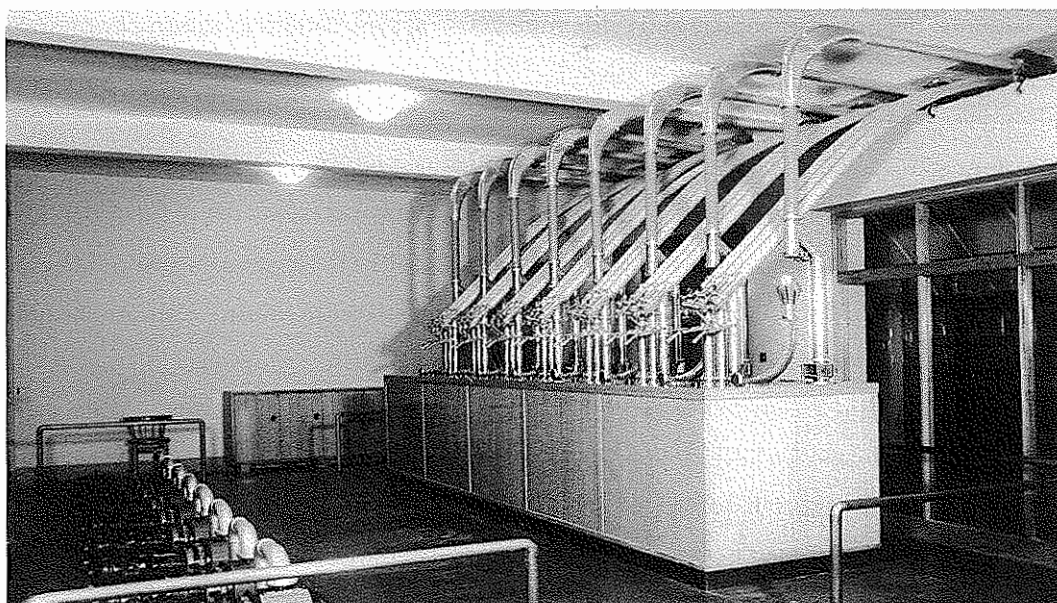
C. Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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.

I Debiti verso imprese collegate sono relativi ai servizi prestati dalla società Marco Polo S.p.A. fino alla data di chiusura dell'esercizio.

Nei Debiti tributari sono inclusi:

- 1.450 migliaia di euro per l'Iva "differita" che, a norma dell'art. 6 Dpr n. 633/1972, si rende dovuta all'atto del pagamento della fattura da parte del cliente quando, come nella fattispecie, fa parte della pubblica amministrazione;
- 3.293 euro per l'Iva a debito alla data di chiusura dell'esercizio;
- 660 mila euro per il saldo dell'Irap dovuta per il corrente esercizio (904 mila euro), evidenziato al netto del credito per acconti versati (244 mila euro);
- 186 mila euro per ritenute operate su compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi.

Si elencano di seguito le principali voci costituenti gli Altri debiti:

- 781 mila euro per competenze dovute a dipendenti per ferie e per quattordicesima mensilità nonché per il premio di produttività maturato al 31 dicembre 2006;
- 7.857 migliaia di euro per il debito scaturente dalla risoluzione del contratto di concessione relativo al Centro Congressi già illustrato precedentemente. Come già evidenziato, il debito è stato totalmente compensato con una parte del corrispondente credito iscritto nell'attivo nel mese di gennaio del corrente anno;
- 5.000 migliaia di euro per dividendi deliberati dall'Assemblea ma non ancora distribuiti;
- 640 mila euro per altri debiti. I debiti oltre i dodici mesi sono rappresentati dai depositi cauzionali incassati dalla Società negli anni precedenti.



E. Ratei e risconti

SALDO AL 31.12.2005	SALDO AL 31.12.2006	DIFFERENZA
35.347	35.331	(16)

Rappresentano le partite di collegamento tra gli esercizi, conteggiate col criterio della competenza temporale. Al 31 dicembre 2006, i risconti aventi durata superiore a cinque anni ammontano a 4.048 migliaia di euro, relativi alla cessione del diritto d'uso del Palazzo dello Sport per il periodo 2012-2016.

Il saldo è composto per la gran parte dalle seguenti voci:

- contributo in conto capitale (pari a 24.488 migliaia di euro) erogato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, Ufficio per Roma Capitale e Grandi Eventi, nell'ambito degli interventi finanziati ai sensi del D.L. 23 ottobre 1996, n. 551, recante *Misure urgenti per il Giubileo del 2001*, a fronte degli investimenti realizzati per il Centro Congressi. Il contributo è iscritto tra i risconti in attesa che il Centro Congressi venga realizzato. Al termine del completamento dell'opera, il contributo andrà a diminuire il costo dell'opera stessa per l'EUR S.p.A. da assoggettare ad ammortamento;
- risconto del ricavo derivante dalla cessione del diritto d'uso del Palazzo dello Sport per il periodo previsto nel contratto (8.351 migliaia di euro);
- affitti attivi di competenza dell'esercizio 2007 (2.492 migliaia di euro).

Conti d'ordine

L'importo di 3.167 migliaia di euro è relativo alla fidejussione rilasciata dalla Banca Popolare di Sondrio in favore del Comune di Roma a fronte dell'accordo urbanistico afferente l'area Castellaccio-Parco Volusia.

Un'ulteriore fidejussione di 7 mila euro è stata prestata a garanzia di impegni contrattuali.

L'ipoteca a favore dell'Ina a fronte di un precedente mutuo contratto dall'Ente E.U.R. ammonta a 11.930 migliaia di euro. L'ultima rata del mutuo è stata versata al termine dell'esercizio.

L'importo di 17 mila euro è relativo ai canoni di leasing in scadenza per i contratti in essere.

Non esistono altri impegni della Società oltre quelli risultanti dallo stato patrimoniale.

Conto economico**A. Valore della produzione**

SALDO AL 31.12.2005	SALDO AL 31.12.2006	DIFFERENZA
37.214	34.406	(2.808)

	SALDO AL 31.12.2005	SALDO AL 31.12.2006	DIFFERENZA
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	32.866	32.797	(69)
Altri ricavi e proventi	4.348	1.609	(2.739)
TOTALE	37.214	34.406	(2.808)

Il saldo dei componenti positivi di reddito è composto dai seguenti dettagli:

Ricavi attività tipica	
Fitto fabbricati	26.820
Forniture	413
Proventi erogazione acqua	226
Proventi locazioni temporanee	2.509
Diritti concessione Palasport	860
Facility	516
Contributi in conto esercizio	150
Servizi pubblicitari	258
Servizi tecnologici	1.089
Rimborsi spese	1.362
Altri	203
TOTALE	34.406

Per quanto concerne i ricavi conseguenti al contratto di *project finance* relativo al Palalottomatica, si rammenta che con l'atto di integrazione e modifica dell'originaria concessione già precedentemente citato, la Società ha riconosciuto al Concessionario una proroga della durata della concessione medesima a fronte dei lavori di manutenzione straordinaria (non previsti) eseguiti dallo stesso e ha contestualmente rinegoziato il canone previsto nel contratto.

Conseguentemente, i ricavi derivanti dallo sfruttamento del diritto di concessione sono stati distribuiti su un intervallo temporale più lungo.

B. Costi della produzione

SALDO AL 31.12.2005	SALDO AL 31.12.2006	DIFFERENZA
29.454	31.150	1.696

	SALDO AL 31.12.2005	SALDO AL 31.12.2006	DIFFERENZA
Materie prime, sussidiarie e merci	4.161	402	(3.759)
Servizi	8.822	12.003	3.181
Godimento di beni di terzi	431	477	46
Salari e stipendi	4.284	4.572	288
Oneri sociali	1.112	1.201	89
Trattamento di fine rapporto	265	269	4
Altri costi del personale	876	878	2
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	350	277	(73)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	5.150	5.963	813
Svalutazione crediti	0	700	700
Accantonamento rischi	345	400	55
Altri accantonamenti	1.350	1.738	388
Oneri diversi di gestione	2.308	2.270	(38)
TOTALE	29.454	31.150	1.696

COSTI PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI E COSTI PER SERVIZI

I costi per materie prime e sussidiarie sono rappresentati da oneri sostenuti per *personalizzazioni* degli immobili richieste dai clienti e ai medesimi riaddebitati nonché da spese per materiale di cancelleria e di consumo.

Per quanto concerne i costi per servizi, si elenca di seguito il dettaglio:

	SALDO AL 31.12.2005	SALDO AL 31.12.2006	DIFFERENZA
Utenze idriche	30	59	29
Utenze elettriche	383	1.750	1.367
Utenze telefoniche	131	150	19
Utenze gas	57	230	173
Vigilanza	419	1.053	634
Pulizie	191	515	324
Facchinaggi	189	253	64
Servizi audiovisivi	9	198	189
Servizi <i>facility</i>	247	85	(162)
Servizi stampa	97	73	(24)
Servizi sanitari	6	41	35
Rifiuti	60	61	1
Ticket restaurant	75	122	47
Personale distaccato	205	255	50
Viaggi e trasferte	47	59	12
Consulenze tecnico/legali	1.325	748	(577)
CoCo.pro. e oneri sociali	170	249	79
Formazione	52	21	(31)
Revisione e certificazione	37	59	22
Allestimenti cartellonistica	373	7	(366)
Pubblicità e sponsorizzazioni	461	644	183
Manifestazioni e rappresentanza	281	197	(84)
Assicurazione RCT e incendi e varie	438	379	(59)
Spese legali e notarili	156	373	217
Compenso comitati	33	44	11
Compenso CdA	538	535	(3)
Assistenza CdA	-	45	45
Accantonamento Tfm	28	28	0
Compenso sindaci	75	76	1
Oneri sociali su compensi	19	31	12
Servizi di terzi	12	118	106
Gestione TLH	551	745	194
Gestione TSP	116	150	34
Spese C.S.A. Razionalista		156	156
Manutenzioni parchi e giardini	1.479	1.392	(87)
Manutenzione ordinaria edifici	28	63	3
Manutenzione ordinaria edifici storici	255	624	369
Manutenzione macchinari	40	119	79
Manutenzione impianti idrici	38	-	(38)
Manutenzione TLH	27	70	43
Aggiornamento programmi software	95	184	89
Oneri bancari	31	24	(7)
Varie	18	18	0
TOTALE	8.822	12.003	3.181

Il sensibile incremento delle spese per utenze è dovuto al consumo generato dall'utilizzo delle nuove TLH entrate in funzione. Tuttavia, i costi in esame sono oggetto di riaddebito ai conduttori. In merito alle spese di manutenzione degli immobili, si rinvia a quanto più avanti indicato a commento degli accantonamenti.

SPESE PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI

Si tratta delle spese sostenute per il noleggio di beni (furgoni e autoveicoli, ponteggi, macchinari, arredi, etc.) e per locazioni uso foresteria. L'importo complessivo ammonta a 477 mila euro.

SPESE PER IL PERSONALE

In merito alle spese del personale, si precisa che la voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi inclusi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Gli altri costi pari a 878 mila euro sono costituiti da incentivi all'esodo (803 mila euro), da spese per polizze, assicurazioni e da altre minori.

AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI. SVALUTAZIONI

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della vita utile dei cespiti.

SALDO AL 31.12.2005	SALDO AL 31.12.2006	DIFFERENZA
5.500	6.940	1.440

L'accantonamento per svalutazione dei crediti di 700 mila euro è stato effettuato a fronte di un'analisi della situazione dei crediti della Società e di un'attenta valutazione del rischio di esigibilità, tenendo altresì conto delle condizioni economiche generali e di settore.

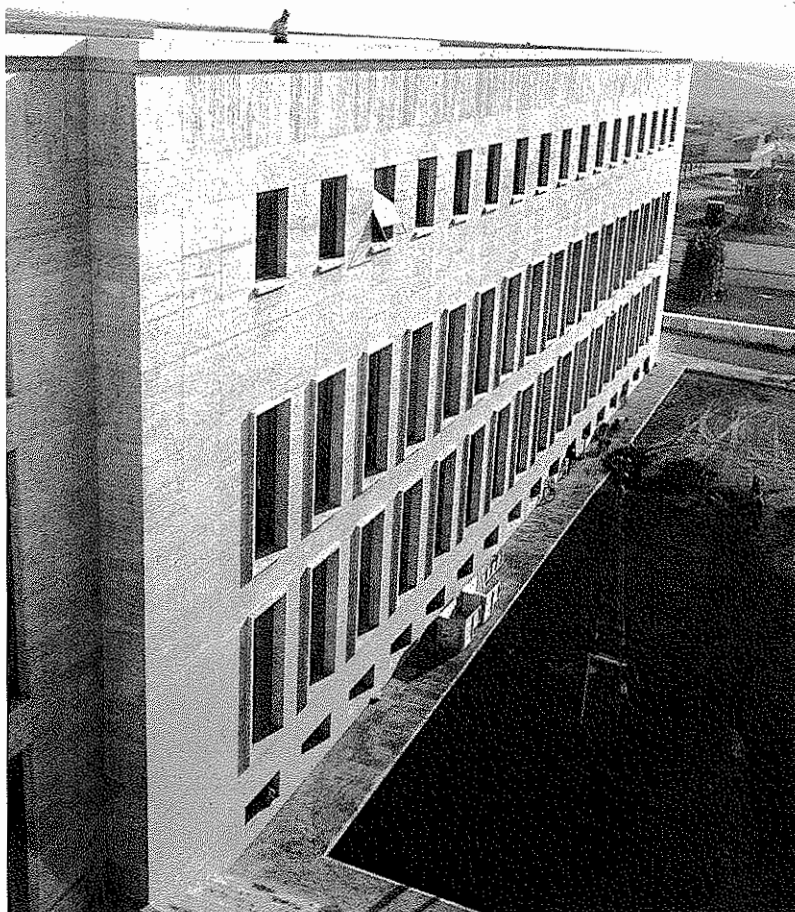
ACCANTONAMENTI PER RISCHI. ALTRI ACCANTONAMENTI

L'accantonamento per rischi di 400 mila euro è pari alla stima per probabili contenziosi del lavoro.

L'accantonamento di 1.738 migliaia di euro è stato effettuato a fronte delle spese di manutenzione ciclica degli immobili.

La Società ha stimato, sulla base di un piano storico e previsionale, l'importo che ritiene di dover investire per tutte le manutenzioni che non creano incremento di valore per gli immobili. Si tratta delle spese di manutenzione ciclica che la Società, al fine di mantenere in piena efficienza il proprio patrimonio immobiliare, sostiene costantemente. Tuttavia, al fine di evitare i rischi derivanti da possibili oscillazioni nel corso degli esercizi, si è ritenuto opportuno approntare detto fondo, oggi stimabile in modo più ragionevole, grazie all'esperienza acquisita nel corso degli anni passati.

Il fondo accantonato in corso d'anno è già stato utilizzato per 809 mila euro, di cui 415 mila euro per manutenzione di immobili storici e 394 mila euro per la manutenzione dei restanti immobili.



ONERI DIVERSI DI GESTIONE

SALDO AL 31.12.2005	SALDO AL 31.12.2006	DIFFERENZA
2.308	2.270	(38)

Si riporta di seguito il dettaglio:

	SALDO AL 31.12.2005	SALDO AL 31.12.2006	DIFFERENZA
Beneficenza	3	13	10
Quote associative	116	110	(6)
Libri e pubblicazioni	41	38	(3)
Oneri concessori	25	-	(25)
Spese Fondazione e Teatro dell'Opera	300	250	(50)
Tasse Concessioni Governative Cciaa	16	10	(6)
Passi carrabili	5	5	0
Imposta registro	31	142	111
Ici	1.693	1.690	(3)
Minusvalenze ordinarie	72	-	(72)
Sanzioni	4	-	(4)
Varie	2	11	9
TOTALE	2.308	2.270	(38)

Per le modalità di calcolo dell'Ici si rammenta che essa viene determinata, per gli immobili *storici*, con le agevolazioni della Legge n. 413/1991 che consente di calcolare l'imposta sulla base delle rendite catastali degli immobili determinate sulla tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria in cui insiste il fabbricato stesso.

C. Proventi e oneri finanziari

SALDO AL 31.12.2005	SALDO AL 31.12.2006	DIFFERENZA
(39)	(265)	226

ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Interessi bancari e postali	66
Interessi su titoli	35
Interessi credito Invim	41
TOTALE	142

INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI

Interessi bancari	402
Interessi altri	5
TOTALE	407

Gli interessi su finanziamenti rappresentano gli oneri di competenza dell'esercizio maturati sul mutuo stipulato già dall'ex Ente E.U.R. per una ristrutturazione del Palazzo dei Congressi e sui mutui chirografari di cui si è detto in precedenza.

E. Proventi e oneri straordinari

SALDO AL 31.12.2005	SALDO AL 31.12.2006	DIFFERENZA
355	18.017	17.662

Plusvalenze	17.157
Sopravvenienze attive	1.883
Oneri straordinari	(1.023)

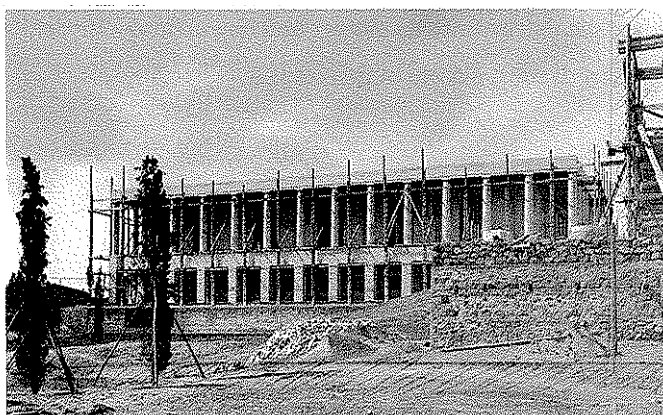
TOTALE	18.017
---------------	---------------

La plusvalenza si è generata a seguito della cessione del terreno di cui si è già trattato in precedenza (per 17.077 migliaia di euro) nonché della cessione della proprietà superficiaria di un'area appartenente alla Società (per 80 mila euro).

In merito alle sopravvenienze, si specifica di seguito un dettaglio:

- 827 mila euro per iscrizione del credito – in linea capitale – per Invim 1983 nonché per 586 mila euro per gli interessi maturati fino alla chiusura dell'esercizio. L'imposta era stata versata nell'anno 1992;
- 470 mila euro per transazioni, incasso crediti ritenuti non più esigibili, rettifiche, etc.

Gli oneri straordinari sono costituiti da oneri sopravvenuti per effetto di transazioni, oneri sopravvenuti e non stimati negli esercizi di competenza.



IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO

SALDO AL 31.12.2005	SALDO AL 31.12.2006	DIFFERENZA
0	904	904

IMPOSTE	31.12.2006
Imposte correnti	
Ires	
Irap	904
Imposte sostitutive	
Imposte anticipate	
Ires	
Irap	
TOTALE	904

FISCALITÀ DIFFERITA E ANTICIPATA

Non si è provveduto ad accantonare imposte differite sulle perdite fiscali dell'esercizio in quanto non sussistono le condizioni richieste dai principi contabili per la contabilizzazione del beneficio fiscale futuro. Non si ritiene infatti che, nei prossimi esercizi, il credito possa essere recuperato in quanto non sono attesi redditi imponibili nel medio periodo.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico.

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (Ires)

	VALORE	IMPOSTE
Risultato prima delle imposte	21.010	
Variazioni in aumento	14.260	
Variazioni in diminuzione	(24.175)	
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi		
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi		
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi		
Imponibile fiscale	11.095	
Perdite pregresse	(11.095)	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	0	
Onere fiscale teorico	33%	6.933

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (Irap)

DETERMINAZIONE DELL'IMPONIBILE IRAP

	VALORE	IMPOSTE
Utile di bilancio	21.010	
Variazioni ai fini Irap		
Spese indeducibili - variazione in aumento	22.217	
Ricavi non imponibili - variazione in diminuzione	(26.009)	
TOTALE	17.218	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	5,25%	904

SITUAZIONE FISCALE

In merito alla situazione fiscale della Società, si precisa che:

- con riguardo alla **fiscalità erariale**:
 - si è concluso il giudizio 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, come già detto, in data 5 giugno 2006;
 - alla data del 31 dicembre 2006 è pendente innanzi alla Commissione Tributaria Regionale di Roma il giudizio a seguito dell'impugnazione da parte dell'Ufficio di Roma 6 della Sentenza n. 153/12/2006 con cui era stato accolto il ricorso della Società avverso una cartella di pagamento relativa all'Irpeg 1994 pari complessivamente a 717 mila euro. In data 18 gennaio 2007 la Commissione Tributaria Regionale di Roma ha respinto, con Sentenza n. 2/1/2007, l'appello proposto dall'Ufficio confermando pertanto la sentenza di primo grado;
 - si è concluso il giudizio innanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Roma che con Sentenza n. 156/12/2006 ha accolto il ricorso della Società avverso una cartella di pagamento relativa all'Imposta sul patrimonio netto per le imprese per l'anno d'imposta 1994, per un importo pari a 19 mila euro. In particolare, i giudici di prime cure hanno statuito la cessata materia del contendere a seguito di un provvedimento di sgravio disposto in pendenza di giudizio dallo stesso Ufficio. La sentenza in discorso non è definitiva pendendo ancora il termine lungo per proporre appello in Commissione Tributaria Regionale. Tuttavia, in considerazione dell'adottato provvedimento di annullamento della cartella di pagamento, è probabile il passaggio in giudicato della sentenza;
- con riguardo alla **fiscalità locale**:
 - è pendente innanzi alla Commissione Tributaria Regionale il giudizio instaurato a seguito dell'appello proposto dal Comune avverso le sentenze che hanno accolto in primo grado i ricorsi in materia di Ici relativi agli accertamenti per gli anni 1995, 1996, 1997 e 1998, per una pretesa complessiva di 1.354 migliaia di euro;
 - è altresì ancora pendente in Commissione Tributaria Provinciale di Roma il giudizio instaurato a seguito di ricorsi presentati avverso due avvisi di accertamento Ici sulle aree edificabili per gli anni 1998 e 1999, per una pretesa complessiva di 1.711 migliaia di euro. In relazione a essi il 25 febbraio 2004 sono state notificate le cartelle di pagamento.

A fronte dei sopra menzionati contenziosi riguardanti la fiscalità locale, sono già stati accantonati nei precedenti esercizi 125 mila euro inseriti nei fondi per imposte. Detto importo, determinato dagli amministratori con il supporto dei propri consulenti esterni è ragionevolmente stimato per coprire gli oneri certi o probabili a fronte di quanto descritto.

Circa l'ultimo periodo d'imposta definito, l'EUR S.p.A. ha effettuato l'integrazione semplice per tutti i tributi prevista dall'art. 8 della Legge n. 289/2002. Pertanto, non operando la proroga dei termini per l'accertamento, si possono considerare definiti gli esercizi fino al 2001 sia per le imposte dirette che l'Iva.

Si segnala altresì che la Società fruisce, oltre che ai fini Ici anche ai fini Ires e Irap, della già menzionata agevolazione prevista per i possessori di immobili di interesse storico dall'art. 11 della Legge n. 413/1991. L'agevolazione prevede la tassazione non sulla base del reddito effettivo ma del reddito determinato in misura pari alle rendite catastali minori previste per la zona censuaria di appartenenza degli immobili.

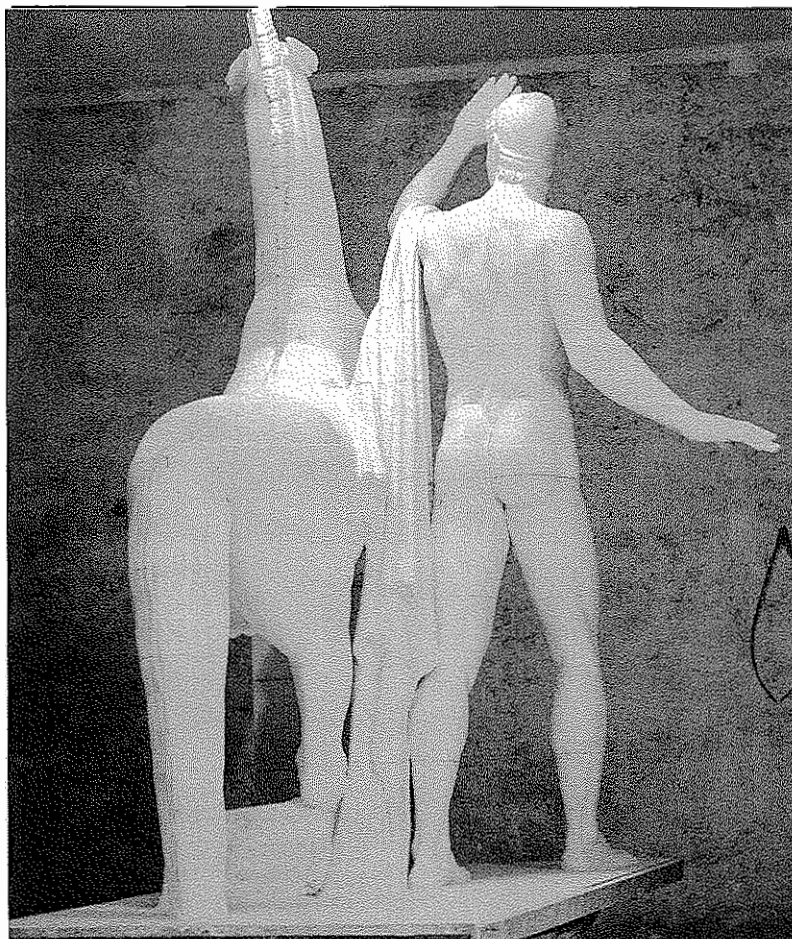
Da ciò consegue la sostanziale mancanza di reddito netto imponibile per gli immobili di interesse storico nonostante la indeducibilità dei relativi ammortamenti, spese di utilizzo e di manutenzione.

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale.

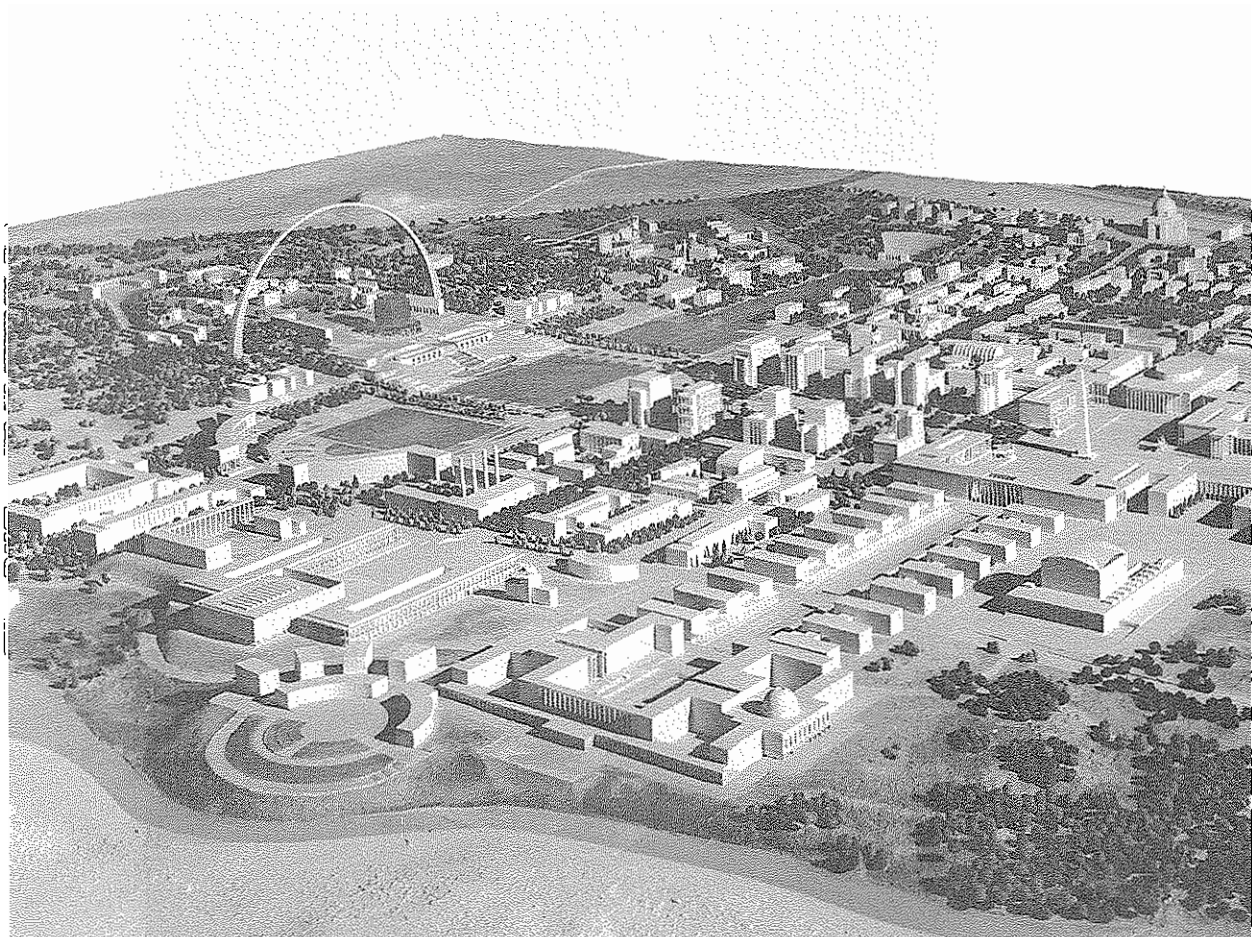
QUALIFICA	COMPENSO
Consiglio di Amministrazione	535
Collegio sindacale	76

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.



**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DELL'ESERCIZIO 2006
NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO DI EUR S.P.A.**

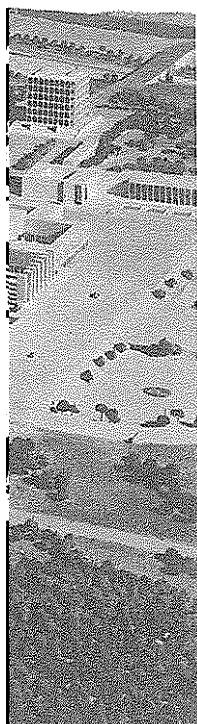
	SALDO AL 31.12.2004	DESTINAZIONE UTILE 2004	DISTRIBUZIONE DIVIDENDI	UTILE DI ESERCIZIO 2005
Capitale sociale	645.248	-	-	-
Riserva legale	885	412	-	-
Riserva straordinaria	16.396	2.831	-	-
Riserva di trasformazione	916	-	-	-
Riserva terreno Laurentina	413	-	-	-
Utili/(Perdite) a nuovo	-	-	-	-
Risultato di esercizio	8.243	(3.243)	(5.000)	8.076
TOTALE	672.101	-	(5.000)	8.076

Importi in migliaia di euro

SALDO AL 31.12.2005	DESTINAZIONE UTILE 2005	DISTRIBUZIONE DIVIDENDI	UTILE DI ESERCIZIO 2006	SALDO AL 31.12.2006
645.248	-	-	-	645.248
1.297	404	-	-	1.701
19.227	2.672	-	-	21.899
916	-	-	-	916
413	-	-	-	413
-	-	-	-	-
8.076	(3.076)	(5.000)	20.105	20.105
675.177	-	(5.000)	20.105	690.282

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Paolo Cuccia



PAGINA BIANCA

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE E DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

*Relazione del Collegio Sindacale
all'Assemblea dei Soci
ai sensi dell'art. 2429 del codice civile*

Signori Azionisti della EUR S.p.A.,

1. L'attività di controllo contabile, ai sensi dell'art. 2409-bis e seguenti del codice civile, è stata svolta da KPMG S.p.A., Società di Revisione iscritta nel registro istituito presso il Ministero della Giustizia, incaricata dall'Assemblea dei Soci del 11 ottobre 2004.
2. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006 abbiamo svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge. Mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, dall'esame della documentazione trasmessaci e dall'esame del libro del Controllo Contabile, abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società, del sistema di controllo interno, del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, nonché sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate al fine dell'adempimento degli obblighi di comunicazione.
3. Nel corso dell'esercizio, abbiamo partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dagli amministratori sull'andamento della gestione sociale.
4. Il Collegio Sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle effettuate con parti correlate o infragruppo; con riferimento a tali operazioni, sono state fornite al Collegio Sindacale informazioni atte a descriverle e rappresentarle nella loro configurazione essenziale.
5. La Società di Revisione ha rilasciato la relazione ai sensi dell'art. 2409-ter del codice civile, in cui attesta che il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2006 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Vostra Società.
6. Non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ai sensi dell'art. 2408 del codice civile.
7. Al Collegio Sindacale non sono pervenuti esposti.
8. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006 la Vostra Società non ha conferito alla Società di Revisione incarichi diversi dall'attività di controllo contabile ai sensi di legge e dell'attività propedeutica all'emissione di un'attestazione di conformità procedurale sul bilancio di responsabilità sociale al 31 dicembre 2006.
9. Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.
10. Il Collegio Sindacale ha accertato, tramite verifiche dirette e informazioni assunte presso la Società di Revisione, l'osservanza delle norme di legge inerenti la formazione e l'impostazione del bilancio di esercizio della Società e della relazione sulla gestione a corredo dello stes-

so. Inoltre, il Collegio Sindacale ha esaminato i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio presentato per accertarne la rispondenza alle prescrizioni di legge e alle condizioni economico-aziendali.

Il Collegio Sindacale conferma che gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, quarto comma, del codice civile.

11. Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato di esercizio positivo di 20.105.608 euro e si riassume nei seguenti valori:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

IMMATERIALI	403.931
MATERIALI	714.404.576
FINANZIARIE	3.044.758

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	717.853.265
--------------------------------	--------------------

CIRCOLANTE

CREDITI	54.976.158
DISPONIBILITÀ LIQUIDE	1.974.310

TOTALE CIRCOLANTE	56.950.468
--------------------------	-------------------

RATEI E RISCONTI	134.646
-------------------------	----------------

TOTALE ATTIVITÀ	774.938.379
------------------------	--------------------

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

CAPITALE SOCIALE	645.248.000
RISERVA LEGALE	1.700.641
ALTRE RISERVE	23.228.474
UTILE DI ESERCIZIO	20.105.608

TOTALE PATRIMONIO NETTO	690.282.723
--------------------------------	--------------------

FONDI PER RISCHI E ONERI	2.225.971
---------------------------------	------------------

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	1.813.991
-------------------------------------	------------------

DEBITI	45.284.874
---------------	-------------------

RATEI E RISCONTI	35.330.820
-------------------------	-------------------

TOTALE PASSIVITÀ	774.938.379
-------------------------	--------------------

L'utile di esercizio di 20.105.608 euro trova riscontro nel conto economico che in sintesi espone i seguenti risultati:

CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE	34.406.451
COSTI DELLA PRODUZIONE	(31.149.503)
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	3.256.948
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(264.881)
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	18.017.475
UTILE AL LORDO DELLE IMPOSTE	21.009.542
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	903.934
UTILE DI ESERCIZIO	20.105.608

I conti d'ordine ammontano a 15.123.307 euro.

12. Il Collegio ha verificato che gli amministratori non hanno proceduto alla rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi della Legge n. 342/2000 (provvedimento proposto dalla Legge n. 266/2005).
13. Ai sensi dell'art. 2426 del codice civile il Collegio Sindacale esprime il proprio consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di un avviamento pari a 20.000 euro.
14. Il Collegio Sindacale si è tenuto in contatto con la Società di Revisione, nel corso dei vari colloqui non sono emersi aspetti rilevanti per i quali si sia reso necessario procedere con specifici approfondimenti né l'esistenza di fatti censurabili.
15. Dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.
16. Il Collegio ha rilevato che il bilancio di esercizio è formato in conformità alle norme che lo regolano e ha riscontrato completezza e adeguatezza delle informazioni fornite dal Consiglio di Amministrazione nelle proprie relazioni, nonché coerenza di esse con i dati di bilancio.

17. Per quanto precede, il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2006, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione per la destinazione del risultato dell'esercizio.

Roma, 11 aprile 2007

Il Collegio Sindacale

Dott. Antonio Mastrapasqua (*Presidente*)

Dott. Nicandro Mancini

Dott. Alessio Ventura



PAGINA BIANCA

Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 2409-ter del Codice Civile

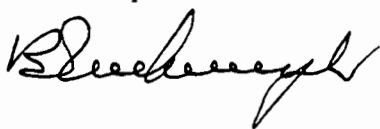
Agli Azionisti della
EUR S.p.A.

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2006. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori della EUR S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 10 marzo 2006.
- 3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2006 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.

Roma, 3 aprile 2007

KPMG S.p.A.



Bruno Mastrangelo
Socio

PAGINA BIANCA

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA DI EUR S.p.A.

L'anno duemilasette, il giorno sette del mese di maggio, in Roma, Via Ciro il Grande 16/18, alle ore 10.50, si è tenuta in seconda convocazione l'Assemblea ordinaria della Società EUR S.p.A. per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Esame ed Approvazione Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2006: deliberazioni inerenti e conseguenti
2. Conferimento dell'incarico di controllo contabile della società Eur S.p.A. ai sensi dell'art. 24 dello statuto sociale e determinazione del relativo compenso
3. Varie ed eventuali

Assume la presidenza, ai sensi dell'art. 11 dello Statuto sociale, l'Ing. Paolo Cuccia, Presidente del Consiglio di Amministrazione, che chiama a fungere da Segretario l'Avv. Fiorenza Riccio, Segretario del Consiglio di Amministrazione della Società, che accetta.

Il Presidente constata e fa constatare:

- che il capitale sociale è di Euro 645.248.000,00

(seicentoquarantacinquemilioniduecentoquarantottomi la virgola zero zero), interamente sottoscritto e versato ed è suddiviso in n. 6.452.480 (seimilioniquattrocentocinquantaduemilaquattrocentotanta) azioni del valore nominale di Euro 100,00 (cento virgola zero zero) cadauna;

- che è presente il “*Ministero dell’Economia e delle Finanze*”, con sede in Roma, Via XX Settembre n. 97, codice fiscale 80226750588, titolare di n. 5.807.232 (cinquemilioniottocentosettemiladuecentotrentadue) azioni, del valore nominale di Euro 580.723.200,00, rappresentative del 90% (novanta per cento) del capitale sociale, nella persona del Dott. Luciano Vannozzi, nato a Rieti il 3 ottobre 1961, giusta delega rilasciata in data 2 maggio 2007, Prot. n. 43552;
- che è presente il “*Comune di Roma*”, con sede in Piazza del Campidoglio n. 1, codice fiscale n. 02438750586, titolare di n. 645.248 (seicentoquarantacinquemiladuecentoquarantotto) azioni, del valore nominale di Euro 64.524.800,00, rappresentative del 10% (dieci per cento) del capitale sociale, nella persona dell’Avv. Daria Luciani, nata a Roma il 14 maggio 1960, giusta delega rilasciata il 4 maggio 2007, Prot. n. 27025;

- che sono presenti e legittimati ad intervenire i due soci titolari di n. 6.452.480 azioni, rappresentative dell'intero capitale sociale;
- che è presente il Consiglio di Amministrazione nelle persone del Prof. Mauro Miccio, del Geom. Paolo Gobello, oltre ad esso Presidente, mentre hanno giustificato l'assenza la Dott.ssa Tiziana Mazzarocchi, l'Avv. Ignazio Abrignani, il Dott. Roberto Sergio ed Dott. Umberto Mosso;
- che è presente il Collegio Sindacale nella persona del Presidente Dott. Antonio Mastrapasqua e del Rag. Nicandro Mancini, mentre ha giustificato l'assenza il Dott. Alessio Ventura;
- che assiste ai lavori il Consigliere delegato della Corte dei Conti Dott. Francesco Paolo Romanelli;
- che le deleghe, lette e riscontrate regolari, vengono acquisite agli atti sociali;
- che i soci hanno provveduto al deposito delle azioni ai fini della partecipazione alla presente assemblea ai sensi dell'art. 10 dello Statuto sociale;
- che l'Assemblea è stata regolarmente convocata mediante avviso pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana*, Parte II, Foglio delle Inserzioni, n. 41 del 7 aprile 2007, pag. 3;

- che l'Assemblea in prima convocazione, in data 26 aprile 2007, è andata deserta.

Il Presidente, dunque, dopo aver rilevato e fatto rilevare che l'Assemblea è validamente costituita ed atta a discutere e deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno, dichiara aperta la seduta.

Sul primo punto all'Ordine del Giorno, **"Esame ed Approvazione Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2006: deliberazioni inerenti e conseguenti"**, il Presidente illustra i principali contenuti della relazione introduttiva al Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2006, che viene distribuita agli Azionisti e depositata in atti.

Illustra, in particolare, le principali attività svolte, nonché gli importanti progetti che sono stati avviati nel corso dell'esercizio in discussione e che troveranno completa realizzazione nei prossimi anni, con particolare attenzione al progetto di realizzazione del Nuovo Centro Congressi, al progetto di riqualificazione e valorizzazione del Velodromo Olimpico, al progetto di valorizzazione dei Parchi e dei Giardini e di tutte le aree verdi del quartiere Eur, nonché a quello di ristrutturazione e riorganizzazione del Palazzo della Civiltà Italiana, importante simbolo del quartiere Eur e della Società. Aggiorna quindi, nel

dettaglio, i presenti in merito agli importanti impegni che la Società ha assunto per il perseguimento dell'oggetto sociale e per la valorizzazione del patrimonio che amministra e della città di Roma.

Evidenzia come la Società, in conformità con l'oggetto sociale, stia procedendo alla valorizzazione del proprio patrimonio anche attraverso una partecipazione attiva nella gestione e nello sviluppo degli importanti progetti dalla medesima avviati.

Esprime, infine, il proprio ringraziamento a tutti i colleghi del Consiglio di Amministrazione ed al Consigliere delegato della Corte dei Conti Dott. Romanelli per l'attività svolta e per il prezioso contributo e lo stimolo sempre fornito alle attività di gestione della Società.

Chiede, quindi, agli Azionisti di essere esentato dalla lettura integrale della relazione sulla gestione, del bilancio di esercizio e della nota integrativa allo stesso, che sono stati regolarmente e tempestivamente depositati presso la sede sociale e che vengono allegati al presente verbale sotto la lettera "A".

Gli Azionisti concordano con la proposta del Presidente.

Il Presidente chiede, altresì, agli Azionisti di esentare il Presidente del Collegio Sindacale, Dott. Antonio Mastrapasqua, dalla lettura della Relazione del Collegio Sindacale al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2006, che si allega al presente verbale sotto la lettera "B" e che è stata tempestivamente depositata presso la sede sociale.

Gli Azionisti concordano con la proposta del Presidente.

Il Presidente, inoltre, chiede agli Azionisti di essere esentato dalla lettura della Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 2409 *ter* c.c., che si allega al presente verbale sotto la lettera "C" e che è stata tempestivamente depositata presso la sede sociale.

Gli Azionisti concordano con la proposta del Presidente.

Il Presidente ricorda che la Società ha varato, per il corrente esercizio, un piano di interventi che prevede significati impegni economici e finanziari in relazione ai rilevanti progetti sopra ricordati e, in particolare, al progetto di realizzazione del Nuovo Centro Congressi ed a quello di riqualificazione e valorizzazione del

Velodromo Olimpico. In conseguenza, come indicato nella Relazione sulla gestione che accompagna il Progetto di Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2006, che viene ora sottoposto agli Azionisti per la sua approvazione, il Consiglio di Amministrazione - nella seduta del 26 marzo 2007 - ha proposto di destinare l'utile di esercizio, pari ad Euro 20.105.608,00, (i) quanto al 5%, pari ad Euro 1.005.280,00, a riserva legale, (ii) quanto ad Euro 5.000.000,00, per la distribuzione di un dividendo agli Azionisti nella misura di Euro 0,774895854 per ciascuna delle 6.452.480 azioni ordinarie in circolazione, e (iii) quanto al residuo importo, pari ad Euro 14.100.328,00, a riserva straordinaria.

A questo punto chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze, il quale dichiara di approvare la proposta formulata dal Consiglio di Amministrazione.

Chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Comune di Roma, il quale, alla luce della delibera n. 181 adottata dalla Giunta del Comune di Roma in data 2 maggio 2007, esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2006,

nonché alla proposta formulata dal Consiglio di Amministrazione in merito alla destinazione dell'utile di esercizio.

Il Presidente ringrazia gli Azionisti.

Dopo aver verificato che nessun altro chiede la parola, dichiara chiusa la discussione sull'argomento posto al punto n. 1 dell'Ordine del Giorno ed invita, quindi, gli Azionisti a voler deliberare al riguardo mettendo ai voti la proposta formulata dal Consiglio di Amministrazione.

L'Assemblea, all'esito della votazione espressa per alzata di mano, all'unanimità delibera quanto segue:

- di approvare la Relazione sulla Gestione ed il Bilancio di Esercizio di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2006 nelle risultanze presentate;
- di destinare l'utile di esercizio, pari ad Euro 20.105.608,00,
 - a) quanto al 5%, pari ad Euro 1.005.280,00, a riserva legale;
 - b) quanto ad Euro 5.000.000,00, per la distribuzione di un dividendo agli Azionisti nella misura di Euro

0,774895854 per ciascuna delle 6.452.480 azioni ordinarie in circolazione; e

c) quanto al residuo importo, pari ad Euro 14.100.328,00, a riserva straordinaria.

Il Presidente, a nome del Consiglio di Amministrazione, ringrazia gli Azionisti per la delibera adottata.

Proseguendo la trattazione dell'ordine del giorno, sul secondo punto, **"Conferimento dell'incarico di controllo contabile della società EUR S.p.A. ai sensi dell'art. 24 dello statuto sociale e determinazione del relativo compenso"**, il Presidente ricorda agli Azionisti che, ai sensi del modificato art. 24 dello Statuto sociale, che prevede che il controllo contabile della Società sia esercitato da una società di revisione, l'Assemblea degli Azionisti in data 29 novembre 2004 ha conferito l'incarico per il controllo contabile della Società, relativamente agli esercizi 2004, 2005 e 2006, alla società di revisione KPMG S.p.A..

Con l'approvazione, da parte dell'Assemblea, del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2006 viene a scadere l'incarico affidato alla KPMG S.p.A. ed occorre, quindi, procedere al conferimento di un nuovo incarico.

In proposito, rende noto che, come indicato nella Relazione in precedenza inviata agli Azionisti, il Consiglio di Amministrazione ha proceduto a confrontare differenti offerte, presentate dalle società di revisione di maggiore rilevanza iscritte nel registro istituito presso il Ministero della Giustizia e nell'albo speciale tenuto dalla Consob ai sensi dell'art. 161 D.Lgs. 58/1998 (Reconta Ernst & Young S.p.A., KPMG S.p.A. e PriceWaterhouseCoopers S.p.A.) ed ha ritenuto che l'offerta per l'espletamento dell'incarico di controllo contabile della Società, *ex art. 2409 bis c.c. e 24 dello Statuto sociale*, relativo agli esercizi 2007, 2008 e 2009 presentata dalla KPMG S.p.A. sia da preferire alle altre.

Procede, quindi, ad illustrare le motivazioni che hanno indotto il Consiglio a tale scelta, evidenziando che la predetta offerta presenta la migliore combinazione dei fattori tecnici e di quelli economici - anche con riguardo alla revisione contabile al bilancio intermedio al 30 giugno 2007, 2008 e 2009 - e fornendo una idonea garanzia di qualità per EUR S.p.A. ed i suoi Azionisti.

Il Presidente fa presente che il Collegio Sindacale, con parere reso in data 11 aprile 2007 ed in precedenza inviato in copia agli Azionisti, ha espresso il proprio avviso favorevole alla proposta formulata dal Consiglio di Amministrazione.

Propone, pertanto, di assumere la seguente delibera:

“L’Assemblea Ordinaria degli Azionisti della Società EUR S.p.A., su proposta del Consiglio di Amministrazione, esaminata la relazione illustrativa e preso atto del parere favorevole del Collegio Sindacale in merito al conferimento del nuovo incarico di revisione contabile

delibera:

- di conferire l’incarico per il controllo contabile, *ex artt.* 2409 *bis* c.c. e 24 dello Statuto sociale, della Società EUR S.p.A. relativamente agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2007, 2008 e 2009 alla Società di revisione KPMG S.p.A.;
- di conferire alla predetta Società di revisione KPMG S.p.A. anche l’incarico di revisione contabile al bilancio intermedio al 30 giugno 2007, 2008 e 2009;
- di fissare in Euro 50.000,00, per ciascun esercizio, il compenso relativo all’attività di controllo contabile *ex artt.* 2409 *bis* c.c. e 24 dello Statuto sociale relativamente agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2007, 2008 e 2009;
- di fissare in Euro 14.000,00, per ciascun esercizio, il compenso relativo all’attività di revisione contabile al bilancio intermedio al 30 giugno 2007, 2008 e 2009;

- di fissare, quindi, in Euro 64.000,00, per ciascun esercizio, il compenso complessivo, salvo adeguamento su base annuale, conseguente alla variazione dell'indice ISTAT relativo al costo della vita, e dando mandato al Consiglio di Amministrazione per la definizione dei necessari adempimenti contrattuali”.

A questo punto chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze, il quale dichiara di approvare la proposta formulata dal Consiglio di Amministrazione.

Chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Comune di Roma, il quale, alla luce della delibera n. 181 adottata dalla Giunta del Comune di Roma in data 2 maggio 2007, esprime parere favorevole alla proposta formulata dal Consiglio di Amministrazione.

Con l'occasione si complimenta con la Società per la tempestività e la completezza della documentazione di supporto all'odierna Assemblea che gli Uffici della Società hanno fornito agli Azionisti.

Il Presidente, dopo aver verificato che nessun altro chiede la parola, dichiara chiusa la discussione sull'argomento

posto al punto n. 2 dell'Ordine del Giorno e mette in votazione la delibera proposta.

All'esito della votazione, espressa per alzata di mano, con il voto favorevole del rappresentante del Ministero dell'Economia e delle Finanze, Dott. Luciano Vannozzi e del rappresentante del Comune di Roma, Avv. Daria Luciani, dichiara approvata all'unanimità la delibera proposta.

Il Presidente, a nome del Consiglio di Amministrazione, ringrazia gli Azionisti per il contributo offerto per l'approvazione della delibera in questione.

Null'altro essendovi da deliberare e da comunicare e nessuno prendendo la parola, il Presidente ringrazia gli intervenuti e dichiara chiusa l'Assemblea alle ore 11.20.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO