

nonché, al fine di ridurre l'esposizione debitoria finale, ai proventi derivanti dalla vendita dell'Albergo annesso al Nuovo Centro Congressi.

Si è, infine, fatto cenno all'avvenuto conferimento (aprile 2008) dell'intero procedimento relativo alla realizzazione dell'opera alla Società veicolo EUR Congressi s.r.l., interamente controllata da EUR S.p.a. ed appositamente costituita dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 22.12.2006.

A tal ultimo riguardo, va ora soggiunto che gli organi amministrativi e di controllo di tale nuova Società sono stati costituiti nella identica composizione (per ciò che concerne il numero, le cariche e le persone) della controllante; mentre per il Presidente, l'Amministratore Delegato e i Consiglieri di Amministrazione non è stato previsto alcun compenso aggiuntivo, per i Sindaci è stato, invece, previsto un compenso addizionale di complessivi € 6.000 (€ 2.500 per il Presidente ed € 1.750 ciascuno per i componenti del Collegio).

Parimenti, l'incarico di revisione contabile è stato conferito alla stessa Società che lo svolge per la controllante EUR S.p.a.

Sebbene il procedimento per la costruzione del Nuovo Centro Congressi sia stato trasferito, come detto, alla nuova società veicolo, nei confronti della quale questa Corte non esegue alcun controllo diretto, non partecipando il magistrato delegato alle riunioni dei relativi organi amministrativi e di controllo, si ritiene, nondimeno, di riferire ugualmente sul suo andamento, per ciò che concerne i più importanti aspetti tecnici ed amministrativi, quali si evincono dai documenti di bilancio, sia in considerazione dei consistenti riflessi finanziari che esso ha sulla gestione della controllante, sia per il rilievo dell'opera, cui deve, senza dubbio, annettersi una grande importanza dal punto di vista architettonico e dello sviluppo del polo congressuale della Capitale.

A tal riguardo, va subito posto in rilievo che il primo anno effettivo di gestione (2008) di EUR Congressi S.r.l. si è chiuso con una perdita di esercizio di € 128.117 (il risultato prima delle imposte è, tuttavia, positivo per € 63.594).

L'attività caratteristica ha riguardato, essenzialmente, da un lato, la gestione dell'esistente Palazzo dei Congressi (anch'esso facente parte del conferimento), che ha generato ricavi, per complessivi € 2.592.000, a titolo di affitti temporanei e, dall'altro, la costruzione del nuovo complesso.

Riservando ad apposito successivo paragrafo ulteriori notizie sul bilancio di tale Società⁷, preme in questa sede evidenziare, per ciò che concerne lo stato di avanzamento dei lavori di costruzione del Nuovo Centro Congressi che, alla data del

⁷ *infra* n. 6.3

31.3.2009, risultano emessi n. 7 stati di avanzamento lavori per un importo complessivo di € 23.705.658,91 e sono state approvate due perizie di variante: la prima, concernente alcune modifiche della geometria e del sistema di ancoraggio delle opere e degli interventi di contenimento degli scavi, ha determinato una diminuzione dell'importo contrattuale pari ad € 105.580,41 (con conseguente sua rideterminazione complessiva in € 221.491.220,29); la seconda, ha, invece, comportato maggiori lavori per € 8.530.475,94 (con conseguente lievitazione dell'importo contrattuale, compresi gli oneri per la sicurezza, ad € 230.021.696,03) ed ha riguardato gli interventi che si sono resi necessari per effetto di alcune sorprese geologiche verificatesi durante l'effettuazione degli scavi, dell'emanazione di una nuova normativa tecnica relativa all'effetto del vento sulle costruzioni e dell'esito infruttuoso della gara per la selezione dell'acquirente o del gestore dell'Albergo, che ha determinato l'esigenza di procedere ad opportuni interventi sugli impianti dello stesso, al fine di allargare il parco dei potenziali operatori interessati all'acquisto e/o alla gestione, garantendo una maggiore flessibilità e funzionalità nelle scelte riguardanti il completamento della costruzione.

Per effetto di tale perizia, il termine per l'ultimazione dei lavori, inizialmente previsto per il 2 dicembre 2010, è stato prorogato al 2 maggio 2011.

La mancata vendita dell'Albergo ha creato qualche criticità anche per ciò che concerne il finanziamento dell'opera, costituendo tale vendita un'esplicita condizione sospensiva del contratto preliminare all'uopo stipulato con il *pool* delle banche finanziatrici.

Infatti, a fronte della rinuncia alla suddetta condizione sospensiva, le banche hanno preteso la riduzione dell'importo finanziabile (solo sulle linee di credito lavori ed IVA, per un importo totale di € 85 milioni e sino al 31 dicembre 2009), nonché, anche in considerazione della crisi dei mercati finanziari registratasi alla fine del 2008, un aumento del tasso di interesse e maggiori garanzie da parte di EUR S.p.a.

Tali nuove più onerose clausole per EUR s.p.a. sono state, quindi, recepite nel contratto di finanziamento stipulato in data 24 aprile 2009 (all'attualità, tuttavia, non si è fatto ancora ricorso al suddetto finanziamento).

Non può, in ogni caso sottacersi, che, allo stato, la mancata vendita (ovvero la mancata concessione in gestione) dell'Albergo rischia di creare seri problemi di ordine finanziario, rivelandosi assolutamente insufficienti le risorse disponibili (ivi compreso il finanziamento statale) a fronte del consistente investimento previsto.

Deve, pertanto, esprimersi apprezzamento, in quanto improntato a principi di cautela, per l'intendimento espresso dal Consiglio di Amministrazione nella seduta

del 2 marzo 2009 di stralciare provvisoriamente dall'appalto alcuni lavori relativi all'Albergo (relativi, principalmente, alle opere di finitura, agli ascensori e agli impianti), per un importo di 17,5 milioni di Euro circa, al fine di garantire la massima flessibilità di utilizzo e personalizzazione da parte del futuro acquirente/gestore.

Il procedimento amministrativo per la realizzazione dell'opera ha registrato, inoltre, qualche intoppo con riguardo alla gara per la selezione della terna dei collaudatori, essendone stata rilevata l'illegittimità da parte dell'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici, per ciò che concerne la pubblicità del bando ed i requisiti richiesti ai candidati, a seguito di un esposto di un'associazione professionale.

Dopo un serrato contraddittorio con la suddetta Autorità, la Società, con deliberazione del C.d.A. adottata in data 31 luglio 2008, ha deciso di conformarsi alle formulate osservazioni, procedendo all'annullamento in autotutela della procedura di gara ed al suo rinnovo, che, tuttavia, ha avuto un esito infruttuoso, essendo stata esclusa l'offerta dell'unico partecipante.

Alla questione è stata data, in prosieguo, diversa soluzione, in conformità alla nuova normativa *medio tempore* sopravvenuta (art. 120, comma 2-bis del D.lgs n. 163/2006, introdotto dal D.lgs n. 152/2008), che ha diversamente disciplinato la materia in esame, prevedendo che la commissione di collaudo sia prioritariamente composta da funzionari interni (dipendenti della stazione appaltante o delle Amministrazioni finanziatrici).

Va, infine, rappresentato che nel corso degli anni 2007 e 2008 è proseguito (ed è all'attualità in fase avanzata) l'*iter* urbanistico e amministrativo (procedura di gara) per la realizzazione a cura di EUR S.p.a. di un parcheggio interrato in Piazzale Sturzo per 546 posti auto, inserito nel Piano Parcheggi del Comune di Roma, da destinare anch'esso, ancorché in parte, a servizio del Nuovo Centro Congressi e degli altri edifici di proprietà della Società.

3.3 - Palazzo della Civiltà Italiana

Come si è avuto modo di anticipare nella precedente relazione, nell'ottobre 2007 si sono conclusi 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 maggio 2001 e modificata in data 1° dicembre 2005) e, nel dicembre successivo, si è proceduto alla consegna, a seguito di gara pubblica, di quelli, a carico EUR S.p.a.,

di ristrutturazione edilizia dell'intero Palazzo (concernenti la ristrutturazione generale per la predisposizione impiantistica, il consolidamento dei solai e la ristrutturazione interna degli ambienti), che sono proseguiti per tutto il 2008.

Alla fine di tale anno si è resa necessaria la redazione di una perizia di variante (concernente maggiori lavori di adeguamento antisismico, a seguito di sopravvenute normative riguardanti gli immobili di interesse storico e artistico, nonché alcune modifiche progettuali successivamente richieste dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici), che è stata approvata dal C.d.A. di EUR S.p.a. in data 30 gennaio 2009 e che ha comportato l'aumento del costo dell'intervento, ivi compresi gli oneri per la sicurezza, ad € 18.727.963,30.

Nel novembre 2008, inoltre, è stato sottoscritto un accordo preliminare tra EUR S.p.a. e la Fondazione Valore Italia, con il quale è stata assunto l'impegno di locare a tale Ente, ferma restando la locazione al Ministero per i Beni e le Attività Culturali di parte del piano terra, del 1° e del 2° piano da destinare a "Museo dell'Audiovisivo", di tutte le rimanenti superfici del Palazzo (piani dal 3° al 7°) per la realizzazione della *"Esposizione permanente del design italiano e del made in Italy"*, di cui all'art. 4, commi 68/70 della legge n. 350/2003 (così modificandosi il precedente piano di utilizzo, che si è già avuto modo di illustrare nella relazione relativa all'esercizio 2006).

In conseguenza, si è resa necessaria una rivisitazione del progetto di ristrutturazione del Palazzo in fase di esecuzione per adattarlo alla nuova destinazione delle superfici, specie per ciò che concerne l'allocazione degli impianti.

A tal fine, previe intese tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali (MIBAC) ed il Ministero dello Sviluppo Economico (MSE), cui fa capo la Fondazione Valore Italia, sono stati stipulati, in data 28 maggio 2009, un protocollo d'intesa tra MSE, MIBAC e EUR S.p.a. e una convenzione tra EUR S.p.a., Fondazione Valore Italia e MIBAC, con i quali atti sono stati disciplinati i reciproci rapporti in ordine alle modifiche progettuali da apportare, quali definite in un apposito elaborato tecnico predisposto congiuntamente dalla Fondazione e dal MIBAC, e al riparto dei relativi oneri economici, nonché i contenuti essenziali dei contratti di locazione che saranno, all'uopo, stipulati.

In buona sostanza, si è convenuto:

1) che i lavori di ristrutturazione in corso, facenti carico a EUR S.p.a. vengano portati ad ultimazione con la sola variante concernente il Nuovo Polo Tecnologico, in conformità al progetto redatto da MIBAC e da Fondazione Valore Italia, senza maggiori oneri per la Società;

2) che la progettazione esecutiva relativa alla distribuzione delle reti impiantistiche a servizio di tutti gli ambienti (di pertinenza sia del MIBAC che della Fondazione) dei servizi igienici dei piani e degli spazi relativi alla sala convegni e agli archivi e delle opere edili di fornitura, sarà effettuata, previa intesa con il MIBAC, a cura della Fondazione Valore Italia, a cui farà carico anche l'onere dei relativi lavori, con parziale finanziamento da parte del MIBAC;

3) che, parimenti, graveranno sui due locatari, secondo accordi tra loro direttamente raggiunti, anche gli oneri relativi all'allestimento della sala convegni, del *bookshop*, del ristorante, degli archivi, nonché alle opere accessorie e complementari.

Va, in ultimo, segnalato che nei suddetti atti è prevista esplicitamente la possibilità che il Palazzo venga utilizzato anche per ospitare le manifestazioni celebrative del *Centocinquantesimo dell'Unità d'Italia*, previste per il 2011, per il quale evento la Fondazione Italia Lavoro e il MIBAC hanno presentato un progetto comune all'apposita Struttura Tecnica istituita presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri.

3.4 - Altri interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare

a) Programma urbanistico EUR - Castellaccio

Nel novembre 2006, il Consiglio comunale di Roma ha approvato una variante al programma Urbanistico EUR-Castellaccio, secondo cui, a fronte della cessione gratuita da parte di EUR S.p.a. di alcune aree di proprietà aziendale (sulle quali insiste un complesso sportivo locato ad una Associazione ricreativa) per destinarle a parcheggi pubblici, è stata prevista la cessione 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 (nel 2004 era stata, inoltre, già disposta l'attribuzione "compensativa" ad EUR S.p.A. di un'area fabbricabile, pari a circa 1.500 mq., con capacità edificatoria di 18.643 mc., che nel dicembre 2005 è stata alienata per un corrispettivo di circa 6 milioni di Euro).

In prosieguo, sono stati firmati l'atto d'obbligo relativo alla suddetta variante (6 dicembre 2007) e un'ulteriore variante alla convenzione urbanistica (20 maggio 2008), con la quale, in particolare, il Comune ha accettato la riduzione della

fideiussione bancaria a suo tempo presentata da EUR S.p.a. a garanzia della cessione delle aree.

All'attualità, sono in corso le procedure tecniche (frazionamenti catastali) e amministrative per la cessione delle aree, nonché per il rilascio del permesso di costruire concernente il nuovo complesso sportivo da cedere, in un secondo momento, alla suddetta Associazione.

b) Programma urbanistico di riqualificazione dell'EUR

Il "Programma di riqualificazione dell'EUR", prevede, giusta concordato nel Protocollo d'intesa firmato nel 2004 con il Comune di Roma, poi perfezionato nel 2006, 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.

Per ciò che concerne il Piano di valorizzazione delle aree verdi, che prevede la realizzazione di nuovi servizi nei parchi ed interventi di valorizzazione e di restauro degli spazi aperti, all'attualità non si è ancora concluso l'iter per la sua approvazione urbanistica in sede comunale.

Secondo l'ultimo emendamento, approvato nel febbraio del 2008 dalla competente commissione consiliare, è prevista la realizzazione di 4.950 mq. di servizi nell'ambito del Parco del lago (inizialmente ne erano previsti 5.900) ed il trasferimento ad EUR S.p.a. della manutenzione ordinaria dei sottoponti del viale Cristoforo Colombo, nonché della gestione dei distributori di carburante siti nelle aree verdi lungo le controstrade dello stesso Viale nel tratto ricompreso nel quartiere EUR.

Analogamente, non è stato ancora approvato l'Accordo di Programma relativo al progetto unitario della "Centralità Locale della Laurentina".

Ciò ha rischiato (e rischia), però, di avere ripercussioni sul bilancio societario, essendo a tale mancata approvazione risolutivamente condizionata (laddove si fosse protratta oltre il 22 dicembre 2008) l'efficacia del contratto di compravendita dei terreni di proprietà di EUR S.p.a. siti nell'area interessata dal programma, stipulato, in data 22 dicembre 2006, per un corrispettivo di 17,077 milioni di Euro, che, avendo determinato una cospicua sopravvenienza attiva di pari

importo, aveva influenzato, in gran parte, il risultato finale dell'esercizio 2006.⁸

La mancata approvazione dell'Accordo di Programma, tuttavia, non è imputabile ad inadempienze della Società, che ha, invero, prontamente adempiuto (benché non vi fosse tenuta, essendo i relativi oneri, per specifica clausola contrattuale, a carico dell'acquirente del terreno) a tutte le richieste istruttorie provenienti dall'Amministrazione comunale, bensì alle peculiari vicende che hanno riguardato il Comune di Roma nel biennio 2006/2008, nel quale si sono avvicendate due diverse giunte (a seguito delle elezioni svoltesi nella primavera del 2006 e del 2008), con conseguente riavvio, per due volte, del relativo procedimento.

Sta di fatto che, essendo inutilmente spirato il termine previsto per l'approvazione dell'Accordo di Programma ed essendosi così avverata la prevista condizione risolutiva, la Società - per evitare gravose ripercussioni finanziarie e di bilancio, e valutato, d'altra parte, l'esito incerto di un contenzioso con l'acquirente del terreno, essendo indubitabilmente imputabile al Comune di Roma il ritardo nell'approvazione dello strumento urbanistico - si è vista costretta ad accettare la proposta formulata dall'acquirente, che, a fronte della proroga del termine per il realizzarsi della condizione al 30 novembre 2009, ha preteso di essere esonerato dalla ulteriore prestazione, per il periodo della concessa proroga, di garanzie personali (fidejussioni bancarie) per il pagamento della seconda e terza rata del corrispettivo pari, complessivamente, ad € 14.515.607,25 (è stata, in ogni caso, prestata in sostituzione, una garanzia reale, con oneri a carico di EUR S.p.a.).

Con riguardo al piano di valorizzazione degli edifici societari e a quello della mobilità e della sosta, non vi sono novità da segnalare rispetto a quanto evidenziato nella scorsa relazione, salvo, limitatamente a quest'ultimo, l'avanzamento dell'iter per la realizzazione del parcheggio interrato di Piazzale Sturzo, del quale si è riferito al punto 3.2 che precede.

c) Palazzo dell'Arte Antica

A seguito dell'ultimazione (nel 2006) dei lavori di ristrutturazione generale, il Palazzo risulta ora interamente locato.

Sono ancora in corso, a cura del conduttore, i lavori di ristrutturazione di due delle unità in cui è stato frazionato il locale commerciale sito a piano terra, già sede di uno storico ristorante.

⁸ cfr. relazione relativa all'esercizio 2006, paragrafi nn. 4 e 7.

d) Palazzo dell'Arte Moderna

Ultimati il primo e il secondo lotto dei lavori di ristrutturazione generale, (riguardanti complessivamente circa il 60% del palazzo, pari a circa 9.500 mq.), con conseguente attivazione dei contratti di locazione ad uso ufficio e commerciale delle superfici interessate, sono stati ora avviati (a gennaio del corrente anno) i lavori del terzo lotto, interessanti 1750 mq. al primo piano, che saranno locati a due esercizi commerciali.

E' stata, inoltre, completata la progettazione esecutiva del quarto lotto (riguardante gli spazi con destinazione d'uso ad attrezzature collettive al 2° piano e la riqualificazione dell'atrio di ingresso da Viale Tolstoj e relativo scalone), i cui lavori saranno iniziati nel corso del corrente anno.

Sono stati, infine, ultimati i lavori di ristrutturazione dei locali occupati dall'Arma dei Carabinieri.

e) Palazzo degli Uffici ed annesso Salone delle Fontane

All'attualità, sono stati ultimati i lavori di adeguamento volti all'ottenimento del Certificato Prevenzione Incendi (per il Salone delle Fontane, è già stata inoltrata la relativa richiesta ed è iniziata l'installazione degli speciali infissi, autorizzata dalla competente Soprintendenza).

Sono stati, altresì, ultimati i lavori di ristrutturazione del 2° piano, che è ora, interamente locato, così come l'intero piano terra.

f) Palazzo dell'Archivio di Stato

E' stata ultimata la ristrutturazione dell'ala destra del complesso, per complessivi 600 mq. destinati ad uffici, con conseguente consegna ai conduttori.

g) Palazzo delle Tradizioni Popolari

Sono in fase di ultimazione, a cura del conduttore, le opere di ristrutturazione per la riqualificazione ad uso commerciale di alcuni locali posti ai piani seminterrato, terra e primo, così come quelli, siti al secondo piano, con destinazione ad uffici.

Sono stati, invece, completati, sempre a cura del conduttore, i lavori di manutenzione straordinaria di altri locali siti allo stesso secondo piano.

h) Palazzo delle Scienze

Sono stati completati i lavori di ristrutturazione al piano terra con conseguente ingresso nei relativi locali dei conduttori.

i) Palazzo "ex Ristorante"

Sono stati ultimati, a cura del conduttore, i lavori di ristrutturazione del padiglione esterno.

l) "Fungo"

Sono in corso e saranno ultimati entro il 2009 i lavori di manutenzione straordinaria.

m) Locali "ex PICAR"

Sono stati appaltati i lavori per la realizzazione di un ristorante e di un centro fisioterapico, la cui conclusione è prevista per il corrente anno.

Al riguardo, va, tuttavia, segnalato che nel marzo del 2009 l'immobile è stato fatto oggetto di sequestro da parte dell'Autorità Giudiziaria, a causa della presunta insufficienza, ai fini della realizzazione dell'intervento programmato, della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio di Attività), ritenendosi, invece, necessario, a tali fini, il rilascio del Permesso a costruire.

Nonostante un successivo ripensamento sul punto da parte del competente Dipartimento del Comune di Roma (che ha, in buona sostanza, riconosciuto le ragioni della Società, secondo cui, nella specie, si trattava di semplici lavori di ristrutturazione, senza aumento di volumetria) l'A.G. non ha ancora accolto, ad oggi, l'istanza di dissequestro presentata dalla Società.

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

Nel corso del 2007 e del 2008, la Società, oltre alle importanti operazioni di investimento immobiliare sopra elencate, ha, parallelamente, svolto, come si è già anticipato, una significativa azione commerciale tesa alla pronta messa a reddito del proprio patrimonio.

L'ammontare delle superfici locate nel corso dell'esercizio 2008 con destinazione uffici/commerciale, pari a complessivi 17.745 mq., ha registrato, tuttavia, una flessione rispetto al dato del 2007 (21.445 mq.) e del 2006 (18.739 mq.).

Va, però, considerato che nel corso dell'ultimo esercizio le superfici rilasciate da precedenti conduttori ammontano a 10.019 mq, laddove, nel 2007, esse sono state pari a 7.012 mq.

Ne è derivato un consistente incremento delle superfici rimaste libere, che - nonostante la rilocalizzazione, già nel corso dello stesso esercizio 2008, di una consistente parte di quelle lasciate dai precedenti conduttori - sono infatti passate dai 3.640 mq. del 2007 ai 10.550 mq circa del 2008.

Trattasi, in ogni caso, di locali in parte utilizzati dalla Società ed in parte (per circa 4.500 mq.) interrati.

Anche negli esercizi 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 settori delle locazioni di spazi ed aree per affissioni pubblicitarie e per *locations* cinematografiche.

Nel complesso, per ciò che concerne la redditività dell'intero patrimonio immobiliare, alla fine degli esercizi 2007 e 2008 si è registrato - come risulta dalla tabella che segue - un rendimento complessivo lordo medio pari, in entrambi gli esercizi al 5,82%, leggermente superiore a quello (5,29%) registrato alla fine del 2006.⁹

⁹ 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	Valore bilancio anno 2006	Valore bilancio anno 2007	Valore bilancio anno 2008	Ricavi al 31/12/2006 in migliaia	Ricavi al 31/12/2007 in migliaia	Ricavi al 31/12/2008 in migliaia
ARCHIVIO DI STATO	99.443.026	99.443.026	99.443.026	6.803	5.313	5.563
ARTE ANTICA	46.466.349	46.466.349	46.466.349	1.915	3.586	3.578
ARTE MODERNA	34.556.006	34.556.006	34.556.006	1.093	2.745	2.251
CONFEDERAZIONI AGRICOLTURA NORD/SUD	27.353.995	27.353.995	27.353.995	1.779	2.716	2.774
EX RISTORANTE	17.914.051	17.914.051	17.914.051	1.382	1.871	1.534
CASCATE BELVEDERE	605.563	605.563	605.563	48	49	49
UFFICIO POSTALE P.LE DOUHET	903.224	903.224	903.224	71	74	73
SCIENZE	69.255.227	69.255.227	69.255.227	4.266	4.637	5.212
TRADIZIONI POPOLARI	42.482.061	42.482.061	42.482.061	3.296	3.434	3.630
UFFICI	36.800.325	36.800.325	36.800.325	1.022	851	1.387
URBANISTICA	33.713.475	33.713.475	33.713.475	2.499	2.542	2.595
RISTORANTE LUNEUR	4.224.942	4.224.942	4.224.942	0	0	0
SCUOLA ELEMENTARE EUR	4.827.810	4.827.810	4.827.810	508	514	525
ISTITUTO ALBERTI	16.541.620	16.541.620	16.541.620	0	0	0
LICEO VIVONA	6.138.881	6.138.881	6.138.881	0	0	0
LOCALE TRA ALBERTI ED URBANISTICA	1.303.795	1.303.795	1.303.795	131	133	135
CIVILTA' ITALIANA	27.522.490	27.522.490	27.522.490	63	6	
CONGRESSI	25.592.092	25.592.092	25.592.092	3.249	2.386	289
CIVILTA' ROMANA	6.374.640	6.374.640	6.374.640	0	0	0
SALONE DELLE FONTANE	0	0	0	49	48	
PALASPORT	28.697.337	28.697.337	28.697.337	964	964	967
VELODROMO	22.052.413	22.052.413		0	0	
PISCINA DELLE ROSE	1.277.016	1.277.016	1.277.016	0	56	128
SERBATOIO SOPRAELEVATO	1.447.813	1.447.813	1.447.813	285	387	351
IMMOBILE SALBA	427.110	427.110	427.110	12	43	36
DISTRIBUTORE API	375.981	375.981	375.981	16	17	17
Totali (*)	556.297.241	556.297.241	534.244.827	29.449.127	32.373.060	31.092.916
Rendimento medio				5,29	5,82	5,82

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

4 – Risorse umane

Nel seguente prospetto è esposta la consistenza complessiva del personale in servizio alle date del 31/12/2006, del 31/12/2007 e del 31/12/2008.

LIVELLI DI INQUADRAMENTO	AI 31/12/2006	AI 31/12/2007	AI 31/12/2008
Dirigenti	9	10	11
Quadri	7	8	8
Area D	20	20	21
Area C	44	41	39
Area B	3	3	3
Area A	0	0	0
Totale	83	82	82

La tabella che segue espone, invece, il costo del personale negli esercizi 2007 e 2008 comparato a quello dell'esercizio precedente¹⁰.

Costo del personale

(in euro)

	2006	2007	2008
A) <u>Oneri per il personale in servizio</u>			
Stipendi e salari (*)	4.571.578	4.243.801	4.529.817
Oneri previdenziali ed assistenziali	1.200.785	1.159.946	1.231.822
Altri costi (**)	878.150	621.168	341.564
Totale A)	6.650.513	6.024.915	6.103.203
B) <u>Trattamento di fine rapporto</u>	269.365	255.838	266.038
Totale B)	269.365	255.838	266.038
Totale Generale (A + B)	6.919.878	6.280.753	6.369.241
(Costo Globale)			
Variazione % Totale Generale	5,80%	-9,24%	1,41%

(*) Il dato è comprensivo del trattamento accessorio.

(**) Il dato è costituito principalmente dagli incentivi all'esodo (€ 803.000 circa nell'esercizio 2006, € 543.000 circa nel 2007 ed € 258.000 circa nel 2008).

¹⁰ I dati relativi al 2008 si riferiscono, per motivi di omogeneità, alla sola capogruppo EUR S.p.a.

Come preannunciato nella scorsa relazione, nell'esercizio 2007 ha cominciato a produrre i suoi effetti la politica gestionale della Società volta alla progressiva costante riduzione del personale (il cui numero si è ulteriormente ridotto di una unità nel suddetto esercizio), nonché all'adozione di moduli lavorativi più flessibili.

L'andamento del costo complessivo del personale ha registrato, infatti, una sensibile inversione di tendenza, attestandosi ad € 6.280.753 (-9,24% rispetto al dato dell'esercizio 2006).

Il risultato rimane parimenti positivo anche se viene considerato al netto degli incentivi all'esodo (€ 543.000 circa, a fronte di € 803.000 circa del 2006), cui la Società ha fatto ampio ricorso per ridurre la consistenza del personale, e degli oneri relativi al personale distaccato (questo strumento, previsto dall'art. 30 del D.lgs. 276/2003, comporta, infatti, il rimborso dei costi del personale distaccato, originariamente sostenuti dalla Società "*distaccante*", da parte della Società "*distaccataria*" ¹¹).

Al netto di siffatti oneri, infatti, il costo del personale ammonta ad € 5.432.000 circa, rispetto al dato omogeneo di € 5.792.000 circa dell'esercizio 2006 (-6,22%).

Nell'esercizio 2008, invece, si manifesta nuovamente un lieve aumento del costo globale rispetto al risultato del 2007 (+ 1,41%); al contrario, se il dato viene depurato dagli incentivi all'esodo e dai recuperi per il personale distaccato si registra una flessione rispetto all'esercizio precedente, attestandosi, in questo caso, il costo complessivo ad € 5.110.000 circa (- 5,9%).

Tal ultimo risultato è stato, tuttavia, fortemente influenzato dalla circostanza che, a partire dall'esercizio in questione, EUR S.p.a. ha distaccato alla controllata EUR congressi S.r.l. n. 8 unità di personale (fra cui 2 Dirigenti), sicché il saldo complessivo tra personale distaccato (12 unità) e personale distaccatario (3 unità) ha consentito un risparmio, in termini economici, pari a 9 unità. ¹²

Ed infatti, ove si consideri il costo del personale al netto dei soli incentivi all'esodo (che nell'esercizio in questione hanno registrato un'ulteriore riduzione del 52%) si evidenzia un esborso totale per stipendi, salari ed oneri previdenziali pari a 6.111.241, in aumento (+6,51%) rispetto al 2007, come si rileva dalla tabella riepilogativa che segue, nella quale è anche riportato il dato della retribuzione media, che registra, anch'esso, un incremento del 7,16 %, rispetto all'omologo dato dell'esercizio precedente.

¹¹ La Società EUR S.p.A., infatti, nel corso del 2007 si è avvalsa di 3 unità di personale distaccate da altri Enti e Società, distaccando, a sua volta, 4 unità e realizzando, in tal modo, un risparmio in termini economici, di 1 unità.

¹² Vedi nota precedente.

(in euro)

Anno	Unità in Servizio alla fine dell'esercizio	Organico medio (base anno precedente)	Oneri per il personale in servizio al netto degli incentivi all'esodo	Variazione	Retribuzione media	Variazione
2006	83	86	6.116.878	6,60%	71.126	+12,00%
2007	82	82,5	5.737.753	-6,20%	69.549	-2,22%
2008	82	82	6.111.241	6,51%	74.527	+7,16%

Siffatta nuova inversione di tendenza dell'andamento della spesa per il personale è imputabile, essenzialmente, alla circostanza che, a fronte di cessazioni di personale appartenente, soprattutto, alle aree C e B, si è, parallelamente, proceduto ad assunzioni (e a progressioni) in qualifiche più elevate.

Infatti, nel febbraio e nel settembre 2007 sono stati assunti un dirigente, un quadro e un funzionario di area D, mentre sono cessati un funzionario di area D e tre impiegati di area C; è stato inoltre effettuato un passaggio dall'area C all'area D.

Nel 2008, poi, è stato assunto un quadro e sono stati effettuate tre progressioni verticali, di cui una da quadro a dirigente, una dall'area B all'area C e una dall'area C all'area D; le due cessazioni, invece, hanno riguardato un dipendente dell'area D e uno dell'area C.

Ha, inoltre, influito su tale risultato il contratto integrativo aziendale sottoscritto in data 15 aprile 2008, il quale ha previsto un aumento del valore del buono pasto, nonché la ridefinizione di alcune indennità retributive e del premio di risultato.

Tuttavia, se si considera l'incidenza del costo complessivo del personale (quale risultante dalla prima delle tabella sopra riportate) sul totale dei costi della produzione, si evidenzia un netto calo rispetto al risultato del 2006 (22,22%) essendo essa pari, nel 2007, al 17,23% e, nel 2008, al 16,18%.

In definitiva, può dirsi che nel corso degli esercizi 2007 e 2008, pur essendo proseguita la politica della Società tesa alla progressiva riduzione del personale in termini di numero¹³, ciò nondimeno, si è determinato un andamento altalenante in termini di costo complessivo, avendo questo subito, per le ragioni anzidette, una flessione nel 2007 ed un aumento nel 2008.

¹³ Va segnalato, al riguardo, che alla data del 1° 1.2009, il numero del personale in servizio si è ridotto di un'ulteriore unità, attestandosi, nel complesso, ad 81 unità.

Va, tuttavia, evidenziato che in quest'ultimo esercizio l'entità della spesa complessiva per il personale si è attestata, comunque, ad un importo leggermente inferiore rispetto a quello registrato nel 2006.

Va, infine, annotato che la Controllata EUR Congressi S.r.l. ha proceduto nel 2008 a tre assunzioni di personale (un dirigente e due impiegati), sicché l'organico complessivo riferito al gruppo ammonta, in tale esercizio, a 85 unità.

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, ad € 1.585.356, alla fine dell'esercizio 2007, e ad € 1.454.780, alla fine dell'esercizio 2008.

L'accantonamento annuo è stato pari, per lo stesso periodo, ad € 102.089, nel 2007, ed ad € 54.326 nel 2008.

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

Collaborazioni esterne

(in euro)

	2006	2007	2008
Consulenti legali	125.123	182.683	66.634
Consulenti fiscali	196.890	112.006	90.079
Consulenti in materia di contabilità	111.514	94.718	151.455
Consulenti del lavoro	11.245	12.875	24.917
Consulenti tecnici	92.196	73.076	43.427
Altri consulenti (per la comunicazione, per l'organizzazione, per la commercializzazione degli spazi, ecc.)	211.195	424.008	91.500
Totali	748.164	899.367	468.012

Dopo la netta flessione (-43,54%) dei costi per collaborazioni esterne registratasi alla fine del 2006 (l'andamento della spesa aveva, infatti, evidenziato un progressivo aumento a partire dall'esercizio 2002), l'esercizio 2007 ha fatto segnare nuovamente un incremento del 20,2%, dovuto essenzialmente all'aumento delle consulenze per la comunicazione, l'organizzazione e la commercializzazione degli spazi (+ 100,8%) e di quelle legali (+46%).

Nel 2008, tuttavia, si è registrato ancora una volta un sensibile abbattimento della spesa in questione, che si è attestata a complessivi € 468.012 (-47,96% rispetto al 2007 e -38,51% rispetto al 2006), con un'incidenza sul totale dei costi

della produzione pari all'1,18%, e, dunque, inferiore dell'1,22% rispetto a quella (2,40%) emergente dai dati di bilancio del 2006 e dell'1,28% rispetto a quella (2,46%) risultante dal bilancio 2007.

I risultati sopra illustrati trovano giustificazione, pur tenendo conto del dato in controtendenza del 2007, nel fatto che – come già evidenziato nella precedente relazione - a partire dal 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.

Per ciò che concerne, nello specifico, l'esercizio 2008, le riduzioni più cospicue si riscontrano nel settore e delle consulenze per la comunicazione, l'organizzazione e la commercializzazione degli spazi (-78,4%) e, in misura progressivamente inferiore, in quello delle consulenze legali (-63,5%) di quelle tecniche (-40,6%), e di quelle fiscali (-19,6% circa).

Sono, invece, aumentate le spese per consulenze di lavoro (+93,5%) e contabili (+ 59,9%).