

Per quanto riguarda gli edifici societari, i parcheggi pertinenziali e pubblici necessari alla loro valorizzazione saranno individuati su aree di proprietà EUR S.p.A. e su aree di proprietà comunale (da prendere in convenzione).

Nell'ambito di tale *Piano* EUR S.p.A. ha proposto, come prima attuazione, la realizzazione del parcheggio interrato piazzale Sturzo per la valorizzazione prevista al Palazzo dell'Arte Moderna. Per tale realizzazione è stato chiesto anche l'inserimento dello stesso nella procedura prevista dal Piano Parcheggi del Sindaco di Roma. Tale argomento viene peraltro trattato in un capitolo specifico della presente relazione.

E' prevista l'approvazione del *Piano della mobilità* per il primo semestre 2008.

PALAZZO DELL'ARTE ANTICA

A seguito dell'ultimazione dei lavori di ristrutturazione generale riguardanti circa il 60% del Palazzo (pari a circa 11.000 mq), 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.

E' stata ultimata la ristrutturazione (con successiva consegna) del Salone delle Colonne situato al primo piano del Palazzo; è già in funzione la parte utilizzata a spazio multifunzionale in grado di ospitare sia riunioni/assemblee sino a 450-500 posti a sedere, sia eventi/mostre ed esposizioni. E' in via di allestimento l'altra zona dello stesso salone che è destinata a ospitare il plastico interattivo del Comune di Roma (oggi non visibile al pubblico), con la creazione da parte del Comune di un *Urban center* dedicato.

Con la consegna anche del ristorante al piano terra attualmente l'edificio risulta interamente locato. La gestione condominiale delle aree ristrutturate viene effettuata direttamente da EUR S.p.A.

PALAZZO DELL'ARTE MODERNA

Anche questo edificio è interessato da lavori di ristrutturazione generale che comprendono una superficie di circa 9.000 mq, pari a circa il 60% del palazzo.

E' stato consegnato il primo lotto (con destinazione a uffici privati di circa 2.100 mq).

A dicembre 2007 è stato consegnato il secondo lotto al piano terra di 3.200 mq, i cui lavori sono stati riavviati nei primi giorni del 2008, in quanto, sia per le mutate esigenze del futuro conduttore sia per tenere conto delle attuali normative urbanistiche e delle prescrizioni ricevu-

te dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici di Roma, si è reso necessario procedere all'aggiornamento del progetto per l'ottenimento delle relative autorizzazioni (Soprintendenza e Comune) per le nuove destinazioni a uso commerciale e servizi privati.

I lavori per il terzo lotto al primo piano di 1.750 mq con destinazione a pubblico esercizio (ristorante) e artigianato di servizio (sartoria), compresa la seconda scala esterna di sicurezza – gemella di quella già realizzata nel secondo lotto –, saranno avviati a gennaio per essere ultimati entro settembre del 2008.

Si prevede inoltre la definizione del quarto lotto al secondo piano di 691 mq, con destinazione a uffici privati e attrezzature collettive (SPA) nel primo trimestre del 2008.

Sono proseguiti gli interventi di ristrutturazione all'interno dei locali occupati dal Comando dell'Arma dei Carabinieri, la cui ultimazione è prevista entro il primo trimestre del 2008.

Sono stati consegnati alla Direzione dei Sistemi Informativi del Comune di Roma i locali della Telehouse, posti al seminterrato, dove è già attivo il Ced a servizio dell'Ufficio Elettorale del Comune.

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 telecomunicazione, titolare di una licenza individuale per servizi di telecomunicazione, 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

L'intero edificio è interessato da lavori di ristrutturazione per nuove locazioni oltre ai lavori di adeguamento volti all'ottenimento del Certificato Prevenzione Incendi.

Con l'occasione si è ritenuto utile completare tale progetto con la realizzazione dell'impianto di condizionamento e la realizzazione di un nuovo ascensore a servizio dell'ala Nord del Palazzo.

E' stato ultimato e consegnato al conduttore il Salone delle Fontane destinato a eventi, mostre, convegni. Sono in via di ultimazione i lavori che interessano il piano seminterrato e il primo piano, il cui termine è previsto per la fine di marzo 2008.

Sono stati consegnati al nuovo locatario (Cilea) gli uffici al secondo piano ed entro la fine di gennaio sarà ultimata la ristrutturazione della restante parte del secondo piano, che ospiterà due diverse società.

Sono in corso i lavori previsti per la riqualificazione dell'attuale ingresso principale del Palazzo, ove è stata realizzata una nuova struttura per la *reception*, nonché risulta ultimato il montaggio del nuovo sistema di controllo accessi mediante tornelli.

A seguito di parere negativo da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici di Roma è stata accantonata la prevista realizzazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura dell'edificio, il cui progetto e relativo affidamento dei lavori era stato predisposto in collaborazione con l'Acea S.p.A.

PALAZZO EX RISTORANTE

Sono in corso le opere per la realizzazione di un padiglione esterno, a cura del conduttore (Caffè Palombini), la cui ultimazione, benché prevista entro novembre 2007, è slittata a causa del fermo lavori da parte degli organi territorialmente competenti.

Successivamente alla Conferenza dei Servizi, se con parere positivo anche a fronte del nulla osta della Sovrintendenza, sarà ratificata la prosecuzione dei lavori.

Presumibilmente, fatto salvo quanto sopra esposto, i lavori saranno ultimati entro aprile 2008.

PALAZZO DELL'ARCHIVIO DI STATO

Alla fine del primo semestre si è concretizzato l'accordo con il nuovo conduttore Risorse per Roma che occuperà tutti gli spazi da ristrutturare per circa 6.000 mq, suddivisi in quattro piani dell'ala destra del complesso, destinata a uffici. Successivamente alla consegna da parte della società di ingegneria del progetto esecutivo, sulla base delle richieste ed esigenze del cliente e del relativo affidamento delle opere all'impresa aggiudicataria, sono iniziati i lavori di ristrutturazione, lavori che stanno procedendo secondo le tempistiche previste per la consegna al conduttore entro l'inizio di agosto 2008.

Sono stati eseguiti ulteriori interventi di ristrutturazione in alcuni locali (circa 400 mq) al piano seminterrato, poi consegnati ai nuovi locatari.

PALAZZO DELLE TRADIZIONI POPOLARI

Sono stati ultimati i lavori di risanamento strutturale di una porzione del piano seminterrato, e conclusi quelli di restauro conservativo di un'area in vetrocemento sottoporticata, meglio individuata tra piazza Kennedy e viale Lincoln; stanno altresì proseguendo le opere di ristrutturazione per la riqualificazione, a uso commerciale, di alcuni locali posti al seminterrato, al piano terra e al primo piano a cura del cliente (Pleasure).

Attualmente si sta procedendo alla messa in opera di tutta la parte impiantistica di condizionamento ed elettrica ai vari piani e alla realizzazione di tutte le aree di servizio alle future attività. I lavori, iniziati nel mese di agosto 2007, saranno ultimati entro il primo semestre del 2008.

Al piano secondo dello stesso edificio, sono in corso altre opere di manutenzione straordinaria, anch'esse a cura del cliente (Allianz Bank), attualmente in fase di conclusione per ciò che attiene alla parte impiantistica.

PALAZZO DELLE SCIENZE

Sono stati progettati ed eseguiti lavori di ristrutturazione al piano terra per locazioni a uffici e i locali sono stati consegnati ai conduttori.

Sono stati inoltre ultimati, a cura dei locatari, lavori di ristrutturazione in altre tre porzioni del fabbricato ai piani seminterrato e terra.

Successivamente alla validazione da parte di EUR S.p.A. del progetto redatto dai locatari, relativamente a una porzione di fabbricato posta al piano seminterrato, si è in attesa dell'ottenimento delle autorizzazioni da parte degli organi territorialmente competenti per avviare i lavori di ristrutturazione a cura del cliente (S&PA), la cui ultimazione è prevista entro il primo trimestre del 2008.

Altresì si stanno ultimando i lavori di ristrutturazione per circa 1.300 mq in altri locali dell'edificio posti al piano terra, locati a una agenzia bancaria (FinecoBank).

E' stata ultimata la risistemazione di una scalinata esterna in marmo, mentre sono in corso i lavori della scalinata su via Cristoforo Colombo.

PISCINA DELLE ROSE

Sono stati effettuati, a cura del locatario, lavori di ristrutturazione dei locali spogliatoi, uffici e bar, completati secondo le previsioni nel mese di settembre 2007.

LOCALI EX PICAR

Nel corso del 2007 si è proceduto, come previsto, alla stesura del progetto esecutivo e sono state ultimate le operazioni di sgombero e di demolizione delle superfetazioni succedutesi in anni passati.

E' stato necessario presentare una seconda Dia a causa del diniego ricevuto dal Comune di Roma e, sebbene ciò abbia comportato uno slittamento della data prevista per l'affidamento dei lavori, tuttavia si è potuto procedere all'affidamento degli stessi nel mese di dicembre 2007. L'ultimazione è prevista a luglio 2008.

PALAZZO DEI CONGRESSI

Sono stati ultimati i lavori di riqualificazione della sala cosiddetta dell'ex Presidente al piano seminterrato per potervi allocare alcuni uffici operativi di EUR S.p.A. ed è stato realizzato inoltre un nuovo gruppo di servizi igienici.

In base alle esigenze operative determinate dagli importanti interventi strategici in corso (Nuovo Centro Congressi, Velodromo) si è reso necessario riqualificare ulteriori spazi posti al piano seminterrato in via della Pittura, per realizzare nuove unità (uffici) operative di EUR S.p.A.

Attualmente si è in attesa dell'ottenimento delle autorizzazioni, da parte degli organi territorialmente competenti, per avviare i lavori di ristrutturazione, la cui ultimazione è prevista entro il primo semestre del 2008.

AREE VERDI

Gli impegni economici sostenuti dalla Società nelle proprie aree esterne, con l'esercizio 2007, possono distinguersi in opere di valorizzazione e in opere di ristrutturazione dei parchi e giardini di proprietà. Le *opere di valorizzazione* sono rappresentate dalla realizzazione della passerella pedonale trasparente *Hashi* al Parco centrale del Lago, che ha consentito la fruizione dell'intero perimetro del Parco del Lago, interrotta nel suo progetto originario all'altezza del Giardino delle Cascate. Conseguentemente a tale opera sono stati realizzati i seguenti lavori:

- adeguamento della viabilità del Parco del Lago eseguito nella parte inferiore del Giardino delle Cascate;
- sostituzione dei 4 cancelli di accesso al Giardino delle Cascate con nuovi cancelli di linea designer;
- riqualificazione della vegetazione del Giardino delle Cascate;
- progettazione della riqualificazione infrastrutturale del quarto lotto del Parco centrale del Lago.

E' da considerarsi opera di valorizzazione anche il *roof garden* realizzato per il terrazzo condominiale del Palazzo dell'Arte Antica. Le opere di ristrutturazione sono rappresentate dal rifacimento integrale di piazzale Schuman, dalla ristrutturazione delle viabilità pedonale e carrabile del Parco del Ninfeo, dalla riqualificazione della parte centrale del Parco degli Eucalipti, dalla sistemazione delle aree adiacenti l'immobile denominato "ex Bibliotechina" al Parco del Turismo.

E' stato eseguito il censimento informatizzato del patrimonio arboreo della Società, con relative potature, analisi di stabilità, abbattimento di alberi instabili o periti e loro rimpiazzi con nuovi alberi della stessa specie. Si è conclusa, sempre nel 2007, la sanificazione delle acque del lago. E' stata eseguita l'annuale campagna d'interventi per la dispersione dei dormitori.

Sono da segnalare, perché di rilevanza particolare, le opere di estrema urgenza eseguite per la riparazione di una crepa creatasi nella parete del bacino e nel fondo del lago.

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 2007*):

- peggioramento del quadro congiunturale del mercato delle locazioni con allungamento dei tempi medi di vendita e flessione della domanda e delle quantità scambiate. Tale peggioramento non ha per il momento interessato i valori di compravendita, la cui crescita è risultata solo più attenuata rispetto al passato;
- incremento, a livello nazionale, dei prezzi degli immobili (pari al 6,3% per il comparto uffici e al 5,8% per il comparto negozi) con conseguente flessione dei rendimenti immobiliari rispetto all'anno precedente (che quindi si attestano per il settore uffici al 5,2%, contro il 5,4% del 2006);
- incremento, anche per la città di Roma, dei prezzi degli immobili (pari al 7,5% per il comparto uffici) con conseguente flessione dei rendimenti immobiliari rispetto all'anno precedente (che quindi si attestano intorno al 6,0%, contro il 6,4% del 2006);
- in particolare per la zona dell'Eur (semicentro) abbiamo rendimenti immobiliari per il settore uffici intorno al 5,6% (5,8% nel 2006) e per il settore negozi intorno al 7,8% (8,0% nel 2006);
- le indicazioni circa le prospettive nel prossimo anno 2008 sono di consolidamento dell'attuale situazione con prospettive di ulteriore lieve flessione per le attività immobiliari e sostanziale stabilità delle quotazioni.

L'esercizio 2007 ha visto la Società proseguire nella realizzazione degli investimenti immobiliari intrapresi nell'esercizio precedente, cui si sono aggiunti nuovi investimenti intrapresi nel

corso dell'esercizio allo scopo di rendere possibile l'azione commerciale di messa a reddito degli immobili oggetto di ristrutturazione.

Le superfici locate nel corso dell'anno sono state in totale 21.445 mq con destinazione uffici/commerciale (compresi i rinnovi contrattuali), oltre a 4.188 mq di aree esterne con destinazione impianti sportivi e assimilati. Va segnalato che nel corso del 2007 sono stati rilasciati da precedenti conduttori spazi per 7.012 mq. Alla fine dell'esercizio restano ancora liberi 3.640 mq, parte dei quali attualmente utilizzati da EUR S.p.A.

Sempre nel corso del 2007 è proseguita l'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 pari al 5,8%, in leggero incremento rispetto ai rendimenti dell'esercizio 2006.

Considerazioni conclusive

Nell'anno 2007 sono aumentati i ricavi delle vendite e delle prestazioni – e in particolare gli affitti attivi – che si sono attestati a 35.000 migliaia di euro contro 32.797 migliaia di euro dell'anno precedente.

L'azione congiunta di valorizzazione commerciale e di ottimizzazione dei costi operata nel 2007 ha fatto sì che il margine operativo lordo si sia incrementato, rispetto a quello del precedente esercizio, di 1.860 migliaia di euro (46,96% della produzione contro il 44,24% del 2006).

Particolarmente significativo è risultato anche l'incremento dell'utile netto (attestatosi a **21,9 milioni di euro**), rispetto al dato del precedente esercizio, per effetto principalmente dell'attività di *asset management* svolta nell'esercizio.

Negli ultimi quattro esercizi EUR S.p.A. ha pertanto realizzato **utili complessivi pari a circa 58 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 ed è, 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 – 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 2007, la Società ha continuato nel perseguimento di obiettivi già individuati nei precedenti esercizi e cioè la realizzazione di un modello organizzativo rispondente alla corretta allocazione delle risorse, al contenimento dei costi e alla definizione di un quadro normativo più aderente alle attività societarie.

Le principali azioni effettuate nell'esercizio 2007 sono state:

1. proseguimento della politica di esodi incentivati;
2. applicazione dei rinnovi contrattuali;
3. processi di sviluppo organizzativo;
4. rinnovo e cessazione distacchi;
5. assunzioni manageriali;
6. sviluppo *newco*.

L'effetto di queste azioni ha portato a una sostanziale riduzione dei costi del personale in quanto la diminuzione di personale generata dalla politica di esodi incentivati e dei distacchi ha comportato costi aggiuntivi (peraltro non più da sostenere nei prossimi esercizi), incrementati per effetto delle nuove assunzioni (3), ma in particolare per effetto degli aumenti contrattuali del contratto collettivo nazionale di lavoro Federculture e del Contratto integrativo.

Il costo del personale, che nel consuntivo 2006 è stato pari a complessive 5.792 migliaia di euro (al netto degli incentivi all'esodo e dei recuperi costi), alla fine del 2007 è stato di complessive 5.432 migliaia di euro (sempre al netto degli incentivi all'esodo e dei recuperi costi), con un decremento del 6,22%; nell'anno 2006 il numero medio dei dipendenti della Società è stato di 86,42 unità, mentre nel corrispondente periodo del 2007 è sceso a 83,83 unità con un decremento del 3%.

Quanto sopra deve peraltro essere analizzato alla luce del fatto che il costo per dipendente relativo al 2007 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 2007 – su base annua – pari a circa il 3% rispetto alla quota integrativa della retribuzione del 2006, 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 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 una persona (82 unità al 31 dicembre 2007 contro 83 unità al 31 dicembre 2006);
- il decremento di circa il 3% del numero di ore relative al lavoro straordinario (comprese quelle di lavoro suppletivo e al netto del tempo libero) anche se il corrispettivo economico è leggermente superiore per effetto delle modifiche normative sulla forfettizzazione degli straordinari;
- 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 2007 nella situazione di distaccataria per tre unità e di distaccante per quattro dipendenti, con un saldo attivo, quindi, di una unità.

Per ritornare a ciò che riguarda il *turnover* del personale, va segnalato che le assunzioni manageriali (effettuate nel febbraio e nel settembre 2007) sono riferite a un dirigente, a un quadro e a un funzionario dell'Area D, mentre la risoluzione dei rapporti di lavoro, per esodi incentivati e limiti di età, ha riguardato quattro dipendenti appartenenti alle Aree D e C.

Per quanto riguarda lo sviluppo del personale, nel mese di aprile 2007 è stato effettuato un passaggio di inquadramento nell'Area D.

In data 1° febbraio 2007 è entrata in vigore la nuova organizzazione societaria, approvata dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 22 dicembre 2006.

Infine si segnala che in data 30 marzo 2007 è stata siglata, con le organizzazioni sindacali e le RSA aziendali, un'intesa aggiuntiva all'accordo integrativo aziendale per il personale non dirigente, relativa all'applicazione del nuovo orario di lavoro e alla modalità di corresponsione del premio di risultato 2006. Inoltre, è stata definita dall'azienda la chiusura aziendale 2007 con esito positivo della preliminare consultazione delle RSA, come da contratto collettivo nazionale di lavoro Federculture.

In data 11 giugno 2007 è stato siglato dall'Azienda con le RSA aziendali un accordo per la definizione del fondo collettivo di previdenza complementare aziendale per il personale dipenden-

te non dirigente, individuato in quello proposto da Ina Assitalia, come previsto dal D.Lgs. n. 252/2005 per la gestione del trattamento di fine rapporto maturando dei lavoratori. Per il personale dirigente, è stato prescelto il fondo Previndai, già in essere dal 2001.

In data 31 luglio 2007 la Società ha inviato alle RSA e alle organizzazioni sindacali aziendali e territoriali la lettera di disdetta dell'Accordo integrativo aziendale per il personale non dirigente in scadenza il 30 novembre 2007. La disdetta consentirà di trattare il rinnovo su basi diverse e non conservative, più adeguate all'attuale assetto societario e organizzativo. A dicembre 2007, infatti, la Società ha avviato una serie di incontri con le RSA per il rinnovo del contratto integrativo.

Per quanto riguarda il contenzioso, nel 2007 la Società, ha presenziato presso il Tar e il Tribunale del Lavoro a diverse udienze con oggetto ricorsi sia di lavoratori dipendenti della Società sia di un dirigente. L'esito delle decisioni degli organi giudiziari è stato comunque sempre favorevole alla Società sia in termini qualitativi (sentenze di rigetto dei ricorsi) che quantitativi (sentenze con contenuti economici significativamente inferiori alle richieste avanzate dai ricorrenti).

In seguito allo scorporo delle attività relative al Nuovo Centro Congressi e alle conseguenti Deliberazioni del Consiglio di Amministrazione in data 21 dicembre 2007, va evidenziato, come fatto di rilievo dell'esercizio 2008, il distacco di personale effettuato a far data dal 1° gennaio 2008 che vede un gruppo di 8 dipendenti (di cui 2 dirigenti) costituire il nucleo della controllata EUR Congressi S.r.l.

L'effetto di questa operazione sarà una significativa attribuzione di costi del personale di EUR S.p.A. alla controllata.

5. Commenti ai dati economici della Società

Il valore complessivo della produzione relativo all'esercizio 2007 si attesta su un importo di 35.000 migliaia di euro.

All'interno di tale voce sono da segnalare, quali ricavi per attività principale, i seguenti importi:

- 25.207 migliaia di euro per ricavi da locazioni e altri servizi su edifici di interesse storico e artistico;
- 4.966 migliaia di euro per ricavi da locazioni e altri servizi su edifici non di interesse storico e artistico;
- 1.182 migliaia di euro per ricavi da locazioni su parchi, giardini e terreni di proprietà;
- 1.127 migliaia di euro per ricavi da locazioni relative alla Telehouse nonché da altri servizi i *high tech* quali connettività e TSP;
- 2.386 migliaia di euro per ricavi da locazioni temporanee e altri servizi relativi al Palazzo dei Congressi.

I ricavi dell'esercizio, rapportati a quelli dell'anno precedente, si sono incrementati di circa 2.203 migliaia di euro (pari al 6,7%) principalmente per effetto della messa a reddito del Palazzo dell'Arte Antica, di parte del Palazzo dell'Arte Moderna e dell'edificio della Confederazione dell'Agricoltura Nord.

I maggiori ricavi derivanti dalle nuove locazioni, al termine di importanti interventi di ristrutturazione, sono riusciti peraltro a bilanciare alcuni eventi negativi, quali la disdetta anticipata da parte di Sogei della locazione del Palazzo degli Archivi, che ha comportato minori introiti sul palazzo per circa 1,4 milioni di euro.

Si rilevano inoltre i minori ricavi per locazioni temporanee (-37%) del Palazzo dei Congressi, rispetto all'esercizio precedente.

Ciò è principalmente dovuto all'aumento dei *competitor*, con particolare riferimento al consolidamento dell'Auditorium e all'apertura di Nuova Fiera di Roma, la cui politica aggressiva ha ulteriormente evidenziato il cambiamento delle *policy* tariffarie di EUR S.p.A. e delle relative più rigide modalità di affitto.

A fronte del decremento delle vendite si è comunque registrato un aumento del prezzo medio di affitto (+40% circa) i cui effetti positivi saranno visibili nei prossimi anni.

I consumi di materie e servizi esterni relativi alla gestione 2007 (al netto dei relativi recuperi) sono risultati pari a 12.590 migliaia di euro, superiori rispetto al precedente esercizio (+6,9%), soprattutto per effetto dell'incremento di alcune utenze (con particolare riferimento all'energia elettrica) non recuperabili tramite il riaddebito ai conduttori, delle spese legali e notarili per contenziosi di natura fiscale, delle manutenzioni ordinarie (peraltro recuperate integralmente nei confronti dei conduttori) e delle spese legate all'attività di comunicazione esterna (manifestazioni e fiere, sponsorizzazioni).

Il costo del lavoro, pari al 17% del valore della produzione (20% nel 2006) è diminuito di circa 620 mila euro, per effetto delle dinamiche analizzate all'interno del paragrafo dedicato al personale e per effetto di minori oneri legati agli incentivi all'esodo. I risultati della politica di ottimizzazione attuata nell'esercizio dovrebbero senza dubbio riflettersi anche negli esercizi futuri. In conseguenza dei fattori sopra citati, il margine operativo lordo è passato da 14.575 migliaia di euro nel 2006 (44,24% del valore della produzione) a 16.435 migliaia di euro nel 2007 (46,96% del valore della produzione).

Gli altri stanziamenti rettificativi (450 mila euro) si riferiscono al fondo svalutazione crediti. L'accantonamento tiene conto soprattutto della vicenda relativa al cliente Hopit, nei confronti del quale la Società ha attivato un procedimento per convalida di sfratto, a fronte della consolidata morosità.

Gli stanziamenti a fondi rischi e oneri si riferiscono al fondo manutenzione ciclica per 1.300 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 per 5.249 migliaia di euro agli oneri futuri complessivi correlati all'operazione di conferimento del complesso immobiliare denominato ex Velodromo Olimpico e conseguenti all'Accordo di Programma sottoscritto con il Comune di Roma in data 25 giugno 2007. Il saldo proventi/oneri diversi comprende principalmente l'Ici di competenza (1.722 migliaia di euro) oltre ad altre voci di minor importanza.

Il risultato operativo è passato da 3.256 migliaia di euro nel 2006 a 279 mila euro nel 2007, risentendo fortemente degli accantonamenti e delle svalutazioni effettuate (illustrate poco sopra) che hanno più che controbilanciato gli effetti positivi e i miglioramenti ottenuti nella gestione ordinaria (vedasi il paragrafo dedicato ai ricavi e il miglioramento del margine operativo lordo).

Senza l'effetto degli accantonamenti in questione (correlati agli oneri futuri dell'operazione "ex Velodromo Olimpico") il reddito operativo 2007 sarebbe risultato superiore di oltre 2 milioni di euro rispetto al precedente esercizio.

La gestione finanziaria ha registrato un saldo negativo di circa 820 mila euro, con un peggioramento pertanto di 555 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 2007.

Il saldo proventi/oneri straordinari è composto principalmente dalla plusvalenza realizzata a seguito del conferimento del complesso immobiliare denominato ex Velodromo Olimpico nella società (prima controllata e ora collegata) Aquadrome S.r.l.

Il risultato netto è stato pari a 21.877 migliaia di euro (62,51% del valore della produzione), superiore al dato del precedente esercizio (20.105 migliaia di euro, 61,02% del valore della produzione), soprattutto per effetto dell'operazione di valorizzazione immobiliare commentata più sopra relativa all'ex Velodromo Olimpico.

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI	31.12.2006	31.12.2007
Forniture	413	0
Affitti attivi	27.681	30.399
Locazioni temporanee	2.509	1.883
Servizi di <i>facility management</i>	516	1.675
Servizi tecnologici	1.089	645
Altri ricavi ordinari	589	398
A. RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	32.797	35.000
Ricavi da rinegoziazione contratti (non ripetibili)	-	0
Altri ricavi ordinari (non ripetibili)	-	0
Contributi in conto esercizio	150	0
B. VALORE DELLA PRODUZIONE DA LOCAZIONI E SERVIZI	32.947	35.000
Consumi di materie e servizi esterni	(11.777)	(12.590)
C. VALORE AGGIUNTO	21.170	22.410
% <i>Valore aggiunto/Valore della produzione</i>	64,25%	64,03%
Costo del lavoro	(5.792)	(5.432)
Incentivi esodo	(803)	(543)
D. MARGINE OPERATIVO LORDO	14.575	16.435
% <i>Mol/Valore della produzione</i>	44,24%	46,96%
Ammortamenti	(6.240)	(6.695)
Altri stanziamenti rettificativi	(700)	(450)
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(2.138)	(6.549)
Saldo proventi e oneri diversi	(2.241)	(2.462)
E. RISULTATO OPERATIVO	3.256	279
% <i>Risultato operativo/Valore della produzione = Ros %</i>	9,88%	0,80%
Saldo proventi e oneri finanziari e da partecipazioni	(265)	(820)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
F. RISULTATO PRIMA DEI COMPONENTI STRAORDINARI E DELLE IMPOSTE	2.991	(541)
% <i>Risultato ante imposte e componenti straordinari/Valore della produzione</i>	9,08%	-1,54%
Proventi e oneri straordinari	18.018	23.368
G. RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	21.009	22.827
% <i>Risultato prima delle imposte/Valore della produzione</i>	63,77%	65,22%
Imposte sul reddito	(904)	(950)
H. UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO	20.105	21.877
% <i>Risultato del periodo/Valore della produzione</i>	61,02%	62,51%

6. Commenti ai dati patrimoniali e finanziari della Società

Gli investimenti della Società nel 2007 si riferiscono principalmente a immobilizzazioni materiali per un totale di circa 33.294 migliaia di euro, che hanno riguardato principalmente: spese incrementative su beni propri per circa 19.322 migliaia di euro, macchinari e impianti per circa 590 mila euro, 317 mila euro per altri beni e per 13.065 migliaia di euro immobilizzazioni in corso e acconti.

Tra le immobilizzazioni finanziarie rileva la sottoscrizione del 100% del capitale sociale della società Aquadrome S.r.l. tramite conferimento del complesso immobiliare denominato ex Velodromo Olimpico (pari a 46 milioni di euro), *newco* costituita in data 6 dicembre 2007, il cui oggetto sociale consiste nella realizzazione del complesso polifunzionale chiamato *Città dell'Acqua e del Benessere*.

A seguito di tale conferimento si è realizzata una plusvalenza contabile pari a 23.297 migliaia di euro. Successivamente, in data 14 dicembre 2007, con la vendita del 51% del capitale sociale di Aquadrome S.r.l. a Condotte Velodromo S.r.l., come previsto dall'offerta del gruppo Condotte, aggiudicatario della gara, l'importo di 11.881 mila euro della menzionata plusvalenza si è realizzato verso terzi.

La parte non realizzata della plusvalenza in parola, pari al 49% dell'intera plusvalenza, dovrà essere destinata, in sede di destinazione del risultato d'esercizio, a una riserva non distribuibile del patrimonio netto in quanto non realizzata verso terzi.

A seguito della suddetta cessione, pertanto, in bilancio risulta iscritto il residuo valore del 49% della partecipazione in Aquadrome, pari a 22.540 migliaia di euro.

Il capitale proprio si è attestato a 707.160 migliaia di euro, coprendo per il 96% il capitale investito (pari a 737.351 migliaia di euro), e si è incrementato per gli utili di periodo, al netto dei dividendi distribuiti.

Il capitale d'esercizio, negativo per 5.427 migliaia di euro, si è incrementato (cioè è diventato meno negativo rispetto al precedente esercizio) soprattutto per effetto dell'aumento delle altre attività (che comprendono, al 31 dicembre 2007, i residui da incassare relativi alle operazioni di valorizzazione immobiliare – vendita dei terreni Castellaccio e Laurentina, cessione del 51% della partecipata Aquadrome – per un totale di 52,1 milioni di euro). L'aumento dei crediti commerciali, dipendente anche dal cambio della tempistica di fatturazione e comunque da considerarsi di natura temporanea (alcune posizioni in sospeso si sono infatti regolarizzate all'inizio del 2008) è stato sostanzialmente bilanciato dall'incremento dei debiti commerciali così come il decremento delle altre passività è stato bilanciato dagli stanziamenti ai fondi rischi e oneri, di cui si è parlato nel capitolo precedente.

Il flusso monetario del periodo è stato negativo per 24.585 migliaia di euro, quale effetto complessivo dei flussi negativi derivanti dalle attività d'esercizio (il cui flusso monetario ha beneficiato comunque di un autofinanziamento, inteso in senso stretto, pari a 28.572 migliaia di euro), dalle attività di investimento e disinvestimento, dal rimborso di finanziamenti precedentemente accesi, nonché per effetto della distribuzione di 5 milioni di euro a titolo di dividendi a valere sul risultato d'esercizio 2005. Per tali ragioni le disponibilità monetarie nette sono passate da un saldo iniziale negativo di 5.606 migliaia di euro a un saldo finale, sempre negativo, di 30.191 migliaia di euro.

TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE	31.12.2006	31.12.2007
A. IMMOBILIZZAZIONI		
Immobilizzazioni immateriali	404	339
Immobilizzazioni materiali	714.404	718.450
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecipazioni	875	23.415
Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	2.170	2.159
TOTALE	717.853	744.363
B. CAPITALE DI ESERCIZIO		
Rimanenze di magazzino	0	0
Crediti commerciali	13.818	24.238
Altre attività	41.293	55.516
Debiti commerciali	(16.131)	(25.256)
Fondi per rischi e oneri	(2.226)	(8.165)
Altre passività	(55.858)	(51.760)
TOTALE	(19.104)	(5.427)
C. CAPITALE INVESTITO, DEDOTTE LE PASSIVITA' DI ESERCIZIO (A+B)	698.749	738.936
D. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	(1.814)	(1.585)
E. CAPITALE INVESTITO, DEDOTTE LE PASSIVITA' DI ESERCIZIO E IL TFR (C+D)	696.935	737.351
coperto da:		
F. CAPITALE PROPRIO		
Capitale versato	645.248	645.248
Riserve e risultati a nuovo	24.929	40.035
Utile/(Perdita) del periodo	20.105	21.877
TOTALE	690.282	707.160
G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO A MEDIO/LUNGO TERMINE	1.047	0
H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE TERMINE (DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE)		
Debiti finanziari a breve	7.580	30.304
Disponibilità e crediti finanziari a breve	(1.974)	(113)
Ratei e risconti di natura finanziaria, netti	-	-
TOTALE	5.606	30.191
(G+H)	6.653	30.191
I. TOTALE COME IN E (F+G+H)	696.935	737.351

Importi in migliaia di euro