

ATTI PARLAMENTARI

XVI LEGISLATURA

CAMERA DEI DEPUTATI

**Doc. XV
n. 133**

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.

(Esercizi 2007 e 2008)

Trasmessa alla Presidenza il 26 ottobre 2009

PAGINA BIANCA

INDICE

Determinazione della Corte dei Conti n. 66/2009 del 16 ottobre 2009.	Pag.	5
Relazione sul risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'EUR S.p.A. per gli esercizi 2007 e 2008	»	7

DOCUMENTI ALLEGATI:

Esercizio 2007:

Relazione sulla gestione	»	67
Relazione del Collegio Sindacale	»	103
Bilancio consuntivo	»	109
Relazione della Società di revisione	»	157

Esercizio 2008:

Relazione sulla gestione	»	163
Relazione del Collegio Sindacale	»	217
Bilancio consuntivo	»	227
Relazione della Società di revisione	»	305
Approvazione assemblea ordinaria dei soci	»	309

PAGINA BIANCA

Determinazione n. 66/2009**LA CORTE DEI CONTI****IN SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI**

nell'adunanza del 16 ottobre 2009;

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 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.»;

visti i bilanci d'esercizio dell'EUR S.p.A. al 31 dicembre 2007 e al 31 dicembre 2008, le relazioni della società di revisione, del Collegio sindacale e le relazioni sulla gestione del Presidente del Consiglio d'Amministrazione;

esaminati gli atti;

udito il relatore, Consigliere 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 gli esercizi 2007 e 2008;

ritenuto che, assolto così ogni prescritto incumbente, possa, a norma dell'articolo 7 della citata legge n. 259 del 1958, darsi corso alla comunicazione alle dette Presidenze, oltre che dei bilanci d'esercizio – corredati delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione – della relazione come innanzi deliberata, che alla presente si unisce perché ne faccia parte integrante;

P. Q. M.

comunica, a norma dell'articolo 7 della legge n. 259 del 1958, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con i bilanci di esercizio dell'EUR S.p.A. al 31 dicembre 2007 e al 31 dicembre 2008 – corredati 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.

L'ESTENSORE

f.to Francesco Paolo Romanelli

IL PRESIDENTE

f.to Mario Alemanno

PAGINA BIANCA

RELAZIONE SUL RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO SULLA GESTIONE FINANZIARIA DELL'EUR S.p.A. (GIÀ ENTE AUTONOMO ESPOSIZIONE UNIVERSALE DI ROMA) PER GLI ESERCIZI FINANZIARI 2007-2008

SOMMARIO

1. Premessa. – 2. Ordinamento e struttura organizzativa. –
3. Attività e fatti di gestione più rilevanti. – 4. Risorse
umane. – 5. Rapporti con imprese controllate. – 6. Gestione e bilancio. – 7. Conclusioni.

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, ai sensi dell'art. 12 della stessa legge, sulla gestione finanziaria dell'EUR S.p.A. (già Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma) per gli esercizi 2007 e 2008, dando altresì notizia degli eventi salienti intervenuti sino alla data corrente.

Ai sensi del D.lgs. 17 agosto 1999, n. 304, che ha operato la trasformazione in Società per azioni, il capitale sociale è ripartito tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze (per una quota pari al 90%) ed il Comune di Roma (per la restante quota del 10%).

Per le questioni per le quali non si sono verificati mutamenti si fa rinvio alle relazioni precedenti.¹

¹ Vedasi, da ultimo, la determinazione n. 48/2008 in data 10 giugno 2008 – esercizio 2006 – Atti parlamentari, XVI Leg., Doc. XV, n. 14.

2 – Ordinamento e struttura organizzativa

A norma dell'art. 4 dello Statuto, l'oggetto sociale si compendia 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 ritenute utili, al fine di massimizzarne la redditività nel rispetto, comunque, del particolare valore storico e artistico dei singoli beni.

La Società, sino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2008, è stata amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 7 membri (1 Presidente e 6 Consiglieri, di cui uno con funzioni di Amministratore Delegato).

Il controllo contabile è stato esercitato, ai sensi dell'art. 2409 bis c.c. e dell'art. 24 dello Statuto, da una Società di revisione 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, mentre quello di cui all'art. 2403, 1° comma c.c., è stato esercitato da un Collegio Sindacale composto da 3 membri.

I compensi annui corrisposti agli organi di amministrazione e di controllo, negli esercizi 2007 e 2008, ai sensi, rispettivamente, dell'art. 2389, 1° e 3° comma c.c., sono evidenziati nel prospetto che segue:

(in Euro)

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

Non è prevista la corresponsione di gettoni di presenza.

Il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale, in carica negli esercizi in questione, nominati nel corso dell'Assemblea ordinaria del 27 marzo 2006, sono scaduti con l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2008.

Nell'Assemblea straordinaria del 21 luglio 2009, è stata approvata una modifica statutaria, in base alla quale, in applicazione dell'art. 71 della legge 19.6.2009 n. 69, il numero massimo dei Consiglieri di Amministrazione è stato ridotto da 9 a 7 e quello minimo da 5 a 3.

² 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.

E' stata, altresì, confermata la previsione concernente l'istituzione della carica di Amministratore Delegato, prevedendosi, tuttavia, la possibilità del conferimento di specifiche deleghe operative anche al Presidente e agli altri componenti del Consiglio di Amministrazione, nonché della nomina di un Vice Presidente con l'esclusiva funzione di sostituire il Presidente in caso di assenza o impedimento.

La possibilità di stabilire compensi aggiuntivi ai sensi dell'art. 2389, 3° comma c.c., è stata limitata nei confronti dell'Amministratore Delegato e del Presidente, in caso di conferimento di deleghe operative.

Nel corso dell'Assemblea ordinaria tenutasi lo stesso 21 luglio 2009 si è, quindi, provveduto a nominare il nuovo Consiglio di Amministrazione (composto da 5 membri) e il nuovo Collegio Sindacale, stabilendosi i seguenti compensi, in attuazione del disposto dell'art. 71 della legge 19.6.2009 n. 69:³

(in Euro)

Presidente	37.500
Consiglieri (4)	18.750
Presidente del Collegio Sindacale	25.000
Componenti del Collegio Sindacale (2)	18.000

Nel corso dei due esercizi in questione, nell'ambito del Consiglio di Amministrazione hanno operato, altresì, un Comitato per la Remunerazione e un Comitato per il Controllo Interno, composti entrambi da tre membri, ai quali è stato corrisposto un compenso pari ad € 3.000 (€ 4.000 per il Presidente).

Per ciò che concerne l'assetto organizzativo, si rimanda a quanto riferito nella relazione relativa all'esercizio 2006, non essendo state apportate significative variazioni rispetto a quello delineato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 22 dicembre 2006.

Attraverso una specifica modifica statutaria (approvata dall'Assemblea Straordinaria nella seduta del 7 maggio 2007) è stata altresì istituita e disciplinata, su specifica richiesta del socio di maggioranza, la figura del "Dirigente Preposto" di cui all'art. 154 *bis* del D.lgs. n. 58/1998 (nuovo art. 20 dello Statuto).

Sono stati adottati un Regolamento di Funzionamento del Consiglio di Amministrazione, un Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo, ai sensi del

³ Nella prossima relazione si riferirà del compenso aggiuntivo che sarà attribuito al Presidente e all'Amministratore Delegato ai sensi dell'art. 2389, 3° comma c.c.

D. lgs. n. 231/2001⁴, un Codice Etico, un Documento Programmatico della Sicurezza, ai sensi del D.lgs. n. 196/2003 (c.d. Codice della *Privacy*) e un Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza sul lavoro, ai sensi del D.lgs. n. 626/1994.

⁴ 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).

3 – Attività e fatti di gestione più rilevanti

Nel corso degli esercizi 2007 e 2008 sono proseguite le attività volte alla valorizzazione del patrimonio immobiliare, incentrate, soprattutto, sulla realizzazione della Città dell'Acqua e del Benessere (attraverso la partecipata Aquadrome S.p.a.⁵), che sorgerà sull'area dell'ex Velodromo Olimpico, sulla costruzione del Nuovo Centro Congressi (attraverso la controllata EUR Congressi S.r.l.⁶) e sulla ristrutturazione del Palazzo della Civiltà Italiana.

Trattasi delle tre principali iniziative di investimento e sviluppo immobiliare poste in essere dalla Società e che hanno caratterizzato la gestione operativa dell'ultimo quinquennio, impegnando consistenti quantità di risorse finanziarie ed umane, in considerazione del loro notevole valore economico e della complessità tecnico/amministrativa dei relativi procedimenti di realizzazione.

Non sono state trascurate, peraltro, le attività finalizzate all'incremento di redditività del patrimonio immobiliare destinato alla locazione commerciale e allo sviluppo dei relativi servizi.

Di tutte tali attività si dà conto nei paragrafi che seguono.

3.1 – Città dell'Acqua e del Benessere (ex Velodromo Olimpico)

Già nella scorsa relazione si è avuto modo di riferire sulle principali scansioni procedurali relative alla realizzazione dell'opera svoltesi nel 2007, evidenziando che:

- nel settembre 2007 si era definitivamente concluso, con la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del Decreto del Presidente della Giunta Regionale, l'iter procedurale di approvazione dell'Accordo di Programma con il Comune di Roma relativo all'intervento di che trattasi, del cui contenuto veniva, peraltro, riportata un'ampia sintesi;
- si erano concluse (nel maggio 2007) le procedure ad evidenza pubblica per l'individuazione del *partner* che avrebbe gestito con EUR S.p.A. la realizzazione del nuovo complesso sportivo-ricreativo ed era stata costituita (nel dicembre 2007) la *newco* "Aquadrome S.r.l.", 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)

⁵ vedi *infra* n. 3.1.

⁶ vedi *infra* n. 3.2.

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" (da espletarsi, così come la demolizione dell'ex Velodromo, a cura di EUR S.p.a. per esplicita pattuizione con il partner operativo) era giunto alla fase di invito alla presentazione dell'offerta da parte dei concorrenti all'uopo selezionati da un'apposita Commissione (dicembre 2007);

- le operazioni di demolizione dell'ex Velodromo, iniziate nell'agosto del 2007, erano state, invece, sospese nell'ottobre successivo e sarebbero state 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.

Con la presente relazione, pertanto, si dà conto dei successivi sviluppi nel corso del 2008 e del 2009, nel quale periodo - caratterizzato da forti polemiche da parte di comitati di cittadini residenti nel quartiere e di intellettuali contrari all'intervento, cui è stato dato ampio risalto dagli organi di stampa - si è registrato un significativo rallentamento dell'iter procedurale, a causa, essenzialmente, di un contenzioso apertosi a seguito di un mutamento di indirizzo da parte degli organi periferici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Roma e Direzione Regionale per i Beni Architettonici e Culturali del Lazio), dell'intervento dell'Autorità Giudiziaria e, da ultimo, dell'annullamento ad opera del TAR Lazio del provvedimento di aggiudicazione del Concorso di progettazione (va, peraltro, segnalato che presso lo stesso Organo di giustizia amministrativa, sono stati introdotti altri giudizi concernenti il procedimento relativo alla realizzazione dell'intervento di che trattasi).

Nell'ordine:

- in data 21 maggio 2008, si sono conclusi i lavori della Commissione giudicatrice del Concorso di progettazione, con l'individuazione del progetto vincitore;

- in data 28 maggio 2008, è stato notificato alla Società il decreto della Direzione Regionale per i Beni Architettonici e Culturali del Lazio, con cui il "*bene Velodromo Olimpico*" veniva assoggettato a vincolo, così modificandosi, nei fatti, la comunicazione di avvio del relativo procedimento, notificato nel novembre 2007 da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Roma, con cui si preannunciava l'intenzione di sottoporre a vincolo la sola "*idea del bene Velodromo Olimpico*";

- in data 18 luglio 2008, tale decreto è stato annullato del Ministero per i Beni e le Attività Culturali a seguito di ricorso gerarchico proposto da EUR S.p.a., consentendosi, così, l'inizio delle operazioni di demolizione del manufatto;
- il 23 luglio 2008 (data prevista per la demolizione, tramite implosione controllata), è, tuttavia, intervenuto un decreto di sequestro del cantiere emesso dalla Procura della Repubblica di Roma, all'uopo interessata da un esposto presentato lo stesso giorno (la demolizione è stata, nondimeno, effettuata il successivo 24 luglio, su disposizione del Prefetto di Roma, stante l'obiettivo ed estremo pericolo per l'incolumità pubblica costituito dalle già posizionate micro cariche di esplosivo);
- in data 4 agosto 2008 la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Roma ha disposto il dissequestro del cantiere, non avendo il GIP presso lo stesso Tribunale ritenuto di individuare nella fattispecie gli estremi di *"...una condotta concretizzante la commissione di un reato..."*, nella considerazione, essenzialmente, dell'inesistenza di qualsiasi provvedimento di vincolo e/o di tutela sul Velodromo al momento della demolizione, stante l'avvenuto annullamento, in sede gerarchica, del decreto adottato dalla Direzione Regionale per i Beni Architettonici e Culturali del Lazio;
- l'8 agosto 2008, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Roma ha avviato un nuovo procedimento volto alla dichiarazione di interesse culturale dell'area in questione, questa volta relativo all' *"area di sedime dell'immobile"*, la cui esecutività è stata, poi, nel dicembre 2008, sospesa in via cautelare dal TAR Lazio, a seguito di ricorso proposto dalla Società;
- nelle more di tale pronuncia cautelare, la Società ha provveduto a sottoscrivere il contratto con il vincitore del concorso di progettazione per la redazione del progetto definitivo (settembre 2008) e alla mappatura e censimento di alcune tubazioni costruite in cemento amianto, evidenziatesi a seguito della demolizione del Velodromo, ancorché esterne alla zona interessata dall'implosione, ai fini del loro smaltimento in sicurezza (anche su tale questione si sono innestate forti proteste da parte dei comitati cittadini di quartiere, esitate in esposti presentati all'A.G. e agli organismi di tutela);
- nel dicembre 2008, a seguito dell'Ordinanza di sospensione del TAR, sono proseguite e si sono successivamente concluse le operazioni di demolizione del manufatto, mediante le operazioni di bonifica dall'amianto e il successivo trasporto e smaltimento in discarica delle macerie;
- nel marzo del 2009, il TAR del Lazio ha in parte dichiarato inammissibile ed in parte respinto il ricorso proposto avverso l'Accordo di Programma "Città dell'Acqua e del Benessere" da parte di un cittadino residente nel quartiere, disattendendo,

conseguentemente, gli atti di intervento *ad adiuvandum* spiegati dall' Associazione Italia Nostra, dal Comitato Salute ed Ambiente EUR e dal Consiglio di Quartiere EUR; nell'occasione, il Giudice amministrativo, oltre a statuire la piena legittimità del procedimento di formazione dell'Accordo di Programma e, per altro verso, la ragionevolezza delle scelte di pianificazione territoriale e delle opzioni urbanistico-edilizie in esso contenute, ha dato esplicitamente atto che il *concept* del concorso di progettazione redatto dalla Società ricalca l'idea del Velodromo demolito, in conformità alle prescrizioni dell'Organo di tutela del novembre 2007, pur non essendo state le stesse formalmente recepite nell'Accordo di programma;

Con sentenza n. 2390 del 9 marzo 2009 – come già anticipato – il TAR Lazio ha, tuttavia, annullato, su ricorso di un concorrente escluso dalla gara, il provvedimento di aggiudicazione alla società vincitrice del concorso di progettazione, ritenendo illegittima la composizione della commissione giudicatrice, laddove prevedeva tra i suoi membri il Soprintendente ai Beni Culturali e Ambientali di Roma, che aveva preso parte al procedimento per l'apposizione del vincolo al Velodromo.

Nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 6 luglio 2009, si è deciso di impugnare dinanzi al Consiglio di Stato la suddetta sentenza.

3.2 - Nuovo Centro Congressi

Nella precedente relazione si è già avuto modo di anticipare le principali attività svolte dalla Società nel corso del 2007 e nei primi mesi del 2008, a seguito della risoluzione consensuale del rapporto concessorio con C.C.I. S.p.A., intervenuta alla fine del 2005, riferendo, in particolare, dell'avvenuta aggiudicazione dell'appalto dei lavori per la costruzione dell'opera, della stipula del relativo contratto (28 gennaio 2008), della consegna dei lavori (1° febbraio 2008), dell'aggiudicazione della gara per l'affidamento dei servizi di ingegneria per l'assistenza alla Direzione Lavori e Sicurezza (11 gennaio 2008) e del completamento delle procedure urbanistiche per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali e pubblici a servizio del complesso (23 luglio 2007).

Ci si è, inoltre, soffermati sulle fonti di finanziamento e, in particolare, sull'intenzione della Società di fare all'uopo ricorso - oltretutto ai 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 - al credito bancario,

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 (fideiussioni 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%).

5 – Rapporti con Imprese Controllate

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.

In data 11 aprile 2008, è stato conferito a tale società il ramo d'azienda comprendente l'area edificabile denominata M4, sul quale sorgerà tale struttura e l'annesso Albergo e, per effetto di tale conferimento, il valore della partecipazione è salito a € 80.203.000.

La partecipazione in Aquadrome S.r.l., costituita nel dicembre 2007,¹⁴ è pari al 49% del capitale sociale ed ha una valorizzazione di € 22.540.000.

E' rimasta invariata la partecipazione in Marco Polo S.p.A. (294.000 azioni, pari al 33% del capitale sociale), nella quale Società sono stati concentrati, 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, inoltre, rapporti di locazione sia con entrambi i soci, sia con la controllata EUR Congressi S.r.l. e le partecipate Marco Polo S.p.A., e Aquadrome S.r.l., il cui contenuto, per ciò che concerne gli esercizi 2007 e 2008, è riassumibile nella tabella che segue.

¹⁴ Vedi *supra*, paragrafo n. 3.1 e, per maggiori dettagli sulla plusvalenza generata, da tale partecipazione nell'esercizio 2007, *infra* n. 6.1.

(in euro)

Verso il M.E.F.

	2007	2008
Crediti	413.000	413.000
Debiti	4.500.000	4.500.000
Ricavi	156.000	-
Costi	-	-

Verso il Comune di Roma

	2007	2008
Crediti	5.970.000	6.830.000
Debiti	500.000	500.000
Ricavi	8.963.000	7.890.000
Costi	-	-

Verso Marco Polo S.p.a.

	2007	2008
Crediti	257.000	372.000
Debiti	2.791.000	4.699.000
Ricavi	124.000	470.000
Costi	4.463.000	6.686.000

Verso Aquadrome S.r.l.

	2007	2008
Crediti	9.210.000	27.000
Debiti	-	50.000
Ricavi	10.000	17.000
Costi	-	50.000

Verso Eur Congressi S.r.l.

	2007	2008
Crediti	-	9.111.000
Debiti	489	2.965.000
Ricavi	-	7.404.000
Costi	-	280.000

6 – Gestione e bilancio

6.1 – Il Bilancio di esercizio di EUR S.p.A.¹⁵

Il bilancio d'esercizio, relativo al 2007, è stato approvato dall'Assemblea ordinaria degli azionisti in data 28 maggio 2007, mentre quello relativo all'esercizio 2008 è stato approvato in data 21 luglio 2009.

Entrambi sono stati previamente comunicati alla Società di revisione, che, dopo aver effettuato il controllo contabile di sua competenza, ha rassegnato, rispettivamente, in data 3 aprile 2008 e in data 9 aprile 2009 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 (relazioni in data 17 aprile 2008 e 7 aprile 2009).

L'esercizio 2007 si è chiuso con un utile netto di € 21.876.426, che, con votazione unanime dei soci e conformemente alla proposta del Consiglio di Amministrazione, è stato destinato:

- quanto al 5% (€ 1.093.821) 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 a € 4.366.947 a riserva straordinaria;
- quanto al residuo importo (€ 11,415.658) a riserve non distribuibili, in quanto trattasi di utile riveniente dalla plusvalenza realizzata a seguito della costituzione (e della successiva cessione del 51% del capitale) della Aquadrome S.r.l.¹⁶

L'esercizio 2008 si è chiuso, quanto alla Capogruppo, con un utile di € 3.908.808 e, a livello di gruppo (bilancio consolidato), con un utile di € 3.537.000.

Il suddetto utile (€ 3.908.808), conformemente alla proposta del Consiglio di Amministrazione è stato destinato:

- quanto al 5% (€ 195.440) a riserva legale;
- quanto al residuo importo (€ 3.713.367) a riserva straordinaria.

¹⁵ I dati e i commenti esposti nel presente sottoparagrafo si riferiscono alla sola Capogruppo: infatti, non essendo stato redatto il bilancio consolidato per l'esercizio 2007, non si sarebbe reso altrimenti possibile effettuare raffronti omogenei con le risultanze di tal ultimo esercizio. I dati essenziali relativi al bilancio consolidato 2008 e al bilancio della Controllata EUR Congressi S.r.l. sono riportati nei successivi sottoparagrafi.

¹⁶ Vedi *supra*, paragrafi nn. 3.2 e 5.

Il prospetto che segue evidenzia le risultanze della situazione patrimoniale al termine dei due esercizi, rapportate a quella dell'esercizio 2006

STATO PATRIMONIALE

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	2006	2007	2008
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0	0
B) Immobilizzazioni			
I Immateriali	403.931	339.083	332.116
II Materiali	714.404.576	718.449.882	634.131.178
III Finanziarie	3.044.758	25.573.775	105.705.279
Totale Immobilizzazioni	717.853.265	744.362.740	740.168.573
C) Attivo circolante			
I Rimanenze	0	0	0
II Crediti	54.976.158	79.656.717	73.355.543
III Attività finanziarie che non costituiscono immobil.	0	0	0
IV Disponibilità liquide	1.974.310	112.757	761.577
Totale attivo circolante	56.950.468	79.769.474	74.117.120
D) Ratei e risconti	134.646	98.452	74.316
TOTALE ATTIVO	774.938.379	824.230.666	814.360.009
STATO PATRIMONIALE PASSIVO			
A) Patrimonio netto			
I Capitale	645.248.000	645.248.000	645.248.000
II Riserve	24.929.115	40.034.724	56.911.149
IX Utile (perdita) dell'esercizio	20.105.608	21.876.426	3.908.808
Totale Patrimonio netto	690.282.723	707.159.150	706.067.957
B) Fondi per rischi ed oneri	2.225.971	8.165.216	5.222.802
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	1.813.991	1.585.356	1.454.780
D) Debiti	45.284.874	69.162.201	88.237.589
E) Ratei e risconti	35.330.820	38.158.743	13.376.881
TOTALE PASSIVO	774.938.379	824.230.666	814.360.009
Conti d'ordine	15.123.307	37.927.173	113.434.503

Preliminarmente, si evidenzia che nel 2008 il valore del patrimonio netto registra, per la prima volta, una leggera flessione (-0,2%) rispetto al risultato del 2007, che era stato, invece (seguendo il *trend* in crescita manifestatosi sin dalla istituzione della Società) positivo, passando da € 690.282.723 dell'esercizio 2006 ad € 707.159.150, con un incremento pari al 16,10%.

Per il 2008, il valore del patrimonio netto si è attestato, invece, ad € 706.067.957.

Il prospetto che segue evidenzia le variazioni nelle singole voci del patrimonio netto per gli esercizi 2005, 2006, 2007 e 2008.

(migliaia di euro)

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordi- naria	Riserva di trasfor- mazione	Riserva terreno Laurentina	Riserva non distrib. plusv. Aquadrome	Utile (Perdite) a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
Saldo al 31 dicembre 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								20.106	20.106
Saldo al 31 dicembre 2006	645.248	1.701	21.899	916	413	-	-	20.106	690.283
Destinazione utile 2006		1.005	14.101					(15.106)	0
Distribuzione dividendi								(5.000)	(5.000)
Utile 2007								21.876	21.876
Saldo al 31 dicembre 2007	645.248	2.706	36.000	916	413	-	-	21.876	707.159
Destinazione utile 2007		1.094	4.367			11.415		(16.876)	0
Distribuzione dividendi								(5.000)	(5.000)
Utile 2008								3.909	3.909
Saldo al 31 dicembre 2008	645.248	3.800	40.367	916	413	11.415	-	3.909	706.068

Un uguale andamento si evidenzia, nei due esercizi all'esame, per ciò che concerne le principali poste dell'attivo (immobilizzazioni ed attivo circolante) che, infatti, risultano in crescita nel 2007 (rispettivamente del 3,7% e del 40,1%) ed in calo nel 2008 (dello 0,6% e del 7,1%).

Nello specifico, con riguardo al 2008, si registra un decremento delle immobilizzazioni immateriali (-2,1%) e materiali (-11,7%), le quali ultime rappresentano il 77,86% del totale delle attività (-14,32% rispetto al dato del 2006 e -9,30% rispetto a quello del 2007).

Il sensibile decremento delle immobilizzazioni materiali è dovuto, essenzialmente, al conferimento alla controllata EUR Congressi S.r.l. del terreno sul quale sarà edificato il Nuovo Centro Congressi e agli investimenti (spese incrementative del valore) effettuati sull'esistente Palazzo dei Congressi, nonché per la realizzazione dei due parcheggi di cui si è detto al precedente paragrafo n. 3.2.

Il valore di tale stesso cespite nel 2007 (€ 718.449.882, con un incremento dello 0,6 % rispetto al dato del 2006) è, invece la risultante, da un lato, della cessione alla partecipata Aquadrome S.r.l. dell'ex Velodromo Olimpico e dell'area sulla quale verrà effettuato l'intervento edilizio di cui si è riferito al precedente paragrafo 3.1 e, dall'altro, essenzialmente di spese incrementative del valore degli immobili di proprietà (storici e non).

Per ciò che riguarda i criteri di iscrizione delle suddette immobilizzazioni e di imputazione dei relativi costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché le percentuali di ammortamento, si rimanda alla relazione relativa all'esercizio 2006, non registrandosi, sul punto, significativi mutamenti.

Le immobilizzazioni finanziarie, invece, registrano un netto aumento in entrambi gli esercizi, passando dai 3.044.750 Euro circa del 2006, ai 25.573.775 Euro circa del 2007 (+739,9%) e ai 105.705.279 del 2008 (+ 313,3%).

Tale consistente incremento è dovuto, principalmente, quanto al 2007, alla partecipazione nella società Aquadrome S.r.l., (costituita, come detto, nel dicembre 2007)¹⁷ e, quanto al 2008, alla cessione del ramo d'azienda alla controllata EUR Congressi S.r.l.

Lo stato e il valore attuale delle suddette partecipazioni, che si aggiungono a quelle già esistenti nella collegata Marco Polo S.p.A. e nel fondo di dotazione della "Fondazione Palazzo Civiltà Italiana", sono riassunti nei seguenti prospetti.

¹⁷ V. supra, paragrafi nn. 3.2 e 5.

(migliaia di euro)

	Valore al 31.12.2006	Increment.	Decrem.	Valore al 31.12.2007	Increment.	Decrem.	Valore al 31.12.2008
Imprese Controllate	10	-	-	10	80.193	-	80.203
Imprese collegate	600	22.540	-	23.140	-	-	23.140
Altre	265	-	-	265	-	-	265
Totale	875	22.540	-	23.415	80.193	-	103.608

Anno 2007

(migliaia di euro)

Denominazione	Città	Cap. Soc.	Patr. netto	Utile (Perdita)	%	Valore
Marco Polo S.p.A.	Roma	894	1.818	31	33	600
Aquadrome S.r.l.	Roma	500	46.000	0	49	22.540
EUR Congressi S.r.l.	Roma	10	10	(1)	100	10
Palazzo Civ. Italiana	Roma	500	575	9	50	250

Anno 2008

(migliaia di euro)

Denominazione	Città	Cap. Soc.	Patr. netto	Utile (Perdita)	%	Valore
Marco Polo S.p.A.	Roma	894	1.940	309	33	600
Aquadrome S.r.l.	Roma	500	45.976	(764)	49	22.540
EUR Congressi S.r.l.	Roma	80.203	80.201	(128)	100	80.203
Palazzo Civ. Italiana	Roma	500	575	10	50	250

Pur essendosi evidenziate perdite di esercizio nei bilanci della partecipata Aquadrome S.r.l. e della controllata EUR Congressi S.r.l., non si è proceduto ad una svalutazione delle partecipazioni possedute in dette Società, avendo gli amministratori ritenuto trattarsi di perdite recuperabili, generate dalla fase di *start up* delle due società.

Il decremento dell'attivo circolante nel 2008 rispetto al dato del 2007 è dovuto ad una diminuzione dei crediti (-7,9%) che è stato compensato solo in minima parte dall'aumento delle disponibilità liquide, passate da € 112.757 a € 761.577.

Il dato del 2007, invece, mostra un consistente aumento dei crediti (+44,9%) ed un'altrettanto cospicua diminuzione delle disponibilità liquide (- 94,3%)

In generale, può dirsi che gli scostamenti sopra evidenziati sono imputabili, essenzialmente, ai crediti generati dalle operazioni straordinarie di vendita dei terreni realizzate dalla società a partire dalla fine del 2005 (alienazione delle aree edificabili rientranti nei programmi urbanistici EUR-Castellaccio e Centralità Locale Laurentina¹⁸), nonché alla cessione al *partner* del 51% della partecipazione in Aquadrome S.r.l., mentre è rimasto in limiti fisiologici l'andamento dei crediti scaturenti dall'attività di locazione di immobili (che costituisce il *core business* societario) anche se, nello scorcio del 2008, a causa della nota crisi finanziaria, si è registrata una particolare sofferenza nella loro realizzazione.

Nei due esercizi all'esame, si osserva, altresì, un aumento dei crediti tributari, che passano da € 687.000 circa dell'esercizio 2006 ad € 1.060.000 circa dell'esercizio 2007, ad € 4.668.000 circa dell'esercizio 2008.

Tutti i crediti sono stati rappresentati al valore nominale, rettificato, secondo prudente apprezzamento, da un apposito fondo di svalutazione, la cui consistenza è progressivamente aumentata, passando da € 1.665.000 (2006) ad € 2.115,000 (2007) e ad € 3.028.000 (2008), sulla base di un riesame del grado di esigibilità di ciascuna posizione creditoria.

Tra le poste del passivo, si evidenzia il consistente incremento dell'appostamento per rischi ed oneri nell'esercizio 2007 (+266,8%), dovuto, principalmente, all'istituzione di un nuovo "Fondo oneri futuri" (pari ad € 5.249.000), per far fronte agli oneri correlati alla realizzazione, mediante la partecipata Aquadrome S.r.l., dell'intervento edilizio nell'area dell'ex Velodromo Olimpico (come già riferito nella precedente relazione, in base al relativo Accordo di Programma approvato in data 20.9.2007, la Società si è impegnata a cedere gratuitamente al Comune di Roma due aree di proprietà, ad erogare un contributo di € 1.000.000 per la realizzazione della Casa del Ciclismo, a realizzare una pista ciclabile, nonché 5.500 mq. di scuole e servizi pubblici a servizio del quartiere).

Tale specifico accantonamento ha subito un decremento nell'esercizio 2008 per effetto, da un lato, dell'utilizzo di € 746.000 per far fronte alle spese relative alla demolizione del Velodromo, iniziate e concluse – come già detto – nel corso di tale esercizio¹⁹ e, dall'altro, ad una modifica dei patti con Aquadrome S.r.l., in base ai quali, quest'ultima Società, si è assunta oneri, per € 1.499.000 circa, che in precedenza erano stati posti a carico di EUR S.p.a., con conseguente generazione di una sopravvenienza attiva di pari importo iscritta nel conto economico.

¹⁸ Vedi *supra*, paragrafo n. 3.4, lett. a) e b)

¹⁹ Vedi *supra*, paragrafo n. 3.1

Anche in conseguenza di siffatte operazioni, l'appostamento complessivo del Fondo rischi ed oneri si è ridotto ad € 5.222.802 (-36%), risultando esso composto, per il resto, dal Fondo per manutenzioni periodiche (pari ad € 1.054.000, al netto della quota utilizzata nell'esercizio) dal Fondo rischi contenzioso (€ 405.000) e contenzioso dipendenti (€ 480.000), dal Fondo imposte (€ 125.000) e dal Fondo trattamento di fine mandato (€ 155.000), che non hanno, invece, registrato significative variazioni rispetto alla consistenza finale degli esercizi 2007 e 2006.

L'accantonamento per T.F.R. in costante flessione nei due esercizi all'esame (in misura corrispondente al 12,6%, per il 2007, e all'8,2%, per il 2008), rappresenta l'effettivo debito della Società verso i dipendenti in servizio alla fine di ciascuno di essi, al netto delle anticipazioni corrisposte.

Al riguardo, va segnalato che in osservanza della nuova disciplina della previdenza complementare, tra gli 82 dipendenti in servizio al 31 dicembre 2008, 75 hanno optato per la destinazione ad altri Fondi (e con diverse percentuali da essi indicati) il TFR maturato al 1°.7.2007, mentre i rimanenti 7 hanno optato per il suo mantenimento in azienda, con conseguente obbligo per la società di versare il relativo importo all'INPS.

I debiti, tutti iscritti al valore nominale, passano da € 45.284.874 del 2006 a € 69.162.000 del 2007 (+52,7%) e a € 88.237.589 del 2008 (+27,6%).

Essi riguardano, per la parte preponderante, debiti a breve e solo marginalmente (€ 430.000 nel 2007 ed € 164.000 nel 2008), debiti oltre 12 mesi, ma inferiori ai 5 anni.

I debiti a breve sono così ripartiti:

	<i>(in euro)</i>	
	Anno 2007	Anno 2008
Verso banche	30.304.273	54.291.770
Verso fornitori	22.464.922	16.299.221
Tributari	6.033.211	2.678.109
Verso controllate	489	2.965.259
Verso collegate	2.790.568	4.748.157
Verso controllanti	4.500.000	4.500.000
Verso Istituti di Previdenza	493.452	497.016
Altri	2.420.957	2.159.077
Acconti	154.329	98.980

Tale consistente aumento del volume complessivo dei debiti è dovuto, essenzialmente – come appare evidente dalla tabella sopra riportata - al crescente indebitamento nei confronti delle banche, che è, infatti, passato, dai 7.580.230 Euro circa del 2006 ai 30.304.000 Euro circa del 2007, ai 54.292.000 Euro circa del 2008 (con un incremento, nel biennio, pari al 616,23%).

Siffatto indebitamento, a cui si è fatto sempre più frequente ricorso per finanziare il notevole volume degli investimenti realizzati dalla Società nel suddetto periodo, è rappresentato, nel 2008, per la maggior parte (€ 42.510.000 circa), da scoperti di conto corrente e, per la parte rimanente, da un debito scaturente da un'operazione di *factoring*, concernente la cessione *pro solvendo* di crediti per € 12.952.000, effettuata nei confronti un istituto bancario nel dicembre del suddetto anno, per sopperire alla temporanea carenza di liquidità.

Per ciò che concerne gli altri debiti, si rappresenta che:

- quelli verso i fornitori, in crescita nel 2007 (+71,5%) e in calo nel 2008 (- 27,4%) sono stati iscritti al netto degli sconti commerciali;
- quelli verso imprese collegate, in lieve calo nel 2007 (-5,6%) ed in aumento nel 2008 (+70,2%), sono relativi, per la massima parte, ai servizi prestati dalla partecipata Marco Polo S.p.A.;
- quelli verso imprese controllate assumono rilievo solo nel corso dell'esercizio 2008 (nell'esercizio 2007 erano ricomprese nella voce "altri debiti") e concernono, per la gran parte (€ 2.266.000), il credito IVA trasferito alla controllata EUR Congressi S.r.l. a seguito della liquidazione di tale stessa imposta a livello di gruppo e, per quella residua, debiti per servizi da questa forniti ed altri debiti da conferimento;
- quelli tributari hanno registrato un leggero aumento nel 2007 (+8%) a causa sia dell'incremento (ancorché modesto: +4,5%) dell'IVA a debito, che di quella "differita" ex art. 6 del D.P.R. n. 633/1972 (cresciuta, invece, del 25,5%); la netta diminuzione del 2008 (-55,6%), è, invece, dipesa, essenzialmente, dalla inesistenza di IVA a debito alla data di chiusura di quest'ultimo esercizio, essendo rimasta sostanzialmente invariata l'entità di quella differita ed essendo aumentato di poco, in valore assoluto, l'importo delle ritenute operate sui compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi (da € 240.000 circa ad € 364.000 circa);
- quelli verso controllanti (rimasti invariati nei due esercizi) riguardano i dividendi deliberati, ma non ancora attribuiti, spettanti al socio M.E.F. (quelli di competenza del socio Comune di Roma, ammontanti nei due esercizi ad € 500.000, sono, invece, ricompresi nella voce "altri debiti");

- tra quest'ultimi, assumono rilievo per la loro entità (€ 776.000.000, nel 2007, e € 935.000.000, nel 2008) soprattutto quelli relativi a competenze varie maturate dai dipendenti alla fine dei rispettivi esercizi (ferie non godute, quattordicesima mensilità e premio di produttività).

Il saldo dei ratei e risconti per il 2007 (€ 38.159.000 circa), in aumento rispetto al 2006, 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 2008 (€ 6.179.000 circa).

La sensibile diminuzione di tale voce registratasi nell'esercizio 2008 (per complessivi € 24.782.000 circa), è dovuta principalmente al trasferimento del suddetto contributo alla Controllata EUR Congressi S.r.l. in sede di conferimento del ramo di azienda, avvenuto – come già detto – nel corso di tale esercizio.

I prospetti che seguono evidenziano l'analisi della struttura patrimoniale della Società ed il rendiconto finanziario nei due esercizi, posti a raffronto con le risultanze del bilancio 2006.

STRUTTURA PATRIMONIALE

(importi in migliaia di euro)

	AL 31/12/08	AL 31/12/07	AL 31/12/06
A.- Immobilizzazioni			
Immobilizzazioni immateriali	332	339	404
Immobilizzazioni materiali	634.131	718.450	714.404
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	103.608	23.415	875
Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	2.097	2.159	2.170
	740.168	744.363	717.853
B.- Capitale di esercizio			
Rimanenze di magazzino	0	0	0
Crediti commerciali	21.526	24.238	13.818
Altre attività	51.903	55.516	41.293
Debiti commerciali	(21.746)	(25.256)	(16.131)
Fondi per rischi ed oneri	(5.223)	(8.165)	(2.226)
Altre passività	(25.575)	(51.760)	(55.858)
	20.885	(5.427)	(19.104)
C.- Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)	761.053	738.936	698.749
D.- Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(1.455)	(1.585)	(1.814)
E.- Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)	759.598	737.351	696.935
coperto da:			
F.- Capitale proprio			
Capitale versato	645.248	645.248	645.248
Riserve e risultati a nuovo	56.911	40.035	24.929
Utile (Perdita) del periodo	3.909	21.877	20.105
	706.068	707.160	690.282
G.- Indebitamento finanziario a medio/lungo termine	0	0	1.047
H.- Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)			
debiti finanziari a breve	54.292	30.304	7.580
disponibilità e crediti finanziari a breve	(762)	(113)	(1.974)
Ratei e risconti di natura finanziaria, netti	-	-	-
	53.530	30.191	5.606
	(G+H)	53.530	30.191
I.- Totale come in E (F+G+H)	759.598	737.351	696.935

RENDICONTO FINANZIARIO*(importi in migliaia di euro)*

	AL 31/12/2008	AL 31/12/2007	AL 31/12/2006
A.- Disponibilità monetarie nette iniziali			
<u>(Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)</u>	(30.191)	(5.606)	(55)
B.- Flusso monetario da attività di esercizio			
Utile (Perdita) del periodo	3.909	21.877	20.105
Ammortamenti	6.529	6.695	6.240
(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni	(336)	(23.268)	(17.157)
(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	0	0	0
Variazioni del capitale di esercizio	(26.312)	(13.677)	309
Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(130)	(229)	(242)
	(16.340)	(8.602)	9.255
C.- Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni			
Investimenti in immobilizzazioni:			
.immateriali	(169)	(117)	(147)
.materiali	(30.268)	(33.294)	(29.086)
.finanziarie	(80.132)	(22.529)	(25)
Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni	108.569	46.004	21.420
	(2.000)	(9.936)	(7.838)
D.- Flusso monetario da attività di finanziamento			
Nuovi finanziamenti	0	0	0
Conferimenti dei soci	0	0	0
Contributi in conto capitale	0	0	0
Rimborsi di finanziamenti	0	(1.047)	(1.968)
Rimborsi di capitale proprio	0	0	0
	0	(1.047)	(1.968)
E.- Distribuzione utili	(5.000)	(5.000)	(5.000)
F.- Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)	(23.340)	(24.585)	(5.551)
G.- Disponibilità monetarie nette finali			
<u>(Indebitamento finanziario netto a breve finale) (A+F)</u>	(53.530)	(30.191)	(5.606)

Per ciò che concerne l'esercizio 2007, si evidenzia un consistente decremento del saldo negativo del capitale d'esercizio (- € 5.427.000) rispetto a quello (-€ 19.104.000 circa) registrato nel 2006.

Tale risultato – come già evidenziato – è stato determinato essenzialmente dall'aumento delle "altre attività" (nelle quali sono inclusi i crediti residui derivanti dalla vendita dei terreni edificabili ricompresi nelle urbanizzazioni "Castellaccio" e "Laurentina" e quello scaturente dalla cessione del 51% di Aquadrome S.r.l.).

Infatti, il significativo incremento dei crediti commerciali (+75,40%) è stato, in buona parte, bilanciato dall'aumento dei debiti commerciali (+ 56,56%), così come l'aumento complessivo dei fondi per rischi ed oneri ha compensato il decremento delle "altre passività".

Il capitale investito, al netto delle passività e del T.F.R., passa da € 696.935.000 ad € 737.351.000 (+5,75%) ed è coperto per il 95,90% (-3,14% rispetto al dato dell'esercizio 2006) dal capitale proprio, essendosi quest'ultimo attestato ad € 707.160.000, con un incremento (derivante dagli utili di periodo al netto dei dividendi distribuiti), del 2,44% rispetto al valore assoluto (€ 690.232.000) registrato alla fine dello scorso esercizio.

Alla fine dell'esercizio 2008 il capitale d'esercizio ha assunto invece valore positivo (€ 21.526.000) in conseguenza, soprattutto, del dimezzamento della voce "altre passività" (che è passata da 51.760 milioni di Euro del 2007, ai 25.575 milioni di Euro del 2008) a fronte della leggera diminuzione della voce "altre attività" (- 6,50%) e del già evidenziato consistente decremento dello stanziamento finale del fondo per rischi ed oneri; il decremento dei crediti commerciali è stato, infatti, interamente compensato dalla diminuzione (di poco superiore in termini assoluti) dei debiti della stessa natura.

Si registra, altresì, un ulteriore aumento del capitale di esercizio netto (+3,01%), mentre peggiora l'incidenza di copertura del capitale proprio (92,95%), avendo subito anch'esso, come già evidenziato, una leggera flessione (-0,2%), a causa dei minori utili di esercizio realizzati nel 2008.

Per quanto concerne, invece, il flusso monetario relativo ai due esercizi, si osserva che esso, per il 2007, è risultato negativo per € 24.585.000 circa, per il combinato effetto del flusso monetario derivante dalle attività d'esercizio (negativo per € 8.602.000 circa) di quello derivante da operazioni di investimento e disinvestimento (negativo per € 9.936.000 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; ciò che ha determinato un consistente incremento del

saldo negativo delle disponibilità monetarie nette, che è passato da € 5.606.000 all'inizio dell'anno ad € 30.191.000, alla fine dell'esercizio.

Il dato è sensibilmente peggiorato nell'esercizio 2008 nel quale l'indebitamento finanziario a breve – come già evidenziato in precedenza – è lievitato ad oltre 53 milioni e 500 mila Euro.

E ciò a causa dell'ulteriore incremento del saldo negativo del flusso monetario da attività di esercizio (passato ad € 16.340.000 circa) che è stato solo in parte compensato dal decremento del saldo, parimenti negativo, del flusso derivante da attività di investimento e disinvestimento e dall'azzeramento del dato relativo al flusso da attività di finanziamento.

Si riporta, nel prospetto che segue, il conto economico degli esercizi 2007 e 2008, posto a raffronto con le risultanze di quello precedente.

SINTESI DEL CONTO ECONOMICO

(in euro)

CONTO ECONOMICO	2006	2007	2008
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	32.796.890	34.999.468	35.281.274
- Altri ricavi e proventi	1.609.561	1.711.418	9.818.249
<u>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</u>	34.406.451	36.710.886	45.099.523
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	401.652	214.659	232.491
- Per servizi	12.003.070	13.394.921	21.031.033
- Per godimento di beni di terzi	477.293	298.093	354.985
- Per il personale	6.919.878	6.280.753	6.369.241
- Ammortamenti e svalutazioni	6.939.723	7.144.565	7.447.649
- Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo etc.	0	0	0
- Accantonamenti per rischi	400.000	0	60.628
- Altri accantonamenti	1.738.000	6.549.156	2.025.000
- Oneri diversi di gestione	2.269.887	2.549.583	1.870.383
<u>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</u>	31.149.503	36.431.730	39.391.410
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	3.256.948	279.156	5.708.113
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
- Proventi da partecipazioni	-	-	-
- Altri proventi finanziari	142.245	45.857	34.203
- Interessi passivi e altri oneri finanziari	407.126	865.990	2.216.440
<u>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</u>	-264.881	-820.133	-2.182.237
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	19.040.908	24.016.987	3.123.375
- Oneri	1.023.433	649.131	2.366.264
<u>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</u>	18.017.475	23.367.856	757.111
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	21.009.542	22.826.879	4.282.987
- Imposte sul reddito d'esercizio	903.934	950.453	374.179
UTILE DELL'ESERCIZIO	20.105.608	21.876.426	3.908.808

Come si è già riferito, il conto economico relativo all'esercizio 2007 si è chiuso, con un utile netto pari ad € 21.876.426 (+8,80%, rispetto a quello registrato alla fine dell'esercizio 2006).

La notevole entità di tale risultato, tuttavia, è stata determinata principalmente, come nell'esercizio precedente, dalle partite straordinarie positive, ammontanti nel complesso a € 24.016.987 (+ 26,13%, rispetto al dato dell'anno precedente), delle quali, quella più consistente (€ 23.297.000 circa) riguarda la plusvalenza che si è generata a seguito dell'operazione di costituzione della Società Aquadrome S.r.l., nella quale è stato conferito l'ex Velodromo Olimpico, nonché l'area facente parte dell'urbanizzazione denominata "M3 Oceano Pacifico" e della successiva cessione del 51% del capitale.²⁰

Tale utile, tuttavia – come pure già evidenziato - è stato ritenuto non distribuibile per la parte (€ 11.415.000) che si riferisce alla quota di partecipazione del 49% rimasta nella disponibilità della Società.

L'esito della gestione caratteristica, invece, pur registrando un saldo leggermente positivo di € 279.156, evidenzia una flessione di oltre il 91% circa rispetto a quello (€ 3.256.948) conseguito alla fine dell'esercizio 2006 (già in notevole calo rispetto all'esercizio precedente) imputabile, essenzialmente, al consistente aumento dei costi della produzione (+16,9%), che sono stati compensati solo in minima parte dal concomitante aumento del valore della produzione (+ 6,7%).

Va, tuttavia, considerato che sull'aumento dei costi in tale esercizio ha influito in maniera incisiva la già segnalata istituzione del "Fondo oneri futuri", con un appostamento pari a € 5.249.000.²¹

Invero, se si considerano i costi al netto degli accantonamenti per ammortamenti e svalutazioni (€ 7.144.565) e della posta "altri accantonamenti", ove è incluso il suddetto Fondo (€ 6.549.156), essi ammontano ad € 22.738.009, evidenziandosi, così, un incremento di molto inferiore (+3,01%) rispetto al dato omogeneo relativo all'anno precedente (€ 22.071.780).

Quanto al valore della produzione, si evidenzia che il relativo risultato si riferisce, per € 35.000.000 circa, a ricavi per attività principali (locazioni permanenti e temporanee, forniture, servizi di *Facility Management* e servizi tecnologici), con un incremento del 6,7% rispetto a quello registrato nel 2006 e, quanto ad € 1.711.000, ad altri ricavi e proventi (+6,3%).

²⁰ Vedi *supra*, *passim*, nonché ai paragrafi nn. 3.2 e 5.

²¹ vedi *supra*, in commento ai dati patrimoniali.

La maggior parte dei ricavi (€ 29.539.000 circa, con un incremento del 10,13%) derivano dalla locazione duratura a terzi di immobili di proprietà, mentre (tra gli altri più significativi) € 1.883.000 (-24,95%) derivano da locazioni temporanee (soprattutto, dalla gestione del Palazzo dei Congressi), ed € 1.631.000 circa (+438,28%) rivengono dalla fornitura di servizi di *Facility Management*.

L'esercizio 2008, si è chiuso, invece - come si è anche avuto modo di anticipare - con un utile di € 3.908.808, riferibile quasi esclusivamente alla gestione caratteristica, avendo inciso le partite straordinarie positive, diversamente dai precedenti due esercizi, solo per € 3.123.375.

Infatti, il risultato operativo è passato da € 279.156 del 2007 (pari allo 0,80% del valore della produzione) ad € 5.708.113 (pari al 16,1% dello stesso valore) con un notevole incremento in termini percentuali.

Va, comunque, rilevato che la significativa crescita del valore della produzione (+22,9%) è stato determinata, per la maggior parte, dal consistente aumento della voce "altri ricavi e proventi (+ 473,7%), sul quale, a sua volta, ha inciso (per € 7.553.000) quello relativo alla voce "rimborsi spese", che, com'è evidente, assume scarso significato ai fini della valutazione dell'andamento del volume dei ricavi rivenienti dall'attività ordinaria.

Se il raffronto viene, dunque, operato prendendo a base il dato relativo ai soli ricavi generati dalla attività caratteristica (€ 35.281.274), il differenziale rispetto all'esercizio precedente, pur assumendo ugualmente segno positivo, si attesta su un valore decisamente inferiore (+ 0,8%).

Deve, però, ulteriormente evidenziarsi che tale rapporto percentuale assume un valore maggiore (+ 4% circa) se, come appare corretto, la comparazione con il dato relativo al 2007 viene effettuata non tenendo conto degli introiti derivanti dalla locazione del Palazzo dei Congressi (il dato relativo, si riferisce, infatti, ai soli primi tre mesi dell'esercizio 2008, essendo stati appostati i ricavi relativi al restante periodo dell'anno, pari ad € 2.592.000, nel bilancio della controllata EUR Congressi S.r.l.)²²

Se poi si considera il solo dato derivante dalle locazioni attive (€ 31.675.000) l'incremento rispetto al 2007, sale al 7% circa.

In effetti, deve osservarsi che il buon risultato concernente i ricavi provenienti dall'attività di locazione (che permane la maggior fonte di introiti, costituendo il *core business* societario), dovuto alla messa a reddito di molte nuove superfici a seguito dei conclusioni dei lavori di manutenzione straordinaria illustrati nel

²² cfr. *supra*, paragrafo n. 3.1 ed *infra* paragrafo n. 6.3.

paragrafo 3.4 che precede, è stato in parte neutralizzato dai minori ricavi scaturenti dai servizi di manutenzione e dai lavori effettuati in conto terzi (che registrano una diminuzione, nel complesso, di circa il 50%) e dalla locazione del Parco giochi LUNEUR (la risoluzione del rapporto con i vecchi locatari, con la conseguente consegna dell'area ai nuovi conduttori, avvenuta nei primi mesi del 2008, per l'esecuzione, a loro cure e spese, dei necessari lavori di riqualificazione, ha comportato, infatti, per specifica clausola contrattuale, il mancato introito dei canoni per il restante periodo dell'anno).

Sul versante dei costi, si segnala un loro discreto aumento (+8,1%), che è stato in parte contenuto per effetto della significativa diminuzione (-69% circa) della posta "altri accantonamenti", nella quale, diversamente dall'esercizio precedente, è stato incluso il solo fondo per manutenzioni programmate (€ 2.025.000).

Invero, se il valore complessivo dei costi (€ 39.391.410) viene depurato del suddetto accantonamento e di quello per rischi (€ 60.628), nonché del valore complessivo degli ammortamenti e delle svalutazioni (€ 7.447.649) il suo ammontare è pari ad € 29.858.133, con un incremento del 31,31% rispetto al corrispondente risultato del 2007 (vedi *supra*).

I principali costi della produzione nell'esercizio in esame, hanno riguardato:

- "servizi": € 21.031.000 circa (+57% rispetto al dato del 2007), di cui € 3.758.000 circa per manutenzioni ordinarie all'intero patrimonio (+19,56%), € 6.203.000 circa (+27,97%) per servizi agli immobili (pulizia, facchinaggio, vigilanza, assicurazioni ecc.), € 468.000 circa per consulenze tecnico-legali (-48,%), € 610.000 circa per compensi agli Amministratori e al Collegio Sindacale (dato rimasto invariato);
- "costi per il personale": € 6.369.241 (+1,41%)²³, pari al 16,18 % sul totale dei costi della produzione (-1,05% rispetto al dato dell'esercizio precedente);
- "oneri diversi": € 1.870.000 (- 26,66%), di cui, € 1.217.000 circa a titolo di ICI ²⁴
- "materie prime, sussidiarie e merci": € 232.000 circa (+15,42%), 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 (19,90 % del totale dei costi della produzione) sono aumentati del 4,24% rispetto all'esercizio

²³ Vedi, tuttavia, quanto osservato sul punto al precedente paragrafo n. 4.

²⁴ Il calcolo dell'ICI relativo agli immobili di carattere storico viene effettuato applicando le agevolazioni previste dalla legge n. 413/1991.

2007 (nel quale l'aumento era stato, invece, del 2,95%), sia a causa del meccanismo adottato, fin dall'inizio, delle aliquote crescenti, sia in ragione degli investimenti effettuati nell'anno.

La gestione finanziaria ha registrato un saldo negativo di oltre 2 milioni 182 mila Euro, di proporzioni decisamente superiori rispetto al risultato dell'esercizio 2007 (-820.133 Euro), a sua volta, in crescita del 209,62% rispetto al dato (-262.881) del 2006.

Tale peggioramento è imputabile, essenzialmente, al già evidenziato 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.

6.2 – Il Bilancio consolidato

Nelle pagine successive, sono riportate le tabelle che espongono, riassuntivamente, la situazione patrimoniale e il conto economico a livello consolidato.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO*(in migliaia di euro)*

ATTIVO	2008
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0
B) Immobilizzazioni	
I Immateriali	478
II Materiali	725.289
III Finanziarie	13.843
Totale Immobilizzazioni	739.610
C) Attivo circolante	
I Rimanenze	40.792
II Crediti	65.663
III Attività finanziarie che non costituiscono immobil.	0
IV Disponibilità liquide	9.132
Totale attivo circolante	115.587
D) Ratei e risconti	81
TOTALE ATTIVO	855.278
PASSIVO	
A) Patrimonio netto	
I Capitale	645.248
II Riserve	45.496
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	-1
IX Utile (perdita) dell'esercizio	3.537
Totale Patrimonio netto	694.280
B) Fondi per rischi ed oneri	5.223
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	1.458
D) Debiti	96.451
E) Ratei e risconti	57.866
TOTALE PASSIVO	855.278
Conti d'ordine	113.435

SINTESI DEL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)

	2008
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	37.603
- Variazioni rimanenze di prodotti in corso di lavorazione	15.078
- Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	716
- Altri ricavi e proventi	2.432
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	55.829
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	245
- Per servizi	30.613
- Per godimento di beni di terzi	416
- Per il personale	6.455
- Ammortamenti e svalutazioni	7.551
- Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0
- Accantonamenti per rischi	61
- Altri accantonamenti	2.025
- Oneri diversi di gestione	2.286
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	49.652
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	6.177
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	
- Proventi da partecipazioni	-
- Altri proventi finanziari	35
- Interessi passivi e altri oneri finanziari	2.623
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-2.588
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	
- Rivalutazioni di partecipazioni	142
- Svalutazioni di partecipazioni	386
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	-244
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	
- Proventi	3.123
- Oneri	2.366
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	757
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	4.102
- Imposte sul reddito d'esercizio	565
UTILE DELL'ESERCIZIO	3.537

Nell'esercizio 2008, la Società è tornata a redigere il Bilancio consolidato (l'ultimo bilancio di tale tipo risale, infatti, all'esercizio 2004, allorquando EUR S.p.a. si è trovata a detenere il 100% della partecipazione, poi dismessa, nella Società EURFACILITY S.p.A. (già EURNETCITY S.p.A.).

La redazione del Bilancio consolidato si è resa necessaria in conseguenza della partecipazione totalitaria nella controllata EUR Congressi S.r.l.

Pur essendo stata tale Società veicolo costituita nel dicembre 2006, alla fine dell'esercizio 2007 non si è proceduto alla redazione del bilancio consolidato, essendosi ritenuto che i relativi dati di bilancio fossero irrilevanti ai fini di una rappresentazione veritiera ed esatta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Per tale motivo, il Bilancio consolidato 2008 non presenta i dati comparativi del precedente esercizio.

I dati di bilancio della Controllata sono stati assunti con il metodo integrale, ed in osservanza ai criteri previsti dai principi contabili e dalla legislazione vigente.

Quanto ai criteri di valutazione della situazione economica e patrimoniale consolidata, si è fatto ricorso agli stessi utilizzati per la redazione del bilancio di esercizio della Controllante.

A livello di Gruppo l'organico del personale, come si è già avuto modo di anticipare²⁵, contempla 85 dipendenti, per effetto dell'assunzione di 3 unità (1 dirigente e 2 impiegati) da parte della Controllata.

Quanto alle principali poste dello stato patrimoniale, si osserva:

- che le immobilizzazioni materiali comprendono il valore (identico a quello di iscrizione nel bilancio della Capogruppo) del terreno denominato M4 conferito alla Controllata (ove sorgerà il Nuovo Centro Congressi e l'annesso Albergo) e delle relative spese incrementative effettuate in corso di esercizio, ivi compresi gli oneri finanziari capitalizzati conseguenti al finanziamento dell'opera; il valore dell'area su cui sarà realizzato l'Albergo (essendo questo destinato alla vendita o alla concessione in uso) è stato, in corso di esercizio, riclassificato nell'attivo circolante sulla base di un'apposita perizia tecnica (ugualmente, si è proceduto per le pertinenti spese incrementative);
- che le partecipazioni in Marco Polo S.p.a. e in Aquadrome S.r.l., sono state valutate, tra le immobilizzazioni finanziarie, con il criterio del patrimonio netto, mentre è stato eliminato il valore della partecipazione nella controllata, contro la corrispondente voce del patrimonio netto;
- che le rimanenze si riferiscono per € 25.714.000 al valore dell'area su cui sarà realizzato l'Albergo (v. *supra*) e, per € 15.078.000, ai relativi costi di realizzazione sostenuti sino alla fine dell'esercizio;
- che i crediti e i debiti non includono, ovviamente, quelli della Capogruppo verso la Controllata (rispettivamente, € 9.111.000 ed € 2.965.000);

²⁵ cfr. *supra*, paragrafo n. 4.

- che il maggior importo dei debiti a livello di Gruppo, riviene, essenzialmente dai debiti verso fornitori della Controllata (€ 10.000.000 circa);
- che il valore del patrimonio netto non include, tra le riserve, gli utili (non distribuiti nell'esercizio 2007) derivanti dall'operazione di costituzione e successiva cessione del 51% del capitale della Aquadrome S.r.l. (€ 11.415.000)²⁶;
- che i ratei e i risconti comprendono i contributi per complessivi € 44.489.000, concessi in attuazione della legge c.d. "per Roma Capitale" e della legge finanziaria 2007 (prima *tranche* di 20 milioni di Euro) per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi ora di pertinenza della controllata.

Quanto alle poste del conto economico, si evidenzia, invece:

- che i maggiori ricavi della gestione caratteristica a livello di Gruppo, sono imputabili essenzialmente all'inclusione di quelli generati dalla gestione dell'esistente Palazzo dei Congressi successivamente al conferimento e, dunque, direttamente incamerati dalla Controllata ²⁷;
- che nella voce "variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione" sono inclusi i costi di realizzazione dell'Albergo annesso al Nuovo Centro Congressi (v. *supra*), così ripartiti: € 6.709.000 circa per oneri di urbanizzazione; € 4.605.000 circa per investimenti sostenuti dalla Capogruppo prima del consolidamento, poi riaddebitati alla Controllata; € 2.862.000 circa relativi ai S.A.L. emessi sino alla fine dell'esercizio; € 725.000 circa per compensi a professionisti e consulenti;
- che il costo del personale assume valore leggermente maggiore a livello di Gruppo, per effetto degli oneri relativi alle 3 unità assunte dalla Controllata nel corso del 2008;
- che le rettifiche di valore delle attività finanziarie sono conseguenti alla valutazione con il metodo del patrimonio netto delle partecipazioni possedute dalla Capogruppo; la rivalutazione ha determinato un saldo negativo di € 244.000 (- € 386.000 circa relativamente ad Aquadrome S.r.l. e + € 142.000 relativamente a Marco Polo S.p.a.);
- che il risultato d'esercizio a livello di Gruppo assume – come si è già avuto modo di riferire – valore positivo pari ad € 3.537.000.

²⁶ cfr. *supra*, n. 6.1.

²⁷ cfr. *supra* n. 6.1.

6.3 – Il Bilancio della Controllata EUR Congressi S.r.l.

Il bilancio della Controllata EUR Congressi S.r.l. è sintetizzato nelle tabelle riportate qui di seguito.

STATO PATRIMONIALE EUR CONGRESSI S.R.L.

A) STATO PATRIMONIALE ATTIVO	2008	2007
B) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
Immobilizzazioni		
I Immateriali	145.602	3.355
II Materiali	91.158.168	
III Finanziarie		
C) Totale Immobilizzazioni	91.303.770	3.355
Attivo circolante		
I Rimanenze	40.792.126	
II Crediti	4.370.062	1.124
III Attività finanziarie che non costituiscono immobil.	0	0
IV Disponibilità liquide	8.370.000	4.351
D) Totale attivo circolante	53.532.188	5.475
Ratei e risconti	6.671	
TOTALE ATTIVO	144.842.629	8.830
A) STATO PATRIMONIALE PASSIVO		
Patrimonio netto		
I Capitale	80.202.932	10.000
II Riserve		
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	-1.170	
B) IX Utile (perdita) dell'esercizio	-128.177	-1.170
C) Totale Patrimonio netto	80.073.585	8.830
D) Fondi per rischi ed oneri		
E) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	3.187	
Debiti	20.277.192	
Ratei e risconti	44.488.665	
TOTALE PASSIVO	144.842.629	8.830

CONTO ECONOMICO EUR CONGRESSI S.r.l.

	2008	2007
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.601.346	
- Variazioni rimanenze di prodotti in corso di lavorazione	15.078.243	
- Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	715.933	
- Altri ricavi e proventi	17.956	
<u>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</u>	18.413.478	0
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	13.129	
- Per servizi	17.265.418	
- Per godimento di beni di terzi	61.588	
- Per il personale	85.276	
- Ammortamenti e svalutazioni	103.434	839
- Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	
- Accantonamenti per rischi	0	
- Altri accantonamenti	0	
- Oneri diversi di gestione	415.465	943
<u>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</u>	17.944.310	1.782
<u>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE</u>	469.168	-1.782
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
- Proventi da partecipazioni		
- Altri proventi finanziari	619	168
- Interessi passivi e altri oneri finanziari	406.289	0
<u>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</u>	-405.670	168
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
- Rivalutazioni di partecipazioni	0	0
- Svalutazioni di partecipazioni	0	0
<u>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</u>	0	0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
- Proventi	96	0
- Oneri	0	0
<u>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</u>	96	0
<u>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</u>	63.594	-1.614
- Imposte sul reddito d'esercizio	191.771	-444
UTILE DELL'ESERCIZIO	-128.177	-1.170

Oltre a quanto precedentemente riferito, merita di essere ulteriormente evidenziato:

- che il bilancio relativo all'esercizio 2008 è stato approvato in data 13.7.2009; esso è corredato della relazione dell'organo di revisione contabile e del Collegio Sindacale e si chiude con una perdita di € 128.177;

- che al terreno denominato M4 sul quale sorgerà il Nuovo Centro Congressi e l'annesso Albergo è stato attribuito, in sede di conferimento, sulla base di apposita perizia tecnica, un valore pari a € 72.800.000; successivamente, sulla base di altra perizia, tale valore è stato ripartito tra quello riferibile all'area sulla quale sorgerà la struttura congressuale (€ 52.46.000) e quello riferibile all'area su cui sorgerà l'albergo (€ 25.714.000); il primo importo è stato iscritto tra le immobilizzazioni materiali, mentre il secondo è stato iscritto nell'attivo circolante, nella voce rimanenze, trattandosi di struttura destinata alla vendita o alla concessione in gestione;
- che tra i crediti è compreso quello verso la Controllante per effetto del trasferimento del credito IVA (€ 2.965.000), essendosi esercitata, limitatamente all'esercizio 2008, l'opzione per la liquidazione di tale imposta a livello di Gruppo, come consentito dalla normativa in materia;
- che il valore del patrimonio netto al 31.12.2008 (€ 80.073.55) è la risultante delle perdite realizzate nei due esercizi pari a complessivi € 128.000 circa, avendo l'Assemblea dei soci deliberato di riportarle entrambe a nuovo;
- che tra i debiti, assumono rilievo quelli verso le banche, per conti correnti passivi, ammontanti ad € 237.000 circa, quelli verso fornitori € 10.350.000 (di cui € 6.469.000 per fatture da ricevere) e quelli verso la Controllante (€ 8.163.000 circa), relativi, tra i più consistenti, al rimborso delle spese per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi sostenute dalla Controllante anteriormente al conferimento e al riaddebito dei costi del personale distaccato;
- che tra i costi, assumono rilievo quelli relativi alla realizzazione della struttura alberghiera per € 14.901.000 circa (quelli pertinenti alla struttura congressuale sono stati, invece, come già evidenziato, capitalizzati tra le immobilizzazioni materiali), quelli relativi agli oneri del personale della Controllante distaccato presso la società (€ 789.000 circa), quelli (€ 1.029.000 circa) relativi ai servizi (vigilanza, pulizia, facchinaggio, consulenze amministrative e tecniche, etc.), ancorché anticipati dalla controllante.

7 – Conclusioni

Nel corso degli esercizi 2007 e 2008 sono proseguite le attività volte alla valorizzazione del patrimonio immobiliare, sia mediante l'aumento di redditività delle superfici concesse in locazione e il miglioramento dei servizi ad esse connessi (nel che si sostanzia il *core business* aziendale), sia attraverso la realizzazione di progetti di sviluppo strategico a medio termine, incentrati, essenzialmente, sulla realizzazione della Città dell'Acqua e del Benessere (tramite la partecipata Aquadrome S.r.l.), che sorgerà sull'area dell'ex Velodromo Olimpico, sulla costruzione del Nuovo Centro Congressi (attraverso la controllata EUR Congressi S.r.l.) e sulla ristrutturazione e messa a reddito del Palazzo della Civiltà Italiana.

Trattasi delle tre principali iniziative di investimento e sviluppo immobiliare poste in essere dalla Società e che hanno caratterizzato la gestione dell'ultimo quinquennio, impegnando consistenti quantità di risorse finanziarie ed umane, in considerazione del loro notevole valore economico e della complessità tecnico/amministrativa dei relativi procedimenti di realizzazione.

Al riguardo, in considerazione del crescente livello di indebitamento bancario e del conseguente peggioramento della situazione finanziaria che tali notevoli investimenti hanno comportato, deve la Corte nuovamente raccomandare la massima attenzione affinché siano sempre assicurate le necessarie compatibilità di bilancio.

Allo stato, l'area di maggiore criticità è rappresentata dalla mancata individuazione di un acquirente (ovvero, comunque, di un gestore), dell'edificando Albergo annesso al Nuovo Centro Congressi, costituendo i proventi di tale vendita un'importante fonte di finanziamento dell'opera nel *budget* a suo tempo definito.

Non vanno, peraltro, sottaciuti i rischi connessi al mancato concreto avvio, a distanza di quasi due anni dalla costituzione della Società "Aquadrome S.r.l.", del progetto concernente la realizzazione della "Città dell'acqua e del benessere", a causa, soprattutto, delle numerose vicende giudiziarie che hanno interessato le varie fasi del relativo procedimento.

Riflessi negativi sull'andamento della gestione finanziaria (così come, più in generale, sullo stesso bilancio societario) potrebbero pure derivare - nell'ambito delle altre attività finalizzate all'incremento di redditività del patrimonio immobiliare - dalla mancata o ulteriormente ritardata approvazione da parte del Comune di Roma dell'Accordo di Programma relativo al progetto urbanistico "Centralità Locale Laurentina", conseguendone la risoluzione del contratto di compravendita del

terreno edificabile di proprietà della Società sito nell'area interessata da tale progetto, che ha generato una cospicua sopravvenienza attiva nell'esercizio 2006.

Non può, peraltro, la Corte esimersi dal rappresentare le sfavorevoli ripercussioni che, in ordine a tali importanti e delicati snodi gestionali, potrebbero derivare dal ritardo con cui i soci hanno provveduto a nominare i nuovi Amministratori della Società.

Infatti, pur essendo i precedenti amministratori scaduti nell'aprile 2009, si è proceduto alla loro (quasi integrale) sostituzione soltanto alla fine di luglio 2009, essendo stata la data della relativa Assemblea (convocata una prima volta per il 29 aprile 2009) procrastinata più volte.

Ciò che ha comportato una sostanziale stasi dell'attività gestionale per circa 6 mesi, ove si consideri, da un lato, che l'insediamento dei nuovi Amministratori è avvenuto alle soglie del periodo feriale e, si tenga conto, dall'altro, del tempo necessario a costoro per avere una adeguata contezza delle principali problematiche societarie.

Entrambi gli esercizi 2007 e 2008 si sono chiusi con un risultato positivo, pari, rispettivamente, a € 21.876.426 ed a € 3.908.808.

L'utile dell'esercizio 2007, tuttavia, è stato determinato principalmente, come nell'esercizio precedente, dalle partite straordinarie positive delle quali, quella più consistente, riguarda la plusvalenza che si è generata a seguito dell'operazione di costituzione della Società Aquadrome S.r.l.

La gestione caratteristica, infatti, pur registrando un saldo leggermente positivo (pari ad € 279.000 circa), evidenzia una notevole flessione (91% circa) rispetto al dato del 2006, imputabile, essenzialmente, all'aumento dei costi della produzione (+16,9%), che risulta essere stato compensato solo in parte dal concomitante aumento (+ 6,7%) del valore della produzione (va, tuttavia, evidenziato che sull'aumento dei costi hanno inciso in maniera rilevante i maggiori accantonamenti effettuati per motivi prudenziali).

L'utile dell'esercizio 2008, invece, è riferibile quasi esclusivamente alla gestione operativa, che registra, infatti, un valore positivo di € 5.708.113 (pari al 16,1% del complessivo valore della produzione).

Tuttavia – se si depura il dato dai consistenti e maggiori introiti a titolo di "rimborsi spese", e tenendo conto, d'altro canto, dei minori ricavi generati dalla locazione temporanea del Palazzo di Congressi per effetto del suo conferimento, dall'aprile 2008, nel patrimonio della controllata EUR Congressi S.r.l. – l'incremento

del saldo positivo della gestione caratteristica assume un valore percentuale più contenuto (+4% circa) rispetto all'anno precedente.

L'utile a livello consolidato per lo stesso esercizio si è attestato ad € 3.537.000 circa.

In definitiva, può dirsi che i risultati di bilancio denotano una proficua gestione aziendale in entrambi gli esercizi, in quanto, pur a fronte di un discreto aumento dei costi operativi, si è registrato, parallelamente, un aumento dei ricavi provenienti dalla gestione caratteristica, nonostante sul loro volume complessivo abbiano negativamente inciso, da un lato, peculiari vicende concernenti alcuni immobili (tra, i quali, ad esempio, il parco LUNEUR) e, dall'altro, la sfavorevole congiuntura economica dello scorcio dell'esercizio 2008.

Sul versante dei costi, nell'esercizio 2007 si registra una netta flessione della spesa complessiva per il personale (-9,24%), che - ove, invece, considerata al netto degli incentivi all'esodo e degli oneri relativi al personale distaccato - evidenzia un decremento pari al 6,22% rispetto al dato omogeneo del 2006.

Tale risultato è essenzialmente imputabile alla politica gestionale della Società volta alla progressiva e costante riduzione del personale (il cui numero complessivo si è attestato, alla fine di tale esercizio, a 82 unità) nonché all'adozione di moduli lavorativi più flessibili.

Nell'esercizio 2008, per contro, si manifesta nuovamente un aumento, seppur lieve (+1,41%) - del costo complessivo del personale.

L'aumento, tuttavia, diventa più consistente (+ 6,51%) se si depura il dato dagli incentivi all'esodo.

Tale peggioramento è imputabile, principalmente, 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 (il numero delle unità in servizio è rimasto, infatti, complessivamente immutato), nonché alle ricadute economiche del contratto integrativo aziendale sottoscritto in data 15 aprile 2008 (deve tuttavia evidenziarsi che il dato dell'esercizio in questione è inferiore, ancorché di poco, rispetto a quello del 2006).

Anche con riferimento agli oneri sostenuti per collaborazioni esterne, si registra un andamento altalenante nei due esercizi all'esame, manifestandosi un discreto incremento (+20,20%) nel 2007 rispetto al risultato del 2006 (che tuttavia aveva, a sua volta, evidenziato un consistente calo del 43,54%) ed una nuova sensibile riduzione nel 2008 (-47,96% rispetto al 2007 e -38,51% rispetto al 2006).

Come già evidenziato nella precedente relazione, siffatti positivi risultati (nonostante il dato in controtendenza del 2007) sono stati essenzialmente determinati dalla circostanza che a partire dal 2006 sono giunte a conclusione, per la gran parte, le procedure relative alla pianificazione degli interventi di cui si è riferito al precedente punto 4.1, che hanno reso, infatti, necessario un sempre maggiore ricorso alle prestazioni di professionisti esterni, in ragione della loro particolare complessità, sotto il profilo tecnico-amministrativo, nonché dell'elevato livello tecnologico e del notevole rilievo economico.

Pur prendendone atto, reputa, nondimeno, la Corte di dover raccomandare un costante monitoraggio di tale spesa, avendosi cura di limitare, per il futuro, il ricorso a professionalità esterne - in ossequio al principio della corretta amministrazione delle risorse, secondo criteri di efficacia, efficienza ed economicità, nonché alle norme, contenute nelle ultime leggi finanziarie e di contenimento della spesa pubblica, che impongono la riduzione di tali oneri - ai soli casi in cui debba effettivamente farsi fronte ad esigenze che travalichino le conoscenze e la professionalità dei dipendenti della Società.

Nel 2007 il patrimonio netto ha registrato, un aumento del 16,10% attestandosi ad € 707.067.957, mentre nell'esercizio 2008, a causa soprattutto dei minori utili, il suo valore ha registrato, per la prima volta dalla costituzione della Società, una leggera flessione dello 0,2% (€ 706.068.000)

Quanto alle altre poste della situazione patrimoniale passiva, si assiste, in entrambi gli esercizi, a un consistente incremento della situazione debitoria complessiva (+52,7 per cento circa nel 2007 e +27,6% circa nel 2008), determinata, fondamentalmente, dal crescente indebitamento nei confronti delle banche (che è, infatti, passato, dai 7.580.230 Euro del 2006 ai 30.304.000 Euro circa del 2007, ai 54.292.000 Euro circa del 2008, con un incremento, nel biennio, pari al 616,23%), cui si è fatto sempre più frequente ricorso per finanziare il notevole volume degli investimenti realizzati dalla Società nel suddetto periodo.

Va, inoltre, segnalato il notevole aumento dell'appostamento del Fondo per rischi ed oneri nel 2007, dovuto essenzialmente all'istituzione del "Fondo oneri futuri" per far fronte agli oneri correlati alla realizzazione, mediante la partecipata Aquadrome S.r.l., dell'intervento edilizio nell'area dell'ex Velodromo Olimpico, anche se esso è stato notevolmente ridotto (per circa 3 milioni di Euro) nel 2008.

Per ciò che concerne l'attivo, nel 2007 si registra l'aumento complessivo delle immobilizzazioni (+3,7% circa), dovuto alla cessione alla partecipata Aquadrome S.r.l. dell'area su cui sarà realizzata la "Città dell'acqua e del benessere",

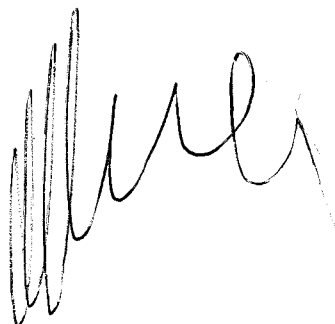
nonché, in misura ben maggiore (+40,1%), dell'attivo circolante, a causa, soprattutto, del cospicuo aumento dei crediti (+ 44,9%), soltanto in parte attenuato dall'altrettanto cospicua diminuzione delle disponibilità liquide (-94,3%).

Nel 2008, invece, si assiste ad una flessione di entrambi i cespiti (rispettivamente, dello 0,6% e del 7,1%), in conseguenza del decremento delle immobilizzazioni materiali (- 11,7%) a seguito del conferimento del ramo d'azienda nella controllata EUR Congressi S.r.l. e alla diminuzione dei crediti (-7,90%), solo in minima parte compensato dall'aumento delle disponibilità liquide.

Va, tuttavia, rilevato che i sopra evidenziati scostamenti nel volume dei crediti nei due esercizi sono imputabili essenzialmente a quelli generati dalle operazioni straordinarie di vendita dei terreni realizzate dalla società a partire dalla fine del 2005, nonché alla cessione al partner del 51% della partecipazione in Aquadrome S.r.l., mentre è rimasto in limiti fisiologici l'andamento dei crediti scaturenti dall'attività di locazione di immobili (che costituisce il *core business* societario).

Merita in ogni caso di essere segnalato che per effetto della sopra evidenziata notevole crescita della situazione debitoria (soprattutto nei confronti del sistema bancario), in entrambi gli esercizi si è registrata una significativa eccedenza delle passività correnti (rispettivamente pari a 69,73 milioni di Euro circa nel 2007 e a 88,07 milioni di Euro circa nel 2008), rispetto alle attività correnti (ammontanti, invece, a 53,6 milioni di Euro circa nel 2007 e a 51,98 milioni di Euro circa nel 2008), così come, conseguentemente, un netto peggioramento nella situazione dei flussi finanziari.

In proposito, la Corte non può che ribadire, conclusivamente, la già formulata raccomandazione perché venga prestata una costante attenzione agli andamenti di bilancio, sotto i profili della liquidità e dell'indebitamento, al fine di evitare possibili squilibri gestionali.

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and vertical strokes, positioned in the lower right area of the page.

PAGINA BIANCA

EUR S.p.A.

ESERCIZIO 2007

PAGINA BIANCA

RELAZIONE SULLA GESTIONE

PAGINA BIANCA

1. Struttura e attività della Società

La Società, al fine di 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 nel corso dell'esercizio la propria organizzazione, ridisegnando una struttura che fosse sempre più coerente e funzionale con i grandi progetti di sviluppo in fase di realizzazione (Nuovo Centro Congressi, ex Velodromo Olimpico).

A tal proposito, oltre a ricordare la costituzione, avvenuta a fine dicembre 2006, di una *newco* (EUR Congressi S.r.l.) funzionale alla realizzazione e alla gestione del sistema congressuale del quartiere Eur di Roma, è da rilevare inoltre la costituzione, avvenuta all'inizio del mese di dicembre 2007, di una seconda *newco* (Aquadrome S.r.l.) che ha appunto l'obiettivo di procedere alla riqualificazione del complesso immobiliare denominato "ex Velodromo Olimpico". Per maggiori dettagli (e per lo sviluppo delle vicende societarie) si veda più avanti nella presente relazione il capitolo specifico.

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.

Ulteriori 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 2007 è stata predisposta dagli Amministratori in accompagnamento al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2007 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 (CITTÀ DELL'ACQUA E DEL BENESSERE)

A luglio 2007 è stata aggiudicata la gara per le attività di demolizione dell'ex Velodromo Olimpico.

Le demolizioni, nel rispetto delle regole, sono iniziate il 13 agosto 2007 e, dopo un periodo di sospensione, sono riprese a settembre 2007. A ottobre sono stati sospesi di nuovo i lavori in attesa di ulteriori pareri del Dipartimento IX, Comune di Roma, e della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Roma. Su richiesta della Società, il IX Dipartimento del Comune di Roma con propria lettera ha dichiarato di ritenere che la demolizione possa essere completata dopo l'individuazione del vincitore del concorso di progettazione.

Il 20 settembre 2007 l'Accordo di Programma (Dpr Lazio n. 525/2007) è stato pubblicato sul Supplemento ordinario n. 1 del Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 26, e pertanto si è concluso il relativo iter procedurale. In applicazione dell'art. 105, comma 3-ter, lettera c), delle Norme Tecniche di Attuazione del Nuovo Piano Regolatore Generale approvato definitivamente dal Consiglio comunale il 12 febbraio 2008, l'Accordo di Programma è divenuto parte integrante del nuovo Piano Regolatore Generale.

L'Accordo di Programma prevede:

- nell'area ex 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, quali il centro medico sportivo e quello di riabilitazione, la foresteria, le attività commerciali, gli uffici, con una grande superficie esterna da riservare parte all'estensione delle attività interne e 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.

In applicazione dell'Accordo di programma, gli oneri che EUR S.p.A. deve sostenere, in quanto costituiscono interesse pubblico, sono:

- la cessione gratuita di due aree di proprietà EUR S.p.A. (*Laurentina e Tre Fontane*) al Comune di Roma;
- il versamento al Comune di Roma di un contributo pari a 1.000.000,00 di euro per la realizzazione della nuova *Casa del Ciclismo*;
- la realizzazione di una pista ciclabile di collegamento tra la stazione Metro Laurentina e la nuova *Casa del Ciclismo*;
- la realizzazione di 5.500 mq di scuole e servizi pubblici a servizio del quartiere.

Il 10 agosto 2007 è stato avviato il Concorso di progettazione per la *Città dell'Acqua e del Benessere* che si articola in due fasi:

- il 12 novembre 2007 è stato il termine per la consegna delle offerte progettuali di primo livello, *concept*;
- il 18 aprile 2008 è il termine per la consegna delle offerte progettuali (progetto preliminare) per la seconda fase.

Il 20 novembre 2007 è stata nominata sia la Commissione amministrativa sia la Commissione giudicatrice per il Concorso di progettazione. Conclusi i lavori della Commissione amministrativa, entro il 10 dicembre 2007 la Commissione giudicatrice ha selezionato i concorrenti da invitare alla seconda fase.

Il 18 gennaio 2008 è stata inviata la lettera di invito ai concorrenti del Concorso di progettazione ammessi alla seconda fase.

Il termine previsto per la proclamazione del vincitore del Concorso è fine maggio 2008.

Esaurite, in applicazione delle indicazioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Roma, le verifiche nell'ambito del Concorso di progettazione, sarà possibile concludere le attività di demolizione.

A maggio 2007 si sono concluse le procedure per l'individuazione del partner che gestirà con EUR S.p.A. la realizzazione del nuovo complesso sportivo-ricreativo. Il partner è il Gruppo Condotte (Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A., e Condotte Immobiliare S.p.A.). A dicem-

bre 2007 è stata costituita la *newco* Aquadrome, partecipata al 49% da EUR S.p.A. e al 51% da Condotte Velodromo S.r.l., società veicolo del Gruppo Condotte. Ad Aquadrome sono stati conferiti i compendi immobiliari (Comparto A e Comparto B) interessati dall'Accordo di programma, per una valorizzazione, in linea con l'offerta del Gruppo Condotte, pari a 46 mil. di euro.

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 definitivamente determinato nella misura di 1.986 migliaia di euro (Iva esclusa) il credito complessivo a favore di EUR S.p.A.

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.

Il procedimento pertanto è stato sviluppato direttamente dalla Società per le attività afferenti

1. la gara per la realizzazione dell'opera;
2. l'affidamento dei servizi di ingegneria per l'assistenza alla Direzione Lavori e Sicurezza;
3. le procedure finalizzate al finanziamento dell'opera;
4. l'operatività della *newco* di costruzione e gestione del Sistema Congressuale.

La gara per la realizzazione dell'opera

In attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A. del 14 marzo 2007, il bando per la costruzione del Nuovo Centro Congressi è stato trasmesso all'Ufficio delle Pubblicazioni Ufficiali della Comunità Europea in data 15 marzo 2007 (pubblicato sulla GUCE n. del 17 marzo 2007), è stato pubblicato sul sito del Ministero delle Infrastrutture, Direzione Generale per la Regolazione dei Lavori Pubblici, in data 23 marzo 2007 e sulla GURI, n. 36, del 26 marzo 2007 e, per estratto, sui quotidiani nazionali e regionali. Come fissato nel bando di gara sono pervenute le domande di partecipazione entro la data ultima del 23 aprile 2007.

La Commissione interna ha effettuato le verifiche di prequalifica ammettendo alla proposizione dell'offerta tutti i soggetti che hanno manifestato interesse alla gara. Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 7 maggio 2007, ha preso atto dei lavori della Commissione interna.

In data 14 maggio 2007 sono state trasmesse le lettere di invito con fissazione del termine ultimo per consegnare le offerte per il giorno 21 luglio 2007.

In data 17 maggio 2007 è stata approvata la Delibera Consiliare n. 82 con la conferma della Delibera di Giunta Comunale del 6 marzo 2007, con la quale era stata approvata l'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 la realizzazione del Nuovo Centro Congressi; con la stessa Delibera è stata approvata la nuova localizzazione e la cessione del diritto di superficie dell'area pubblica di piazzale Marconi per la realizzazione dei parcheggi di standard del Nuovo Centro Congressi.

In data 29 marzo 2007 il IX Dipartimento, per la conclusione dell'iter di rilascio del permesso di costruire, ha indetto una conferenza dei servizi sul progetto esecutivo del Nuovo Centro Congressi (concluso dall'architetto Massimiliano Fuksas il 31 gennaio 2007 e validato dall'organismo certificato – Italsotec S.p.A. – il 13 marzo 2007) e sul progetto dei parcheggi di standard al piazzale Marconi, predisposto internamente da EUR S.p.A.

L'ultimo parere, necessario per la conclusione della Conferenza dei Servizi indetta dal IX Dipartimento è stato rilasciato in data 12 luglio 2007 dal X Dipartimento del Comune di Roma, Servizio Giardini.

In data 19 luglio 2007, pertanto, sono state sottoscritte le Convenzioni predisposte con atti notarili sulla base degli schemi allegati alla Delibera n. 82 per l'assegnazione dei nuovi contributi pubblici all'opera e per la cessione del diritto di superficie di piazzale Marconi.

Subordinatamente alla sottoscrizione delle Convenzioni richiamate, in pari data sono stati sottoscritti, con atti notarili, l'atto d'obbligo per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi e l'atto di impegno per la realizzazione dei parcheggi di standard nell'area del piazzale Marconi, atti necessari per il rilascio del permesso di costruire da parte del IX Dipartimento del Comune di Roma.

In data 21 luglio 2007 sono pervenute le offerte della gara per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

In data 23 luglio 2007 il IX Dipartimento del Comune di Roma ha rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi e dei parcheggi di standard al piazzale Marconi.

In data 24 luglio 2007 il Consiglio di Amministrazione ha preso atto degli elenchi, predisposti dagli Uffici, dei commissari esterni ex art. 84, comma 8 del D.Lgs. n. 163/2006 per la composizione delle Commissioni giudicatrici nelle gare pubbliche a procedura ristretta con offerta economicamente vantaggiosa.

In data 25 luglio 2007 è stata nominata la Commissione giudicatrice della gara per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

I lavori della Commissione giudicatrice sono iniziati in data 27 luglio 2007 e si sono conclusi con la seduta pubblica del 25 ottobre 2007 con l'approvazione della graduatoria degli offerenti.

Con deliberazione del 31 ottobre 2007, il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A. ha approvato l'aggiudicazione provvisoria dei lavori in oggetto in favore della Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A.

A far data dal 26 ottobre 2007, il Responsabile del Procedimento ha avviato le procedure per l'acquisizione della documentazione atta a dimostrare il possesso dei requisiti di carattere generale e speciale previsti nella *lex specialis* di gara, solo dichiarati dai concorrenti ai sensi del Dpr n. 445/2000, nonché le verifiche d'ufficio di cui all'art. 71 del Dpr n. 445/2000, presso l'ufficio locale della Procura della Repubblica e la competente Agenzia delle Entrate, con riguardo all'aggiudicatario e al secondo concorrente in graduatoria.

Con Determina n. 92 del 4 dicembre 2007 l'Amministratore Delegato, vista la comunicazione del RUP sugli esiti delle verifiche condotte, ha provveduto ad aggiudicare in via definitiva i lavori in oggetto in favore della Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A. per un prezzo di 216.243.959,75 euro (con un ribasso del 20,550% sul prezzo di gara), oltre a 5.300.050,75 euro per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, e un tempo di esecuzione di 1.035 giorni (pari a una riduzione di tempo, rispetto alle previsioni di *lex specialis*, di 60 giorni, corrispondente a una riduzione del 5,47%).

In data 28 dicembre 2007 l'aggiudicataria, come richiesto dalla lettera di invito, ha trasmesso il progetto esecutivo delle ottimizzazioni offerte integrate con il progetto esecutivo posto a base di gara.

In data 25 gennaio 2008 detto progetto è stato approvato a seguito delle verifiche effettuate dal Responsabile Unico del Procedimento, supportato dall'Organismo Certificato Italsotec S.p.A.

In data 28 gennaio 2008 è stato firmato il contratto di appalto.

In data 1° febbraio 2008 è stata consegnata l'area di cantiere per effettuare i lavori che saranno ultimati entro il 2 dicembre 2010.

L'affidamento dei servizi di ingegneria per l'assistenza alla Direzione Lavori e Sicurezza

Con Delibera del Consiglio di Amministrazione del 31 luglio 2007 è stato deciso di indire la procedura ristretta per l'affidamento del servizio di *Construction Management* (CM) per l'assistenza al Direttore dei Lavori, ai sensi degli artt. 125, 126 e 127 del Dpr n. 554/1999, nonché misurazione, contabilità, pianificazione, controllo qualità e coordinamento sicurezza in fase di esecuzione dei lavori per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi – EUR attraverso una procedura a evidenza pubblica ristretta e con il criterio di aggiudicazione di cui all'art. 83 del D.Lgs. n. 163/2006.

Pertanto, si è proceduto alla pubblicazione del bando pubblico di cui sopra sui quotidiani locali e nazionali come da vigenti disposizioni, sulla GUCE del 7 agosto 2007, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 94 del 13 agosto 2007, sul sito internet istituzionale dell'EUR S.p.A. nonché su quello del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Alla data del 10 settembre 2007 è venuto a scadere il termine assegnato nel bando per presentare le domande di partecipazione alla gara in oggetto e che hanno fatto richiesta di partecipare alla procedura 5 candidati.

A seguito della fase di prequalifica, tenutasi nei giorni 15 e 20 settembre, 2007, la Commissione, all'uopo nominata, ha ammesso alla successiva fase di presentazione delle offerte 2 candidati. Alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sono giunti 2 plichi contenenti le offerte di cui trattasi.

Per procedere all'esame e alla valutazione delle offerte e tenuto conto della complessità e natura dell'appalto in oggetto, si è resa necessaria la nomina, con provvedimento dell'8 novembre 2007, di una Commissione giudicatrice ai sensi dell'art. 84 del D.Lgs. n. 163/2006, composta da esperti nello specifico settore cui si riferisce l'oggetto del contratto scelti nell'ambito degli elenchi già costituiti con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 24 luglio 2007.

I lavori della Commissione sono iniziati con una prima seduta riservata in data 16 novembre 2007, fissando poi la prima seduta pubblica per l'apertura della busta A (Offerta amministrativa) e B (Offerta tecnica) per il giorno 20 novembre 2007.

In data 19 novembre 2007 il Tar Lazio, Sezione III bis, con Decreto Presidenziale n. 5272/07 e con Ordinanza n. 1338/07, in attesa dell'esame dell'istanza di ammissione con riserva alla gara in oggetto, formulata dalla Società Technip Italy S.p.A. e dalla Società Bureau Veritas Espanol S.A. in qualità di concorrenti esclusi dalla gara, ha disposto la sospensione della procedura di gara fino al 10 dicembre 2007, data della Camera di Consiglio nella quale il Collegio giudicante ha fissato la trattazione della sopra indicata istanza cautelare.

La Commissione giudicatrice, acquisiti gli atti del Tar Lazio, ha differito l'indizione della prima seduta pubblica a una data successiva al 10 dicembre 2007.

Le operazioni di gara, visto l'intervenuto rigetto del ricorso presentato al Tar, sono riprese il giorno 15 dicembre 2008 con la prima seduta pubblica e si sono concluse nella seduta pubblica del 21 dicembre 2007 con l'approvazione della graduatoria.

Con Determina n. 1 dell'11 gennaio 2008 l'Amministratore Delegato, vista la comunicazione del RUP sugli esiti delle verifiche di legge condotte, ha provveduto ad aggiudicare in via definitiva alla costituenda Ati tra Drees & Sommer AG ed Ecosfera S.p.A. il servizio in oggetto per il corrispettivo di 6.407.862,78 euro, come risultato dagli esiti della gara.

Il Servizio è stato avviato con procedura di urgenza in data 11 gennaio 2008.

Le procedure finalizzate al finanziamento dell'opera

Per quanto riguarda il finanziamento dell'opera, il Decreto 30 novembre 2007 del Ministero delle Infrastrutture, pubblicato sulla GU n. 41 del 18 febbraio 2008 ha confermato l'attribuzione dell'ulteriore finanziamento a valere sui fondi delle Legge per Roma Capitale (Legge 15 dicembre 1990, n. 396, per 60.000.000 euro ripartite in quote di 20.000.000 euro per le tre annualità 2007, 2008 e 2009).

Il residuo delle risorse finanziarie necessarie per realizzazione dell'opera saranno erogate da un pool di banche selezionate attraverso apposito confronto competitivo. Le linee di finanziamen-

to richieste sono quattro e riguardano: un anticipo di cassa, una linea principale per il finanziamento dei lavori, una linea per l'anticipo dei fondi pubblici di Roma Capitale e una linea Iva. Anche al fine di diminuire l'esposizione debitoria finale è stata avviata una gara per la vendita dell'Albergo annesso al Nuovo Centro Congressi, gestita da *advisor* esterni e che si completerà entro maggio 2008.

L'operatività della newco di costruzione e gestione del Sistema Congressuale

Nella prima metà del 2008 il procedimento del Nuovo Centro Congressi verrà trasferito alla *newco* EUR Congressi S.r.l., costituita nel dicembre 2006, interamente partecipata da EUR S.p.A. e che svolgerà le attività di costruzione e gestione del Sistema Congressuale dell'Eur.

PARCHEGGI PERTINENZIALI E PUBBLICI AL SERVIZIO DEL NUOVO CENTRO CONGRESSI

Con riferimento a quanto esposto sopra, il procedimento per la realizzazione dei parcheggi di standard urbanistici è stato riunito dagli uffici comunali in esito alla Delibera Consiliare n. 82 del 17 maggio 2007 con il rilascio di un unico *permesso di costruire*, in data 23 luglio 2007, sia sul progetto esecutivo del Nuovo Centro Congressi, redatto dall'architetto Massimiliano Fuksas, sia sul progetto dei parcheggi di piazzale Marconi predisposto internamente dagli uffici della Società. Lo strumento individuato per la realizzazione e gestione dei parcheggi è la Concessione di progettazione, costruzione e gestione.

Entro dicembre 2008 dovrà essere individuato l'affidatario della gara al fine di realizzare l'opera nei tempi previsti per la conclusione dei lavori del Nuovo Centro Congressi.

PARCHEGGIO INTERRATO DI PIAZZALE STURZO

Il 25 gennaio 2007 EUR S.p.A. ha confermato al Comune di Roma l'interesse alla attuazione della scheda del Piano Urbano Parcheggi intestata all'ex Ente E.U.R. che prevedeva la realizzazione del parcheggio interrato di piazzale Sturzo e piazzale Asia.

Il 5 aprile 2007 EUR S.p.A. presentava il *Progetto preliminare integrato* del parcheggio interrato in oggetto e chiedeva che la realizzazione dello stesso venisse prevista dal Piano Parcheggi del Sindaco istituito con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3543 del 2006.

Il 28 maggio 2007 si otteneva l'occupazione del suolo per poter procedere a effettuare i sondaggi geologici e geognostici necessari per la redazione del progetto oltre a quelli necessari a ottenere il nullaosta della Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma.

Il 31 maggio 2007 con Deliberazione n. 31 il Sindaco inseriva il parcheggio interrato di piazzale

Sturzo tra le opere previste dal proprio Piano Parcheggio, considerandolo tra gli interventi da eseguire con priorità per risolvere il grave problema dell'emergenza traffico della città di Roma. Conoscendo l'intenzione del Comune di Roma di chiudere definitivamente il Piano Urbano Parcheggio del 1989/91 (PUP 89/91 nel quale EUR S.p.A. era titolare della scheda che prevedeva la realizzazione del parcheggio interrato di piazzale Sturzo e di piazzale Asia), il 28 giugno 2007 EUR S.p.A. ha chiesto al Comune di Roma di ricollocare i posti auto previsti dalla scheda PUP 89/91, ma non realizzabili nel parcheggio di piazzale Sturzo, in altre aree site nel quartiere e in particolare in viale della Civiltà del Lavoro e a piazzale Nervi.

Con Ordinanza 12 febbraio 2008, n. 90, il Sindaco di Roma, con i poteri di Commissario, ha ordinato la realizzazione del progetto del parcheggio interrato di piazzale Sturzo proposto da EUR S.p.A. e da attuarsi a cura di EUR S.p.A. stessa previa sottoscrizione di apposita convenzione, trattandosi di suolo pubblico.

PALAZZO DELLA CIVILTÀ ITALIANA

I lavori realizzati a cura del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (relativo alle sole parti monumentali esterne e ad alcune opere per il consolidamento delle strutture del piano terra) sono iniziati nel novembre 2003 (lavori che erano, peraltro, già stati previsti dalla Convenzione del 1999 tra Ministero per i Beni e le Attività Culturali e l'ex Ente E.U.R. per la realizzazione del Museo dell'Audiovisivo), e si sono conclusi il 3 ottobre 2007.

Attualmente EUR S.p.A., in qualità di proprietario, è in attesa del certificato di collaudo dei lavori effettuati dal Ministero (art. 199, Dpr n. 554/1999), previa ogni ulteriore verifica tecnico-amministrativa.

La gara d'appalto a evidenza pubblica per i lavori di ristrutturazione edilizia del Palazzo della Civiltà Italiana, da realizzarsi a cura di EUR S.p.A., è stata aggiudicata definitivamente il 18 settembre 2007 e il contratto è stato sottoscritto il 7 dicembre 2007.

Il 18 dicembre 2007 EUR S.p.A. ha ripreso possesso del Palazzo e contestualmente lo ha consegnato all'Ati aggiudicataria dei lavori, iniziati il 14 gennaio 2008.

I lavori sono principalmente quelli di 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.

La ristrutturazione generale prevede:

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

Attualmente sono in corso le attività di scavo prescritte dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma e saranno ultimate entro il primo semestre 2008. Contemporaneamente l'Ati è impegnata nelle demolizioni delle superfetazioni interne del Palazzo e nella progettazione degli approfondimenti strutturali ai vari piani, così come prescritto dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Roma.

E' in corso di nomina la commissione di collaudo così come prescritto dalla vigente normativa in materia.

A lavori conclusi e collaudati, EUR S.p.A. metterà a reddito – prima possibile – le parti dell'edificio contrattualizzabili a seguito di accordi verbali intercorsi, per un utilizzo principalmente a mostre temporanee, oltre che ad auditorium (come elemento del costituendo sistema/distretto congressuale dell'Eur), a spazi commerciali, a bar e a mediateca, a ristorante, a enoteca e a mostra enologica, a uffici di gestione, etc.

A febbraio 2008 è stato sottoscritto l'impegno di locare al Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Direzione dei Beni Librari) parte del piano terra, parte del primo e del secondo piano per la realizzazione del Museo dell'Audiovisivo, in applicazione della Convenzione firmata in data 10 maggio 2001 così come integrata e modificata il 1° dicembre 2005. Il relativo contratto di affitto presumibilmente sarà sottoscritto nel 2008.

Per un determinato intervallo di tempo, il contratto prevedrà la compensazione fra canoni di locazione e somme anticipate dal Ministero per i lavori di restauro, in applicazione della Convenzione sottoscritta in data 10 maggio 2001, così come integrata e modificata il 1° dicembre 2005.

In data 31 gennaio 2008 è stato firmato un *verbale di intesa* tra la Fondazione Roma, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, il Ministero dello Sviluppo Economico, EUR S.p.A. e la Fondazione Valore Italia, con il quale le parti si sono impegnate a:

1. definire la contrattualizzazione fra EUR S.p.A. e i singoli partecipanti secondo le previste posizioni all'interno del Palazzo della Civiltà Italiana;
2. definire gli accordi necessari per le modifiche dello statuto della Fondazione;
3. definire un cronoprogramma delle attività da parte dei singoli partecipanti alla Fondazione.

In merito al primo punto si è dato corso nel mese di febbraio alla firma degli accordi preliminari. In merito al secondo punto, le parti hanno concordato un nuovo statuto della Fondazione che consente l'ingresso nella stessa dei nuovi soci: Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Fondazione Valore Italia. Inoltre, le Parti hanno convenuto che, entro 90 giorni dalla definizione del nuovo statuto, EUR S.p.A. sottoporrà una convenzione che dovrà regolare i rapporti tra la proprietà e i conduttori del Palazzo. Sul terzo punto, EUR S.p.A. ha distribuito il cronoprogramma dei lavori di ristrutturazione interna, attualmente in corso, che consentiranno l'apertura entro il corrente anno di tutti i piani del Palazzo nonché l'inizio delle attività di tutti i soggetti coinvolti.

PROGRAMMA URBANISTICO EUR – CASTELLACCIO

Successivamente alla sottoscrizione, nel dicembre 2003, della Convenzione Urbanistica per disciplinare i rapporti tra Comune di Roma e società proprietarie dei terreni del comprensorio denominato *Castellaccio*, il 9 novembre 2004 è stato firmato l'Atto di Ricomposizione dei Terreni per localizzare le cubature di diritto dei vari soggetti.

Con tale Atto a EUR S.p.A. è stata attribuita un'area fabbricabile *compensativa* di circa 1.500 mq per collocarvi la volumetria spettante a fronte della cessione al Comune di Roma di altre aree di proprietà di EUR S.p.A. per le quali la destinazione è a parcheggio pubblico.

A garanzia della cessione di quest'ultime aree, libere da "cose e persone", al Comune di Roma, EUR S.p.A. ha rilasciato una fidejussione mediante la Banca Popolare di Sondrio per circa 3,2 milioni di euro a favore del Comune stesso alla firma della Convenzione Urbanistica.

Il 6 dicembre 2007 è stato firmato l'Atto d'Obbligo relativo alla variante al Programma urbanistico Castellaccio, che prevede:

- la retrocessione da parte del Comune di Roma a EUR S.p.A. di un terreno (l'area fabbricabile compensativa) con la destinazione a verde privato attrezzato sul quale realizzare un nuovo complesso sportivo, da destinare alla Federazione Ymca in cambio della liberazione, da parte di quest'ultima, delle aree attualmente occupate destinate a parcheggio;
- la consegna da parte EUR S.p.A. al Comune di Roma di parte delle aree previste dalla Convenzione del 2003 per le quali era stata prevista la fidejussione di 3,2 milioni di euro;
- l'obbligo a presentare una nuova fidejussione per le sole aree previste da cedere il 30 giugno 2008.

Nella prima metà del 2008 è prevista la firma della variante alla Convenzione urbanistica del 2003 con la quale si procederà con il trasferimento quanto previsto dall'Atto d'Obbligo.

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EUR

Nel corso del 2007, 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:

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

Il *Piano di valorizzazione delle aree verdi* è finalizzato alla realizzazione di 5.900 mq di nuovi servizi nei parchi e interventi di valorizzazione e di restauro degli spazi aperti.

Con Deliberazione 22 febbraio 2007, n. 17, il Consiglio Municipale (XII Municipio) ha espresso parere favorevole al *Piano delle aree verdi* condizionato alla eliminazione delle cubature previste al laghetto e riducendo la cubatura complessiva a un totale di 4.200 mq.

Il 18 settembre 2007 il *Piano* è stato esaminato dalla Commissione Consiliare Ambiente che ha deciso di procedere nell'esame congiuntamente alla Commissione Consiliare Urbanistica.

Nella seduta del 5 febbraio 2008 la Commissione Consiliare Urbanistica ha approvato un emendamento che prevede:

- il mantenimento di 750 mq di cubatura al laghetto e quindi un totale di 4.950 mq di servizi previsti dal *Piano*;
- il trasferimento della manutenzione ordinaria dei sottoponti di via Cristoforo Colombo a EUR S.p.A.;
- la gestione a EUR S.p.A. dei distributori carburanti situati nelle aree verdi stradali della via Cristoforo Colombo.

All'inizio di aprile del 2008 il *Piano* è stato approvato da parte del Commissario Straordinario nell'esercizio dei medesimi poteri spettanti al Consiglio Comunale.

Per quanto riguarda il *Progetto unitario della Centralità locale della Laurentina* è in via di definizione la delibera specifica per l'avvio dell'Accordo di Programma suddetto. A dicembre 2006 EUR S.p.A., a conclusione della gara per l'individuazione dell'acquirente, ha stipulato con Cuma 6 un contratto di vendita condizionato per l'area in questione.

Il 18 dicembre 2007 si è svolta la Conferenza dei Servizi interna al Comune di Roma per l'esame dello schema preliminare di assetto della Centralità locale *Laurentina* e del Programma di interventi da realizzare a cura di EUR S.p.A., la cui conclusione è prevista per la fine del mese di febbraio 2008.

Il 5 febbraio 2008 EUR S.p.A. ha presentato agli uffici tecnici del Comune di Roma l'Atto d'Obbligo relativo agli obblighi assunti nei confronti del Comune di Roma per la realizzazione dell'intervento proposto.

Si prevede l'approvazione, entro la prima metà del mese di aprile 2008, della proposta di Accordo di Programma da parte del Commissario Straordinario nell'esercizio dei poteri spettanti alla Giunta Comunale.

Il *Piano di valorizzazione degli edifici* prevede essenzialmente il cambio di destinazione d'uso con aumento del commerciale e dei servizi a scapito degli attuali uffici pubblici e l'aumento della superficie utile lorda (Sul) con la realizzazione di 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* individua i parcheggi relativi di pertinenza del Nuovo Centro Congressi, nonché quelli di pertinenza degli edifici societari per i quali è prevista la valorizzazione.

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 (Sovrintendenza 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

TAVOLA DI RENDICONTO FINANZIARIO	31.12.2006	31.12.2007
A. DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE INIZIALI (INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE INIZIALE)	(55)	(5.606)
B. FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO		
Utile/(Perdita) del periodo	20.105	21.877
Ammortamenti	6.240	6.695
(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni	(17.157)	(23.268)
(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	0	0
Variazioni del capitale di esercizio	309	(13.677)
Variazione netta del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(242)	(229)
TOTALE	9.255	(8.602)
C. FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO IN IMMOBILIZZAZIONI		
Investimenti in immobilizzazioni:		
Immateriali	(147)	(117)
Materiali	(29.086)	(33.294)
Finanziarie	(25)	(22.529)
Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni	21.420	46.004
TOTALE	(7.838)	(9.936)
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)	(1.047)
Rimborsi di capitale proprio	0	0
TOTALE	(1.968)	(1.047)
E. DISTRIBUZIONE UTILI	(5.000)	(5.000)
F. FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO (B+C+D+E)	(5.551)	(24.585)
G. DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE FINALI (INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE FINALE) (A+F)	(5.606)	(30.191)

Importi in migliaia di euro

7. Rapporti con imprese controllate e 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. 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 2006, 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 2007 ammontano a 413 mila euro (commerciali);
- i debiti di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2007 nei confronti del suddetto Ministero ammontano a 4,5 milioni di euro (per dividendi a valere sull'utile d'esercizio 2006);
- i ricavi dell'esercizio 2007 ammontano a 156 mila euro (commerciali);
- non si rilevano, per l'esercizio 2007, 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 2007 ammontano a 5.970 migliaia di euro (commerciali);
- i debiti di EUR S.p.A. nei confronti del suddetto ente locale ammontano a 500 mila euro (per dividendi a valere sull'esercizio 2006);
- i ricavi dell'esercizio 2007 ammontano a 8.963 migliaia di euro (locazioni e manutenzioni);
- non si rilevano, per l'esercizio 2007, costi riferibili a rapporti con il suddetto ente locale.

Per quanto attiene ai rapporti con la società **Marco Polo** si evidenzia che:

- i crediti di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2007 ammontano a 257 mila euro (riaddebito costi);
- i debiti di EUR S.p.A. nei confronti della suddetta società ammontano a 2.791 migliaia di euro (commerciali);
- i ricavi dell'esercizio 2007 ammontano a 124 mila euro (per affitto ramo d'azienda e riaddebiti principalmente per personale distaccato);
- i costi (per servizi di *facility management*) dell'esercizio 2007 riferibili a rapporti con la suddetta società ammontano a 4.278 migliaia di euro più 179 mila euro imputabili al fondo manutenzione ciclica;
- gli investimenti realizzati attraverso la collegata ammontano a 6 mila euro.

Per quanto attiene ai rapporti con la società **Aquadrome** si evidenziano ricavi (per riaddebito costi) pari a 10 mila euro (con corrispondenti crediti di pari importo) più 9,2 milioni di crediti relativi all'Iva sulla fattura emessa in sede di conferimento del complesso immobiliare.

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 di esercizio

Per quanto riguarda la prevedibile evoluzione della gestione, a completamento di quanto descritto nel paragrafo 2 circa gli investimenti relativi alla gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, la Società prevede di effettuare nel 2008 un'altra serie di interventi, tra i quali si evidenziano: i lavori di ristrutturazione dell'immobile *Fungo*, la riqualificazione della chiostrina interna del Palazzo delle Tradizioni Popolari, la ristrutturazione delle facciate del Palazzo della Polizia Scientifica, edifici Nord e Sud, e la ristrutturazione e messa in funzione di una parte dei locali al seminterrato del Palazzo delle Scienze.

Si prevede inoltre di svolgere le seguenti attività:

- la progettazione e la realizzazione della riqualificazione del primo lotto del *Parco del Turismo* nella zona compresa tra viale di Val Fiorita e via Romolo Murri;
- la progettazione e la realizzazione dell'impianto di illuminazione della scalinata che collega viale Egeo con viale dei SS. Pietro e Paolo;
- la realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica del viale centrale del Parco degli Eucalipti;
- il rifacimento e la messa a norma della centrale di sollevamento delle acque delle cascate Eur;
- il rifacimento degli impianti idrici e idroelettrici delle fontane ornamentali di EUR S.p.A., ubicate in viale della Civiltà del Lavoro e nel piazzale delle Nazioni Unite.

Infine si prevede di focalizzare le attività principalmente sui progetti di maggior rilievo (tra cui, in particolare, il Nuovo Centro Congressi e la riqualificazione del complesso immobiliare ex Velodromo) per i quali sono in atto le azioni necessarie al fine di assicurarne la sostenibilità economico-finanziaria nonché le più idonee condizioni gestionali.

Per quanto riguarda i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, si segnala (oltre a quanto già riportato in altre sezioni della presente relazione):

- la conclusione della trattativa per il rinnovo anticipato del contratto di locazione con la società Lo Chalet del Lago;
- la conclusione della trattativa per il rinnovo del contratto di locazione al Comune di Roma dell'edificio ex Ristorante;
- il rilascio da parte della società PosteVita dei locali al piano terra del Palazzo degli Uffici a seguito dello spostamento di tale società al secondo piano dello stesso immobile. Va segnalato che la maggior parte dell'immobile lasciato libero da PosteVita è stata già nuovamente locata a società del gruppo Acea S.p.A.

All'inizio del mese di aprile 2008, la Società ha appreso dalla stampa notizie in merito a un provvedimento adottato dal Prefetto di Roma ai sensi dell'art. 10, comma 2, Dpr del 3 giugno

1998, n. 252, dal quale emergerebbero elementi relativi a tentativi di infiltrazione mafiosa nei confronti della Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A., appaltatrice dei lavori per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

Pur non essendo emersi a tal proposito effetti sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2007, gli Amministratori hanno proceduto a richiedere informazioni al Prefetto e alla Società Italiana per le Condotte d'Acqua S.p.A., a informare i Soci, nonché ad analizzare la vicenda sulla base di specifici pareri acquisiti da primari professionisti in materia amministrativa e civile, al fine di valutare le eventuali conseguenze riconducibili a EUR S.p.A. e alle società da essa controllate o a questa collegate.

Allo stato, sulla base delle informazioni in possesso degli amministratori, gli stessi ritengono che non vi siano elementi per indurre EUR S.p.A. a decidere con immediatezza circa eventuali ulteriori azioni nei confronti dei soggetti sopraccitati.

Gli Amministratori, comunque, continueranno a monitorare la vicenda per quanto riguarda le attività del 2008, avendo dato mandato all'Amministratore Delegato e al Presidente, anche disgiuntamente tra loro, di riferire al Consiglio circa i possibili sviluppi della vicenda al fine di valutarne gli eventuali riflessi sulla gestione societaria.

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 2007 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 d'esercizio al 31 dicembre 2007.

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 21.876.426 euro, come segue:

- 1.093.821 euro, pari al 5%, a riserva legale;
- 5.000.000 euro a dividendi;
- 4.366.947 euro, a riserva straordinaria;
- 11.415.658 euro, a riserve non distribuibili.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Paolo Cuccia

PAGINA BIANCA

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

PAGINA BIANCA

*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 7 maggio 2007.
2. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007 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 informato il Collegio Sindacale che intende rilasciare relazione ai sensi dell'art. 2409-ter del codice civile, in cui attesta che il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2007 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 2007 la Vostra società non ha conferito alla Società di Revisione incarichi diversi dall'attività di controllo contabile ai sensi di legge.
9. Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio ha rilasciato il parere sulla nomina del Dirigente Preposto.
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 d'esercizio della Società e della relazione sulla gestione a corredo dello stesso.

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, comma 4, del codice civile.

11. Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato d'esercizio positivo di 21.876.426 euro e si riassume nei seguenti valori:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

IMMATERIALI	339.083
MATERIALI	718.449.882
FINANZIARIE	25.573.775

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	744.362.740

CIRCOLANTE

CREDITI	79.656.717
DISPONIBILITÀ LIQUIDE	112.757

TOTALE CIRCOLANTE	79.769.474

RATEI E RISCONTI	98.452

TOTALE ATTIVITÀ	824.230.666

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

CAPITALE SOCIALE	645.248.000
RISERVA LEGALE	2.705.921
ALTRE RISERVE	37.328.803
UTILE DI ESERCIZIO	21.876.426

TOTALE PATRIMONIO NETTO	707.159.150

FONDI PER RISCHI E ONERI	8.165.216

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	1.585.356

DEBITI	69.162.201

RATEI E RISCONTI	38.158.743

TOTALE PASSIVITÀ	824.230.666

L'utile d'esercizio di 21.876.426 euro trova riscontro nel conto economico che in sintesi espone i seguenti risultati:

CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE	36.710.886
COSTI DELLA PRODUZIONE	(36.431.730)
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	279.156
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(820.133)
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	23.367.856
UTILE AL LORDO DELLE IMPOSTE	22.826.879
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	950.453
UTILE DI ESERCIZIO	21.876.426

I conti d'ordine ammontano a 37.927.173 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 10.000 euro al netto delle quote di ammortamento diretto.
14. Il Collegio Sindacale ha preso atto della costituzione della *newco* EUR Congressi S.r.l. controllata dalla società EUR S.p.A. A tale società è stata affidata la realizzazione e gestione del sistema congressuale del quartiere Eur di Roma. Si è costituita inoltre a fine 2007 un'ulteriore *newco* denominata Aquadrome S.r.l. che perseguirà l'obiettivo di procedere alla riqualificazione del complesso immobiliare denominato ex Velodromo Olimpico.
15. 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.
16. Dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.

17. Il Collegio ha rilevato che il bilancio d'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.

18. Il Consiglio di Amministrazione ha comunicato di aver integrato la relazione sulla gestione in merito alla problematica sorta a seguito del provvedimento adottato dal Prefetto di Roma ai sensi dell'art. 10, comma 2, Dpr 3 giugno 1998, n. 252, dal quale emergerebbero elementi relativi a tentativi di infiltrazione mafiosa nei confronti della Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A., appaltatrice dei lavori per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi e partner della società veicolo per la realizzazione del progetto *Città dell'Acqua e del Benessere* – ex Velodromo Olimpico – (tramite società a essa riconducibili).

Dalla stessa si evince che gli Amministratori hanno proceduto a richiedere informazioni al Prefetto, a informare i Soci, nonché ad analizzare la vicenda sulla base di specifici pareri acquisiti da primari professionisti in materia amministrativa e civile, al fine di valutare le eventuali conseguenze riconducibili a EUR S.p.A. e alle società da essa controllate o a questa collegate che gestiscono la realizzazione del Nuovo Centro Congressi e delle opere che sorgeranno al posto dell'ex Velodromo Olimpico.

Il Tar del Lazio con ordinanza del 16 aprile 2008, ha sospeso in via cautelare l'ordinanza prefettizia rinviando la decisione definitiva sul merito all'udienza pubblica fissata per il 18 giugno 2008.

Allo stato, sulla base degli elementi in possesso, dei pareri acquisiti dagli Amministratori e in attesa della decisione definitiva del Tar, il Consiglio di Amministrazione ha deciso che non emergono ragioni per decisioni ulteriori.

19. Per quanto precede, il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2007, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione per la destinazione del risultato dell'esercizio.

Roma, 17 aprile 2008

Il Collegio Sindacale

Dott. Antonio Mastrapasqua (*Presidente*)

Dott. Nicandro Mancini

Dott. Alessio Ventura

BILANCIO CONSUNTIVO

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	31.12.2007	31.12.2006
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		
2. Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	209.736	245.008
3. Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione di opere dell'ingegno	81.183	88.869
4. Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	9.649	12.034
5. Avviamento	10.000	20.000
7. Altre immobilizzazioni immateriali	28.515	38.020
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	339.083	403.931
II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1. Terreni e fabbricati	682.056.785	687.193.056
2. Impianti e macchinari	9.693.791	12.038.413
4. Altri beni	1.486.671	1.568.537
5. Immobilizzazioni in corso e acconti	25.212.635	13.604.570
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	718.449.882	714.404.576
III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
1. Partecipazioni in:		
a. imprese controllate	10.000	10.000
b. imprese collegate	23.140.000	600.000
d. altre imprese	265.000	265.000
Totale partecipazioni	23.415.000	875.000
2. Crediti		
d. verso altri esigibili oltre l'esercizio successivo	2.158.775	2.169.758
Totale crediti	2.158.775	2.169.758
3. Altri titoli	0	0
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	25.573.775	3.044.758
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	744.362.740	717.853.265

	31.12.2007	31.12.2006
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
II. CREDITI		
1. Verso clienti		
a. esigibili entro l'esercizio successivo	23.971.164	13.709.579
Totale verso clienti entro l'esercizio successivo	23.971.164	13.709.579
3. Verso imprese collegate		
a. esigibili entro l'esercizio successivo	9.467.179	108.985
Totale verso imprese collegate	9.467.179	108.985
4.bis crediti tributari		
a. esigibili entro l'esercizio successivo	1.052.738	516.457
b. esigibili oltre l'esercizio successivo	7.185	170.882
Totale crediti tributari	1.059.923	687.339
4.ter Imposte anticipate	444	0
5. Verso altri		
a. esigibili entro l'esercizio successivo	18.965.242	40.352.325
b. esigibili oltre l'esercizio successivo	26.192.765	117.930
Totale verso altri	45.158.007	40.470.255
TOTALE CREDITI	79.656.717	54.976.158
IV. DISPONIBILITÀ LIQUIDE		
1. Depositi bancari e postali	53.923	1.917.351
2. Assegni	47.400	40.000
3. Denaro e valori in cassa	11.434	16.959
TOTALE DISPONIBILITÀ LIQUIDE	112.757	1.974.310
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	79.769.474	56.950.468
D) RATEI E RISCONTI		
2. ALTRI RATEI E RISCONTI	98.452	134.646
TOTALE RATEI E RISCONTI	98.452	134.646
TOTALE ATTIVO	824.230.666	774.938.379

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	31.12.2007	31.12.2006
A) PATRIMONIO NETTO		
I. CAPITALE	645.248.000	645.248.000
IV. RISERVA LEGALE	2.705.921	1.700.641
VII. ALTRE RISERVE	37.328.803	23.228.474
IX. UTILE/(PERDITA) DELL'ESERCIZIO	21.876.426	20.105.608
TOTALE PATRIMONIO NETTO	707.159.150	690.282.723
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
1. Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili	126.580	98.664
2. Fondi per imposte	1.038.253	125.000
3. Altri accantonamenti e fondi	7.000.383	2.002.307
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	8.165.216	2.225.971
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	1.585.356	1.813.991
D) DEBITI		
3. Debiti verso banche		
a. esigibili entro l'esercizio successivo	30.304.273	7.580.210
b. esigibili oltre l'esercizio successivo	0	1.046.556
Totale debiti verso banche	30.304.273	8.626.766
5. Acconti da clienti		
a. esigibili entro l'esercizio successivo	154.329	81.423
b. esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale acconti da clienti	154.329	81.423
6. Debiti verso fornitori		
a. esigibili entro l'esercizio successivo	22.464.922	13.095.773
Totale debiti verso fornitori	22.464.922	13.095.773
8. Debiti verso imprese controllate		
a. esigibili entro l'esercizio successivo	489	0
b. esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso imprese controllate	489	0
9. Debiti verso imprese collegate		
a. esigibili entro l'esercizio successivo	2.790.568	2.954.662
Totale debiti verso imprese collegate	2.790.568	2.954.662
10. Debiti verso controllanti		
a. esigibili entro l'esercizio successivo	4.500.000	4.500.000
b. esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso controllanti	4.500.000	4.500.000

	31.12.2007	31.12.2006
11. Debiti tributari		
a. esigibili entro l'esercizio successivo	6.033.211	5.588.885
Totale debiti tributari	6.033.211	5.588.885
12. Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
a. esigibili entro l'esercizio successivo	493.452	459.839
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	493.452	459.839
13. Altri debiti		
a. esigibili entro l'esercizio successivo	1.990.504	9.722.120
b. esigibili oltre l'esercizio successivo	430.453	255.406
Totale altri debiti	2.420.957	9.977.526
TOTALE DEBITI	69.162.201	45.284.874
E) RATEI E RISCONTI		
2. ALTRI	38.158.743	35.330.820
TOTALE RATEI E RISCONTI	38.158.743	35.330.820
TOTALE PASSIVO	824.230.666	774.938.379
CONTI D'ORDINE		
1. GARANZIE PRESTATE		
1. Fidejussioni - avalli		
d. a favore di altri	37.925.624	3.174.262
Totale fidejussioni - avalli	37.925.624	3.174.262
3. Garanzie reali		
d. a favore di altri	0	11.930.219
Totale garanzie reali	0	11.930.219
TOTALE GARANZIE PRESTATE	37.925.624	15.104.481
2. ALTRI RISCHI, IMPEGNI, BENI DI TERZI PRESSO L'IMPRESA		
2. Impegni	0	17.277
3. Beni di terzi presso l'impresa	1.549	1.549
TOTALE ALTRI RISCHI, IMPEGNI, BENI DI TERZI PRESSO L'IMPRESA	1.549	18.826
TOTALE CONTI D'ORDINE	37.927.173	15.123.307

CONTO ECONOMICO	31.12.2007	31.12.2006
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1. RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	34.999.468	32.796.890
5. ALTRI RICAVI E PROVENTI (Attività ordinaria)	1.711.418	1.609.561
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	36.710.886	34.406.451
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6. PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	214.659	401.652
7. PER SERVIZI	13.394.921	12.003.070
8 PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI	298.093	477.293
9. PER IL PERSONALE		
a. salari e stipendi	4.243.801	4.571.578
b. oneri sociali	1.159.946	1.200.785
c. trattamento di fine rapporto	102.089	269.365
d. trattamento di quiescenza e simili	153.749	0
e. altri costi	621.168	878.150
TOTALE PER IL PERSONALE	6.280.753	6.919.878
10. AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI		
a. ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	182.301	276.962
b. ammortamento delle immobilizzazioni materiali	6.512.264	5.962.761
d. svalutazioni crediti dell'attivo circolante	450.000	700.000
TOTALE AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	7.144.565	6.939.723
12. ACCANTONAMENTO PER RISCHI	0	400.000
13. ALTRI ACCANTONAMENTI	6.549.156	1.738.000
14. ONERI DIVERSI DI GESTIONE	2.549.583	2.269.887
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	36.431.730	31.149.503
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE (A-B)	279.156	3.256.948

	31.12.2007	31.12.2006
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16. ALTRI PROVENTI FINANZIARI (NON DA PARTECIPAZIONI)		
a. (int.) da crediti nelle immobilizzazioni	0	0
1. da imprese controllate	0	0
2. da imprese collegate	0	0
3. da imprese controllanti	0	0
4. da altri	0	0
b. da titoli (non part.) iscritti nelle immobilizzazioni	0	35.095
c. da titoli (non part.) iscritti nell'attivo circolante	0	0
d. proventi diversi dai precedenti		
1. da imprese controllate	0	0
2. da imprese collegate	0	0
3. da controllanti	0	0
4. da altri	45.857	107.150
Totale proventi finanziari diversi dai precedenti	45.857	107.150
TOTALE ALTRI PROVENTI FINANZIARI (NON DA PARTECIPAZIONI)	45.857	142.245
17. INTERESSI PASSIVI E ALTRI ONERI FINANZIARI		
d. debiti verso banche	850.265	402.054
f. altri debiti	15.725	5.072
TOTALE INTERESSI PASSIVI E ALTRI ONERI FINANZIARI	865.990	407.126
TOTALE DIFFERENZA PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17)	(820.133)	(264.881)
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20. PROVENTI (extra attività ordinarie)		
a. plusvalenze da alienazioni	23.297.261	17.157.185
b. altri proventi straordinari	719.726	1.883.723
TOTALE PROVENTI (extra attività ordinarie)	24.016.987	19.040.908
21. ONERI (extra attività ordinaria)		
a. minusvalenze da alienazioni	0	0
c. altri oneri straordinari (non rientr. n. 14)	649.131	1.023.433
TOTALE ONERI (extra attività ordinarie)	649.131	1.023.433
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)	23.367.856	18.017.475
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B±C±D±E)	22.826.879	21.009.542
22. IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO		
a. imposte correnti	37.200	903.934
b. imposte differite	913.253	
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	950.453	903.934
26. UTILE/(PERDITA) DELL'ESERCIZIO	21.876.426	20.105.608

Il presente bilancio è reale e corrisponde alle scritture contabili

Premessa

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

Nella predisposizione del bilancio d'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 ed Esperti Contabili 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 n. 78/660).

Ai sensi dell'art. 28 del D.Lgs. n. 127/1991, la Società non ha redatto il bilancio consolidato perché il bilancio dell'unica società controllata 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 secondo quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile.

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 d'esercizio.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2007 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 d'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'1,6579% e il 2,89%.

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 d'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 al valore nominale 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 rappresentativo del valore di estinzione.

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 rilevati 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.

Tali contributi sono iscritti quando è ragionevolmente certo il titolo al loro incasso.

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 il loro pagamento non sia improbabile.

RICONOSCIMENTO RICAVI E COSTI

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

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi sono riconosciuti al momento di erogazione degli stessi; quelli di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale determinata secondo il principio del *pro rata temporis*.

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

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	31.12.2006	31.12.2007	DIFFERENZA	MEDIO
Dirigenti	9	10	+1	9
Quadri	7	8	+1	8
Impiegati	67	64	-3	67
TOTALE	83	82	-1	

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 2007:

	IMPIANTO E AMPLIAM.	RICERCA SVILUPPO E PUBBLICITA'	BREVETTI E OPERE D'INGEGNO	LICENZE E MARCHI	AVVIAMENTO	ALTRE IMMOBILIZZ. IMMATERIALI	TOTALE
SALDO AL 31.12.2006	0	245	89	12	20	38	404
Costo	178	1.700	365	24	50	48	2.365
Fondo ammortamento	(178)	(1.455)	(276)	(12)	(30)	(10)	(1.961)
Riclassifiche	0	0	0	0	0	0	0
Incrementi al 31.12.2007	0	90	27	0	0	0	117
Ammortamenti	0	(125)	(35)	(2)	(10)	(10)	(182)
Dismissioni	0	0	0	0	0	0	0
Costo	178	1.790	392	24	50	48	2.482
Fondo ammortamento	(178)	(1.580)	(311)	(14)	(40)	(20)	(2.143)
SALDO AL 31.12.2007	0	210	81	10	10	28	339

Spese ricerca sviluppo e pubblicità

Gli incrementi, pari a 90 mila euro, sono conseguenti alle spese di pubblicità sostenute per lo sviluppo del sito (contenente informazioni di natura sia istituzionale che commerciale) e per la realizzazione di una web-tv con canali tematici.

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 completato l'acquisto del programma di gestione integrata dei cicli aziendali e ha acquisito programmi di realizzazione grafica.

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.

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 2007:

	TERRENI E FABBRICATI	IMPIANTI E MACCHINARI	ALTRI BENI	IMMOBILIZZ. IN CORSO E ACCONTI	TOTALE
SALDO AL 31.12.2006	687.193	12.039	1.569	13.604	714.405
Valore capitale	701.493	20.779	3.425	13.604	739.301
Rivalutazioni	0	0	0	0	0
Fondo ammortamento economico-tecnico	(14.300)	(8.740)	(1.856)	0	(24.896)
Fondo ammortamento anticipato	0	0	0	0	0
Incrementi al 31.12.2007	19.322	590	317	13.065	33.294
Riclassifiche	11	0	0	(11)	0
Valore capitale	11	0	0	(11)	0
Fondo ammortamento economico-tecnico	0	0	0	0	0
Fondo ammortamento anticipato	0	0	0	0	0
Ammortamenti	(3.182)	(2.932)	(399)	0	(6.513)
Dismissioni	(21.287)	(3)	0	(1.446)	(22.736)
Valore capitale	(23.981)	(14)	0	(1.446)	(25.441)
Fondo ammortamento economico-tecnico	2.694	11	0	0	2.705
Fondo ammortamento anticipato	0	0	0	0	0
Valore capitale	696.845	21.355	3.742	25.212	747.154
Rivalutazioni	0	0	0	0	0
Fondo ammortamento economico-tecnico	(14.788)	(11.661)	(2.255)	0	(28.704)
Fondo ammortamento anticipato	0	0	0	0	0
SALDO AL 31.12.2007	682.057	9.694	1.487	25.212	718.450

Per quanto concerne la voce *Terreni e fabbricati*, occorre rammentare che nel mese di dicembre la Società ha conferito l'immobile ex Velodromo Olimpico nonché l'area denominata *M3 Oceano Pacifico* nella società partecipata Aquadrome S.rl., che ha come oggetto la realizzazione del programma di interventi per la riqualificazione urbana dell'area denominata *ex Velodromo Olimpico* e dell'area denominata *Oceano Pacifico*.

Per ulteriori dettagli sull'operazione si rinvia a quanto già esposto nella relazione sulla gestione. L'incremento delle immobilizzazioni materiali, pari a 33.294 migliaia di euro (e la relativa ripartizione, tenuto conto delle riclassifiche) è dovuto a:

- 16.410 migliaia di euro, per spese di manutenzione straordinaria di natura incrementativa sostenute sugli immobili di interesse storico;
- 2.912 migliaia di euro, per spese di manutenzione straordinaria di natura incrementativa e ulteriori oneri sostenuti sugli altri immobili;
- 590 mila euro per impianti e attrezzature;
- 317 mila euro per altri beni;
- 13.065 migliaia di euro per immobilizzazioni in corso.

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

Terreni e fabbricati

- a. 2.901 migliaia di euro per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Antica;
- b. 4.934 migliaia di euro per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Moderna;
- c. 937 mila euro per la ristrutturazione della Piscina delle Rose;
- d. 720 mila euro per la ristrutturazione del Salone delle Fontane;
- e. 4.437 migliaia di euro per la ristrutturazione del Palazzo degli Uffici;
- f. 1.219 migliaia di euro per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo delle Tradizioni Popolari;
- g. 771 mila euro per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo delle Scienze;
- h. 728 mila euro per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dei Congressi;
- i. 165 mila euro per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo della Civiltà Italiana;
- j. 367 mila euro per le spese di ristrutturazione degli Archivi di Stato;
- k. 168 mila euro per le spese di ristrutturazione del Palazzo ex Ristorante;
- l. 269 mila euro per la ristrutturazione del Palalottomatica;
- m. 1.235 migliaia di euro per le spese sostenute per la riqualificazione di alcune zone comprese nel parco, già iscritte nel precedente esercizio tra le immobilizzazioni in corso per 11 mila euro;

- n. 475 mila euro per la ristrutturazione dell'immobile Ristorante Luneur;
- o. 7 mila euro per spese di manutenzione straordinaria sostenute su altri immobili.

In merito alle dismissioni, si precisa che l'intero decremento di 21.287 migliaia di euro è conseguente all'operazione di conferimento sopra citata.

Impianti e macchinari

- a. 316 mila euro per l'impianto di condizionamento del Palazzo degli Uffici;
- b. 76 mila euro per l'impianto anti-incendio del Palazzo dell'Arte Moderna;
- c. 57 mila euro per la realizzazione dell'impianto di condizionamento del Palazzo delle Scienze;
- d. 44 mila euro per il Nocc del Palazzo degli Uffici;
- e. 33 mila euro per l'impianto di controllo degli accessi al Palazzo degli Uffici;
- f. 19 mila euro per la TLH del Palazzo dell'Arte Moderna;
- g. 13 mila euro per il TSP (*Territorial Security Project*);
- h. 32 mila euro per ulteriori investimenti in impianti (impianti di condizionamento, elettrici, rete *wifi*, etc.).

Altri beni

- a. 46 mila euro per l'acquisto di macchine elettroniche e stigliature;
- b. 271 mila euro per l'acquisto di mobili.

Immobilizzazioni in corso e acconti

- a. 10.081 migliaia di euro, per spese relative al Centro Congressi;
- b. 1.525 migliaia di euro per spese di realizzazione di parcheggi pertinenziali al Centro Congressi;
- c. 63 mila euro per la realizzazione del nuovo centro sportivo a seguito dell'accordo bonario raggiunto nel febbraio 2006 con l'Ymca. Il nuovo centro sportivo sarà gestito dalla Scaim S.r.l.;
- d. 1.381 migliaia di euro per le spese sostenute per la realizzazione del nuovo Velodromo;
- e. 15 mila euro per impianti allarme.

In merito alle dismissioni, si precisa che il decremento di 1.446 migliaia di euro è conseguente all'operazione di conferimento del Velodromo sopra citata.

III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE*Partecipazioni*

SALDO AL 31.12.2006	SALDO AL 31.12.2007	DIFFERENZA
875	23.415	22.450

	VALORE AL 31.12.2006	INCREMENTO	DECREMENTO	VALORE AL 31.12.2007
Imprese controllate	10	-	-	10
Imprese collegate	600	22.540	-	23.140
Altre	265	-	-	265
TOTALE	875	22.540	-	23.415

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

Come già precedentemente indicato, le partecipazioni sono valutate al costo.

Si precisa che l'eventuale valutazione delle partecipazioni con il sistema del "patrimonio netto" avrebbe comportato l'eliminazione della plusvalenza non realizzata verso terzi riferibile all'operazione Aquadrome S.r.l.

Le partecipazioni sono così rappresentate:

- quanto a 10 mila euro, dalla quota di partecipazione totalitaria nella società EUR Congressi S.r.l., costituita il 22 dicembre 2006 e avente lo scopo di realizzare e gestire il sistema congressuale del quartiere Eur. Il primo esercizio della società si è chiuso il 31 dicembre 2007;
- quanto a 600 mila euro, dalla quota di partecipazione pari al 33% nella società Marco Polo S.p.A.;
- quanto a 22.540 migliaia di euro, dalla quota di partecipazione pari al 49% nella società costituita il 6 dicembre 2007 Aquadrome S.r.l.;
- quanto a 250 mila euro, dalla quota di pertinenza del Fondo di dotazione della Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana;
- quanto a 15 mila euro, dalla quota di partecipazione al Consorzio Roma Wireless.

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute (per Marco Polo S.p.A. i dati sono riferiti al 31 dicembre 2006):

DENOMINAZIONE	CITTA' O STATO ESTERO	CAPITALE SOCIALE	PATRIMONIO NETTO	UTILE/ (PERDITA)	%	VALORE
Marco Polo S.p.A.	Roma	894	1.818	31	33	600
Aquadrome S.r.l.	Roma	500	46.000	–	49	22.540
EUR Congressi S.r.l.	Roma	10	10	(1)	100	10
Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana	Roma	500	575	9	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 31.12.2006	SALDO AL 31.12.2007	DIFFERENZA
2.170	2.159	(11)

I crediti, complessivamente pari a 2.159 migliaia di euro, sono costituiti per 1.957 migliaia dal credito Ina pari alle somme versate per la polizza Tfr stipulata con detta società in favore dei dipendenti e per 99 mila euro dal credito per le somme pagate per analoga polizza accesa in favore dei componenti del Consiglio di Amministrazione muniti di delega esecutiva.

L'importo residuo è costituito da depositi cauzionali.

C. Attivo circolante

II. CREDITI

SALDO AL 31.12.2006	SALDO AL 31.12.2007	DIFFERENZA
54.976	79.657	24.681

Il fondo svalutazione crediti si è incrementato rispetto al precedente esercizio passando da 1.665 migliaia di euro a 2.115 migliaia di euro. L'accantonamento, pari a 450 mila euro, è stato effettuato sulla base di una attenta e prudente valutazione delle posizioni creditorie della Società.

Il saldo dei crediti è così suddiviso secondo le scadenze:

	ENTRO 12 MESI	OLTRE 12 MESI	OLTRE 5 ANNI	TOTALE
Verso clienti (netti)	23.971	-	-	23.971
Verso imprese collegate	9.467	-	-	9.467
Crediti tributari	1.053	7	-	1.060
Crediti verso altri	18.966	26.193	-	45.159
TOTALE	53.457	26.200	-	79.657

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

I crediti al 31 dicembre 2007 sono così costituiti:

	SALDO AL 31.12.2006	SALDO AL 31.12.2007	DIFFERENZA
Crediti documentati da fatture	14.939	25.025	10.086
Crediti per fatture da emettere	539	1.081	542
Rettifica crediti per note di credito da emettere	(103)	(19)	84
Fondo svalutazione crediti	(1.665)	(2.115)	(450)
Crediti verso imprese collegate	109	9.467	9.358
Crediti tributari	687	1.060	373
Verso altri	40.470	45.158	4.688
TOTALE	54.976	79.657	24.681

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

Il credito verso imprese collegate si riferisce principalmente all'Iva dovuta sul conferimento del Velodromo nella società Aquadrome, pari a 9.200 migliaia di euro. Il credito è stato incassato nei primi giorni del mese di gennaio 2008.

I crediti tributari sono così costituiti:

	SALDO AL 31.12.2006	SALDO AL 31.12.2007	DIFFERENZA
Crediti verso l'Eario per ritenute subite	16	7	(9)
Crediti verso l'Eario per Ires	671	171	(500)
Crediti verso l'Eario per Irap	0	882	882
Eario conto Iva	0	0	0
TOTALE	687	1.060	373

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.

Il credito per Irap è rappresentato dagli acconti versati nell'esercizio 2007 al netto del carico fiscale di competenza.

I crediti verso altri sono così suddivisi:

	SALDO AL 31.12.2006	SALDO AL 31.12.2007	DIFFERENZA
Inail per acconti	32	34	2
Anticipi a fornitori	436	290	(146)
Invim 1991	682	682	0
Invim 1991 interessi	474	493	19
Invim 1983	447	-	(447)
Invim 1983 interessi	599	587	(12)
Crediti verso concessionario per risoluzione	9.836	-	(9.836)
Altri	27.964	43.073	15.109
TOTALE	40.470	45.158	4.688

Il credito per Invim 1983 è stato interamente incassato per la quota capitale.

Nella voce Altri crediti sono iscritti:

- il credito residuo relativo alla cessione del terreno Area M3 Laurentina già descritta nella nota integrativa del passato esercizio, pari a 14.344 migliaia di euro;
- il credito residuo relativo alla cessione del terreno *Castellaccio*, operazione già descritta nella nota integrativa dell'anno precedente, 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 la cessione del 51% delle partecipazioni nella società Aquadrome S.r.l., pari a 21.114 migliaia di euro. Il saldo del prezzo è legato alla formalizzazione di alcuni atti nonché al compimento di altri (sottoscrizione della Convenzione attuativa dell'accordo di programma con il Comune di Roma, rilascio del titolo abilitativo al primo intervento privato, etc.);
- altri crediti minori per 1.043 migliaia di euro.

IV. DISPONIBILITA' LIQUIDE

SALDO AL 31.12.2006	SALDO AL 31.12.2007	DIFFERENZA
1.974	113	(1.861)

Le disponibilità sono così suddivise:

	SALDO AL 31.12.2006	SALDO AL 31.12.2007	DIFFERENZA
Depositi bancari e postali	1.917	54	(1.863)
Assegni	40	47	7
Denaro/altri valori in cassa	17	12	(5)
TOTALE	1.974	113	(1.861)

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 31.12.2006	SALDO AL 31.12.2007	DIFFERENZA
135	98	(37)

Non sussistono, al 31 dicembre 2007, 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 31.12.2006	SALDO AL 31.12.2007	DIFFERENZA
690.283	707.159	16.876

	31.12.2006	INCREMENTI	DECREMENTI	31.12.2007
Capitale	645.248	-	-	645.248
Riserva legale	1.701	1.005	-	2.706
Altre riserve	1.329	-	-	1.329
Riserva straordinaria	21.899	14.101	-	36.000
Utile/(Perdita) dell'esercizio	20.106	21.876	(20.106)	21.876
TOTALE	690.283	36.982	(20.106)	707.159

La variazione intervenuta nelle singole voci del patrimonio netto per gli anni 2005, 2006 e 2007 è allegata alla presente nota integrativa (si veda l'allegato a pagina 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	2.706	B			
Altre riserve	1.329	A, B, C			
Riserva straordinaria	36.000	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 nei precedenti bilanci 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. Si tratta 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, rispettivamente, 2.706 migliaia di euro e 36.000 migliaia di euro, 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 2006 per 5 milioni di euro.

B. Fondi per rischi e oneri

La movimentazione è la seguente:

	SALDO AL 31.12.2006	INCREMENTI	DECREMENTI	SALDO AL 31.12.2007
	2.226	7.490	1.551	8.165

	31.12.2006	INCREMENTI	DECREMENTI	31.12.2007
Fondo Tfm	99	28	-	127
Fondo imposte	125	-	-	125
Fondo imposte differite	-	913	-	913
Fondo manutenzioni programmate	1.114	1.300	1.538	876
Fondo rischi contenzioso	409	-	-	409
Fondo rischi contenzioso dipendenti	479	-	13	466
Fondo altri oneri futuri	-	5.249	-	5.249
TOTALE	2.226	7.490	1.551	8.165

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:

- 28 mila euro per fondo Tfm amministratori;
- 913 mila euro per le imposte differite (Irap) conseguenti alla rateizzazione della plusvalenza (vedi avanti nel paragrafo relativo alla fiscalità);
- 1.300 migliaia di euro per spese di manutenzione ciclica (vedi avanti tra gli accantonamenti per il commento);
- 5.249 migliaia di euro a fronte degli oneri complessivi correlati all'operazione di conferimento e conseguenti all'accordo di programma sottoscritto con il Comune di Roma il 25 giugno 2007 e pubblicato sul BURL del 20 settembre 2007. Con detto accordo l'EUR S.p.A. si è impegnata a cedere gratuitamente al Comune di Roma alcune aree di proprietà nonché a erogare un contributo per la realizzazione della Casa del Ciclismo. Dette impegni sono strumentali alla realizzazione del *Programma di interventi per il recupero e la trasformazione del Velodromo* che verrà realizzato attraverso la Aquadrome S.r.l.

Il decremento è così composto:

- 1.538 migliaia di euro per utilizzo del fondo spese manutenzioni cicliche;
- 13 mila euro per utilizzo del fondo rischi contenzioso del lavoro.

C. Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

SALDO AL 31.12.2006	SALDO AL 31.12.2007	DIFFERENZA
1.814	1.585	(229)

La variazione è così costituita:

	VALORE
Saldo iniziale	1.814
Incremento per accantonamento dell'esercizio	46
Acconti pagati nel 2006	(96)
Decremento per utilizzo dell'esercizio	(179)
TOTALE	1.585

Il Tfr accantonato rappresenta l'effettivo debito della Società al 31 dicembre 2007 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti ai dipendenti.

Per effetto delle nuove norme che disciplinano l'accantonamento al fondo Tfr a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 252/2005 e successive modificazioni, una parte dell'accantonamento viene versata direttamente nelle casse dell'Inps e pertanto il debito residuo è rappresentato nella corrispondente voce di bilancio.

Si specifica che a seguito della Riforma della previdenza complementare, 76 lavoratori hanno scelto, con percentuali differenti, di destinare agli appositi Fondi il Tfr che è maturato dal 1° luglio 2007, mentre gli altri 9 lavoratori hanno deciso per un suo mantenimento in azienda, con conseguente obbligo per l'EUR S.p.A. di versare dette ultime somme nel Fondo gestito dall'Inps.

D. Debiti

SALDO AL 31.12.2006	SALDO AL 31.12.2007	DIFFERENZA
45.285	69.162	23.877

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	30.304	-	-	30.304
Acconti	154	-	-	154
Debiti verso fornitori	22.465	-	-	22.465
Debiti verso imprese collegate	2.791	-	-	2.791
Debiti verso controllante	4.500	-	-	4.500
Debiti tributari	6.033	-	-	6.033
Debiti verso istituti di previdenza	494	-	-	494
Altri debiti	1.991	430	-	2.421
TOTALE	68.732	430	-	69.162

Il saldo del debito verso banche al 31 dicembre 2007 esprime l'effettivo debito per capitale, interessi e oneri accessori maturati ed esigibili.

I Debiti verso banche sono rappresentati dagli scoperti di conto corrente e dalle residue rate di mutuo con scadenza entro l'esercizio 2008.

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.

I Debiti verso controllante sono relativi a dividendi la cui distribuzione non è stata ancora effettuata.

Nei Debiti tributari sono inclusi:

- 2.351 migliaia di euro per l'Iva "differita" che, a norma dell'art. 6 del 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.;
- 3.442 migliaia di euro per l'Iva a debito alla data di chiusura dell'esercizio;
- 240 mila euro per ritenute operate su compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi.

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

- 776 mila euro per competenze dovute a dipendenti per ferie e per quattordicesima mensilità nonché per il premio di produttività maturato al 31 dicembre 2007;
- 500 mila euro per dividendi deliberati e da erogare al Comune di Roma;
- 66 mila euro per le quote di Tfr da versare direttamente nelle casse dei Fondi di Previdenza o dell'Inps;
- 430 mila euro per depositi cauzionali e caparre;
- 649 mila euro per altri debiti.

E. Ratei e risconti

SALDO AL 31.12.2006	SALDO AL 31.12.2007	DIFFERENZA
35.331	38.159	2.828

Rappresentano le partite di collegamento tra gli esercizi, conteggiate col criterio della competenza temporale. Al 31 dicembre 2007, i risconti aventi durata superiore a cinque anni ammontano a 3.186 migliaia di euro, relativi alla cessione del diritto d'uso del Palazzo dello Sport per il periodo 2013-2016.

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 2000*, 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 (7.491 migliaia di euro);
- affitti attivi di competenza dell'esercizio 2008 (6.179 migliaia di euro).

Conti d'ordine

Le fidejussioni prestate sono le seguenti:

- 3.167 migliaia di euro per fidejussione rilasciata dalla Banca Popolare di Sondrio in favore del Comune di Roma a fronte dell'accordo urbanistico afferente l'area Castellaccio-Parco Volusia;
- 34.751 migliaia di euro per quattro fidejussioni rilasciate da Unicredit in favore del Comune di Roma a fronte della realizzazione del Nuovo Centro Congressi e dei parcheggi pertinenziali.

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

L'ipoteca a favore dell'Ina è stata cancellata dopo il pagamento dell'ultima rata di mutuo.

Presso la Società è inoltre depositato un libretto di terzi a garanzia (2 mila euro).

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

Conto economico**A. Valore della produzione**

SALDO AL 31.12.2006	SALDO AL 31.12.2007	DIFFERENZA
34.406	36.711	2.305

	SALDO AL 31.12.2006	SALDO AL 31.12.2007	DIFFERENZA
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	32.797	35.000	2.203
Altri ricavi e proventi	1.609	1.711	102
TOTALE	34.406	36.711	2.305

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

	SALDO AL 31.12.2006	SALDO AL 31.12.2007	DIFFERENZA
Ricavi attività tipica			
Fitto fabbricati	26.820	29.539	2.719
Forniture	413	0	(413)
Proventi erogazione acqua	226	201	(25)
Proventi locazioni temporanee	2.509	1.883	(626)
Diritti concessione Palasport	860	860	0
<i>Facility</i>	303	1.631	1.328
Contributi in conto esercizio	150	0	(150)
Servizi pubblicitari	258	103	(155)
Servizi tecnologici	1.302	689	(613)
Rimborsi spese	1.037	1.312	275
Riaddebito personale	325	306	(19)
<i>Royalty</i>	105	93	(12)
Altri	98	94	(4)
TOTALE	34.406	36.711	2.305

B. Costi della produzione

SALDO AL 31.12.2006	SALDO AL 31.12.2007	DIFFERENZA
31.150	36.432	5.282

	SALDO AL 31.12.2006	SALDO AL 31.12.2007	DIFFERENZA
Materie prime, sussidiarie e merci	402	215	(187)
Servizi	12.003	13.395	1.392
Godimento di beni di terzi	477	298	(179)
Salari e stipendi	4.572	4.244	(328)
Oneri sociali	1.201	1.160	(41)
Trattamento di fine rapporto	269	256	(13)
Altri costi del personale	878	621	(257)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	277	182	(95)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	5.963	6.512	549
Svalutazione crediti	700	450	(250)
Accantonamento rischi	400	0	(400)
Altri accantonamenti	1.738	6.549	4.811
Oneri diversi di gestione	2.270	2.550	280
TOTALE	31.150	36.432	5.282

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 materiale di cancelleria e di consumo.

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

	SALDO AL 31.12.2006	SALDO AL 31.12.2007	DIFFERENZA
Utenze idriche	59	99	40
Utenze elettriche	1.750	2.085	335
Utenze telefoniche	150	121	(29)
Utenze gas	230	100	(1309)
Vigilanza	1.053	1.033	(20)
Pulizie	515	421	(94)
Facchinaggi	253	236	(17)
Servizi audiovisivi	198	52	(146)
Servizi <i>facility</i>	85	102	17
Servizi stampa	73	72	(1)
Servizi sanitari	41	30	(11)
Rifiuti	61	84	23
Ticket restaurant	122	119	(3)
Personale distaccato	255	221	(34)
Viaggi e trasferte	59	90	31
Consulenze tecnico/legali	748	809	61
Co.Co.Pro. e oneri sociali	249	152	(97)
Formazione	21	21	0
Revisione e certificazione	59	71	12
Allestimenti cartellonistica	7	6	(1)
Pubblicità e sponsorizzazioni	644	576	(68)
Manifestazioni e fiere	197	272	75
Assicurazione RCT e incendi e varie	379	336	(43)
Spese legali e notarili	373	800	427
Compenso comitati	44	44	0
Compenso Consiglio di Amministrazione	535	535	0
Assistenza Consiglio di Amministrazione	45	90	45
Accantonamento Tfm	28	28	0
Compenso sindaci	76	75	(1)
Oneri sociali su compensi	31	40	9
Servizi di terzi	118	111	(7)
Gestione TLH	745	713	(32)
Gestione <i>TSP</i>	150	108	(42)
Spese C.S.A. Razionalista	156		(156)
Manutenzioni parchi e giardini	1.392	1.525	133
Manutenzione ordinaria edifici	63	165	102
Manutenzione ordinaria edifici storici	624	1.453	829
Manutenzione macchinari	119	83	(36)
Inserzioni non pubblicitarie		50	50
Manutenzione TLH	70	29	(41)
Aggiornamento programmi software	184	320	136
Oneri bancari	24	29	5
Varie	18	91	73
TOTALE	12.003	13.395	1.392

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, macchinari, arredi, etc.) e per locazioni uso foresteria. L'importo complessivo ammonta a 298 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 621 mila euro sono costituiti da incentivi all'esodo (543 mila euro), da spese per polizze, assicurazioni e da altre minori.

AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI E SVALUTAZIONI

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

SALDO AL 31.12.2006	SALDO AL 31.12.2007	DIFFERENZA
6.940	7.145	205

L'accantonamento per svalutazione dei crediti di 450 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 E ALTRI ACCANTONAMENTI

SALDO AL 31.12.2006	SALDO AL 31.12.2007	DIFFERENZA
2.138	6.549	4.411

E' stato accantonamento un importo di 1.300 migliaia di euro 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 è stato utilizzato per 1.538 migliaia di euro, di cui 849 mila euro per manutenzione di immobili storici e 689 mila euro per la manutenzione dei restanti immobili.

Come già precedentemente indicato, la Società ha provveduto ad accantonare un importo pari a 5.249 migliaia di euro a fronte degli oneri complessivi correlati all'operazione di conferimento e conseguenti all'accordo di programma sottoscritto con il Comune di Roma il 25 giugno 2007.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

SALDO AL 31.12.2006	SALDO AL 31.12.2007	DIFFERENZA
2.270	2.550	280

Si riporta di seguito il dettaglio:

	SALDO AL 31.12.2006	SALDO AL 31.12.2007	DIFFERENZA
Beneficenza	13	21	8
Quote associative	110	104	(6)
Libri e pubblicazioni	38	58	20
Contr. Centro St. Arch. Razional.	0	41	41
Spese Fondazione e Teatro dell'Opera	250	250	0
Tasse Concessioni Governative Cciaa	10	1	(9)
Passi carrabili	5	5	0
Imposta registro	142	210	68
Ici	1.690	1.722	32
Diritti amministrativi vari	-	107	107
Sanzioni	-	15	15
Varie	11	16	5
TOTALE	2.270	2.550	280

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 31.12.2006	SALDO AL 31.12.2007	DIFFERENZA
(265)	(820)	555

ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Interessi bancari e postali	26
Interessi Invim	19
Interessi di mora	1
TOTALE	46

INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI

Interessi bancari	850
Interessi di mora	8
Interessi altri	8
TOTALE	866

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 31.12.2006	SALDO AL 31.12.2007	DIFFERENZA
	18.017	23.368	5.351
Plusvalenze			23.297
Sopravvenienze attive			720
Oneri straordinari			(649)
TOTALE			23.368

La plusvalenza di 23.297 migliaia di euro si è generata a seguito del conferimento dell'immobile Velodromo Olimpico nonché dell'area denominata *M3 Oceano Pacifico* in una società neo-costituita (Aquadrome S.r.l.) inizialmente controllata interamente da EUR S.p.A. L'immobile è stato valutato da un professionista indipendente con perizia giurata.

EUR S.p.A. ha conseguentemente iscritto in bilancio le partecipazioni della Aquadrome in luogo del bene conferito, registrando così la suddetta plusvalenza.

Le medesime partecipazioni – limitatamente al 51% – sono state successivamente cedute a terzi al loro valore nominale.

L'utile derivante dall'iscrizione della plusvalenza deve quindi essere considerato non distribuibile limitatamente alla misura del 49% della plusvalenza medesima. Per ulteriori informazioni su tale operazione e sul vincolo di destinazione della porzione di plusvalenza in parola, non realizzata verso terzi alla data di bilancio, si rinvia a quanto descritto nella relazione sulla gestione.

In merito alle sopravvenienze, si precisa che: le sopravvenienze attive sono costituite da rettifiche di accantonamenti e stime effettuati negli esercizi precedenti; gli oneri straordinari sono costituiti da oneri sopravvenuti o non stimati negli esercizi di competenza.

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

SALDO AL 31.12.2006	SALDO AL 31.12.2007	DIFFERENZA
904	950	46

IMPOSTE	31.12.2007
Imposte correnti	
Ires	
Irap	37
Imposte sostitutive	
Imposte differite	
Ires	
Irap	913
TOTALE	950

FISCALITA' DIFFERITA E ANTICIPATA

Le imposte differite sono state accantonate a seguito della rateizzazione della plusvalenza, realizzata in sede di conferimento del Velodromo, effettuata ai sensi dell'art. 86 del TUIR. L'accantonamento è stato iscritto ai soli fini Irap in quanto ai fini Ires non sussistono le condizioni per la contabilizzazione dell'onere fiscale futuro: infatti, anche includendo la quota di plusvalenza rateizzata, non sono attesi redditi imponibili ai fini Ires nel medio periodo.

Il calcolo è stato fatto sulla base della aliquota Irap così come modificata dalla Legge Finanziaria n. 244/2007.

4/5 PLUSVALENZA	ALIQUOTA IRAP	IMPOSTE DIFFERITE
18.638	3,9% + 1%	913

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	21.876	
Onere fiscale teorico	33%	7.219
Variazioni in aumento		
Spese relative a immobili storici, parchi e giardini	7.853	
Rendimento catastale immobili storici		
Spese per operazioni di conferimento	4.249	
Ici	1.722	
Accantonamento per manutenzione ciclica		1.300
Irap	950	
Altre variazioni	545	
Variazioni in diminuzione		
Rateizzazione plusvalenza	(18.638)	
Ricavi palazzi storici	(24.187)	
Altre variazioni	(462)	
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	0	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	0	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	0
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	0	0
IMPONIBILE FISCALE	(4.791)	
Perdite pregresse		
IMPOSTE CORRENTI SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO		0

DETERMINAZIONE DELL'IMPONIBILE IRAP

	VALORE	IMPOSTE
Risultato prima delle imposte	21.876	
Variazioni in aumento		
Spese relative a immobili storici, parchi e giardini	7.853	
Rendimento catastale immobili storici		
Spese per operazioni di conferimento	4.249	
Ici	1.722	
Accantonamento per manutenzione ciclica	1.300	
Irap	950	
Spese personale	6.281	
Altre spese coll.	735	
Interessi passivi	866	
Svalutazione crediti	450	
Altre variazioni	339	
Variazione in diminuzione		
Rateizzazione plusvalenza	(18.638)	
Ricavi palazzi storici	(24.187)	
Ici	(1.166)	
Cuneo fiscale e altre deduzioni	(1.193)	
Altre variazioni	(728)	
TOTALE	709	
IMPOSTE CORRENTI SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	5,25%	37

SITUAZIONE FISCALE

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

- **in merito alla fiscalità erariale:**
 - *Invim per l'anno d'imposta 1983*: il relativo giudizio si è concluso innanzi alla Commissione Tributaria Centrale. I ricorsi proposti dalla Società sono stati tutti accolti e le relative sentenze si sono rese definitive in data 5 giugno 2006. Per quanto in nostra conoscenza l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio di Roma 6, sta provvedendo in più *tranche* al rimborso dell'imposta versata dalla Società in via provvisoria;
 - *Irpeg per l'anno d'imposta 1994*: la Commissione Tributaria Regionale di Roma con Sentenza n. 02/01/2007 del 18 gennaio 2007 ha respinto il ricorso presentato dall'Ufficio avverso la Sentenza n. 153/12/2006 con cui era stato accolto il ricorso della Società avverso una cartella di pagamento avente a oggetto una pretesa impositiva pari a 716.578,70 euro. Non essendo stato proposto ricorso in Cassazione da parte dell'Ufficio, la sentenza si è resa definitiva lo scorso 3 marzo. Stiamo tuttavia aspettando il rilascio da parte della Commissione Tributaria adita di copia della sentenza munita della formula esecutiva;
 - *Imposta sul patrimonio netto per l'anno d'imposta 1994*: il relativo giudizio si è concluso 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 18.948,68 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 essendo stata impugnata, è divenuta definitiva in data 17 giugno 2007.
- **In merito alla fiscalità locale:**
 - *Ici sui fabbricati per gli anni d'imposta 1995, 1996, 1997 e 1998*: il relativo giudizio pende attualmente innanzi alla Commissione Tributaria Regionale ed è stato instaurato a seguito dell'appello proposto dal Comune avverso le sentenze che hanno integralmente accolto in primo grado i ricorsi in materia di Ici presentati dalla Società relativi agli accertamenti per gli anni 1995, 1996, 1997 e 1998, per una pretesa complessiva di 1.353.695,51 euro;
 - *Ici sulle aree fabbricabili per gli anni d'imposta 1998 e 1999*: sono ancora pendenti in Commissione Tributaria Provinciale i ricorsi avverso due avvisi di accertamento per una pretesa complessiva di 1.710.534,00 euro. In relazione a essi il 25 febbraio 2004 sono state notificate le cartelle di pagamento. Lo scorso 22 ottobre, in sede di udienza, è stato disposto dal Presidente della Sezione adita, su richiesta congiunta di entrambi le parti, il rinvio della discussione della causa a una data non successiva al primo semestre del 2008 per consentire alle parti di tentare una definizione stragiudiziale della controversia.

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	75

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 2007
NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO DI EUR S.P.A.**

	SALDO AL 31.12.2005	DESTINAZIONE UTILE 2005	DISTRIBUZIONE DIVIDENDI	UTILE DI ESERCIZIO 2006
Capitale sociale	645.248	-	-	-
Riserva legale	1.297	404	-	-
Riserva straordinaria	19.227	2.672	-	-
Riserva di trasformazione	916	-	-	-
Riserva terreno Laurentina	413	-	-	-
Utili/(Perdite) a nuovo	-	-	-	-
Risultato di esercizio	8.076	(3.076)	(5.000)	20.106
TOTALE	675.177	-	(5.000)	20.106

Importi in migliaia di euro

SALDO AL 31.12.2006	DESTINAZIONE UTILE 2006	DISTRIBUZIONE DIVIDENDI	UTILE DI ESERCIZIO 2007	SALDO AL 31.12.2007
645.248	-	-	-	645.248
1.701	1.005	-	-	2.706
21.899	14.101	-	-	36.000
916	-	-	-	916
413	-	-	-	413
-	-	-	-	-
20.106	(15.106)	(5.000)	21.876	21.876
690.283	0	(5.000)	21.876	707.159

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Paolo Cuccia

PAGINA BIANCA

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

PAGINA BIANCA



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Ettore Petrolini, 2
00197 ROMA RM

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 2007. 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 3 aprile 2007.
- 3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2007 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.
- 4 Si richiama l'attenzione sull'informativa fornita dagli amministratori nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione sui seguenti aspetti.
 - 4.1 In data 6 dicembre 2007 Eur S.p.A. ha costituito la società Acquadrome S.r.l., tramite conferimento del complesso immobiliare denominato "ex Velodromo Olimpico", sottoscrivendo l'intero capitale sociale per un valore pari a €46.000 mila. A seguito di tale conferimento Eur S.p.A. ha realizzato una plusvalenza contabile pari a €23.297 mila.

Successivamente, in data 14 dicembre 2007, Eur S.p.A. ha perfezionato la vendita del 51% della suddetta partecipazione alla società Condotte Velodromo S.r.l. per un importo pari a €23.460 mila. In seguito a tale operazione l'importo di €11.881 mila della menzionata plusvalenza si è, pertanto, realizzato verso terzi.

Il Consiglio di Amministrazione ha proposto che la parte non realizzata verso terzi della plusvalenza in parola, pari al 49% dell'intera plusvalenza ovvero €11.416 mila, venga vincolata, in sede di destinazione del risultato di esercizio da parte dell'Assemblea degli Azionisti, ad una riserva non distribuibile del patrimonio netto.

- 4.2 All'inizio del mese di aprile 2008, la Società ha appreso dalla stampa notizie in merito ad un provvedimento adottato dal Prefetto di Roma ai sensi dell'art. 10, comma 2, DPR 3 giugno 1998, n. 252, dal quale emergerebbero elementi relativi a tentativi di infiltrazione mafiosa nei confronti della Società Italiana Condotte d'Acqua S.p.A., appaltatrice dei lavori per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi e controllante indiretta di Acquadrome S.r.l..

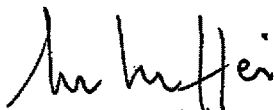
Gli amministratori ritengono, in riferimento alla fattispecie in parola, che non sono emersi effetti sul bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2007. Gli amministratori stessi, tuttavia, hanno proceduto a richiedere informazioni al Prefetto ed alla Società Italiana per le Condotte d'Acqua S.p.A., ad informare i Soci nonché ad analizzare la vicenda sulla base di specifici pareri acquisiti da primari professionisti in materia amministrativa e civile, al fine di valutare le eventuali conseguenze riconducibili ad Eur S.p.A. ed alle società da essa controllate o a questa collegate.

Allo stato, sulla base delle informazioni in possesso degli amministratori, gli stessi ritengono che non vi siano elementi per indurre Eur S.p.A. a decidere con immediatezza circa eventuali ulteriori azioni nei confronti dei soggetti sopraccitati.

- 4.3 La società, pur in presenza di una partecipazione di controllo, non ha predisposto il bilancio consolidato avvalendosi della clausola di esclusione prevista dall'art. 28, comma 2, lett. a) del D.Lgs. 127/1991.
Gli amministratori indicano in nota integrativa gli effetti dell'eventuale valutazione delle partecipazioni con il metodo del patrimonio netto.

Roma, 17 aprile 2008

KPMG S.p.A.



Marco Maffei
Socio

Il sottoscritto Amministratore dichiara che il presente documento informatico è conforme a quanto trascritto e sottoscritto sui libri sociali della società

EUR S.p.A.

ESERCIZIO 2008

PAGINA BIANCA

RELAZIONE SULLA GESTIONE

PAGINA BIANCA

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ANNO 2008

Premessa

Come indicato nel bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007 la Eur S.p.A. in conformità all'art. 28 del D. Lgs.n. 127/1991 nel precedente esercizio pur in presenza di una partecipazione di controllo non ha redatto il bilancio consolidato in quanto il bilancio della società controllata Eur Congressi risultava irrilevante ai fini di una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico di Eur S.p.A.. Pertanto il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2008 costituisce il primo bilancio consolidato e come previsto dal paragrafo 8.1 dell'OIC n. 17, non presenta i dati comparativi del precedente esercizio. Per tale motivo, come verrà richiamato anche in altre parti del presente documento, i dati consolidati (economici e patrimoniali) riclassificati 2008 verranno esposti senza il relativo confronto con i corrispondenti valori dell'esercizio 2007. Per lo stesso motivo non è stato redatto il rendiconto finanziario consolidato.

La presente relazione sulla gestione dell'esercizio 2008 è stata predisposta dagli Amministratori in accompagnamento al bilancio d'esercizio e al bilancio consolidato chiusi al 31 dicembre 2008, conformemente a quanto previsto dall'art. 100 comma 1 – ter del D. Lgs. 209/2005 così come modificato dall'art. 5 del D. Lgs. 32/2007.

Il contenuto della presente relazione è conforme a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile.

L'esercizio 2008 si è chiuso, a livello consolidato, con un utile d'esercizio pari a 3,5 milioni di euro.

Per quanto riguarda la Capogruppo Eur S.p.A., l'esercizio 2008, che si chiude con un utile d'esercizio, al netto delle imposte, pari a circa 3,9 milioni di euro, è il nono della propria storia, essendo stata costituita il 15 marzo del 2000, ed è stato caratterizzato anch'esso da una gestione con risultati positivi.

1. Struttura ed attività del Gruppo

L'attività del Gruppo 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), nonché quelli relativi alla realizzazione dei grandi progetti di sviluppo (Nuovo Centro Congressi, riqualificazione del complesso immobiliare "ex Velodromo Olimpico").

Il Gruppo (ed, in particolar modo, la capogruppo Eur S.p.A.), al fine di ottimizzare le proprie risorse interne e quindi di migliorare sia la efficienza organizzativa sia l'efficacia necessarie per il raggiungimento degli ambiziosi obiettivi che si è prefissato, ha continuato – nel corso dell'esercizio - nel processo di ridefinizione/ottimizzazione della propria organizzazione, modificando la propria struttura in modo da renderla sempre coerente e funzionale a quanto sopra esposto.

A tal proposito, si ricorda che Eur S.p.A., oltre a possedere il controllo (100%) della "Eur Congressi s.r.l.", costituita a fine dicembre 2006, funzionale alla realizzazione e alla gestione del sistema congressuale del quartiere EUR di Roma, detiene inoltre una partecipazione del 49% nella "Aquadrome S.r.l." che ha l'obiettivo di procedere alla riqualificazione del complesso immobiliare denominato "ex Velodromo Olimpico". Per maggiori dettagli (e per lo sviluppo delle vicende societarie) si rinvia a quanto descritto nella presente relazione nello specifico paragrafo.

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.

La Capogruppo risulta a norma con le disposizioni minime di sicurezza previste dal D.Lgs. 196/2003 avendo redatto il Documento Programmatico della Sicurezza (DPS). Il DPS è custodito presso l'Ufficio del Responsabile della Privacy.

2. Condizioni operative e sviluppi futuri

Attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare

Con riferimento alle attività di **valorizzazione del patrimonio immobiliare** e ai conseguenti **investimenti** da realizzare, si segnalano qui di seguito le principali iniziative realizzate e/o in corso di realizzazione:

Ex Velodromo Olimpico ("Città dell'Acqua e del Benessere")

A luglio 2007 è stata aggiudicata la gara per le attività di demolizione dell'ex Velodromo Olimpico.

L'attività di demolizione, nel rispetto della normativa vigente, è iniziata ed è stata poi sospesa il 13 agosto 2007. Su richiesta della Società, il IX Dipartimento del Comune di Roma con propria lettera ha dichiarato di ritenere che la demolizione poteva essere completata dopo l'individuazione del vincitore del concorso di progettazione.

In applicazione all'Accordo di programma per la "trasformazione dell'ex Velodromo Olimpico e nuova edificazione dell'area Oceano Pacifico", approvato con DPR Lazio n. 525 del 3 agosto 2007 (pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 20/09/2007, supplemento ordinario n. 1), l'Ufficio Interventi di Trasformazione e Sviluppo di EUR S.p.A. ha avviato la gara per il Concorso di Progettazione della "Città dell'Acqua e del Benessere".

Il Concorso di progettazione prevedeva due fasi progettuali:

- la prima, per la consegna delle offerte progettuali di primo livello ("concept"), con termine il 12 novembre 2007;
- la seconda, per la consegna delle offerte progettuali (progetto preliminare), con termine il 18 aprile 2008.

A novembre 2007 in contrasto con quanto precedentemente affermato, e che aveva consentito l'approvazione dell'Accordo di Programma, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Roma ha ritenuto di avviare un procedimento di dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera d) del D.Lgs 42/2004.

Il 10 dicembre 2007 la Commissione Giudicatrice ha selezionato tre concorrenti da invitare alla seconda fase.

A dicembre 2007 è stata costituita la Newco "Aquadrome", partecipata al 49% da EUR S.p.A. e al 51% da Condotte Velodromo S.r.l., società veicolo del Gruppo Condotte. Ad Aquadrome sono stati conferiti i compendi immobiliari (Comparto A e Comparto B) interessati dall'Accordo di Programma, per una valorizzazione, in linea con l'offerta del Gruppo Condotte, pari a € 46 Milioni.

Nelle pattuizioni con il partner si è stabilito che la gestione sia dei lavori di demolizione che del Concorso di Progettazione fossero a cura di EUR S.p.A., e pertanto quest'ultima avrebbe successivamente trasferito ad Aquadrome S.r.l. il contratto definitivo con il progettista vincitore del concorso.

Il 18 gennaio 2008 è stata inviata la lettera di invito ai concorrenti del Concorso di Progettazione ammessi alla seconda fase.

A gennaio 2008 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Roma ha comunicato ad EUR S.p.A. che a conclusione dei lavori della Commissione Giudicatrice del Concorso, con l'individuazione del Progetto vincitore, avrebbe inteso rispettare le prescrizioni di cui all'avvio del procedimento di interesse culturale sull'idea del bene "Velodromo" del novembre 2007.

A febbraio 2008 il IX Dipartimento del Comune di Roma ha autorizzato EUR S.p.A. a procedere, subito dopo l'aggiudicazione definitiva del Concorso, con la demolizione della struttura residuale dell'impianto originario, evidenziando che ogni intervento attuato avrebbe dovuto rispettare pienamente quanto prescritto dall'Accordo di Programma approvato in data 3 agosto 2007 DPR n. 525.

Il 21 maggio 2008 si sono conclusi i lavori della Commissione Giudicatrice del Concorso con l'individuazione del progetto vincitore, aggiudicato definitivamente in data 23 giugno 2008 in sede di CDA dell'EUR S.p.A.

Il 28 maggio 2008 il Comune ha notificato ad EUR S.p.A. il decreto di vincolo emesso dalla Direzione Regionale per i Beni Architettonici e Culturali sul "bene Velodromo Olimpico" e non sull'"idea del bene", come previsto dall'avvio del procedimento della stessa del 14 novembre 2007.

EUR S.p.A., pertanto, in data 20/6/2008 ha presentato al Ministero per i Beni e le Attività Culturali il ricorso gerarchico ex art. 16 del D.lgs 42/2004 (procedura già prevista dall'art. 10 della legge 1089/39), chiedendo l'annullamento del vincolo stante i pareri favorevoli espressi in precedenza dalla Soprintendenza necessari all'approvazione dell'Accordo di Programma.

Il 15 luglio 2008 è intervenuto il decreto di annullamento del vincolo a firma del Direttore Generale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali che, a seguito di ricorso gerarchico inoltrato da EUR S.p.A., ha stabilito che il Velodromo era ad ogni effetto libero da qualsivoglia vincolo.

La Società ha pertanto proceduto con le operazioni propedeutiche alla demolizione delle restanti parti del Velodromo, dopo le opportune comunicazioni alle Amministrazioni competenti (ad es. IX Dipartimento del Comune di Roma e Questura di Roma).

Conseguite, quindi, tutte le necessarie autorizzazioni, il 22 luglio si è provveduto ad effettuare lo sgombero dell'area, e, coerentemente con l'autorizzazione rilasciata dalla Questura per il trasporto e il posizionamento dell'esplosivo, l'impresa incaricata della demolizione ha provveduto, in ottemperanza a quanto previsto dall'appalto in corso, a posizionare le microcariche, innescando i relativi detonatori.

L'operazione di demolizione, prevista per il 23 luglio tramite implosione controllata, è stata interrotta dalla Procura della Repubblica che, a seguito di esposto presentato lo stesso 23 luglio, ha emanato un decreto di sequestro preventivo del cantiere notificato ad Eur S.p.A., nella persona dell'Amministratore Delegato e del Direttore dei Lavori nonché "responsabile della sicurezza" (Ing. Arch. Filippo Russo) dell'area relativa al Velodromo Olimpico, determinato dalla volontà del P.M. di "svolgere ulteriori accertamenti [...] in attesa di acquisire presso i competenti organi di tutela tutta la documentazione, inerente alla pratica di vincolo e di verificare la regolarità della procedura". L'Ing. Arch. Filippo Russo veniva nominato custode giudiziario dell'immobile sequestrato e in tale qualità chiedeva, tramite fax, disposizioni al Prefetto di Roma.

Il 24 luglio 2008 per oggettivo ed estremo pericolo cui era esposta l'area per la presenza delle microcariche, con proprio atto n. 65986/2008 - Area Protezione Civile, il Prefetto di Roma ordinava di procedere a eseguire l'implosione controllata affidandone l'esecuzione all'esercito.

Il 4 agosto 2008 la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Roma notificava a EUR S.p.A. il proprio decreto n. 36531/08 con il quale disponeva il dissequestro e la restituzione alla proprietà del "complesso immobiliare denominato Velodromo, sito in Viale Oceano Pacifico, 156-162-166". Tale provvedimento di dissequestro è stato adottato dal PM a seguito del provvedimento (n. 16614/08), con cui il Giudice per le Indagini Preliminari (GIP) aveva rigettato la richiesta di applicazione della misura cautelare del sequestro preventivo formulata il 24 luglio 2008 dal PM "per mancata individuazione ... di una condotta concretizzante la commissione di un reato".

La ricostruzione del GIP si è fondata sulla mancanza di qualsiasi vincolo e/o misure di protezione sul bene al momento della demolizione a seguito dell'avvenuto annullamento in sede di accoglimento del ricorso gerarchico avviato da EUR S.p.A.. Non sussisteva, pertanto, alcuna attività illecita da parte dei succitati rappresentati di EUR S.p.A. soggetti ad indagine.

L'8 agosto 2008 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Roma ha avviato un nuovo procedimento di interesse culturale sull' "area di sedime dell'immobile", nonostante l'avvenuta implosione del 24 luglio. Avverso tale avvio di procedimento, EUR S.p.A. ha presentato ricorso presso il TAR del Lazio.

In attesa dell'esito del ricorso, il RUP ha proceduto ad un'attenta verifica delle macerie.

A settembre 2008, dopo le verifiche da parte del RUP in relazione ai requisiti richiesti dal disciplinare di gara, è stato sottoscritto il contratto per il progetto definitivo con il vincitore del concorso e lo stesso è stato trasferito ad "Aquadrome" S.r.l.

Ad ottobre 2008 il RUP, in esito alla verifica delle macerie, ha avviato le attività per la mappatura e censimento di alcune tubazioni in cemento amianto al di sotto dei terrapieni e in alcune altre parti dell'impianto, e in ogni caso esterne alla zona implosa (quest'ultima già oggetto di bonifica nel 2005).

A seguito della mappatura e delle prescrizioni della ASL RMC il RUP, vista l'estrema urgenza, consentiva una "perizia di variante" con l'ATI "Trulli – SIAG" per consentire e autorizzare la maggiore spesa per le attività di bonifica amianto.

Il 16 dicembre 2008 il TAR Lazio ha concesso la sospensiva sul provvedimento di avvio di procedimento di vincolo dell'8 agosto sopra citato. Conseguentemente, è ripresa l'attività di demolizione, che è attualmente in fase di completamento, oltre alla movimentazione e il trasporto in discarica delle macerie sotto la supervisione della ditta specializzata nella bonifica dell'amianto.

Gli accordi con il gruppo Condotte prevedevano che le demolizioni dell'impianto dell'ex Velodromo Olimpico fossero completate entro giugno 2008, pena la possibilità per il socio Condotte Velodromo di esercitare un diritto di recesso in relazione all'acquisto del 51% del capitale sociale di Aquadrome srl, da esercitarsi entro il 30 luglio 2008. In relazione a detta pattuizione, e in considerazione del fatto che le attività di demolizione, come indicato, sono ancora in atto, si è giunti, a fine dicembre 2008, con il gruppo Condotte ad un nuovo accordo che prevede la modifica del diritto di recesso sopra richiamato, ora esercitabile, entro un mese dal verificarsi della condizione, in caso di mancato ottenimento dei titoli abilitativi del nuovo complesso al 30 settembre 2010. Il pagamento del corrispettivo residuo della cessione della partecipazione da parte di Condotte Velodromo (pari ad euro 21.114 migliaia) è subordinato al verificarsi della suddetta condizione. Inoltre il nuovo accordo prevede che le attività di demolizione in corso di realizzazione siano a carico di Aquadrome, che provvederà al pagamento delle relative prestazioni attraverso un finanziamento erogato da EUR S.p.A..

In relazione a tale nuovo accordo, la controllante Eur S.p.A. ha provveduto, nel bilancio in corso, al rilascio del fondo oneri per euro 1.499 migliaia relativi agli oneri di demolizione che saranno, in virtù del predetto accordo, a carico di Aquadrome s.r.l..

Nuovo Centro Congressi

In data 11 Aprile 2008, la controllante Eur S.p.A. ha conferito alla società il ramo d'azienda denominato "Centro Congressi", comprendente l'area edificabile sulla quale sono in corso di realizzazione il Nuovo Centro Congressi e l'annessa struttura alberghiera, nonché l'attività di gestione del Palazzo dei Congressi.

A fronte di tale conferimento, si è proceduto a deliberare un aumento del Capitale Sociale da Euro 10 migliaia ad Euro 80.203 migliaia, integralmente liberato mediante il conferimento del suddetto ramo d'azienda da parte della controllante Eur S.p.A..

I beni conferiti sono stati iscritti nel bilancio della società al medesimo valore di iscrizione nel bilancio della conferente.

Pertanto, a partire dalla data di conferimento, l'iter realizzativi del Nuovo Centro Congressi è in capo alla controllata Eur Congressi s.r.l..

Nel 2008 l'attività della Eur Congressi, oltre alle attività di realizzazione del Nuovo Centro Congressi come sopra menzionato, è pertanto consistita sostanzialmente nella realizzazione di eventi congressuali (quale attività core business) che hanno generato ricavi per circa 2,6 milioni di euro. La società ha chiuso il 2008 con un risultato – ante imposte – di sostanziale pareggio.

Dopo l'accordo transattivo, sottoscritto in data 23 dicembre 2005 tra EUR S.p.A. ed 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, ed 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 definitivamente determinato nella misura di Euro 1.986 migliaia (IVA esclusa) il credito complessivo a favore di EUR S.p.A..

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.

Da segnalare che dopo il riavvio del procedimento, EUR S.p.A. ad aprile 2008 ha conferito l'intero procedimento alla società EUR Congressi s.r.l., società di scopo controllata da EUR SPA ed appositamente costituita a fine 2006 per la realizzazione e gestione del Sistema Congressuale dell'EUR. Il Comune di Roma con Determinazione Dirigenziale n° 2409 del 24 dicembre 2008 ha preso atto della costituzione della Società EUR Congressi S.r.l. e del trasferimento alla stessa dell'onere di realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

Il procedimento pertanto è stato sviluppato direttamente dalla Società per le attività afferenti:

- 1) la gara per la realizzazione dell'opera;
- 2) l'affidamento dei servizi di ingegneria per l'assistenza alla Direzione Lavori e Sicurezza;
- 3) le procedure finalizzate al finanziamento dell'opera;
- 4) l'affidamento dei servizi di ingegneria per il collaudo tecnico amministrativo

1) la gara per la realizzazione dell'opera

Il bando per la costruzione del Nuovo Centro Congressi è stato pubblicato in data 15/03/2007 (pubblicato sulla G.U.C.E. n. del 17/03/2007).

In data 14 maggio 2007 sono state trasmesse le lettere di invito con fissazione del termine ultimo per consegnare le offerte per il giorno 21 luglio 2007.

In data 21 luglio 2007 sono pervenute le offerte della gara per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

I lavori della Commissione Giudicatrice sono iniziati in data 27 luglio 2007 e si sono conclusi con la seduta pubblica del 25 ottobre 2007 con l'approvazione della graduatoria degli offerenti.

Con deliberazione del 31 ottobre 2007, il Consiglio di amministrazione di EUR S.p.A. ha approvato l'aggiudicazione provvisoria dei lavori in oggetto in favore della Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A.

Con determina n. 92 del 4 dicembre 2007 l'Amministratore Delegato, vista la comunicazione del RUP sugli esiti delle verifiche condotte, ha provveduto ad aggiudicare in via definitiva i lavori in oggetto in favore della Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A. per un prezzo 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 di *lex specialis*, di giorni 60, corrispondente ad una riduzione del 5,47%).

In data 28 gennaio 2008 è stato firmato il contratto di appalto.

In data 1° febbraio 2008 è stata consegnata l'area di cantiere.

All'inizio del mese di aprile 2008, la Società ha appreso dalla stampa notizie in merito ad un provvedimento adottato dal Prefetto di Roma ai sensi dell'Art. 10, comma 2, DPR 3/6/1998, n. 252, dal quale emergerebbero elementi relativi a tentativi di infiltrazione mafiosa nei confronti della Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A., appaltatrice dei lavori per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

Pur non essendo emersi a tal proposito effetti sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2007, gli Amministratori hanno proceduto a richiedere informazioni al Prefetto ed alla Società Italiana per le Condotte d'Acqua S.p.A., ad informare i Soci, nonché ad analizzare la vicenda sulla base di specifici pareri acquisiti da primati professionisti in materia amministrativa e civile, al fine di valutare le eventuali conseguenze riconducibili ad EUR S.p.A. ed alle società da essa controllate o a questa collegate. In data 18 giugno 2008, la terza sezione del TAR del Lazio, con sentenza n. 6348/08, ha accolto il ricorso proposto dalla Società Italiana Condotte d'Acqua S.p.A. annullando il provvedimento del Prefetto di Roma di revoca della certificazione antimafia disposto in data 23 marzo 2008.

In data 15.4.2008 è stato sottoscritto tra EUR Congressi S.r.l. e Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A. Atto Aggiuntivo (di seguito "Primo Atto Aggiuntivo"), avente ad oggetto l'introduzione di una variante delle opere di sostegno dello scavo, per la quale il corrispettivo è stato rideterminato in Euro 221.491.220,29, di cui Euro 5.300.050,75 per oneri della sicurezza ed Euro 52.790,20 quale importo spettante all'Appaltatore ai sensi dell'art. 11, comma, 5, del D.M. 154/2000, oltre IVA.

Successivamente alla stipula del Primo Atto Aggiuntivo, durante l'esecuzione delle prime operazioni di sostegno dello scavo lato Viale Shakespeare, si sono verificati, a causa delle caratteristiche del terreno in situ,

fenomeni non prevedibili sulla base degli studi e delle indagini geologiche e geotecniche precedentemente eseguite. Le ulteriori indagini eseguite dall'Appaltatore hanno poi evidenziato che i terreni argillosi, sovrastanti le ghiaie di base, sono caratterizzati da una imprevedibile significativa permeabilità anche orizzontale; tale permeabilità ha determinato la necessità di predisporre necessari interventi di integrazione del sistema di impermeabilizzazione della fondazione dell'opera.

Le indicazioni derivanti dall'esito infruttuoso della gara per la selezione dell'acquirente e/o del gestore dell'albergo del NCC hanno fatto emergere come sopravvenuta ed imprevedibile anche l'esigenza di procedere ad opportuni interventi sugli impianti dell'Albergo, al fine di allargare il parco dei potenziali operatori interessati all'acquisto e/o alla gestione, garantendo all'operatore potenzialmente interessato una maggiore flessibilità e funzionalità nelle scelte riguardanti il completamento della costruzione.

Nel mese di gennaio 2008 è stata pubblicata una nuova norma tecnica CNR "Istruzioni per la valutazione delle azioni e degli effetti del vento sulle costruzioni", il cui perfezionamento è stato sottoposto ad inchiesta pubblica. Tale nuova norma costituirà nel futuro punto di riferimento per le opere caratterizzate da crescente arditezza e complessità, per la notevole altezza, lunghezza, snellezza, flessibilità e leggerezza, abbinata a forme e dimensioni particolari e come tali esposte all'azione aerodinamica del vento. La sua diffusione ha fatto emergere già oggi l'esigenza di farne immediata adozione, viste le complesse caratteristiche morfologiche e costruttive dell'Albergo, al fine di migliorarne il comfort e l'abitabilità, e dunque la funzionalità.

In data 9 gennaio 2009 il Direttore dei Lavori, nonché progettista incaricato della elaborazione del progetto di perizia di variante per le motivazioni su espresse, ha presentato al Responsabile del Procedimento la documentazione predisposta ai fini della relativa approvazione.

In data 15 gennaio 2009 il Responsabile del Procedimento, constatata con apposita relazione la sussistenza di obiettive esigenze derivanti da circostanze sopravvenute e imprevedibili al momento della stipula del Contratto e, più in generale, constatata la sussistenza dei presupposti per procedere alle varianti in corso d'opera, ai sensi e dell'art. 12 del Contratto e dell'art. 132, comma 1, lett. b), I periodo, e d) e art. 132, comma 3, II periodo, D.lgs. 163/2006 e s.m.i., ha approvato la proposta di variante formulata dal Direttore dei Lavori.

In data 26 gennaio 2009 il Responsabile del Procedimento ha approvato il progetto di perizia di variante, sulla scorta della documentazione presentata dal Direttore dei Lavori. L'importo aggiuntivo di € 8.530.475,74, comprensivo degli oneri relativi alla sicurezza, calcolato mediante l'applicazione dei prezzi contrattuali e dei nuovi prezzi della Perizia Tecnica di Variante ha trovato copertura nel quadro economico finanziato per l'esecuzione dell'opera, ed in particolare nelle somme stanziare per imprevisti. Il quadro economico è stato pertanto adeguato mantenendo inalterato il totale complessivo di € 323.280.052,67. La data finale per l'ultimazione dei lavori, per effetto della Perizia di Variante, è stata ridefinita dal termine originario del 2 dicembre 2010 al 2 maggio 2011.

In data 27 gennaio 2009 il Direttore dei Lavori ha sottoposto all'Appaltatore la perizia tecnica di variante "Adeguamento alle caratteristiche dei terreni dell'intervento di consolidamento lato Viale Shakespeare e del sistema di impermeabilizzazione della platea di fondazione - ottimizzazione delle opere strutturali ed impiantistiche" (di seguito denominata "Perizia Tecnica di Variante") e conseguentemente sono stati

sottoscritti dal Direttore dei Lavori e dall'Appaltatore il verbale di concordamento dei nuovi prezzi e l'atto di sottomissione, relativi alla Perizia Tecnica di Variante.

In data 28 gennaio 2009, l'Amministratore Delegato di Eur Congressi S.r.l., con propria determinazione n. 2/08 ha approvato la Perizia Tecnica di Variante ed ha convocato l'Appaltatore per procedere alla stipula del Secondo Atto Aggiuntivo in pari data.

A tutto il 31 gennaio 2009, sono stati emessi n° 6 S.AL., per un importo complessivo corrisposto all'Impresa Appaltatrice pari ad € 20.196.361,47.

Al marzo 2009 i lavori vedono il completamento del 95% dello scavo, di tutte le paratie di bordo di contenimento del terreno costituente il perimetro di intervento, oltre alle opere di fondazione, iniziate da alcuni mesi: lungo Viale Asia è in corso il completamento dei setti in calcestruzzo volti a contrastare le paratie contenenti il terreno che verranno poi successivamente messe in comunicazione tra di loro con i solai trasferendo così le spinte orizzontali sugli stessi. Per quanto concerne Viale Shakespeare è in corso la fase inerente il completamento delle chiodature, ovvero dei tiranti che consentono di rendere le paratie salde in attesa della costruzione dei solai che conferiranno una stabilità permanente. Sempre in questa fase, oltre ai setti, si sta realizzando l'armatura principale di una delle pile sulle quali poggeranno i portali della teca; le pile previste sono dodici per quanto riguarda la teca e tre interne per la nuvola.

Si stanno eseguendo, inoltre, due dei tre tunnel tecnologici e cioè dei cunicoli nella parte più bassa a circa cinque metri dal piano dei garage che avranno le seguenti destinazioni d'uso: due di servizio rispettivamente dedicati alla struttura congressuale ed all'hotel, nei quali saranno contenute le distribuzioni impiantistiche il terzo indirizzato all'estrazione meccanica dei fumi per la ventilazione forzata dei parcheggi e delle sale congressuali. Sono state inoltre portate a termine le vasche d'accumulo dell'acqua per l'impianto antincendio.

La prossima fase che vedrà il suo espletamento durante l'estate prevede il completamento della fondazione sui quattro quadranti e del restante tunnel tecnologico oltre alla costruzione delle restanti pile della teca e di quelle interne della nuvola unitamente ai solai di copertura del piano parcheggi e del piano calpestio delle sale congressuali. L'obiettivo di questa fase è quello di completare la costruzione fino al livello stradale ed iniziare l'edificazione degli elementi che costituiscono la teca.

2) l'affidamento dei servizi di ingegneria per l'assistenza alla Direzione Lavori e Sicurezza

Con delibera del Consiglio di Amministrazione del 31 luglio 2007 è stato deciso di indire la procedura ristretta per l'affidamento del servizio di Construction Management (CM) per l'assistenza al Direttore dei Lavori ai sensi degli artt. 125, 126 e 127 del DPR n. 554/99 nonché misurazione, contabilità, pianificazione, controllo qualità e coordinamento sicurezza in fase di esecuzione dei lavori per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi – EUR attraverso una procedura ad evidenza pubblica ristretta e con il criterio di aggiudicazione di cui all'art. 83 del D. Lgs n. 163/2006.

Pertanto, si è proceduto alla pubblicazione del bando pubblico di cui sopra sui quotidiani locali e nazionali come da vigenti disposizioni, sulla GUCE del 07 agosto 2007, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 94 del 13 agosto 2007, sul sito internet istituzionale dell'EUR S.p.A. nonché su quello del Ministero Infrastrutture.

Alla data del 10 settembre 2007, è venuto a scadere il termine assegnato nel bando per presentare le domande di partecipazione alla gara in oggetto e che hanno fatto richiesta di partecipare alla procedura n. 5 candidati.

A seguito della fase di prequalifica, tenutasi nei giorni 15 e 20 settembre, 2007, la Commissione, all'uopo nominata, ha ammesso alla successiva fase di presentazione delle offerte n. 2 candidati. Alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sono giunti n. 2 plichi contenenti le offerte di cui trattasi.

Per procedere all'esame e alla valutazione delle offerte e tenuto conto della complessità e natura dell'appalto in oggetto, si è resa necessaria la nomina, con provvedimento dell'8 novembre 2007, di una Commissione Giudicatrice ai sensi dell'art. 84 del D. Lgs n. 163/2006, composta da esperti nello specifico settore cui si riferisce l'oggetto del contratto scelti nell'ambito degli elenchi già costituiti con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 24 luglio 2007.

I lavori della Commissione sono iniziati con una prima seduta riservata in data 16 novembre 2007, fissando, poi la prima seduta pubblica per l'apertura della busta A (offerta amministrativa) e B (offerta tecnica) per il giorno 20 novembre 2007.

In data 19 novembre 2007 il TAR Lazio, Sezione III bis, con Decreto Presidenziale n. 5272/07 e con Ordinanza n. 1338/07, in attesa dell'esame dell'istanza di ammissione con riserva alla gara in oggetto, formulata dalla Società Technip Italy S.p.A. e dalla Società Bureau Veritas Espanol S.A. in qualità di concorrenti esclusi dalla gara, ha disposto la sospensione della procedura di gara fino al 10 dicembre 2007, data della Camera di Consiglio nella quale il Collegio giudicante ha fissato la trattazione della sopra indicata istanza cautelare. La Commissione Giudicatrice, acquisiti gli atti del TAR Lazio, ha differito l'indizione della prima seduta pubblica a una data successiva al 10 dicembre 2007.

Le operazioni di gara, visto l'intervenuto rigetto del ricorso presentato al TAR, sono riprese il giorno 15 dicembre 2008 con la prima seduta pubblica e si sono concluse nella seduta pubblica del 21 dicembre 2007 con l'approvazione della graduatoria.

Con determina n. 01 dell'11 gennaio 2008 l'Amministratore Delegato, vista la comunicazione del RUP sugli esiti delle verifiche di Legge condotte, ha provveduto ad aggiudicare in via definitiva alla costituenda ATI tra DREES & SOMMER AG e ECOSFERA S.p.A. il servizio in oggetto per il corrispettivo di € 6.407.862,78 come risultato dagli esiti della gara.

Il Servizio è stato avviato con procedura di urgenza in data 11 gennaio 2008.

3) le procedure finalizzate al finanziamento dell'opera

Per quanto riguarda il finanziamento dell'opera il Decreto 30 novembre 2007 del Ministero delle Infrastrutture, pubblicato sulla GU n. 41 del 18 febbraio 2008, ha confermato l'attribuzione dell'ulteriore finanziamento a valere sui fondi delle Legge per Roma Capitale (L. 15 dicembre 1990, n. 396), per € 60.000.000 ripartite in quote di € 20.000.000 per le tre annualità 2007, 2008 e 2009, oltre al residuo di circa 32 milioni relativi al cosiddetto "primo finanziamento".

In data 17 maggio 2007 è stata approvata la Delibera Consiliare n. 82 con la conferma della Delibera di Giunta Comunale del 6 marzo 2007 con la quale era stata approvata l'assegnazione ad EUR S.p.A. dei nuovi contributi pubblici a valere su fondi di Roma Capitale per € 60 milioni, suddivisi in € 20 milioni all'anno dal 2007 al 2009, finalizzati alla la realizzazione del Nuovo Centro Congressi; con la stessa Delibera è stata approvata la nuova localizzazione e la cessione del diritto di superficie dell'area pubblica di Piazzale Marconi per la realizzazione dei parcheggi di standard del Nuovo Centro Congressi.

Con la consegna dei lavori avvenuta il 1 febbraio 2008 è maturato il diritto ad esigere la prima annualità del suddetto finanziamento pari ad € 20.000.000, erogato dal Comune di Roma alla Eur S.p.A. in data 18 novembre 2008 e da quest'ultima girato alla controllata Eur Congressi s.r.l., in virtù della citata Determinazione Dirigenziale del Comune di Roma n. 2409 del 24 dicembre 2008, con cui lo stesso ha preso atto della costituzione della Eur Congressi s.r.l. ed ha riconosciuto quest'ultima come soggetto titolare al ricevimento di tali contributi. A seguito di tale riconoscimento, si procederà con le attività di trasferimento della titolarità dei permessi di costruzione.

Il residuo delle risorse finanziarie necessarie per la realizzazione dell'opera saranno erogate da un pool di banche selezionate attraverso apposito confronto competitivo. Il contratto di finanziamento stipulato da Eur Congressi s.r.l. con il pool di banche (costituito da Unicredit Corporate Banking S.p.A., Unicredit Banca di Roma S.p.A., Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo S.p.A., MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A., Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.) è stato firmato il 1° agosto 2008.

Il suddetto finanziamento si articola in quattro linee di credito messe a disposizione di Eur Congressi, e più in particolare la:

1. linea Anticipo Contributi (pari ad euro 87,5 milioni), destinata a fornire un'anticipazione sui crediti maturati in relazione ai contributi per il pagamento parziale dei costi di progetto e delle spese generali;
2. linea Lavori (pari ad euro 240 milioni), destinata a fornire le risorse finanziarie per (a) il pagamento parziale dei costi di progetto, delle spese generali e del rimborso del finanziamento soci concesso e (b) il pagamento dei costi finanziari relativi alla Linea Lavori, alla Linea Anticipo Contributi e alla Linea IVA;
3. linea IVA (pari ad euro 64 milioni), destinata a garantire le risorse finanziarie per il pagamento dell'IVA da corrispondersi in relazione ai costi di progetto ed alle spese generali sostenuti dal Eur Congressi S.r.l.;
4. linea Revolving (pari ad euro 5 milioni) destinata a fornire le risorse finanziarie per il pagamento delle spese generali, anche tramite costituzione di apposita riserva.

L'ammontare massimo del finanziamento è pari a 396,5 milioni di euro e le principali condizioni che lo regolano sono le seguenti:

- si tratta di finanziamento "non recourse", nel senso che Eur Congressi risulta l'unica beneficiaria e, tendenzialmente, l'unica responsabile del finanziamento, nonché dei contratti commerciali destinati a ripagare il finanziamento stesso e dei contratti volti alla realizzazione del nuovo polo congressuale;
- la durata del prestito è di 5 anni di preammortamento, a seguito del quale EUR Congressi sceglierà se rimborsare integralmente il finanziamento residuo oppure se prolungarlo per ulteriori 25 anni.
I tassi applicati saranno calcolati con riferimento all'Euribor a 6 mesi più uno spread in funzione delle diverse linee attivate. Per la linea lavori lo spread applicabile è compreso tra lo 0,95% e l'1,40% in funzione della durata; per le altre linee lo spread è pari allo 0,70%.
- la facoltà di Eur Congressi di presentare la richiesta di erogazione del finanziamento è sospensivamente condizionata al verificarsi di una serie di condizioni.
Fra le principali, il finanziamento è subordinato alla vendita dell'Albergo annesso al Nuovo Centro Congressi, alla condizione che Eur Congressi sia il nuovo e unico soggetto titolare di tutte le iniziative in ambito congressuale – e dunque anche dei contributi pubblici (Roma Capitale) – e alla sottoscrizione dei contratti di garanzia.

Anche al fine di diminuire l'esposizione debitoria finale è stata pertanto avviata una gara per la vendita dell'Albergo annesso al Nuovo Centro Congressi di cui sopra, gestita da Advisor esterni.

A giugno 2008, la procedura di gara per la vendita dell'albergo è giunta a conclusione senza che si siano ricevute offerte vincolanti da parte dei manifestanti interesse. Tale situazione è chiaramente imputabile alla crisi dei mercati finanziari e immobiliare, peraltro da quella data aggravatasi e perdurante. La Società, essendo di fatto andata deserta la gara per l'acquisto dell'albergo annesso al Nuovo Centro Congressi, ha avviato una serie di trattative per addivenire all'alienazione dell'immobile ad un prezzo compatibile con il business plan, ma a tutto il 2008 tali trattative non si sono concretizzate in un contratto preliminare, determinando il perdurare del blocco dell'erogazione del finanziamento bancario per la costruzione dell'opera.

Al fine di superare lo stallo determinato dal mancato verificarsi della condizione sospensiva relativa alla sottoscrizione del Contratto Preliminare di Compravendita dell'Albergo, in esito ai colloqui ed agli incontri intercorsi in argomento, i tecnici delle parti hanno individuato un'ipotesi di modifica del Contratto, da presentare agli organismi deliberanti sia degli istituti di credito che della Società, in grado di porre in essere le condizioni per:

- A. procedere, almeno in parte, al finanziamento oggetto del Contratto medesimo;
- B. guadagnare il tempo necessario per stipulare un preliminare di vendita dell'Albergo;

E' stata pertanto ipotizzata una soluzione rappresentata dalla sottoscrizione di apposito atto modificativo del Contratto, che preveda la parziale rinuncia delle condizioni sospensive del Contratto di Finanziamento non ancora verificatesi a fronte dell'assunzione di taluni ulteriori impegni da parte di Eur S.p.A. e di Eur Congressi S.r.l. In particolare, tale atto modificativo prevederebbe, tra l'altro,:

- rinuncia parziale da parte dei Finanziatori al proprio diritto di attendere il verificarsi della condizione sospensiva costituita dalla stipula del Contratto Preliminare di Compravendita dell'Albergo relativamente alla Linea Lavori; in particolare, la rinuncia parziale consentirà ad Eur Congressi di ottenere erogazioni a valere sulla Linea Lavori fino al 31.12.2009 e per un importo massimo complessivo di € 70 milioni e sulla Linea Iva fino al 31.12.2009 e fino a 25 milioni;
- una revisione delle condizioni economiche del finanziamento tramite aumento dello spread applicabile a tutte le linee, più che compensato dalla riduzione dei tassi di riferimento (Euribor) intervenuta dal 1° agosto 2008 ad oggi. Gli aumenti ipotizzati da parte delle banche si aggirerebbero su un valore dello 0,85% sulla linea lavori e dello 0,20% sulle altre linee rispetto al contratto originario.
- il rilascio di una garanzia autonoma a prima richiesta da parte di Eur S.p.A. a garanzia delle somme dovute a valere sulla Linea Lavori (v. amplius, successivo paragrafo);
- la concessione di un mandato da Eur S.p.A. al pool di banche indicate in precedenza per ristrutturare la posizione debitoria complessiva di EUR S.p.A..

Eur S.p.A. dovrebbe, pertanto, rilasciare, come detto, a favore dei Finanziatori – a garanzia della restituzione delle somme erogate ad Eur Congressi a valere sulla Linea Lavori – una garanzia autonoma a prima domanda sino all'importo massimo di 90 milioni di Euro. L'efficacia della suddetta garanzia sarebbe risolutivamente condizionata alla stipulazione del Contratto Preliminare di Compravendita avente ad oggetto l'Albergo, in forma e sostanza soddisfacente per i Finanziatori.

Secondo quanto negoziato con i Finanziatori, la garanzia di Eur S.p.A. verrebbe definitivamente meno qualora:

- I. la cessione dell'Albergo ad un terzo avvenga a condizioni ritenute soddisfacenti per i finanziatori;
- II. la cessione dell'Albergo ad un terzo avvenga ad un corrispettivo inferiore al minimo ritenuto soddisfacente dai finanziatori e la differenza venga versata da Eur S.p.A. in applicazione dell'Accordo di Capitalizzazione già sottoscritto e che dovrebbe essere all'uopo modificato;
- III. la cessione dell'Albergo avvenga in favore di Eur S.p.A. alle condizioni ritenute soddisfacenti dai finanziatori.

In aggiunta a quanto sopra, ad ulteriore rafforzamento della garanzia, i Finanziatori chiedono che Eur S.p.A. costituisca in pegno in loro favore somme di denaro o titoli emessi dallo Stato italiano, per un importo pari all'importo massimo garantito (come detto 90 milioni di euro), ovvero, se inferiore, per un importo pari al 130% dell'importo erogato al Prenditore a valere sulla linea lavori qualora si verifichi uno degli eventi di seguito descritti:

- a) il capitale sociale di Eur S.p.A. cessi di essere detenuto dal Ministero dell'economia e delle finanze e dal Comune di Roma;

- b) Eur S.p.A. conceda, senza il preventivo consenso scritto dei Finanziatori, pegni o ipoteche o garanzie reali di qualsiasi altra natura sui propri beni, materiali o immateriali, o sui propri crediti, presenti o futuri, a favore di altri creditori, ad eccezione di pegni e ipoteche relative all'indebitamento consentito;
- c) Eur S.p.A. assuma o mantenga, senza il preventivo consenso scritto dei Finanziatori, direttamente o indirettamente, un indebitamento finanziario per un ammontare superiore all'indebitamento consentito;
- d) Eur S.p.A. distribuisca dividendi o riserve ovvero rimborsi il capitale o paghi gli interessi di finanziamenti soci o in altro modo effettui pagamenti a favore dei soci, fatta eccezione per i dividendi che siano stati già deliberati.

Si segnala che l'iter per la sottoscrizione dell'Atto Modificativo del contratto di finanziamento del 1° agosto 2008 è già in fase avanzata, esso è stato approvato dalla Società, è stato condiviso con le banche, dalle quali è in fase di approvazione, e, pertanto, la conclusione dell'operazione è attesa entro la prima metà del mese di aprile 2009.

4) l'affidamento dei servizi di ingegneria per il collaudo tecnico amministrativo

EUR S.p.A. in data 28 gennaio 2008 ha pubblicato sul proprio sito Web un avviso di gara con procedura negoziata ai sensi dell'art. 57, commi 2), lett. C), e 6, del D.lgs. 163/96, per la selezione di una terna di collaudatori all'interno della quale scegliere il componente cui affidare il collaudo statico.

L'OICE (Associazione delle organizzazioni di ingegneria, di architettura e di consulenza tecnico-economica) con lettera del 1 febbraio ha contestato ad EUR S.p.A. la carenza di pubblicità del bando a livello nazionale e sulla GU.CE e il ricorso alla procedura negoziata per motivi di urgenza. La contestazione viene trasmessa dall'OICE alla direzione generale Mercato interno della Commissione europea e all'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici.

EUR S.p.A., con nota del R.U.P. in data 4 febbraio, risponde all'OICE e per conoscenza all'Autorità di Vigilanza ed alla direzione generale Mercato interno della Commissione europea, fornendo i necessari chiarimenti sulle censure mosse all'operato della Società nella procedura in oggetto.

EUR S.p.A., al fine di una maggiore diffusione del bando, e pur non rilevandone l'obbligo, in data 4 febbraio ha trasmesso il bando di gara alla GU.CE, prorogando i termini per la trasmissione della domanda di partecipazione dal 16 febbraio 2008 al 27 febbraio 2008.

In data 4 marzo 2008 il CDA di EUR S.p.A. preso atto e discusso nel merito il procedimento di gara effettuato, tenuto conto dell'avvenuto chiarimento con l'OICE, vista l'aggiudicazione provvisoria della gara di collaudo per il solo componente delle Commissioni Collaudatrice, altresì qualificato per l'incarico di Collaudatore Statico, visto l'infruttuoso esito della gara per le restanti due posizioni di componente della Commissione di Collaudo e considerata l'urgenza, già motivata nel bando di gara, di provvedere alla denuncia al Genio Civile del progetto strutturale, con contestuale designazione del Collaudatore Statico per dare avvio ai lavori in coerenza con il cronoprogramma di offerta e di contratto, ha autorizzato l'espletamento di una nuova procedura di gara per la selezione dei due restanti componenti la commissione di collaudo.

In data 20 marzo viene pubblicato il bando di gara per la selezione di due dei tre commissari cui affidare l'incarico di collaudo tecnico-amministrativo.

In data 28 aprile, è pervenuta ad EUR S.p.A. una nota dell'Autorità di Vigilanza prot. 23727/08, datata 21 aprile 2008, indirizzata al RUP (ai sensi art. 8 D.P.R. 554/99) e relativa all'esposto dell'OICE del 1 febbraio 2008, che allega la Deliberazione del Consiglio dell'Autorità n. 12 del 2 aprile 2008 e nel contenuto ripropone la censura già mossa dall'OICE. L'Autorità, ritiene, inoltre che anche la seconda gara, per il completamento della tema di Collaudo, oltre che viziata dalle carenze della prima gara, mantenga un'eccessiva limitazione della partecipazione dei concorrenti richiedendo, tra i requisiti, di aver svolto negli ultimi dieci anni prestazioni di collaudo tecnico-amministrativo, senza una equiparazione di queste con eventuali prestazioni di progettazione e/o direzione lavori.

La comunicazione dispone l'invio della Deliberazione al R.U.P. per le valutazioni di competenza alla stregua delle indicazioni di cui in motivazione, valutazioni da comunicare entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della stessa, nonché all'esponente OICE.

In data 20 maggio il RUP ha inviato all'Autorità e p.c. all'OICE, la nota prot. Eur n. 2378/08 di risposta alle censure mosse, contenente controdeduzioni puntuali in ordine alla legittimità dei procedimenti intrapresi, in coerenza con quanto valutato e deliberato dal CDA di Eur in data 4 marzo 2008.

In data 1 luglio l'Autorità con nota prot. N. 38962, protocollo ricezione EUR in data 7 luglio 2008 – n. 3139, ha reso noto, che nelle adunanze del 4 e 5 giugno 2008, esaminato il contenuto della nota del 20 maggio 2008 del RUP, il Consiglio dell'Autorità ha ritenuto di confermare le proprie osservazioni già formulate con la Deliberazione n. 12 trasmessa il 21 aprile 2008 ed ha disposto il monitoraggio dell'Appalto, nonché l'invio degli atti alla Procura della Repubblica ed alla competente Corte dei Conti.

In data 10 luglio il RUP ha inoltrato all'Autorità una nota di richiesta di accesso ai documenti amministrativi, ai sensi dell'art. 22 della L. 241/1990, relativamente ai verbali dell'adunanza del 4 e 5 giugno, costituendo tali atti la motivazione del provvedimento dell'Autorità, anche al fine di eventualmente conformare le proprie future valutazioni alle mozioni esposte dall'Autorità.

Come stabilito nella seduta del CDA del 31 luglio 2008, si è proceduto, in data 5 agosto 2008 alla comunicazione ai concorrenti aggiudicatari dell'annullamento, in autotutela, delle gare già esperite.

Il nuovo bando di gara, con procedura aperta, per la selezione dei tre membri componenti la Commissione Collaudatrice secondo le indicazioni e prescrizioni emanate dall'Autorità di Vigilanza negli atti notificati ad EUR S.p.A., è stato pubblicato sulla GUCE e sul sito internet di EUR S.p.A. il 08 Agosto 2008, sulla GURI n. 95 del 18 Agosto 2008, sui quotidiani nazionali (Corriere della Sera e Il Sole 24 Ore) e locali (La Repubblica e Il Messaggero) il 18 Agosto 2008, sul sito del Ministero delle Infrastrutture – Servizio Contratti Pubblici il 19 Agosto 2008, con termine per la presentazione delle offerte fissato per il giorno 23 settembre 2008.

La procedura predetta ha registrato la presentazione di una sola offerta da parte di una costituenda ATI.

A seguito dell'esame da parte della Commissione di gara, appositamente nominata, dell'offerta presentata dalla costituenda ATI, nella prima seduta pubblica del 25 settembre 2008 è stata disposta l'esclusione dell'unico

partecipante, per mancata presentazione all'interno della busta "A" delle dichiarazioni di cui al combinato disposto dei §§ 12.1.1 lettere e) ed f) e 12.1.2 del "Disciplinare di gara" da parte dei Singoli Professionisti designati. Conseguentemente, è stato pubblicato avviso di esito infruttuoso della gara.

Con nota prot. 49800/08/SS.GG. del 4 settembre 2008 l'Autorità ha fissato un'audizione di EUR SpA per il giorno 17 settembre. All'audizione i vertici Societari hanno fornito tutti i necessari chiarimenti e l'Autorità ha preso atto dell'avvenuto annullamento, in autotutela, delle gare di servizi di Collaudo esperite per le conseguenti comunicazioni di avvenuta regolarizzazione alla Procura della Corte dei Conti ed alla Procura della Repubblica.

Successivamente è entrato in vigore il D.Lgs. 11 settembre 2008, n. 152, recante "Ulteriori disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante il Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, a norma dell'articolo 25, comma 3, della legge 18 aprile 2005, n. 62". Per effetto del citato decreto correttivo la disciplina relativa ai servizi di collaudo è stata modificata. L'art. 120, comma 2-bis, D.Lgs. 163/2006 prevede la priorità per la stazione appaltante di affidare l'incarico di collaudo a dipendenti propri o di altre amministrazioni aggiudicatrici, con elevata qualificazione in riferimento all'oggetto del contratto, secondo determinati criteri preventivi e nel rispetto del principio di rotazione e trasparenza. La nuova norma precisa altresì che, nel caso di interventi finanziati da più amministrazioni, la stazione appaltante fa ricorso prioritariamente a dipendenti appartenenti a dette amministrazioni sulla base di specifiche intese che disciplinano i rapporti tra le stesse.

Considerata l'urgenza di sostituire il collaudatore statico, nel frattempo dimissionario per impegni istituzionali improrogabili, l'AD di EUR S.p.A., condivisi gli esiti dell'istruttoria condotta dal Responsabile del Procedimento, a conclusione della quale è stato verificato il possesso dei requisiti richiesti ex art. 120, comma 2-bis, D.Lgs. 163/2006, con Determinazione n. 51 del 18 novembre 2008, ha affidato all'Ing. Valerio Saccà, dirigente di EUR S.p.A., l'incarico di collaudatore statico e componente la Commissione di collaudo e disposto la cessazione del citato incarico dell'Ing. Balducci.

Nello stesso tempo la verifica predetta ha fatto emergere l'indisponibilità all'interno della stessa Eur S.p.A. delle altre due figure idonee a ricoprire gli incarichi di componenti la Commissione di collaudo. Al fine di ricorrere a dipendenti appartenenti alle Amministrazioni finanziatrici cui affidare i predetti incarichi il CDA di Eur S.p.A. ha approvato gli appositi criteri di competenza ed esperienza ex art. 120, comma 2 bis, d.lgs. 163/2006.

Eur S.p.A. ha provveduto, pertanto, a richiedere al Ministero delle Infrastrutture e Trasporti ed al Comune di Roma, in qualità di Amministrazioni finanziatrici, una rosa di candidati cui affidare il predetto incarico previa verifica della ricorrenza dei requisiti richiesti secondo i criteri stabiliti.

E' attualmente in corso la procedura di nomina dei Collaudatori selezionati tra i candidati resi disponibili dalle Amministrazioni interessate; il procedimento in parola dovrebbe terminare entro la prima metà di aprile con l'insediamento della commissione di collaudo.

Parcheggi pertinenziali e pubblici al servizio del Nuovo Centro Congressi

Il procedimento per la realizzazione dei parcheggi di standard urbanistici è stato riunificato dagli Uffici Comunali in esito alla Delibera Consiliare n. 82 del 17 maggio 2007 con il rilascio di un unico "permesso di costruire", in data 23 luglio 2007, sia sul progetto esecutivo del Nuovo Centro Congressi, redatto

dall'Architetto Massimiliano Fuksas; sia sul progetto dei parcheggi di Piazzale Marconi predisposto internamente dagli Uffici della Società.

Lo strumento individuato per la realizzazione e gestione dei parcheggi è la Concessione di progettazione, costruzione e gestione.

In data 15 aprile 2008, gli Uffici Comunali hanno messo a disposizione i pareri e le prescrizioni di conferenza dei servizi riguardo al Progetto unificato del Nuovo Centro Congressi e del Parcheggio al Piazzale Marconi, comprese le indicazioni della Soprintendenza per i beni archeologici di Roma;

In data 17 giugno 2008 Eur Congressi S.r.l. ha affidato all'associazione CESAR l'incarico di una consulenza tecnica specialistica relativa alla progettazione superficiale del parcheggio Marconi, per ottemperare alle prescrizioni di Conferenza dei Servizi.

In data 14 luglio 2008 il Responsabile Unico del Procedimento ha predisposto i documenti ed il quadro economico per il completamento della progettazione del Parcheggio Marconi e la successiva indizione della gara di appalto per la progettazione (definitiva ed esecutiva), costruzione e gestione.

Il progetto di sistemazione superficiale, a seguito di incontri ed approfondimenti è stato consegnato alla Soprintendenza in data 3 dicembre 2008;

Allo stato attuale è programmata una definitiva revisione degli elaborati da parte della Soprintendenza per il rilascio del parere prescritto in Conferenza dei Servizi.

Agli esiti delle valutazioni della Soprintendenza il progettista procederà al completamento del progetto preliminare avanzato, prelieve opportune verifiche presso le altre Amministrazioni competenti, ai fini dell'indizione della gara di appalto per la progettazione (definitiva ed esecutiva) costruzione e gestione del Parcheggio di Piazzale Marconi.

Parcheggio interrato di Piazzale Sturzo

Il 25 gennaio 2007 EUR S.p.A. ha confermato al Comune di Roma l'interesse alla attuazione della scheda del Piano Urbano Parcheggi intestata all'ex Ente EUR che prevedeva la realizzazione del parcheggio interrato di Piazzale Sturzo e Piazzale Asia.

Il 5 aprile 2007 EUR S.p.A. presentava il "progetto preliminare integrato" del parcheggio interrato in oggetto e chiedeva che la realizzazione dello stesso venisse prevista dal Piano Parcheggi del Sindaco istituito con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3543 del 2006.

Il 28 maggio 2007 si otteneva l'occupazione del suolo per poter procedere a effettuare i sondaggi geologici e geognostici necessari per la redazione del progetto oltre a quelli necessari a ottenere il nullaosta della Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma.

Il 31 maggio 2007 con deliberazione n. 31 il Sindaco inseriva il parcheggio interrato di Piazzale Sturzo tra le opere previste dal proprio Piano Parcheggi considerandolo tra gli interventi da eseguire con priorità per risolvere il grave problema dell'emergenza traffico della città di Roma.

Conoscendo l'intenzione del Comune di Roma di chiudere definitivamente il Piano Urbano Parcheggi del 1989/91 (P.U.P. 89/91 nel quale EUR S.p.A. era titolare della scheda che prevedeva la realizzazione del parcheggio interrato di Piazzale Sturzo e di Piazzale Asia) il 28 giugno 2007 EUR S.p.A. ha chiesto al Comune di Roma di ricollocare i posti auto previsti dalla scheda PUP 89/91 ma non realizzabili nel parcheggio di Piazzale Sturzo in altre aree site nel quartiere e in particolare a Viale Civiltà del Lavoro e a Piazzale Nervi.

Con Ordinanza 12 febbraio 2008, n. 90 il Sindaco di Roma, con i poteri di commissario, ha ordinato la realizzazione del progetto del parcheggio interrato di Piazzale Sturzo proposto da EUR S.p.A. e da attuarsi a cura di EUR S.p.A. stessa previa sottoscrizione di apposita convenzione trattandosi di suolo pubblico.

In data 11 aprile 2008 è stato pubblicato sul G.U.C.E. il bando di gara per l'esecuzione dei lavori. Le domande di partecipazione sono pervenute entro il 19 maggio 2008.

A Maggio 2008 si è conclusa la validazione del progetto definitivo in merito alle eventuali variazioni apportate dal progettista in esito alla Conferenza dei Servizi – ex articolo 47, D.P.R. 554/99.

In data 5 giugno 2008 è stata ridotta l'area di cantiere, come richiesto dal Municipio Roma XII, al fine di riconsegnare all'uso pubblico parte dei parcheggi precedentemente preclusi ed inseriti nell'area di cantiere.

Il 12 settembre 2008 il progetto definitivo del parcheggio Sturzo è stato validato per 546 posti auto complessivi. Il minor numero di posti auto del progetto validato rispetto ai 579o dell'ordinanza 90, deriva da prescrizioni dei competenti organi autorizzativi.

A Settembre 2008 sono state spedite le lettere d'invito per la gara per i lavori, cui era allegato il progetto validato.

Ad Ottobre 2008 è stata consegnata all'Ufficio Extradipartimentale parcheggi la documentazione da allegare alla Convenzione da stipulare con il Comune di Roma.

A Novembre 2008 con Ordinanza del Sindaco n. 129 è stato approvato il nuovo schema di Convenzione per il diritto di superficie da stipulare con il Comune di Roma. La stessa ordinanza riepilogava tutti i diritti sui parcheggi di EUR S.p.A. come segue:

- nell'allegato B della stessa ordinanza veniva indicato il parcheggio "Sturzo" fra gli interventi prioritari, per 579 posti auto
- nell'allegato C veniva indicato il parcheggio di v.le della Civiltà del Lavoro fra gli interventi avviati, per 825 posti auto

A dicembre 2008 è stata avviata la procedura per l'individuazione di soggetti interessati all'acquisto di "cosa futura" ovvero all'acquisto dei posti auto pertinenziali e/o alla gestione dei posti auto rotazionali. Nell'ambito

della procedura EUR si sta avvalendo della collaborazione di Banca Finnat Euramerica S.p.A. quale advisor per quel che riguarda i posti auto rotazionali, mentre per i pertinenziali sta svolgendo autonome attività di collocazione sul mercato, anche trasformando i posti auto pertinenziali in box, e quindi riducendone il numero.

A gennaio 2009 hanno avuto inizio le attività di monitoraggio sulle condizioni attuali degli edifici prospicienti il piazzale, come richiesto dal Comune di Roma, condotte dalla IBIS S.r.l.

Palazzo della Civiltà Italiana

I lavori di restauro delle facciate a cura del Ministero per i Beni e le Attività Culturali sono iniziati nel novembre 2003 e si sono conclusi il 3 ottobre 2007 a cura della Fenice Restauri s.r.l.

EUR S.p.A., in qualità di proprietario, ha ottenuto un certificato di Collaudo dei lavori effettuati dal Ministero a febbraio 2007, incompleto e non conforme rispetto al dettato del titolo XII del DPR 554/99.

Dopo la gara d'appalto ad evidenza pubblica per i lavori di ristrutturazione edilizia del Palazzo della Civiltà Italiana il 18 settembre 2007 il C.d.A. di EUR S.p.A. licenziava l'aggiudicazione definitiva dei lavori e il 7 dicembre 2007 veniva sottoscritto il contratto d'appalto con l'aggiudicatario.

EUR S.p.A., pur essendo terminati i lavori della Fenice Restauri di cui sopra, non riusciva rientrare in possesso del Palazzo. Pertanto il 18 dicembre 2007 EUR S.p.A. forzosamente è rientrata in possesso del Palazzo e subito dopo è stato effettuato il processo verbale di consegna all'aggiudicatario.

A causa della presenza di macchinari e mezzi d'opera della Fenice Restauri srl, i lavori sono però iniziati il 14 gennaio 2008.

I lavori sono principalmente quelli di 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 locatario.

Da gennaio a marzo 2008 sono state effettuate:

- le attività propedeutiche e di cantierizzazione dei lavori;
- le indagini archeologiche in corrispondenza dell'area per il polo tecnologico;
- le indagini geognostiche e geotecniche.

Ad aprile 2008 è stata nominata la Commissione di Collaudo in corso d'opera, e sono iniziati i lavori di:

- demolizione dei controsoffitti, propedeutici alle opere di consolidamento dei solai
- sistemazione dei cunicoli originari al piano terra
- rimozione delle lastre in marmo dei pilastri per la realizzazione del consolidamento tramite fibre di carbonio

A maggio 2008 sono state ultimate le attività di approfondimento di progettazione strutturale del sistema di consolidamento dei solai per aumentarne il carico da 350 Kg/mq a 650 Kg/mq a cura del Prof. Giorgio Croci.

Gli approfondimenti sono stati trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Roma, ottenendone il relativo nulla osta.

A giugno 2008 è iniziata la realizzazione dei pali per il polo tecnologico. Il sistema di tipo tradizionale, previsto inizialmente, è stato modificato con un sistema di tipo top-down, per non intaccare le alberature circostanti e per consentire la realizzazione della copertura in tempi brevi.

A luglio 2008 sono iniziate le attività propedeutiche al consolidamento (ponteggi, demolizioni tavelle e forature per tiranti in acciaio).

A settembre 2008 è iniziata la posa in opera delle piastre in acciaio e dei relativi tiranti in ferro per il consolidamento dei solai. Le attività di cui sopra sono state programmate in modo tale da effettuare il consolidamento alternando porzioni di solaio per piano. In questo modo è stato possibile lavorare su tutti i piani contemporaneamente riducendo i tempi di fine lavori.

A novembre 2008 è stato sottoscritto un accordo preliminare con la Fondazione Valore Italia (soggetto giuridico istituito dal Ministero per le Attività Produttive e destinato alla realizzazione e gestione dell'Esposizione Permanente del Made in Italy e del design italiano) per tutta la superficie utile del Palazzo della Civiltà Italiana, escluse le aree da locare al Ministero per i Beni e le Attività Culturali per compensare con canoni di locazione a scomputo i lavori realizzati dall'impresa Fenice Restauri s.r.l. di cui sopra.

A dicembre 2008 il Direttore dei Lavori e la Commissione di collaudo in corso d'opera hanno riscontrato alcune problematiche relative alla cattiva/mancata esecuzione di alcune lavorazioni effettuate dalla Fenice Restauri s.r.l..

Conseguentemente, il RUP ha scritto al Ministero contestando tali problematiche, rilevando inoltre l'assenza del Piano di Manutenzione dell'opera e delle sue parti e della polizza assicurativa decennale a copertura dei danni derivanti dai difetti di esecuzione dell'opera, entrambi prescritti dalla vigente legislazione in materia di lavori pubblici. La Società è pertanto in attesa di ricevere la documentazione mancante, opportunamente già richiesta al Ministero.

Il 30 gennaio 2009 EUR S.p.A. ha approvato la "perizia di variante", redatta dal Direttore dei Lavori su autorizzazione del RUP, relativa alle modifiche ai lavori di consolidamento e approfondimenti progettuali richiesti dalla Soprintendenza. Di conseguenza, l'ultimazione dei lavori di ristrutturazione (a seguito della perizia di variante) è prevista entro dicembre 2009.

Programma urbanistico EUR – Castellaccio

Successivamente alla sottoscrizione, nel dicembre 2003, della Convenzione Urbanistica per disciplinare i rapporti tra Comune di Roma e società proprietarie dei terreni del comprensorio denominato "Castellaccio",

il 9 novembre 2004 è stato firmato l'Atto di Ricomposizione dei Terreni per localizzare le cubature di diritto dei vari soggetti e con tale atto ad EUR S.p.A. è stata attribuita un'area fabbricabile "compensativa" di circa 1.500 mq per collocarvi la volumetria spettante a fronte della prevista cessione al Comune di Roma di altre aree di proprietà societaria per le quali, all'interno del comprensorio, la destinazione prevista è a parcheggio pubblico. Al momento della firma della Convenzione Urbanistica del 2003, sulle aree da cedere insisteva un circolo sportivo, locato alla Federazione YMCA, ed EUR S.p.A. ha dovuto rilasciare al Comune di Roma, a garanzia della cessione delle aree libere da "cose e persone", una fideiussione mediante la Banca Popolare di Sondrio per circa 3,2 milioni di euro.

EUR S.p.A. ha raggiunto successivamente un accordo sia con la società Europarco sia con il Comune di Roma, per inserire nella prevista variante al Programma urbanistico Castellaccio la cessione, da parte del Comune, di un terreno sul quale realizzare un nuovo complesso sportivo da destinare alla Federazione YMCA in cambio della liberazione delle aree occupate e destinate a parcheggio.

In data 23 dicembre 2005 è stata formalizzata la vendita - a società del gruppo Parnasi - dell'area fabbricabile compensativa di 1.500 mq con capacità edificatoria di 18.643 mc ad un prezzo di circa 6 milioni di euro.

In data 16 novembre 2006 il Consiglio Comunale ha adottato la delibera di variante al Programma urbanistico Castellaccio con determinazione n. 180.

In data 6 dicembre 2007 è stato firmato l'Atto d'Obbligo relativo alla variante al "Programma urbanistico Castellaccio", propedeutico alla firma della variante della Convenzione Urbanistica del 2003.

In data 20/5/08 è stata firmata la variante alla Convenzione urbanistica del 2003 con tale provvedimento è stato disposto:

- il trasferimento gratuito dal Comune all'EUR S.p.A. dell'area per la ricollocazione del centro sportivo YMCA ;
- la cessione da parte di Eur S.p.A. al Comune di Roma delle aree necessarie alla realizzazione del parcheggio di standard;
- l'impegno a cedere da parte di Eur al Comune di Roma le aree ancora occupate da YMCA e da altro conduttore (Caravan Auto).

A garanzia della suddetta prevista cessione è stata presentata una nuova fideiussione bancaria di circa € 1.500.000 a riduzione e sostituzione di quella presentata nel 2003.

Tale fideiussione rimane a garanzia delle aree previste in cessione ed a oggi occupate da Ymca e da Caravan Auto.

Attualmente è in corso:

- la predisposizione dei frazionamenti catastali per cedere formalmente al comune le aree lasciate libere da YMCA e sulle quali è stato realizzato il previsto parcheggio pubblico ;

- il rilascio del Permesso di Costruire da parte del Comune ad EUR S.p.A. per la realizzazione del nuovo impianto sportivo YMCA sulla nuova area ;
- la liberalizzazione delle aree occupate da Caravan Auto secondo la tempistica dettata da Europarco, soggetto attuatore del programma urbanistico.

Programma di riqualificazione dell'EUR

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:

- il Piano di valorizzazione delle aree verdi;
- il Progetto unitario della Centralità locale della Laurentina;
- il Piano di valorizzazione degli edifici di proprietà EUR;
- il Piano della mobilità e della sosta.

Poiché tali iniziative, avviate nel 2004 rilevavano un diverso stato di avanzamento e definizione, nonché uno stato differenziato di conformità con gli strumenti urbanistici generali e attuativi, si rendeva necessario, già nel 2005, un provvedimento comunale di recepimento dei temi del programma di riqualificazione dell'EUR che allo stesso tempo adottasse i primi atti per l'avvio dell'attuazione delle proposte.

Il Piano di valorizzazione delle aree verdi

Il Piano è finalizzato alla realizzazione di 5.900 mq di nuovi servizi nei parchi ed interventi di valorizzazione e di restauro degli spazi aperti. E' stata quindi predisposta una delibera che prevedendo gli obiettivi citati avviasse l'attuazione del piano stesso.

La Giunta Comunale, nella seduta dell'8 agosto 2006 con Decisione n. 141, ha adottato il Piano affidando altresì ad EUR S.p.A la manutenzione delle aree verdi e delle alberature stradali situate lungo le controstrade di via Cristoforo Colombo nel tratto ricompreso nel quartiere EUR.

Con deliberazione 22 febbraio 2007, n. 17 il Consiglio Municipale del XII Municipio ha espresso parere favorevole al Piano delle aree verdi condizionato alla eliminazione delle cubature previste al parco del lago e riducendo la cubatura complessiva a un totale di 4.200 mq.

Il 18 settembre 2007 il piano è stato esaminato dalla Commissione Consiliare Ambiente che ha deciso di procedere nell'esame congiuntamente alla Commissione Consiliare Urbanistica.

Nella seduta del 5 febbraio 2008 la Commissione Consiliare Urbanistica ha approvato un emendamento che prevede:

- il mantenimento di 750 mq di cubatura al laghetto e quindi un totale di 4.950 mq di servizi previsti dal Piano;
- il trasferimento della manutenzione ordinaria dei sottoponti di V.le Cristoforo Colombo a EUR S.p.A.;

- la gestione a EUR S.p.A. dei distributori carburanti situati nelle aree verdi stradali lungo le controstrade di via Cristoforo Colombo nel tratto ricompreso nel quartiere EUR

Sono state quindi redatte le controdeduzioni da parte del Dipartimento VI alle osservazioni presentate dal Municipio XII e all'emendamento della Commissione Consiliare Urbanistica e presentate in data 19 marzo 2008 al Segretariato Generale del Comune di Roma.

In data 21 marzo 2008 il Dipartimento VI ha chiesto ad EUR S.p.A. di aggiornare il Piano alle controdeduzioni. Con Deliberazione n. 72 del 9 aprile 2008 il Piano è stato adottato da parte del Commissario Straordinario nell'esercizio dei medesimi poteri spettanti al Consiglio Comunale.

In data 18 giugno 2008 il piano è stato pubblicato all'albo pretorio ed al municipio XII, a luglio 2008 sono scaduti i termini della pubblicazione e ad agosto 2008 quelli relativi alla presentazione delle osservazioni al piano.

L'iter amministrativo successivo, ai sensi della L.R.L. n. 36/87, per addivenire all'approvazione del piano è il seguente:

- deliberazione di controdeduzioni alle osservazioni pervenute;
- trasmissione alla Regione Lazio;
- deliberazione di consiglio Comunale di approvazione del piano ed inizio dell'attuazione da parte di EUR S.p.A..

Entro la prima metà del 2009 si prevede, da parte dell'Amministrazione comunale, l'invio alla Regione Lazio della delibera di controdeduzioni alle osservazioni pervenute.

Il progetto unitario della Centralità Locale della Laurentina

A seguito del Protocollo d'intenti firmato nel luglio 2004 si rendeva necessario un provvedimento comunale che adottasse i primi atti per l'avvio dell'attuazione della proposta in oggetto. E' stata quindi predisposta una delibera che prevedeva la realizzazione di una cubatura a fronte di precedenti diritti edificatori societari esistenti su aree societarie e di fatto annullati dall'adozione del Piano Regolatore Generale. Tale delibera prevedeva la realizzazione della cubatura su un'area in variante alle previsioni del PRG recentemente adottato e pertanto si rendeva necessario avviare la procedura amministrativa dell'"Accordo di Programma", necessaria per espletare la procedura di variante urbanistica.

La proposta di rilocalizzazione dei diritti urbanistici soppressi scaturisce da precedenti diritti edificatori esistenti su altre aree (soppressi dal Nuovo Piano Regolatore) che ridotti e convertiti ad uso privato, vengono trasferiti sul terreno di Via di Vigna Murata, angolo Via Colle della Strega. Nello "Schema Preliminare di assetto" i diritti edificatori precedenti (pari a 19.012 mq), destinati prevalentemente a servizi pubblici, di quartiere e residenziale, sono stati ridotti a 9.159 mq e convertiti in servizi privati, commerciale e abitativo.

Nel gennaio 2006 si è quindi pervenuti alla Decisione di Giunta comunale n. 7 del 18 gennaio 2006 con la quale si formulavano gli indirizzi al Sindaco per la promozione e la sottoscrizione dell'Accordo di Programma.

Successivamente con la scadenza del mandato della Giunta Comunale del 2006 e le successive elezioni amministrative, si è determinato lo stop dell'iter ed il suo riavvio dalla fase iniziale.

Nelle more dell'approvazione del cambio di destinazione d'uso, a ottobre 2006 la Società ha deliberato di procedere alla vendita del terreno dando avvio ad una procedura competitiva volta ad individuare un soggetto interessato all'acquisto del terreno. Si è quindi preliminarmente proceduto alla pubblicazione dell'invito a manifestare interesse all'acquisto del terreno, a fronte del quale sono pervenute 28 manifestazioni di interesse, di cui soltanto 11 hanno in seguito presentato anche offerte, sebbene non vincolanti.

In esito alla procedura di confronto concorrenziale sopra indicata, la Società ha sottoscritto contratto di compravendita del terreno per il corrispettivo di Euro 17.077.185 con società Cuma 6 S.r.l., risultata vincitrice della procedura competitiva. Il contratto di cessione dell'area è risolutivamente condizionato alla mancata sottoscrizione dell'Accordo di Programma entro i successivi 24 mesi dalla data di stipula del Contratto stesso, ossia entro il 22 dicembre 2008.

Il prezzo per la compravendita del Terreno è stato determinato in Euro 17.077.185,00, oltre IVA ripartito in tranches ai sensi dell'articolo III del Contratto; Cuma ha versato finora ad EUR, l'importo di Euro 5.123.155,50. A garanzia del pagamento della terza e quarta tranche del prezzo, ancora da incassare e pari a complessivi Euro 14.515.607,25 oltre IVA in data 2 febbraio 2007 CUMA ha consegnato ad EUR contratto autonomo di garanzia sottoscritto dalla Banca di Roma S.p.A. (in data 28 febbraio 2007 Cuma ha consegnato ad Eur una successiva lettera integrativa della garanzia sottoscritta dalla Banca di Roma S.p.A. relativamente all'importo corrispondente all'IVA).

A settembre 2007 EUR S.p.A ha presentato il nuovo progetto denominato "Schema preliminare di riferimento della Centralità locale Laurentina"; riavviando l'iter di approvazione che prevedeva una nuova edificazione in un'area, in variante rispetto al PRG adottato, per una SUL complessiva pari a 9.159 mq e la realizzazione di importanti opere e servizi pubblici.

Il 18 dicembre 2007 si è svolta la Conferenza dei Servizi interna al Comune di Roma per l'esame dello schema preliminare di riferimento della centralità locale "Laurentina", la cui conclusione è avvenuta alla fine del mese di gennaio 2008.

Il 5 febbraio 2008 EUR S.p.A. ha presentato agli uffici tecnici del Comune di Roma l'Atto d'Obbligo relativo agli obblighi assunti nei confronti del Comune di Roma per la realizzazione dell'intervento proposto.

In data 13 marzo 2008 il Dipartimento VI del Comune di Roma ha chiesto ad EUR S.p.A, a seguito dell'approvazione del Nuovo Piano Regolatore della città di Roma l'adeguamento degli elaborati allo strumento urbanistico appena approvato.

In data 17 aprile 2008 vengono consegnati al Comune di Roma gli elaborati grafici richiesti.

In data 23 aprile 2008 il Segretariato Generale in sede di vigilanza delle proposte di deliberazione dell'accordo di programma chiede ad EUR S.p.A. di modificare l'atto d'obbligo presentato in precedenza in quanto aveva necessità di avere maggior garanzia per tutte le obbligazioni individuate nello stesso atto.

In data 24 aprile la delibera avente ad oggetto il "Programma unitario di valorizzazione dell'EUR: indirizzi al sindaco, per la stipula di un accordo di programma finalizzato all'approvazione del programma d'interventi

da realizzare a cura di EUR S.p.A. in variante al PRG vigente" viene sottoposto alla firma del Commissario Straordinario nell'esercizio dei medesimi poteri spettanti al Consiglio Comunale, ma nuovamente l'interruzione del mandato della Giunta Comunale ha determinato lo stop dell'iter ed il suo riavvio dalla fase iniziale.

Alla fine di giugno 2008 EUR S.p.A. ha chiesto al nuovo assessore all'urbanistica del Comune di Roma un incontro per il riavvio dell'iter.

Nel corso dei due anni successivi alla Compravendita, EUR S.p.A. ha pertanto proseguito l'iter per completare la procedura per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma con il Comune di Roma, seppure l'onere di tale adempimenti ricadesse sul compratore ai sensi dell'articolo V del contratto di compravendita. Ciò è tuttavia avvenuto in conformità alle richieste ed indicazione degli uffici del Comune di Roma, i cui esponenti preferivano continuare ad interloquire con EUR S.p.A..

Nonostante gli sforzi profusi (e le reiterate assicurazioni dell'Assessore e del direttore del dipartimento), le vicende legate al Comune di Roma (tra cui l'indizione di elezioni amministrative e la costituzione di una nuova Giunta e di un nuovo Consiglio Comunale) hanno ritardato i tempi approvativi. Il 16 dicembre 2008 il Direttore del Dip. VI del Comune di Roma (Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio) e il Direttore della U.O. 2 (Pianificazione e Progettazione Generale) dello stesso Dipartimento, hanno inviato una comunicazione in cui confermavano che l'iter approvativo è "tutt'ora in corso", e che "non sono emersi ad oggi elementi contrari". Ciononostante alla data del 22 dicembre 2008, l'iter di approvazione dell'Accordo di Programma non era ancora arrivato a conclusione.

Stante la scadenza del termine del 22 dicembre 2008, la società acquirente ha ritenuto avverata la Condizione risolutiva del Contratto, costituita dalla mancata sottoscrizione appunto entro il termine del 22 dicembre 2008 della Convenzione con il Comune di Roma. Dinanzi a tale posizione, si è rammentata all'acquirente la previsione di cui all'art. V, comma 6, del contratto di compravendita, per effetto della quale, nel caso in cui l'acquirente medesimo non abbia posto in essere le attività necessarie per impedire l'avveramento della condizione risolutiva, la stessa dovrà ritenersi come non avverata.

Cuma 6 si è comunque detta disponibile a convenire, come consentito dal Contratto all'art. V, comma sette, una proroga del termine di avveramento della Condizione; tenuto conto del tempo trascorso e degli imprevisti maggiori oneri finanziari che verrebbe altrimenti a sopportare, Cuma stessa ha inoltre subordinato la propria disponibilità a prorogare il proprio impegno di acquisto alla modifica di talune pattuizioni negoziali di cui al Contratto che portino sostanzialmente, anche in considerazione delle attuali difficili condizioni del mercato immobiliare e finanziario, ad una rinuncia da parte di EUR delle sole garanzie finanziarie prestate.

Effettuati gli approfondimenti del caso, e tenuto conto altresì del persistente interesse al perfezionamento dell'operazione di entrambe le parti, è sembrato opportuno acquisire il risultato della proroga del termine per l'avveramento della Convenzione fino al 30 novembre 2009, mediante la stipula in data 21 gennaio 2009 di una scrittura con cui le Parti, nel comune interesse, hanno inteso prevenire anche l'insorgere fra esse di una lite con riguardo alla questione della Condizione.

Successivamente, a gennaio 2009, l'Assessore all'Urbanistica ha indicato in alternativa alla procedura dell'Accordo di Programma l'utilizzo della procedura della "variante ordinaria" al PRG ormai approvato.

Tale indicazione ha comportato da parte degli uffici comunali la verifica del percorso amministrativo indicato, la stesura di una nuova delibera e l'elaborazione di nuovi allegati grafici.

La delibera è attualmente al vaglio degli uffici del Segretariato Generale del Comune di Roma per l'approvazione di Giunta Comunale, a cui seguiranno i dovuti passaggi in Municipio, nelle commissioni consiliari e quindi in Consiglio Comunale.

Il piano di valorizzazione degli edifici

Il piano prevede essenzialmente cambi di destinazione d'uso da effettuare negli edifici societari a vantaggio della destinazione "commerciale e servizi" ed a scapito dell'attuale e prevalente destinazione ad uffici pubblici e l'aumento della superficie utile lorda (SUL) con la realizzazione di soppalchi.

L'attuazione del piano sarà attivata di volta in volta, secondo le esigenze di mercato.

Il piano della mobilità e della sosta

Il piano della mobilità e della sosta analizza lo stato della sosta dell'intero quartiere Eur ed individua nuovi parcheggi interrati da realizzare in più fasi temporali necessari per soddisfare gli standard richiesti dalle valorizzazioni immobiliari previste negli edifici societari.

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.

Palazzo dell'Arte Antica

La parte del Palazzo ristrutturata di recente è interamente locata. La gestione condominiale delle aree ristrutturate viene effettuata direttamente da Eur. A completamento della ristrutturazione sono state eseguite opere di manutenzione ciclica per una riqualificazione della chiostрина piccola.

Per i locali della Telehouse posti al seminterrato, dove è già attivo il CED a servizio di Poste Italiane oltre ad altri clienti, è stato redatto il documento di valutazione Rischio-Incendio.

Il locale commerciale a piano terra, già sede di una storica attività di ristorazione, è stato frazionato in quattro unità. Due di esse sono in fase di ristrutturazione, effettuata direttamente dai conduttori.

Palazzo dell'Arte Moderna

Il Palazzo è attualmente interessato da lavori di ristrutturazione generale che comprendono una superficie di circa 9.000 mq, pari a circa il 60% del palazzo.

A gennaio sono stati avviati i lavori per il 3° lotto al primo piano di mq 1750 con destinazione a pubblico esercizio (ristorante), e artigianato di servizio (sartoria), compresa la seconda scala esterna di sicurezza gemella di quella già realizzata nel 2° lotto, che saranno ultimati entro il primo semestre del 2009.

Si è inoltre proceduto alla definizione del progetto del 4° lotto al secondo piano, con destinazione ad attrezzature collettive (SPA), oltre alla riqualificazione dell'atrio d'ingresso da Viale Tolstoj e relativo scalone. I lavori relativi avranno inizio nei primi mesi del 2009.

A seguito di richieste da parte del conduttore (Gieffe Shop) si sta predisponendo il progetto di riqualificazione delle due chiostrine interne e del lastrico solare, con sistemazione a verde.

Sono stati ultimati gli interventi di ristrutturazione all'interno dei locali occupati dal Comando dell'Arma dei Carabinieri. Si è proceduto alla progettazione della riqualificazione dell'ingresso del Comando ed alle successive autorizzazioni.

Sono stati eseguiti, per conto del Comune di Roma - Direzione dei Sistemi Informativi, presso i locali della Telehouse, posti al seminterrato, dove è già attivo il CED a servizio dell'Ufficio Elettorale del Comune, interventi di implementazione dell'impianto di condizionamento-elettrico. E' stato redatto il documento di valutazione Rischio - Incendio.

Progetto "TSP" (Territorial Security Project)

Il progetto è stato oggetto di diversi ampliamenti ed integrazioni realizzati nel corso del 2008, ciò ha reso possibile un'ottimizzazione dello stesso consentendone la commercializzazione ad Enti e Società del quartiere, nonché un manifestato interesse anche da parte di altri Municipi (Ostia), per i quali è in corso uno studio di fattibilità.

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 ad Internet ed 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

Si è chiuso l'appalto per i lavori di adeguamento volti all'ottenimento del Certificato Prevenzione Incendi (CPI) per l'intero edificio.

E' stata presentata al Comando dei Vigili del Fuoco la richiesta di ottenimento del CPI per il Salone delle Fontane.

Sono iniziate le installazioni degli infissi REL, previste dal progetto presentato ai Vigili del Fuoco ed approvato dalla Sovrintendenza dei Beni Culturali.

Al piano primo è stato realizzato un nuovo impianto di condizionamento.

Sono stati ultimati tutti i lavori di ristrutturazione al piano secondo, che, attualmente, con l'ingresso di Postevita S.p.A. e di My Solution , è interamente locato. Anche il piano terra, con l'arrivo di Eurosyntec e con la locazione Marco Polo S.p.A. (dove è operativo il call-center di Acea800) è totalmente a reddito.

Nella porzione nord del piano primo è iniziata la ristrutturazione dei locali destinati a Cariparma.

Palazzo "ex Ristorante"

Successivamente alla regolarizzazione di alcune documentazioni tecnico/urbanistiche richieste dagli uffici comunali che ha comportato un fermo lavori e conseguente proroga del termine previsto per l'ultimazione degli stessi, a seguito del rilascio del permesso di costruire per le previste opere, sono stati ultimati al 30 giugno 2008 a cura del conduttore (Caffè Palombini) i lavori di completamento del padiglione esterno.

Palazzo dell'Archivio di Stato

I lavori di ristrutturazione dello Stilobate Destro, nei locali destinati a Risorse per Roma per una superficie di circa 600 mq., sono terminati ed il locatario è operativo negli uffici.

Palazzo delle Tradizioni Popolari

Sono in fase di ultimazione le opere di ristrutturazione, comprese le parti impiantistiche generali per la riqualificazione, ad uso commerciale, di alcuni locali posti ai piani seminterrato, terra e 1° piano a cura del cliente (PLEASURE).

Altresì sono in corso di ultimazione i lavori di ristrutturazione dei locali posti al piano secondo, afferenti lo stesso locatario, destinati ad uso ufficio.

Al piano secondo dello stesso edificio, sono terminate nel rispetto delle tempistiche contrattualmente previste le opere di manutenzione straordinaria, anch'esse a cura del cliente (ALLIANZ BANK).

Palazzo delle Scienze

Sono stati ultimati i lavori di ristrutturazione al piano terra per locazioni ad uffici; i locali sono stati consegnati ai rispettivi conduttori. (Hoyalens, Immobiliare Roma Eur),

Le ristrutturazioni nei locali al piano seminterrato, effettuate direttamente dal Locatario (S&PA), e la realizzazione di una nuova cabina elettrica di media tensione, sono terminate e gli uffici sono operativi.

Altresì sono stati ultimati i lavori di ristrutturazione per circa mq.1300 in altri locali dell'edificio posti al piano terra, locati ad una agenzia bancaria (FINEKOBANK).

Fungo

Attualmente è sottoposto ad opere di manutenzione straordinaria consistenti in una revisione generale e risanamento della facciata; opere di impermeabilizzazione della copertura; sostituzione di alcuni degli infissi; verifica e impermeabilizzazione della vasca; infine, messa a norma degli impianti di terra e di protezione contro le scariche atmosferiche.

Salvo complicazioni i lavori dovrebbero essere conclusi entro aprile 2009.

Locali ex PICAR

Successivamente l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni presso gli organi competenti si è dato seguito all'affidamento e conseguente inizio delle lavorazioni per la realizzazione di un ristorante e di un centro fisioterapico. Il termine dei lavori è previsto per maggio 2009.

Per le vicende sopravvenute dopo il 31 dicembre 2008, vedasi il capitolo specifico ("fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio").

Palazzo dei Congressi

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, sono stati realizzate nuove unità ufficio operative di EUR S.p.A.

Si è conclusa la riqualificazione funzionale del lastrico solare della terrazza lato J.F. Kennedy attraverso un'operazione di recupero filologico complessiva.

Nell'ottica di un potenziamento/flessibilità delle caratteristiche funzionali dell'intero edificio, sono state effettuate opere di modernizzazione delle dotazioni tecnologiche ai fini allestitivi per la predisposizione dell'aula magna anche a sala cinematografica.

Aree Verdi

Gli impegni economici sostenuti da Eur S.p.A. nelle proprie aree esterne con l'esercizio 2008 possono considerarsi continuativi agli obiettivi già indicati nella relazione di bilancio 2007.

Le opere concluse ed iniziate nel 2008 sono:

- i lavori di riqualificazione del Parco degli Eucalipti,
- la progettazione del rifacimento in sicurezza della centrale di sollevamento acque Cascate,
- l'ultimazione dei lavori di riqualificazione della porzione Ovest del parco Centrale del Lago,
- l'impianto di irrigazione automatizzato delle zone verdi adiacenti al Palazzo degli Uffici Eur,
- la conclusione della sperimentazione dell'introduzione dei Falchi Pellegrini al Giardino delle Cascate quale metodo per la dispersione degli stormi,
- la sanificazione ed ammendamento del terreno del Giardino delle Cascate che presentava forti problemi chimici e fisici della struttura pedologica,
- la progettazione della riqualificazione del Parco del Turismo,
- la redazione del Piano del ciclo manutentivo del Patrimonio arboreo Eur per la stagione agronomica 2008/09,
- la progettazione della riqualificazione infrastrutturale del 4° lotto del Parco Centrale del Lago.

Attività di valorizzazione commerciale

Al fine di analizzare le attività poste in essere dal Gruppo (ed, in particolar modo, dalla Capogruppo), 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 2008):

- a livello congiunturale, il razionamento del credito scaturito dal forte turbamento finanziario limita le possibilità d'acquisto sia per le famiglie che per i grandi investitori, con un mercato fermo e in attesa di un rilancio dell'economia. La stasi nelle compravendite ha leggermente ridotto il respiro alla domanda di immobili in locazione anche se, pure in questo segmento, l'offerta supera la domanda e, quindi, i canoni non aumentano;

- a livello nazionale, nonostante la crisi in atto, i prezzi delle case sostanzialmente tengono: nell'opinione degli operatori, un eventuale calo dei prezzi difficilmente potrebbe superare la soglia del 5% (contro una media nell' Europa continentale fra il 5% ed il 10%). Il decremento registratosi nell'ultimo semestre (1%) è la risultanza, comunque inferiore alle attese, del braccio di ferro in corso fra i (pochi) compratori e i (molti) venditori;
- nel mercato romano, la sensibile contrazione degli scambi, ha solo arrestato il trend rialzista dei valori di compravendita (uffici 4.8%-negozi 5.9%). Ad impedire l'adeguamento delle quotazioni alle condizioni di mercato ha contribuito un'offerta piuttosto rigida: tuttavia, la stazionarietà dei tempi medi di vendita e il divario tra prezzo richiesto ed effettivo lasciano ipotizzare il progressivo attenuarsi di tale rigidità;
- I rendimenti da locazione si mantengono stabili e comunque elevati, con un 6% per il settore direzionale e un 8% per il mercato degli immobili commerciali. In particolare per la zona dell'EUR abbiamo rendimenti immobiliari in linea rispetto a fine 2007, sia per il settore uffici (5,8% rispetto al 5.9%) che per il settore negozi (7,5% rispetto al 7.4%);
- le previsioni degli operatori per il 2009 evidenziano un'intensificazione della fase recessiva, con un decremento dei valori di compravendita. Contemporaneamente, il volume delle transazioni non dovrebbe scendere significativamente, a fronte di una flessione dei canoni di locazione. Per il settore degli uffici, è prevalente l'opinione secondo cui la fase riflessiva si protrarrà a tutto il 2009, innescando quella riduzione dei valori che potrebbe eventualmente consentire una ripresa degli scambi; per il settore commerciale, le proiezioni ritengono che la fase recessiva avrà ricadute negative sulle compravendite, a fronte tuttavia di locazioni stabili.

Nonostante il contesto di riferimento rappresenti una difficile situazione del mercato immobiliare locale e nazionale, EUR S.p.A., grazie anche alle politiche attuate negli esercizi precedenti, che hanno portato a raggiungere percentuali di occupazione superiori al 97% degli immobili disponibili, ha affinato le sue strategie di gestore immobiliare, con l'obiettivo di raggiungere livelli sempre più alti di redditività degli immobili di proprietà. Le prime ripercussioni negative della crisi economica mondiale, evidenziate alla fine del 2008 si sono fatte sentire prevalentemente per effetto delle difficoltà finanziarie degli operatori commerciali.

Nel 2008 la Capogruppo ha proseguito nella realizzazione degli investimenti immobiliari intrapresi nell'esercizio precedente per la messa a reddito degli immobili, portandone a termine alcuni molto importanti, con conseguenze dirette in termini di incremento di redditività degli immobili stessi. Inoltre una politica di razionalizzazione degli spazi in uso diretto ha reso possibile la locazione di nuovi spazi, in precedenza utilizzati dalla società.

Le superfici locate nel corso dell'anno sono state in totale 17.754,80 mq con destinazione uffici/commerciale (compresi i rinnovi contrattuali), oltre a 75.450,76 mq di aree esterne con destinazione impianti sportivi e assimilati. Va segnalato che nel corso del 2008 sono stati rilasciati da precedenti conduttori spazi per 10.019 mq, di cui 4.259 mq già locati entro l'anno. Inoltre nel corso dell'esercizio si sono resi disponibili ulteriori mq 890 all'interno di Palazzo Uffici, in precedenza utilizzati direttamente dalla Società e che è stato possibile mettere sul mercato grazie ad un'attenta azione di razionalizzazione degli spazi in uso diretto: questi spazi sono stati

interamente locati nel corso dell'esercizio. Alla fine dell'esercizio restano ancora liberi 10.500 mq (di cui circa 4.500 completamente interrati) parte dei quali attualmente utilizzati da EUR S.p.A.

Anche nel corso del 2008 è proseguita la attività di commercializzazione dei servizi di facilities 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 5,82 % in sostanziale stabilità rispetto all'esercizio precedente.

Considerazioni conclusive

Le considerazioni che si possono trarre (riferite alla Capogruppo, in quanto per Eur Congressi si è trattato del primo vero anno di attività – quindi con l'impossibilità di effettuare confronti significativi con il passato -, e peraltro limitata a soli 8/9 mesi dell'anno) sono che nell'esercizio 2008 sono aumentati, seppur in misura limitata, i ricavi delle vendite e delle prestazioni di Eur S.p.A. - ed in particolare gli affitti attivi - che si sono attestati a 35.281 migliaia di euro contro 35.000 migliaia di euro dell'anno precedente.

Il margine operativo lordo di Eur S.p.A. si è incrementato, rispetto a quello del precedente esercizio di 670 mila euro (48,48% della produzione contro il 46,96% del 2007).

L'utile netto della Capogruppo, in assenza di operazioni straordinarie di valorizzazione immobiliare che hanno caratterizzato i precedenti esercizi, si è attestato a **3,9 milioni di euro**, registrando peraltro, come significativo fattore positivo, un forte ritorno alla redditività operativa (+ 5.429 migliaia di euro rispetto al 2007).

Nel periodo 2003 - 2008 EUR S.p.A. ha pertanto realizzato utili complessivi pari a circa **65,2 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

Il Gruppo 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 2008, Eur S.p.A. ha incrementato le azioni per realizzare un modello organizzativo rispondente alla corretta allocazione delle risorse, per ottimizzare i costi e per definire un quadro normativo più aderente alle attività societarie, anche in virtù dell'adozione di procedure conformi al Decreto Legislativo n. 231/01 e alla Legge n. 262/05.

Quindi, le azioni elencate hanno portato a:

- 1) ulteriori esodi incentivati;
- 2) rinnovi contrattuali;
- 3) processi di sviluppo organizzativo;
- 4) incremento di distacchi del personale;
- 5) introduzione di nuove procedure aziendali;

L'effetto di queste azioni ha portato ad un decremento dei costi del personale.

Infatti il costo del personale, che nel consuntivo 2007 è stato pari a complessivi 5.432 migliaia di euro (al netto degli incentivi all'esodo e dei recuperi costi per personale distaccato), alla fine del 2008 è stato di complessivi 5.110 migliaia di euro (sempre al netto degli incentivi all'esodo e dei recuperi costi per personale distaccato), con un decremento del 5,9%. Nel 2007 il numero medio dei dipendenti della Società è stato di 83,83 unità, mentre nell'esercizio 2008 è stato di 82,25 unità con un decremento di quasi il 2% di presenze medie.

Il numero puntuale di dipendenti alla fine dell'anno 2008 si è attestato a 82 unità, immutato rispetto al 31/12/07. Va sottolineato tuttavia, che, dal 1 gennaio 2009, il numero puntuale dei dipendenti è sceso a 81 unità.

Il 2008 recepisce gli effetti del rinnovo del Contratto Integrativo Aziendale, come descritto più avanti in relazione al tema dei rapporti sindacali (ridefinizione indennità, incremento del valore del buono pasto, nuova struttura premio risultato).

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

- la diminuzione delle presenze medie del personale;
- il sostanziale consolidamento del lavoro straordinario;
- l'incremento dell'uso dello strumento del "distacco" che il Decreto Legislativo 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 2008 nella situazione di distaccataria per tre

unità e di distaccante per dodici dipendenti (saldo attivo di nove unità) di cui otto alla controllata Eur Congressi S.r.l., con conseguente attribuzione dei costi del personale di EUR S.p.A. alla controllata stessa.

Per ciò che riguarda il personale, va segnalata un'assunzione manageriale (un Quadro, a decorrere da febbraio 2008), mentre la risoluzione dei rapporti di lavoro, per esodo incentivato, ha riguardato due dipendenti (Aree D e C).

Per quanto riguarda lo sviluppo del personale, nel terzo quadrimestre 2008 sono stati effettuati 3 passaggi di inquadramento nelle Aree C e D e la nomina a Dirigente di un Quadro della Società.

Inoltre, in data 1.12.2008, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la rinomina del Dirigente Preposto a seguito delle dimissioni dall'incarico del predecessore.

In data 1 ottobre 2008, è entrato in vigore il nuovo organigramma societario, approvato dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 22 settembre 2008, e di cui è stata data informazione e diffusione ai Dirigenti, alle RSA e al personale tutto.

In data 15 aprile 2008 è stato sottoscritto, con le OO.SS. e le R.S.A. aziendali, il rinnovo dell'accordo integrativo aziendale per il personale non dirigente, nei termini sostanziali proposti dalla Società: l'accordo è stato presentato all'assemblea del personale in data 22 aprile 2008.

Le principali novità hanno riguardato l'accorpamento di alcune indennità retributive al fine di ottimizzare l'organizzazione del lavoro, l'incremento del buono pasto e la nuova definizione del premio di risultato 2007, corrisposto in cifra fissa anziché in percentuale sulla RAL (retribuzione annua lorda) in base ad importi predefiniti nel contratto integrativo stesso.

L'accordo integrativo ha stabilito la conferma definitiva dell'orario di lavoro avviato in via sperimentale in data 30 marzo 2007.

Per ciò che riguarda le procedure aziendali, Eur S.p.A. ha adeguato, anche su richiesta degli azionisti, il Sistema di Controllo Interno ai dispositivi normativi di cui alla Legge n. 262/05 e al Decreto Legislativo n. 231/01. Ciò ha comportato la necessità di predisporre nuove procedure per tutti i cicli operativi aziendali. Pertanto nel mese di marzo 2008 sono state rese operative le nuove procedure sul ciclo passivo.

Nel mese di dicembre 2008, Eur S.p.A. ha introdotto le nuove procedure del Ciclo Attivo, della Tesoreria, del Personale e del Recupero Crediti.

Per quanto riguarda il contenzioso, nel 2008 la Società ha fatto fronte, presso il Tribunale del Lavoro, a diverse udienze aventi, come oggetto, ricorsi promossi da personale dipendente (o ex dipendente) della società.

L'esito delle decisioni degli organi giudiziari è stato sempre favorevole alla società, sia in termini qualitativi (sentenze di rigetto dei ricorsi), sia quantitativi (sentenze con contenuti economici significativamente inferiori alle richieste avanzate dai ricorrenti).

Per quanto riguarda la controllata Eur Congressi, la stessa, nel corso del 2008, ha operato con un organico totale di 11 dipendenti:

- 3 Dirigenti
- 1 Quadro
- 7 Impiegati

Le risorse elencate sono state in parte distaccate dalla Società controllante (otto, di cui due Dirigenti, un Quadro e cinque Impiegati) e in parte assunte nel corso dell'anno (tre, di cui un Dirigente e due Impiegati).

Funzionalmente, il personale è stato adibito e suddiviso tra le due principali attività delle controllate, e cioè:

- a) Sviluppo e coordinamento del progetto Nuovo Centro Congressi con tre addetti (due Dirigenti e un Funzionario)
- b) Sviluppo commerciale e Marketing dell'attività congressuale (Palazzo dei Congressi e Roma Business District) con otto addetti (un Dirigente, un Quadro e sei Impiegati).

Le attività di sviluppo del Nuovo Centro Congressi hanno anche visto la collaborazione di due consulenti.

5. Commenti ai dati economici del Gruppo

Preliminarmente va osservato che (come richiamato già anche in premessa), per quanto riguarda i dati consolidati riclassificati (economici e patrimoniali), vengono esposti solo quelli relativi al 2008, in quanto per l'anno 2007 la Società non ha redatto il bilancio consolidato. Conseguentemente non è stato redatto il rendiconto finanziario consolidato.

I commenti forniti nel seguito si riferiscono pertanto principalmente alla Capogruppo, sia per la significatività dei suoi valori rispetto al totale consolidato, sia per la possibilità di effettuare confronti con il passato esercizio. Ove, comunque, ritenuto significativo, verranno evidenziati anche i dati della controllata Eur Congressi e il loro effetto a livello consolidato.

Il valore complessivo della produzione di Eur S.p.A. relativo all'esercizio 2008 si attesta su un importo di 35.281 migliaia di euro.

I ricavi dell'esercizio, rapportati a quelli dell'anno precedente si sono così incrementati di circa 281 mila euro (pari allo 0,8%). Se si considerano però i dati economici depurati dai ricavi del Palazzo dei Congressi (non comparabili con l'esercizio precedente in quanto riferiti esclusivamente ai primi tre mesi dell'anno) i ricavi complessivi dell'esercizio 2008, rapportati all'esercizio precedente, si sono incrementati di 1.321 migliaia di euro (pari al 4,0% circa).

Analizzando poi i soli affitti attivi, l'incremento rispetto all'anno precedente diventa ancora più sensibile e pari a 2.138 migliaia di euro (+7%).

Tale incremento è dovuto essenzialmente al completamento dei lavori e conseguente messa a reddito di parte del Palazzo degli Archivi, di parte del Palazzo dell'Arte Moderna, di parte del Palazzo delle Scienze e del secondo piano del Palazzo degli Uffici.

Va inoltre segnalato che la conclusione della trattativa per la risoluzione anticipata del contratto di locazione con la soc. Vecchia America e la nuova locazione della maggior parte degli spazi stessi, conclusa nel terzo trimestre 2008 ha comportato un piccolo incremento di ricavi già nel presente esercizio, ma avrà effetti decisamente più rilevanti sugli esercizi futuri (incremento di circa 340 mila euro l'anno).

I maggiori ricavi derivanti dalle nuove locazioni sono riusciti a bilanciare alcuni eventi negativi quali i minori introiti per servizi di manutenzione e lavori per conto terzi (-50% rispetto al precedente esercizio): tale voce in realtà aveva fatto registrare nell'esercizio precedente introiti eccezionali e non ripetibili a causa di rilevanti e chiaramente occasionali lavori di personalizzazione eseguiti per conto del Comune di Roma per la realizzazione del CED e dell'Ufficio Elettorale.

Per quanto riguarda i parchi, va segnalato che i minori introiti nell'esercizio 2008 sono conseguenza della soluzione delle problematiche relative al Luneur. Infatti, la disdetta della precedente locazione e la conseguente liberazione dell'area per la consegna ai nuovi conduttori, avvenuta nei primi mesi dell'anno, hanno comportato minori ricavi nell'esercizio considerato un periodo privo di ricavi per i necessari lavori di riqualificazione del parco. Tale operazione però, a partire dal febbraio 2009, comporterà un incremento di ricavi di circa 250 mila euro l'anno rispetto al precedente contratto.

La controllata Eur Congressi, con un'attività riferita a circa 8/9 mesi dell'anno, ha conseguito ricavi per locazioni temporanee (eventi congressuali) per circa 2,6 milioni di euro.

I consumi di materie e servizi esterni relativi alla gestione 2008 (al netto dei relativi recuperi) sono risultati pari a 12.808 migliaia di euro, nel complesso solo di poco superiori rispetto al precedente esercizio (+1,73%), per effetto anche di alcune tipologie di costi non ripetibili in futuro (oneri residui legati al complesso immobiliare "ex Velodromo Olimpico - vedasi vigilanza -, servizi resi dalla controllata Eur Congressi).

Il costo del lavoro, complessivamente pari al 15,21% del valore della produzione (17% nel 2007), è diminuito di circa 607 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.

In conseguenza dei fattori sopra citati, il margine operativo lordo è passato da 16.435 migliaia di euro nel 2007 (46,96% del valore della produzione) a 17.105 migliaia di euro nel 2008 (48,48% del valore della produzione).

Gli altri stanziamenti rettificativi (919 mila euro) si riferiscono al fondo svalutazione crediti. L'accantonamento tiene conto soprattutto della vicenda relativa al cliente Hopit, dichiarato fallito dal Tribunale di Roma. Eur S.p.A. ha comunque presentato istanza per l'insinuazione nel passivo.

Gli stanziamenti a fondi rischi ed oneri si riferiscono al fondo manutenzione ciclica per 2.025 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 61 mila euro al fondo contenzioso dipendenti.

Il saldo proventi/oneri diversi comprende principalmente l'ICI di competenza (1.217 migliaia di euro) oltre ad altre voci di minor importanza.

Il risultato operativo è passato da 279 mila euro nel 2007 (0,80% del valore della produzione) a 5.708 migliaia di euro nel 2008 (16,18% del valore della produzione), grazie ad una maggiore efficienza operativa e all'assenza dei pesanti accantonamenti e svalutazioni effettuate (legate all'operazione "ex Velodromo Olimpico") nel passato esercizio.

La gestione finanziaria ha registrato un saldo negativo di circa 2.182 migliaia di euro, con un peggioramento pertanto di 1.362 migliaia di euro rispetto al passato esercizio.

Tale peggioramento è dovuto soprattutto al maggior indebitamento nei confronti delle banche, creatosi oltre che per far fronte al volume degli investimenti effettuati dalla Società nell'esercizio 2008, anche a seguito della crisi di liquidità che ha caratterizzato i maggiori clienti pubblici (Comune di Roma, Ministeri) con conseguenti sospensioni e/o forti ritardi nei pagamenti.

A livello consolidato la gestione finanziaria risente, inoltre, dell'effetto negativo pari a €243 migliaia rilevato in seguito alla valutazione con il metodo del patrimonio netto delle partecipazioni nelle società collegate Aquadrome e Marco Polo.

Il saldo proventi/oneri straordinari, positivo per 757 mila euro, comprende tra i componenti negativi gli oneri relativi alle transazioni legate alle vicende LUPPRO e Vecchia America (per un totale complessivo di circa 1,8 milioni di euro), controparti con le quali si sono conclusi i rapporti contrattuali in essere con la Società.

Gli effetti positivi della conclusione di tali rapporti con la rilocalizzazione nei confronti di nuovi locatari sono già stati illustrati nel paragrafo di commento all'andamento dei ricavi.

Il risultato netto della capogruppo è stato pari a 3.909 migliaia di euro (11,08% del valore della produzione) contro le 21.877 migliaia di euro (62,51% del valore della produzione) del precedente esercizio che, però, risultava conseguito in buona parte soprattutto per effetto della plusvalenza rilevata sull'operazione di valorizzazione immobiliare ex "velodromo Olimpico".

A livello consolidato, (redatto, come già ricordato, solo per l'esercizio 2008 e quindi privo di riferimenti comparativi) il risultato netto si è attestato a 3.537 migliaia di euro.

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI CONSOLIDATI

(importi in migliaia di Euro)		2008
	Forniture	0
	Affitti attivi	32.546
	Locazioni temporanee	3.156
	Servizi di Facility Management	1.242
	Servizi tecnologici	489
	Altri ricavi ordinari	170
A.-	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	37.603
	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	15.078
	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	716
	Altri ricavi ordinari (non ripetibili)	-
	Contributi in conto esercizio	0
B.-	Valore della produzione	53.397
	Consumi di materie e servizi esterni	(29.080)
C.-	Valore aggiunto	24.317
	% Valore aggiunto/Valore della produzione	45,54%
	Costo del lavoro	(5.984)
	Incentivi esodo	(258)
D.-	Margine operativo lordo	18.075
	% MOL/Valore della produzione	33,85%
	Ammortamenti	(6.632)
	Altri stanziamenti rettificativi	(919)
	Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(2.086)
	Saldo proventi e oneri diversi	(2.261)
E.-	Risultato operativo	6.177
	% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %	11,57%
	Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(2.588)
	Rettifiche di valore di attività finanziarie	(243)
F.-	Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte	3.346
	% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.	6,27%
	Proventi ed oneri straordinari	757
G.-	Risultato prima delle imposte	4.103
	% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione	7,68%
	Imposte sul reddito	(566)
H.-	Utile (perdita) del periodo	3.537
	% Risultato del periodo/Valore della produzione	6,62%

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI DI EUR S.P.A.

(importi in migliaia di Euro)

	2008	2007
Forniture	0	0
Affitti attivi	32.537	30.399
Locazioni temporanee	843	1.883
Servizi di Facility Management	1.242	1.876
Servizi tecnologici	489	645
Altri ricavi ordinari	170	197
A.- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	35.281	35.000
Ricavi da rinegoziazione contratti (non ripetibili)	-	0
Altri ricavi ordinari (non ripetibili)	-	0
Contributi in conto esercizio	0	0
B.- Valore della produzione da locazioni e servizi	35.281	35.000
Consumi di materie e servizi esterni	(12.808)	(12.590)
C.- Valore aggiunto	22.473	22.410
% Valore aggiunto/Valore della produzione	63,70%	64,03%
Costo del lavoro	(5.110)	(5.432)
Incentivi esodo	(258)	(543)
D.- Margine operativo lordo	17.105	16.435
% MOL/Valore della produzione	48,48%	46,96%
Ammortamenti	(6.529)	(6.695)
Altri stanziamenti rettificativi	(919)	(450)
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(2.086)	(6.549)
Saldo proventi e oneri diversi	(1.863)	(2.462)
E.- Risultato operativo	5.708	279
% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %	16,18%	0,80%
Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(2.182)	(820)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
F.- Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte	3.526	(541)
% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.	10,00%	-1,54%
Proventi ed oneri straordinari	757	23.368
G.- Risultato prima delle imposte	4.283	22.827
% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione	12,14%	65,22%
Imposte sul reddito	(374)	(950)
H.- Utile (perdita) del periodo	3.909	21.877
% Risultato del periodo/Valore della produzione	11,08%	62,51%

6. Commenti ai dati patrimoniali e finanziari del Gruppo

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali del Gruppo sono stati pari a 38.989 migliaia di euro, di cui 30.268 ascrivibili alla Capogruppo e 8.721 migliaia di euro di competenza della controllata Eur Congressi.

Per quanto riguarda Eur S.p.A. gli investimenti hanno riguardato principalmente: spese incrementative su beni propri per circa 24.213 migliaia di euro, macchinari ed impianti per circa 691 mila euro, 66 mila euro per altri beni e per 5.298 migliaia di euro immobilizzazioni in corso e acconti (di cui 5.138 migliaia di euro relativi al NCC e 160 mila euro relativi alla realizzazione dei parcheggi in Piazzale Sturzo).

Tra le immobilizzazioni finanziarie della capogruppo, a seguito del conferimento del ramo d'azienda (avvenuto in data 11 aprile 2008) nella controllata Eur Congressi relativo alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi e alla gestione dell'attuale struttura congressuale esistente, si segnala il conseguente incremento del valore della partecipazione in Eur Congressi, passato da 10 mila euro a 80.203 migliaia di euro. Come già indicato, i beni conferiti sono stati iscritti nel bilancio della controllata al medesimo valore d'iscrizione che avevano in capo ad Eur S.p.A..

Il capitale proprio di Eur S.p.A. si è attestato a 706.068 migliaia di euro, coprendo per il 93% il capitale investito (pari a 759.598 migliaia di euro), e si è movimentato per gli utili di periodo, al netto dei dividendi deliberati.

Il capitale d'esercizio di Eur S.p.A., positivo per 20.885 migliaia di euro, si è incrementato soprattutto per effetto della riduzione della voce "altre passività", a seguito del conferimento dei risconti passivi – circa 24,5 milioni di euro e relativi ai contributi di Roma Capitale percepiti negli anni passati – alla controllata Eur Congressi. Si segnala che nella voce "altre attività" sono compresi, al 31 dicembre 2008, i residui da incassare relativi alle operazioni di valorizzazione immobiliare – vendita terreno in zona Laurentina e cessione 51% della partecipata Aquadrome – per un totale di 35,5 milioni di euro).

Il flusso monetario della Capogruppo nel periodo 2008 è stato negativo per 23.340 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 10.438 migliaia di euro), dalle attività di investimento e disinvestimento, nonché per effetto della distribuzione di 5 milioni di euro a titolo di dividendi a valere sul risultato d'esercizio 2006. Per tali ragioni le disponibilità monetarie nette sono passate da un saldo iniziale negativo di 30.191 migliaia di euro ad un saldo finale, sempre negativo, di 53.530 migliaia di euro.

Quest'ultimo saldo, sempre per quanto riguarda Eur S.p.A., è composto da disponibilità liquide per 762 mila euro, da debiti verso banche a breve termine per 42.511 migliaia di euro e da debiti verso società di factoring per 11.781 migliaia di euro. La Società ha infatti, nel corso dell'esercizio, provveduto a smobilizzare – pro solvendo (con un'anticipazione pari al 90%) – alcuni crediti vantati nei confronti dei clienti pubblici (Comune di Roma e Ministeri) a seguito dei forti ritardi nei pagamenti da parte di questi ultimi, per le note difficoltà finanziarie nelle quali gli stessi versano, come già evidenziato nel paragrafo di commento ai risultati economico – finanziari.

A livello di Gruppo, l'indebitamento finanziario netto a breve si è attestato invece a 45.397 migliaia di euro, per la presenza, in capo alla controllata, di un saldo netto finanziario positivo per 8.133 migliaia di euro (sostanzialmente corrispondente ai fondi di Roma Capitale non ancora utilizzati per il pagamento dei lavori sul

NCC). Per maggiori dettagli sull'andamento della situazione finanziaria di Eur Congressi, si rinvia a quanto detto nello specifico paragrafo "Nuovo Centro Congressi".

Con riferimento alla situazione finanziaria della capogruppo Eur S.p.A. e alle azioni da quest'ultima poste in essere per meglio equilibrare la composizione delle fonti rispetto a quella degli impieghi, si rinvia allo specifico paragrafo "Rischio di liquidità".

TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE CONSOLIDATA
(importi in migliaia di Euro)

		AL 31/12/08
A.-	Immobilizzazioni	
	Immobilizzazioni immateriali	478
	Immobilizzazioni materiali	725.289
	Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	11.746
	Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	2.097
		739.610
B.-	Capitale di esercizio	
	Rimanenze di magazzino	40.792
	Crediti commerciali	22.738
	Altre attività	43.006
	Debiti commerciali	(31.397)
	Fondi per rischi ed oneri	(5.223)
	Altre passività	(68.391)
		1.525
C.-	Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)	741.135
D.-	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(1.458)
E.-	Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)	739.677
	coperto da:	
F.-	Capitale proprio	
	Capitale versato	645.248
	Riserve e risultati a nuovo	45.495
	Utile (Perdita) del periodo	3.537
		694.280
G.-	Indebitamento finanziario a medio/lungo termine	0
H.-	Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)	
	debiti finanziari a breve	54.529
	disponibilità e crediti finanziari a breve	(9.132)
	Ratei e risconti di natura finanziaria, netti	-
		45.397
	(G+H)	45.397
I.-	Totale come in E (F+G+H)	739.677

TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE DI EUR S.P.A.
(importi in migliaia di Euro)

	AL 31/12/08	AL 31/12/07
A.- Immobilizzazioni		
Immobilizzazioni immateriali	332	339
Immobilizzazioni materiali	634.131	718.450
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	103.608	23.415
Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	2.097	2.159
	740.168	744.363
B.- Capitale di esercizio		
Rimanenze di magazzino	0	0
Crediti commerciali	21.526	24.238
Altre attività	51.903	55.516
Debiti commerciali	(21.746)	(25.256)
Fondi per rischi ed oneri	(5.223)	(8.165)
Altre passività	(25.575)	(51.760)
	20.885	(5.427)
C.- Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)	761.053	738.936
D.- Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(1.455)	(1.585)
E.- Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)	759.598	737.351
coperto da:		
F.- Capitale proprio		
Capitale versato	645.248	645.248
Riserve e risultati a nuovo	56.911	40.035
Utile (Perdita) del periodo	3.909	21.877
	706.068	707.160
G.- Indebitamento finanziario a medio/lungo termine	0	0
H.- Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)		
debiti finanziari a breve	54.292	30.304
disponibilità e crediti finanziari a breve	(762)	(113)
Ratei e risconti di natura finanziaria, netti	-	-
	53.530	30.191
(G+H)	53.530	30.191
I.- Totale come in E (F+G+H)	759.598	737.351

Return on Equity (ROE) %	0,55%	3,09%
Return on Net Assets (ROA) %	0,70%	0,03%
Return on Net Assets (ROI) %	0,75%	0,04%

TAVOLA DI RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(importi in migliaia di Euro)

	AL 31/12/2008
A.- Disponibilità monetarie nette iniziali	
(Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)	(30.186)
B.- Flusso monetario da attività di esercizio	
Utile (Perdita) del periodo	3.537
Ammortamenti	6.632
(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni	(336)
(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	243
Variazioni del capitale di esercizio	(6.951)
Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(127)
	2.998
C.- Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni	
Investimenti in immobilizzazioni:	
.immateriali	(347)
.materiali	(38.989)
.finanziarie	0
Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni	26.127
	(13.209)
D.- Flusso monetario da attività di finanziamento	
Nuovi finanziamenti	0
Conferimenti dei soci	0
Contributi in conto capitale	0
Rimborsi di finanziamenti	0
Rimborsi di capitale proprio	0
	0
E.- Distribuzione utili	(5.000)
F.- Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)	(15.211)
G.- Disponibilità monetarie nette finali	
(Indebitamento finanziario netto a breve finale) (A+F)	(45.397)

TAVOLA DI RENDICONTO FINANZIARIO DI EUR S.P.A.

(importi in migliaia di Euro)

	AL 31/12/2008	AL 31/12/2007
A.- Disponibilità monetarie nette iniziali		
(Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)	(30.191)	(5.606)
B.- Flusso monetario da attività di esercizio		
Utile (Perdita) del periodo	3.909	21.877
Ammortamenti	6.529	6.695
(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni	(336)	(23.268)
(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	0	0
Variazioni del capitale di esercizio	(26.312)	(13.677)
Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(130)	(229)
	(16.340)	(8.602)
C.- Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni		
Investimenti in immobilizzazioni:		
.immateriali	(169)	(117)
.materiali	(30.268)	(33.294)
.finanziarie	(80.132)	(22.529)
Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni	108.569	46.004
	(2.000)	(9.936)
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	0	(1.047)
Rimborsi di capitale proprio	0	0
	0	(1.047)
E.- Distribuzione utili	(5.000)	(5.000)
F.- Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)	(23.340)	(24.585)
G.- Disponibilità monetarie nette finali		
(Indebitamento finanziario netto a breve finale) (A+F)	(53.530)	(30.191)

7. Rapporti con imprese controllate ed altre parti correlate

Eur S.p.A. ha in corso rapporti di locazione sia con il Ministero dell'Economia, sia con il Comune di Roma, entrambi azionisti della Società, nonché con le partecipate Eur Congressi s.r.l. (controllata), Aquadrome s.r.l. e Marco Polo S.p.A. (collegate). 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.

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

- i crediti di EUR al 31 dicembre 2008, ammontano ad euro 413 mila (commerciali);
- i debiti di EUR al 31 dicembre 2008 nei confronti del suddetto Ministero ammontano a 4,5 milioni di euro (per dividendi a valere sull'utile d'esercizio 2007);
- non si rilevano, per l'esercizio 2008, ricavi e 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 al 31 dicembre 2008, ammontano ad euro 6.830 migliaia (commerciali);
- i debiti di EUR al 31 dicembre 2008 nei confronti del suddetto Ente Locale ammontano a 500 mila euro (per dividendi a valere sull'esercizio 2007);
- i ricavi dell'esercizio 2008 ammontano ad euro 7.890 migliaia (locazioni e servizi);
- non si rilevano, per l'esercizio 2008, costi riferibili a rapporti con il suddetto Ente Locale.

Per quanto attiene ai rapporti con la società Marco Polo si evidenzia che:

- i crediti di EUR al 31 dicembre 2008, ammontano ad euro 372 mila (riaddebito costi);
- i debiti di EUR al 31 dicembre 2008 nei confronti della suddetta società ammontano ad euro 4.699 migliaia (commerciali);
- i ricavi dell'esercizio 2008 ammontano ad euro 470 mila (per locazioni di immobili, affitto ramo d'azienda e riaddebiti principalmente per personale distaccato);
- i costi (per servizi di facility management) dell'esercizio 2008 riferibili a rapporti con la suddetta società ammontano a 5,939 migliaia di euro più 437 mila euro imputabili al fondo manutenzione ciclica.
- gli investimenti realizzati attraverso la collegata ammontano a 310 mila euro.

Per quanto attiene ai rapporti con la società Aquadrome si evidenzia che:

- i crediti di EUR al 31 dicembre 2008, ammontano ad euro 27 mila (riaddebito costi);
- i debiti di EUR al 31 dicembre 2008 nei confronti della suddetta società ammontano ad euro 50 mila (commerciali);
- i ricavi dell'esercizio 2008 ammontano ad euro 17 mila (per riaddebito costi);
- i costi dell'esercizio 2008 riferibili a rapporti con la suddetta società ammontano a 50 mila euro (commerciali).

Per quanto attiene ai rapporti con la società Eur Congressi si evidenzia che:

- i crediti di EUR al 31 dicembre 2008, ammontano ad euro 9.111 migliaia di cui euro 8.979 migliaia relativi a riaddebito costi ed euro 132 migliaia al credito derivante dal consolidato fiscale;
- i debiti di EUR al 31 dicembre 2008 nei confronti della suddetta società ammontano ad euro 2.965 migliaia (principalmente IVA di gruppo e caparre conferite);
- i ricavi dell'esercizio 2008 ammontano ad euro 7.404 migliaia (per riaddebito personale distaccato, costi gestione Palazzo dei Congressi, oneri per la realizzazione Nuovo C.C. e relativi parcheggi);
- i costi dell'esercizio 2008 riferibili a rapporti con la suddetta società ammontano a 280 mila euro.

Si precisa che la controllante e la Eur Congressi hanno aderito nel precedente esercizio al regime del consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 del T.U.I.R.. Il contratto di consolidato fiscale prevede che a fronte del reddito imponibile conseguito e trasferito alla Controllante, la società Controllata si obbliga a trasferire alla Controllante "conguagli per imposte" al netto dei crediti trasferiti entro il termine di legge previsto per il pagamento del saldo e degli acconti relativi al reddito trasferito. Al fine di individuare la misura ed i termini di versamento non rileva l'eventuale compensazione effettuata dalla società controllante nell'ambito della tassazione di Gruppo.

A fronte del trasferimento di una perdita fiscale, la società Controllante deve corrispondere alla Controllata un indennizzo pari al risparmio di imposta effettivamente conseguito dalle società partecipanti alla tassazione di gruppo attraverso l'utilizzo della perdita stessa. Qualora la perdita di pertinenza della controllata non sia utilizzata a livello di gruppo entro il periodo di imposta in cui la società Controllata avrebbe potuto utilizzarla in via autonoma, la società controllante accredita comunque alla controllata l'indennizzo pari all'eventuale risparmio di imposta che sarebbe derivato a quest'ultima in assenza della tassazione di Gruppo.

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 di esercizio

Per quanto riguarda la **prevedibile evoluzione della gestione**, a completamento di quanto descritto nel paragrafo 2 circa gli investimenti relativi alla gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, Eur S.p.A. prevede di effettuare nel 2009 un'altra serie di interventi, tra i quali si evidenziano:

- ultimazione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile "Fungo";
- completamento dei lavori presso i locali "Ex Picar";
- ultimazione dei lavori presso il Palazzo Arte Moderna;
- ultimazione e consegna dei locali posti al piano primo del Palazzo degli Uffici al conduttore Cariparma;
- ultimazione dell'installazione degli infissi REL a Palazzo degli Uffici;
- risanamento dei porticati dell'edificio centrale di Palazzo degli Archivi;
- completamento della realizzazione della riqualificazione del Parco del Turismo;
- affidamento dei lavori di realizzazione impianto di illuminazione scalinata che collega viale Egeo con viale SS Pietro e Paolo;

- realizzazione impianto di illuminazione pubblica del viale centrale del Parco degli Eucalipti;
- rifacimento e messa a norma della Centrale di Sollevamento delle acque delle cascate dell'EUR;
- rifacimento degli impianti idrici e idroelettrici delle fontane ornamentali di EUR S.p.A. ubicate in via Civiltà del Lavoro e nel piazzale delle Nazioni Unite.

Per quanto riguarda i **fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**, si segnala (oltre a quanto già riportato in altre sezioni della presente relazione):

Concorso di progettazione Ex Velodromo Olimpico ("Città dell'Acqua e del Benessere")

Con sentenza del 9 marzo 2009 la Sezione Terza Bis del TAR Lazio ha accolto il ricorso proposto dal "raggruppamento Leonardo" avverso i provvedimenti di sua esclusione dal concorso di progettazione "Città dell'Acqua e del benessere" indetto da EUR S.p.A., nonché avverso l'aggiudicazione in favore del "raggruppamento Teching".

Il TAR ha accolto il ricorso del "raggruppamento Leonardo", concentrandosi esclusivamente sulla asserita incompatibilità del componente della Commissione Giudicatrice che travolgerebbe l'intera procedura concorsuale senza considerare l'efficacia pregiudiziale dei motivi di esclusione attinenti alla carenza dei requisiti soggettivi che delegittimano in nuce la partecipazione del "raggruppamento Leonardo" al Concorso. La sentenza è fortemente criticabile sulla base del parere legale acquisito e suscettibile di ampio ricorso al Consiglio di Stato, per il quale gli amministratori stanno effettuando le necessarie ed opportune valutazioni. Non si ritiene pertanto che da tale vicenda possano derivare passività potenziali significative a carico della Società.

Locali ex Picar:

In data 5 marzo 2009, l'Unità Operativa XII Gruppo Polizia Municipale di Roma, ha eseguito il sequestro probatorio della costruzione di proprietà di EUR S.p.A., denominata ex Picar, sita in Roma, Via dell'Artigianato 6, asseritamente in corso di realizzazione in assenza di permesso a costruire.

Detto sequestro probatorio si fonda sulla asserita violazione dell'art. 44, D.P.R. 380/01 ricavata dalla nota del 24.2.2009 del Dipartimento IX del Comune di Roma, secondo cui per l'esecuzione dei lavori relativi all'immobile in questione non era sufficiente la D.I.A. presentata in data 22.1.2009, bensì era necessario il permesso a costruire.

Detti rilievi sono frutto di un'evidente equivoco posto che i lavori in questione, costituiscono una semplice ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetrie; la D.I.A. infatti presentata il 22.1.2009, a cui si riferisce la nota del Comune, null'altro costituisce che una D.I.A. di variante in corso d'opera, in quanto i lavori in contestazione sono iniziati a seguito di D.I.A. presentata in data 9.8.2007 e i lavori di ristrutturazione sono iniziati in data 2.1.2008.

Tale dato è stato successivamente accertato dal IX Dipartimento del Comune di Roma con nota del 5.3.2009 in cui, dandosi seguito alle relazioni tecniche inoltrate il 2.3.2009 ed il 3.3.2009 da EUR S.p.A., si afferma espressamente che, in ragione della D.I.A. del 9.8.2007, nonché della successiva documentazione inerente la

pratica in oggetto si ritengono superati "i motivi di contrasto con la vigente normativa indicati nella nota prot. Dipartimento IX n. 12345 del 24.2.09".

In data 6 marzo 2009 è stata presentata istanza di dissequestro del cantiere al PM, che si è riservato di decidere previo svolgimento di ulteriori indagini.

Il 13 marzo 2009 è stato notificato ad EUR S.p.A. il decreto di convalida di sequestro disposto dal PM il 3 Marzo 2009.

Si è in attesa di conoscere la decisione del PM in merito all'istanza di dissequestro.

Dal procedimento in parola non si ritiene che eventuali passività potenziali significative possano sorgere in capo alla Società ed al gruppo.

Altri fatti significativi:

- il rilascio anticipato dei locali al Palazzo delle Scienze (mq 978) da parte della soc. Risorse per Roma S.p.A., a causa del trasferimento della stessa società al Palazzo degli Archivi;
- la comunicazione da parte della soc. My Solution di recesso anticipato dal contratto di locazione relativo a circa 500 mq al secondo piano del Palazzo degli Uffici, a causa di difficoltà economiche di suddetta società;
- la restituzione anticipata del locale commerciale di circa 215 mq al Palazzo degli Archivi da parte della soc. Fashion 51, dopo prolungata morosità;
- la richiesta di recesso anticipato da parte della soc. Eurosyntec dei locali al piano terra del Palazzo Uffici. Attualmente sono in corso le valutazioni delle condizioni economiche per acconsentire alla richiesta, considerato che il contratto prevedeva il divieto di recesso prima del 2010;
- le richieste da parte di diversi conduttori (soprattutto di locali commerciali) di sconti e dilazioni di pagamento a causa di difficoltà economiche dovute all'attuale periodo di crisi.

9. Ulteriori informazioni ex articoli 2428 c.c. e 2364 c.c.

Gestione dei rischi finanziari

In merito alla gestione dei rischi aziendali, oltre a quanto segnalato nel paragrafo relativo alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi e alle connesse attività di finanziamento dell'opera stessa (in capo alla controllata Eur Congressi) si segnala quanto segue:

Rischio di credito

In Eur S.p.A. tale rischio deriva esclusivamente dai crediti generati nell'ambito dell'ordinaria attività d'impresa. Tale rischio viene mitigato, in via generale, attraverso l'effettuazione di un'analisi preventiva sull'affidabilità del futuro conduttore svolta dalla Funzione Commerciale, che provvede inoltre, in fase di contrattualizzazione, a farsi rilasciare polizza fideiussoria a garanzia del pagamento dei canoni (tre mensilità).

E' da considerare, inoltre, che circa il 52% del fatturato aziendale è nei confronti di clienti pubblici, per i quali il rischio d'insolvenza può essere ritenuto sostanzialmente inesistente.

Per quanto riguarda, comunque, le posizioni creditizie di dubbia recuperabilità, la Società provvede a stanziare in bilancio, in uno specifico fondo, le passività potenziali.

Rischio di liquidità

Per quanto riguarda la necessità di reperire fondi per far fronte ai propri impegni finanziari presenti e futuri, la Società, nell'ottica di meglio equilibrare la composizione delle fonti rispetto a quella degli impieghi di capitali, e al fine di monitorare attentamente il trend della propria posizione finanziaria netta, negativa per 53.530 migliaia di euro, e tutta di carattere sostanzialmente a breve termine, sta negoziando (a valle delle negoziazioni in corso con le banche per il finanziamento del Nuovo Centro Congressi, di cui si è ampiamente riferito nel capitolo specifico) - con lo stesso pool di banche - un mandato avente come oggetto i seguenti obiettivi:

- rifinanziamento e ristrutturazione del debito a breve termine;
- finanziamento di nuovi investimenti;
- linea di back-up (per cassa e per firma) a copertura dei fabbisogni finanziari connessi all'eventuale acquisto del costruendo albergo di Eur Congressi;
- finanziamento dei fabbisogni di capitale circolante.

Successivamente alla sottoscrizione del mandato, Eur S.p.A. e le banche formalizzeranno un term-sheet nel quale verranno riepilogate le condizioni dell'operazione, ivi incluse l'ammontare del finanziamento, la remunerazione dello stesso, i rimborsi di costi e spese nonché tutte le altre condizioni ritenute necessarie per l'erogazione.

L'operazione, nel suo complesso, dovrebbe pertanto portare ad una migliore gestione finanziaria, permettendo alla Società di far fronte ai propri impegni di carattere finanziario.

Sulla base dei recenti incontri avuti con i rappresentanti del pool di banche, si prevede un esito positivo del completamento di tale procedura entro la prima metà del 2009.

Fino al completamento di tale iter, la Società farà fronte alle esigenze di cassa attraverso l'utilizzo degli affidamenti in essere e attraverso le entrate generate dalla gestione ordinaria, combinate con un attento monitoraggio dei costi e degli investimenti.

A tal fine, si riepilogano nel seguito, la situazione degli affidamenti in essere al 31 dicembre 2008 e dei relativi utilizzi alla medesima data e a quella del 28 febbraio 2009:

Affidamenti	Limite	Utilizzi	
		31/12/2008	28/02/2009
(Dati in migliaia di euro)			
Intesa San Paolo	11.164	-	5.355
Popolare Sondrio	5.000	5.073	4.997
Popolare Sondrio (evergreen)	10.000	10.138	9.994

Popolare Novara	6.000	6.083	5.992
Unicredit	20.000	16.164	17.533
Unicredit (factoring)	15.000	11.781	11.781
Monte dei Paschi	5.000	5.053	4.992
	<u>72.164</u>	<u>54.292</u>	<u>60.644</u>

Continuità finanziaria

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2008 e il bilancio consolidato alla medesima data, sono stati predisposti considerando appropriato il presupposto previsto dall'art. 2423 del Codice Civile in riferimento alla prospettiva della continuità aziendale.

In particolare, con riferimento alle tematiche finanziarie esposte, sia con riferimento alla controllante Eur S.p.A. (si veda il paragrafo precedente) sia con riferimento alla controllata Eur Congressi (si veda il paragrafo relativo al Nuovo Centro Congressi) è opportuno evidenziare che potrebbero manifestarsi dubbi in merito alla continuità in parola riferibili alle seguenti circostanze:

- mancata conclusione dell'iter volto alla stipula dell'Atto Modificativo del contratto di finanziamento del Nuovo Centro Congressi alle condizioni ipotizzate e approvate dall'Organo Amministrativo su cui si basa il business plan della controllata;
- mancata conclusione dell'iter volto alla ristrutturazione del debito finanziario della controllante secondo lo schema sopracitato.

Alla data di predisposizione del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2008, sulla base delle risultanze delle trattative attualmente in corso con gli istituti finanziari, gli Amministratori non ritengono che ci siano elementi tali da far dubitare sul buon esito di dette iniziative; ritengono, pertanto, confermato il presupposto della continuità finanziaria.

In particolare, con riferimento al finanziamento della controllata Eur Congressi, si segnala che la Società ha ricevuto, nel mese di marzo, il consenso da parte degli istituti finanziari al finanziamento dell'opera.

Gli Amministratori, con riferimento alla controllante Eur S.p.A., hanno predisposto un cash flow previsionale fino al 31 dicembre 2010, in cui, pur in assenza delle risorse finanziarie rinvenienti da quanto sopra descritto, viene evidenziata la capacità della Società a far fronte ai propri impegni finanziari nel breve periodo attraverso una rimodulazione dei propri investimenti.

Le attività e le passività del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2008 sono state pertanto valutate in regime di continuità aziendale, senza considerare, quindi, implicazioni patrimoniali conseguenti ad un'eventuale discontinuità.

Rischio di mercato

La Società è esposta, per effetto dell'attività svolta, al rischio di mercato inteso come possibile fluttuazione del l'andamento del mercato immobiliare (livello degli affitti).

Tale rischio, che potrebbe influenzare i futuri flussi finanziari derivanti dai contratti di locazione stipulati, può essere considerato in realtà di dimensioni sostanzialmente modeste (e, quindi, non oggetto di particolari azioni di copertura), in quanto i contratti di locazione di cui trattasi hanno durata, di norma, pari a 6 + 6 anni (in alcuni casi anche di più), il che garantisce, su un arco di tempo medio – lungo, una sostanziale stabilità di detti flussi finanziari.

In aggiunta a quanto finora evidenziato, si segnala che nel corso del 2008 Eur S.p.A.:

- non ha posseduto azioni proprie, né tramite società fiduciarie o interposta persona;
- non ha sedi secondarie;
- svolge attività di direzione e coordinamento sulla controllata Eur Congressi, in relazione alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi e alla gestione dell'attività congressuale dell'esistente Palazzo dei Congressi.

La presente relazione sulla gestione è stata predisposta in ossequio a quanto previsto dal codice civile a corredo del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2008.

10. Proposta di destinazione del risultato di esercizioPer la Capogruppo:

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 3.908.807 euro, come segue:

- Euro 195.440, pari al 5%, a riserva legale;
- Euro 3.713.367, a riserva straordinaria;

Per la controllata Eur Congressi:

Il Consiglio di Amministrazione della Società ha deciso di rinviare a nuovo la perdita d'esercizio di euro 128.177 (determinata esclusivamente dal carico fiscale in capo alla stessa).

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Ing. Paolo Cuccia)



PAGINA BIANCA

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

PAGINA BIANCA

Signori Azionisti,

Il Collegio Sindacale dell'Eur S.p.A., ha preso in esame il bilancio consolidato del gruppo Eur S.p.A., costituito da: Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa, nonché la Relazione sulla gestione.

Il consolidato al 31 dicembre 2008, presenta le seguenti risultanze principali:

Utile di pertinenza del gruppo	3.537 ml/Euro
Patrimonio netto di pertinenza del gruppo	
al netto del risultato dell'esercizio	690.743 ml/Euro
Attivo patrimoniale consolidato	855.278 ml/Euro
Passività consolidate	855.278 ml/Euro

Lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa appaiono conformi alle disposizioni del decreto legislativo n. 127/1991 ed a corretti principi contabili.

Eseguiti i controlli ritenuti necessari, il Collegio attesta che i criteri di valutazione seguiti per la formazione del bilancio consolidato coincidono sostanzialmente con quelli della Capogruppo coerenti con i principi di prudenza, di cautela e di corretta determinazione del risultato economico.

Il metodo di consolidamento, così come illustrato nella nota integrativa, è stato correttamente applicato.

Per quanto di nostra competenza, riteniamo di sottoporre alla Vostra attenzione che:

- l'area di consolidamento include la società Eur Congressi Srl, così come previsto all'art. 26 del D. Lgs. n° 127/91;
- la data di riferimento del bilancio della società inclusa nell'area di consolidamento coincide con quella del bilancio della Capogruppo.

Vi attestiamo che i valori che figurano nel bilancio consolidato corrispondono alle risultanze contabili della Capogruppo ed alle informazioni trasmesse dalla società controllata.

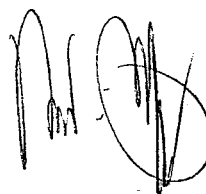
Roma, 07 aprile 2009

Il Collegio Sindacale

Dott. Antonio Mastrapasqua (Presidente)

Dott. Nicandro Mancini

Dott. Alessio Ventura



Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea dei Soci ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

al bilancio chiuso al 31 dicembre 2008

Signori Azionisti della Eur Spa,

1. L'attività di controllo contabile, ai sensi dell'articolo 2409-bis e seguenti del Codice Civile, è stata svolta da KPMG SpA, Società di Revisione iscritta nel registro istituito presso il Ministero della Giustizia, incaricata dall'assemblea dei Soci del 07 maggio 2007.
2. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2008 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 informato il Collegio Sindacale che intende rilasciare relazione ai sensi dell'art. 2409-ter del Codice Civile, in cui attesta che il bilancio d'esercizio al 31/12/2008 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'articolo 2408 Codice Civile.
 7. Al Collegio Sindacale non sono pervenuti esposti.
 8. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2008 la Vostra società non ha conferito alla Società di Revisione incarichi diversi dall'attività di controllo contabile ai sensi di legge.
 9. Il Collegio Sindacale ha espresso parere favorevole alla nomina del nuovo Dirigente Preposto nella persona del Dott. Massimo Piergallini avvenuta in data 01 dicembre 2008.
 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 d'esercizio della Società e della relazione sulla gestione a corredo dello stesso. 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 d'esercizio positivo di Euro 3.908.808 e si riassume nei seguenti valori:

STATO PATRIMONIALE**ATTIVO**

IMMOBILIZZAZIONI:	
- immateriali	332.116
- materiali	634.131.178
- finanziarie	105.705.279
Totale immobilizzazioni	740.168.573
CIRCOLANTE:	
- crediti	73.355.543
- disponibilità liquide	761.577
Totale circolante	74.117.120
RATEI E RISCONTI	74.316
TOTALE ATTIVITÀ	814.360.009

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO:	
- capitale sociale	645.248.000
- riserva legale	3.799.742
- altre riserve	53.111.407
- utile d'esercizio	3.908.808
Totale patrimonio netto	706.067.957
FONDI PER RISCHI ED ONERI	5.222.802
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	1.454.780
DEBITI	88.237.589
RATEI E RISCONTI	13.376.881
TOTALE PASSIVITÀ	814.360.009

L'utile d'esercizio di € 3.908.808 trova riscontro nel conto economico che in sintesi espone i seguenti risultati:

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	45.099.523
Costi della produzione	(39.391.410)
Differenza tra valore e costi della produzione	5.708.113
Proventi e oneri finanziari	(2.182.237)
Proventi e oneri straordinari	757.111
Utile al lordo delle imposte	4.282.987
Imposte sul reddito dell'esercizio	374.179
UTILE D'ESERCIZIO	3.908.808

I conti d'ordine ammontano a € 113.434.503

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 266/2005).
13. Il Collegio Sindacale ha preso atto che nel mese di aprile 2008 la società ha conferito il ramo di azienda "Centro Congressi" alla controllata "Eur Congressi Srl", appositamente costituita a fine 2006 per la realizzazione e gestione del Sistema Congressuale dell'Eur. Il Comune di Roma, con apposita Determinazione Dirigenziale, ha preso atto della costituzione della Società Eur Congressi Srl e del trasferimento alla stessa dell'onere di realizzazione del Nuovo Centro Congressi. Per quanto concerne la Newco "Aquadrome Srl" costituita a fine 2007 la stessa è stata oggetto nel mese di settembre 2008 del trasferimento del contratto definitivo, stipulato da Eur Spa, per la progettazione della "Città dell'Acqua e del Benessere". In data 16 dicembre 2008, a seguito di ricorso al Tar, avverso provvedimenti assunti dalle Autorità competenti in relazione all'avvio di procedimenti di vincolo del bene, lo stesso ha concesso la sospensiva di tale procedimento. Si è quindi riavviata l'attività di demolizione e al trasporto in discarica delle macerie.
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 d'esercizio è formato in conformità alle norme che lo regolano ed 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. In relazione alla problematica sorta a seguito del provvedimento adottato dal Prefetto di Roma ai sensi dell'Art. 10, comma 2, DPR 3/6/1998, n. 252, dal quale sarebbero emersi elementi relativi a tentativi di infiltrazione mafiosa nei confronti della Società Italiana per Condotte d'Acqua SpA, appaltatrice dei lavori per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi e partner della società veicolo per la realizzazione del progetto "Città dell'Acqua e del Benessere" – Ex Velodromo Olimpico – (tramite società ad essa riconducibili) la terza Sezione del Tar del Lazio

in data 18 giugno 2008 con sentenza n. 6348-08 ha accolto il ricorso proposto dalla società Italiana Condotte d'Acqua SpA, annullando il provvedimento del Prefetto di Roma di revoca della certificazione antimafia disposto in data 23 marzo 2008.

18. Il Collegio Sindacale ha preso inoltre atto della problematica relativa ai locali ex Pifar soggetti a ristrutturazione per la realizzazione di un ristorante e centro fisioterapico. In data 5 marzo 2009 gli stessi sono stati oggetto di sequestro probatorio da parte dell'unità Operativa XII Gruppo Polizia Municipale di Roma. In data 6 marzo 2009 e' stata presentata istanza di dissequestro del cantiere al PM, che si e' riservato di decidere previo svolgimento di ulteriori indagini. Il 13 marzo 2009 alla società e' stata notificato il decreto di convalida di sequestro disposto dal PM il 3 marzo 2009. Si resta in attesa di conoscere la decisione del PM in merito all'istanza di dissequestro.
19. Per quanto precede, il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31/12/2008, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione per la destinazione del risultato dell'esercizio.

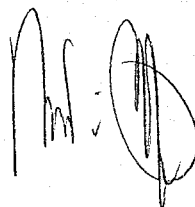
Roma, 07 aprile 2009

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Antonio Mastrapasqua (Presidente)

Dott. Nicandro Mancini

Dott. Alessio Ventura



PAGINA BIANCA

BILANCIO CONSUNTIVO

PROSPETTO CONTABILE CONSOLIDATO AL 31/12/2008

(in migliaia di euro)

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO

31.12.2008

B) IMMOBILIZZAZIONI**I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

1) Costi di impianto e avviamento	34
2) Costi di ricerca, sviluppo pubblicit�	156
3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.	91
4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.	10
7) Altre immobilizzazioni immateriali	187
I) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	478

II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

1) Terreni e fabbricati	677.273
2) Impianti e macchinario	8.336
4) Altri beni	1.129
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	38.551
II) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	725.289

III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

1) Partecipazioni in:

b) imprese collegate 11.481*d) altre imprese* 265

1) TOTALE Partecipazioni in: 11.746

2) Crediti (immob. finanziarie) verso:

d) altri esigibili entro es. successivo 2.097

2) TOTALE Crediti (immob. finanziarie) verso: 2.097

III) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE 13.843**B) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI** 739.610**C) ATTIVO CIRCOLANTE****I) RIMANENZE**

2) prodotti in corso lav. semilav. 40.792

I) TOTALE RIMANENZE 40.792**II) CREDITI (Att. circ.) VERSO:**

1) Clienti

a) Crediti v/clienti entro es. successivo 22.338*a) TOTALE Crediti v/clienti entro es. successivo* 22.338

3) Imprese collegate	
a) esigibili entro esercizio successivo	400
3) TOTALE Imprese collegate	400
4bis) Tributari	
a) esigibili entro esercizio successivo	4.178
4) TOTALE Tributari	4.178
5) Altri (circ.):	
a) esigibili entro esercizio successivo	16.618
b) esigibili oltre esercizio successivo	22.129
5) TOTALE Altri (circ.):	38.747
II) TOTALE CREDITI (Att. circ.)	65.664
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE	
1) Depositi bancari e postali	9.088
2) Assegni	31
3) Denaro e valori in cassa	13
IV) TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	9.132
C) TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	115.587
D) RATEI E RISCONTI	
2) Altri ratei e risconti	81
D) TOTALE RATEI E RISCONTI	81
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	855.278

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO

31.12.2008

A) PATRIMONIO NETTO

I) Capitale	645.248
IV) Riserva legale	3.800
VII) Altre riserve	41.696
VII) TOTALE Altre riserve	41.696
VIII) Utili (perdite -) portati a nuovo	-1
IX) Utile (perdita -) dell' esercizio	3.537
A) TOTALE PATRIMONIO NETTO	694.280

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

1) Fondi trattamento quiescenza obbl. sim.	154
2) Fondi per imposte	125
3) Altri acc.ti e fondi	4.944
B) TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	5.223

C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO	1.458

D) DEBITI

4) Debiti verso banche:	
a) esigibili entro es. succ.	54.529
4) TOTALE Debiti verso banche:	54.529

6) Acconti (da clienti)	
a) <i>esigibili entro es. succ.</i>	240
6) TOTALE Acconti (da clienti)	240
7) Debiti verso fornitori	
a) <i>Debiti verso fornitori entro es. successivo</i>	26.649
7) TOTALE Debiti verso fornitori	26.649
10) Debiti verso imprese collegate	
a) <i>esigibili entro es. succ.</i>	4.748
10) TOTALE Debiti verso imprese collegate	4.748
11) Debiti verso controllanti:	
a) <i>esigibili entro es. succ.</i>	4.500
11) TOTALE Debiti verso controllanti:	4.500
12) Debiti tributari	
a) <i>esigibili entro es. succ.</i>	2.744
12) TOTALE Debiti tributari	2.744
13) Debiti verso Istituti previdenziali:	
a) <i>esigibili entro es. succ.</i>	508
13) TOTALE Debiti verso Istituti previdenziali:	508
14) Altri debiti:	
a) <i>esigibili entro es. succ.</i>	2.286
b) <i>esigibili oltre es. succ.</i>	247

14) TOTALE Altri debiti: 2.533

D) TOTALE DEBITI 96.451

E) RATEI E RISCONTI

2) Altri ratei e risconti 57.866

E) TOTALE RATEI E RISCONTI 57.866

TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO 855.278

CONTI D' ORDINE

31.12.2008

1) GARANZIE PRESTATE

1) Fidejussioni - avalli - pegni:

d) in favore di altri 113.433

1) TOTALE Fidejussioni - avalli: 113.433

1) TOTALE GARANZIE PRESTATE 113.433

2) ALTRI RISCHI - IMPEGNI - BENI DI TERZI C/O L'IMPR.

3) Beni di terzi presso l'impresa 2

2) TOTALE ALTRI RISCHI - IMPEGNI - BENI DI TERZI C/O L'IMPRESA 2

TOTALE CONTI D' ORDINE 113.435

CONTO ECONOMICO

31.12.2008

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1) Ricavi vendite e prestazioni	37.603
2) Variazioni rimanenze di prodotti in corso di lav.	15.078
4) Incrementi immobilizz. per lavori interni	716
5) Altri ricavi e proventi	2.432

A) TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE **55.829**

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

6) materie prime suss. cons. merci	246
7) servizi	30.613
8) per godimento di beni di terzi	417
9) per il personale:	
a) salari e stipendi	4.590
b) oneri sociali	1.253
c) trattamento di fine rapporto	58
c) trattamento di quiescenza e simili	212
e) altri costi	342
9) TOTALE per il personale:	6.455
10) ammortamenti e svalutazioni	
a) ammort. immobilizz. immateriali	212
b) ammort. immobilizz. materiali	6.420
d1) svalutaz. crediti (attivo circ.)	919

10) TOTALE ammortamenti e svalutazioni	7.551
11) variaz.riman.materie prime, sussidiarie e merci	
12) accantonamento per rischi	61
13) altri accantonamenti	2.025
14) oneri diversi di gestione	2.286
B) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	49.652
A-B) TOTALE DIFF. TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE	6.177
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	
16) Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)	
d) <i>altri</i>	35
d) <i>TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti</i>	35
16) TOT.altri proventi finanz. (non da partecipaz.)	35
17) interessi (pass.) e oneri finanziari da:	
a) <i>altri</i>	2.623
17) TOTALE interessi (pass.) e oneri finanziari	2.623
15+16-17) TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-2.588
D) RETTIFICHE VALORE ATT.FINANZIARIE	
18) Rivalutazione di attivita' finanziarie	
a) <i>di partecipazioni</i>	142
18) TOTALE Rivalutazione di attivita' finanziarie	142
19) Svalutazione delle attivita' finanziarie	
a) <i>di partecipazioni</i>	386

19) TOTALE Svalutazione delle attivita' finanziarie	386
18-19) TOTALE RETT. DI VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE	-244
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	
20) Proventi straordinari (extra attivita' ord.)	
<i>a) altri proventi straordinari</i>	3.123
20) TOTALE Proventi straordinari (extra attivita' ord.)	3.123
21) Oneri straordinari (extra attivita' ord.)	
<i>a) altri oneri straord. (non rientr. n. 14)</i>	2.366
21) TOTALE Oneri straordinari (extra attivita' ord.)	2.366
20-21) TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	757
A-B+C+D+E TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE	4.103
22) Imposte sul reddito dell' esercizio	
<i>a) imposte correnti</i>	566
<i>b) imposte differite</i>	
26) UTILE DELL' ESERCIZIO	3.537

Nota integrativa al bilancio consolidato al 31/12/2008

Criteri di formazione

Il presente bilancio consolidato del Gruppo Eur S.p.A. al 31 dicembre 2008 è stato redatto in conformità al D.Lgs. n. 127/91 e successive modifiche. E' costituito dallo Stato Patrimoniale Consolidato, dal Conto Economico Consolidato e dalla presente Nota Integrativa.

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio consolidato sono conformi al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, interpretati ed integrati, ove necessario, dai principi contabili predisposti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, così come modificati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.) e dai documenti emessi direttamente dall'OIC, in particolare dalle disposizioni contenute nell'OIC n. 17 in tema di bilanci consolidati.

Nella predisposizione del bilancio consolidato, si è 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. Non vi sono state deroghe alle disposizioni previste nel D.Lgs. 127/1991.

Per quanto attiene ai principali aspetti che hanno caratterizzato la natura dell'attività del Gruppo, i rapporti con società controllanti, controllate e collegate, i fatti di rilievo occorsi dopo la data del 31 dicembre 2008, si rinvia a quanto illustrato nella Relazione sulla Gestione.

Come indicato nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2007 la Eur S.p.A. in conformità all'art. 28 del D. Lgs.n. 127/1991 nel precedente esercizio pur in presenza di una partecipazione di controllo non ha redatto il bilancio consolidato in quanto il bilancio della Eur Congressi risultava irrilevante ai fini di una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico di Eur S.p.A..Pertanto il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2008

costituisce il primo bilancio consolidato e come previsto dal paragrafo 8.1 dell'OIC n. 17, non presenta i dati comparativi del precedente esercizio.

Per lo stesso motivo non è stato predisposto il rendiconto finanziario consolidato.

La situazione economica e patrimoniale consolidata al 31 dicembre 2008 è stata redatta in migliaia di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 29 del D.Lgs. n. 127/98.

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 (art. 4, par. 5, IV Direttiva CEE n. 78/660).

Area e metodi di consolidamento

Il bilancio consolidato della Eur S.p.A. al 31 dicembre 2008 include i bilanci della CapoGruppo e quello dell'unica controllata Eur Congressi Srl alla medesima data. I bilanci al 31 dicembre 2008 delle Società incluse nell'area di consolidamento sono assunti con il metodo integrale. L'elenco di queste Società viene dato in allegato (all. n. 1).

Non esistono Società controllate la cui attività è eterogenea rispetto a quella delle rimanenti Società del Gruppo, e che dovrebbero essere quindi escluse e valutate con il metodo del patrimonio netto.

Non vi sono società controllate escluse dal consolidamento.

Non vi sono casi di imprese consolidate con il metodo proporzionale.

Per le Società collegate, sulle quali la Capogruppo esercita direttamente o indirettamente un'influenza significativa e detiene una quota di capitale compresa tra il 20% e il 50%, la valutazione delle partecipazioni è stata effettuata secondo il metodo del patrimonio netto, ove l'adozione di tale metodo ha comportato un risultato differente dalla valutazione al costo.

Per il consolidamento sono stati utilizzati i bilanci approvati dai rispettivi Consigli di amministrazione delle singole Società consolidate al 31/12/08, riclassificati e rettificati per uniformarli ai principi contabili e ai criteri di presentazione adottati dal Gruppo.

Criteri di consolidamento

Il valore contabile delle partecipazioni in Società consolidate viene eliminato contro la corrispondente voce di patrimonio netto. Le differenze risultanti dalla eliminazione sono attribuite alle singole voci delle situazioni economiche e patrimoniali che le giustificano e, per il residuo, se positivo, alla voce dell'attivo immobilizzato denominata "Differenza da consolidamento" o detratte dalle riserve di consolidamento del passivo. Se negativa, la differenza residua viene iscritta nella voce del patrimonio netto "Riserva di consolidamento" o in apposito "Fondo di consolidamento per rischi e oneri futuri", in osservanza del criterio dell'art. 33, comma 3, del D.Lgs. 127/91.

La "Differenza da consolidamento" e il "Fondo rischi e oneri" così determinati sono imputati al conto economico in relazione all'andamento economico delle partecipate o ammortizzati applicando il criterio indicato al successivo punto "Criteri di valutazione".

Le quote di patrimonio netto di competenza di azionisti terzi sono iscritte nell'apposita voce dello stato patrimoniale e nel conto economico viene evidenziata separatamente la quota di risultato di competenza di terzi.

I rapporti patrimoniali ed economici tra le Società incluse nell'area di consolidamento sono totalmente eliminati. Gli utili e le perdite emergenti da operazioni tra Società consolidate, che non siano realizzati con operazioni con terzi, vengono eliminati. In sede di preconsolidamento sono state eliminate le poste di esclusiva rilevanza fiscale e sono state accantonate le relative imposte differite. Non vi sono Società controllate e collegate estere per le quali emergano differenze di conversione.

Principi contabili e criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione della situazione economica e patrimoniale consolidata al 31 dicembre 2008 sono i medesimi utilizzati nel bilancio d'esercizio dell'impresa controllante che redige la situazione consolidata. La valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza, competenza e prospettiva della continuazione dell'attività del Gruppo.

In particolare, per quanto riguarda la capacità finanziaria del gruppo di far fronte ai propri impegni nel breve periodo, si rinvia a quanto descritto nella Relazione sulla Gestione.

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

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 della situazione economica e patrimoniale consolidata al 31 dicembre 2008.

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%, aliquota ritenuta rappresentativa del periodo di utilità futura degli investimenti. Ove necessario, per l'iscrizione di tali voci è stato richiesto ed ottenuto il consenso del Collegio Sindacale.

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

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 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 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 quanto detta misura è ritenuta congrua in relazione al deperimento dei beni stessi, tenendo conto del periodo medio di utilizzo:

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

I terreni e le aree edificabili non sono ammortizzati.

Per quanto concerne i fabbricati di interesse storico, gli stessi non vengo assoggettati ad ammortamento sistematico a motivo dell'intrinseco valore degli stessi che porta a ritenere il loro valore residuale inalterato nel tempo. I restanti beni immobili, di proprietà della Capogruppo, non di interesse storico, sono ammortizzati sistematicamente ad aliquote crescenti, sulla base della durata della Eur S.p.A., fissata, alla data della trasformazione, in 51 anni.

Dette aliquote crescenti, individuate a seguito di una specifica perizia, abbracciano quindi percentuali comprese tra l'1,69% ed il 2,97%.

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.

In data 11 aprile 2008 la Capogruppo ha conferito nella Controllata il ramo aziendale comprendente l'area edificabile denominata "M4" sulla quale sono in corso di realizzazione il Nuovo Centro Congressi e la connessa struttura alberghiera. In merito si rinvia a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione.

Al fine di reperire la copertura finanziaria delle spese ed oneri da sostenere per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi e della struttura alberghiera, la Controllata ha stipulato un contratto di finanziamento con un pool di banche per un importo massimo di euro 396.500 migliaia. I costi e le spese sostenuti per la concessione del suddetto finanziamento sono stati parzialmente capitalizzati tra le immobilizzazioni in corso - Nuovo Centro Congressi - sulla base del rapporto tra il valore attribuito alla suddetta porzione di area ed il valore complessivo della medesima. Per la suddivisione del valore dell'area tra le due porzioni (la prima, destinata a pertinenza del Nuovo Centro Congressi, la seconda dell'albergo) è stata effettuata apposita perizia tecnica da parte di un terzo esterno indipendente.

Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali, volontarie o di legge e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso dell'immobilizzazione stessa.

Finanziarie

Le partecipazioni in società collegate nelle quali la Capogruppo detiene una percentuale di partecipazione compresa tra il 20% ed il 50% sono valutate con il metodo del "patrimonio netto". Come evidenziato in premessa l'esercizio 2008 costituisce il primo esercizio di consolidamento, pertanto le partecipazioni in società collegate sono state valutate tenendo conto anche dei risultati maturati in precedenti esercizi e rilevati nel patrimonio netto delle società.

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

Il costo suddetto viene ridotto per le perdite durevoli di valore nel caso in cui la partecipata abbia sostenuto perdite di periodo e non siano prevedibili nell'immediato futuro utili di entità tali da assorbire le perdite sostenute. La parte delle svalutazioni eventualmente 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 realizzo.

Rimanenze

Le rimanenze sono costituite dell'area destinata ad Albergo di proprietà della controllata Eur Congressi e dai costi sostenuti per la realizzazione dell'immobile.

Il terreno è iscritto al costo. Ai fini dello scorporo del valore dell'area albergo dall'area relativa al NCC conferita in corso d'anno dalla controllante Eur Spa alla controllata Eur Congressi è stata utilizzata una apposita perizia.

I lavori in corso sull'area dell'albergo sono iscritti tra le rimanenze al costo d'acquisto comprensivo degli oneri finanziari.

Le rimanenze sono valutate al minore tra il costo di acquisto ed il valore netto di presumibile realizzo.

Crediti

Sono iscritti al valore nominale ed 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 tenendo in considerazione le condizioni economiche generali e di settore.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale rappresentativo del valore di estinzione.

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.

Disponibilità liquide

Le disponibilità costituite da giacenze di cassa sono iscritte al valore nominale.

Le disponibilità costituite da giacenze sui c/c bancari e postali sono valutate al valore di presumibile realizzo coincidente con il valore nominale.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire passività di natura determinata, esistenza certa o probabile e delle quali tuttavia alla chiusura del periodo non erano 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 fino alla data delle modifiche intervenute in materia di previdenza complementare (D. Lgs 252/05 e successive modificazioni).

Il fondo accoglie conseguentemente solo il debito maturato a favore della generalità dei dipendenti fino alla data del 31 dicembre 2006 e, solo per alcune categorie di dipendenti, fino al 30 giugno 2007, al netto degli acconti già erogati e considerata la relativa rivalutazione.

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 quando è certo il titolo al loro incasso e sono rilevati 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 alle società a titolo di integrazione dei ricavi della gestione o di riduzione dei relativi costi ed oneri. Tali contributi sono iscritti quando è ragionevolmente certo il titolo al loro incasso.

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 sul reddito

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 ad incremento della voce "crediti tributari".

I futuri benefici d'imposta, derivanti da perdite fiscali riportabili a nuovo o da componenti di reddito a deducibilità differita, sono rilevati nella voce patrimoniale "Imposte anticipate" solo se il loro realizzo futuro è ragionevolmente certo e hanno come contropartita la voce "imposte differite" di conto economico.

Le imposte differite derivanti da componenti di reddito a tassazione differita, non vengono iscritte qualora esistano scarse possibilità che il relativo debito insorga ed hanno come contropartita il fondo imposte differite incluso nella voce "Fondo rischi ed oneri".

Entrambe le società hanno aderito nel passato esercizio al regime del consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 del T.U.I.R.: a tal fine i rapporti tra la controllante ed Eur Congressi sono regolati da apposito contratto che prevede:

- a fronte del reddito imponibile conseguito e trasferito alla Controllante, la società Controllata si obbliga a trasferire alla Controllante "conguagli per imposte" al netto dei crediti trasferiti entro il termine di legge previsto per il pagamento del saldo e degli acconti relativi al reddito trasferito. Al fine di individuare la misura ed i termini di versamento non rileva l'eventuale compensazione effettuata dalla società controllante nell'ambito della tassazione di Gruppo.

- a fronte del trasferimento di una perdita fiscale, la società Controllante deve corrispondere alla Controllata un indennizzo pari al risparmio di imposta effettivamente conseguito dalle società partecipanti alla tassazione di gruppo attraverso l'utilizzo della perdita stessa. Qualora la perdita di pertinenza della controllata non sia utilizzata a livello di gruppo entro il periodo di imposta in cui la società Controllata avrebbe potuto utilizzarla in via autonoma, la società controllante accredita comunque alla controllata l'indennizzo pari all'eventuale risparmio di imposta che sarebbe derivato a quest'ultima in assenza della tassazione di Gruppo.

Pertanto, con riferimento all'esercizio 2008, il debito IRES della Controllata non risulta iscritto in quanto il corrispondente imponibile è assorbito dalle perdite fiscali prodotte sistematicamente dalla Controllante. Dette perdite, ai fini Ires, sono conseguenti al particolare regime di determinazione del reddito previsto per gli immobili storici di proprietà della Capogruppo dall'art. 11, comma 2, della L. 30 dicembre 1991 n. 413.

L'irap viene assolta da ciascuna società aderente al suddetto regime del consolidato.

Riconoscimento ricavi e costi

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

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi sono riconosciuti al momento dell'erogazione dello stesso; quelli di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale determinata secondo il principio del pro-rata temporis.

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

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 medio aziendale del Gruppo, ripartito per categoria è il seguente:

Organico	31/12/2008
Dirigenti	11
Quadri	9
Impiegati	65
TOTALI	85

Il contratto nazionale di lavoro applicato alla società Capogruppo - 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 15/04/2008.

Il contratto nazionale di lavoro applicato alla società Controllata è quello del commercio.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Di seguito si evidenzia la composizione delle immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2008

	Costi di impianto ed ampliam.	Costi ricerca sviluppo e pubblicità	Diritti brevetto ind. e util. opere ingegno	Concess. licenze e marchi	Avviamento Telehouse	Altre immobilizz. immateriali	Totale
- Costo	221	1.835	442	27	50	258	2.833
- F.do ammortamento	-187	-1.679	-351	-17	-50	-71	-2.355
Consistenza al 31.12.08	34	156	91	10	0	187	478

I costi di impianto e di ampliamento, pari ad euro 34 mila, sono relativi alle spese sostenute dalla Controllata per l'atto di conferimento sopra citato.

I costi di ricerca, sviluppo e pubblicità, pari ad euro 156 mila, sono relative alle spese di pubblicità sostenute per lo sviluppo del sito internet della Capogruppo (contenente informazioni di natura sia

istituzionale che commerciale) e dalle spese sostenute per la realizzazione di una web-tv con canali tematici.

I diritti di brevetto, pari ad euro 91 mila, sono relativi ai costi sostenuti per l'acquisizione di programmi software in parte utilizzati per la gestione integrata dei cicli aziendali..

Le altre immobilizzazioni immateriali sono in parte relative a spese peritali e ad altri oneri sostenuti dalla Capogruppo per il cambio di destinazione d'uso di alcune superfici del Palazzo Tradizioni Popolari che la società ha dovuto sostenere per il riconoscimento del valore locativo di alcuni immobili ed in parte relative a spese sostenute dalla Controllata per migliorie su beni condotti in locazione da terzi. Le spese sono state sostenute al fine di rendere i locali idonei allo svolgimento dell'attività in essi esercitata.

II. Immobilizzazioni materiali

Di seguito si evidenzia il dettaglio della composizione della voce al 31 dicembre 2008:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altri beni	Immobilizz. In corso e acconti	Totale
- (Valore capitale)	695.343	22.711	3.809	38.551	760.414
- (Rivalutazioni)	0	0	0	0	0
- F.do amm. ec.-tecnico	(18.070)	(14.375)	(2.680)	0	(35.125)
- F.do amm. Anticipato	0	0	0	0	0
Consistenza al 31.12.08	677.273	8.336	1.129	38.551	725.289

La voce "Terreni e fabbricati", include il valore di tutti gli immobili di proprietà del Gruppo caratterizzanti la struttura del quartiere dell'Eur già di proprietà dell'ex Ente Eur (oggi Eur S.p.A.); a tale riguardo si rammenta che in data 11 aprile 2008 la Capogruppo ha conferito nella Controllata il ramo d'azienda comprendente il terreno denominato "M4" sul quale è in corso di realizzazione il Nuovo Centro Congressi. L'iscrizione del terreno nel bilancio della Controllata è stata effettuata allo stesso valore di carico al quale era iscritto nel bilancio della conferente.

Si precisa che nel corso dell'esercizio il valore dell'area edificabile "M4" sulla quale sarà realizzato l'albergo destinato alla successiva vendita, è stato riclassificato nell'attivo circolante sulla base di un'apposita perizia tecnica.

La voce "terreni e fabbricati", include inoltre tutti gli oneri sostenuti per le manutenzioni di natura straordinaria aventi carattere incrementativi del valore dei cespiti.

In data 20 maggio 2008 è stata altresì sottoscritta la variante alla Convenzione urbanistica del 2003, per effetto della quale la società – come previsto nell'ambito del complesso programma urbanistico denominato "Castellaccio" ampiamente descritto nei passati bilanci di Eur S.p.a. - ha acquisito gratuitamente dal Comune di Roma l'area sulla quale sarà edificato il nuovo centro sportivo ex "Ymca", già esistente su un'area di proprietà di Eur ed inclusa nel programma urbanistico Castellaccio.

Si rammenta che, in base all'accordo bonario raggiunto a febbraio del 2006 con i conduttori del circolo sportivo denominato "Ymca", Eur si è impegnata a realizzare un complesso sportivo che sarà ceduto ai conduttori medesimi ad un prezzo pari ai costi di realizzazione del complesso stesso. La cessione avverrà unitamente al suddetto terreno ed ai diritti edificatori rimasti nella disponibilità di Eur, già svalutati in occasione della definizione dell'accordo citato.

Si è pertanto ritenuto corretto non rilevare alcun incremento patrimoniale a seguito della suddetta acquisizione gratuita.

Si rammenta che in data 22 dicembre 2006 la Eur S.p.A. ha stipulato un contratto di compravendita di un terreno sito in Via di Vigna Murata angolo Via Colle della Strega; tale atto di cessione era stato sottoposto alla condizione risolutiva della stipula della Convenzione tra la parte acquirente ed il Comune di Roma entro 24 mesi dalla data dell'atto stesso. Il 4 febbraio del corrente anno è stato stipulato l'atto di proroga di tale contratto di compravendita, che ha spostato la scadenza per il verificarsi di tale condizione al 30 novembre 2009. La possibilità che non si giungesse alla stipula della Convenzione di cui sopra era stata ed è tuttora ritenuta di entità remota. L'atto si era pertanto perfezionato producendo i suoi effetti giuridici ed economici fin dal momento della stipula.

Le immobilizzazioni in corso e acconti includono per € 38.074 migliaia i lavori in corso relativi alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi e ai parcheggi pertinenziali.

La voce in oggetto include oneri finanziari capitalizzati per complessivi € 320 migliaia relativi al finanziamento per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

III. Finanziarie

Dette immobilizzazioni, pari ad euro 13.843 migliaia, sono costituite come segue:

1. partecipazioni, euro 11.746 mila;
2. crediti, euro 2.097 migliaia.

Partecipazioni

Descrizione	31/12/2008
Imprese collegate	11.481
Altre	265
Totali	11.746

Le partecipazioni sono dettagliate come segue:

- quanto ad euro 10.739 migliaia, dalla quota di partecipazione pari al 49% nella società costituita il 6 dicembre 2007 Aquadrome S.r.l.;
- quanto ad euro 742 migliaia, dalla quota di partecipazione pari al 33% nella società Marco Polo S.p.a.;
- quanto ad euro 250 mila, dalla quota di pertinenza del Fondo di dotazione della "Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana";
- quanto ad euro 15 mila, dalla quota di partecipazione al Consorzio Roma Wireless.

Si riporta nella tabella seguente i dati relativi alle partecipazioni in società collegate:

Denominazione	Sede Sociale	Costo d'acquisizione	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	%
Marco Polo S.p.a.	Roma	600	894	1.940	309	33
Aquadrome S.r.l.	Roma	22.540	500	45.976	-764	49
Fond. Pal.Civ.Italiana	Roma	250	500	575	10	50

La valutazione al patrimonio netto delle società collegate ha comportato:

- per le partecipazioni detenute nella società Aquadrome, una svalutazione di € 386 migliaia nonché l'eliminazione della quota di plusvalenza non realizzata verso terzi riferibile all'operazione Aquadrome s.r.l. pari ad euro 11.416 migliaia già rilevata nel bilancio d'esercizio di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2007.
L'utile del 2007, rilevato in capo alla EUR S.p.A. e derivante dall'iscrizione di tale plusvalenza è infatti considerato non distribuibile limitatamente alla misura del 49% della plusvalenza medesima non realizzata verso terzi.;
- per le partecipazioni detenute in Marco Polo Spa, una rivalutazione del valore della partecipazione pari ad euro 142 mila per effetto dei risultati positivi conseguiti fino alla data del 31 dicembre 2008.

Crediti

Descrizione	31/12/2008
Crediti	2.097

La voce "crediti" è costituita prevalentemente dal credito vantato dalla Capogruppo nei confronti dell'Ina (euro 1.961 migliaia), pari alle somme versate relativamente alla polizza TFR stipulata in favore dei dipendenti.

L'importo residuo è costituito da depositi cauzionali e altri crediti.

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2008
40.792

L'importo di euro 40.792 migliaia si riferisce:

- per euro 25.714 migliaia, al valore, ottenuto in sede di conferimento, e relativo alla porzione dell'area edificabile M4 su cui sorgerà la struttura alberghiera destinata alla cessione. La valorizzazione è stata effettuata in base alla perizia così come indicato nella voce immobilizzazioni materiali a cui si rinvia;
- per euro 15.078 migliaia, a tutti gli altri costi sostenuti per la realizzazione della suddetta struttura alberghiera fino alla data di chiusura dell'esercizio.

II. Crediti

Descrizione	31/12/2008
Crediti	65.664

Il saldo dei crediti è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale 30/06/2008
Verso clienti (netti)	22.338			22.338
Verso imprese collegate	400			400
Crediti tributari	4.178			4.178
Crediti verso altri	16.618	22.129		38.747
Totali	43.534	22.129		65.664

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

I crediti al 31/12/2008 sono così costituiti:

	31/12/2008
Crediti documentati da fatture	23.811
Crediti per fatture da emettere	1.558
Rettifica crediti per n/c da emettere	-3
Fondo svalutazione crediti	-3.028
Crediti verso imprese collegate	400
Crediti tributari	4.178
Verso altri	38.747
Totali	65.664

I crediti per fatture emesse e da emettere si riferiscono principalmente alle locazioni di immobili. Si evidenzia che la controllante nel mese di dicembre 2008 ha effettuato un'operazione di factoring per effetto della quale sono stati ceduti crediti pro-solvendo all'Unicredit Factoring per un importo complessivo di € 12.952 migliaia. I corrispondenti crediti sono rimasti iscritti nei crediti commerciali. Il relativo debito nei confronti dell'istituto di credito, pari a € 11.781 migliaia, è stato rilevato nei debiti verso banche.

Il fondo svalutazione crediti è stato determinato sulla base di una specifica analisi delle singole posizioni creditorie della Capogruppo che ha richiesto un accantonamento al 31 dicembre 2008 per complessivi € 919 migliaia.

Il credito verso imprese collegate si riferisce a canoni di locazione e servizi addebitati per la gran parte alla Marco Polo Spa.

I crediti tributari, sono composti come segue:

	31/12/2008
Erario per riten.subile	11
Erario per irap	403
Erario c iva	3.764
Totali	4.178

Il credito per irap è rappresentato dagli acconti versati in passati esercizi dalla Capogruppo al netto del carico fiscale di competenza.

Per quanto concerne l'iva, si rammenta che le società hanno aderito alla liquidazione di gruppo ex art. 73/633 e pertanto il debito/credito viene determinato unicamente in capo alla Capogruppo sulla base della sommatoria delle liquidazioni periodiche di entrambi i soggetti. L'opzione, di durata annuale, non è stata rinnovata per l'esercizio 2009.

I crediti verso altri sono così suddivisi:

	31/12/2008
Inail per acconti	35
Anticipi a fornitori	248
Invim 1991	682
Invim 1991 interessi	511
Invim 1983 interessi	587
Altri	36.683
Totali	38.747

Si forniscono di seguito alcuni brevi dettagli dei crediti sopra indicati:

I crediti entro i 12 mesi, pari ed euro 16.618 migliaia, sono così costituiti:

- euro 35 mila, acconti pagati all'Inail;
- euro 248 mila, acconti a fornitori;
- euro 682 mila (sorte) ed euro 511 mila (interessi), relativi al credito residuo per l'Invim straordinaria 1991 versata dalla Capogruppo che, a seguito del contenzioso attivamente coltivato, è stata dichiarata non dovuta, con conseguente diritto al rimborso di sorte ed interessi. L'Ufficio ha infatti riconosciuto le ragioni della Società in sede contenziosa ed ha già provveduto a rimborsare parzialmente sia la sorte che gli interessi;
- euro 587 mila (interessi) relativi all'Invim 1983 versata dalla Capogruppo che, a seguito del contenzioso attivamente coltivato, è stata dichiarata non dovuta, con conseguente diritto al rimborso di sorte ed interessi. La sorte è stata interamente rimborsata mentre l'importo del credito è quello relativo agli interessi maturati;
- euro 14.345 migliaia, rappresentati dal credito residuo della Capogruppo relativo alla cessione del terreno sito in Roma, Via di Vigna Murata angolo Via Colle della Strega, avvenuta alla fine del 2006 e commentata nella voce Immobilizzazioni Materiali a cui si rinvia. In relazione a tale vendita si segnala che, ad oggi, sono ancora pendenti le condizioni risolutive al verificarsi delle quali verrà effettuato il pagamento, ma che l'iter attuativo procede regolarmente, e che non si sono verificati eventi idonei a pregiudicarne l'avveramento;
- euro 210 mila per altri crediti.

I crediti oltre i 12 mesi, pari ed euro 22.129 migliaia, sono così costituiti:

- per euro 118 mila dal credito della Capogruppo verso E-Via, in corso di estinzione;
- euro 897 migliaia relativi al credito della Capogruppo per servizi correlati alla cessione dell'impianto sportivo in corso di realizzazione a fronte dell'accordo stipulato con il circolo sportivo Ymca;
- euro 21.114 migliaia relativi al credito di EUR S.p.A. per la cessione del 51% delle partecipazioni nella società Aquadrome. Si segnala che i termini di pagamento decorrono

dalla data della sottoscrizione della Convenzione attuativa dell'accordo di programma con il Comune di Roma e che detto evento non si è ancora verificato alla data attuale;

IV. Disponibilità liquide

Descrizione	31/12/2008
Disponibilità	9.132

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura del periodo nonché gli interessi maturati alla data del 31/12/2008.

Le disponibilità liquide proprie della Controllata ammontano ad euro 8 mila.

D) Ratei e risconti

Descrizione	31/12/2008
Ratei e risconti attivi	81

Non sussistono, al 31/12/2008, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni. Si sostanziano in costi sostenuti per servizi non di competenza dell'esercizio.

Passività

A) Patrimonio netto consolidato

Saldo al 31/12/2008
694.280

Descrizione	31/12/2008
Capitale	645.248
Riserva legale	3.800
Altre riserve	1.330
Riserva straordinaria	40.366
Utili portati a nuovo	-1
Utile (perdita) dell'esercizio	3.537
Totale	694.280

Il capitale sociale è così composto:

Azioni	Numero	Valore nominale
Ordinarie Eur Spa	6.452.480	100 euro
Totali	6.452.480	

Vi ricordiamo, 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:

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per copert.perdite	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec.per altre ragioni
Capitale	645.248	B			
Riserva legale	3.800	B			
Altre riserve	1.330	A, B, C			
Riserva straordinaria	40.366	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 delle società. Infatti, con riferimento specifico alle altre riserve per complessivi Euro 1.330 migliaia ("riserva di trasformazione" per Euro 917 mila e "riserva Laurentina" per Euro 413 mila), si ribadisce quanto già espresso nei precedenti bilanci della Capogruppo 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.

B) Fondi per rischi e oneri

Descrizione	31/12/2008
Fondi rischi	5.223

Si evidenzia di seguito il dettaglio dei fondi, tutti relativi alla Capogruppo, ed una breve analisi:

Descrizione	31/12/2008
Fondo T.F.M.	154
Fondo imposte	125
F.do manutenz.programmate	1.055
F.do rischi altri oneri futuri	3.004
F.do rischi contenzioso	405
F.do rischi contenz.dipend.	480
Totali	5.223

Il Fondo TFM include i costi relativi al Trattamento di Fine mandato degli amministratori con deleghe.

Il fondo imposte include gli oneri stanziati a fronte di contenziosi riguardanti la fiscalità locale (ICI).

Il Fondo manutenzioni programmate accoglie i costi di manutenzione ordinaria aventi carattere ricorrente e sostenuti con cadenza ciclica sui beni di proprietà, si rinvia al riguardo alla specifica voce di conto economico.

Il Fondo altri oneri futuri è stato stanziato a fronte degli oneri complessivi correlati all'operazione di conferimento del compendio "Ex Velodromo" alla società Aquadrome Srl e conseguenti all'Accordo di programma sottoscritto con il Comune di Roma il 25 giugno 2007. In base a tale Accordo di Programma la Società si è impegnata a cedere gratuitamente al Comune di Roma alcune aree di proprietà nonché a erogare un contributo per la realizzazione della Casa del Ciclismo. Detti impegni sono strumentali alla realizzazione del programma di interventi per il recupero e la trasformazione del Velodromo che verrà realizzato attraverso la Aquadrome Srl. Si precisa che tale fondo ha subito nel corso dell'esercizio un rilascio per complessivi €1.499 migliaia in seguito agli accordi sottoscritti tra Eur e Aquadrome con i quali quest'ultima ha assunto l'obbligo di sostenere direttamente tutti gli oneri relativi all'operazione del Velodromo originariamente in capo ad Eur. Tale rilascio ha generato una sopravvenienza attiva per 1.499 migliaia per la quale si rinvia al paragrafo relativo alle partite straordinarie.

I fondi per contenziosi sono stati stanziati a copertura di passività potenziali relative sia a questioni attinenti la gestione dell'ex Ente, sia a fronte dei rischi inerenti le vertenze in corso con il personale.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2008
1.458

Area di consolidamento	1.585
Incremento per accantonamento dell'esercizio	3
Acconti pagati	-119
Decremento per utilizzo dell'esercizio	-11
Totale 31/12/2008	1.458

Il TFR accantonato rappresenta l'effettivo debito delle società al 31/12/2008 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Per effetto delle nuove norme che disciplinano l'accantonamento al fondo TFR a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 252/2005 e successive modificazioni, una parte dell'accantonamento viene versata direttamente nelle casse dell'Inps e/o altri Fondi e pertanto il debito residuo è rappresentato nella corrispondente voce di bilancio.

Si specifica che a seguito della Riforma della previdenza complementare, la gran parte dei lavoratori in forza alla Capogruppo (e solo uno della Controllante) ha scelto, con percentuali differenti, di destinare agli appositi Fondi il TFR che è maturato dall'1/7/2007, mentre gli altri hanno deciso per il suo mantenimento in azienda, con conseguente obbligo per la Capogruppo medesima di versare dette ultime somme nel Fondo gestito dall'Inps.

La quota di accantonamento destinata ai fondi di previdenza è iscritta in parte tra i debiti verso gli istituti di previdenza e, in parte ulteriore, tra i debiti verso altri allocati in voce D del passivo nel prospetto.

D) Debiti

Descrizione	31/12/2008
Debiti	96.451

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale 30/06/2008
Debiti verso banche	54.529			54.529
Acconti	240			240
Debiti verso fornitori	26.649			26.649
Debiti vs imprese collegate	4.748			4.748
Debiti vs controllante	4.500			4.500
Debiti tributari	2.744			2.744
Debiti verso istituti di previdenza	508			508
Altri debiti	2.286	247		2.533
Totali	96.204	247		96.451

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2008 esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

I debiti verso banche sono rappresentati dagli scoperti di conto corrente e dai debiti verso Unicredit Factoring pari a € 11.781 migliaia conseguenti all'operazione di factoring che la controllante ha posto in essere nel corso del mese di dicembre 2008.

I "Debiti verso fornitori" rappresentano l'esposizione per i corrispettivi dovuti alla data del 31 dicembre 2008 in relazione ai servizi fruiti ed ai beni acquisiti alla data medesima.

I debiti verso imprese collegate sono rappresentati principalmente dal debito della Capogruppo nei confronti di Marco Polo Spa per le prestazioni rese dalla medesima.

I debiti verso la controllante sono rappresentati da dividendi la cui distribuzione è stata deliberata dalla Capogruppo.

I debiti tributari sono così composti:

- euro 2.314 migliaia per l'Iva "differita" che, a norma dell'art. 6 DPR n. 633/72, si rende dovuta (per la Capogruppo) all'atto del pagamento della fattura da parte del cliente quando, come nella fattispecie, fa parte della P.A.;

- euro 59 mila per l'irap dovuta dalla controllata;
- euro 371 mila per ritenute operate su compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi.

Tra gli "Altri debiti" sono compresi:

- euro 500 mila quali dividendi da distribuire al socio di minoranza;
- euro 960 mila per competenze dovute a dipendenti;
- euro 71 mila per debiti verso istituti vari per previdenza complementare;
- euro 329 mila per depositi cauzionali e caparre;
- altri debiti per euro 426 mila.

I debiti oltre i 12 mesi, pari ad euro 247 mila, sono costituiti da depositi cauzionali, caparre e ritenute a garanzia operate sui SAL emessi dalla società che ha in corso di realizzazione il Nuovo Centro Congressi.

Non esistono altri impegni delle Società oltre quelli risultanti dallo Stato Patrimoniale.

E) Ratei e risconti

Descrizione	31/12/2008
Ratei e risconti passivi	57.866

Rappresentano le partite di collegamento tra gli esercizi conteggiate col criterio della competenza temporale. Al 31/12/2008, i risconti aventi durata superiore a cinque anni ammontano a 2.326 migliaia di euro e sono relativi alla cessione del diritto d'uso del Palazzo dello Sport per il periodo 2013 – 14 settembre 2016.

Il saldo è composto dalle seguenti voci:

- contributo in conto capitale erogato, quanto ad euro 24.489 migliaia, dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, Ufficio per Roma Capitale e Grandi Eventi, nell'ambito degli interventi finanziati ai sensi del D.L. 23/10/96, n. 551, recante "Misure urgenti per il Giubileo del 2001" e, quanto ad euro 20.000 migliaia, dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti tramite il Comune di Roma, 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 Eur Congressi S.r.l. da assoggettare ad ammortamento;
- risconto del ricavo derivante dalla cessione del diritto d'uso del Palazzo dello Sport per il periodo previsto nel contratto (euro 6.629 migliaia);
- affitti attivi non di competenza del periodo (euro 6.748 migliaia).

Conti d'ordine

I conti d'ordine ammontano ad euro 113.435 migliaia.

Fideiussioni:

Le fidejussioni prestate dalla Capogruppo sono le seguenti:

- euro 1.356 migliaia per fideiussione rilasciata dalla Banca Popolare di Sondrio in favore del Comune di Roma a fronte dell'accordo urbanistico afferente l'area Castellaccio-Parco Volusia;
- euro 31.867 migliaia per quattro fidejussioni rilasciate da Unicredit in favore del Comune di Roma a fronte della realizzazione del Nuovo Centro Congressi e dei parcheggi pertinenziali.
- euro 7 mila per fideiussione prestata a garanzia di impegni contrattuali.

Garanzie reali:

In esecuzione degli impegni di cui al contratto di finanziamento – non ancora erogato – che la Controllata ha stipulato con un pool di banche, la Capogruppo ha costituito pegno sulle quote della controllata medesima a favore dei creditori pignoratizi, a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal citato contratto di finanziamento.

Beni di terzi presso l'impresa:

Presso la Capogruppo è depositato un libretto di terzi a garanzia (euro 2 mila).

La Capogruppo ha rilasciato una lettera di supporto a sostegno della continuità aziendale della collegata Aquadrome S.r.l. a fronte del finanziamento bancario concesso alla medesima e per il quale è già stata richiesta la proroga.

Non esistono altri impegni del Gruppo oltre quelli risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Conto economico

A) Valore della produzione

31/12/2008	
55.829	
Descrizione	31/12/2008
Ricavi vendite e prestazioni	37.603
Variaz.riman.prodotti in corso lavoraz.	15.078
Increment.immob.per lavori interni	716
Altri ricavi e proventi	2.432
Totale	55.829

I ricavi sono così suddivisi:

Affitti	31.684
Locazioni temporanee	3.156
Erogaz.acqua innaff.	285
Facilities	313
Manutenzioni c/terzi	634

Royalties	109
Pubblicità e sponsorizz.	61
Tlh	435
Tsp	54
Diritti concess.Palaspport	862
Rimborsi utenze	2.270
Variaz.riman.prodotti in corso lavoraz	15.078
Increment.immob.per lavori interni	716
Riaddebito personale distaccato	162
Altri ricavi	10
Totali	55.829

B) Costi della produzione

31/12/2008

49.652

Descrizione	31/12/2008
Materie prime, sussidiarie e merci	246
Servizi	30.613
Godimento di beni di terzi	417
Salari e stipendi	4.590
Oneri sociali	1.253
Trattamento di fine rapporto	58
Trattamento di quiescenza e simili	212
Altri costi del personale	342
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	212
Ammortamento immobilizzazioni materiali	6.420
Svalutazione crediti	919
Accantonamento altri rischi	61
Accantonamento manutenzioni cicliche	2.025
Oneri diversi di gestione	2.286
Totali	49.652

Costi per servizi

I costi per servizi sono così suddivisi:

Assicurazioni	323
Utenze	3.580
Vigilanza, pulizia e facchinaggio	2.190
Receptionist	68
Oneri velodromo	351
Pubblicità, promozione imm., manifestazioni e fiere, sponsorizzazioni	393
Consulenze e spese legali	1.059
Certificazione bilancio	112

C.d.A., Coll. Sind. e altri organi sociali	733
Manut. e assist. Ordinarie	3.967
Servizi HT	977
Personale distaccato	193
Spese viaggio e buoni pasto	254
Smaftimento rifiuti	79
Co.co.pro.	290
Servizi di terzi	986
Costi albergo	14.902
Spese bancarie e postali	87
Altre spese	69
Totale	30.613

I costi relativi alla realizzazione dell'albergo, di pertinenza della Controllata, sono i seguenti:

- euro 6.709 migliaia, per oneri di urbanizzazione sostenuti per la realizzazione della struttura;
- euro 4.605 migliaia, per investimenti sostenuti dalla Capogruppo ante conferimento e successivamente riaddebitati alla Controllata;
- euro 2.862 migliaia, per spese sostenute per i S.A.L. emessi dalla società appaltatrice dei lavori di costruzione;
- euro 725 migliaia, per spese sostenute per professionisti tecnici e consulenze afferenti la realizzazione dell'opera.

Spese per godimento di beni di terzi

Si tratta delle spese sostenute per il noleggio di beni (furgoni e autoveicoli, macchinari, arredi, ecc.) e per locazioni uso foresteria.

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 euro 342 mila sono costituiti principalmente da incentivi all'esodo erogati dalla Controllante e da spese per polizze, assicurazioni e da altre minori.

Svalutazione crediti

L'accantonamento per svalutazione dei crediti di euro 919 mila è stato effettuato a fronte di un'analisi della situazione dei crediti della Capogruppo di un'attenta valutazione del rischio di esigibilità, tenendo altresì conto delle condizioni economiche generali e di settore.

Accantonamenti ai fondi rischi e oneri

L'accantonamento per le manutenzioni cicliche pari a euro 2.025 mila è costituito dall'importo stimato a fronte delle spese per manutenzione ciclica degli immobili appartenenti alla Capogruppo.

L'accantonamento è stato effettuato sulla base del piano storico e previsionale predisposto dalla Società relativo alle spese che si ritiene di dover sostenere 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.

L'iscrizione del fondo è ritenuta opportuna per far fronte agli oneri di manutenzione ricorrente e riferibili agli immobili di proprietà.

Sono stati altresì accantonati euro 61 mila a fronte di potenziali rischi di contenzioni con il personale dipendente.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono suddivisi come segue:

Oneri diversi di gestione	
I.C.I.	1.627
Diritti amministr. e tributi div.	315
Quote e contr. ad associazioni	121
Riviste, libri e pubblicazioni	126
Varie	97
Totale	2.286

C) Proventi e oneri finanziari

31/12/2008
-2.588

Altri proventi finanziari

Descrizione	
Interessi bancari e postali	16
Invim	19
Totale	35

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	
Interessi bancari	-2.197
Interessi su mutui	-13
Commissioni finanz.	-400
Altri	-13
Totale	-2.623

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

31/12/2008

-244

Le rettifiche sono conseguenti alla valutazione delle partecipazioni possedute della Capogruppo con il metodo del "patrimonio netto". In particolare, detta valutazione ha comportato le seguenti rettifiche:

Società	Valore partecipaz.	% di partecipaz.	Patrim.netto al 31/12/08	Plusvalenza non realizzata	Valutazione metodo P.N.	Rettifiche
Aquadrome	22.540	49%	45.212	- 11.416	10.739	-386
Marco Polo	600	33%	2.249		742	142
Totali	23.140		47.461	- 11.416	11.481	-244

E) Proventi e oneri straordinari

31/12/2008

757

Descrizione	
Plusvalenze	336
Sopravvenienze attive	2.787
Sopravvenienze passive	-2.366
Totale	757

La plusvalenza di euro 336 migliaia è conseguente alla stipula dell'atto definitivo con cui la società ha ceduto al Comune di Roma dei terreni già soggetti a procedura espropriativa a completamento del piano di zona D4 Casale del Castellaccio. Il valore di carico dei medesimi era già stato azzerato in precedenti esercizi.

In merito alle partite straordinarie, si precisa le sopravvenienze attive sono costituite da rettifiche di accantonamenti e stime effettuati negli esercizi precedenti. Le partite straordinarie sono di competenza della Capogruppo e, tra le altre, si rammentano le seguenti::

- lo storno di una parte (pari ad € 1.499 migliaia) dell'importo accantonato nell'esercizio precedente a fronte degli oneri complessivi – non più dovuti – correlati all'operazione di conferimento del velodromo;
- la rettifica delle imposte differite, pari ad € 913 mila, precedentemente accantonate a seguito della rateizzazione della plusvalenza realizzata nella suddetta operazione di conferimento e non più dovute a seguito della risposta all'istanza di interpello dell'Agenzia delle Entrate con la quale è stata chiarita la non debenza dell'irap sulla plusvalenza realizzata in occasione del conferimento del Velodromo.

Gli oneri straordinari sono costituiti da oneri sopravvenuti o non stimati negli esercizi di competenza. In particolare si rammenta che sono state stipulate transazioni per complessivi euro 1.842 migliaia.

Imposte correnti

Le imposte iscritte in bilancio corrispondono al carico fiscale per l'Irap dovuta dalle società. Detto onere viene infatti determinato separatamente da ciascun soggetto.

Per effetto dell'adesione al regime del consolidato fiscale, il reddito imponibile ai fini Ires di competenza della controllata è stato trasferito alla Capogruppo e dalla medesima compensato con le proprie perdite fiscali.

Si riporta la riconciliazione tra onere fiscale da bilancio consolidato e onere fiscale teorico (IRES e IRAP).

IRES	Descrizione	Consolidato	
		Valore	Imposte
	Risultato prima delle imposte consolidato	4.103	
	Onere fiscale teorico (%)	27,5%	1.128
<u>Variazioni in aumento:</u>			
	Spese relative a imm.storici, parchi e giardini rend.cat.imm.storici	6.487	
	1/5 plusvalenza velodromo	4.659	
	Ici	1.628	
	Acc.to manut.ciclica	2.025	
	Acc.to svalutaz.crediti	797	
	20% amm.to terreni	341	
	Annullamento dell'effetto delle rettifiche da consolidamento	244	
	Altre variazioni	969	
<u>Variazioni in diminuzione:</u>			
	Ricavi palazzi storici	(26.411)	
	Altre variazioni	(3.874)	
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:			
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:			
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti			
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi			
	Imponibile fiscale	(9.032)	
	Perdite pregresse	(16.269)	
	Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		0

IRAP	Descrizione	Consolidato	
		Valore	Imposte
	Differenza tra valore e costi della produzione	6.177	
	Onere fiscale teorico (%)	4,82%	298
	Variazioni in aumento		
	Co.Co.Pro.	56	
	Costi indeducibili	4	
	Contributi Co.Co.Pro.	9	
	Personale dipendente distaccato	1.276	
	Costo personale dipendente	6.454	
	20% ammortamento terreni	341	
	Svalutazione crediti	919	
	Accantonamenti a fondi rischi ed oneri	2.086	
	Imposta Comunale sugli Immobili	1.628	
	Sanzioni pecuniarie	33	
	Penali	18	
	Plusvalenza cessione terreno	336	
	Sopravvenienze passive	276	
	Variazioni in diminuzione		
	Sopravvenienze attive	(2.449)	
	Cuneo fiscale ed altre deduzioni	(1.635)	
	Utilizzo fondi	(2.596)	
	Inps Cuneo fiscale	(76)	
	Ricavi per personale distaccato	(951)	
	Altre	(168)	
	Totale	5.561	
	Imponibile Irap	11.738	
	IRAP corrente per l'esercizio		566

Situazione fiscale

In merito alla situazione fiscale del Gruppo, si precisa che le seguenti indicazioni afferiscono a contenziosi della Capogruppo:

fiscalità erariale:

- *Invim per l'anno d'imposta 1983* - il relativo giudizio si è concluso innanzi alla Commissione Tributaria Centrale. I ricorsi proposti dalla Società sono stati tutti accolti e le relative sentenze si sono rese definitive in data 5.06.2006. L'Agenzia dell'Entrate-Ufficio di Roma 6 ha provveduto al rimborso dell'imposta versata dalla Società in via provvisoria;
- *Irpeg per l'anno d'imposta 1994* - la Commissione Tributaria Regionale di Roma con sentenza n. 2/1/07 del 18 gennaio 2007 ha respinto il ricorso presentato dall'Ufficio avverso la sentenza n. 153/12/2006 con cui era stato accolto il ricorso della Società avverso una cartella

di pagamento avente ad oggetto una pretesa impositiva pari ad euro 716.578,70. Non essendo stato proposto ricorso in Cassazione da parte dell'Ufficio, la sentenza si è resa definitiva (non era stato effettuato alcun pagamento e quindi non sono dovuti rimborsi);

- *Imposta sul patrimonio netto per l'anno d'imposta 1994* - il relativo giudizio si è concluso innanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Roma che, con sentenza n. 156/12/06, 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 18.948,68 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 essendo stata impugnata, è divenuta definitiva in data 17.06.2007.

fiscalità locale:

- *ICI sui fabbricati per gli anni d'imposta 1995, 1996, 1997 e 1998* giudizio pendente attualmente innanzi alla Commissione Tributaria Regionale e 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 euro 1.353.695,51). Lo scorso 18 novembre si è celebrata la relativa udienza in cui, di comune accordo l'avvocato della controparte, abbiamo chiesto e ottenuto il rinvio della trattazione della causa per tentare di definire la controversia con il Comune di Roma in via stragiudiziale. In relazione a tale contenzioso, il 25.2.2004, è stata notificata la cartella di pagamento n. 09720040039023990000, successivamente sospesa dall'ente impositore con provvedimento del 26 aprile dello stesso anno;
- *ICI sulle aree fabbricabili per gli anni d'imposta 1998 e 1999*: giudizio ancora pendente in Commissione Tributaria Provinciale di Roma e 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 euro 1.710.534,00). Lo scorso 12 gennaio si è celebrata la relativa udienza in cui, di comune accordo l'avvocato della controparte, è stato chiesto ed ottenuto il rinvio della trattazione della causa, sempre al fine di cercare di definire la controversia con il Comune di Roma in via stragiudiziale. In relazione a tale contenzioso, il 25.2.2004, è stata notificata la cartella di pagamento n. 09720040039023990000, successivamente sospesa dall'ente impositore con provvedimento del 16 aprile dello stesso anno.

A fronte dei sopra menzionati contenziosi riguardanti la fiscalità locale, sono già stati accantonati nei precedenti esercizi euro 125 mila inclusi 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.

Nessun contenzioso risulta in capo alla Controllata.

Altre informazioni

Si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale:

Qualifica	Compenso
Consiglio di Amministrazione	535
Collegio sindacale	75

Si allegano al prospetto consolidato:

- l'elenco delle imprese incluse nel consolidamento col metodo integrale ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 127/91;
- il prospetto di raccordo tra il risultato netto ed il patrimonio netto della consolidante ed i rispettivi valori risultanti dalla situazione economica e patrimoniale consolidata al 31 dicembre 2008.

Allegato n. 1 al Bilancio consolidato al 31/12/2008

Elenco delle imprese incluse nel consolidamento con il metodo integrale ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 127/91 al 31/12/2008

Denominazione sociale	Sede	Capitale sociale		Soci	Quota prop. %	Quota cons. %
		Valuta	Importo			
EUR CONGRESSI Srl	Largo Virgilio Testa, 23 Roma	Euro	80.202.932	EUR SPA	100	100

Allegato n. 2 al bilancio consolidato al 31/12/2008

Gli importi presenti sono espressi in migliaia di Euro.

Prospetto di raccordo tra il risultato netto e il patrimonio netto della consolidante e i rispettivi valori risultanti dalla situazione economica e patrimoniale consolidata

Il patrimonio netto consolidato di gruppo e il risultato economico consolidato di gruppo al 31/12/2008 sono riconciliati con quelli della controllante come segue:

	Patrimonio netto	Risultato
Patrimonio netto e risultato di periodo come riportati nella situazione economica e patrimoniale della società consolidante	706.068	3.909
Rettifiche operate in applicazione ai principi contabili		
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:		
a) valore di carico imprese consolidate	(80.203)	
b) patrimonio netto e risultato d'esercizio imprese consolidate	80.074	(128)
Vautazione con il metodo del patrimonio netto delle società collegate	(244)	(244)
Eliminazione degli effetti di operazioni compiute con società collegate (plusvalenza non realizzata)	(11.416)	
Patrimonio netto e risultato netto consolidati	694.279	3.537

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2008

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO			2008	2007
B) IMMOBILIZZAZIONI				
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI				
2) Costi di ricerca, sviluppo pubblicita'			155.460	209.736
3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.			91.418	81.183
4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.			7.263	9.649
5) Avviamento			0	10.000
7) Altre immobilizzazioni immateriali			77.975	28.515
I) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			332.116	339.083
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI				
1) Terreni e fabbricati			624.786.288	682.056.785
2) Impianti e macchinario			7.738.309	9.693.791
4) Altri beni			1.129.086	1.486.671
5) Immobilizzazioni in corso e acconti			477.495	25.212.635
II) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			634.131.178	718.449.882
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE				
1) Partecipazioni in:				
a) imprese controllate			80.202.932	10.000
b) imprese collegate			23.140.000	23.140.000

<i>d) altre imprese</i>	265.000	265.000
1) TOTALE Partecipazioni in:	103.607.932	23.415.000
2) Crediti (immob. finanziarie) verso:		
<i>d) altri esigibili oltre es. succ.</i>	2.097.347	2.158.775
2) TOTALE Crediti (immob. finanziarie) verso:	2.097.347	2.158.775
3) Altri titoli (immob. finanziarie)	0	0
III) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	105.705.279	25.573.775
B) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	740.168.573	744.362.740
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
II) CREDITI (Att. circ.) VERSO:		
<i>a) Crediti v/clienti entro es. successivo</i>	21.125.999	23.971.164
<i>a) TOTALE Crediti v/clienti entro es. successivo</i>	21.125.999	23.971.164
2) Imprese controllate		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	9.111.471	0
2) TOTALE Imprese controllate	9.111.471	0
3) Imprese collegate		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	399.558	9.467.179
3) TOTALE Imprese collegate	399.558	9.467.179
4 bis) Tributari		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	4.163.754	1.052.738
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>		7.185
4) TOTALE Tributari	4.163.754	1.059.923
4 ter) Imposte anticipate	444	444
5) Altri (circ.):		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	16.425.387	18.965.242
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	22.128.930	26.192.765

5) TOTALE Altri (circ.):	38.554.317	45.158.007
II) TOTALE CREDITI (Att. circ.) VERSO:	73.355.543	79.656.717
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) Depositi bancari e postali	717.917	53.923
2) Assegni	31.400	47.400
3) Denaro e valori in cassa	12.260	11.434
IV) TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	761.577	112.757
C) TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	74.117.120	79.769.474
D) RATEI E RISCONTI		
2) Altri ratei e risconti	74.316	98.452
D) TOTALE RATEI E RISCONTI	74.316	98.452
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	814.360.009	824.230.666

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO

2008

2007

A) PATRIMONIO NETTO

I) Capitale	645.248.000	645.248.000
IV) Riserva legale	3.799.742	2.705.921
VII) Altre riserve	53.111.407	37.328.803
IX) Utile (perdita -) dell' esercizio	3.908.808	21.876.426
A) TOTALE PATRIMONIO NETTO	706.067.957	707.159.150

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

1) Fondi trattamento quiescenza obbl. sim.	154.496	126.580
2) Fondi per imposte	125.000	1.038.253
3) Altri acc.ti e fondi	4.943.306	7.000.383
B) TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	5.222.802	8.165.216

C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	1.454.780	1.585.356
D) DEBITI		
3) Debiti verso banche:		
a) esigibili entro es. succ.	54.291.770	30.304.273
b) esigibili oltre es. succ.	0	0
3) TOTALE Debiti verso banche:	54.291.770	30.304.273
5) Acconti (da clienti)		
a) esigibili entro es. succ.	98.980	154.329
b) esigibili oltre es. succ.	0	0
5) TOTALE Acconti (da clienti)	98.980	154.329
6) Debiti verso fornitori		
a) Debiti verso fornitori entro es. successivo	16.299.221	22.464.922
6) TOTALE Debiti verso fornitori	16.299.221	22.464.922
8) Debiti verso imprese controllate		
a) esigibili entro es. succ.	2.965.259	489
b) esigibili oltre es. succ.	0	0
8) TOTALE Debiti verso imprese controllate	2.965.259	489
9) Debiti verso imprese collegate		
a) esigibili entro es. succ.	4.748.157	2.790.568
9) TOTALE Debiti verso imprese collegate	4.748.157	2.790.568
10) Debiti verso controllanti:		
a) esigibili entro es. succ.	4.500.000	4.500.000
b) esigibili oltre es. succ.	0	0
10) TOTALE Debiti verso controllanti:	4.500.000	4.500.000
11) Debiti tributari		
a) esigibili entro es. succ.	2.678.109	6.033.211

11) TOTALE Debiti tributari	2.678.109	6.033.211
12) Debiti verso Istituti previdenziali:		
a) esigibili entro es. succ.	497.016	493.452
12) TOTALE Debiti verso Istituti previdenziali:	497.016	493.452
13) Altri debiti:		
a) esigibili entro es. succ.	1.995.006	1.990.504
b) esigibili oltre es. succ.	164.071	430.453
13) TOTALE Altri debiti:	2.159.077	2.420.957
D) TOTALE DEBITI	88.237.589	69.162.201
E) RATEI E RISCONTI		
2) Altri ratei e risconti	13.376.881	38.158.743
E) TOTALE RATEI E RISCONTI	13.376.881	38.158.743
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	814.360.009	824.230.666

CONTI D' ORDINE

2008

2007

1) GARANZIE PRESTATE

1) Fidejussioni - avalli:

d) favore di altri	33.230.022	37.925.624

1) TOTALE Fidejussioni - avalli:	33.230.022	37.925.624

3) Garanzie reali:

d) favore di altri	80.202.932	0

3) TOTALE Garanzie reali:	80.202.932	0

1) TOTALE GARANZIE PRESTATE	113.432.954	37.925.624

2) ALTRI RISCHI - IMPEGNI - BENI DI TERZI C/O L'IMPR.

2) Impegni	0	0

3) Beni di terzi presso l'impresa	1.549	1.549

2) TOTALE ALTRI RISCHI - IMPEGNI - BENI DI TERZI C/O L'IMP	1.549	1.549
TOTALE CONTI D' ORDINE	113.434.503	37.927.173

CONTO ECONOMICO	2008	2007

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1) Ricavi vendite e prestazioni	35.281.274	34.999.468
5) Altri ricavi e proventi (attività ord.)	9.818.249	1.711.418

A) TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	45.099.523	36.710.886

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

6) materie prime suss. cons. merci	232.491	214.659
7) servizi	21.031.033	13.394.921
8) per godimento di beni di terzi	354.985	298.093
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	4.529.817	4.243.801
b) oneri sociali	1.231.822	1.159.946
c) trattamento di fine rapporto	54.326	102.089
d) trattamento di quiescenza e simili	211.712	153.749
e) altri costi	341.564	621.168
9) TOTALE per il personale:	6.369.241	6.280.753
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammort. immobilizz. immateriali	175.972	182.301
b) ammort. immobilizz. materiali	6.352.861	6.512.264
d) svalutaz. crediti (attivo circ.)	918.816	450.000
10) TOTALE ammortamenti e svalutazioni	7.447.649	7.144.565
12) accantonamento per rischi	60.628	0

13) altri accantonamenti	2.025.000	6.549.156
14) oneri diversi di gestione	1.870.383	2.549.583
B) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	39.391.410	36.431.730
A-B) TOTALE DIFF. TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE	5.708.113	279.156
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)		
a) proventi fin. (int.) da crediti immobilizz.	0	0
a1) da imprese controllate	0	0
a2) da imprese collegate	0	0
a3) da imprese controllanti	0	0
a4) da altri	0	0
b) prov. finanz. da titoli (non part.) iscritti n. im	0	0
c) prov. finanz. da titoli (non part.) iscritti n.at.	0	0
d) proventi finanz. diversi dai precedenti		
d1) da imprese controllate	0	0
d2) da imprese collegate	0	0
d3) da controllanti	0	0
d4) da altri	34.203	45.857
d) TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti	34.203	45.857
16) TOTALE Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)	34.203	45.857
17) interessi (pass.) e oneri finanziari da:		
d) debiti verso banche	2.168.951	850.265
f) altri debiti	47.489	15.725
17) TOTALE interessi (pass.) e oneri finanziari da:	2.216.440	865.990
15+16-17) TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-2.182.237	-820.133

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

20) Proventi straordinari (extra attivita' ord.)		
a) plusvalenze da alienazioni	335.936	23.297.261
b) altri proventi straordinari	2.787.439	719.726
20) TOTALE Proventi straordinari (extra attivita' ord.)	3.123.375	24.016.987
21) Oneri straordinari (extra attivita' ord.)		
a) minusv. alienazioni immobilizzazioni	0	0
c) altri oneri straord. (non rientr. n. 14)	2.366.264	649.131
21) TOTALE Oneri straordinari (extra attivita' ord.)	2.366.264	649.131
20-21) TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	757.111	23.367.856
A-B±C±D±E TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE	4.282.987	22.826.879
22) Imposte sul reddito dell' esercizio		
a) imposte correnti	374.179	37.200
b) imposte differite		913.253
22) TOTALE Imposte sul reddito dell'esercizio	374.179	950.453
26) UTILE DELL' ESERCIZIO	3.908.808	21.876.426

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2008

Premessa

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

Nella predisposizione del bilancio d'esercizio sono stati utilizzati i criteri stabiliti dal codice civile, interpretati ed integrati, ove necessario, dai principi contabili predisposti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, così come modificati dall'Organismo Italiano di contabilità (OIC) e dai documenti emessi direttamente dall'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 ed il conto economico sono stati redatti in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 16 c. 8, del D. Lgs. 213/98. La nota integrativa, laddove non espressamente indicato, è redatta in migliaia di euro.

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 n. 78/660).

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, si rinvia a quanto indicato nella relazione sulla gestione predisposta dagli amministratori secondo quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile e dall'art. 40 del D.Lgs. n. 127/91, così come rettificato dall'art. 1 del D.Lgs. n. 32/07.

Ai fini di una più completa rappresentazione della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società è stato predisposto il rendiconto finanziario presentato nella relazione sulla gestione cui si fa rinvio.

La società ha redatto il bilancio consolidato ai sensi del D.Lgs. 127/1991. Come indicato nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2007 la Eur S.p.A. in conformità all'art. 28 del D. Lgs.n. 127/1991 nel precedente esercizio pur in presenza di una partecipazione di controllo non ha redatto il bilancio consolidato in quanto il bilancio della Eur Congressi risultava irrilevante ai fini di una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato

economico di Eur S.p.A..Pertanto il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2008 costituisce il primo bilancio consolidato e viene presentato congiuntamente al presente bilancio d'esercizio.

Criteri di formazione

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

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2008 e nella valutazione delle voci del bilancio stesso sono ispirati a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

In particolare, per quanto riguarda la capacità finanziaria della Società di far fronte ai propri impegni nel breve periodo, si rinvia a quanto descritto nella Relazione sulla Gestione.

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 ed 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).

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui all'art. 2423, 4^a comma, c.c. 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.

Si precisa che al 31 dicembre 2008 non esistono voci di bilancio espresse all'origine in valuta estera.

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 futura degli investimenti. Ove necessario, per l'iscrizione di tali voci è stato richiesto ed 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 d'esercizio attraverso una svalutazione che viene eliminata nel caso in cui vengano meno le cause che hanno determinato la svalutazione stessa.

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 quanto detta misura è ritenuta congrua in relazione al deperimento dei beni stessi, tenendo conto del periodo medio di utilizzo:

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

I terreni e le aree edificabili non sono ammortizzati.

Per quanto concerne i fabbricati di interesse storico, come già evidenziato nei precedenti bilanci, gli stessi non vengono assoggettati ad ammortamento sistematico a motivo dell'intrinseco valore degli stessi che porta a ritenere il loro valore residuale inalterato nel tempo. I restanti beni immobili, non di interesse storico, sono ammortizzati sistematicamente, 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'1,69% ed il 2,97%.

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.

Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali, volontarie o di legge e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso dell'immobilizzazione stessa.

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 d'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 al valore nominale 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 rappresentativo del valore di estinzione.

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 secondo il principio di competenza economica e temporale.

Disponibilità liquide

Le disponibilità costituite da giacenze di cassa sono iscritte al valore nominale.

Le disponibilità costituite da giacenze sui c/c bancari e postali sono valutate al valore di presumibile realizzo coincidente con il valore nominale

Fondi per rischi ed oneri

Sono stanziati per coprire passività di natura determinata, 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 fino alla data delle modifiche intervenute in materia di previdenza complementare (D. Lgs. 252/05 e successive modificazioni).

Pertanto, il fondo accoglie unicamente il debito maturato a favore della generalità dei dipendenti fino alla data del 31 dicembre 2006 e, solo per alcune categorie di dipendenti, fino al 31 maggio 2007, al netto degli acconti già erogati e considerata la relativa rivalutazione.

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 rilevati 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 ed oneri. Tali contributi sono iscritti quando è ragionevolmente certo il titolo al loro incasso.

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 sul reddito

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 ad incremento della voce "crediti tributari".

I futuri benefici d'imposta, derivanti da perdite fiscali riportabili a nuovo o da componenti di reddito a deducibilità differita, sono rilevati nella voce patrimoniale "Imposte anticipate" solo se il loro realizzo futuro è ragionevolmente certo e hanno come contropartita la voce "imposte differite" di conto economico.

Le imposte differite derivanti da componenti di reddito a tassazione differita, non vengono iscritte solo qualora esistano scarse probabilità che il relativo debito insorga e hanno come contropartita il fondo imposte differite incluso nella voce "Fondo per rischi ed oneri".

La società ha aderito nel precedente esercizio al regime del consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 del T.U.I.R.. L'unica Società coinvolta nel consolidato fiscale è la controllata Eur Congressi S.p.A..

Il contratto di consolidato fiscale prevede che a fronte del reddito imponibile conseguito e trasferito alla Controllante, la società Controllata si obbliga a trasferire alla Controllante "conguagli per imposte" al netto dei crediti trasferiti entro il termine di legge previsto per il pagamento del saldo e degli acconti relativi al reddito trasferito. Al fine di individuare la misura ed i termini di versamento non rileva l'eventuale compensazione effettuata dalla società controllante nell'ambito della tassazione di Gruppo.

A fronte del trasferimento di una perdita fiscale, la società Controllante deve corrispondere alla

Controllata un indennizzo pari al risparmio di imposta effettivamente conseguito dalle società partecipanti alla tassazione di gruppo attraverso l'utilizzo della perdita stessa. Qualora la perdita di pertinenza della controllata sono sia utilizzata a livello di gruppo entro il periodo di imposta in cui la società Controllata avrebbe potuto utilizzarla in via autonoma, la società controllante accredita comunque alla controllata l'indennizzo pari all'eventuale risparmio di imposta che sarebbe derivato a quest'ultima in assenza della tassazione di Gruppo.

L'irap viene assolta da ciascuna società aderente al suddetto regime del consolidato.

Riconoscimento ricavi e costi

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

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi sono riconosciuti al momento di erogazione dello stesso; quelli di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale determinata secondo il principio del pro-rata temporis.

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

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	31/12/2007	31/12/2008	Differenze	Medio
Dirigenti	10	11	+1	10
Quadri	8	8	-	8
Impiegati	64	63	-1	64
TOTALE	82	82	-	

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 15 aprile 2008.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto ed ampliament.	Costi ricerca sviluppo e pubblicità	Diritti brevetto ind. e util. opere ingegno	Concessioni licenze e marchi	Avviamento Telehouse	Altre immobilizz. immateriali	Totale
Consistenza al 31.12.07	0	210	81	10	10	29	340
- Costo	178	1.790	392	24	50	48	2.482
- F.do Ammortamento	-178	-1.580	-311	-14	-40	-19	-2.142
Incr. per invest. 31.12.08	0	45	50	0	0	74	169
Decrem. per ammortamenti	0	-99	-40	-2	-10	-25	-176
Riclassifiche	0	0	0	0	0	0	0
Decrem. per dismissioni	0	0	0	0	0	0	0
- Costo	178	1.835	442	24	50	122	2.651
- F.do ammortamento	-178	-1.680	-351	-16	-50	-44	-2.318
Consistenza al 31.12.08	0	156	91	8	0	78	333

Di seguito si evidenziano i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni in esame alla data del 31 dicembre 2008:

Spese ricerca sviluppo e pubblicità

- Gli incrementi, pari ad euro 45 mila, sono conseguenti alle spese di pubblicità sostenute per lo sviluppo del sito (contenente informazioni di natura sia istituzionale che commerciale) e per la realizzazione di una web-tv con canali tematici.

Diritti di brevetto e di utilizzazione di opere dell'ingegno

Gli incrementi, pari ad euro 50 mila, sono conseguenti all'acquisizione di nuovi programmi software. In particolare, la società ha completato l'acquisto del programma di gestione integrata dei cicli aziendali ed ha acquisito programmi di realizzazione grafica.

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

L'incremento di euro 74 mila si riferisce per euro 43 mila a spese peritali e per euro 31 mila ad oneri sostenuti per il cambio di destinazione d'uso di alcune superfici del Palazzo Tradizioni Popolari che la società ha dovuto sostenere per il riconoscimento del valore locativo di alcuni immobili.

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 2008:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altri beni	Immobilizz. In corso e acconti	Totale
Consistenza al 31.12.07	682.057	9.693	1.487	25.212	718.449
- Valore capitale	696.844	21.355	3.742	25.212	747.153
- Rivalutazioni	0	0	0	0	0
- (F.do amm. ec.-tecnico)	(14.787)	(11.662)	(2.255)	0	(28.704)
- (F.do amm. anticipato)	0	0	0	0	0
Incrementi per invest.	24.213	691	66	5.298	30.268
Riclassifiche	0	0	0	0	0
- Valore capitale	0	0	0	0	0
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	0	0	0
- F.do amm. anticipato	0	0	0	0	0
Decrementi per amm.	(3.283)	(2.646)	(424)	0	(6.353)
Decrementi per dismissioni	(78.200)	0	0	(30.033)	(108.233)
- Valore capitale	(78.200)	0	0	(30.033)	(108.233)
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	0	0	0
- F.do amm. anticipato	0	0	0	0	0
- (Valore capitale)	642.857	22.046	3.808	477	669.188
- (Rivalutazioni)	0	0	0	0	0
- F.do amm. ec.-tecnico	(18.070)	(14.308)	(2.679)	0	(35.057)
- F.do amm. anticipato	0	0	0	0	0
Consistenza al 31.12.08	624.787	7.738	1.129	477	634.131

Per quanto concerne la voce "Terreni e fabbricati", si rammenta che in data 11 aprile 2008 la società ha conferito nella controllata Eur Congressi S.r.l. il terreno sul quale è in corso di realizzazione il Nuovo Centro Congressi; pertanto, le dismissioni di € 78.200 mila sono relative a tale operazione.

L'iscrizione del terreno nel bilancio della Controllata è stato effettuato allo stesso valore di carico al quale era iscritto nel bilancio della conferente.

In data 20 maggio 2008 è stata altresì sottoscritta la variante alla Convenzione urbanistica del 2003, per effetto della quale la società – come previsto nell'ambito del complesso programma urbanistico denominato "Castellaccio" ampiamente descritto nei passati bilanci di Eur S.p.a. - ha acquisito gratuitamente dal Comune di Roma l'area sulla quale sarà edificato il nuovo centro sportivo ex "Ymca", già esistente su un'area di proprietà di Eur ed inclusa nel programma urbanistico Castellaccio.

Si rammenta che, in base all'accordo bonario raggiunto a febbraio del 2006 con i conduttori del circolo sportivo denominato "Ymca", Eur si è impegnata a realizzare un complesso sportivo che sarà ceduto ai conduttori medesimi ad un prezzo pari ai costi di realizzazione del complesso stesso. La cessione avverrà unitamente al suddetto terreno ed ai diritti edificatori rimasti nella disponibilità di Eur, già svalutati in occasione della definizione dell'accordo citato.

Si è pertanto ritenuto corretto non rilevare alcun incremento patrimoniale a seguito della suddetta acquisizione gratuita.

Per ulteriori dettagli sulle operazioni si rinvia a quanto già esposto nella relazione sulla gestione.

Si rammenta che in data 22 dicembre 2006 la società ha stipulato un contratto di compravendita di un terreno sito in Via di Vigna Murata angolo Via Colle della Strega; tale atto di cessione era stato sottoposto alla condizione risolutiva della stipula della Convenzione tra la parte acquirente ed il Comune di Roma entro 24 mesi dalla data dell'atto stesso. Il 4 febbraio del corrente anno è stato stipulato l'atto di proroga di tale contratto di compravendita, che ha spostato la scadenza per il verificarsi di tale condizione al 30 novembre 2009. La possibilità che non si giungesse alla stipula della Convenzione di cui sopra era stata ed è tuttora ritenuta di entità trascurabile. L'atto si era pertanto perfezionato producendo i suoi effetti giuridici ed economici fin dal momento della stipula.

L'incremento delle immobilizzazioni materiali, pari a 30.268 migliaia di euro (e la relativa ripartizione, tenuto conto delle riclassifiche) è dovuto a:

- euro 1.165 migliaia, relativi all'acquisizione di alcuni manufatti realizzati da terzi su terreno di proprietà della società denominato Chalet del Lago;
- euro 19.746 migliaia, per spese di manutenzione straordinaria di natura incrementativa sostenute sugli immobili di interesse storico;
- euro 3.302 migliaia, per spese di manutenzione straordinaria di natura incrementativa ed ulteriori oneri sostenuti sugli altri immobili;
- euro 691 mila per impianti e attrezzature;
- euro 66 mila per altri beni;
- euro 5.298 migliaia per immobilizzazioni in corso.

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

1. terreni e fabbricati:

- a) euro 1.165 migliaia, relativi all'acquisizione per accessione di alcuni manufatti realizzati da terzi su terreno di proprietà della società;
- b) euro 270 mila per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Antica;

- c) euro 3.426 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Moderna;
- d) euro 110 mila per la ristrutturazione della Piscina delle Rose;
- e) euro 2.719 migliaia per la ristrutturazione del Palazzo degli Uffici;
- f) euro 1.034 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo delle Tradizioni Popolari;
- g) euro 1.134 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo delle Scienze;
- h) euro 164 mila per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dei Congressi;
- i) euro 2.394 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo della Civiltà Italiana;
- j) euro 8.275 migliaia per le spese di ristrutturazione degli Archivi di Stato;
- k) euro 330 mila per le spese di ristrutturazione del Palazzo ex Ristorante;
- l) euro 1.078 migliaia per le spese di ristrutturazione del Serbatoio sopraelevato ("Fungo");
- m) euro 302 mila per le spese sostenute per la riqualificazione di alcune zone comprese nei parchi dell'EUR;
- n) euro 1.809 migliaia per la ristrutturazione dell'immobile Ristorante Luneur;
- o) euro 3 mila per spese di manutenzione straordinaria sostenute su altri immobili.

In merito alle dismissioni, si precisa che l'intero decremento di euro 78.200 migliaia è conseguente all'operazione di conferimento sopra citata.

2. impianti e macchinari:

- a) euro 160 mila per la realizzazione di impianti di condizionamento in vari edifici;
- b) euro 108 mila per l'impianto elettrico del Palazzo dei Congressi;
- c) euro 63 mila per la realizzazione di una cabina di trasformazione dell'energia elettrica di media tensione (300 kw) al Palazzo delle Scienze;
- d) euro 101 mila per la realizzazione di impianti elettrici in altri edifici;
- e) euro 50 mila per l'impianto antincendio del Palazzo Uffici;
- f) euro 15 mila per l'impianto controllo accessi Palazzo Uffici;
- g) euro 124 mila per la TLH del Palazzo Arte Antica;
- h) euro 70 mila per l'impianto d'allarme al Palazzo dell'Arte Moderna.

3. altri beni:

- a) euro 22 mila per l'acquisto di macchine elettroniche e stigliature;
- b) euro 44 mila per l'acquisto di mobili.

4. immobilizzazioni in corso e acconti:

- a) euro 3.160 migliaia, per spese relative al Centro Congressi;
- b) euro 1.978 migliaia per spese di realizzazione di parcheggi pertinenziali al Centro Congressi;
- c) euro 160 migliaia per le spese sostenute per la realizzazione del parcheggio di piazzale Sturzo.

Si precisa che, in conseguenza dell'operazione di conferimento sopra citata, gli investimenti indicati sub a) e b) sono stati trasferiti nella controllata Eur Congressi S.r.l. unitamente alle altre

spese della medesima natura già sostenute in passato, per un totale di euro 30.033 migliaia.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2008	Differenza
23.415	103.608	80.193

Descrizione	Valore 31/12/2007	Incremento	Decremento	31/12/2008
Imprese controllate	10	80.193		80.203
Imprese collegate	23.140			23.140
Altre	265			265
Totali	23.415	80.193		103.608

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

Come già precedentemente indicato, le partecipazioni sono valutate al costo.

Si precisa che l'eventuale valutazione delle partecipazioni con il sistema del "patrimonio netto" avrebbe comportato, relativamente alla partecipazione in Aquadrome:

- la riduzione del valore di carico a fronte dell'eliminazione della riserva costituita con la parte della plusvalenza non realizzata verso terzi, pari ad euro 11.416 migliaia (al lordo dell'effetto fiscale), riferibile all'operazione Aquadrome s.r.l. (effettuata nel precedente esercizio). Si rammenta che suddetta riserva è considerata attualmente non distribuibile;
- l'ulteriore riduzione di valore per effetto delle perdite evidenziate in bilancio fino al 31 dicembre 2008.

Con riferimento alla partecipazione in Marco Polo la valutazione con il sistema del "patrimonio netto" avrebbe comportato una rivalutazione di euro 142 mila.

Pertanto se la società avesse valutato le partecipazioni in società controllate e collegate con il metodo del patrimonio netto, come suggerito dai principi contabili di riferimento, il patrimonio netto della società al 31 dicembre 2008 ed il risultato dell'esercizio 2008 sarebbero stati rispettivamente pari ad euro 694.279 migliaia ed euro 3.537 migliaia (al lordo dell'effetto fiscale teorico).

Le partecipazioni sono così rappresentate:

- quanto ad euro 80.203 migliaia, dalla quota di partecipazione totalitaria nella società Eur Congressi S.r.l., costituita il 22 dicembre 2006 e avente lo scopo di realizzare e gestire il sistema congressuale del quartiere Eur. Il primo esercizio della società si è chiuso il 31 dicembre 2007 ma l'attività effettiva è iniziata solo nell'esercizio 2008, a seguito del conferimento di ramo d'azienda già citato e dell'inizio dei lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi.. L'incremento delle partecipazioni è conseguente al suddetto conferimento avvenuto in data 11 aprile 2008;
- quanto ad euro 600 mila, dalla quota di partecipazione pari al 33% nella società

Marco Polo S.p.a.;

- quanto ad euro 22.540 migliaia, dalla quota di partecipazione pari al 49% nella società costituita il 6 dicembre 2007 Aquadrome S.r.l.;
- quanto ad euro 250 mila, dalla quota di pertinenza del Fondo di dotazione della "Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana";
- quanto ad euro 15 mila, dalla quota di partecipazione al Consorzio Roma Wireless.

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute:

Denominazione	Città o Stato Estero	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	%	Valore
Marco Polo S.p.a.	Roma	894	1.940	309	33	600
Aquadrome S.r.l.	Roma	500	45.976	-764	49	22.540
Eur Congressi S.r.l.	Roma	80.203	80.201	-128	100	80.203
Fond. Pal.Civ.Italiana	Roma	500	575	10	50	250

In merito alle perdite evidenziate nei bilanci delle società partecipate Aquadrome S.r.l. ed Eur Congressi S.r.l., non si è proceduto ad una svalutazione dei corrispondenti titoli in quanto, sulla base del prudente apprezzamento degli amministratori, si è ritenuto trattarsi di perdite – recuperabili – generate nella fase di *start up* dell'attività di entrambe le società.

Non rappresentano, pertanto, una perdita durevole di valore delle immobilizzazioni stesse.

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 data 9 dicembre 2008 è stata comunicata alla Prefettura la decisione del Consiglio d'Amministrazione di sciogliere la Fondazione per impossibilità di perseguire gli scopi statutari. Si rammenta che, in caso di scioglimento, il patrimonio netto dovrà essere devoluto, proporzionalmente ai conferimenti da ciascuno effettuati, ai soci fondatori ed agli altri eventuali soci. Si resta in attesa di conoscere la risposta della Prefettura per devolvere il patrimonio come descritto.

Come già evidenziato in premessa, è stato predisposto il bilancio consolidato ai sensi del D.Lgs. 127/91.

Crediti

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2008	Differenza
2.159	2.097	-62

I crediti, complessivamente pari ad euro 2.097 migliaia, sono costituiti per 1.871 migliaia dal credito Ina pari alle somme versate per la polizza TFR stipulata con detta società in favore dei dipendenti e per euro 127 mila dal credito per le somme pagate per analoga polizza accesa in favore dei componenti del CdA muniti di delega esecutiva.

L'importo residuo è costituito da depositi cauzionali.

C) Attivo circolante

II. Crediti

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2008	Differenza
79.657	73.355	-6.302

Il saldo dei crediti è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti (netti)	21.126			21.126
Verso imprese controllate	9.111			9.111
Verso imprese collegate	400			400
Crediti tributari	4.164			4.164
Crediti verso altri	16.425	22.129		38.554
Totali	51.226	22.129		73.355

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

I crediti al 31/12/2008 sono così costituiti:

	Saldo al 31/12/07	Saldo al 31/12/08	Differenza
Crediti documentati da fatture	25.025	23.010	-2.015
Crediti per fatture da emettere	1.081	1.148	67
Rettifica crediti per n/c da emettere	-19	-3	16
Fondo svalutazione crediti	-2.115	-3.028	-913
Crediti verso imprese controllate		9.111	9.111
Crediti verso imprese collegate	9.467	400	-9.067
Crediti tributari	1.060	4.164	3.104
Verso altri	45.158	38.554	-6.604
Totali	79.657	73.355	-6.302

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

Si evidenzia che la Società nel mese di dicembre 2008 ha effettuato un'operazione di factoring per effetto della quale sono stati ceduti crediti pro-solvendo, all'Unicredit Factoring, per un importo complessivo di € 12.952 migliaia a fronte del quale sono state ricevute anticipazioni finanziarie iscritte nei crediti commerciali per €11.781, il relativo debito nei confronti dell'istituto di credito è per €11.781 è stato rilevato nei debiti verso banche.

Il fondo svalutazione crediti si è incrementato rispetto al precedente esercizio passando da euro 2.115 migliaia ad euro 3.028 migliaia. L'accantonamento, pari ad euro 919 mila, è stato effettuato sulla base di un'attenta e specifica valutazione delle posizioni creditorie della società. La movimentazione del fondo svalutazione crediti è riportata nella tabella seguente:

	Saldo al 31.12.2007	Utilizzi	Accantonamenti	Saldo al 31.12.2008
Fondo svalutazione crediti	2.115	6-	919	3.028

Il credito verso la società controllata è relativo al riaddebito dei costi sostenuti per la realizzazione del nuovo Centro Congressi e per il personale distaccato.

Il credito verso imprese collegate si riferisce principalmente all'importo delle fatture emesse per canoni di locazione.

I crediti tributari sono così costituiti:

	Saldo al 31/12/07	Saldo al 31/12/08	Differenza
Crediti vs l'Erario per riten. Subite	7	11	4
Crediti verso l'Erario per ires	171	-	171
Crediti verso l'Erario per irap	882	403 -	479
Erario c iva	0	3.750	3.750
Totali	1.060	4.164	3.104

Il credito verso l'erario per ritenute è costituito dalle ritenute applicate sugli interessi attivi bancari maturati nell'esercizio pari a euro 11 mila.

Il credito verso l'Erario per Ires subisce un decremento di euro 171 mila compensati nell'esercizio a fronte di altri tributi e/o contributi.

Il credito per irap è rappresentato dagli acconti versati nell'esercizio 2007 al netto del carico fiscale di competenza.

I crediti verso altri sono così suddivisi:

	Saldo al 31/12/07	Saldo al 31/12/08	Differenza
Inail per acconti	34	35	1
Anticipi a fornitori	290	169	- 121
Invim 1991	682	682	-
Invim 1991 interessi	493	511	18
Invim 1983 interessi	587	587	-
Altri	43.073	36.570	- 6.503
Totali	45.158	38.554	- 6.604

Si forniscono di seguito alcuni brevi dettagli dei crediti sopra indicati:

- euro 35 mila, acconti pagati all'Inail;
- euro 169 mila, acconti a fornitori;
- euro 682 mila (sorte) ed euro 511 mila (interessi), relativi al credito residuo per l'Invim straordinaria 1991 versata dalla Società che, a seguito del contenzioso attivamente coltivato, è stata dichiarata non dovuta, con conseguente diritto al rimborso di sorte ed interessi.

L'Ufficio ha infatti riconosciuto le ragioni della Società in sede contenziosa ed ha già provveduto a rimborsare parzialmente sia la sorte che gli interessi;

- euro 587 mila relativi all'Invim 1983 versata dalla Società che, a seguito del contenzioso attivamente coltivato, è stata dichiarata non dovuta, con conseguente diritto al rimborso di sorte ed interessi. La sorte è stata interamente rimborsata mentre l'importo del credito è quello relativo agli interessi maturati.

Negli altri crediti sono inclusi:

- euro 14.345 migliaia, rappresentati dal credito residuo relativo alla cessione del terreno di mq 11.345 sito in Roma, Via di Vigna Murata angolo Via Colle della Strega, operazione commentata nella voce terreni e fabbricati, avvenuta alla fine del 2006. In relazione a tale vendita si ribadisce, come sopra indicato, che sono ancora pendenti le condizioni risolutive al verificarsi delle quali verrà effettuato il pagamento, ma che l'iter attuativo procede regolarmente, e che non si sono verificati eventi idonei a pregiudicarne l'avveramento;
- euro 2.080 migliaia per altri crediti.

Si evidenzia che la riduzione rilevata nella voce altri crediti per € 6.621 migliaia è relativa all'incasso registrato nell'esercizio relativo alla cessione del terreno Castellaccio avvenuto in seguito alla stipula della variante di convenzione urbanistica descritta nella voce Terreni e Fabbricati.

I crediti oltre i 12 mesi, pari ed euro 22.129 migliaia, sono costituiti:

- per euro 118 mila dal credito verso E-Via, in corso di estinzione;
- euro 897 migliaia relativi al credito per servizi correlati alla cessione dell'impianto sportivo in corso di realizzazione a fronte dell'accordo stipulato con il circolo sportivo Ymca;
- euro 21.114 migliaia relativi al credito per la cessione del 51% delle partecipazioni nella società Aquadrome. Si segnala che i termini di pagamento decorrono dalla data della sottoscrizione della Convenzione attuativa dell'accordo di programma con il Comune di Roma e che detto evento non si è ancora verificato alla data attuale;

IV. Disponibilità liquide

	Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2008	Differenza
	113	762	649

Le disponibilità sono così suddivise:

Descrizione	Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2008	Differenza
Depositi bancari e postali	54	718	664
Assegni	47	31	-15
Denaro/altri valori in cassa	12	12	-
Totali	113	762	649

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 31/12/2007	Saldo al 31/12/2008	Differenza
98	74	-24

Non sussistono, al 31/12/2008, 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 31/12/2007	Saldo al 31/12/2008	Differenza
707.159	706.068	-1.091

Descrizione		Incrementi	Decrementi	
Capitale	645.248			645.248
Riserva legale	2.706	1.094		3.800
Altre riserve	1.329	11.415		12.745
Riserva straordinaria	36.000	4.367		40.366
Utile (perdita) dell'esercizio	21.876	3.909	21.876	3.909
Totali	707.159	20.785	21.876	706.068

La variazione intervenuta nelle singole voci del patrimonio netto per gli anni 2006, 2007 e 2008 è allegata alla presente nota integrativa (vedi allegato n. 1).

Il capitale sociale è così composto:

Azioni	Numero	Valore nominale
Ordinarie	6.452.480	100 euro
Privilegiate		
Di risparmio		
Quote		
Totale	6.452.480	

Risulta detenuto per il 90% dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e per il 10% dal Comune di Roma.

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:

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per altre ragioni
Capitale	645.248	B			
Riserva legale	3.800	B			
Altre riserve	1.329	A, B, C			
Altre riserve ("Velodromo")	11.416	A, B			
Riserva straordinaria	40.366	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. In particolare, con riferimento alle altre riserve per complessivi Euro 1.329 migliaia ("riserva di trasformazione" per Euro 916 mila e "riserva Laurentina" per Euro 413 mila), si ribadisce quanto già espresso nei precedenti bilanci 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.

In merito alla c.d. riserva "Velodromo", si rammenta che è formata con gli utili relativi ad una quota della plusvalenza realizzata nell'esercizio precedente a seguito dell'operazione di conferimento in Aquadrome S.r.l.e della successiva cessione a terzi del 51% delle partecipazioni nella medesima società.

L'utile derivante dall'iscrizione della plusvalenza è stato infatti considerato non distribuibile limitatamente alla misura del 49% della plusvalenza medesima, in quanto non realizzata verso terzi.

La riserva legale e quella straordinaria di Euro, rispettivamente, 3.800 migliaia e 40.366 migliaia, sono state formate con gli utili degli esercizi passati che l'Assemblea dei Soci ha destinato ad incremento del patrimonio sociale. Nel corso del precedente esercizio l'assemblea dei soci ha deliberato la distribuzione di dividendi sugli utili prodotti nel 2007 per euro 5 milioni.

B) Fondi per rischi e oneri

La movimentazione dei fondi per rischi e oneri è la seguente:

Saldo al 31/12/2007	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2008
8.165	2.120	5.062	5.223

Si evidenzia di seguito il dettaglio dei fondi ed una breve analisi:

Descrizione	Saldo al 31/12/2007	Incrementi	Decrementi	
Fondo T.F.M.	127	28		155
Fondo imposte	125			125
Fondo imposte differite	913		913	0
F.do manutenz.programmate	876	2.025	1.847	1054
F.do rischi contenzioso	409		4	405
F.do rischi contenz.dipend.	466	67	53	480
Fondo altri oneri futuri	5.249		2.245	3.004
Totali	8.165	2.120	5.062	5.223

Il Fondo manutenzioni programmate accoglie i costi di manutenzione ordinaria aventi carattere ricorrente e sostenuti con cadenza ciclica sui beni di proprietà, si rinvia al riguardo alla specifica voce di conto economico.

I fondi per contenziosi sono stati stanziati, in parte nei precedenti esercizi, a copertura di passività potenziali relative sia a questioni attinenti la gestione dell'ex Ente, sia a fronte dei rischi inerenti le vertenze in corso con il personale.

Il Fondo altri oneri futuri è stato stanziato nel precedente esercizio a fronte degli oneri complessivi correlati all'operazione di conferimento del compendio "Ex Velodromo" alla società Aquadrome Srl e conseguenti all'Accordo di programma sottoscritto con il Comune di Roma il 25 giugno 2007. In base a tale Accordo di Programma la Società si è impegnata a cedere gratuitamente al Comune di Roma alcune aree di proprietà nonché a erogare un contributo per la realizzazione della Casa del Ciclismo. Detti impegni sono strumentali alla realizzazione del programma di interventi per il recupero e la trasformazione del Velodromo che verrà realizzato attraverso la Aquadrome Srl.

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

- euro 28 mila per fondo T.F.M. amministratori;
- euro 2.025 migliaia per spese di manutenzione ciclica per le quali si rinvia alla specifica voce di conto economico;
- euro 67 mila per probabili passività derivanti da contenziosi con personale dipendente.

Il decremento è così composto:

- euro 2.245 migliaia a fronte degli oneri complessivi relativi all'operazione di conferimento del Velodromo già stanziati nel precedente esercizio. Tale decremento si compone per €746 migliaia dall'utilizzo relativo alla copertura degli oneri di demolizione sostenuti nel corso dell'esercizio da parte della società. La differenza pari a €1.499 migliaia è relativa al rilascio del fondo effettuato nell'esercizio in seguito agli accordi sottoscritti tra Eur e Aquadrome con i quali quest'ultima assume l'obbligo di sostenere direttamente tutti gli oneri relativi all'operazione del Velodromo originariamente in capo ad Eur. Tale decremento ha generato una sopravvenienza attiva per 1.499 migliaia per la quale si rinvia al paragrafo relativo alle partite straordinarie;
- euro 913 mila per storno delle imposte differite (irap) stanziate nel precedente esercizio e non più dovute a seguito della risposta ad interpello dell'Agenzia delle Entrate e delle successive interpretazioni effettuate dagli esperti della società con le quali si è definita la non debenza dell'irap sulla plusvalenza realizzata in occasione del conferimento del Velodromo;
- euro 1.847 migliaia per utilizzo del fondo spese manutenzioni cicliche;
- euro 57 mila per utilizzo del fondo rischi contenzioso del lavoro e del fondo rischi contenzioso.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2008	Differenza
	1.585	1.455	-130

La variazione è così costituita:

Saldo iniziale	1.585
Incremento per accantonamento dell'esercizio	
Acconti pagati nel 2007	-119
Decremento per utilizzo dell'esercizio	-11
Totale	1.455

Il TFR accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2008 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti ai dipendenti.

Per effetto delle nuove norme che disciplinano l'accantonamento al fondo TFR a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 252/2005 e successive modificazioni, una parte dell'accantonamento viene versata direttamente nelle casse dell'Inps e pertanto il debito residuo è allocato in voce D del passivo di bilancio.

Si specifica che a seguito della Riforma della previdenza complementare, al 31 dicembre 2008 n. 75 lavoratori hanno scelto, con percentuali differenti, di destinare agli appositi Fondi il TFR che è maturato dall'1/7/2007, mentre gli altri 7 lavoratori hanno deciso per un suo mantenimento in azienda, con conseguente obbligo per l'Eur di versare dette ultime somme nel Fondo gestito dall'Inps.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2008	Differenza
69.162	88.238	19.076

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche	54.292			54.292
Acconti	99			99
Debiti verso fornitori	16.299			16.299
Debiti vs imprese controllate	2.965			2.965
Debiti vs imprese collegate	4.748			4.748
Debiti vs controllante	4.500			4.500
Debiti tributari	2.678			2.678
Debiti verso istituti di previdenza	497			497
Altri debiti	1.995	164		2.159
Totali	88.074	164	0	88.238

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2008 esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

I debiti verso banche sono rappresentati dagli scoperti di conto corrente e dai debiti verso Unicredit Factoring pari a €11.781 conseguenti all'operazione di factoring che la società ha posto in essere nel corso del mese di dicembre 2008.

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 controllate" sono relativi alle seguenti voci:

- credito iva trasferito dalla controllata per effetto della liquidazione iva "di gruppo" per euro 2.266 migliaia. Si rammenta che l'opzione non è stata rinnovata per l'esercizio 2009;
- servizi prestati dalla controllata per euro 360 mila;
- altri debiti da conferimento per euro 339 mila.

I "Debiti verso imprese collegate" sono relativi ai servizi prestati dalla società Marco Polo S.p.a. fino alla data di chiusura dell'esercizio per euro 4.698 migliaia ed al riaddebito di alcuni canoni di

locazione fatturati dalla società ma di competenza di Aquadrome S.r.l. – per euro 50 mila - in quanto relativi al periodo post conferimento dei corrispondenti beni nella stessa Aquadrome S.r.l. .

I “Debiti verso controllanti” sono relativi a dividendi la cui distribuzione non è stata ancora effettuata.

Nei “Debiti tributari” sono inclusi:

- euro 2.314 migliaia per l’Iva “differita” che, a norma dell’art. 6 DPR n. 633/72, si rende dovuta all’atto del pagamento della fattura da parte del cliente quando, come nella fattispecie, fa parte della P.A.;
- euro 364 mila per ritenute operate su compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi.

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

- euro 935 mila per competenze dovute a dipendenti per ferie e per quattordicesima mensilità nonché per il premio di produttività maturato al 31 dicembre 2008;
- euro 500 mila per dividendi deliberati e da erogare al Comune di Roma;
- euro 71 mila per le quote di TFR da versare direttamente nelle casse dei Fondi di Previdenza o dell’Inps;
- euro 329 mila per depositi cauzionali e caparre;
- euro 324 mila per altri debiti.

F) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2008	Differenza
38.159	13.377	-24.782

Rappresentano le partite di collegamento tra gli esercizi, conteggiate col criterio della competenza temporale. Al 31/12/2008, i risconti aventi durata superiore a cinque anni ammontano a 2.326 migliaia di euro, relativi alla cessione del diritto d’uso del Palazzo dello Sport per il periodo 2014 – 2016.

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

- risconto del ricavo derivante dalla cessione del diritto d’uso del Palazzo dello Sport per il periodo previsto nel contratto (euro 6.629 migliaia);
- affitti attivi di competenza dell’esercizio 2009 (euro 6.748 migliaia).

La riduzione della voce rispetto al precedente esercizio per complessivi €24.782 è attribuibile principalmente all’attribuzione del contributo in conto capitale erogato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri nell’ambito degli interventi finanziari ai sensi del D.L. 23 ottobre 1996, n.551, recante misure urgenti per il Giubileo del 2000, a fronte degli investimenti realizzati per il Centro Congressi, alla Eur Congressi nell’ambito dell’operazione di conferimento citata in precedenza.

Conti d'ordine**Fideiussioni:**

Le fideiussioni prestate sono le seguenti:

- euro 1.356 migliaia per fideiussione rilasciata dalla Banca Popolare di Sondrio in favore del Comune di Roma a fronte dell'accordo urbanistico afferente l'area Castellaccio-Parco Volusia;
- euro 31.867 migliaia per quattro fideiussioni rilasciate da Unicredit in favore del Comune di Roma a fronte della realizzazione del Nuovo Centro Congressi e dei parcheggi pertinenziali.
- euro 7 mila per fideiussione prestata a garanzia di impegni contrattuali.

Garanzie Reali:

In esecuzione degli impegni di cui al contratto di finanziamento – non ancora erogato – che la controllata Eur Congressi S.r.l. ha stipulato con un pool di banche, la società ha costituito pegno sulle quote della controllata medesima (valore €80.203 migliaia) a favore dei creditori pignorati, a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal citato contratto di finanziamento.

Beni di terzi presso l'impresa:

Presso la società è inoltre depositato un libretto di terzi a garanzia (euro 2 mila).

La Società ha rilasciato una lettera di supporto a sostegno della continuità aziendale della collegata Aquadrome S.r.l. a fronte del finanziamento bancario concesso alla medesima e per il quale è già stata richiesta la proroga.

Non esistono altri impegni della Società oltre quelli risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Conto economico**A) Valore della produzione**

	Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2008	Differenza
	36.711	45.100	8.389
Descrizione	31/12/2007	31/12/2008	Differenza
Ricavi vendite e prestazioni	35.000	35.281	281
Altri ricavi e proventi	1.711	9.819	8.108
Totali	36.711	45.100	8.389

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

	31/12/07	31/12/2008	Differenza
Ricavi attività tipica			
FITTO FABBRICATI	29.539	31.675	2.136
PROVENTI EROGAZIONE ACQUA	201	285	84
PROVENTI LOCAZIONI TEMPORANEE	1.883		-1.040

		843	
DIRITTI CONCESSIONE PALASPORT	860	862	2
FACILITIES	1.631	957	-674
SERVIZI PUBBLICITARI	103	61	-42
SERVIZI TECNOLOGICI	689	489	-200
RIMBORSI SPESE	1.312	8.865	7.553
RIADDEBITO PERSONALE	306	951	645
ROYALTIES	93	109	16
ALTRI	94	3	-91
Totale	36.711	45.100	8.389

B) Costi della produzione

	Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2008	Differenza
	36.432	39.391	2.959
Descrizione	31/12/2007	31/12/2008	Differenza
Materie prime, sussidiarie e merci	215	232	17
Servizi	13.395	21.031	7.636
Godimento di beni di terzi	298	355	57
Salari e stipendi	4.244	4.530	286
Oneri sociali	1.160	1.232	72
Trattamento di fine rapporto	256	266	10
Altri costi del personale	621	342	-279
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	182	176	-6
Ammortamento immobilizzazioni materiali	6.512	6.353	-159
Svalutazione crediti	450	919	469
Accantonamento rischi	0	61	61
Altri accantonamenti	6.549	2.025	-4.524
Oneri diversi di gestione	2.550	1.870	-680
Totali	36.432	39.391	2.959

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 materiale di cancelleria e di consumo.

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

Descrizione	31/12/2007	31/12/2008	Differenza
Utenze idriche	99	113	14
Utenze elettriche	2.085	3.098	1.013
Utenze telefoniche	121	120	-1
Utenze gas	100	178	78
Vigilanza	1.033	1.420	387
Pulizie	421	521	100
Facchinaggi	236	248	12

Servizi audiovisivi	52	9	-43
Servizi facilities	102	69	-33
Servizi stampa	72	85	13
Servizi sanitari	30	40	10
Rifiuti	84	79	-5
Ticket rest.	119	191	72
Personale distaccato	221	193	-28
Viaggi e trasferte	90	56	-34
Consulenze tecnico/legali	809	468	-341
Co.Co.pro. e oneri sociali	152	229	77
Formazione	21	11	-10
Revisione e certificazione	71	110	39
Allestimenti cartellonistica	6		-6
Pubblicità e sponsorizzazioni	576	230	-346
Manifestazioni e fiere	272	58	-214
Assicurazione RCT e incendi e varie	336	323	-13
Spese legali e notarili	800	591	-209
Compenso comitati	44	44	0
Compenso CdA	535	535	0
Assistenza Cda	90		-90
Accantonamento TFM	28	28	0
Compenso sindaci	75	75	0
Oneri sociali su compensi	40	43	3
Servizi di terzi	111	287	176
Gestione TLH	713	799	86
Gestione TSP	108	178	70
Manutenzione parchi e giardini	1.525	1.964	439
Manutenzione ordinaria edifici	165	121	-44
Manutenzione ord.edifici storici	1.453	1.673	220
Manutenzione macchinari	83	130	47
Inserzioni non pubblicitarie	50	4	-46
Manutenzione TLH	29	79	50
Assistenza software	320	176	-144
Oneri bancari	29	69	40
Spese riaddebitate a controllata		5.585	5.585
Oneri velodromo		351	351
Varie	91	449	358
Totali	13.395	21.031	7.636

Le spese riaddebitate alla controllata sono relative ad oneri per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi. Detti oneri sono stati sostenuti dalla società e riaddebitate ad Eur Congressi Srl, società di scopo nella quale è stato conferito – come già precedentemente evidenziato - il ramo aziendale relativo all'attività di realizzazione e gestione del Nuovo Centro Congressi.

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, macchinari, arredi, ecc.)

e per locazioni uso foresteria. L'importo complessivo ammonta a Euro 355 mila.

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 euro 342 mila sono costituiti da incentivi all'esodo (euro 258 mila), da spese per polizze, assicurazioni e da altre minori.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali e svalutazioni.

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

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2008	Differenza
7.145	7.448	303

L'accantonamento per svalutazione dei crediti di euro 919 mila 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 ed altri accantonamenti

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2008	Differenza
6.549	2.086	-4.463

E' stato accantonamento un importo di euro 2.025 migliaia 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 è stato utilizzato per euro 1.847 mila, di cui euro 1.528 mila per manutenzione di immobili storici ed euro 319 mila per la manutenzione dei restanti immobili.

Sono stati altresì accantonati euro 61 mila a fronte di potenziali rischi di contenzioni con il personale dipendente.

Oneri diversi di gestione

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2008	Differenza
2.550	1.870	-680

Si riporta di seguito il dettaglio:

Descrizione	31/12/2007	31/12/2008	Differenza

Beneficenza	21	36	15
Quote associative	104	101 -	3
Libri e pubblicazioni	58	126	68
Contr. Centro St. Arch. Razional.	41	20 -	21
Spese Fondaz. e teatro opera	250	-	250
Tasse CC GG CCIAA	1	1	-
Passi carrabili	5	5	-
Imposta registro	210	216	6
Ici	1.722	1.217 -	505
Diritti amministrativi vari	107	91 -	16
Sanzioni	15	51	36
Varie	16	6 -	10
Totali	2.550	1.870	-680

Per le modalità di calcolo dell'Ici si rammenta che essa viene determinata, per gli immobili "storici", con le agevolazioni della L. 413/91 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 31/12/2007	Saldo al 31/12/2008	Differenza
-820	-2.182	1.362

Altri proventi finanziari

Descrizione	
Interessi bancari e postali	15
Interessi invim	19
Totale	34

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	
Interessi bancari	2.206
Interessi mora	3
Interessi altri	7
Totale	2.216

E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2008	Differenza
23.368	757	22.611

Descrizione	
Plusvalenze	336
Sopravvenienze attive	2.787
Oneri straordinari	-2.366
Totale	757

La plusvalenza di euro 336 migliaia è conseguente alla stipula dell'atto definitivo con cui la società ha ceduto al Comune di Roma dei terreni già soggetti a procedura espropriativa a completamento

del piano di zona D4 Casale del Castellaccio. Il valore di carico dei medesimi era già stato azzerato in precedenti esercizi.

In merito alle partite straordinarie, si precisa che: le sopravvenienze attive sono costituite da rettifiche di accantonamenti e stime effettuati negli esercizi precedenti. In particolare si rammentano:

- a) lo storno di una parte, pari ad € 1.499 migliaia, dell'importo accantonato nell'esercizio precedente a fronte degli oneri complessivi – non più dovuti – correlati all'operazione di conferimento del velodromo;
- b) la rettifica delle imposte differite, pari ad € 913 mila, precedentemente accantonate a seguito della rateizzazione della plusvalenza realizzata nella suddetta operazione di conferimento – in merito si rinvia al commento nel paragrafo “fondi rischi”.

Gli oneri straordinari sono costituiti da oneri sopravvenuti o non stimati negli esercizi di competenza. In particolare si rammenta che sono state stipulate transazioni per complessivi euro 1.842 migliaia.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2008	Differenza
950	374	-576

Imposte	31/12/2008
Imposte correnti:	
IRES	- 132
IRAP	506
Imposte sostitutive	
Imposte differite	
IRES	
IRAP	
Totale	374

Imposte correnti

L'ires iscritta in bilancio con segno negativo è conseguente al corrispondente onere fiscale di competenza della controllata trasferito alla società in virtù dell'opzione per il “consolidato fiscale”. Detto onere non sarà corrisposto all'erario in quanto i corrispondenti utili sono assorbiti dalle perdite fiscali generate da Eur ai fini Ires.

Fiscalità differita e anticipata

La società così come nei precedenti esercizi non ha provveduto a stanziare crediti per imposte anticipate con riferimento alle perdite fiscali riportabili a nuovo pari a € 16,3 milioni in assenza della ragionevole certezza sull'esistenza, nei futuri esercizi, di redditi imponibili tali da poter recuperare tali crediti.

Il calcolo dell'irap è stato fatto sulla base della nuova disciplina del D.Lgs. 446/97 così come modificata dalla legge 24 dicembre 2007, n. 244.

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

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	4.283	
Onere fiscale teorico (%)	27.5	1.178
Variazioni in aumento:		
Spese relative a imm.storici, parchi e giardini	6.487	
rend.cat.imm.storici		
1/5 plusvalenza velodromo	4.659	
Ici	1.217	
Acc.to manut.ciclica	2.025	
Acc.to svalutaz.crediti	797	
20% amm.to terreni	341	
Altre variazioni	961	
Variazioni in diminuzione:		
Ricavi palazzi storici	-26.411	
Altre variazioni	-3.874	
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	-9.515	
Perdite pregresse	-16.267	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		0

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Valore della produz.al netto ricavi per pers.distaccato	44.148	
Materie prime	-232	
Costi della produzione	-21.031	
--- spese coll. e pers. distaccato	980	
Godimento beni terzi	-355	
Ammort.beni immateriali	-169	
Ammort.beni materiali	-6.353	
--- 20% amm.terreni	341	
Oneri diversi	-1.870	
--- ici	1.217	
--- sanzioni pecuniarie	33	
--- penali	18	
Variazioni in aumento:		
--- plusv.cessione terreno	336	
--- sopr.pass.	276	
Variazione in diminuzione:		
--- sopr.attive	-2.449	
--- utilizzo fondi	-2.596	
--- cuneo fiscale e altre deduzioni	-1607	
--- altre	-175	
Totale	10.512	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (%)	4.82	506

Situazione fiscale

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

fiscalità erariale:

- *Invim per l'anno d'imposta 1983* - il relativo giudizio si è concluso innanzi alla Commissione Tributaria Centrale. I ricorsi proposti dalla Società sono stati tutti accolti e le relative sentenze si sono rese definitive in data 5.06.2006. L'Agenzia dell'Entrate-Ufficio di Roma 6 ha provveduto al rimborso dell'imposta versata dalla Società in via provvisoria;
- *Irpeg per l'anno d'imposta 1994* - la Commissione Tributaria Regionale di Roma con sentenza n. 2/1/07 del 18 gennaio 2007 ha respinto il ricorso presentato dall'Ufficio avverso la sentenza n. 153/12/2006 con cui era stato accolto il ricorso della Società avverso una cartella di pagamento avente ad oggetto una pretesa impositiva pari ad euro 716.578,70. Non essendo stato proposto ricorso in Cassazione da parte dell'Ufficio, la sentenza si è resa definitiva (non era stato effettuato alcun pagamento e quindi non sono dovuti rimborsi);
- *Imposta sul patrimonio netto per l'anno d'imposta 1994* - il relativo giudizio si è concluso innanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Roma che, con sentenza n. 156/12/06, 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 18.948,68 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 essendo stata impugnata, è divenuta definitiva in data 17.06.2007.

fiscalità locale:

- *ICI sui fabbricati per gli anni d'imposta 1995, 1996, 1997 e 1998* giudizio pendente attualmente innanzi alla Commissione Tributaria Regionale e 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 euro 1.353.695,51). Lo scorso 18 novembre si è celebrata la relativa udienza in cui, di comune accordo l'avvocato della controparte, abbiamo chiesto e ottenuto il rinvio della trattazione della causa per tentare di definire la controversia con il Comune di Roma in via stragiudiziale. In relazione a tale contenzioso, il 25.2.2004, è stata notificata la cartella di pagamento n. 09720040039023990000, successivamente sospesa dall'ente impositore con provvedimento del 26 aprile dello stesso anno;
- *ICI sulle aree fabbricabili per gli anni d'imposta 1998 e 1999*: giudizio ancora pendente in Commissione Tributaria Provinciale di Roma e 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 euro 1.710.534,00). Lo scorso 12 gennaio si è celebrata la relativa udienza in cui, di comune accordo l'avvocato della controparte, è stato chiesto ed ottenuto il rinvio della trattazione della causa, sempre al fine di cercare di definire la controversia con il Comune di Roma in via stragiudiziale. In relazione a tale contenzioso, il 25.2.2004, è stata

notificata la cartella di pagamento n. 09720040039023990000, successivamente sospesa dall'ente impositore con provvedimento del 16 aprile dello stesso anno.

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	75

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.

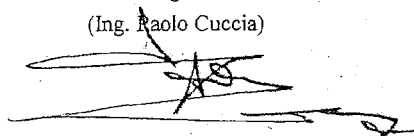
Allegati:

- Prospetto delle variazioni al 31 dicembre 2008 nei conti di patrimonio netto di Eur S.p.A..

Prospetto delle variazioni al 31 dicembre 2008
nei conti di patrimonio netto di Eur S.p.A.

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordi- naria	Riserva di trasforma- zione	Riserva terreno Laurentina	Riserva non distrib. plusv. Aquadrome	Utile (Perdite) a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)
Saldo al 31 dicembre 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								20.106	20.106
Saldo al 31 dicembre 2006	645.248	1.701	21.899	916	413	-	-	20.106	690.283
Destinazione utile 2006		1.005	14.101					(15.106)	0
Distribuzione dividendi								(5.000)	(5.000)
Utile 2007								21.876	21.876
Saldo al 31 dicembre 2007	645.248	2.706	36.000	916	413	-	-	21.876	707.159
Destinazione utile 2007		1.094	4.367			11.415		(16.876)	0
Distribuzione dividendi								(5.000)	(5.000)
Utile 2008								3.909	3.909
Saldo al 31 dicembre 2008	645.248	3.800	40.367	916	413	11.415	-	3.909	706.068

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
(Ing. Paolo Cuccia)



PAGINA BIANCA

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

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 2008. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione 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 i risultati, 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 17 aprile 2008.

3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2008 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 EUR S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.

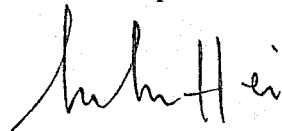
4 Si richiama l'attenzione sull'informativa fornita dagli amministratori nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione sui seguenti aspetti:

4.1 La Società detiene una partecipazione di controllo e, in ottemperanza alla vigente normativa, ha redatto il primo bilancio consolidato di Gruppo. Tale bilancio rappresenta un'integrazione del bilancio d'esercizio ai fini di un'adeguata informazione sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società e del Gruppo. Il bilancio consolidato è stato da noi esaminato e lo stesso, con la relativa relazione della società di revisione, viene presentato congiuntamente al bilancio d'esercizio. Gli amministratori indicano in nota integrativa gli effetti della valutazione delle partecipazioni con il metodo del Patrimonio Netto.

- 5 La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della EUR S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art. 2409-ter, comma 2, lettera e), del Codice Civile. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2008.

Roma, 9 aprile 2009

KPMG S.p.A.



Marco Maffei
Socio

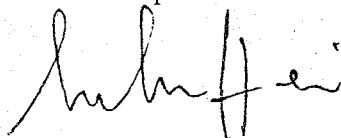
Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 2409-ter del Codice Civile

Agli Azionisti della
EUR S.p.A.

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del primo bilancio consolidato del Gruppo EUR chiuso al 31 dicembre 2008. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione 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 consolidato 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'adequatezza 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.
- 3 A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo EUR al 31 dicembre 2008 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 del Gruppo EUR per l'esercizio chiuso a tale data.
- 4 La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della EUR S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art. 2409-ter, comma 2, lettera e), del Codice Civile. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo EUR al 31 dicembre 2008.

Roma, 9 aprile 2009

KPMG S.p.A.



Marco Maffei
Socio

APPROVAZIONE ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI

PAGINA BIANCA

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

L'anno duemilanove, il giorno otto del mese di giugno, in Roma, Via Ciro il Grande 16/18, alle ore 11.40, si è tenuta, in seconda convocazione, essendo andata deserta la prima, 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 2008 nonché sottoposizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2008: deliberazioni inerenti e conseguenti
2. Nomina del Consiglio di Amministrazione e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti
3. Nomina del Collegio Sindacale e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti
4. 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. Annalisa Luciani, Segretario del Consiglio di Amministrazione della Società, che accetta, coadiuvata

dall'Avv. Stefania Chisari.

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 (seimilioniquattrocentocinquantaquattromilaquattrocentotanta) 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. Domenico Iannotta, nato a Napoli il 31.12.1971, giusta delega rilasciata in data 8 giugno 2009, Prot. n. 46498;
- 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 del Dott. Luca Maniaci, nato a Roma il 31.01.1963, giusta delega rilasciata il 5 giugno 2009, Prot. n.40827;

- 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 Dott. Roberto Sergio, oltre al Presidente;
- che non è presente il Collegio Sindacale;
- 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 nella *Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana*, parte II, Foglio delle Inserzioni, n. 40 del 7 aprile 2009.

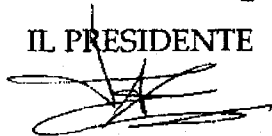
Il Presidente, dunque, dopo aver rilevato e fatto rilevare che l'Assemblea è validamente costituita ed atta a deliberare, dichiara aperta la seduta.

A questo punto chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze, il quale, segnala che il disegno di legge n.1082, recante disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile, ha già ottenuto l'approvazione delle due camere del Parlamento ed è in attesa di promulgazione; il rappresentante dell'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze prosegue evidenziando che le disposizioni in via di promulgazione hanno riflessi diretti su EUR S.p.A. (art.71 - Società Pubbliche), e chiede perciò di rinviare la presente seduta al 22 giugno 2009 ore 13.00, medesimo luogo.

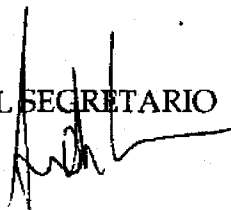
Chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Comune di Roma, il quale, dichiara di concordare con quanto richiesto dall'azionista di maggioranza.

A questo punto, in virtù di quanto richiesto dagli Azionisti, il Presidente dichiara sospesa l'Assemblea fino alla data del 22 giugno 2009.

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO



L'anno duemilanove, il giorno ventidue del mese di giugno, in Roma, Via Ciro il Grande 16/18, alle ore 13.00, si è tenuta l'Assemblea ordinaria della Società EUR S.p.A., in prosecuzione dell'Assemblea ordinaria aperta in data otto giugno 2009 alle ore 11.40 e sospesa alle ore 11.50, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

5. Esame ed Approvazione Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2008 nonché sottoposizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2008: deliberazioni inerenti e conseguenti
6. Nomina del Consiglio di Amministrazione e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti
7. Nomina del Collegio Sindacale e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti
8. 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. Annalisa Luciani, Segretario del Consiglio di Amministrazione della Società, che accetta, coadiuvata

dall'Avv. Stefania Chisari.

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 (seimilioniquattrocentocinquantaquattromilaquattrocentotanta) 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. Domenico Iannotta, nato a Napoli il 31.12.1971, giusta delega rilasciata in data 8 giugno 2009, Prot. n. 46498;
- 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 del Dott. Luca Maniaci, nato a Roma il 31.01.1963, giusta delega rilasciata il 5 giugno 2009, Prot. n.40827;

- 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, della Dott.ssa Tiziana Mazzarocchi, del Dott. Roberto Sergio, oltre al Presidente;
- che è presente il Collegio Sindacale nella persona del Presidente Dott. Antonio Mastrapasqua, e dei sindaci effettivi, Dott. Alessio Ventura ed il Rag. Nicandro Mancini;
- che è presente 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 tenutasi il giorno 8 giugno 2009 è stata rinviata alla data odierna su espressa richiesta dei Soci.

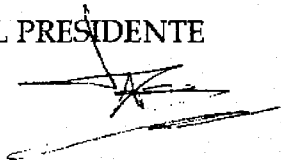
Il Presidente, dunque, dopo aver rilevato e fatto rilevare che l'Assemblea è validamente costituita ed atta a deliberare, dichiara aperta la seduta.

A questo punto chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze, il quale, segnala che è stata pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana* n.140 del 19 giugno 2009, supplemento ordinario n.95/L, la legge n. 69 " Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile "che entrerà in vigore il 4 luglio p.v., tenuto conto dei riflessi diretti dell'art.71 - Società Pubbliche - sulla *governance* di EUR S.p.A. e considerato, altresì, che è stata convocata l'Assemblea straordinaria dei Soci per il giorno 13 luglio 2009 ore 11.00, al fine di recepire all'interno dello Statuto le modifiche apportate dal predetto articolo, chiede di rinviare la trattazione di tutti i punti all'ordine del giorno della presente assemblea alla medesima data fissata per l'assemblea straordinaria, a seguire rispetto a quest'ultima.

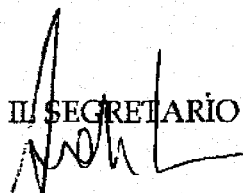
Chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Comune di Roma, il quale, dichiara di concordare con quanto richiesto dall'azionista di maggioranza.

A questo punto, in virtù di quanto richiesto dagli Azionisti, il Presidente dichiara sospesa l'Assemblea fino alla data del 13 luglio 2009.

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO



L'anno duemilanove, il giorno tredici del mese di luglio, in Roma, Via Ciro il Grande 16/18, alle ore 11.40, si è tenuta l'Assemblea ordinaria della Società EUR S.p.A., in prosecuzione dell'Assemblea ordinaria sospesa il 22 giugno 2009, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Esame ed Approvazione Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2008 nonché sottoposizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2008: deliberazioni inerenti e conseguenti

2. Nomina del Consiglio di Amministrazione e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti
3. Nomina del Collegio Sindacale e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti
4. 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. Annalisa Luciani, Segretario del Consiglio di Amministrazione della Società, che accetta, coadiuvata dall'Avv. Stefania Chisari.

Il Presidente constata e fa constatare:

- che il capitale sociale è di Euro 645.248.000,00 (seicentoquarantacinquemilioniduecentoquarantottomila 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. Domenico Iannotta, nato a Napoli il 31.12.1971, giusta delega rilasciata in data 8 giugno 2009 Prot. n. 46498;

- 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 del Dott. Luca Maniaci, nato a Roma il 31.01.1963, giusta delega rilasciata il 5 giugno 2009 Prot. n.40827;
- 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, Dr.ssa Tiziana Mazzarocchi, Dr. Roberto Sergio, oltre al Presidente;
- che è presente il Collegio Sindacale nella persona del

Sindaco effettivo, Rag. Nicandro Mancini;

- che è presente il Consigliere delegato della Corte dei Conti, Dott. Francesco Paolo Romanelli;
- che le deleghe sono conservate in atti;
- che i soci hanno provveduto al deposito delle azioni ai fini della partecipazione alla presente assemblea ai sensi dell'art. 10 dello Statuto sociale.

Il Presidente dà atto che è stata convocata per oggi alle ore 11.00 l'Assemblea straordinaria dei Soci, in prima convocazione, e che è stata rinviata ad oggi l'Assemblea ordinaria dei Soci tenutasi il 22 giugno 2009.

Il Presidente consta che l'Assemblea straordinaria è andata deserta e ricorda che la seconda convocazione è fissata per il giorno 15 luglio 2009 ore 11.00.

Il Presidente, dunque, dopo aver rilevato e fatto rilevare che l'Assemblea ordinaria è validamente costituita ed atta a deliberare, dichiara aperta la seduta.

A questo punto chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze, il quale, chiede di rinviare la trattazione di tutti i punti all'ordine del giorno della presente assemblea alla data del 21 luglio ore 16.30.

Chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Comune di Roma, il quale, dichiara di concordare con quanto richiesto dall'azionista di maggioranza.

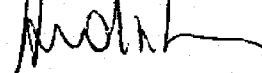
A questo punto, in virtù di quanto richiesto dagli Azionisti, il Presidente dichiara sospesa l'Assemblea fino alla data del 21 luglio 2009 ore 16.30.

Null'altro essendovi da deliberare e da comunicare e nessuno prendendo la parola, il Presidente ringrazia gli intervenuti e dichiara sospesa l'assemblea alle ore 11.45.

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO



L'anno duemilanove, il giorno ventuno del mese di luglio, in Roma, Via Ciro il Grande 16/18, alle ore 17.55, si è tenuta l'Assemblea ordinaria della Società EUR S.p.A., in prosecuzione dell'Assemblea ordinaria sospesa il 13 luglio 2009, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Esame ed Approvazione Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2008 nonché sottoposizione del bilancio

consolidato al 31 dicembre 2008: deliberazioni inerenti e conseguenti

2. Nomina del Consiglio di Amministrazione e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti
3. Nomina del Collegio Sindacale e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti
4. 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. Annalisa Luciani, Segretario del Consiglio di Amministrazione della Società, che accetta, coadiuvata dall'Avv. Stefania Chisari.

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. Domenico Iannotta, nato a Napoli il 31.12.1971, giusta delega rilasciata in data 8 giugno 2009 Prot. n. 46498;
- 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 del Dott. Luca Maniaci, nato a Roma il 31.01.1963, giuste deleghe rilasciate il 5 giugno 2009 Prot. n.40827 ed il 21 luglio 2009 Prot. n. 51452;
- 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, Geom. Paolo Gobello, Dott.ssa Tiziana Mazzarocchi, Dott. Roberto Sergio,

oltre al Presidente;

- che è presente il Collegio Sindacale nella persona del Presidente, Dott. Antonio Mastrapasqua, e del Sindaco effettivo, Dott. Alessio Ventura, mentre è assente giustificato il Rag. Nicandro Mancini;
- che è presente 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 tenutasi il giorno 13 luglio 2009 è stata rinviata alla data odierna su espressa richiesta dei Soci.

Il Presidente, dunque, dopo aver rilevato e fatto rilevare che l'Assemblea è validamente costituita ed atta a deliberare, dichiara aperta la seduta.

Sul primo punto all'Ordine del Giorno, **"Esame ed Approvazione Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2008 nonché sottoposizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2008: deliberazioni inerenti e conseguenti"**, il

Presidente rammenta che è stata inviata agli Azionisti prima d'oggi la seguente documentazione:

- Relazione sulla Gestione d'esercizio e consolidata
- Bilancio consolidato
- Nota integrativa consolidata
- Allegati al bilancio consolidato
- Bilancio EUR S.p.A.
- Nota integrativa EUR S.p.A.
- Allegati al bilancio EUR S.p.A.
- Relazione della KPMG
- Relazione del Collegio Sindacale.

Il Presidente illustra i principali contenuti della Relazione sulla Gestione al 31 dicembre 2008, depositata in atti.

Illustra, in particolare, le principali attività svolte, nonché gli importanti progetti che sono stati avviati nel corso della gestione di questo Consiglio 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 dell'area dell'ex Velodromo Olimpico e di ristrutturazione del Palazzo della Civiltà Italiana, importante simbolo del quartiere Eur e della Società.

Esprime il proprio ringraziamento a tutti i colleghi del Consiglio di Amministrazione per l'attività svolta e per il prezioso contributo 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 approvano.

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 2008, che si allega al presente verbale sotto la lettera "B" e che è stata tempestivamente depositata presso la sede sociale.

Gli Azionisti approvano.

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" che è stata tempestivamente depositata presso la sede sociale.

Gli Azionisti approvano.

Il Presidente ricorda che il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 28 marzo 2009, ha approvato il progetto di bilancio 2008 ed il bilancio consolidato.

Il Presidente, quindi, sottopone, in conformità a quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 marzo 2009, all'approvazione dell'Assemblea:

- il bilancio per l'esercizio 2008;
- la destinazione dell'utile di euro 3.908.807,00
quanto ad euro 195.440,00 a Riserva legale, quanto
ad euro 3.713.367,00 a Riserva straordinaria.

A questo punto chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze, il quale,

- preso atto della relazione degli amministratori sulla gestione;

- tenuto conto della Relazione del Collegio Sindacale al bilancio al 31.12.2008 redatta ai sensi dell'art. 2409 ter c.c., della relazione di certificazione redatta dalla KPMG SpA ai sensi dell'art. 2409 bis c.c. e dell'attestazione del Dirigente preposto,
- preso atto delle risultanze del bilancio consolidato e della proposta del Consiglio di Amministrazione in merito alla destinazione dell'utile,

esprime apprezzamento al Consiglio di Amministrazione per l'attività svolta nel corso del mandato appena concluso e formula la seguente proposta di deliberazione:

- approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008;
- destinare l'utile di euro 3.908.807,00 in conformità alla proposta formulata dal Consiglio di Amministrazione e, quindi:
 - quanto ad euro 195.440,00 a Riserva legale;
 - quanto ad euro 3.713.367,00 a Riserva straordinaria.

Chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Comune di Roma, il quale, alla luce della delibera n.121 adottata dalla Giunta del Comune di Roma in data 23 aprile 2009, nell'associarsi all'apprezzamento espresso dall'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze,

preso atto delle risultanze del bilancio consolidato, ,
esprime voto favorevole in ordine all'approvazione del
bilancio dell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2008 e
all'accoglimento della proposta del Consiglio di
Amministrazione in merito alla destinazione dell'utile.

Il Presidente ringrazia gli Azionisti ed esprime
apprezzamento per la collaborazione dimostrata dai due
soci nei confronti della Società.

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 socio Ministero dell'Economia e
delle Finanze.

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

- di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31
dicembre 2008;
- di destinare l'utile di euro 3.908.807,00 in
conformità alla proposta formulata dal Consiglio di
Amministrazione e, quindi:

- quanto ad euro 195.440,00 a Riserva legale;
- quanto ad euro 3.713.367,00 a Riserva straordinaria.

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

Prosegue la trattazione dell'ordine del giorno, sul secondo punto, **"Nomina del Consiglio di Amministrazione e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti"**.

Il Presidente riferisce che è stata presentata direttamente in Assemblea una lista congiuntamente redatta dai due Azionisti, con l'indicazione dei nominativi dei Consiglieri. L'Assemblea, preso atto di quanto disposto dallo Statuto sociale, all'unanimità delibera di procedere alla nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione sulla base dei nominativi indicati e, pertanto, previa determinazione in 5 (cinque) del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione, all'unanimità nomina, con decorrenza dalla data odierna e con scadenza all'approvazione del bilancio al 31.12.2011, Consiglieri di Amministrazione i Signori

- Pierluigi Borghini, nato a Roma il 15/07/1949
- Riccardo Mancini, nato a Roma il 16/11/1958

- Roberto Sergio, nato a Roma il 26/04/1960
- Luigi Lausi, nato a Roma il 18/05/1966
- Francesco Amato, nato a Roma il 28/06/1963

Tutti domiciliati per la carica in Roma, Largo Virgilio Testa n. 23, cittadini italiani.

Presidente del Consiglio di Amministrazione viene nominato il Dott. Pierluigi Borghini.

L'Assemblea raccomanda il Consiglio di Amministrazione di nominare il Dott. Riccardo Mancini Amministratore Delegato della Società.

L'Azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze propone di stabilire un compenso lordo annuo per il Presidente di euro 37.500,00 (trentasettemilacinquecento/00) e per ciascun Consigliere di euro 18.750,00 (diciottomilasettecentocinquanta/00), compensi ridotti del 25% rispetto a quelli precedentemente deliberati, ai sensi dell'art.71 della Legge n.69/2009.

L'Azionista Comune di Roma, ritenendo la proposta del Socio di maggioranza coerente con le disposizioni di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 121 del

23/04/2009, allegata agli atti, esprime sul punto parere favorevole.

Prosegue la trattazione dell'ordine del giorno, sul terzo punto **"Nomina del Collegio Sindacale e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti"**.

Il Presidente riferisce che è stata presentata direttamente in Assemblea una lista congiuntamente redatta dai due Azionisti, con l'indicazione dei nominativi dei Sindaci.

L'Assemblea, preso atto di quanto disposto dallo Statuto sociale, all'unanimità delibera di procedere alla nomina dei componenti il Collegio Sindacale sulla base dei nominativi indicati e, pertanto, all'unanimità nomina, con decorrenza dalla data odierna e con scadenza all'approvazione del bilancio al 31.12.2011,

Sindaci Effettivi

- Antonio Mastrapasqua, nato a Roma il 20/09/1959 (Registro dei Revisori Contabili n.31/BIS del 21/04/1995 n. 36601);
- Nicandro Mancini, nato a Pozzilli (IS) il 01/02/1943 (Registro dei Revisori Contabili n.34431);

- Alessandro Alessandrini, nato a Roma il 01/04/1971 (Registro dei Revisori Contabili n.152890 del 25/11/2008).

Sindaci Supplenti

- Giovanni Ciuffarella, nato a Padova il 23/05/1962 (Registro dei Revisori Contabili n. 149970 del 15/04/2008);
- Francesco Bilotti, nato a Marano Principato (CS) il 11/08/1941, (Registro dei Revisori Contabili n.31/BIS del 21/04/1995 n. 6140).

Presidente del Collegio Sindacale viene nominato il Dott. Antonio Mastrapasqua il quale ringrazia gli Azionisti per la fiducia accordata.

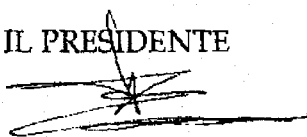
L'Azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze propone di stabilire un compenso lordo annuo per il Presidente di euro 25.000,00 (venticinquemila/00) e per ciascun Sindaco Effettivo di euro 18.000,00 (diciottomila/00).

L'Azionista Comune di Roma, ritenendo la proposta del Socio di maggioranza coerente con le disposizioni di cui

alla deliberazione della Giunta Comunale n. 121 del 23/04/2009, allegata agli atti, esprime sul punto parere favorevole.

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 18.20.

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO

