



EUR S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31.12.2006

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31.12.2006

–	Relazione sulla gestione	pag. 2
–	Bilancio al 31.12.2006	pag. 32
–	Nota integrativa al bilancio	pag. 40
–	Prospetto variazioni patrimonio netto	pag. 65

EUR S.P.A.

C.F. 80045870583 – P.I. 02117131009

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)

Capitale sociale Euro 645.248.000

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ANNO 2006

Premessa

L'esercizio 2006, che si chiude con utili di esercizio, al netto delle imposte, pari a circa **20,1 milioni** di euro, è il settimo della Società EUR S.p.A., costituita il 15 marzo del 2000, ed è stato caratterizzato da una gestione con risultati positivi.

L'attività della Società ha perseguito, come negli anni precedenti, gli obiettivi della valorizzazione del patrimonio immobiliare e della creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione e lo sviluppo dei servizi connessi, con particolare attenzione a possibili modelli di outsourcing per il Facility Management.

Nel corso dell'esercizio la Società ha continuato nella propria strategia volta ad individuare anche operazioni che consentano di migliorare ulteriormente la redditività e di dare nuovo impulso agli investimenti strategici in corso di realizzazione.

1. Struttura ed attività della Società

La Società, al fine ottimizzare le proprie risorse interne e quindi di migliorare sia la propria efficienza organizzativa che l'efficacia nel raggiungimento di nuovi e più ambiziosi obiettivi, ha ulteriormente ridefinito la propria organizzazione, ridisegnando una struttura che fosse coerente e funzionale sia con le direttive degli azionisti (si veda l'implementazione della Direzione Audit e Risk Management) sia con i grandi progetti di sviluppo in fase di realizzazione (Nuovo Centro Congressi, ex Velodromo Olimpico).

A tal proposito e con specifico riferimento alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi, è da rilevare la costituzione, a fine dicembre 2006, di una Newco ("EUR Congressi S.r.l.") che ha proprio per obiettivo la realizzazione e la gestione del sistema congressuale del quartiere EUR di Roma.

La struttura delineata ha mantenuto pertanto i caratteri di flessibilità e dinamicità, che hanno reso e rendono tuttora possibili, le variazioni e gli adattamenti in funzione delle esigenze societarie che si manifestano di volta in volta.

Altri dettagli sono riportati anche nel paragrafo dedicato al personale.

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

La presente relazione sulla gestione dell'esercizio 2006 è stata predisposta dagli Amministratori in accompagnamento al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2006 ed 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 ad immobili destinati al mercato della locazione permanente, come tali rientranti nella quota del patrimonio societario a più alta vocazione commerciale, ovvero si riferissero ad iniziative immobiliari fortemente caratterizzate da valenze pubblicistiche.

Relativamente alla strategia di valorizzazione del patrimonio immobiliare aziendale, come già ampiamente analizzato negli anni precedenti, se ne deve sottolineare la continuità gestionale, in piena adesione alla missione aziendale precedentemente decisa.

Per quanto riguarda le iniziative più importanti da realizzare in relazione agli **investimenti**, si ritiene opportuno evidenziare, per importanza quanto descritto nel seguito:

Ex Velodromo Olimpico

Dopo il passaggio in VII Commissione Consiliare Permanente, l'Accordo di Programma è stato approvato in Consiglio Comunale con Delibera n. 84 del 3/4/2006 con le seguenti osservazioni:

- adeguamento degli standard urbanistici al Nuovo Piano Regolatore Generale;
- inserimento di fasce a verde extrastandard lungo gli assi stradali;
- inserimento della scuola media tra le strutture pubbliche mantenendo complessivamente la stessa Superficie Utile Lorda ("SUL") di 5.500 mq;
- progetto e realizzazione del "Velodromino" nella zona urbanistica denominata Laurentino 38 a carico del Comune di Roma con un impegno di spesa da parte di EUR S.p.A. non superiore a 1.000.000,00 di Euro;
- realizzazione di una piazza in corrispondenza delle strutture pubbliche;
- stralcio dal Concorso di progettazione (previsto per i due comparti A e B) delle opere di interesse pubblico relative alla rotatoria su Viale Oceano Pacifico e i parcheggi su Via dei Primati Sportivi;
- aumento della superficie destinata a foresteria fino a 6.500 mq, attribuendo al centro multifunzionale un carattere di polo con finalità medico-sportive, e conseguente diminuzione fino a 2.500 mq della superficie destinata a servizi privati autonomi.

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

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

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

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

- la permanenza del Distributore Agip su Viale Oceano Pacifico scorporandolo dal perimetro dell'Accordo di Programma;
- lo spostamento del locatario GREEN SERVICE su un'altra area in accordo con il Comune di Roma.

L'Accordo di Programma, in considerazione del nuovo mix funzionale e degli emendamenti enunciati dalla "Commissione Consiliare Urbanistica", prevede pertanto:

- nell'area Velodromo (Comparto A) la realizzazione di un complesso multifunzionale di 32.500 mq, la cui funzione prevalente è legata all'attività sportiva e ricreativa, con attività ed attrezzature di supporto, come il centro medico sportivo e di riabilitazione, la foresteria, le attività commerciali, gli uffici, con una grande superficie esterna da riservare in parte all'estensione delle attività interne e in parte ad un percorso benessere;
- nell'area denominata "Oceano Pacifico" (Comparto B) la realizzazione di un edificio destinato a servizi privati per una superficie di 21.000 mq, a supporto della sostenibilità economico-finanziaria dell'intero programma.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anche per l’esecuzione dei lavori è già stata effettuata la preinformazione all’Ufficio delle pubblicazioni ufficiali delle Comunità Europee che consente di ridurre i termini per la ricezione delle domande (prima fase della licitazione privata) e delle offerte (seconda fase della licitazione privata).

A dicembre 2006 è stata avviata la gara per la demolizione dell’immobile. La gara sarà aggiudicata entro 2007 e l’intervento di demolizione avrà inizio immediatamente dopo.

Nei primi mesi del 2007 è stata avviata e conclusa la prima fase delle indagini preliminari archeologiche sull’area “A” Velodromo Olimpico, mentre per il comparto “B” si è già ottenuto il nulla osta.

Entro i primi mesi del 2007 è prevista la firma della scrittura tra CONI ed EUR S.p.A.

Nuovo Centro Congressi

Dopo l'accordo transattivo, sottoscritto in data 23 dicembre 2005 tra EUR S.p.A. 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 '06, 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 determinato un credito complessivo a favore di EUR pari a 1.986 migliaia di euro (IVA esclusa), contro i circa 437 mila euro previsti provvisoriamente in sede di sottoscrizione dell'accordo transattivo.

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

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

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

modalità a “success fee”, dell’incarico di supporto degli Advisor già selezionati, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 28 luglio 2006; sono state acquisite le offerte non vincolanti per la manifestazione di interesse per la gestione del costruendo albergo annesso al Nuovo Centro Congressi, e per la gestione del sistema congressuale (Palazzo dei Congressi e Nuovo Palazzo dei Congressi);

- affidamento dell’incarico a primaria società di ingegneria dell’aggiornamento del costo dell’opera sulla base dell’adeguamento della progettazione definitiva alla normativa antisismica ed ai correnti prezzi di mercato, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 26 maggio 2006;
- aggiudicazione in data 25 settembre della gara per l’affidamento dei servizi di supporto al RUP per il Project & Construction Management, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 2 maggio 2006;
- aggiudicazione in data 25 settembre della gara per l’affidamento dei servizi per la validazione del progetto definitivo ed esecutivo da parte di Organismo di Controllo accreditato ai sensi della normativa europea, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 2 maggio 2006;
- predisposizione del piano economico finanziario, con il supporto degli Advisor, in attuazione della delibera consiliare N. 12/2006 (nuova convenzione Comune di Roma – EUR S.p.A.)
- richiesto e ottenuto i preventivi delle Aziende erogatrici dei pubblici servizi per lo spostamento delle opere a rete dal tratto di galleria di viale Europa, interessata dai lavori di scavo del NCC, ai tratti di galleria di perimetro del lotto, lungo viale Asia, via Shakespeare e via Cristoforo Colombo;
- effettuato il pagamento degli oneri per lo spostamento delle suddette opere attivando i relativi lavori con inizio nella prima decade del mese di agosto in modo da liberare l’area predisponendola per la futura cantierizzazione, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 28 luglio 2006; i lavori si sono tutti conclusi entro la data del 31 dicembre 2006;
- acquisito le risultanze del piano economico finanziario, predisposto dall’Advisor, che anche nello scenario che presenta un minor disavanzo grazie agli introiti derivanti dalla vendita dell’albergo, evidenzia la necessità di provvedere al reperimento di risorse aggiuntive, ulteriori alle somme disponibili ed erogabili a saldo relative al contributo della Legge di Roma Capitale; la richiesta di risorse aggiuntive è stata accolta dalla legge finanziaria che ha, in una prima stesura, stanziato una somma pari a € 60 milioni in tre anni (€ 20 milioni per il 2007, € 20 milioni per il 2008, € 20 milioni per il 2009) per il Nuovo Centro Congressi di Roma. Nella versione definitiva della legge finanziaria tale somma è stata aggiunta allo stanziamento dei fondi per Roma Capitale, che delibererà l’assegnazione per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi nelle modalità sopra esposte;
- acquisito le ulteriori e finali elaborazioni del piano economico finanziario predisposto dagli Advisor;
- affidato l’incarico di progettazione esecutiva completa (architettonica, strutturale, impiantistica e della sicurezza) all’Arch. M. Fuksas ed al gruppo di progettazione vincitore del concorso di progettazione del ’98, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 28 luglio 2006;

- proceduto a costituire una società veicolo a cui conferire il procedimento di realizzazione del Nuovo Centro Congressi, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 22 dicembre 2006. Ciò al fine di confinare il procedimento Nuovo Centro Congressi, anche per gli aspetti bilancistici;
- affidato attività necessarie al procedimento di progettazione esecutiva e finalizzate alla cantierizzazione delle opere, quali indagini geotecniche e prospezioni sismiche, caratterizzazione chimica dei terreni di scavo, prove di emungimento falda, rilievo del piano quotato; inoltre sono state espletate le pratiche per l'espianto dei platani dall'interno del lotto e per la rimozione e successiva ripiantumazione dei tigli posti sul perimetro del lotto.

Parcheggi pertinenziali e pubblici al servizio del Nuovo Centro Congressi

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

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

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

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

- localizzare sull'area di proprietà comunale di Piazzale Marconi, la quota di standard dei parcheggi previsti dalle NTA ed esterni al lotto del NCC, pari a circa 24.800 mq e la quota di parcheggi pertinenziali, esterni al lotto del NCC, pari a circa 23.000 mq, per un totale di 47.800 mq.;
- localizzare sull'area di proprietà comunale di viale della Civiltà del Lavoro, i parcheggi pubblici del Piano Particolareggiato dell'EUR, pari a 23.500 mq;
- affidare ad EUR S.p.A. la gestione privata ad uso pubblico delle aree superficiali ed interrate secondo un Piano Economico Finanziario che verrà successivamente sviluppato;
- affidare ad EUR S.p.A. la gestione privata dei nuovi parcheggi interrati regolando i rapporti tra Amministrazione Comunale ed EUR S.p.A. tramite apposita convenzione;

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

I prossimi passi dell'iter procedurale prevedono:

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

Palazzo della Civiltà Italiana

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

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

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

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

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

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

Fra l'altro la ristrutturazione generale prevede:

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

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

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

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

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

Programma urbanistico EUR – Castellaccio

Nel dicembre 2003 è stata firmata la Convenzione Urbanistica per disciplinare i rapporti tra il Comune di Roma e le società proprietarie dei terreni interessati dal Programma in questione. La Convenzione aveva per oggetto la cessione, l'urbanizzazione e l'edificazione di un complesso di edifici con varie destinazioni d'uso (commerciale, residenziale, servizi privati). Il 9 novembre 2004 è stato firmato l'Atto di Ricomposizione dei Terreni che, con l'obiettivo di localizzare le cubature di diritto dei vari soggetti, ha visto l'attribuzione compensativa ad EUR S.p.A. di un'area fabbricabile, pari a circa 1.500 mq. Su tale area è stata collocata la volumetria spettante, a fronte della cessione di altre aree di proprietà aziendale per le quali è stata prevista la destinazione a parcheggio pubblico. Sono andate, inoltre, a buon fine le trattative per liberare le aree in cessione al Comune, occupate dalla Federazione YMCA. A garanzia di tale adempimento la Società, tramite la Banca Popolare di Sondrio, ha dovuto rilasciare già nel 2003, alla firma della Convenzione Urbanistica, una fideiussione a favore del Comune di Roma per circa 3,2 milioni di euro.

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

E' stata pertanto firmato il 28/3/2006 con la Federazione YMCA un contratto di vendita di cosa futura che regola le attività ed i reciproci obblighi per il rilascio delle aree e la realizzazione del nuovo complesso sportivo nello stesso comprensorio ove trasferire l'attività sportiva.

Per quel che riguarda la cubatura eccedente quella necessaria la realizzazione del complesso sportivo, in data 23 dicembre 2005 è stata siglata la vendita - a società del gruppo Parnasi - del terreno di 1.500 mq con capacità edificatoria di 18.643 mc ad un prezzo di circa 6 milioni di euro.

Il Consiglio Comunale ha adottato la delibera di variante al Programma urbanistico Castellaccio con determinazione del 16 novembre 2006 N. 180. Per i primi mesi del 2007 è prevista la sottoscrizione della conseguente convenzione urbanistica con la retrocessione ad EUR SpA dell'area su cui verrà edificato il nuovo complesso Ymca.

EUR ha richiesto pertanto lo svincolo e il rilascio della fideiussione rilasciata a suo tempo dalla Banca Popolare di Sondrio.

Programma di riqualificazione dell'EUR

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

- Piano di valorizzazione delle aree verdi;

- Progetto unitario della Centralità locale della Laurentina;
- Piano di valorizzazione degli edifici di proprietà EUR;
- Piano della mobilità e della sosta;

Il Piano di valorizzazione delle aree verdi prevede la realizzazione di 5.900 mq di nuovi servizi nei parchi ed interventi di valorizzazione e di restauro degli spazi aperti. La valorizzazione degli spazi aperti è iniziata nel 2006 con la realizzazione di una terrazza galleggiante nei pressi della testata ovest del lago, di un passerella pedonale trasparente sita sulla cascata centrale e con la realizzazione dei nuovi cancelli al Giardino delle Cascate.

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

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

Il progetto unitario della Centralità Locale della Laurentina La proposta del relativo Accordo di Programma è stata inserita fra le premesse di una delibera relativa ad analoga valorizzazione di un'area limitrofa di proprietà ACEA. Nel 2007 sarà definita la delibera specifica per l'avvio dell'Accordo di Programma. In data 22 dicembre 2006 EUR S.p.A. ha stipulato, a seguito di confronto competitivo, con la società CUMA6 un contratto di compravendita per un importo di € 17.077 milioni. Tale contratto è condizionato all'approvazione dell'Accordo di Programma.

Il piano di valorizzazione degli edifici societari prevede essenzialmente il cambio di destinazione d'uso aumentando quella a commerciale e a servizi e con aumento della superficie utile lorda (SUL) attraverso la possibilità di realizzare soppalchi.

Complessivamente si prevede:

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

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

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

Nell'ambito di tale Piano, la Società ha proposto inoltre al Comune di Roma di:

- localizzare sull'area di proprietà comunale di Piazzale Don Luigi Sturzo i parcheggi interrati necessari alla valorizzazione degli edifici societari;
- affidare ad EUR S.p.A. la gestione privata ad uso pubblico delle aree superficiali ed interrate secondo un Piano Economico Finanziario che verrà successivamente sviluppato;

- affidare ad EUR S.p.A. la gestione privata dei nuovi parcheggi interrati regolando i rapporti tramite apposita convenzione;
- riservare una parte della superficie dei parcheggi interrati a destinazione non residenziale.

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

Palazzo dello Sport (ora Palalottomatica)

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

Palazzo dell'Arte Antica

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

Nel mese di settembre sono stati consegnati i locali all'Ufficio Elettorale del Comune di Roma, alla Direzione dei Sistemi Informativi del Comune di Roma (ala dell'edificio che in precedenza ospitava il Liceo scientifico Cannizzaro) ed a una società privata che ha trasferito in detti locali la propria sede.

La ristrutturazione ultimata ha permesso di recuperare anche gli ampi spazi del Salone delle Colonne situato al I° piano del Palazzo, che è in parte destinato ad ospitare il plastico interattivo del Comune di Roma (oggi non visibile al pubblico), con la creazione di un Urban Center dedicato, ed in parte destinato, come spazio multifunzionale in grado di ospitare sia riunioni/assemblee sino a 400-450 posti a sedere, sia eventi/mostre ed esposizioni, ad entrare a far parte di quel polo convegnistico – fieristico che sta nascendo nel quadrante sud della città di Roma.

Palazzo dell'Arte Moderna

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

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

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

Infine si è proceduto alla completa ristrutturazione della scalinata esterna (lato V.le Cristoforo Colombo) ripristinandone la sicurezza ed il sistema di smaltimento delle acque piovane, anche al

fine di eliminare alcune infiltrazioni evidenziate negli adiacenti locali del CED del Comune di Roma.

Progetto “TSP”

Il progetto è stato oggetto di diversi ampliamenti ed integrazioni, che ne hanno consentito la commercializzazione ad Enti e Società del quartiere.

Progetto Wi-Fi

EUR S.p.A., quale operatore di telecomunicazioni, titolare di una licenza individuale per servizi di telecomunicazioni, nell’ambito della propria rete ha progettato e realizzato una serie di punti (Hot Spot) per la copertura Internet con tecnologia Wi-Fi dell’area dell’EUR.

Questo nuovo servizio offre agli utenti dell’area, in postazione prevalentemente mobile, la possibilità di connettersi 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

E’ stato ultimato il primo lotto funzionale che ha riguardato principalmente i lavori di adeguamento volti all’ottenimento del Certificato Prevenzione Incendi per il Salone delle Fontane.

Sono proseguiti invece i lavori di ristrutturazione ed adeguamento alle norme della prevenzione incendi riguardanti il piano seminterrato dell’edificio. Nel corso di tali lavori si è constatata la necessità di procedere anche ad un radicale risanamento di tutti gli spazi; per tale motivo l’ultimazione di tutti gli interventi è prevista per i primi mesi del 2007.

L’entrata in vigore, inoltre di nuove norme in materia di prevenzione incendi per gli uffici, pubblicata nei primi mesi del 2006, ha reso necessario aggiornare ed integrare il progetto originario di adeguamento dei piani primo e secondo del Palazzo degli Uffici. Con l’occasione si è ritenuto utile completare tale progetto prevedendo anche la realizzazione dell’impianto di condizionamento per tali due piani e la realizzazione di un nuovo ascensore a servizio dell’ala nord del Palazzo.

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

E’ stata progettata ed affidata la riqualificazione dell’ingresso principale del Palazzo con l’inserimento di una nuova struttura per la reception e l’adozione di un sistema di controllo accessi mediante tornelli. I relativi lavori saranno ultimati nei primi mesi del 2007.

Edificio ex Polizia Scientifica SUD

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

Palazzo dell'Archivio di Stato

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

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

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

Palazzo delle Tradizioni Popolari

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

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

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

Palazzo delle Scienze

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

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

Piscina delle Rose

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

L'ultimazione dei lavori è prevista per giugno 2007.

Locali ex PICAR

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

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

Palazzo dei Congressi

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

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

Palazzo dell'Urbanistica

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

Aree Verdi

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

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

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

Attività di valorizzazione commerciale

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

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

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

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

Le superfici locate nel corso dell'esercizio sono state in totale 18.739 con destinazione uffici/commerciale oltre a 55.119 mq di aree esterne con destinazione impianti sportivi e assimilati. Va segnalato che nel corso del 2006 sono stati rilasciati da precedenti conduttori spazi per 11.558 mq. Alla fine dell'esercizio restano liberi 14.497 mq.

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

Anche nel corso dell'anno 2006 si è poi 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 nel 2006 pari al 5,3%, con un leggero incremento rispetto al rendimento del 2005 (pari al 5%).

Attività di comunicazione e rapporti istituzionali

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

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

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

1. 17 febbraio 2006 - **Conferenza Stampa presentazione Bilancio 2005**. La Direzione ha curato la realizzazione di un video di presentazione della Società dove sono stati inseriti i risultati economici raggiunti e i più importanti progetti di valorizzazione in corso. L'evento ha visto la partecipazione di numerosi media intervenuti presso la sede di EUR S.p.A.;
2. 27 febbraio 2006 - **Presentazione del libro "Eur si gira"**, presso la Sala Convegni dell'Archivio Centrale dello Stato. Il libro ripercorre la carriera 'cinematografica' del

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

3. 13 marzo 2006 - **Organizzazione della visita del Sindaco di Roma Veltroni all'Eur:** in occasione della cerimonia di intitolazione di Largo Filippo Rosa (oggi tratto di Viale della Tecnica), l'On. Walter Veltroni ha visitato il quartiere dell'Eur. I luoghi interessati dalla visita sono stati:
 - **l'area M4**, sulla quale sorgerà la "Nuvola" di Fuksas. Per l'occasione è stato inaugurato l'Info Box (struttura informativa dedicata ai cittadini) all'interno del quale saranno ospitati i plastici che riproducono la "Nuvola". Inoltre la zona è stata delimitata da un sistema di pannelli che riproducono una selezione di immagini di nuvole tratte dal sito britannico www.appreciationsociety.com (sito di Gavin Pretor-Pinney che, oltre a vantare 7 milioni di visite al mese, è stato nominato "il più originale e meraviglioso di internet" in un sondaggio del motore di ricerca Yahoo), che ha ospitato il progetto del Nuovo Centro Congressi;
 - **il Palazzo della Civiltà Italiana**, dove è stato effettuato un sopralluogo dei lavori di ristrutturazione e recupero funzionale dell'edificio;
 - **la Terrazza galleggiante Cythera**, presso il Parco Centrale del Lago.
4. 24 marzo 2006 - **Inaugurazione della Terrazza galleggiante Cythera**, la nuova struttura che completa il periplo del Lago;
5. 19 aprile 2006 – **Conferenza Stampa in Campidoglio sull'ex Velodromo Olimpico:** la Direzione ha collaborato con l'ufficio stampa del Comune di Roma al fine di promuovere il progetto di rifunzionalizzazione delle aree dell'Ex Velodromo Olimpico. In quella sede è stato proiettato il video, realizzato dalla Direzione Comunicazione, dedicato al Velodromo partendo dalla sua funzione d'origine, passando per il degrado sopraggiunto negli anni, fino a giungere alla sua imminente riqualificazione;
6. 12 maggio 2006 – **Convegno "Destinazione Roma Eur la città nella città":** un momento di incontro e approfondimento sulle motivazioni della "vocazione turistica" dell'Eur e un confronto tra operatori, mondo istituzionale ed EUR S.p.A.;
7. 6 giugno 2006 – **Presentazione di "rEstate all'Eur 2006":** in piena sintonia con il processo di valorizzazione culturale e la riscoperta delle potenzialità turistiche dell'Eur si è dato il via al progetto "rEstate all'Eur 2006" patrocinato dalla Provincia, dal Comune di Roma e dalla Confcommercio di Roma. Si tratta della prima grande "vetrina" estiva ideata da EUR S.p.A. e nata con lo scopo ben preciso di promuovere tutti gli eventi, le manifestazioni, le attività culturali e sportive svolti all'Eur da giugno a settembre 2006. Hanno partecipato al tavolo di lavoro, oltre alla Direzione Comunicazione di EUR S.p.A., un team di imprenditori che da anni lavorano all'Eur, ognuno dei quali ha sostenuto l'iniziativa con un contributo economico da destinare alle spese di promozione;

8. 3 luglio 2006 “**Carmina Burana**”, 17 luglio “**gruppo ottoni e percussioni**”, 24 luglio “**arie e duetti d’opera**”: concerti in collaborazione con l’Accademia di Santa Cecilia, tenuti presso il Teatro Verde nel Parco Centrale del Lago;
9. 8 settembre 2006, **Aspettando la Notte Bianca**, 9 settembre **Notte Bianca**: esibizione del Dream Team della Federazione Italiana di sci nautico. L’evento è stato organizzato da EUR S.p.A. e dalla FISN. Obiettivo dell’iniziativa, oltre a promuovere il patrimonio della Società, è quello di candidare ufficialmente il Laghetto dell’Eur a costituire l’impianto di riferimento degli sport acquatici nel circuito internazionale, con la realizzazione di una struttura in forma stabile in grado di accogliere periodicamente gli appuntamenti più importanti, come ad esempio la Coppa del Mondo di sci nautico. EUR S.p.A. ha inoltre ospitato alcuni eventi in collaborazione con Zetema;
10. 13 ottobre 2006 – 21 ottobre 2006 - **Cinema, Festa Internazionale di Roma**: il patrimonio immobiliare di EUR S.p.A., scenario architettonico d’eccezione, considerato dagli addetti ai lavori un set cinematografico “unico”, ha destato l’interesse del primo Festival del Cinema di Roma. La Società, in qualità di partner della manifestazione, ha realizzato una serie di eventi nel quartiere collaborando inoltre con il Cinema “EURCINE”;
11. 24 novembre 2006 – **Convegno “Le città nella città 2006, Laboratorio di rigenerazione urbana. Il bello dove non c’è”**: l’obiettivo del Simposio, che quest’anno si è svolto presso l’aula magna del Palazzo dei Congressi, è stato quello di raccogliere l’eredità della manifestazione del 2005 e proseguire così il dibattito sulla pianificazione urbanistica con particolare attenzione alla questione della riqualificazione del tessuto urbano e delle aree periferiche, alla luce dei nuovi indirizzi socio-economici dello sviluppo geografico della città, delle possibilità offerte dalle moderne tecnologie, dell’affermarsi di una nuova cultura dello sviluppo sostenibile e di un nuovo e importante senso del “bello”.

Iniziative editoriali

In collaborazione con il mensile **Specchio Economico** è stata realizzata la nuova **brochure istituzionale** di EUR S.p.A., distribuita in allegato alla rivista nel mese di maggio 2006, con una tiratura di 50.000 copie. Si tratta di una pubblicazione dove viene presentata la Società e tutte le importanti sfide che sta affrontando. Impegni che hanno generato grandi aspettative all’interno della comunità amministrativa e imprenditoriale del Paese essendo destinate a modificare e migliorare l’assetto urbanistico dell’Eur, cuore pulsante dell’economia romana.

In sinergia con la Fondazione CeSAR (Centro Studi sull’Architettura Razionalista) e la testata specializzata DOMUS, mensile di architettura, è stato realizzato il progetto editoriale **EUR Interrotta**, distribuito in allegato alla rivista nel mese di maggio 2006, con una tiratura di 70.000 copie. La prerogativa di questo progetto editoriale è quella di valorizzare quei particolari aspetti urbanistici e architettonici nel tentativo di riportare questo patrimonio, unico al mondo, a pieno titolo nel panorama dell’architettura “tradizionale”.

La scelta di Domus non è stata casuale poiché gli incontri con l’Eur sono stati molti e diversi, a partire dall’indicazione bibliografica di un libro pubblicato dall’Editoriale Domus nel 1940 sul Palazzo degli Uffici, oggi introvabile persino negli archivi della casa editrice.

Il n.301 di giugno 2006 del mensile **AD**, rivista internazionale di arredamento, design e architettura ha ospitato l'articolo "**L'identità ritrovata**", curato dalla Direzione Comunicazione e Rapporti Istituzionali. L'articolo offre una panoramica sul rilancio dell'Eur con focus particolare sul recupero funzionale del Palazzo della Civiltà Italiana e il progetto del Nuovo Centro Congressi.

Infine, è proseguita regolarmente l'attività di redazione e diffusione della newsletter **Eurinformazione**, il bimestrale di informazione di EUR S.p.A. che ha raggiunto una tiratura di 10.000 copie. La newsletter si avvale del contributo e della collaborazione di importanti firme del mondo politico, imprenditoriale, culturale e giornalistico.

Altre attività

La Società ha impostato in largo anticipo le azioni volte alla redazione del Bilancio di Responsabilità Sociale per l'anno 2006, confermando la volontà già esplicitata con l'edizione 2003 di ritornare nella sfera della responsabilità sociale dando, in tal modo, anche un forte segnale di consapevolezza e di trasparenza gestionale nei confronti di tutti gli stakeholders.

Considerazioni conclusive

Nell'anno 2006 sono aumentati i ricavi delle vendite e delle prestazioni - ed in particolare gli affitti attivi - che si sono attestati a 32.797 migliaia di euro contro 32.419 migliaia di euro dell'anno precedente.

Nonostante l'esercizio 2005 sia stato positivamente influenzato da ricavi di natura non ripetibile (pari a circa 2,4 milioni di euro), l'azione di ottimizzazione dei costi operata nel 2006 ha fatto sì che il margine operativo lordo sia solo lievemente inferiore a quello del precedente esercizio (44,24% della produzione contro il 45,11% del 2005).

Particolarmente significativo è risultato l'incremento dell'utile netto (attestatosi a **20,1 milioni di euro**), rispetto al dato del precedente esercizio, per effetto principalmente dell'attività di Asset Management svolta nell'esercizio.

Nei primi sette anni di vita EUR S.p.A. ha pertanto realizzato **utili complessivi pari a circa 54 milioni di euro**, realizzati a fronte di un **patrimonio immobiliare**, che, si ricorda ancora una volta, è composto solo per il 30% della sua superficie da fabbricati utilizzabili commercialmente, riveste in gran parte interesse storico-artistico-architettonico e, perciò, soggetto a vincoli di varia natura, specialmente per quanto riguarda la fase autorizzativa delle diverse iniziative d'investimento.

Ciò vuol dire che un veicolo societario che operi nell'interesse pubblico della valorizzazione ed economica gestione di patrimoni di provenienza pubblica, è in grado di assolvere a tale interesse, il quale è specifica mission statutaria, con risultati economici positivi.

Questi ultimi vanno letti non solo come utile riferimento per una valutazione dei rendimenti dei patrimoni pubblici aventi simili caratteristiche, ma anche, e soprattutto, come una interessante modalità di ottimizzazione della spesa pubblica e di redistribuzione alla collettività di vantaggi socio - economici.

3. Ricerca e sviluppo

La Società non svolge attività di ricerca e sviluppo nel senso “tecnologico” tradizionalmente inteso, sebbene sia di tutta evidenza l'enorme sforzo da essa prodotto per quanto riguarda tutti i fenomeni di progettualità e sperimentazione che contribuiscono alla formazione di un patrimonio di informazioni ed esperienze indispensabili per una continua crescita economica e la generazione di risultati economici attesi sempre migliori.

4. Personale

Nel corso del 2006 la Società ha continuato nel perseguimento di obiettivi già individuati e in buona parte conseguiti nei precedenti esercizi, e cioè la definizione e realizzazione di un modello di gestione del personale improntato all'ottimizzazione dei costi e allo sviluppo dell'organizzazione e delle risorse umane.

Le principali azioni effettuate nell'esercizio 2006 sono state:

- 1) proseguimento della politica di esodi incentivati;
- 2) applicazione dei rinnovi contrattuali;
- 3) processi di sviluppo organizzativo e del personale;
- 4) distacchi;
- 5) retribuzione accessoria (straordinari);
- 6) assunzioni manageriali.

L'effetto combinato di queste azioni ha portato a un leggero incremento dei costi del personale in quanto la diminuzione di personale generata dalla politica di esodi incentivati e dei distacchi è stata controbilanciata dalle nuove assunzioni (3) e dagli aumenti contrattuali.

Il costo del personale, che nel consuntivo 2005 è stato pari a complessivi 5.454 migliaia di euro (al netto dei riaddebiti per il personale distaccato e degli incentivi all'esodo), alla fine del 2006 è stato di complessivi 5.792 migliaia di euro (sempre al netto dei riaddebiti per il personale distaccato e degli incentivi all'esodo), con un incremento pertanto di circa il 6,2%; nell'anno 2005 il numero medio dei dipendenti della Società è stato di 91 unità, mentre nel corrispondente periodo del 2006 è sceso a 86,42 unità con un decremento del 5 %.

Quanto sopra deve peraltro essere analizzato alla luce del fatto che il costo per dipendente relativo al 2006 sconta anche l'aumento delle retribuzioni verificatosi sia per effetto del rinnovo dell'accordo integrativo al CCNL dei dipendenti non dirigenti (scaduto a fine 2003) sottoscritto con le Organizzazioni Sindacali in data 27 luglio 2005, con un'incidenza nel 2006 - su base annua - pari a circa il 3% rispetto alla quota integrativa della retribuzione del 2005, sia per effetto del rinnovo della parte economica del CCNL Federculture (scaduto a fine 2004) siglato con le Organizzazioni Sindacali il 15.12.2006, con un'incidenza del 3% sulle retribuzioni annue del 2006, e in previsione, di un ulteriore 3% circa per il 2007.

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

- la diminuzione del numero totale dei dipendenti, pari a cinque persone (83 unità al 31 dicembre 2006 contro 88 unità al 31 dicembre 2005);
- il decremento di circa il 2 % del numero di ore relative al lavoro straordinario (comprese quelle di lavoro suppletivo e al netto del tempo libero) che sono in linea con il consuntivo del corrispondente periodo 2005;
- il mantenimento dell'uso dello strumento del "distacco" che il 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 2006 nella situazione di distaccataria per tre unità e di distaccante per sei dipendenti, con un saldo attivo, quindi, di tre unità che ha generato di conseguenza un risparmio economico.

Per ritornare a ciò che riguarda il turnover del personale, va segnalato che le assunzioni manageriali (effettuate nel febbraio 2006) sono riferite a due dirigenti e a un quadro, mentre la risoluzione dei rapporti di lavoro, per esodi incentivati e limiti di età, ha riguardato otto dipendenti (tre dirigenti, un quadro e quattro dipendenti dell'area D).

Infine, nei mesi di febbraio e marzo 2006 è stato avviato un piano di sviluppo del personale, in termini di crescita di inquadramento e/o retributiva, al fine di riequilibrare le posizioni aziendali dei dipendenti.

Dal punto di vista gestionale, a partire dal 1 gennaio 2006, EUR S.p.A. ha dato corso agli accordi contrattuali relativi alla cessione in affitto del ramo d'azienda facility management "low-tech" alla società collegata Marco Polo, precedentemente acquisito dalla ex controllata Eurfacility, dopo aver esperito, come previsto dalla normativa vigente, la procedura ex art. 47 Decreto Legislativo. 428/90, così come evidenziato nella precedente relazione del bilancio 2005.

A seguito di questa operazione, 13 dipendenti della Società Eurfacility sono confluiti nella sopra citata Marco Polo S.p.A., proseguendo il rapporto di lavoro in essere, in conformità delle disposizioni del Codice Civile.

Completa il quadro dello sviluppo organizzativo, la decisione adottata dal C.d.A. il 22 dicembre 2006 di approvare le linee guida relative alla nuova organizzazione societaria, in vigore dal febbraio 2007.

In particolare si segnalano:

- 1) l'implementazione della Direzione Audit e Risk Management, a riporto del C.d.A. con l'introduzione di quest'ultima funzione per espressa indicazione degli azionisti. In precedenza, esisteva solo il Servizio Audit;

- 2) la creazione del Servizio Affari Legali e Societari affidato ad interim all'A.D. per l'ottimizzazione della gestione di tutte le pratiche legali societarie e delle attività del C.d.A.;
- 3) la previsione di possibili SPIN-OFF dei più significativi e importanti progetti strategici di sviluppo e valorizzazione immobiliare (Nuovo Centro Congressi e Velodromo) attraverso la creazione di NEWCO per la gestione di attività oggi affidate ai RUP;
- 4) la conferma di un asse di gestione del core-business societario (locazione e investimenti) basato su 2 Divisioni (Gestione Patrimonio e Sviluppo Mercato) con assegnazione delle relative responsabilità e attività.

5. Commenti ai dati economici della Società

I ricavi delle vendite e delle prestazioni (al netto di quelli non ripetibili) relativi alla gestione 2006, si attestano a 32.797 migliaia di euro, dato leggermente superiore all'anno precedente (32.419 migliaia di euro) per 378 mila euro, corrispondente ad un incremento dell'1,16 %.

Tale incremento è analizzabile nel seguente modo:

- miglioramento dei ricavi per affitti attivi (+1.255 migliaia di euro), per i quali si segnala in particolar modo la locazione di circa 10.000 mq all'ufficio elettorale del Comune di Roma, che, insieme ad altri contratti attivati nell'esercizio, comporterà - a regime - un canone annuo di oltre 4 milioni di euro (anche se nell'esercizio 2006 l'incremento di reddito è stato di solo 1,6 milioni di euro);
- aumento delle locazioni temporanee (+2.276 migliaia di euro) per effetto del rientro nella disponibilità gestionale del Palazzo dei Congressi, a partire dal 18 gennaio 2006 a seguito dell'Accordo Transattivo con il precedente concessionario;
- leggero miglioramento degli altri ricavi (servizi Facility Management, servizi tecnologici ed altri) per circa 306 mila euro;
- diminuzione dei ricavi per forniture (-3.459 migliaia di euro) per effetto dell'ultimazione della commessa con Poste Italiane eseguita - in massima parte - nel corso del 2005 (consegna Telehouse avvenuta ad inizio 2006);

I consumi di materie e servizi esterni relativi alla gestione 2006 (al netto dei relativi recuperi) sono risultati pari a 11.777 migliaia di euro, nettamente inferiori rispetto al precedente esercizio (-9,5%), oltre che per la politica di ottimizzazione dei costi attuata dalla Società, anche per il venir meno dei lavori per conto di Poste Italiane S.p.A. negli spazi attrezzati della Telehouse al Palazzo dell'Arte Antica (che aveva alimentato notevolmente la voce "acquisti", peraltro integralmente coperta alla voce ricavi, come accennato più sopra).

Il costo del lavoro, pari al 20% del valore della produzione (17,81% nel 2005) è aumentato di circa 342 mila euro, per effetto delle dinamiche analizzate all'interno del paragrafo dedicato al personale. I risultati della politica di ottimizzazione attuata nell'esercizio avranno pieno effetto a partire dal 1° gennaio 2007.

In conseguenza dei fattori sopra citati, il margine operativo lordo è passato da 15.836 migliaia di euro nel 2005 (45,11% del valore della produzione) a 14.575 migliaia di euro nel 2006 (44,24% del valore della produzione).

Gli altri stanziamenti rettificativi (700 mila euro) si riferiscono al fondo svalutazione crediti.

Gli stanziamenti a fondi rischi ed oneri si riferiscono al fondo manutenzione ciclica per 1.738 migliaia di euro (effettuato per ripartire equamente sui diversi esercizi la propria quota di competenza relativa agli oneri derivanti dallo svolgimento di tale attività) e al fondo rischi per contenziosi nei confronti dei dipendenti per 400 mila euro.

Il saldo proventi/oneri diversi (quasi totalmente riferibile a questi ultimi), comprende principalmente l'ICI di competenza (1.690 migliaia di euro) e il contributo – di competenza - per le spese di funzionamento della Fondazione Teatro dell'Opera di Roma (250 mila euro), oltre ad altre voci di minor importanza.

Il risultato operativo è passato da 7.760 migliaia di euro nel 2005 (22,11% del valore della produzione) a 3.256 migliaia di euro nel 2006 (9,88% del valore della produzione), risentendo significativamente sia del venir meno dei ricavi ordinari (ma non ripetibili) di cui sopra, sia degli accantonamenti e delle svalutazioni effettuate in ossequio al principio della prudenza.

La gestione finanziaria ha registrato un saldo negativo di circa 265 mila euro, con un peggioramento pertanto di 225 mila euro rispetto al passato esercizio.

Tale peggioramento è dovuto soprattutto al maggior indebitamento nei confronti delle banche, resosi necessario per far fronte al volume degli investimenti (notevolmente aumentato rispetto agli esercizi precedenti) effettuati dalla Società nell'esercizio 2006.

Il saldo proventi/oneri straordinari è composto principalmente dalla plusvalenza realizzata a seguito della cessione, avvenuta a fine 2006, di un terreno sito in Via di Vigna Murata, angolo Via Colle della Strega, pari a circa 17 milioni di euro e dall'iscrizione del credito riconosciuto dal fisco (a seguito dell'esito positivo del contenzioso attivato nei confronti dello stesso) riguardante l'INVIM '83, pari a 1,4 milioni di euro. L'imposta era stata versata nel 1992.

Il risultato netto è stato pari a 20.105 migliaia di euro (61,02% del valore della produzione), nettamente superiore al dato del precedente esercizio (8.076 migliaia di euro, 23,01% del valore della produzione), soprattutto per effetto dell'operazione di cessione commentata più sopra.

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI

(importi in migliaia di Euro)

	2006	2005
Forniture	413	3.872
Affitti attivi	27.681	26.426
Locazioni temporanee	2.509	232
Servizi di Facility Management	516	362
Servizi tecnologici	1.089	924
Altri ricavi ordinari	589	603
A.- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	32.797	32.419
Ricavi da rinegoziazione contratti (non ripetibili)	-	2.004
Altri ricavi ordinari (non ripetibili)	-	448
Contributi in conto esercizio	150	234
B.- Valore della produzione da locazioni e servizi	32.947	35.105
Consumi di materie e servizi esterni	(11.777)	(13.016)
C.- Valore aggiunto	21.170	22.089
<i>% Valore aggiunto/Valore della produzione</i>	<i>64,25%</i>	<i>62,92%</i>
Costo del lavoro	(5.792)	(5.454)
Incentivi esodo	(803)	(799)
D.- Margine operativo lordo	14.575	15.836
<i>% MOL/Valore della produzione</i>	<i>44,24%</i>	<i>45,11%</i>
Ammortamenti	(6.240)	(5.500)
Altri stanziamenti rettificativi	(700)	-
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(2.138)	(1.695)
Saldo proventi e oneri diversi	(2.241)	(881)
E.- Risultato operativo	3.256	7.760
<i>% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %</i>	<i>9,88%</i>	<i>22,11%</i>
Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(265)	(40)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
F.- Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte	2.991	7.720
<i>% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.</i>	<i>9,08%</i>	<i>21,99%</i>
Proventi ed oneri straordinari	18.018	356
G.- Risultato prima delle imposte	21.009	8.076
<i>% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione</i>	<i>63,77%</i>	<i>23,01%</i>
Imposte sul reddito	(904)	0
H.- Utile (perdita) del periodo	20.105	8.076
<i>% Risultato del periodo/Valore della produzione</i>	<i>61,02%</i>	<i>23,01%</i>

6. Commenti ai dati patrimoniali e finanziari della Società

Gli investimenti della Società nel 2006 si riferiscono principalmente ad immobilizzazioni materiali per un totale di circa 29.086 migliaia di euro, che hanno riguardato principalmente: spese incrementative su beni propri per circa 16.867 migliaia di euro, macchinari ed impianti per circa 571 mila euro, 673 mila euro per altri beni e per 10.975 migliaia di euro ad immobilizzazioni in corso e acconti (di cui 10.621 relativamente al Nuovo Centro Congressi).

Tra le immobilizzazioni finanziarie rileva:

- l'acquisizione di una quota del Consorzio Roma Wireless (per 15 mila euro), il cui oggetto sociale consiste nella promozione, lo sviluppo, la realizzazione e la gestione di accordi, tecnologie ed infrastrutture wireless diffuse e fruibili nell'area di Roma, nonché la promozione di iniziative che incentivino la collaborazione ed il roaming tra i diversi operatori del settore;
- la sottoscrizione del 100% del capitale sociale della Società EUR Congressi S.r.L. (pari a 10 mila euro), Newco costituita in data 22 dicembre 2006, il cui oggetto sociale consiste nella realizzazione e gestione del sistema congressuale del quartiere EUR di Roma;
- il riscatto integrale (4 milioni di euro + gli interessi maturati, per far fronte al maggior fabbisogno finanziario) della polizza assicurativa (Novara Vita), che aveva una durata nominale di 5 anni (ma con la possibilità, effettivamente esercitata, di svincolare, in tutto o in parte, il capitale già dopo sei mesi) e che offriva rendimenti decisamente interessanti rispetto ad altri investimenti analoghi.

Il capitale proprio si è attestato a 690.282 migliaia di euro, coprendo per circa il 99% il capitale investito (pari a 696.935 migliaia di euro), e si è incrementato per gli utili di periodo, al netto dei dividendi distribuiti.

Il capitale d'esercizio, negativo per 19.104 migliaia di euro, si è mantenuto pressoché costante, in quanto l'aumento delle altre attività (che comprendono, al 31 dicembre 2006, i residui da incassare per la vendita della partecipazione in EURFACILITY, dei terreni siti in località Castellaccio e in Via di Vigna Murata – angolo Via Colle della Strega, i crediti nei confronti del concessionario CCI per effetto della transazione, per un totale di circa 36,4 milioni di euro), è stato sostanzialmente bilanciato dalla diminuzione dei crediti commerciali e dall'aumento delle altre passività (debiti tributari, dividendi – a valere sul risultato 2005 - da erogare, debiti nei confronti del concessionario CCI per effetto della transazione citata).

I crediti sulle vendite dei terreni hanno, per previsione contrattuale, termini di pagamento differito, mentre un ridimensionamento dei valori al 31 dicembre 2006 è avvenuto nel mese di gennaio a seguito della definitiva regolarizzazione amministrativa e finanziaria con il concessionario CCI.

Il flusso monetario del periodo è stato negativo per 5.551 migliaia di euro, quale effetto combinato del flusso derivante dalle attività d'esercizio (il cui flusso monetario ha beneficiato comunque di un autofinanziamento, inteso in senso stretto, pari a 26.345 migliaia di euro), delle attività di investimento e disinvestimento, del rimborso di finanziamenti precedentemente accesi, nonché per la distribuzione di 5 milioni di euro a titolo di dividendi a valere sul risultato d'esercizio 2005. Per

tali ragioni le disponibilità monetarie nette sono passate da un saldo iniziale negativo di 55 mila euro ad un saldo finale, sempre negativo, di 5.606 migliaia di euro.

TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE

(importi in migliaia di Euro)

	AL 31/12/06	AL 31/12/05
A.- Immobilizzazioni		
Immobilizzazioni immateriali	404	534
Immobilizzazioni materiali	714.404	691.282
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	875	850
Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	2.170	6.433
	717.853	699.099
B.- Capitale di esercizio		
Rimanenze di magazzino	0	0
Crediti commerciali	13.818	19.238
Altre attività	41.293	20.989
Debiti commerciali	(16.131)	(16.285)
Fondi per rischi ed oneri	(2.226)	(1.203)
Altre passività	(55.858)	(41.534)
	(19.104)	(18.795)
C.- Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)	698.749	680.304
D.- Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(1.814)	(2.056)
E.- Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)	696.935	678.248
coperto da:		
F.- Capitale proprio		
Capitale versato	645.248	645.248
Riserve e risultati a nuovo	24.929	21.854
Utile (Perdita) del periodo	20.105	8.076
	690.282	675.178
G.- Indebitamento finanziario a medio/lungo termine	1.047	3.015
H.- Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)		
debiti finanziari a breve	7.580	5.243
disponibilità e crediti finanziari a breve	(1.974)	(5.188)
Ratei e risconti di natura finanziaria, netti	-	-
	5.606	55
	(G+H)	3.070
I.- Totale come in E (F+G+H)	696.935	678.248

TAVOLA DI RENDICONTO FINANZIARIO

(importi in migliaia di Euro)

	AL 31/12/2006	AL 31/12/2005
A.- Disponibilità monetarie nette iniziali		
(Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)	(55)	13.564
B.- Flusso monetario da attività di esercizio		
Utile (Perdita) del periodo	20.105	8.076
Ammortamenti	6.240	5.500
(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni	(17.157)	(464)
(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	0	0
Variazioni del capitale di esercizio	309	(14.598)
Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(242)	(114)
	9.255	(1.600)
C.- Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni		
Investimenti in immobilizzazioni:		
.immateriali	(147)	(304)
.materiali	(29.086)	(16.088)
.finanziarie	(25)	(4.689)
Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni	21.420	19.252
	(7.838)	(1.829)
D.- Flusso monetario da attività di finanziamento		
Nuovi finanziamenti	0	0
Conferimenti dei soci	0	0
Contributi in conto capitale	0	0
Rimborsi di finanziamenti	(1.968)	(5.190)
Rimborsi di capitale proprio	0	0
	(1.968)	(5.190)
E.- Distribuzione utili	(5.000)	(5.000)
F.- Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)	(5.551)	(13.619)
G.- Disponibilità monetarie nette finali		
(Indebitamento finanziario netto a breve finale) (A+F)	(5.606)	(55)

7. Rapporti con imprese controllate ed altre parti correlate

• Rapporti con altre parti correlate

La Società ha in corso rapporti di locazione sia con il Ministero dell'Economia, sia con il Comune di Roma, entrambi azionisti della Società, nonché con la partecipata Marco Polo. Le condizioni contrattuali che regolano tali rapporti sono in linea con le condizioni praticate dalla Società agli altri conduttori terzi, tenuto conto, ovviamente, delle diverse tipologie d'uso interessate di volta in volta.

Nel corso dell'esercizio, come più volte richiamato nel corso della presente relazione, EUR S.p.A. ha costituito una Newco ("EUR Congressi S.r.L.") per la quale la Società ha provveduto al versamento integrale del 100% del capitale sociale (10 mila euro).

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

- i crediti di EUR al 31 dicembre 2006, ammontano ad euro 441 mila;
- i debiti di EUR al 31 dicembre 2006 nei confronti del suddetto Ministero ammontano a 4,5 milioni di euro (per dividendi a valere sull'utile d'esercizio 2005);
- i ricavi dell'esercizio 2006 ammontano ad euro 180 mila;
- non si rilevano, per l'esercizio 2006, costi riferibili a rapporti con il suddetto Ministero.

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune di Roma si evidenzia che:

- i crediti di EUR al 31 dicembre 2006, ammontano ad euro 3.861 migliaia,
- i debiti di EUR nei confronti del suddetto Ente Locale ammontano a 500 mila euro (per dividendi a valere sull'esercizio 2005);
- i ricavi dell'esercizio 2006 ammontano ad euro 6.074 migliaia (locazioni);
- non si rilevano, per l'esercizio 2006, costi riferibili a rapporti con il suddetto Ente Locale.

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

- i crediti di EUR al 31 dicembre 2006, ammontano ad euro 109 mila,
- i debiti di EUR nei confronti della suddetta società ammontano ad euro 2.955 migliaia;
- i ricavi dell'esercizio 2006 ammontano ad euro 109 mila (per affitto ramo d'azienda e riaddebiti personale distaccato);
- i costi (per servizi di facility management) dell'esercizio 2006 riferibili a rapporti con la suddetta società ammontano a 4.177 migliaia di euro più 373 mila euro imputabili al fondo manutenzione ciclica.
- gli investimenti realizzati attraverso la collegata ammontano a 603 mila euro.

Oltre a quanto sopra evidenziato, nel corso dell'esercizio non sono intervenuti rapporti con altre parti correlate.

8. Prevedibile evoluzione della gestione e fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura di esercizio

Per quanto riguarda la prevedibile evoluzione della gestione, a completamento di quanto descritto nel paragrafo 2 circa gli investimenti relativi alla valorizzazione del patrimonio immobiliare, si prevede di focalizzare le attività principalmente sui progetti di maggior rilievo (tra cui, in

particolare il Nuovo Centro Congressi) per i quali sono in atto le azioni necessarie al fine di assicurarne la sostenibilità economico – finanziaria nonché le più idonee condizioni gestionali.

La Società prevede inoltre di continuare l'attività di gestione e valorizzazione del patrimonio (peraltro già ampiamente descritta nel paragrafo 2), avviando nel 2007 un'altra serie di interventi tra i quali si ricordano i lavori di ristrutturazione dell'immobile "Fungo", l'allestimento e messa in funzione del Salone delle Colonne e della zona espositiva del Plastico del Comune di Roma nel Palazzo dell'Arte Antica, la ristrutturazione e rifunzionalizzazione di una parte dei locali della Stazione dei Carabinieri.

Per quanto riguarda i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, si segnala:

Nuovo Centro Congressi

Dopo il 31 dicembre 2006 la Società ha:

- avviato una procedura competitiva per l'individuazione di un soggetto finanziatore per il progetto Nuovo Centro Congressi la parte non coperta da finanziamenti pubblici, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 19 febbraio 2007;
- ricevuto dal progettista in data 31 gennaio 2007 il progetto esecutivo dell'opera, sul quale la società Italsocotec ha svolto le verifiche per poter procedere con la pubblicazione del bando di gara per l'esecuzione delle opere;
- predisposto la documentazione per il bando di gara per l'esecuzione delle opere di realizzazione del Nuovo Centro Congressi, secondo la modalità della procedura ristretta ed il criterio di valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 14 marzo 2007; il bando è stato inviato alla Gazzetta Ufficiale Europea GUCE il 15 marzo 2007; si prevede che la selezione e contrattualizzazione dell'aggiudicatario possa avvenire entro ottobre 2007, in maniera tale da permettere immediatamente dopo l'inizio dei lavori;

Inoltre, in data 6 marzo 2007 la Giunta Comunale ha approvato la delibera di assegnazione 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;

Parcheggi pertinenziali e pubblici al servizio del Nuovo Centro Congressi

Sono proseguiti i lavori della Conferenza dei Servizi indetta dal VI Dipartimento del Comune di Roma per l'esame ed approvazione del Piano della Mobilità e della Sosta presentato dalla Società al fine di definire la localizzazione dei parcheggi esterni all'area di sedime del Nuovo Centro Congressi, in via definitiva e più conveniente dal punto di vista tecnico e della sostenibilità economica finanziaria.

In data 6 marzo 2007 la Giunta Comunale ha approvato la nuova delibera che modifica la localizzazione dei parcheggi di standard a servizio del Nuovo Centro Congressi, a modifica della

delibera 130/2001; la nuova localizzazione è quella emersa dal Piano della Mobilità e Sosta, e più precisamente nelle aree di P.le Marconi e V.le della Civiltà del Lavoro.

9. Ulteriori informazioni ex articoli 2428 c.c. comma 3 e 2364 c.c. comma 2

In aggiunta a quanto finora evidenziato, si segnala che nel corso del 2006 la Società non ha posseduto azioni proprie, né tramite società fiduciarie o interposta persona. La società non ha sedi secondarie.

La presente relazione sulla gestione è stata predisposta in ossequio a quanto previsto dal codice civile a corredo del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2006.

10. Proposta di destinazione del risultato di esercizio

In conformità con quanto previsto dallo Statuto sociale e dalla vigente normativa, il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea degli Azionisti di destinare l'utile di esercizio, pari a 20.105.608 euro, come segue:

- Euro 1.005.280, pari al 5%, a riserva legale;
- Euro 5.000.000 a dividendi;
- Euro 14.100.328, a riserva straordinaria.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
(Ing. Paolo Cuccia)

EUR S.P.A.**Codice fiscale 80045870583 – Partita iva 02117131009****LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA RM****Numero R.E.A 0943510 - RM****Registro Imprese di ROMA n. 80045870583****Capitale Sociale € 645.248.000,00 i.v.****BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2006**

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	2006	2005
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
2) Costi di ricerca, sviluppo pubblicita'	245.008	451.508
3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.	88.869	38.022
4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.	12.034	14.419
5) Avviamento	20.000	30.000
7) Altre immobilizzazioni immateriali	38.020	0
I) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	403.931	533.949
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Terreni e fabbricati	687.193.056	672.901.813
2) Impianti e macchinario	12.038.413	11.733.504
4) Altri beni	1.568.537	1.230.146
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	13.604.570	5.416.456
II) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	714.404.576	691.281.919
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
1) Partecipazioni in:		

<i>a) imprese controllate</i>	10.000	0
<i>b) imprese collegate</i>	600.000	600.000
<i>d) altre imprese</i>	265.000	250.000
1) TOTALE Partecipazioni in:	875.000	850.000
2) Crediti (immob. finanziarie) verso:		
<i>d) altri esigibili oltre es. succ.</i>	2.169.758	2.344.183
2) TOTALE Crediti (immob. finanziarie) verso:	2.169.758	2.344.183
3) Altri titoli (immob. finanziarie)	0	4.088.950
III) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	3.044.758	7.283.133
B) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	717.853.265	699.099.001

C) ATTIVO CIRCOLANTE**II) CREDITI (Att. circ.) VERSO:**

<i>a) Crediti v/clienti entro es. successivo</i>	13.709.579	19.238.171
<i>a) TOTALE Crediti v/clienti entro es. successivo</i>	13.709.579	19.238.171
3) Imprese collegate		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	108.985	0
3) TOTALE Imprese collegate	108.985	0
4) Tributari		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	516.457	516.457
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	170.882	1.292.676
4) TOTALE Tributari	687.339	1.809.133
5) Altri (circ.):		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	39.455.325	19.090.497
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	1.014.930	0

5) TOTALE Altri (circ.):	40.470.255	19.090.497
II) TOTALE CREDITI (Att. circ.) VERSO:	54.976.158	40.137.801
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) Depositi bancari e postali	1.917.351	5.174.788
2) Assegni	40.000	0
3) Denaro e valori in cassa	16.959	13.187
IV) TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	1.974.310	5.187.975
C) TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	56.950.468	45.325.776
D) RATEI E RISCONTI		
2) Altri ratei e risconti	134.646	89.379
D) TOTALE RATEI E RISCONTI	134.646	89.379
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	774.938.379	744.514.156

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO**2006****2005****A) PATRIMONIO NETTO**

I) Capitale	645.248.000	645.248.000
IV) Riserva legale	1.700.641	1.296.859
VII) Altre riserve	23.228.474	20.556.611
IX) Utile (perdita -) dell' esercizio	20.105.608	8.075.646
A) TOTALE PATRIMONIO NETTO	690.282.723	675.177.116

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

1) Fondi trattamento quiescenza obbl. sim.	98.664	70.747
2) Fondi per imposte	125.000	125.000

3) Altri acc.ti e fondi	2.002.307	1.007.528
B) TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	2.225.971	1.203.275
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	1.813.991	2.056.108
D) DEBITI		
3) Debiti verso banche:		
<i>a) esigibili entro es. succ.</i>	7.580.210	5.242.789
<i>b) esigibili oltre es. succ.</i>	1.046.556	3.015.459
3) TOTALE Debiti verso banche:	8.626.766	8.258.248
<i>a) esigibili entro es. succ.</i>	81.423	1.278
5) TOTALE Acconti (da clienti)	81.423	1.278
6) Debiti verso fornitori		
<i>a) Debiti verso fornitori entro es. successivo</i>	13.095.773	16.285.283
6) TOTALE Debiti verso fornitori	13.095.773	16.285.283
9) Debiti verso imprese collegate		
<i>a) esigibili entro es. succ.</i>	2.954.662	0
9) TOTALE Debiti verso imprese collegate	2.954.662	0
11) Debiti tributari		
<i>a) esigibili entro es. succ.</i>	5.588.885	2.038.608
11) TOTALE Debiti tributari	5.588.885	2.038.608
12) Debiti verso Istituti previdenziali:		
<i>a) esigibili entro es. succ.</i>	487.823	516.367
12) TOTALE Debiti verso Istituti previdenziali:	487.823	516.367
13) Altri debiti:		
<i>a) esigibili entro es. succ.</i>	14.277.840	3.467.051

<i>b) esigibili oltre es. succ.</i>	171.702	163.375
13) TOTALE Altri debiti:	14.449.542	3.630.426
D) TOTALE DEBITI	45.284.874	30.730.210
E) RATEI E RISCONTI		
2) Altri ratei e risconti	35.330.820	35.347.447
E) TOTALE RATEI E RISCONTI	35.330.820	35.347.447
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	774.938.379	744.514.156

CONTI D' ORDINE	2006	2005
1) GARANZIE PRESTATE		
1) Fidejussioni - avalli:		
<i>d) favore di altri</i>	3.174.262	3.167.262
1) TOTALE Fidejussioni - avalli:	3.174.262	3.167.262
3) Garanzie reali:		
<i>d) favore di altri</i>	11.930.219	11.930.219
3) TOTALE Garanzie reali:	11.930.219	11.930.219
1) TOTALE GARANZIE PRESTATE	15.104.481	15.097.481
2) ALTRI RISCHI - IMPEGNI - BENI DI TERZI C/O L'IMPR.		
2) Impegni	17.277	70.675
3) Beni di terzi presso l'impresa	1.549	1.549
2) TOTALE ALTRI RISCHI - IMPEGNI - BENI DI TERZI C/O L'IMP	18.826	72.224
TOTALE CONTI D' ORDINE	15.123.307	15.169.705

CONTO ECONOMICO	2006	2005
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi vendite e prestazioni	32.796.890	32.866.715
5) Altri ricavi e proventi (attività ord.)	1.609.561	4.346.875
A) TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	34.406.451	37.213.590
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) materie prime suss. cons. merci	401.652	4.160.972
7) servizi	12.003.070	8.821.960
8) per godimento di beni di terzi	477.293	431.483
9) per il personale:		
<i>a) salari e stipendi</i>	4.571.578	4.284.305
<i>b) oneri sociali</i>	1.200.785	1.111.610
<i>c) trattamento di fine rapporto</i>	269.365	264.556
<i>e) altri costi</i>	878.150	875.906
9) TOTALE per il personale:	6.919.878	6.536.377
10) ammortamenti e svalutazioni		
<i>a) ammort. immobilizz. immateriali</i>	276.962	349.667
<i>b) ammort. immobilizz. materiali</i>	5.962.761	5.150.258
<i>d1) svalutaz. crediti (attivo circ.)</i>	700.000	0
10) TOTALE ammortamenti e svalutazioni	6.939.723	5.499.925
12) accantonamento per rischi	400.000	345.000
13) altri accantonamenti	1.738.000	1.350.000
14) oneri diversi di gestione	2.269.887	2.307.946
B) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	31.149.503	29.453.663

A-B) TOTALE DIFF. TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE	3.256.948	7.759.927
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)		
<i>a4) da altri</i>	0	38.358
<i>b) prov. finanz. da titoli (non part.) iscritti n. im</i>	35.095	96.950
<i>d4) da altri</i>	107.150	241.948
<i>d) TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti</i>	107.150	241.948
16) TOTALE Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)	142.245	377.256
17) interessi (pass.) e oneri finanziari da:		
<i>d) debiti verso banche</i>	402.054	406.843
<i>f) altri debiti</i>	5.072	9.852
17) TOTALE interessi (pass.) e oneri finanziari da:	407.126	416.695
15+16-17) TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-264.881	-39.439
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi straordinari (extra attivita' ord.)		
<i>a) plusvalenze da alienazioni</i>	17.157.185	572.848
<i>b) altri proventi straordinari</i>	1.883.723	1.617.592
20) TOTALE Proventi straordinari (extra attivita' ord.)	19.040.908	2.190.440
21) Oneri straordinari (extra attivita' ord.)		
<i>a) minusv. alienazioni immobilizzazioni</i>	0	37.003
<i>c) altri oneri straord. (non rientr. n. 14)</i>	1.023.433	1.798.279
21) TOTALE Oneri straordinari (extra attivita' ord.)	1.023.433	1.835.282
20-21) TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	18.017.475	355.158
A-B±C±D±E TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE	21.009.542	8.075.646

22) Imposte sul reddito dell' esercizio	903.934	0
26) UTILE DELL' ESERCIZIO	20.105.608	8.075.646

EUR S.P.A.

C.F. 80045870583 – P.I. 02117131009

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)

Capitale sociale Euro 645.248.000

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2006

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 e dei Ragionieri nonché dalle determinazioni dell'Organismo Italiano di contabilità (OIC).

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

Lo stato patrimoniale 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.

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

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

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

Criteri di formazione

Il bilancio è conforme al dettato degli 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 31/12/2006 e nella valutazione delle voci del bilancio stesso sono ispirati a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

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

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente 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).

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

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

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

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

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

Il costo viene ridotto per le perdite durevoli di valore nel caso in cui la partecipata abbia sostenuto perdite 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 e sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, determinato attraverso una valutazione del rischio specifico e generico di esigibilità e tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, e di settore.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale.

Ratei e risconti

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

Disponibilità liquide

Le disponibilità sono iscritte al valore nominale.

Fondi per rischi ed 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 ed oneri.

Impegni, garanzie e rischi

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

Imposte dell'esercizio

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

Riconoscimento ricavi e costi

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

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

Dati sull'occupazione

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

Organico	31/12/2005	31/12/2006	Differenze	Medio
Dirigenti	10	9	-1	9
Quadri	6	7	+1	7
Impiegati	72	67	-5	70
TOTALE	88	83	-5	

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

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

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

	Costi ricerca sviluppo e pubblicità	Diritti brevetto ind. e util. opere ingegno	Concess. licenze e marchi	Avviamento	Altre immob. Immat.	Totale
31.12.05	452	38	14	30	0	534
- Costo	1.686	280	24	50	0	2.218
- F.do Ammort.	-1.234	-242	-10	-20	0	-1.684
Incr.al 31.12.06	15	85	0	0	48	148
Ammortamenti	-221	-34	-2	-10	-10	-277
Riclassifiche	0	0	0	0	0	0
Dismissioni	0	0	0	0	0	0
- Costo	1.701	365	24	50	48	2.366
- F.do ammort.	-1.455	-276	-12	-30	-10	-1.961
31.12.06	245	89	12	20	38	404

Spese ricerca sviluppo e pubblicità

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

Diritti di brevetto e di utilizzazione di opere dell'ingegno

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

Avviamento

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

Altre immobilizzazioni immateriali

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

II. Immobilizzazioni materiali

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

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altri beni	Immobilizz. In corso e acconti	Totale
Consistenza al 31.12.05	672.902	11.733	1.230	5.416	691.281
- Valore capitale	684.480	17.571	2.752	5.416	710.219
- Rivalutazioni	0	0	0	0	0
- (F.do amm. ec.-tecnico)	(11.578)	(5.838)	(1.522)	0	(18.938)
- (F.do amm. anticipato)	0	0	0	0	0
Incrementi per invest.	16.867	571	673	10.975	29.086
Riclassifiche	146	2.640	0	(2.786)	0
- Valore capitale	146	2.636	0	(2.786)	(4)
- F.do amm. ec.-tecnico	0	4	0	0	4
- F.do amm. anticipato	0	0	0	0	0
Decrementi per amm.	(2.722)	(2.906)	(335)	0	(5.963)
Decrementi per dismissioni	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
- (Valore capitale)	701.493	20.778	3.425	13.605	739.301
- (Rivalutazioni)	0	0	0	0	0
- F.do amm. ec.-tecnico	(14.300)	(8.740)	(1.857)	0	(24.897)
- F.do amm. anticipato	0	0	0	0	0
Consistenza al 31.12.06	687.193	12.038	1.568	13.605	714.404

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

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

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

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

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

1.terreni e fabbricati:

- a) euro 4.650 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Antica;
- b) euro 2.778 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Moderna;
- c) euro 3.098 per la ristrutturazione del Palazzo della Polizia Scientifica;
- d) euro 1.748 mila per la ristrutturazione del Salone delle Fontane;
- e) euro 1.371 migliaia per la ristrutturazione del Palazzo degli Uffici;
- f) euro 833 mila per le spese sostenute per la ristrutturazione di altri palazzi storici (Tradizioni Popolari, Archivi di Stato, Palazzo delle Scienze);
- g) euro 1.351 mila per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo della Civiltà Italiana;
- h) euro 475 mila per le spese sostenute per la progettazione e realizzazione delle piattaforme sul lago nonché per la riqualificazione di zone comprese nel parco;
- i) euro 709 mila per altre spese ed oneri di manutenzione straordinaria su altri immobili non storici.

2. impianti e macchinari:

- a) euro 2.330 migliaia per le spese relative all'impianto TLH presso il Palazzo dell'Arte Moderna, completato nel corso dell'anno 2006 e già iscritto tra le immobilizzazioni in corso del precedente esercizio per euro 2.227 migliaia;
- b) euro 574 migliaia per la realizzazione dell'impianto di condizionamento del Palazzo

dell'Arte Antica, completato nel corso dell'esercizio 2006 e già iscritto tra le immobilizzazioni in corso del 2005 per euro 559 mila.

- c) euro 313 migliaia per la realizzazione di due nuove Telehouse;
- d) euro 140 mila per ulteriori investimenti in impianti (reti lan, rete in fibra, rete WiFi, ecc.)

3. altri beni:

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

4. immobilizzazioni in corso e acconti:

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

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

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

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

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

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

III. Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2006	Differenza
850	875	25

Descrizione	Valore 31/12/2005	Incremento	Decremento	31/12/2006
Imprese controllate	0	10		10
Imprese collegate	600			600
Altre	250	15		265
Totali	850	25		875

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

Le partecipazioni sono così rappresentate:

- quanto ad euro 10 mila, dalla quota di partecipazione totalitaria nella società, costituita il 22 dicembre 2006, Eur Congressi S.r.l., avente lo scopo specifico di realizzare e gestire il sistema congressuale del quartiere Eur. Il primo esercizio della società si chiuderà il 31 dicembre 2007;
- quanto ad euro 250 mila, dalla quota di pertinenza del Fondo di dotazione della “Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana”;
- quanto ad euro 600 migliaia, dalla quota di partecipazione pari al 33% nella società Marco Polo S.p.a.;
- 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	1.818	31	33	600
Eur Congressi S.r.l.	Roma	10	10		100	10
Fond. Pal.Civ.Italiana	Roma	500	566	-5	50	250

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

Come già evidenziato in premessa, non è stato predisposto il bilancio consolidato ai sensi dell'art. 28 del D.Lgs. 127/91.

Crediti

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2006	Differenza
2.344	2.170	-174

I crediti, complessivamente pari ad euro 2.170 migliaia, sono costituiti per 2.056 migliaia dal

credito Ina, pari alle somme versate per la polizza TFR stipulata con detta società in favore dei dipendenti.

L'importo residuo è costituito da depositi cauzionali.

Altri titoli

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2006	Differenza
4.089	0	-4.089

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

C) Attivo circolante

II. Crediti

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

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2006	Differenza
40.138	54.976	14.838

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

Il saldo dei crediti è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti (netti)	13.710			13.710
Verso imprese collegate	109			109
Crediti tributari	516	171		687
Crediti verso altri	39.455	1.015		40.470
Totali	53.790	1.186		54.976

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

I crediti al 31/12/2006 sono così costituiti:

	Saldo al 31/12/05	Saldo al 31/12/06	Differenza
Crediti documentati da fatture	15.448	14.939	-509
Crediti per fatture da emettere	5.067	539	-4.528
Rettifica crediti per n/c da emettere	0	-103	-103
Fondo svalutazione crediti	-1.276	-1.665	-389
Crediti verso imprese collegate	-	109	109
Crediti tributari	1.809	687	-1.122
Verso altri	19.090	40.470	21.380
Totali	40.138	54.976	14.838

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

I crediti tributari sono così costituiti:

	Saldo al 31/12/05	Saldo al 31/12/06	Differenza
Crediti vs l'Erario per riten. Subite	56	17	-39
Crediti verso l'Erario per ires	1.097	671	-426
Crediti verso l'Erario per irap	244	-	-244
Erario c iva	412	0	-412
Totali	1.809	687	-1.122

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

I crediti verso altri sono così suddivisi:

	Saldo al 31/12/05	Saldo al 31/12/06	Differenza
Inail per acconti	32	32	0
Anticipi a fornitori	380	436	56
Invim 1991	682	682	0
Invim 1991 interessi	527	474	-53
Invim 1983	-	447	447
Invim 1983 interessi	-	599	599
Cred.concessionario per risol.	9.836	9.836	0
Altri	7.633	27.964	20.331
Totali	19.090	40.470	21.380

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

Nella voce Altri crediti sono stati iscritti:

- il credito verso il Concessionario a seguito della risoluzione consensuale della convenzione per la realizzazione del Centro Congressi, pari ad euro 9.836 migliaia. L'importo è stato parzialmente compensato con il corrispondente debito iscritto tra le passività nel mese di gennaio del corrente anno. La parte residua è stata incassata contestualmente;
- il credito residuo relativo alla cessione del terreno precedentemente descritta, pari ad euro 19.468 migliaia. L'incasso del credito è in parte legato alla stipula della convenzione esecutiva dell'accordo di programma per la cui analisi si rinvia a quanto già indicato nella presente nota;

- il credito residuo relativo alla cessione del terreno "Castellaccio" avvenuta alla fine dell'anno 2005, pari ad euro 6.562 migliaia. Si rammenta che il saldo del prezzo è legato alla stipula della variante di convenzione urbanistica per la zona Eur Castellaccio;
- il credito per servizi correlati alla cessione dell'impianto sportivo in corso di realizzazione a fronte dell'accordo stipulato con il circolo sportivo Ymca e di cui si è ampiamente detto in precedenza, pari ad euro 897 mila;
- altri crediti minori per euro 1.037 migliaia.

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2006	Differenza
5.188	1.974	-3.214

Le disponibilità sono così suddivise:

Descrizione	Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2006	Differenza
Depositi bancari e postali	5.175	1.917	-3.258
Assegni	0	40	40
Denaro/altri valori in cassa	13	17	4
Totali	5.188	1.974	-3.214

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

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2006	Differenza
89	135	46

Non sussistono, al 31/12/2006, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni. Per la gran parte si riferiscono a costi sostenuti per servizi non di competenza dell'esercizio.

Passività

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2006	Differenza
675.177	690.380	15.203

Descrizione	31/12/2005	Incrementi	Decrementi	31/12/2006
Capitale	645.248			645.248
Riserva legale	1.297	404		1.701
Altre riserve	1.329			1.329
Riserva straordinaria	19.227	2.672		21.899
Utile (perdita) dell'esercizio	8.076	20.106	8.076	20.106
Totali	675.177	23.182	8.076	690.283

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

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	1.701	B			
Altre riserve	1.329	A, B, C			
Riserva straordinaria	21.899	A, B, C			

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

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

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

B) Fondi per rischi e oneri

La movimentazione è la seguente:

	Saldo al 31/12/2005	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2006
	1.203	2.166	1.143	2.226
Descrizione	31/12/2005	Incrementi	Decrementi	31/12/2006
Fondo T.F.M.	71	28		99
Fondo imposte	125			125
F.do manutenz.programmate	185	1.738	809	1.114
F.do rischi contenzioso	455		46	409
F.do rischi contenz.dipend.	368	400	288	479
Totali	1.203	2.166	1.143	2.226

Il fondo rischi contenzioso è stato stanziato nei precedenti esercizi per questioni attinenti la gestione

dell'ex Ente.

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

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

Il decremento è così composto:

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

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2006	Differenza
2.056	1.814	-242

La variazione è così costituita:

Saldo iniziale	2.056
Incremento per accantonamento dell'esercizio	269
Acconti pagati nel 2006	-21
TFR Previdai 2006	-41
Decremento per utilizzo dell'esercizio	-449
Totale	1.814

Il TFR accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2006 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti ai dipendenti.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2006	Differenza
30.730	45.285	14.555

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche	4.219			4.219
Mutuo BDRM	2.028	1.047		3.075
Mutuo BDRM	1.333			1.333
Acconti	81			81
Debiti verso fornitori	13.095			13.095
Debiti vs imprese collegate	2.955			2.955
Debiti tributari	5.589			5.589
Debiti verso istituti di previdenza	488			488
Altri debiti	14.278	172		14.450

Totali	44.068	1.219	0	45.285
---------------	---------------	--------------	----------	---------------

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2006 esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

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

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

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

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

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

Nei "Debiti tributari" sono inclusi:

- euro 1.450 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 3.293 per l'iva a debito alla data di chiusura dell'esercizio;
- euro 660 mila per il saldo dell'irap dovuta per il corrente esercizio (euro 904 mila), evidenziato al netto del credito per acconti versati (244 mila);
- euro 186 mila per ritenute operate su compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi.

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

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

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2006	Differenza
35.347	35.331	-16

Rappresentano le partite di collegamento tra gli esercizi, conteggiate col criterio della competenza temporale. Al 31/12/2006, i risconti aventi durata superiore a cinque anni ammontano a 4.048 migliaia di euro, relativi alla cessione del diritto d'uso del Palazzo dello Sport per il periodo 2012 – 2016.

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

- contributo in conto capitale (pari a euro 24.488 migliaia) erogato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, Ufficio per Roma Capitale e Grandi Eventi, nell'ambito degli interventi finanziati ai sensi del D.L. 23/10/96, n. 551, recante "Misure urgenti per il Giubileo del 2001", a fronte degli investimenti realizzati per il Centro Congressi. Il contributo è iscritto tra i risconti in attesa che il Centro Congressi venga realizzato. Al termine del completamento dell'opera, il contributo andrà a diminuire il costo dell'opera stessa per l'Eur Spa 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 8.351 migliaia);
- affitti attivi di competenza dell'esercizio 2007 (euro 2.492 migliaia).

Conti d'ordine

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

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

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

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

Non esistono altri impegni della Società oltre quelli risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Conto economico

A) Valore della produzione

	Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2006	Differenza
	37.214	34.406	-2.808
Descrizione	31/12/2005	31/12/2006	Differenza
Ricavi vendite e prestazioni	32.866	32.797	-69
Altri ricavi e proventi	4.348	1.609	-2.739
Totale	37.214	34.406	-2.808

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

Ricavi attività tipica	
FITTO FABBRICATI	26.820
FORNITURE	413
PROVENTI EROGAZIONE ACQUA	226
PROVENTI LOCAZIONI TEMPORANEE	2.509
DIRITTI CONCESSIONE PALASPORT FACILITIES	860
	516
CONTRIBUTI IN C/ESERCIZIO	150
SERVIZI PUBBLICITARI	258
SERVIZI TECNOLOGICI	1.089
RIMBORSI SPESE	1.362
ALTRI	203
Totale	34.406

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

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

B) Costi della produzione

	Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2006	Differenza
	29.454	31.150	1.696
Descrizione	31/12/2005	31/12/2006	Differenza
Materie prime, sussidiarie e merci	4.161	402	-3.759
Servizi	8.822	12.003	3.181
Godimento di beni di terzi	431	477	46
Salari e stipendi	4.284	4.572	288
Oneri sociali	1.112	1.201	89
Trattamento di fine rapporto	265	269	4
Altri costi del personale	876	878	2
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	350	277	-73
Ammortamento immobilizzazioni materiali	5.150	5.963	813
Svalutazione crediti	0	700	700
Accantonamento rischi	345	400	55
Altri accantonamenti	1.350	1.738	388
Oneri diversi di gestione	2.308	2.270	-38
Totali	29.454	31.150	1.696

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e costi per servizi

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

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

Descrizione	31/12/2005	31/12/2006	Differenza
Utenze idriche	30	59	29
Utenze elettriche	383	1.750	1.367
Utenze telefoniche	131	150	19
Utenze gas	57	230	173
Vigilanza	419	1.053	634
Pulizie	191	515	324
Facchinaggi	189	253	64
Servizi audiovisivi	9	198	189
Servizi facilities	247	85	- 162
Servizi stampa	97	73	- 24
Servizi sanitari	6	41	35
Rifiuti	60	61	1
Ticket rest.	75	122	47
Personale distaccato	205	255	50
Viaggi e trasferte	47	59	12
Consulenze tecnico/legali	1.325	748	- 577
CoCo.pro. e oneri sociali	170	249	79
Formazione	52	21	- 31
Revisione e certificazione	37	59	22
Allestimenti cartellonistica	373	7	- 366
Pubblicità e sponsorizzazioni	461	644	183
Manifestazioni e rappresentanza	281	197	- 84
Assicurazione RCT e incendi e varie	438	379	- 59
Spese legali e notarili	156	373	217
Compenso comitati	33	44	11
Compenso CdA	538	535	- 3
Assistenza Cda	-	45	45
Accantonamento TFM	28	28	- 0
Compenso sindaci	75	76	1
Oneri sociali su compensi	19	31	12
Servizi di terzi	12	118	106
Gestione TLH	551	745	194
Gestione TSP	116	150	34
Spese C.S.A. Razionalista		156	156
Manutenzioni parchi e giardini	1.479	1.392	- 87
Manutenzione ordinaria edifici	28	63	35
Manutenzione ordinaria edifici storici	255	624	369
Manutenzione macchinari	40	119	79
Manutenzione impianti idrici	38		- 38
Manutenzione TLH	27	70	43
Agg.to programmi software	95	184	89
Oneri bancari	31	24	- 7
Varie	18	18	- 0
Totali	8.822	12.003	3.181

Il sensibile incremento delle spese per utenze è dovuto al consumo generato dall'utilizzo delle nuove TLH entrate in funzione. Tuttavia, i costi in esame sono oggetto di riaddebito ai conduttori.

In merito alle spese di manutenzione degli immobili, si rinvia a quanto più avanti indicato a commento degli accantonamenti.

Spese per godimento di beni di terzi

Si tratta delle spese sostenute per il noleggio di beni (furgoni e autoveicoli, ponteggi, macchinari, arredi, ecc.) e per locazioni uso foresteria. L'importo complessivo ammonta a Euro 477 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 878 mila sono costituiti da incentivi all'esodo (euro 803 mila), da spese per polizze, assicurazioni e da altre minori.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali. Svalutazioni.

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

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2006	Differenza
5.500	6.940	1.440

L'accantonamento per svalutazione dei crediti di euro 700 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. Altri accantonamenti

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

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

La Società ha stimato, sulla base di un piano storico e previsionale, l'importo che ritiene di dover investire per tutte le manutenzioni che non creano incremento di valore per gli immobili.

Si tratta delle spese di manutenzione ciclica che la Società, al fine di mantenere in piena efficienza il proprio patrimonio immobiliare, sostiene costantemente. Tuttavia, al fine di evitare i rischi derivanti da possibili oscillazioni nel corso degli esercizi, si è ritenuto opportuno approntare detto fondo, oggi stimabile in modo più ragionevole, grazie all'esperienza acquisita nel corso degli anni passati.

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

Oneri diversi di gestione

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2006	Differenza
2.308	2.270	38

Si riporta di seguito il dettaglio:

Descrizione	31/12/2005	31/12/2006	Differenza
Beneficenza	3	13	10
Quote associative	116	110	-6
Libri e pubblicazioni	41	38	-3
Oneri concessori	25	0	-25
Spese Fondaz.e teatro opera	300	250	-50
Tasse CC GG CCIAA	16	10	-6
Passi carrabili	5	5	0
Imposta registro	31	142	111
Ici	1.693	1.690	-3
Minusv.ordinarie	72	-	72
Sanzioni	4	-	-4
Varie	2	11	9
Totali	2.308	2.270	-38

Per le modalità di calcolo dell'Ici si rammenta che essa viene determinata, per gli immobili "storici", con le agevolazioni della 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 31/12/2005	Saldo al 31/12/2006	Differenza
-39	-265	226

Altri proventi finanziari

Descrizione	
Interessi bancari e postali	66
Interessi su titoli	35
Interessi cred.invim	41
Totali	142

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	
Interessi bancari	402
Interessi altri	5
Totali	407

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

E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2006	Differenza
355	18.017	17.662
Descrizione		
Plusvalenze	17.157	
Sopravvenienze attive	1.883	
Oneri straordinari	-1.023	
Totale	18.017	

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

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

- Euro 827 mila per iscrizione del credito – in linea capitale - per Invim 83 nonché per euro 586 mila per gli interessi maturati fino alla chiusura dell'esercizio. L'imposta era stata versata nell'anno 1992;
- Euro 470 mila per transazioni, incasso crediti ritenuti non più esigibili, rettifiche, ecc.

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

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2006	Differenza
	904	904
Imposte 31/12/2006		
Imposte correnti:		
IRES		
IRAP	904	
Imposte sostitutive		
Imposte anticipate		
IRES		
IRAP		
Totale	904	

Fiscalità differita e anticipata

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

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

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

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

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

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Utile di bilancio	21.010	
Variazioni ai fini IRAP:		
Spese indeducibili – variazione in aumento	22.217	
Ricavi non imponibili – variazione in diminuzione	-26.009	
Totale	17.218	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (%)	5.25	904

Situazione fiscale

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

- con riguardo alla **fiscalità erariale**:
 - si è concluso il giudizio innanzi alla Commissione Tributaria Centrale avverso avvisi di liquidazione in materia di Invim 1983. I ricorsi proposti dalla Società sono stati tutti accolti e le relative sentenze si sono rese definitive, come già detto, in data 5 giugno 2006;
 - alla data del 31.12.2006 è pendente innanzi alla Commissione Tributaria Regionale di Roma il giudizio a seguito dell'impugnazione da parte dell'Ufficio di Roma 6 della sentenza n. 153/12/2006 con cui era stato accolto il ricorso della Società avverso una cartella di pagamento relativa all'IRPEG 1994 pari complessivamente ad euro 717 mila. In data 18 gennaio 2007 la Commissione Tributaria Regionale di Roma ha respinto, con sentenza n. 2/1/07, l'appello proposto dall'Ufficio confermando pertanto la sentenza di primo grado;
 - si è concluso il giudizio innanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Roma che con sentenza n. 156/12/06 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 19 mila euro. In particolare, i giudici di prime cure hanno statuito la cessata materia del contendere a seguito di un provvedimento di sgravio disposto in pendenza di giudizio dallo stesso Ufficio. La sentenza in discorso non è definitiva pendendo ancora il termine lungo per proporre appello in Commissione Tributaria Regionale. Tuttavia, in considerazione dell'adottato provvedimento di annullamento della cartella di pagamento, è probabile il passaggio in giudicato della sentenza;

- con riguardo alla **fiscalità locale**:

- è pendente innanzi alla Commissione Tributaria Regionale il giudizio instaurato a seguito dell'appello proposto dal Comune avverso le sentenze che hanno accolto in primo grado i ricorsi in materia di ICI relativi agli accertamenti per gli anni 1995, 1996, 1997 e 1998, per una pretesa complessiva di euro 1.354 migliaia;
- è altresì ancora pendente in Commissione Tributaria Provinciale di Roma il giudizio instaurato a seguito di ricorsi presentati avverso due avvisi di accertamento ICI sulle aree edificabili per gli anni 1998 e 1999, per una pretesa complessiva di euro 1.711 migliaia. In relazione ad essi il 25 febbraio 2004 sono state notificate le cartelle di pagamento.

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

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

Si segnala altresì che la Società fruisce, oltre che ai fini ICI anche ai fini IRES ed IRAP, della già menzionata agevolazione prevista per i possessori di immobili di interesse storico dall'art. 11 della L. 413/91. L'agevolazione prevede la tassazione non sulla base del reddito effettivo ma del reddito determinato in misura pari alle rendite catastali minori previste per la zona censuaria di appartenenza degli immobili.

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

Altre informazioni

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

Qualifica	Compenso
Consiglio di Amministrazione	535

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.

Reg. Imp. 80045870583

Rea 943510

EUR S.P.A.
C.F. 80045870583 – P.I. 02117131009

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 00144 ROMA (RM)

Capitale sociale Euro 645.248.000

Prospetto delle variazioni dell'esercizio 2006
nei conti di patrimonio netto di Eur S.p.A.

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordi- naria	Riserva di trasforma- zione	Riserva terreno Laurentina	Utili (Perdite) a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
	<i>(Euro 000)</i>	<i>(Euro 000)</i>	<i>(Euro 000)</i>	<i>(Euro 000)</i>	<i>(Euro 000)</i>	<i>(Euro 000)</i>	<i>(Euro 000)</i>	<i>(Euro 000)</i>
Saldo al 31 dicembre 2004	645.248	885	16.396	916	413	-	8.243	672.101
Destinazione utile 2004		412	2.831				(3.243)	-
Distribuzione dividendi							(5.000)	(5.000)
Utile 2005							8.076	8.076
Saldo al 31 dicembre 2005	<u>645.248</u>	<u>1.297</u>	<u>19.227</u>	<u>916</u>	<u>413</u>	<u>-</u>	<u>8.076</u>	<u>675.177</u>
Destinazione utile 2005		404	2.672				(3.076)	-
Distribuzione dividendi							(5.000)	(5.000)
Utile 2006							20.105	20.105
Saldo al 31 dicembre 2006	<u><u>645.248</u></u>	<u><u>1.701</u></u>	<u><u>21.899</u></u>	<u><u>916</u></u>	<u><u>413</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>20.105</u></u>	<u><u>690.282</u></u>

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
(Ing. Paolo Cuccia)

EUR S.p.A.

Sede legale Roma – Largo Virgilio Testa, 23

Capitale sociale € 645.248.000 interamente versato

Numero Registro Imprese 80045870583 - Numero R.E.A. 943510

Codice fiscale 80045870583 - Partita Iva 02117131009

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea dei Soci ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

al bilancio chiuso al 31 dicembre 2006

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 11 ottobre 2004.
2. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2006 abbiamo svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge. Mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, dall'esame della documentazione trasmessaci e dall'esame del libro del Controllo Contabile, abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della società, del sistema di controllo interno, del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, nonché sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate al fine dell'adempimento degli obblighi di comunicazione.
3. Nel corso dell'esercizio, abbiamo partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dagli amministratori sull'andamento della gestione sociale.
4. Il Collegio Sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e / o inusuali, comprese quelle effettuate con parti correlate o infragruppo; con riferimento a tali operazioni, sono state fornite al Collegio Sindacale informazioni atte a descriverle e rappresentarle nella loro configurazione essenziale.

5. La Società di Revisione ha rilasciato la relazione ai sensi dell'art. 2409-ter del Codice Civile, in cui attesta che il bilancio d'esercizio al 31/12/2006 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Vostra Società.
6. Non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile.
7. Al Collegio Sindacale non sono pervenuti esposti.
8. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2006 la Vostra società non ha conferito alla Società di Revisione incarichi diversi dall'attività di controllo contabile ai sensi di legge e dell'attività propedeutica all'emissione di un'attestazione di conformità procedurale sul bilancio di responsabilità sociale al 31/12/2006.
9. Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.
10. Il Collegio Sindacale ha accertato, tramite verifiche dirette e informazioni assunte presso la società di revisione, l'osservanza delle norme di legge inerenti la formazione e l'impostazione del bilancio 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 20.105.608 e si riassume nei seguenti valori:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI:	
- immateriali	403.931
- materiali	714.404.576
- finanziarie	3.044.758
Totale immobilizzazioni	717.853.265
CIRCOLANTE:	
- crediti	54.976.158
- disponibilità liquide	1.974.310
Totale circolante	56.950.468
RATEI E RISCONTI	134.646
TOTALE ATTIVITÀ	774.938.379

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO:	
- capitale sociale	645.248.000
- riserva legale	1.700.641
- altre riserve	23.228.474
- utile d'esercizio	20.105.608
Totale patrimonio netto	690.282.723
FONDI PER RISCHI ED ONERI	2.225.971
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	1.813.991
DEBITI	45.284.874
RATEI E RISCONTI	35.330.820
TOTALE PASSIVITÀ	774.938.379

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

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	34.406.451
Costi della produzione	(31.149.503)
Differenza tra valore e costi della produzione	3.256.948
Proventi e oneri finanziari	(264.881)
Proventi e oneri straordinari	18.017.475
Utile al lordo delle imposte	21.009.542
Imposte sul reddito dell'esercizio	903.934
UTILE D'ESERCIZIO	20.105.608

I conti d'ordine ammontano a € 15.123.307

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. 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 euro 20.000
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. Per quanto precede, il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31/12/2006, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione per la destinazione del risultato dell'esercizio.

Roma, 11 Aprile 2007

IL COLLEGIO SINDACALE

Antonio Mastrapasqua

Nicandro Mancini

Alessio Ventura



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

Telefono 06 809611
Telefax 06 8077475
e-mail it-frauditaly@kpmg.it

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

Agli Azionisti della
EUR S.p.A.

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2006. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori della EUR S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se 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 10 marzo 2006.

- 3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2006 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.

Roma, 3 aprile 2007

KPMG S.p.A.

Bruno Mastrangelo
Socio

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