



Bilancio d'esercizio al 31.12.2007

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31.12.2007

–	Relazione sulla gestione	pag. 2
–	Bilancio al 31.12.2007	pag. 31
–	Nota integrativa al bilancio	pag. 40
–	Prospetto variazioni patrimonio netto	pag. 64

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 2007

Premessa

L'esercizio 2007, che si chiude con utili di esercizio, al netto delle imposte, pari a circa 21,9 milioni di euro, è l'ottavo 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 di ottimizzare le proprie risorse interne e quindi di migliorare sia la propria efficienza organizzativa che l'efficacia nel raggiungimento di nuovi e più ambiziosi obiettivi, ha ulteriormente ridefinito nel corso dell'esercizio la propria organizzazione, ridisegnando una struttura che fosse sempre più coerente e funzionale con i grandi progetti di sviluppo in fase di realizzazione (Nuovo Centro Congressi, ex Velodromo Olimpico).

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

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

Ulteriori dettagli sono riportati anche nel paragrafo dedicato al personale.

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

La presente relazione sulla gestione dell'esercizio 2007 è stata predisposta dagli Amministratori in accompagnamento al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2007 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 ("Città dell'Acqua e del Benessere")

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

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

Il 20 settembre 2007 l'Accordo di Programma (DPR Lazio n. 525/2007) è stato pubblicato sul supplemento ordinario n. 1 del Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 26, e pertanto si è concluso il relativo iter

procedurale. In applicazione dell'art. 105, comma 3ter, lettera c), delle Norme Tecniche di Attuazione del Nuovo Piano Regolatore Generale approvato definitivamente dal Consiglio comunale il 12 febbraio 2008, l'Accordo di Programma è divenuto parte integrante del nuovo PRG.

L'Accordo di Programma prevede:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A maggio 2007 si sono concluse le procedure per l'individuazione del partner che gestirà con EUR S.p.A. la realizzazione del nuovo complesso sportivo-ricreativo. Il partner è il "Gruppo Condotte" (Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A., e Condotte Immobiliare S.p.A.). A dicembre 2007 è stata costituita la Newco "Aquadrome", partecipata al 49% da EUR S.p.A. e al 51% da Condotte Velodromo S.r.l., società veicolo del Gruppo Condotte. Ad Aquadrome sono stati conferiti i compendi immobiliari (Comparto A e Comparto B) interessati dall'Accordo di Programma, per una valorizzazione, in linea con l'offerta del Gruppo Condotte, pari a € 46 Mil..

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

Con la firma dell'"Atto di Definizione dei Residui Rapporti", firmato tra le parti in data 18 gennaio 2007, EUR S.p.A. e CCI S.p.A. hanno regolato i rispettivi rapporti e competenze.

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

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

1) la gara per la realizzazione dell'opera

In attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A. del 14 marzo 2007, il bando per la costruzione del Nuovo Centro Congressi è stato trasmesso all'Ufficio delle Pubblicazioni Ufficiali della Comunità Europea in data 15/03/2007 (pubblicato sulla G.U.C.E. n. del 17/03/2007), è stato pubblicato

sul Sito del Ministero delle Infrastrutture Direzione Generale per la Regolazione dei Lavori Pubblici in data 23 marzo 2007 e sulla G.U.R.I., n. 36 del 26/03/2007 e, per estratto, sui quotidiani nazionali e regionali.

Come fissato nel bando di gara sono pervenute le domande di partecipazione entro la data ultima del 23 aprile 2007.

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

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

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

In data 29 marzo 2007 il IX Dipartimento, per la conclusione dell'iter di rilascio del permesso di costruire, ha indetto una conferenza dei servizi sul progetto esecutivo del Nuovo Centro Congressi (concluso dall'arch. M. Fukas il 31 gennaio 2007 e validato dall'Organismo Certificato – ITALSOCOTEC S.p.A. – il 13 marzo 2007) e sul progetto dei parcheggi di standard al Piazzale Marconi, predisposto internamente da EUR S.p.A..

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con determina n. 92 del 4 dicembre 2007 l'Amministratore Delegato, vista la comunicazione del RUP sugli esiti delle verifiche condotte, ha provveduto ad aggiudicare in via definitiva i lavori in oggetto in favore della Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A. per un prezzo di € 216.243.959,75 (con un ribasso del 20,550% sul prezzo di gara), oltre a € 5.300.050,75 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, ed un tempo di esecuzione di giorni n. 1035 (pari a una riduzione di tempo, rispetto alle previsioni di lex specialis, di giorni 60, corrispondente ad una riduzione del 5,47%).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3) le procedure finalizzate al finanziamento dell'opera

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

Il residuo delle risorse finanziarie necessarie per realizzazione dell'opera saranno erogate da un pool di banche selezionate attraverso apposito confronto competitivo. Le linee di finanziamento richieste sono quattro e riguardano: un anticipo di cassa, una linea principale per il finanziamento dei lavori, una linea per l'anticipo dei fondi pubblici di Roma Capitale ed una linea I.V.A.

Anche al fine di diminuire l'esposizione debitoria finale è stata avviata una gara per la vendita dell'Albergo annesso al Nuovo Centro Congressi, gestita da Advisor esterni e che si completerà entro maggio 2008.

4) L'operatività della Newco di costruzione e gestione del Sistema Congressuale

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

Parcheggi pertinenziali e pubblici al servizio del Nuovo Centro Congressi

Con riferimento a quanto esposto sopra, il procedimento per la realizzazione dei parcheggi di standard urbanistici è stato riunificato dagli Uffici Comunali in esito alla Delibera Consiliare n. 82 del 17 maggio 2007 con il rilascio di un unico "permesso di costruire", in data 23 luglio 2007, sia sul progetto esecutivo del Nuovo Centro Congressi, redatto dall'Architetto Massimiliano Fuksas, sia sul progetto dei parcheggi di Piazzale Marconi predisposto internamente dagli Uffici della Società.

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

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

Parcheggio interrato di Piazzale Sturzo

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

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

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

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

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

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

Palazzo della Civiltà Italiana

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

Attualmente EUR S.p.A., in qualità di proprietario, è in attesa del certificato di Collaudo dei lavori effettuati dal Ministero (art. 199, DPR 554/99), previa ogni ulteriore verifica tecnico-amministrativa.

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

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

I lavori sono principalmente quelli di ristrutturazione generale per la predisposizione impiantistica, il consolidamento dei solai e la ristrutturazione interna degli ambienti, lasciando la massima flessibilità degli spazi, allo scopo di consentire allestimenti interni diversi, a seconda delle esigenze di ogni singolo futuro gestore.

La ristrutturazione generale prevede:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Programma urbanistico EUR – Castellaccio

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

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

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

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

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

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

Programma di riqualificazione dell'EUR

Nel corso del 2007, in esito alle previsioni contenute nel Protocollo d'intesa siglato con il Sindaco il 28 luglio 2004, è stato perfezionato da EUR S.p.A. e dal Dipartimento VI del Comune di Roma il "Programma di riqualificazione dell'EUR" che prevede:

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

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

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

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

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

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

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

Il progetto unitario della Centralità Locale della Laurentina: è in via di definizione la delibera specifica per l'avvio dell'Accordo di Programma suddetto. A dicembre 2006 EUR S.p.A., a conclusione della gara per l'individuazione dell'acquirente, ha stipulato con "CUMA 6" un contratto di vendita condizionato per l'area in questione.

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

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

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

Il piano di valorizzazione degli edifici prevede essenzialmente il cambio di destinazione d'uso con aumento del commerciale e dei servizi a scapito degli attuali uffici pubblici e l'aumento della superficie utile lorda (SUL) con la realizzazione di soppalchi.

Complessivamente si prevede:

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

Il piano della mobilità e della sosta individua i parcheggi relativi di pertinenza del Nuovo Centro Congressi, nonché quelli di pertinenza degli edifici societari per i quali è prevista la valorizzazione.

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

Nell'ambito di tale Piano EUR S.p.A. ha proposto, come prima attuazione, la realizzazione del parcheggio

interrato Piazzale Sturzo per la valorizzazione prevista al Palazzo dell'Arte Moderna. Per tale realizzazione è stato chiesto anche l'inserimento dello stesso nella procedura prevista dal Piano Parcheggio del Sindaco di Roma. Tale argomento viene peraltro trattato in un capitolo specifico della presente relazione.

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

Palazzo dell'Arte Antica

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

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

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

Palazzo dell'Arte Moderna

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

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

A dicembre 2007 è stato consegnato il 2° lotto al piano terra di mq. 3200, i cui lavori sono stati riavviati nei primi giorni del 2008, in quanto, sia per le mutate esigenze del futuro conduttore sia per tenere conto delle attuali normative urbanistiche e delle prescrizioni ricevute dalla Soprintendenza ai beni Architettonici di Roma, si è reso necessario procedere all'aggiornamento del progetto per l'ottenimento delle relative autorizzazioni (Soprintendenza e Comune) per le nuove destinazioni ad uso commerciale e servizi privati.

I lavori per il 3° lotto al primo piano di mq 1.750 con destinazione a pubblico esercizio (ristorante), e artigianato di servizio (sartoria), compresa la seconda scala esterna di sicurezza - gemella di quella già realizzata nel 2° lotto -, saranno avviati a gennaio per essere ultimati entro settembre del 2008.

Si prevede inoltre la definizione del 4° lotto al secondo piano di mq. 691, con destinazione ad uffici privati e attrezzature collettive (SPA) nel primo trimestre del 2008.

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

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

Progetto "TSP"

Il progetto è stato oggetto di diversi ampliamenti 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

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

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

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

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

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

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

Palazzo "ex Ristorante"

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

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

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

Palazzo dell'Archivio di Stato

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

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

Palazzo delle Tradizioni Popolari

Sono stati ultimati i lavori di risanamento strutturale di una porzione del piano seminterrato, e conclusi quelli di restauro conservativo di un'area in vetrocemento sottoporticata, meglio individuata tra Piazza Kennedy e Viale Lincoln; stanno altresì proseguendo le opere di ristrutturazione per la riqualificazione, ad uso commerciale, di alcuni locali posti ai piani seminterrato, terra e 1° piano a cura del cliente (PLEASURE).

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

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

Palazzo delle Scienze

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

Sono stati inoltre ultimati, a cura dei locatari, lavori di ristrutturazione in altre 3 porzioni del fabbricato ai piani seminterrato e terra.

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

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

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

Piscina delle Rose

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

Locali ex PICAR

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

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

Palazzo dei Congressi

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

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

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

Aree Verdi

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

- adeguamento della viabilità del Parco Lago eseguiti nella parte inferiore del Giardino delle Cascate;
- sostituzione dei n° 4 cancelli di accesso al Giardino delle Cascate con nuovi cancelli di linea designer;
- riqualificazione vegetazionale del Giardino delle Cascate.

- progettazione della riqualificazione infrastrutturale del 4° lotto del Parco Centrale del Lago.

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

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

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

Attività di valorizzazione commerciale

Al fine di analizzare le attività poste in essere dalla società, volte alla creazione di valore attraverso l'incremento della redditività degli immobili, si ritiene opportuno accennare brevemente alle principali condizioni dello scenario di riferimento (Fonte NOMISMA: Osservatorio sul mercato immobiliare.- III rapporto quadrimestrale 2007):

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

L'esercizio 2007 ha visto la società proseguire nella realizzazione degli investimenti immobiliari intrapresi nell'esercizio precedente a cui si sono aggiunti nuovi investimenti intrapresi nel corso dell'esercizio allo scopo di rendere possibile l'azione commerciale di messa a reddito degli immobili oggetto di ristrutturazione.

Le superfici locate nel corso dell'anno sono state in totale 21.445 mq con destinazione uffici/commerciale (compresi i rinnovi contrattuali), oltre a 4.188 mq di aree esterne con destinazione impianti sportivi e assimilati.

Va segnalato che nel corso del 2007 sono stati rilasciati da precedenti conduttori spazi per 7.012 mq. Alla fine dell'esercizio restano ancora liberi 3.640 mq, parte dei quali attualmente utilizzati da EUR S.p.A.

Anche nel corso del 2007 è proseguita l'attività di commercializzazione dei servizi di facilities agli immobili, ivi compresa la vendita del servizio di TSP. Sono inoltre proseguite le attività legate alle affissioni pubblicitarie.

Con riferimento all'analisi della redditività delle superfici in locazione immobiliare, si registra un rendimento complessivo lordo medio pari al 5,8 %, in leggero incremento rispetto ai rendimenti dell'esercizio 2006.

Considerazioni conclusive

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

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

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

Negli ultimi quattro esercizi EUR S.p.A. ha pertanto realizzato **utili complessivi pari a circa 58 milioni di euro**, realizzati a fronte di un patrimonio immobiliare, che, si ricorda ancora una volta, è composto solo per il 30% della sua superficie da fabbricati utilizzabili commercialmente, riveste in gran parte interesse storico - artistico - architettonico 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 2007, la Società ha continuato nel perseguimento di obiettivi già individuati nei precedenti esercizi, e cioè la realizzazione di un modello organizzativo rispondente alla corretta allocazione delle risorse, al contenimento dei costi e alla definizione di un quadro normativo più aderente alle attività societarie.

Le principali azioni effettuate nell'esercizio 2007 sono state:

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

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

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

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

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

- la diminuzione del numero totale dei dipendenti, pari a una persona (82 unità al 31 dicembre 2007 contro 83 unità al 31 dicembre 2006);
- il decremento di circa il 3 % del numero di ore relative al lavoro straordinario (comprese quelle di lavoro suppletivo e al netto del tempo libero) anche se il corrispettivo economico è leggermente superiore per effetto delle modifiche normative sulla forfettizzazione degli straordinari;
- il mantenimento dell'uso dello strumento del "distacco" che il 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 2007 nella situazione di distaccataria per tre unità e di distaccante per quattro dipendenti, con un saldo attivo, quindi, di una unità.

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

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

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

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

In data 11 giugno 2007, è stato siglato dall'azienda con le RSA aziendali un accordo per la definizione del fondo collettivo di previdenza complementare aziendale per il personale dipendente non dirigente, individuato in quello proposto da Ina Assitalia, come previsto dal Decreto Legislativo 252/05 per la gestione del trattamento di fine rapporto maturando dei lavoratori. Per il personale dirigente, è stato prescelto il fondo Previdai, già in essere dal 2001.

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

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

In seguito allo scorporo delle attività relative al Nuovo Centro Congressi e alle conseguenti deliberazioni del Consiglio di Amministrazione in data 21.12.2007, va evidenziato, come fatto di rilievo dell'esercizio 2008, il distacco di personale effettuato a far data dal 1 gennaio 2008 che vede un gruppo di 8 dipendenti (di cui 2 Dirigenti) costituire il nucleo della controllata EUR Congressi.

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

5. Commenti ai dati economici della Società

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il costo del lavoro, pari al 17% del valore della produzione (20% nel 2006) è diminuito di circa 620 mila euro, per effetto delle dinamiche analizzate all'interno del paragrafo dedicato al personale e per effetto di minori oneri legati agli incentivi all'esodo. I risultati della politica di ottimizzazione attuata nell'esercizio dovrebbero senza dubbio riflettersi anche negli esercizi futuri.

In conseguenza dei fattori sopra citati, il margine operativo lordo è passato da 14.575 migliaia di euro nel 2006 (44,24% del valore della produzione) a 16.435 migliaia di euro nel 2007 (46,96% del valore della produzione).

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

Gli stanziamenti a fondi rischi ed oneri si riferiscono al fondo manutenzione ciclica per 1.300 migliaia di euro (effettuato per ripartire equamente sui diversi esercizi la propria quota di competenza relativa agli oneri derivanti dallo svolgimento di tale attività) e per 5.249 migliaia di euro agli oneri futuri complessivi correlati all'operazione di conferimento del complesso immobiliare denominato "ex Velodromo Olimpico" e conseguenti all'Accordo di Programma sottoscritto con il Comune di Roma in data 25 giugno 2007.

Il saldo proventi/oneri diversi comprende principalmente l'ICI di competenza (1.722 migliaia di euro) oltre ad altre voci di minor importanza.

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

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

La gestione finanziaria ha registrato un saldo negativo di circa 820 mila euro, con un peggioramento pertanto di 555 mila euro rispetto al passato esercizio.

Tale peggioramento è dovuto soprattutto al maggior indebitamento nei confronti delle banche, resosi necessario per far fronte al volume degli investimenti (notevolmente aumentato rispetto agli esercizi precedenti) effettuati dalla Società nell'esercizio 2007.

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

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

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI

(importi in migliaia di Euro)		2006	2007
	Forniture	413	0
	Affitti attivi	27.681	30.399
	Locazioni temporanee	2.509	1.883
	Servizi di Facility Management	516	1.675
	Servizi tecnologici	1.089	645
	Altri ricavi ordinari	589	398
A.-	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	32.797	35.000
	Ricavi da rinegoziazione contratti (non ripetibili)	-	0
	Altri ricavi ordinari (non ripetibili)	-	0
	Contributi in conto esercizio	150	0
B.-	Valore della produzione da locazioni e servizi	32.947	35.000
	Consumi di materie e servizi esterni	(11.777)	(12.590)
C.-	Valore aggiunto	21.170	22.410
	<i>% Valore aggiunto/Valore della produzione</i>	<i>64,25%</i>	<i>64,03%</i>
	Costo del lavoro	(5.792)	(5.432)
	Incentivi esodo	(803)	(543)
D.-	Margine operativo lordo	14.575	16.435
	<i>% MOL/Valore della produzione</i>	<i>44,24%</i>	<i>46,96%</i>
	Ammortamenti	(6.240)	(6.695)
	Altri stanziamenti rettificativi	(700)	(450)
	Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(2.138)	(6.549)
	Saldo proventi e oneri diversi	(2.241)	(2.462)
E.-	Risultato operativo	3.256	279
	<i>% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %</i>	<i>9,88%</i>	<i>0,80%</i>
	Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(265)	(820)
	Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
F.-	Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte	2.991	(541)
	<i>% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.</i>	<i>9,08%</i>	<i>-1,54%</i>
	Proventi ed oneri straordinari	18.018	23.368
G.-	Risultato prima delle imposte	21.009	22.827
	<i>% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione</i>	<i>63,77%</i>	<i>65,22%</i>
	Imposte sul reddito	(904)	(950)
H.-	Utile (perdita) del periodo	20.105	21.877
	<i>% Risultato del periodo/Valore della produzione</i>	<i>61,02%</i>	<i>62,51%</i>

6. Commenti ai dati patrimoniali e finanziari della Società

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TAVOLA DI RENDICONTO FINANZIARIO

(importi in migliaia di Euro)

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

7. Rapporti con imprese controllate ed altre parti correlate

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

Nel corso dell'esercizio 2006, EUR S.p.A. ha costituito una Newco ("EUR Congressi S.r.L.") per la quale la Società ha provveduto al versamento integrale del 100% del capitale sociale (10 mila euro).

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

- i crediti di EUR al 31 dicembre 2007, ammontano ad euro 413 mila (commerciali);
- i debiti di EUR al 31 dicembre 2007 nei confronti del suddetto Ministero ammontano a 4,5 milioni di euro (per dividendi a valere sull'utile d'esercizio 2006);
- i ricavi dell'esercizio 2007 ammontano ad euro 156 mila (commerciali);
- non si rilevano, per l'esercizio 2007, costi riferibili a rapporti con il suddetto Ministero.

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

- i crediti di EUR al 31 dicembre 2007, ammontano ad euro 5.970 migliaia (commerciali);
- i debiti di EUR nei confronti del suddetto Ente Locale ammontano a 500 mila euro (per dividendi a valere sull'esercizio 2006);
- i ricavi dell'esercizio 2007 ammontano ad euro 8.963 migliaia (locazioni e manutenzioni);
- non si rilevano, per l'esercizio 2007, costi riferibili a rapporti con il suddetto Ente Locale.

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

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

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

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

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

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

Si prevede inoltre di svolgere le seguenti attività:

- la progettazione e la realizzazione della riqualificazione del 1° lotto Parco del Turismo zona compresa tra viale di Val Fiorita e via Romolo Murri;
- la progettazione e la realizzazione dell'impianto di illuminazione della scalinata che collega Viale Egeo con Viale SS Pietro e Paolo;
- la realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica del viale centrale del Parco degli Eucalipti;
- il rifacimento e la messa a norma della centrale di sollevamento delle acque delle cascate EUR;
- il rifacimento degli impianti idrici e idroelettrici delle fontane ornamentali di EUR S.p.A., ubicate in via Civiltà del Lavoro e nel piazzale delle Nazioni Unite.

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

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

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

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

Pur non essendo emersi a tal proposito effetti sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2007, gli Amministratori hanno proceduto a richiedere informazioni al Prefetto ed alla Società Italiana per le Condotte d'Acqua S.p.A., ad informare i Soci, nonché ad analizzare la vicenda sulla base di specifici pareri acquisiti da primari professionisti

in materia amministrativa e civile, al fine di valutare le eventuali conseguenze riconducibili ad EUR S.p.A. ed alle società da essa controllate o a questa collegate.

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

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

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

In aggiunta a quanto finora evidenziato, si segnala che nel corso del 2007 la Società non ha posseduto azioni proprie, né tramite società fiduciarie o interposta persona. La società non ha sedi secondarie.

La presente relazione sulla gestione è stata predisposta in ossequio a quanto previsto dal codice civile a corredo del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2007.

10. Proposta di destinazione del risultato di esercizio

In conformità con quanto previsto dallo Statuto sociale e dalla vigente normativa, il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea degli Azionisti di destinare l'utile di esercizio, pari a 21.876.426 euro, come segue:

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

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 31/12/2007**

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	2007	2006
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
2) Costi di ricerca, sviluppo pubblicita'	209.736	245.008
3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.	81.183	88.869
4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.	9.649	12.034
5) Avviamento	10.000	20.000
7) Altre immobilizzazioni immateriali	28.515	38.020
I) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	339.083	403.931
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Terreni e fabbricati	682.056.785	687.193.056
2) Impianti e macchinario	9.693.791	12.038.413
4) Altri beni	1.486.671	1.568.537
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	25.212.635	13.604.570
II) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	718.449.882	714.404.576
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
1) Partecipazioni in:		

<i>a) imprese controllate</i>	10.000	10.000
<i>b) imprese collegate</i>	23.140.000	600.000
<i>d) altre imprese</i>	265.000	265.000
1) TOTALE Partecipazioni in:	23.415.000	875.000
2) Crediti (immob. finanziarie) verso:		
<i>d) altri esigibili oltre es. succ.</i>	2.158.775	2.169.758
2) TOTALE Crediti (immob. finanziarie) verso:	2.158.775	2.169.758
3) Altri titoli (immob. finanziarie)	0	0
III) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	25.573.775	3.044.758
B) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	744.362.740	717.853.265

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

<i>a) Crediti v/clienti entro es. successivo</i>	23.971.164	13.709.579
<i>a) TOTALE Crediti v/clienti entro es. successivo</i>	23.971.164	13.709.579
3) Imprese collegate		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	9.467.179	108.985
3) TOTALE Imprese collegate	9.467.179	108.985
4 bis) Tributari		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	1.052.738	516.457
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	7.185	170.882
4) TOTALE Tributari	1.059.923	687.339
4 ter) Imposte anticipate	444	0
5) Altri (circ.):		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	18.965.242	40.352.325

<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	26.192.765	117.930
5) TOTALE Altri (circ.):	45.158.007	40.470.255
II) TOTALE CREDITI (Att. circ.) VERSO:	79.656.717	54.976.158
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) Depositi bancari e postali	53.923	1.917.351
2) Assegni	47.400	40.000
3) Denaro e valori in cassa	11.434	16.959
IV) TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	112.757	1.974.310
C) TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	79.769.474	56.950.468
D) RATEI E RISCONTI		
2) Altri ratei e risconti	98.452	134.646
D) TOTALE RATEI E RISCONTI	98.452	134.646
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	824.230.666	774.938.379

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	2007	2006
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	645.248.000	645.248.000
IV) Riserva legale	2.705.921	1.700.641
VII) Altre riserve	37.328.803	23.228.474
IX) Utile (perdita -) dell' esercizio	21.876.426	20.105.608
A) TOTALE PATRIMONIO NETTO	707.159.150	690.282.723
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
1) Fondi trattamento quiescenza obbl. sim.	126.580	98.664

2) Fondi per imposte	1.038.253	125.000
3) Altri acc.ti e fondi	7.000.383	2.002.307
B) TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	8.165.216	2.225.971
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	1.585.356	1.813.991
D) DEBITI		
3) Debiti verso banche:		
<i>a) esigibili entro es. succ.</i>	30.304.273	7.580.210
<i>b) esigibili oltre es. succ.</i>	0	1.046.556
3) TOTALE Debiti verso banche:	30.304.273	8.626.766
5) Acconti (da clienti)		
<i>a) esigibili entro es. succ.</i>	154.329	81.423
<i>b) esigibili oltre es. succ.</i>	0	0
5) TOTALE Acconti (da clienti)	154.329	81.423
6) Debiti verso fornitori		
<i>a) Debiti verso fornitori entro es. successivo</i>	22.464.922	13.095.773
6) TOTALE Debiti verso fornitori	22.464.922	13.095.773
8) Debiti verso imprese controllate		
<i>a) esigibili entro es. succ.</i>	489	0
<i>b) esigibili oltre es. succ.</i>	0	0
8) TOTALE Debiti verso imprese controllate	489	0
9) Debiti verso imprese collegate		
<i>a) esigibili entro es. succ.</i>	2.790.568	2.954.662
9) TOTALE Debiti verso imprese collegate	2.790.568	2.954.662
10) Debiti verso controllanti:		

<i>a) esigibili entro es. succ.</i>	4.500.000	4.500.000
<i>b) esigibili oltre es. succ.</i>	0	0
10) TOTALE Debiti verso controllanti:	4.500.000	4.500.000
11) Debiti tributari		
<i>a) esigibili entro es. succ.</i>	6.033.211	5.588.885
11) TOTALE Debiti tributari	6.033.211	5.588.885
12) Debiti verso Istituti previdenziali:		
<i>a) esigibili entro es. succ.</i>	493.452	459.839
12) TOTALE Debiti verso Istituti previdenziali:	493.452	459.839
13) Altri debiti:		
<i>a) esigibili entro es. succ.</i>	1.990.504	9.722.120
<i>b) esigibili oltre es. succ.</i>	430.453	255.406
13) TOTALE Altri debiti:	2.420.957	9.977.526
D) TOTALE DEBITI	69.162.201	45.284.874
E) RATEI E RISCONTI		
2) Altri ratei e risconti	38.158.743	35.330.820
E) TOTALE RATEI E RISCONTI	38.158.743	35.330.820
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	824.230.666	774.938.379

CONTI D' ORDINE**2007****2006****1) GARANZIE PRESTATE**

1) Fidejussioni - avalli:

d) favore di altri 37.925.624 3.174.2621) TOTALE Fidejussioni - avalli: **37.925.624** **3.174.262**

3) Garanzie reali:		
<i>d) favore di altri</i>	0	11.930.219
3) TOTALE Garanzie reali:	0	11.930.219
1) TOTALE GARANZIE PRESTATE	37.925.624	15.104.481
2) ALTRI RISCHI - IMPEGNI - BENI DI TERZI C/O L'IMPR.		
2) Impegni	0	17.277
3) Beni di terzi presso l'impresa	1.549	1.549
2) TOTALE ALTRI RISCHI - IMPEGNI - BENI DI TERZI C/O L'IMP	1.549	18.826
TOTALE CONTI D' ORDINE	37.927.173	15.123.307

CONTO ECONOMICO	2007	2006
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi vendite e prestazioni	34.999.468	32.796.890
5) Altri ricavi e proventi (attività ord.)	1.711.418	1.609.561
A) TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	36.710.886	34.406.451
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) materie prime suss. cons. merci	214.659	401.652
7) servizi	13.394.921	12.003.070
8) per godimento di beni di terzi	298.093	477.293
9) per il personale:		
<i>a) salari e stipendi</i>	4.243.801	4.571.578
<i>b) oneri sociali</i>	1.159.946	1.200.785
<i>c) trattamento di fine rapporto</i>	102.089	269.365

<i>d) trattamento di quiescenza e simili</i>	153.749	0
<i>e) altri costi</i>	621.168	878.150
9) TOTALE per il personale:	6.280.753	6.919.878
10) ammortamenti e svalutazioni		
<i>a) ammort. immobilizz. immateriali</i>	182.301	276.962
<i>b) ammort. immobilizz. materiali</i>	6.512.264	5.962.761
<i>d1) svalutaz. crediti (attivo circ.)</i>	450.000	700.000
10) TOTALE ammortamenti e svalutazioni	7.144.565	6.939.723
12) accantonamento per rischi	0	400.000
13) altri accantonamenti	6.549.156	1.738.000
14) oneri diversi di gestione	2.549.583	2.269.887
B) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	36.431.730	31.149.503
A-B) TOTALE DIFF. TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE	279.156	3.256.948

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

16) Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)		
<i>a) proventi fin. (int.) da crediti immobilizz.</i>	0	0
<i>a1) da imprese controllate</i>	0	0
<i>a2) da imprese collegate</i>	0	0
<i>a3) da imprese controllanti</i>	0	0
<i>a4) da altri</i>	0	0
<i>b) prov. finanz. da titoli (non part.) iscritti n. im</i>	0	35.095
<i>c) prov. finanz. da titoli (non part.) iscritti n.at.</i>	0	0
<i>d) proventi finanz. diversi dai precedenti</i>		
<i>d1) da imprese controllate</i>	0	0

<i>d2) da imprese collegate</i>	0	0
<i>d3) da controllanti</i>	0	0
<i>d4) da altri</i>	45.857	107.150
<i>d) TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti</i>	45.857	107.150
16) TOTALE Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)	45.857	142.245
17) interessi (pass.) e oneri finanziari da:		
<i>d) debiti verso banche</i>	850.265	402.054
<i>f) altri debiti</i>	15.725	5.072
17) TOTALE interessi (pass.) e oneri finanziari da:	865.990	407.126
15+16-17) TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-820.133	-264.881

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

20) Proventi straordinari (extra attivita' ord.)		
<i>a) plusvalenze da alienazioni</i>	23.297.261	17.157.185
<i>b) altri proventi straordinari</i>	719.726	1.883.723
20) TOTALE Proventi straordinari (extra attivita' ord.)	24.016.987	19.040.908
21) Oneri straordinari (extra attivita' ord.)		
<i>a) minusv. alienazioni immobilizzazioni</i>	0	0
<i>c) altri oneri straord. (non rientr. n. 14)</i>	649.131	1.023.433
21) TOTALE Oneri straordinari (extra attivita' ord.)	649.131	1.023.433
20-21) TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	23.367.856	18.017.475
A-B±C±D±E TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE	22.826.879	21.009.542

22) Imposte sul reddito dell'esercizio		
<i>a) imposte correnti</i>	37.200	903.934
<i>b) imposte differite</i>	913.253	

22) TOTALE Imposte sul reddito dell'esercizio	950.453	903.934
26) UTILE DELL' ESERCIZIO	21.876.426	20.105.608

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 31/12/2007

Premessa

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

Nella predisposizione del bilancio d'esercizio sono stati utilizzati i criteri stabiliti dal codice civile, interpretati ed integrati, ove necessario, dai principi contabili predisposti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili 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 n. 78/660). Ai sensi dell'art. 28 D.Lgs. 127/1991, la Società non ha redatto il bilancio consolidato perché il bilancio dell'unica società controllata risulta essere irrilevante ai fini della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico di EUR S.p.A..

Per quanto riguarda l'attività della società, i rapporti con società controllanti, controllate e collegate, i fatti di rilievo occorsi dopo la chiusura dell'esercizio nonché la tavola di rendiconto finanziario, si rinvia a quanto indicato nella relazione sulla gestione predisposta dagli amministratori secondo quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile.

Criteri di formazione

Il bilancio è conforme al dettato degli 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 31/12/2007 e nella valutazione delle voci del bilancio stesso sono ispirati a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

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

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente 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 rettifiche 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'1,6579% ed il 2,89%.

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

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

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

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

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e

strategico da parte della società.

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

Crediti

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

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale rappresentativo del valore di estinzione.

Ratei e risconti

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

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

Impegni, garanzie e rischi

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

Imposte dell'esercizio

Le imposte correnti sono calcolate sulla base degli oneri d'imposta da assolvere, in applicazione della vigente normativa fiscale e sono espresse 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 il loro pagamento non sia improbabile.

Riconoscimento ricavi e costi

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

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

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

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

Dati sull'occupazione

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

Organico	31/12/2006	31/12/2007	Differenze	Medio
Dirigenti	9	10	+1	9
Quadri	7	8	+1	8
Impiegati	67	64	-3	67
TOTALE	83	82	-1	

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

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Di seguito si evidenziano i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni in esame alla data del 31 dicembre 2007:

	Costi di impianto ed ampliam.	Costi ricerca sviluppo e pubblicità	Diritti brevetto ind. e util. opere ingegno	Concess. licenze e marchi	Avviamento	Altre immobilizz. immateriali	Totale
31.12.06	0	245	89	12	20	38	404
- Costo	178	1.700	365	24	50	48	2.365
- F.do Ammort.	-178	-1.455	-276	-12	-30	-10	-1.961
Riclassifiche	0	0	0	0	0	0	0
Incr.al 31.12.07	0	90	27	0	0	0	117
Ammortamenti	0	-125	-35	-2	-10	-10	-182
Dismissioni	0	0	0	0	0	0	0
- Costo	178	1.790	392	24	50	48	2.482
- F.do ammort.	-178	-1.580	-311	-14	-40	-20	-2.143
31.12.07	0	210	81	10	10	28	339

Spese ricerca sviluppo e pubblicità

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

Diritti di brevetto e di utilizzazione di opere dell'ingegno

Gli incrementi sono conseguenti all'acquisizione di nuovi programmi software. In particolare, la società ha completato l'acquisto del programma di gestione integrata dei cicli aziendali ed ha acquisito programmi di realizzazione grafica.

Avviamento

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

II. Immobilizzazioni materiali

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

Di seguito si evidenziano i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni in esame alla data del 31 dicembre 2007:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altri beni	Immobilizz. In corso e acconti	Totale
31.12.06	687.193	12.039	1.569	13.604	714.405
- Valore capitale	701.493	20.779	3.425	13.604	739.301
- Rivalutazioni	0	0	0	0	0
- (F.do amm. ec.-tecnico)	(14.300)	(8.740)	(1.856)	0	(24.896)
- (F.do amm. anticipato)	0	0	0	0	0
Incrementi al 31.12.07	19.322	590	317	13.065	33.294
Riclassifiche	11	0	0	(11)	0
- Valore capitale	11	0	0	(11)	0
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	0	0	0
- F.do amm. anticipato	0	0	0	0	0
Ammortamenti	(3.182)	(2.932)	(399)	0	(6.513)
Dismissioni	(21.287)	(3)	0	(1.446)	(22.736)
- Valore capitale	(23.981)	(14)	0	(1.446)	(25.441)
- F.do amm. ec.-tecnico	2.694	11	0	0	2.705
- F.do amm. anticipato	0	0	0	0	0
- (Valore capitale)	696.845	21.355	3.742	25.212	747.154
- (Rivalutazioni)	0	0	0	0	0
- F.do amm. ec.-tecnico	(14.788)	(11.661)	(2.255)	0	(28.704)
- F.do amm. anticipato	0	0	0	0	0
31.12.07	682.057	9.694	1.487	25.212	718.450

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

Per ulteriori dettagli sull'operazione si rinvia a quanto già esposto nella relazione sulla gestione.

L'incremento delle immobilizzazioni materiali, pari a 33.294 migliaia di euro (e la relativa ripartizione, tenuto conto delle riclassifiche) è dovuto a:

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

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

1. terreni e fabbricati:

- a) euro 2.901 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Antica;
- b) euro 4.934 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Moderna;
- c) euro 937 mila per la ristrutturazione della Piscina delle Rose;
- d) euro 720 mila per la ristrutturazione del Salone delle Fontane;
- e) euro 4.437 migliaia per la ristrutturazione del Palazzo degli Uffici;
- f) euro 1.219 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo delle Tradizioni Popolari;
- g) euro 771 mila per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo delle Scienze;
- h) euro 728 mila per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dei Congressi;
- i) euro 165 mila per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo della Civiltà Italiana;
- j) euro 367 mila per le spese di ristrutturazione degli Archivi di Stato;
- k) euro 168 mila per le spese di ristrutturazione del Palazzo ex Ristorante;
- l) euro 269 mila per la ristrutturazione del Palalottomatica;
- m) euro 1.235 migliaia per le spese sostenute per la riqualificazione di alcune zone comprese nel parco, già iscritte nel precedente esercizio tra le immobilizzazioni in corso per euro 11 mila;
- n) euro 475 mila per la ristrutturazione dell'immobile Ristorante Luneur;
- o) euro 7 mila per spese di manutenzione straordinaria sostenute su altri immobili.

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

2. impianti e macchinari:

- a) euro 316 mila per impianto condizionamento Palazzo Uffici;
- b) euro 76 mila per l'impianto anti-incendio Palazzo Arte Moderna;
- c) euro 57 mila per la realizzazione dell'impianto di condizionamento del Palazzo delle Scienze;
- d) euro 44 mila per il Nocc del Palazzo Uffici;
- e) euro 33 mila per l'impianto controllo accessi Palazzo Uffici;
- f) euro 19 mila per la TLH del Palazzo Arte Moderna;

- g) euro 13 mila per il TSP (Territorial Security Project);
- h) euro 32 mila per ulteriori investimenti in impianti (impianti condizionamento, elettrici, rete WiFi, ecc.)

3. altri beni:

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

4. immobilizzazioni in corso e acconti:

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

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

III. Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

	Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2007	Differenza
	875	23.415	22.450

Descrizione	Valore 31/12/2006	Incremento	Decremento	31/12/2007
Imprese controllate	10			10
Imprese collegate	600	22.540		23.140
Altre	265			265
Totali	875	22.540		23.415

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

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

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

Le partecipazioni sono così rappresentate:

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

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

Denominazione	Città o Stato Estero	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	%	Valore
Marco Polo S.p.a.	Roma	894	1.818	31	33	600
Aquadrome S.r.l.	Roma	500	46.000		49	22.540
Eur Congressi S.r.l.	Roma	10	10	-1	100	10
Fond. Pal.Civ.Italiana	Roma	500	575	9	50	250

La Fondazione non ha scopo di lucro ma quello di ideare e gestire attività museali, artistiche e culturali finalizzate alla riqualificazione urbana del territorio del Comune di Roma. In caso di scioglimento, il patrimonio sarà devoluto, proporzionalmente ai conferimenti da ciascuno effettuati, ai soci fondatori 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 31/12/2006	Saldo al 31/12/2007	Differenza
2.170	2.159	-11

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

L'importo residuo è costituito da depositi cauzionali.

C) Attivo circolante

II. Crediti

Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2007	Differenza
54.976	79.657	24.681

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

Il saldo dei crediti è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti (netti)	23.971			23.971
Verso imprese collegate	9.467			9.467
Crediti tributari	1.053	7		1.060
Crediti verso altri	18.966	26.193		45.159
Totali	53.457	26.200		79.657

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

I crediti al 31/12/2007 sono così costituiti:

	Saldo al 31/12/06	Saldo al 31/12/07	Differenza
Crediti documentati da fatture	14.939	25.025	10.086
Crediti per fatture da emettere	539	1.081	542
Rettifica crediti per n/c da emettere	-103	- 19	84
Fondo svalutazione crediti	-1.665	-2.115	-450
Crediti verso imprese collegate	109	9.467	9.358
Crediti tributari	687	1.060	373
Verso altri	40.470	45.158	4.688
Totali	54.976	79.657	24.681

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

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

I crediti tributari sono così costituiti:

	Saldo al 31/12/06	Saldo al 31/12/07	Differenza
Crediti vs l'Erario per riten. Subite	16	7	-9
Crediti verso l'Erario per ires	671	171	-500
Crediti verso l'Erario per irap	0	882	882
Erario c iva	0	0	0
Totali	687	1.060	373

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.

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

I crediti verso altri sono così suddivisi:

	Saldo al 31/12/06	Saldo al 31/12/07	Differenza
Inail per acconti	32	34	2
Anticipi a fornitori	436	290	-146
Invim 1991	682	682	0
Invim 1991 interessi	474	493	19
Invim 1983	447		-447
Invim 1983 interessi	599	587	-12
Cred.concessionario per risol.	9.836		-9.836
Altri	27.964	43.073	15.109
Totali	40.470	45.158	4.688

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

Nella voce “altri crediti” sono iscritti:

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

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2007	Differenza
1.974	113	-1.861

Le disponibilità sono così suddivise:

Descrizione	Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2007	Differenza
Depositi bancari e postali	1.917	54	-1.863
Assegni	40	47	7
Denaro/altri valori in cassa	17	12	-5
Totali	1.974	113	-1.861

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

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2007	Differenza
135	98	-37

Non sussistono, al 31/12/2007, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.
Per la gran parte si riferiscono a costi sostenuti per servizi non di competenza dell'esercizio.

Passività

A) Patrimonio netto

	Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2007	Differenza
	690.283	707.159	16.876

Descrizione	31/12/2006	Incrementi	Decrementi	31/12/2007
Capitale	645.248			645.248
Riserva legale	1.701	1.005		2.706
Altre riserve	1.329			1.329
Riserva straordinaria	21.899	14.101		36.000
Utile (perdita) dell'esercizio	20.106	21.876	-20.106	21.876
Totali	690.283	36.982	-20.106	707.159

La variazione intervenuta nelle singole voci del patrimonio netto per gli anni 2005, 2006 e 2007 è allegata alla presente nota integrativa (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	2.706	B			
Altre riserve	1.329	A, B, C			
Riserva straordinaria	36.000	A, B, C			

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

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

neutralità fiscale dell'operazione stessa, non possono essere considerate in ogni caso tassabili.

La riserva legale e quella straordinaria di Euro, rispettivamente, 2.706 migliaia e 36.000 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 2006 per euro 5 milioni.

B) Fondi per rischi e oneri

La movimentazione è la seguente:

	Saldo al 31/12/2006	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2007
	2.226	7.490	1.551	8.165
Descrizione		Incrementi	Decrementi	
Fondo T.F.M.		99	28	127
Fondo imposte		125		125
Fondo imposte differite			913	913
F.do manutenz.programmate	1.114	1.300	1.538	876
F.do rischi contenzioso	409			409
F.do rischi contenz.dipend.	479		13	466
Fondo altri oneri futuri			5.249	5.249
Totali	2.226	7.490	1.551	8.165

Il fondo rischi contenzioso è stato stanziato nei precedenti esercizi per questioni attinenti la gestione dell'ex Ente.

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

- euro 28 mila per fondo T.F.M. amministratori;
- euro 913 mila per le imposte differite (irap) conseguenti alla rateizzazione della plusvalenza (vedi avanti nel paragrafo relativo alla fiscalità);
- euro 1.300 migliaia per spese di manutenzione ciclica (vedi avanti tra gli accantonamenti per il commento);
- euro 5.249 migliaia a fronte degli oneri complessivi correlati all'operazione di conferimento e conseguenti all'accordo di programma sottoscritto con il Comune di Roma il 25 giugno 2007 e pubblicato sul BURL del 20 settembre 2007. Con detto accordo l'Eur si è impegnata a cedere gratuitamente al Comune di Roma alcune aree di proprietà nonché ad erogare un contributo per la realizzazione della "Casa del Ciclismo". Dette impegni sono strumentali alla realizzazione del "Programma di interventi per il recupero e la trasformazione del Velodromo" che verrà realizzato attraverso la Aquadrome S.r.l..

Il decremento è così composto:

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

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2007	Differenza
1.814	1.585	-229

La variazione è così costituita:

Saldo iniziale	1.814
Incremento per accantonamento dell'esercizio	46
Acconti pagati nel 2006	-96
Decremento per utilizzo dell'esercizio	-179
Totale	1.585

Il TFR accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2007 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti ai dipendenti.

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

Si specifica che a seguito della Riforma della previdenza complementare, n. 76 lavoratori hanno scelto, con percentuali differenti, di destinare agli appositi Fondi il TFR che è maturato dall'1/7/2007, mentre gli altri 9 lavoratori hanno deciso per un suo mantenimento in azienda, con conseguente obbligo per l'Eur di versare dette ultime somme nel Fondo gestito dall'Inps.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2007	Differenza
45.285	69.162	23.877

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche	30.304			30.304
Acconti	154			154
Debiti verso fornitori	22.465			22.465
Debiti vs imprese collegate	2.791			2.791
Debiti vs controllante	4.500			4.500
Debiti tributari	6.033			6.033
Debiti verso istituti di previdenza	494			494
Altri debiti	1.991	430		2.421
Totali	68.732	430		69.162

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2007 esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

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

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

I "Debiti verso imprese collegate" sono relative ai servizi prestati dalla società Marco Polo S.p.a.

fino alla data di chiusura dell'esercizio.

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

Nei "Debiti tributari" sono inclusi:

- euro 2.351 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 3.442 migliaia per l'IVA a debito alla data di chiusura dell'esercizio;
- euro 240 mila per ritenute operate su compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi.

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

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

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2007	Differenza
35.331	38.159	2.828

Rappresentano le partite di collegamento tra gli esercizi, conteggiate col criterio della competenza temporale. Al 31/12/2007, i risconti aventi durata superiore a cinque anni ammontano a 3.186 migliaia di euro, relativi alla cessione del diritto d'uso del Palazzo dello Sport per il periodo 2013 – 2016.

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

- contributo in conto capitale (pari a 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 7.491 migliaia);
- affitti attivi di competenza dell'esercizio 2008 (euro 6.179 migliaia).

Conti d'ordine

Le fideiussioni prestate sono le seguenti:

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

Un'ulteriore fideiussione di euro 7 mila è stata prestata a garanzia di impegni contrattuali. L'ipoteca a favore dell'Ina è stata cancellata dopo il pagamento dell'ultima rata di mutuo. Presso la società è inoltre depositato un libretto di terzi a garanzia (euro 2 mila).

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

Conto economico

A) Valore della produzione

	Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2007	Differenza
	34.406	36.711	2.305
Descrizione	31/12/2006	31/12/2007	Differenza
Ricavi vendite e prestazioni	32.797	35.000	2.203
Altri ricavi e proventi	1.609	1.711	102
Totale	34.406	36.711	2.305

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

Ricavi attività tipica	31/12/2007	31/12/2006	Differenza
FITTO FABBRICATI	29.539	26.820	2.719
FORNITURE	0	413	-413
PROVENTI EROGAZIONE ACQUA	201	226	-25
PROVENTI LOCAZIONI TEMPORANEE	1.883	2.509	-626
DIRITTI CONCESSIONE PALASPORT	860	860	0
FACILITIES	1.631	303	1.328
CONTRIBUTI IN C/ESERCIZIO	0	150	-150
SERVIZI PUBBLICITARI	103	258	-155
SERVIZI TECNOLOGICI	689	1.302	-613
RIMBORSI SPESE	1.312	1.037	275
RIADDEBITO PERSONALE	306	325	-19
ROYALTIES	93	105	-12
ALTRI	94	98	-4
Totale	36.711	34.406	2.305

B) Costi della produzione

	Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2007	Differenza
	31.150	36.432	5.282
Descrizione	31/12/2006	31/12/2007	Differenza
Materie prime, sussidiarie e merci	402	215	-187
Servizi	12.003	13.395	1.392
Godimento di beni di terzi	477	298	-179
Salari e stipendi	4.572	4.244	-328
Oneri sociali	1.201	1.160	-41
Trattamento di fine rapporto	269	256	-13
Altri costi del personale	878	621	-257
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	277	182	-95
Ammortamento immobilizzazioni materiali	5.963	6.512	549
Svalutazione crediti	700	450	-250
Accantonamento rischi	400	0	-400
Altri accantonamenti	1.738	6.549	4.811
Oneri diversi di gestione	2.270	2.550	280
Totali	31.150	36.432	5.282

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

I costi per materie prime e sussidiarie sono rappresentati da oneri sostenuti per materiale di cancelleria e di consumo.

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

Descrizione	31/12/2006	31/12/2007	Differenza
Utenze idriche	59	99	40
Utenze elettriche	1.750	2.085	335
Utenze telefoniche	150	121	-29
Utenze gas	230	100	-130
Vigilanza	1.053	1.033	-20
Pulizie	515	421	-94
Facchinaggi	253	236	-17
Servizi audiovisivi	198	52	-146
Servizi facilities	85	102	17
Servizi stampa	73	72	-1
Servizi sanitari	41	30	-11
Rifiuti	61	84	23
Ticket rest.	122	119	-3
Personale distaccato	255	221	-34
Viaggi e trasferte	59	90	31
Consulenze tecnico/legali	748	809	61
CoCo.pro. e oneri sociali	249	152	-97
Formazione	21	21	0
Revisione e certificazione	59	71	12
Allestimenti cartellonistica	7	6	-1
Pubblicità e sponsorizzazioni	644	576	-68
Manifestazioni e fiere	197	272	75
Assicurazione RCT e incendi e varie	379	336	-43
Spese legali e notarili	373	800	427
Compenso comitati	44	44	0
Compenso CdA	535	535	0
Assistenza Cda	45	90	45
Accantonamento TFM	28	28	0
Compenso sindaci	76	75	-1
Oneri sociali su compensi	31	40	9
Servizi di terzi	118	111	-7
Gestione TLH	745	713	-32
Gestione TSP	150	108	-42

Spese C.S.A. Razionalista	156		-156
Manutenzioni parchi e giardini	1.392	1.525	133
Manutenzione ordinaria edifici	63	165	102
Manutenzione ordinaria edifici storici	624	1.453	829
Manutenzione macchinari	119	83	-36
Inserzioni non pubblicitarie		50	50
Manutenzione TLH	70	29	-41
Agg.to programmi software	184	320	136
Oneri bancari	24	29	5
Varie	18	91	73
Totali	12.003	13.395	1.392

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

Spese per godimento di beni di terzi

Si tratta delle spese sostenute per il noleggio di beni (furgoni e autoveicoli, macchinari, arredi, ecc.) e per locazioni uso foresteria. L'importo complessivo ammonta a Euro 298 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 621 mila sono costituiti da incentivi all'esodo (euro 543 mila), da spese per polizze, assicurazioni e da altre minori.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali e svalutazioni.

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

Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2007	Differenza
6.940	7.145	205

L'accantonamento per svalutazione dei crediti di euro 450 mila è stato effettuato a fronte di un'analisi della situazione dei crediti della società e di un'attenta valutazione del rischio di esigibilità, tenendo altresì conto delle condizioni economiche generali e di settore.

Accantonamenti per rischi ed altri accantonamenti

Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2007	Differenza
2.138	6.549	4.411

E' stato accantonamento un importo di euro 1.300 migliaia a fronte delle spese di manutenzione ciclica degli immobili.

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

Si tratta delle spese di manutenzione ciclica che la Società, al fine di mantenere in piena efficienza il proprio patrimonio immobiliare, sostiene costantemente. Tuttavia, al fine di evitare i rischi

derivanti da possibili oscillazioni nel corso degli esercizi, si è ritenuto opportuno approntare detto fondo, oggi stimabile in modo più ragionevole, grazie all'esperienza acquisita nel corso degli anni passati.

Il fondo accantonato è stato utilizzato per euro 1.538 mila, di cui euro 849 mila per manutenzione di immobili storici ed euro 689 mila per la manutenzione dei restanti immobili.

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

Oneri diversi di gestione

Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2007	Differenza
2.270	2.550	280

Si riporta di seguito il dettaglio:

Descrizione	31/12/2006	31/12/2007	Differenza
Beneficenza	13	21	8
Quote associative	110	104	-6
Libri e pubblicazioni	38	58	20
Contr. Centro St. Arch.Razional.	0	41	41
Spese Fondaz.e teatro opera	250	250	0
Tasse CC GG CCIAA	10	1	-9
Passi carrabili	5	5	0
Imposta registro	142	210	68
Ici	1.690	1.722	32
Diritti amministrativi vari		107	107
Sanzioni		15	15
Varie	11	16	5
Totale	2.270	2.550	280

Per le modalità di calcolo dell'Ici si rammenta che essa viene determinata, per gli immobili "storici", con le agevolazioni della 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 31/12/2006	Saldo al 31/12/2007	Differenza
-265	-820	555

Altri proventi finanziari

Descrizione	
Interessi bancari e postali	26
Interessi invim	19
Interessi mora	1
Totale	46

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione

Interessi bancari	850
Interessi mora	8
Interessi altri	8
Totale	866

Gli interessi su finanziamenti rappresentano gli oneri di competenza dell'esercizio maturati sul mutuo stipulato già dall'ex Ente 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 31/12/2006	Saldo al 31/12/2007	Differenza
	18.017	23.368	5.351
Descrizione			
Plusvalenze		23.297	
Sopravvenienze attive		720	
Oneri straordinari		-649	
Totale		23.368	

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

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

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

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

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

Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2007	Differenza
	904	950	46

Imposte	31/12/2007
Imposte correnti:	
IRAP	
IRAP	37
Imposte sostitutive	
Imposte differite	913
IRAP	
Totale	950

Fiscalità differita e anticipata

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

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

4/5 plusvalenza	Aliquota irap	Imposte differite
18.638	3,9%+1%	913

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

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	21.876	
Onere fiscale teorico (%)	33	7.219
Variazioni in aumento:		
Spese relative a imm.storici, parchi e giardini rend.cat.imm.storici	7.853	
Spese operaz.conferimento	4.249	
Ici	1.722	
Acc.to manut.ciclica	1.300	
irap	950	
Altre variazioni	545	
Variazioni in diminuzione:		
Rateizzazione plusvalenza	-18.638	
Ricavi palazzi storici	-24.187	
Altre variazioni	-462	
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:		
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	0	0
Imponibile fiscale	-4.791	
Perdite pregresse		
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	0	

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	21.876	
Variazioni in aumento:		
Spese relative a imm.storici, parchi e giardini rend.cat.imm.storici	7.853	
Spese operaz.conferimento	4.249	
Ici	1.722	
Acc.to manut.ciclica	1.300	
Irap	950	
Spese personale	6.281	
Altre spese coll.	735	
Interessi passivi	866	
Svalutaz.crediti	450	
Altre variazioni	339	
Variazione in diminuzione:		
Rateizzazione plusvalenza	-18.638	
Ricavi palazzi storici	-24.187	
Ici	-1.166	
Cuneo fiscale e altre deduzioni	-1.193	
Altre variazioni	-728	
Totale	709	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (%)	5.25	37

Situazione fiscale

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

in merito alla fiscalità erariale:

- *Invim per l'anno d'imposta 1983* - il relativo giudizio si è concluso innanzi alla Commissione Tributaria Centrale. I ricorsi proposti dalla Società sono stati tutti accolti e le relative sentenze si sono rese definitive in data 5.06.2006. Per quanto in nostra conoscenza l'Agenzia dell'Entrate-Ufficio di Roma 6 sta provvedendo in più *tranches* al rimborso dell'imposta versata dalla Società in via provvisoria;
- *Irpeg per l'anno d'imposta 1994* - la Commissione Tributaria Regionale di Roma con sentenza n. 2/1/07 del 18 gennaio 2007 ha respinto il ricorso presentato dall'Ufficio avverso la sentenza n. 153/12/2006 con cui era stato accolto il ricorso della Società avverso una cartella di pagamento avente ad oggetto una pretesa impositiva pari ad euro 716.578,70. Non essendo stato proposto ricorso in Cassazione da parte dell'Ufficio, la sentenza si è resa definitiva lo scorso 3 marzo. Stiamo tuttavia aspettando il rilascio da parte della Commissione Tributaria adita di copia della sentenza munita della formula esecutiva;
- *Imposta sul patrimonio netto per l'anno d'imposta 1994* - il relativo giudizio si è concluso innanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Roma che, con sentenza n. 156/12/06, ha

accolto il ricorso della Società avverso una cartella di pagamento relativa all'Imposta sul patrimonio netto per le imprese per l'anno d'imposta 1994, per un importo pari a 18.948,68 euro. In particolare, i giudici di prime cure hanno statuito la cessata materia del contendere a seguito di un provvedimento di sgravio disposto in pendenza di giudizio dallo stesso Ufficio. La sentenza in discorso, non essendo stata impugnata, è divenuta definitiva in data 17.06.2007.

In merito alla fiscalità erariale:

- *ICI sui fabbricati per gli anni d'imposta 1995, 1996, 1997 e 1998* - il relativo giudizio pende attualmente innanzi alla Commissione Tributaria Regionale ed è stato instaurato a seguito dell'appello proposto dal Comune avverso le sentenze che hanno integralmente accolto in primo grado i ricorsi in materia di ICI presentati dalla Società relativi agli accertamenti per gli anni 1995, 1996, 1997 e 1998, per una pretesa complessiva di euro 1.353.695,51;
- *ICI sulle aree fabbricabili per gli anni d'imposta 1998 e 1999* - sono ancora pendenti in Commissione Tributaria Provinciale i ricorsi avverso due avvisi di accertamento per una pretesa complessiva di euro 1.710.534,00. In relazione ad essi il 25.2.2004 sono state notificate le cartelle di pagamento. Lo scorso 22 ottobre, in sede di udienza, è stato disposto dal Presidente della Sezione adita, su richiesta congiunta di entrambi le parti, il rinvio della discussione della causa ad una data non successiva al primo semestre del 2008 per consentire alle parti di tentare una definizione stragiudiziale della controversia.

Altre informazioni

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

Qualifica	Compenso
Consiglio di Amministrazione	535
Collegio sindacale	75

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

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 al 31 dicembre 2007
 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
	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)
Saldo al 31 dicembre 2005	645.248	1.297	19.227	916	413		8.076	675.177
Destinazione utile 2005		404	2.672				(3.076)	-
Distribuzione dividendi							(5.000)	(5.000)
Utile 2006							20.106	20.106
Saldo al 31 dicembre 2006	645.248	1.701	21.899	916	413	-	20.106	690.283
Destinazione utile 2006		1.005	14.101				(15.106)	0
Distribuzione dividendi							(5.000)	(5.000)
Utile 2007							21.876	21.876
Saldo al 31 dicembre 2007	645.248	2.706	36.000	916	413	-	21.876	707.159

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