

Dall'esame dei dati relativi al 2004 si osserva che il rendimento medio lordo annuo degli immobili di minore pregio è pressoché stabile rispetto all'esercizio precedente (dal 5,70% passa al 5,37%).

Progressivo incremento percentuale si riscontra nell'ultimo triennio per il rendimento di parchi e terreni che passa dal 6,7% del 2002 al 7,4% del 2003 fino a raggiungere l'8,7% del 2004, mentre per gli immobili di maggiore pregio il rendimento medio lordo annuo per il 2004 supera il 5%.

In complesso, per le superfici riguardanti l'intero patrimonio si è registrato un rendimento complessivo lordo medio nel 2004 del 4% con un incremento del 10,3% rispetto all'esercizio precedente.

Anche nell'esercizio in esame la società Eur ha proseguito la strategia diretta a conquistare una posizione significativa nel mercato nazionale e romano mediante un modello in linea con i più recenti standards internazionali di gestione immobiliare e sviluppo del territorio (commercializzazione dei servizi di facilities agli immobili attraverso la società controllata EURFACILITY, riqualificazioni dei parchi e progetti per l'intrattenimento sportivo e il sistema congressuale e museale dell'EUR, sviluppo di settori nuovi come quello delle affissioni pubblicitarie).

3) Marketing e promozione

Attraverso questo nuovo settore di attività la Società ha inteso valorizzare il proprio ruolo di soggetto economico-imprenditoriale sia attraverso iniziative di carattere culturale sia intensificando i rapporti con i mezzi di comunicazione giornalistici e televisivi.

Tra i molteplici atti significativi in tale direzione, va ricordata la sottoscrizione di un protocollo di intesa con il Comune di Roma, relativo alla realizzazione del "Programma di riqualificazione dell'EUR", che consentirà interventi finalizzati sugli edifici e le aree verdi di proprietà della Società, per la razionalizzazione dei servizi, del sistema degli impianti e delle infrastrutture.

5 - Risorse umane

Nel seguente prospetto è esposta la consistenza organica complessiva del personale alle date del 31/12/2003 ed al 31/12/2004.

LIVELLI DI INQUADRAMENTO	AI 31/12/2003	AI 31/12/2004
Dirigenti	10	11
Quadri	9	6
Area D	27	26
Area C	49	47
Area B	4	4
Area A	0	0
Totale	99	94

La tabella che segue espone il costo del personale dell'esercizio 2004 comparato a quello dell'esercizio precedente.

Costo del personale

(in euro)

	2003	2004
A) <u>Oneri per il personale in servizio</u>		
Stipendi ed altri assegni	(*) 4.701.691	(*) 4.379.722
Oneri previdenziali ed assistenziali	1.247.377	1.154.982
Altri costi	(**) 1.040.553	(**) 161.350
Totale A)	6.989.621	5.696.054
B) <u>Indennità di anzianità al personale</u>	279.932	272.962
Totale B)	279.932	272.962
Totale Generale (A + B)	7.269.553	5.969.016
(Costo Globale)		
Variazione % Totale Generale	+17,42%	-18%

(*) Il dato è comprensivo del trattamento accessorio.

(**) Il dato è costituito principalmente dall'incentivo all'esodo (976.565 euro - esercizio 2003; 112.000 euro - esercizio 2004).

Dalla voce relativa al trattamento di fine rapporto è stata sottratta la quota per oneri sociali (PREVINDAI) che, nel bilancio 2004, viene conglobata alla voce "oneri sociali per il personale".

Al fine di rendere comparabili i dati risultanti da tale operazione con quelli dell'esercizio 2003, la società ha provveduto a riclassificare quest'ultimi, secondo il differente criterio adottato.

Per l'esercizio 2004 l'incidenza sul totale dei costi della produzione del costo del personale è del 27,17%, con un decremento del 15,39% rispetto ai dati dell'esercizio precedente.

La riduzione del 18% del costo globale del personale, rispetto all'esercizio 2003, è dovuta principalmente a due ragioni: la diminuzione pari a 5 unità del numero dei dipendenti e l'adozione di una politica gestionale volta a migliorare efficienza e produttività del personale (strutturazioni più flessibili dell'orario di lavoro: turnazione e forfetizzazione). Inoltre, nel corso del 2004 è stato

sperimentato lo strumento del "distacco" (art. 30 D.lgs. 276/2003) che comporta il trasferimento dei costi del personale distaccato in capo alla società distaccataria³.

Per quanto concerne il trattamento di fine rapporto la società ha ritenuto di mantenere la forma di accantonamento con l'INA pari ad euro 2.327.498⁴ pur adeguandosi alla differente disciplina prevista dall'art. 2129 del codice civile per i dipendenti privati.

L'accantonamento annuo è, per il 2004, di 272.962 euro.

(in euro)

Anno	Unità in servizio	Oneri per il personale in servizio	Var. %	Retribuzione media	Var. %
2003	99	6.989.621	18,1%	70.602	+14,9
2004	94	5.696.054	-18,5%	60.596	-14,1

L'andamento degli oneri per il personale in servizio presenta un decremento del 18,5% ed anche la retribuzione unitaria media presenta una flessione pari al 14,1% rispetto all'esercizio precedente, per le ragioni succitate.

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

³ La Società Eur ha ritenuto di avvalersi di 2 unità di altra società cedendo a sua volta 5 unità, con un risparmio in termini economici di tre unità.

⁴ La mancanza di coincidenza fra questo importo e quello della voce TFR nello stato patrimoniale passivo deriva in parte dalla impossibilità di quantificare a priori i rendimenti della polizza nel tempo e in parte dallo sfasamento temporale tra il pagamento del premio e il calcolo dell'accantonamento al fondo del trattamento di fine rapporto.

Collaborazioni Esterne

(in euro)

	2003	2004
Consulenti legali	259.947	638.778
Consulenti fiscali	147.889	100.928
Consulenti in materia di contabilità	(*) 165.312	104.371
Consulenti per revisione bilancio, controllo di gestione e strategie per l'ingresso nel mercato dei servizi	33.000	-
Consulenti del lavoro	31.192	10.710
Consulenti tecnici	122.040	135.276
Altri consulenti (per la comunicazione, per l'organizzazione, per la commercializzazione degli spazi, ecc.)	461.789	350.846
Collaboratori interinali per attività di segreteria	--	3.351
Totali	1.221.169	1.344.260

(*) Include il compenso del Direttore Amministrativo della società che nel 2003, fino al mese di settembre, ha intrattenuto con la stessa rapporti di collaborazione e non di lavoro dipendente.

I dati sopra esposti mostrano un aumento del 10,1% dei costi per consulenze esterne rispetto all'esercizio 2003. L'incremento si nota soprattutto nel settore dei consulenti legali.

A questo proposito si può in via generale osservare che il ricorso in maniera cospicua alle collaborazioni esterne trova, in parte, giustificazione nella complessa attività svolta dall'EUR nel campo immobiliare e nei settori dell'alta tecnologia.

Tuttavia, il fenomeno appare di proporzioni ampie e in dinamica espansione. Si segnala, pertanto, l'esigenza di contenere il ricorso alla prestazione professionale di consulenti esterni, osservando rigorosamente il criterio di corretta amministrazione delle risorse, secondo i principi di efficacia ed economicità e si richiama l'attenzione degli organi preposti al governo della Società sulla opportunità di adottare un apposito regolamento interno con la esplicita e puntuale indicazione di limiti e condizioni per l'attribuzione di incarichi di collaborazione ad esperti nelle materie correlate ai fini previsti dallo Statuto.

6 – Gestione e bilancio E U R S.p.A.

I bilanci d'esercizio e consolidato, approvati dall'assemblea ordinaria degli azionisti in data 6 giugno 2005, sono stati oggetto di controllo contabile da parte di una società di revisione, secondo i principi ed i criteri raccomandati dalla Consob. In conformità al dettato dell'art. 2429 c.c. il bilancio è stato comunicato dagli Amministratori al Collegio sindacale, che ha riferito all'Assemblea sui risultati dell'esercizio sociale e sull'attività svolta nell'adempimento dei propri doveri (Relazione del Collegio sindacale all'Assemblea dei soci ai sensi dell'art. 2429 c.c. dell'11.5.2005).

In considerazione della centralità del ruolo che la legge assegna al Collegio Sindacale, nella verifica della adeguatezza del sistema del controllo interno e del sistema amministrativo contabile, sarebbe opportuno che le relazioni di tale organo contenessero sempre maggiori riferimenti ai fatti gestori ed esplicite valutazioni sulla compatibilità delle scelte gestionali con il patrimonio sociale e le risorse aziendali.

Come previsto dall'art. 16, comma 8, del D.Lgs. 213/1998 il bilancio è stato redatto in unità di euro, senza cifre decimali.

Il prospetto che segue evidenzia le risultanze della situazione patrimoniale della Società al termine dell'esercizio considerato.

STATO PATRIMONIALE DELLA SOCIETA'

(gli importi esposti sono espressi in euro)

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	2003	2004
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
I Immateriali	827.137	689.719
II Materiali	674.096.568	696.275.714
III Finanziarie	6.947.580	5.334.419
Totale Immobilizzazioni	681.871.285	702.299.852
C) Attivo circolante		
I Rimanenze	61.081	0
II Crediti	22.685.282	21.342.980
III Attività finanziarie che non costituiscono immobil.	0	0
IV Disponibilità liquide	17.981.428	17.294.082
Totale attivo circolante	40.727.791	38.637.062
D) Ratei e risconti	33.000	574.982
TOTALE ATTIVO	722.632.076	741.511.896
STATO PATRIMONIALE PASSIVO		
A) Patrimonio netto		
I Capitale	645.248.000	645.248.000
II Riserve	15.600.878	18.609.846
IX Utile (perdita) dell'esercizio	3.008.968	8.243.625
Totale Patrimonio netto	663.857.846	672.101.471
B) Fondi per rischi ed oneri	1.442.594	1.364.802
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	2.390.331	2.170.404
D) Debiti	30.341.604	27.754.357
E) Ratei e risconti	24.599.701	38.120.862
TOTALE PASSIVO	722.632.076	741.511.896
Conti d'ordine	25.232.798	15.223.103

Preliminarmente si evidenzia l'incremento del patrimonio netto di 8.243.625 euro rispetto all'esercizio 2003, pari all'1,2%. Il patrimonio netto passa da 663.857.846 euro (esercizio 2003) a 672.101.471 euro alla fine del 2004 confermandosi in tal modo, per il quinto anno consecutivo, una positiva gestione del patrimonio di provenienza pubblica.

In ordine alle poste dell'attivo, le immobilizzazioni materiali, al netto degli ammortamenti, riguardano il 94,0% delle attività.

In particolare le immobilizzazioni immateriali (689.719 euro) (spese per aree da adibire a parcheggi, spese per pubblicità, ricerche di mercato, acquisizione di programmi e modernizzazione della rete informatica) iscritte al costo di acquisto o di produzione inclusivo degli oneri accessori, sono state ammortizzate sistematicamente nella misura del 20%, aliquota ritenuta rappresentativa del periodo di utilità che gli investimenti potranno avere in futuro.

Le immobilizzazioni materiali (696.275.714 euro) sono state iscritte al costo di acquisto o al valore determinato in sede di trasformazione con apposita perizia tecnica e sono rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Per quanto concerne i fabbricati di interesse storico si è mantenuto il criterio adottato consistente nel ritenerli non ammortizzabili a ragione dell'intrinseco valore inalterato nel tempo mentre per i restanti beni immobili, non di interesse storico, si è proceduto all'ammortamento sistematico ad aliquote crescenti in relazione alla durata della società fissata in 51 anni.

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.

Per le spese di manutenzione incrementative del valore di tutti i beni immobili, storici e non, si è proceduto alla loro capitalizzazione senza imputazione ai singoli beni di riferimento.

Correttamente i costi di manutenzione ordinaria sono stati addebitati integralmente al conto economico, in considerazione dell'utilizzo, della destinazione e della durata economico-tecnica dei cespiti in base al criterio della residua possibilità di utilizzo.

Infine la Società ha provveduto all'ammortamento di beni mobili contenuti negli immobili oggetto di project financing con diverse società concessionarie (Palazzo dello Sport e Palazzo dei Congressi), considerando tali beni componenti accessori del bene immobile.

Per concludere l'analisi delle poste relative alle immobilizzazioni va rilevato il decremento delle immobilizzazioni finanziarie (-23,2%) che alla fine dell'esercizio 2004 sono pari a 5.334.419 euro.

In particolare, il saldo delle immobilizzazioni finanziarie si compone di 600.003 euro (il valore della partecipazione nella controllata - EURFACILITY S.p.A. - si è incrementato, nel corso dell'esercizio in esame, a seguito delle operazioni di acquisto e di conversione del credito in versamenti in conto futuri aumenti di capitale) e della voce "altri crediti" costituita principalmente dal credito INA

(2.327.498 euro) pari alle somme versate relativamente alla polizza TFR stipulata con tale società in favore dei dipendenti, dall'importo versato a titolo di fondo di dotazione della "Fondazione Palazzo Civiltà Italiana" (250.000 euro), mentre l'importo residuo è costituito da depositi cauzionali.

Tra le poste del passivo si osserva il decremento del 5,4% del fondo per rischi ed oneri che a fine esercizio è pari a 1.364.802 euro, stanziato nei precedenti esercizi per coprire perdite o debiti di esistenza probabile o dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza con riguardo anche alla situazione del contenzioso ICI con il Comune di Roma che, a fronte degli accertamenti ICI illustrati nel bilancio dell'anno precedente, si è concluso con un onere complessivo inferiore rispetto a quello stimato.

L'accantonamento per T.F.R. (2.170.404 euro) denota una flessione del 9,2% rispetto all'esercizio del 2003 e rappresenta l'effettivo debito della Società verso i dipendenti in forza al 31.12.2004, al netto degli anticipi corrisposti al personale.

Non sussistono al 31.12.2004 ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La società ha fornito dettagliatamente, nella nota integrativa, le informazioni in merito alla partecipazione nella impresa controllata EURFACILITY e al relativo andamento nell'esercizio 2004 che si riassumono nel seguente prospetto.

(in euro)

Denominazione	Sede	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/Perdita	Partecipazione %	Valore
EURFACILITY S.p.A.	Roma	513.000	541.944	359.680	100%	600.003

Valore partecipazione 2003	Incremento	Decremento	Valore partecipazione 2004
1	600.002	-	600.003

Nel corso dell'esercizio 2004 il valore della partecipazione si è incrementato per un importo di 600.002 euro, a seguito dell'acquisizione di tutto il pacchetto azionario da parte di EUR e di conversione del credito in versamento in conto futuri aumenti di capitale.

Nella tabella che segue viene esposta la riclassificazione dello stato patrimoniale secondo il criterio finanziario della liquidità.

Stato Patrimoniale riclassificato secondo criteri di liquidità

(in euro)

ATTIVO	2003	Differenze	2004	Differenze
Cassa	3.132	251	8.587	5.455
Banca	17.978.296	17.947.389	17.285.495	(692.801)
Totale Attività Liquide (A)	17.981.428	17.947.640	17.294.082	(687.346)
Crediti v/ clienti *	17.287.635	(3.759.812)	15.726.192	(1.561.443)
Crediti diversi	5.430.647	2.835.200	6.191.770	761.123
Totale Attività Differite (B)	22.718.282	(924.612)	21.917.962	(800.320)
Rimanenze (C)	61.081	22	0	(61.081)
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI (A+B+C)	40.760.791	17.023.050	39.212.044	(1.548.747)
Immobilizzazioni materiali	674.096.568	673.128.662	696.275.714	22.179.146
Fondi ammortamento	-	-	-	-
Totale Immobilizzazioni tecniche nette (D)	674.096.568	673.128.632	696.275.714	22.179.146
Immobilizzazioni immateriali	827.137	(1.112.581)	689.719	(137.418)
Fondi ammortamento	-	-	-	-
Totale Immobilizzazioni immateriali nette (E)	827.137	(1.112.581)	689.719	(137.418)
Totale immobilizzazioni finanziarie (F)	6.947.580	253.472	5.334.419	(1.613.161)
TOTALE ATTIVITÀ FISSE (D+E+F)	681.871.285	7.269.523	702.299.852	20.428.567
TOTALE ATTIVITÀ*	722.632.076	24.292.573	741.511.896	18.879.820
PASSIVO				
Banca	3.392.847	(8.948.043)	3.722.800	329.953
Totale Debiti di finanziamento a breve term. (G)	3.392.847	(8.948.043)	3.722.800	329.953
Fornitori	7.238.060	724.165	11.804.829	4.566.760
Debiti diversi	32.307.520	21.466.225	42.142.481	9.834.961
Totale Debiti di funzionamento a breve term. (H)	39.545.580	20.742.060	53.947.310	14.401.730
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI (G+H)	42.938.427	11.793.967	57.670.110	14.731.683
Mutui	12.002.878	8.346.736	8.205.109	(3.797.769)
Tot. Debiti di finanz. a medio-lungo term. (I)	12.002.878	8.346.736	8.205.109	(3.797.769)
Fondi accantonamento	3.832.925	1.142.905	3.535.206	(297.719)
Tot. Debiti funz. a medio-lungo term. (L)	3.832.925	1.142.905	3.535.206	(297.719)
PASSIVITÀ CONSOLIDATA (I+L)	15.835.803	9.489.641	11.740.315	(4.095.488)
Capitale sociale	645.248.000	-	645.248.000	-
Riserve	15.600.878	4.287.445	18.609.846	3.008.968
Utili di esercizio	3.008.968	1.278.480	8.243.625	5.234.657
CAPITALE PROPRIO	663.857.846	3.008.965	672.101.471	8.243.625
TOTALE PASSIVITÀ*	722.632.076	24.292.573	741.511.896	18.879.820

* Comprende i crediti verso la controllata

Nell'esercizio 2004 si denota una flessione del 3,8% delle attività correnti di 1.548.747 euro, dovuta sia alla riduzione di 692.801 euro del saldo di c/c bancario che al decremento (pari a 800.320 euro) dell'ammontare complessivo dei crediti.

Le attività fisse aumentano complessivamente di 20.428.567 euro per un incremento complessivo delle attività totali pari a 18.879.820 euro.

Le passività correnti subiscono un aumento di 14.731.683 euro dovuto ad un persistente incremento dei debiti di funzionamento a breve di 14.401.730 euro. Al contrario le passività consolidate diminuiscono complessivamente di 4.095.488 euro.

Il capitale circolante netto presenta una poco rassicurante eccedenza delle passività correnti sulle attività correnti pari a 18.458.066 euro e dimostra una persistente, ridotta capacità della gestione a generare liquidità o attività liquidabili a breve scadenza.

Si riporta nel prospetto che segue il conto economico dell'esercizio 2004 posto a raffronto con le risultanze dell'esercizio precedente.

SINTESI DEL CONTO ECONOMICO DELLA SOCIETA' AL 31 DICEMBRE 2004

(in euro)

CONTO ECONOMICO	2003	2004
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	23.939.958	26.407.135
- Altri ricavi e proventi	167.434	2.709.104
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	24.107.392	29.116.239
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	166.934	88.351
- Per servizi	7.592.854	7.756.308
- Per godimento di beni di terzi	130.598	256.212
- Per il personale	7.269.553	5.969.016
- Ammortamenti e svalutazioni	4.558.383	4.608.988
- Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(22)	61.081
- Accantonamenti per rischi	400.000	-
- Altri accantonamenti	560.000	1.310.000
- Oneri diversi di gestione	1.962.277	1.925.573
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	22.640.577	21.975.529
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	1.466.815	7.140.710
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
- Proventi da partecipazioni	-	-
- Altri proventi finanziari	292.733	415.089
- Interessi e altri oneri finanziari	(990.489)	(557.700)
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(697.756)	(142.611)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
- Svalutazioni di partecipazioni	(1.553.197)	0
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(1.553.197)	0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
- Proventi	4.184.650	1.513.562
- Oneri	(363.113)	(258.078)
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	3.821.537	1.255.484
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	3.037.399	8.253.583
- Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate (IRAP)	(28.431)	(9.958)
UTILE DELL'ESERCIZIO	3.008.968	8.243.625

Il conto economico dell'esercizio 2004 si è chiuso con un utile netto di esercizio pari a 8.243.625 euro.

Il risultato positivo è determinato principalmente dall'esito della gestione ordinaria che registra un saldo positivo di 7.140.710 euro.

I costi della produzione relativi alla gestione 2004, al netto degli accantonamenti per ammortamenti di immobilizzazioni materiali ed immateriali (4.608.988 euro) e per altri accantonamenti (1.310.000 euro), sono pari a 16.056.541 euro con un decremento del 6,2% rispetto ai dati relativi all'anno precedente (17.122.194 euro).

I principali costi della produzione hanno riguardato:

- "servizi": 7.756.308 euro, di cui 2.638.292 euro per manutenzioni ordinarie all'intero patrimonio, 1.854.298 per servizi agli immobili (pulizia, facchinaggio, vigilanza, assicurazioni ecc.), 1.334.260 euro per consulenze tecnico-legali, 615.402 euro per compensi agli amministratori e al collegio sindacale;
- "costi per il personale": 5.969.016 euro pari al 20,5% del valore della produzione;
- "oneri diversi": 1.925.573 euro (di cui 1.650.763 euro di ICI).⁵

Gli ammortamenti (15,83% del valore della produzione) sono aumentati del 34,12% rispetto all'esercizio 2003 sia a causa del meccanismo adottato, fin dall'inizio, delle aliquote crescenti, che in ragione degli investimenti effettuati nell'anno (particolare consistenza riveste l'acquisto del ramo d'azienda "Telehouse" per 4,6 milioni di euro dalla controllata EURFACILITY).

La voce "altri accantonamenti" è composta dall'importo di accantonamento per rischi di euro 110.000, pari alla stima per il contenzioso del lavoro in corso e dall'accantonamento di euro 1.200.000 al fondo per manutenzione ciclica degli immobili, creato appositamente per mantenere in piena efficienza il patrimonio immobiliare della Società.

Il valore della produzione relativo alla gestione 2004 si attesta su un importo di 29.116.239 euro con un aumento del 20,8% rispetto ai dati relativi all'anno precedente (24.107.392 euro).

Più analiticamente il valore della produzione riguarda ricavi per attività principali per un importo di 26.407.135 euro (locazioni permanenti e temporanee, gestione di infrastrutture, parchi e terreni) superiore ai dati relativi all'anno precedente (23.939.958 euro) per 2.467.177 euro corrispondenti ad un incremento del 10,3%.

La maggior parte dei ricavi (22.552.578 euro) riguardano la locazione a terzi di immobili di proprietà, circa 2.459.645 euro derivano dalla rinegoziazione dei

⁵ Il calcolo dell'ICI relativo agli immobili di carattere storico viene effettuato applicando le agevolazioni previste dalla legge 413/91.

canoni ⁶, mentre dalla gestione dei parchi provengono 629.883 euro e 200.000 euro derivano da ricavi per affissioni pubblicitarie (nuovo segmento di attività della società).

Dalla gestione diretta ⁷ degli edifici speciali (Palazzo dello Sport, Palazzo della Civiltà Italiana e l'ex Velodromo Olimpico) derivano 2.384.119 euro. E' particolarmente significativo il risultato ottenuto anche nel 2004, poiché dal mese di ottobre 2003, la Società non gestisce più direttamente il Palazzo dei Congressi (in concessione alla società aggiudicatrice della gara per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi Italia). La gestione del Palazzo dei Congressi nell'esercizio 2003 aveva fatto iscrivere in bilancio ricavi per più di 2,2 milioni di euro.

La gestione finanziaria, invece, presenta un saldo negativo di circa 143 mila euro, anche se di proporzioni più ridotte rispetto al risultato dell'esercizio 2003 (-698 mila euro). Il miglioramento è dovuto ad una serie di fattori, tutti enumerati nella nota integrativa al bilancio 2004, quali: la gestione attiva della Tesoreria, l'ottenimento di condizioni bancarie più vantaggiose, oltre che ad un significativo recupero degli incassi di crediti pregressi, avviato nel corso dell'esercizio unitamente ad una maggior attenzione alla gestione del rapporto con i fornitori.

⁶ Si tratta di ricavi che formalmente sono allocati nella voce "altri ricavi e proventi", ma sostanzialmente sono da considerare voce caratteristica e tipica dell'attività aziendale.

⁷ Riguarda locazioni temporanee per congressi ed altri eventi similari.