

elementi imprescindibili per ricoprire la carica di amministratore.

Tale modifica si aggiunge alle ulteriori innovazioni in precedenza introdotte al fine di migliorare gli standard aziendali nel campo della *governance* della Società, sia attraverso l'adozione di un Regolamento di Funzionamento del Consiglio di Amministrazione, che ha disciplinato tempi e modalità di predisposizione della documentazione funzionale alle riunioni e di svolgimento delle stesse riunioni, sia attraverso l'istituzione del Comitato per il Controllo Interno, del Comitato per la Remunerazione, del Servizio Audit e, da ultimo, di un Organismo di Vigilanza ai sensi del D.Lgs. 231/2001 in materia di responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, con conseguente adozione di un "Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex Decreto Legislativo 231/01" e di un Codice Etico.

In tale ambito si è, altresì, proceduto alla ottimizzazione delle risorse interne della Società ed al miglioramento della sua efficienza organizzativa, al fine di renderla ancor più confacente alla ampliata missione sociale, attraverso una nuova organizzazione che ha ridisegnato l'organigramma aziendale ed ha creato, al proprio interno, una "Divisione Patrimonio", finalizzata alla gestione del

patrimonio immobiliare tradizionale, ed una "Divisione Sviluppo Strategico", finalizzata alla realizzazione di nuovi progetti ed alla individuazione di attività che contribuiscano allo sviluppo delle realtà immobiliari più complesse.

Con riferimento, invece, alle attività svolte dalla Società nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2004 è degna di nota la sottoscrizione di un protocollo d'intesa con il Comune di Roma relativo alla realizzazione del "Programma di riqualificazione dell'EUR", che permetterà l'attuazione di significativi interventi sugli edifici e sulle aree verdi di proprietà della Società, oltre allo sviluppo dei servizi e della loro qualità, inclusi la razionalizzazione del sistema degli impianti, la gestione della pubblicità, le infrastrutture e la mobilità, gli eventi.

Con riferimento, invece, alle attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare di cui la Società è titolare, si è proceduto ad accelerare il completamento dei lavori programmati o in corso di realizzazione su alcuni immobili, al fine di permettere la piena occupazione del patrimonio immobiliare della Società.

Ricorda, quindi, gli importanti progetti in corso di finalizzazione, quali, in primo luogo, la ristrutturazione dell'ex *Velodromo Olimpico*, articolato in due comparti

edificatori, un Comparto A, di circa 50.000 mq relativi al Velodromo, da destinare prevalentemente a piscine, palestre ed attività di supporto, quali foresteria, centro medico ecc., oltre ad attività autonome di tipo commerciale e di servizi pubblici, ed un Comparto B, di circa 21.000 mq relativi all'area antistante al Velodromo (in viale Oceano Pacifico), da destinare a servizi privati. Altro importante progetto è quello connesso alla realizzazione del *Nuovo Centro Congressi Italia*, affidata in concessione alla Centro Congressi Italia S.p.A. ai sensi dell'art.19, comma 2, della legge sui Lavori Pubblici con atto del 18 giugno 2003, ed i cui costi ed oneri sono a carico della concessionaria. Tuttavia, sono emersi alcuni aspetti critici legati, da una parte, al comportamento della concessionaria che sembra non voler corrispondere gli oneri di concessione dalla stessa dovuti e, dall'altra, al contratto di concessione di progettazione, costruzione e gestione del predetto sistema congressuale, come dettagliatamente evidenziato nel parere dell'Avv. Vittorio Ripa di Meana, cui si rinvia per una più approfondita analisi e che viene messo a disposizione degli Azionisti ed allegato alla presente relazione. Fa presente, in proposito, che il Consiglio di Amministrazione sta seguendo la vicenda con particolare attenzione, al fine di intraprendere

le azioni ritenute più opportune per fronteggiare tali criticità.

Con riferimento, invece, ai *parcheggi* pertinenziali e pubblici a servizio del Nuovo Centro Congressi Italia, che dovranno essere realizzati su aree date in concessione del diritto di superficie da parte del Comune di Roma ed il cui costo stimato è di circa Euro 21,5 milioni, fa presente che si è preferito, in una prima fase, limitare l'intervento alla sola realizzazione del parcheggio Congressi e del primo lotto del parcheggio Nervi. Precisa che nel corso del 2005 si provvederà alla redazione del progetto definitivo ed alla predisposizione di quanto necessario per lo svolgimento della gara di aggiudicazione mediante appalto integrato. Proseguendo la trattazione, illustra il progetto per la ristrutturazione del *Palazzo della Civiltà Italiana*, destinato ad ospitare la Discoteca di Stato ed il Museo dell'Audiovisivo. Gli oneri per i lavori di ristrutturazione, iniziati nel novembre del 2003 ed il cui completamento è previsto per marzo 2006, sono stati anticipati dal Ministero per i Beni e Attività Culturali, ma sono a totale carico di EUR S.p.A., che potrà recuperare l'investimento attraverso la compensazione finanziaria dei canoni di locazione dovuti dal predetto Ministero.

Con riferimento al *Palazzo dello Sport (Palalottomatica)*, segnala che in data 18 ottobre 2004 la Commissione Provinciale di Vigilanza sui Locali di Pubblico Spettacolo ha rilasciato il verbale definitivo di agibilità per Impianto Sportivo per una capienza massima di 11.573 persone (a fronte della capienza effettiva massima prima dei lavori di 11.048 persone) e che, in data 11 dicembre 2004, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato il Certificato di Collaudo Tecnico - Amministrativo, emesso in data 12 novembre 2004 dalla Commissione di Collaudo in corso d'opera, nominata in data 30 novembre 2001. Con il predetto Certificato sono state collaudate opere per un ammontare di circa Euro 9,38 milioni, a carico del Concessionario All Events, il quale, a fronte di tali lavori, provvederà alla gestione del Palazzo sino al 20 maggio 2014, data stabilita in sede di collaudo.

Per quanto concerne, invece, i *Palazzi dell'Arte Antica e dell'Arte Moderna* fa presente che per gli stessi sono stati progettati globali interventi di ristrutturazione e riqualificazione funzionale e, in particolare, per il Palazzo dell'Arte Antica è stata conclusa la procedura di affidamento dei lavori, i quali hanno avuto inizio alla fine del mese di marzo c.a., mentre per il Palazzo dell'Arte Moderna sono da poco iniziate le procedure per

l'affidamento dei lavori di ristrutturazione. Tuttavia, tali procedure sono al momento sospese a causa della riprogettazione degli interventi di ristrutturazione per soddisfare le esigenze di un locatario che stipulerebbe un contratto di locazione per l'intera superficie residua. Contestualmente si sta mettendo a punto una nuova procedura di affidamento dei lavori che consenta l'immediato avvio degli stessi sulle parti già definite ed acceleri la messa a reddito totale dell'immobile.

Proseguendo la trattazione, illustra ulteriori lavori di ristrutturazione relativi ad altri immobili di proprietà della Società, attualmente non occupati, tra cui, in particolare, l'edificio "*ex liceo Cannizzaro*", per il quale sono in corso le procedure di affidamento dei lavori, parte del *Palazzo delle Tradizioni Popolari*, il ristorante all'interno del *Luneur*, l'edificio della Polizia Scientifica, l'*Edificio "Salba"*, i cui lavori sono iniziati nel mese di maggio c.a. ed il progetto relativo alla ristrutturazione delle *Aree Verdi dell'Eur*, che prevede la realizzazione, all'interno dei parchi, di strutture di servizio, quali asili, attività commerciali, bar e ristoranti, per un valore complessivo di circa Euro 12 milioni nell'arco di 5 anni.

Con riferimento al progetto *Mare Nostrum*, rende noto che il Consiglio di Amministrazione ha approvato il progetto

relativo alla realizzazione di un acquario dedicato esclusivamente all'esposizione di ambientazioni del Mar Mediterraneo, nell'ambito della quale saranno ricreati - in vasche stagne realizzate e posizionate sul fondo del lago dell'Eur - i principali ecosistemi.

In relazione, invece, alla attività di valorizzazione commerciale, illustra che nel corso dell'anno 2004 è stato dato impulso alla commercializzazione dei servizi di facilities agli immobili, operando attraverso la controllata Eurfacility S.p.A.. Sono stati, inoltre, sviluppati nuovi settori di business, quali, in particolare, il settore delle affissioni pubblicitarie.

Conclude evidenziando che l'esercizio al 31 dicembre 2004 si chiude con una differenza tra valore e costi della produzione pari a circa Euro 7,1 milioni e con un utile netto di circa Euro 8,2 milioni, migliorando, qualitativamente e quantitativamente, i risultati positivi conseguiti nei precedenti esercizi. Fa presente, infine, che la Società, sotto il vigilante controllo del Consiglio di Amministrazione, è stimolata a realizzare continui miglioramenti, anche attraverso una costante attenzione ai costi ed ai ricavi della Società.

Il Presidente chiede agli Azionisti di essere esentato dalla lettura integrale della relazione sulla gestione, del bilancio di esercizio e della nota integrativa allo stesso, che sono stati regolarmente e tempestivamente depositati presso la sede sociale e che vengono allegati al presente verbale sotto la lettera "A".

Gli Azionisti concordano con la proposta del Presidente.

Il Presidente chiede, altresì, agli Azionisti di esentare il Presidente del Collegio Sindacale, Dott. Antonio Mastrapasqua, dalla lettura della Relazione del Collegio Sindacale al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2004, che si allega al presente verbale sotto la lettera "B" e che è stata tempestivamente depositata presso la sede sociale.

Gli Azionisti concordano con la proposta del Presidente.

Il Presidente, inoltre, chiede agli Azionisti di essere esentato dalla lettura della Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 2409 *ter* c.c., che si allega al presente verbale sotto la lettera "C" che è stata tempestivamente depositata presso la sede sociale.

Gli Azionisti concordano con la proposta del Presidente.

Il Presidente ricorda agli Azionisti che il Consiglio di Amministrazione ha approvato, nella seduta del 29 marzo 2005, il Progetto di Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2004, che viene ora sottoposto agli Azionisti per la sua approvazione e, nella seduta del 2 maggio 2005, il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2005 messo a disposizione dei Soci presso la sede sociale e tempestivamente inviato a ciascuno di essi.

A questo punto chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze, il quale, pur prendendo atto dei rilevanti recenti miglioramenti ottenuti dalla Società nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2004, constata il perdurare di una bassa redditività. Ricorda inoltre, con riferimento alla *governance* della Società ed al fine di ottimizzare la *corporate governance* nei rapporti tra società del gruppo, come sia da evitare la nomina nel Consiglio di Amministrazione della società controllata degli amministratori della controllante senza deleghe gestionali continuative. Infatti, la prassi di *governance* adottata dal

Ministero dell'Economia e delle Finanze consiglia che nei Consigli di Amministrazione delle controllate sia presente il management (e non gli amministratori senza deleghe) della controllante ed eventualmente soggetti esterni al gruppo dotati di competenze specifiche nel settore in cui opera la controllata. Qualora particolari e comprovate competenze tecniche dell'amministratore rendano opportuna l'assunzione della carica di amministratore nella società controllata, si invita a considerare l'opportunità di prevedere il riversamento alla controllante degli emolumenti rivenienti dalla partecipazione agli organi sociali della controllata.

Aggiunge, inoltre, con riferimento all'attività gestionale della Società, che la bassa redditività del capitale investito, (ROI) intorno all'1% del capitale, richiede che l'EUR S.p.A. continui a porre particolare attenzione alla compatibilità degli interventi sugli immobili di proprietà - sia ordinari che straordinari - con il relativo rendimento e, con riferimento ai progetti speciali di valorizzazione immobiliare in corso o allo studio, alla valutazione della convenienza economica e della fattibilità finanziaria per EUR S.p.A. dei suddetti progetti sulla base di *Business Plan* economico - finanziari pluriennali completi.

Conclude il suo intervento formulando la seguente proposta di deliberazione:

- di approvare la Relazione sulla Gestione ed il Bilancio di Esercizio di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2004 nelle risultanze presentate;
- di destinare l'utile di esercizio, pari ad Euro 8.243.625,
 - a) quanto al 5%, pari ad Euro 412.181, a riserva legale;
 - b) quanto ad Euro 5.000.000, per la distribuzione di un dividendo agli Azionisti nella misura di Euro 0,774895854 per ciascuna delle 6.452.480 azioni ordinarie in circolazione; e
 - c) quanto al restante importo, pari ad Euro 2.831.444, per l'assegnazione alla riserva straordinaria;
- di fissare al 30 giugno 2005 la data per la distribuzione del dividendo ai soci.

Chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Comune di Roma, il quale prende atto delle dichiarazioni espresse dal socio Ministero dell'Economia e delle Finanze in materia di *governance* della Società e, nel complimentarsi per i risultati raggiunti, si associa alle dichiarazioni dal medesimo espresse con riferimento all'attività gestionale della Società.

Al termine del proprio intervento dichiara, inoltre, di aderire alla proposta di delibera formulata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Il Presidente, dopo aver verificato che nessun altro chiede la parola, dichiara chiusa la discussione sull'argomento posto al punto n. 1 dell'Ordine del Giorno ed invita quindi gli Azionisti a voler deliberare al riguardo mettendo ai voti la proposta formulata dal socio Ministero dell'Economia e delle Finanze.

L'Assemblea, all'esito della votazione espressa per alzata di mano, all'unanimità delibera quanto segue:

- di approvare la Relazione sulla Gestione ed il Bilancio di Esercizio di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2004 nelle risultanze presentate;
- di destinare l'utile di esercizio, pari ad Euro 8.243.625,
 - a) quanto al 5%, pari ad Euro 412.181, a riserva legale;
 - b) quanto ad Euro 5.000.000, per la distribuzione di un dividendo agli Azionisti nella misura di Euro 0,774895854 per ciascuna delle 6.452.480 azioni ordinarie in circolazione; e
 - c) quanto al restante importo, pari ad Euro 2.831.444, per l'assegnazione alla riserva straordinaria;

- di fissare al 30 giugno 2005 la data per la distribuzione del dividendo ai soci, mediante distacco della cedola n. 1.

Il Presidente, a nome del Consiglio di Amministrazione, ringrazia gli Azionisti per il contributo offerto alla approvazione della delibera in questione e per i positivi commenti espressi ed assicura che provvederà ad informare il Consiglio di Amministrazione, nel corso della prossima riunione, dei suggerimenti e delle osservazioni sollevate nella presente Assemblea, al fine di rispondere alle attese dei Soci.

Il rappresentante dell'azionista Comune di Roma informa i presenti che la Giunta Comunale, con deliberazione del 30 marzo 2005, n. 165, ha approvato gli schemi dei Codici di Comportamento e di Corporate Governance per le società "in house" e per le altre società controllate non quotate presso la Borsa Valori o partecipate dal Comune di Roma, che vengono allegati al presente verbale, ed invita il Consiglio di Amministrazione e l'altro Azionista a prenderne visione e, in conformità alle disposizioni statutarie vigenti, adottare le opportune determinazioni.

Null'altro essendovi da deliberare e da comunicare e nessuno prendendo la parola, il Presidente ringrazia gli intervenuti e dichiara chiusa l'Assemblea alle ore 11.50.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

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 2004**Premessa**

L'esercizio 2004, che si chiude **con utili di esercizio, al netto delle imposte, pari a circa 8,2 milioni di euro**, è il quinto 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. Tali obiettivi vengono più dettagliatamente descritti nel seguito della presente relazione.

1. Struttura ed attività della Società

La Società, al fine ottimizzare le proprie risorse interne e quindi di migliorare sia la propria efficienza organizzativa che l'efficacia nel raggiungimento di nuovi e più ambiziosi obiettivi, si è dotata – già dall'inizio dell'anno - di una nuova organizzazione, ridisegnando l'organigramma e attribuendo a ciascuna Area/Servizio la propria "mission", gli obiettivi da raggiungere, le responsabilità e i canali di comunicazione con le altre unità aziendali, nonché il personale assegnato con la specifica delle mansioni da svolgere (vecchie e nuove) in relazione al Piano Industriale del triennio da perseguire.

La struttura delineata ha caratteri di flessibilità e dinamicità, suscettibile quindi di variazioni e adattamenti in funzione delle esigenze societarie che via via si manifesteranno nel corso del mandato.

Quanto sopra ha, tra l'altro, consentito un miglioramento del coordinamento e della cooperazione tra l'Alta Direzione, il Consiglio di Amministrazione e le Aree Operative della Società, che ha portato notevoli benefici per quanto riguarda lo svolgimento dell'attività aziendale.

Nell'ambito del processo di cui sopra è degna di nota l'istituzione del "Servizio Audit", che rientra in un più ampio disegno (in cui rientra anche la formazione del Comitato per il Controllo Interno, nell'ambito del Consiglio di Amministrazione), teso alla creazione di un sistema di "Governance" (inteso anche come Sistema di Controllo Interno) maggiormente aderente alla normativa vigente nonché ai migliori standards aziendali presenti sul mercato e di cui si parlerà anche nel seguito.

Nel corso dell'anno, in linea con quanto previsto dalla Riforma del Diritto Societario, la Società ha provveduto ad adottare un nuovo Statuto, provvedendo a modificare ed aggiornare vari articoli dello stesso, nonché ad introdurne di nuovi.

In particolare, è da notare il significativo ampliamento dell'oggetto sociale, che consente attualmente alla Società di effettuare le seguenti attività:

- la gestione del complesso di beni di cui è titolare, al fine di massimizzarne la redditività nel rispetto comunque del particolare valore storico ed artistico dei singoli beni; è compresa l'utilizzazione dei beni immobili per la promozione ovvero per l'organizzazione di iniziative nel campo congressuale, espositivo ed artistico, sportivo e ricreativo;
- la gestione coordinata ed integrata di servizi nell'ambito di convenzioni stipulate con il Comune di Roma;
- la prestazione a favore delle società partecipate di servizi tecnico-amministrativi e di coordinamento, servizi promozionali, di marketing e finanziari;
- la valorizzazione del complesso di beni di cui è titolare, anche attraverso l'attività di costruzione ed alienazione di singoli beni e successivo reinvestimento. La Società può inoltre svolgere attività di gestione, valorizzazione ed alienazione di beni immobili di proprietà di soggetti terzi, sia pubblici che privati.
E' possibile inoltre l'assunzione di partecipazioni in altre società e/o enti costituiti o da costituire ovvero in fondi immobiliari.

In ottemperanza a quanto previsto dal Decreto Legislativo n. 304 del 17/8/1999 relativo alla trasformazione dell'Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma in società per azioni, che recita all'art. 4 comma 4: "*è autorizzata la stipula di convenzioni tra il Comune di Roma ed Ente EUR o EUR S.p.A. per la gestione coordinata ed integrata di servizi relativi alle aree ed al quartiere dell'EUR*", in data 28 luglio è stato firmato dal Sindaco di Roma Valter Veltroni e dal Presidente di EUR S.p.A. il protocollo d'intesa con il Comune di Roma relativo alla realizzazione del "Programma di riqualificazione dell'EUR". Detto protocollo d'intesa – al quale si è pervenuti attraverso un grande lavoro preparatorio – ha visto coinvolti diversi Assessorati e Dipartimenti del Comune (Urbanistica, LL.PP., Scuola, Commercio, Mobilità, Cultura) e vedrà l'attuazione di interventi che riguardano gli edifici e le aree verdi di proprietà di EUR S.p.A., i servizi e la loro qualità, inclusi la razionalizzazione del sistema degli impianti e la gestione della pubblicità, le infrastrutture e la mobilità, gli eventi.