

E' da sottolineare che alcuni protocolli di settore, consequenziali alla firma del protocollo generale di cui sopra, erano, alla data, già ampiamente condivisi con gli assessorati comunali competenti e che in molti casi (pubblicità, gestione aree verdi ecc.) si era già nella fase di attuazione.

In tema gestionale/organizzativo la Società ha provveduto inoltre a:

- adottare (con riferimento a quanto già detto circa la “Governance” e i sistemi di controllo), tramite delibera del Consiglio di Amministrazione dell'11/10/04, il proprio “Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. 231/01 (“Responsabilità amministrativa delle persone giuridiche”).

Tale documento è stato realizzato attraverso le seguenti fasi: **Process Assessment** (analisi della struttura aziendale), **Risk Assessment** (individuazione delle aree a rischio di potenziale reato con conseguente mappatura delle attività “sensibili” ai reati ipotizzati), **Risk Management** (rilevazione dei punti deboli del sistema aziendale ed elaborazione di protocolli di comportamento).

Fa parte integrante del documento approvato dal Consiglio di Amministrazione il **Codice Etico**, al quale tutto il personale, di ogni ordine e livello, deve scrupolosamente attenersi per evitare di incorrere nei reati previsti e quindi per conformare gli atti della Società medesima ai valori etici proposti e quindi condivisi;

- progettare ed implementare, con procedura informatizzata, il Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza sul lavoro (S.G.S.L.) secondo le Linee Guida UNI – INAIL, relative agli adempimenti prescritti dal D.Lgs. 626/94 e dal D.Lgs. 494/96 (e successive modifiche ed integrazioni) relativamente ai cantieri. In data 3 marzo 2004, la delega quale Responsabile dei Lavori ai sensi del D.Lgs. 494/96 (e successive modifiche ed integrazioni) è stata affidata al Responsabile del Servizio di Prevenzione e Sicurezza, per tutti i lavori di ristrutturazione, manutenzione straordinaria e nuova costruzione effettuati dall'azienda;
- adeguare la propria struttura organizzativa e i processi aziendali al nuovo Codice della Privacy, ex D.Lgs. 196/2003, nominando al proprio interno il Responsabile del Trattamento dei Dati Personali nonché i relativi incaricati.

2. Condizioni operative ed evoluzione prevedibile della gestione

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 pubblicitiche.

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:

- La ristrutturazione dell'ex Velodromo Olimpico: dopo l'approvazione della Delibera di Indirizzi al Sindaco n.245 del 23/12/2003 prot. 28823/03 della Giunta Comunale che prevedeva la ristrutturazione del Velodromo articolata in due comparti edificatori,
 - Comparto A, per il Velodromo con attività prevalente piscine/palestre, attività di supporto quali foresteria, centro medico ecc., attività autonome (commerciale), attività di servizi pubblici, il tutto per complessivi 50.000 mq;
 - Comparto B, per l'area antistante al Velodromo - in viale Oceano Pacifico - per 10.000 mq a servizi privati,

nel corso dei mesi di marzo e aprile 2004 sono intervenuti sia l'approvazione della Delibera in questione da parte del Municipio XII, con annesse osservazioni riguardanti la riprofilatura di alcune parti del progetto (ad esempio, la realizzazione della Casa del Ciclismo, opera extra che comporta un onere aggiuntivo per EUR S.p.A. di circa 1 milione di euro), sia il parere favorevole della Commissione Consiliare dello Sport relativamente alla realizzazione della Casa del Ciclismo citata in località Laurentino 38, con prescrizioni circa la lunghezza della pista e i servizi accessori di supporto alle attività agonistiche.

Sulla base delle osservazioni del XII Municipio, dei Comitati di Quartiere e delle Commissioni Consiliari, si è provveduto quindi alla definizione di un nuovo mix funzionale ed a riverificare lo studio di fattibilità del progetto e il relativo Business Plan. Dopo l'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione avvenuta nella riunione del 26 luglio, è stata inviata al Comune di Roma una nuova proposta finalizzata a rimodulare i pesi e le funzioni del Programma di Interventi, e che prevede pertanto la riduzione della superficie coperta dedicata all'attività acquatica, l'inserimento del centro riabilitazione, la riduzione delle attività pubbliche, l'aumento delle attività autonome private.

Tale proposta è attualmente all'esame degli uffici competenti del Comune di Roma per le eventuali controdeduzioni.

Nel frattempo, sono continuati i contatti della Società con i possibili operatori per verificare l'interesse all'iniziativa in questione ed avere conferme, sul piano gestionale, circa proposta di rimodellazione del mix funzionale.

Nei primi mesi del 2005 si sono tenuti gli incontri con il CONI e con l'Istituto per il Credito Sportivo al fine di riattivare sia il tavolo di lavoro finalizzato all'ottenimento del contributo di 11,1 mil che il CONI stesso deve corrispondere ad EUR S.p.A. in base alla

Convenzione di luglio 2001, sia per attivare le trattative relative al finanziamento del programma.

- La realizzazione del nuovo Centro Congressi, affidato in concessione ai sensi dell'art.19 della legge sui lavori pubblici con atto del 18 giugno 2003; gli oneri per i relativi lavori sono a carico degli aggiudicatari e, in parte di stanziamenti previsti dalla legge per Roma Capitale; nel corso del 2004 si è proceduto a vigilare, effettuando le opportune verifiche previste dalla normativa, sull'attività relativa alla progettazione definitiva del N.C.C.I.. Il progetto definitivo è stato poi validato, seppur sub conditione, in attesa del parere favorevole del Consiglio Comunale, intervenuto il 31 gennaio 2005, e dei Vigili del Fuoco (ancora in itinere).

E' stato poi predisposto tutto quanto era di competenza della Società per la convocazione della Conferenza dei Servizi, apertasi il 16 luglio 2004; in esito alla conclusione di tale Conferenza, prevista entro aprile 2005, sarà rilasciato il permesso di costruire.

E' stato inoltre predisposto tutto quanto era di competenza della Società per la discussione in Consiglio Comunale sulle deroghe per il N.C.C.I., conclusasi, come già detto, con l'approvazione delle stesse nel corso della seduta del 31 gennaio 2005. EUR S.p.A. ha svolto un enorme lavoro in qualità di concedente, accompagnando, in tempi brevi per opere di questa portata, l'opera del concessionario, grazie anche alla fattiva collaborazione di tutti gli uffici amministrativi comunali, provinciali e regionali preposti. Pertanto ora la realizzazione e i relativi oneri sono nell'esclusiva responsabilità della Centro Congressi Italia (società concessionaria).

- I lavori, 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 e mai attivati), e proseguiti nel corso dell'anno 2004, per la ristrutturazione (relativa alle sole parti esterne e ad alcune opere per l'eventuale consolidamento delle fondazioni) del Palazzo della Civiltà Italiana per farne sede del Museo dell'Audiovisivo, all'interno della Discoteca di Stato. La fine dei lavori (7,8 milioni di euro) è prevista per il maggio 2005, ma se verrà approvata la variante suppletiva (pari a circa 4,5 milioni) gli stessi si prolungheranno fino a marzo 2006; gli oneri sono anticipati finanziariamente dal Ministero per i Beni e Attività Culturali (ma sono da considerarsi a tutti gli effetti a carico di EUR S.p.A.), il quale potrà recuperare l'investimento con la compensazione finanziaria dei canoni di locazione.

Nel corso dell'esercizio, al fine di meglio valorizzare il Palazzo in questione, è stata istituita la "Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana" che vede soci paritetici EUR S.p.A. e la Fondazione Cassa di Risparmio di Roma;

- La realizzazione di parcheggi pertinenziali e pubblici a servizio del nuovo Centro Congressi, il cui costo stimato è di circa 21,5 milioni di euro, da realizzarsi su concessione del diritto di superficie comunale, confermata nelle delibere del consiglio comunale del gennaio ed ottobre 2001 e del settembre 2002. Nel corso del 2004 è stato redatto il progetto preliminare in funzione delle nuove esigenze dettate dal mutato quadro di riferimento dell'intervento (che ora prevedono 1.700 posti auto complessivi, suddivisi tra Piazzale Kennedy e Piazzale Nervi) e sono state predisposte le attività propedeutiche alla stipula, prevista entro aprile

2005, con il Comune di Roma della Convenzione, già citata, per la cessione del diritto di superficie delle aree per la realizzazione dei parcheggi di cui trattasi (l'inizio dei lavori è previsto per la seconda metà dell'anno).

- Programma Urbanistico EUR – Castellaccio: dopo la firma, avvenuta nel dicembre 2003, della Convenzione Urbanistica, per disciplinare i rapporti tra il Comune di Roma e le società proprietarie dei terreni interessati dal Programma in questione e che aveva per oggetto la cessione, l'urbanizzazione e l'edificazione di un complesso di edifici con varie destinazioni d'uso (commerciale, residenziale, servizi privati), in data 9 novembre 2004 si è proceduto a firmare l'Atto di Ricomposizione dei Terreni che, con l'obiettivo di localizzare le cubature di diritto dei vari soggetti, ha visto l'assegnazione (per quanto riguarda Eur S.p.A.) di un'area fabbricabile (pari a circa 1.500 mq, dove collocare appunto la volumetria spettante) a fronte della cessione di altre aree di proprietà aziendale per le quali è stata prevista la destinazione a parcheggio pubblico.
- Palazzo dello Sport (ora Palalottomatica): in data 18 ottobre la Commissione Provinciale di Vigilanza sui Locali di Pubblico Spettacolo ha rilasciato il verbale definitivo di agibilità per Impianto Sportivo (basket, pallavolo, altre attività sportive) per una capienza massima di 11.573 persone, a fronte della capienza effettiva massima prima dei lavori di 11.048 persone.
In data 11 dicembre 2004 il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A. 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.
L'importo delle opere collaudate ammonta a circa 9,38 milioni di euro. A fronte dei lavori eseguiti, il Concessionario provvederà alla gestione del Palalottomatica sino alla data del 20 maggio 2014, data stabilita in sede di collaudo;
- Palazzo dell'Arte Antica e Palazzo dell'Arte Moderna: sono i due immobili per i quali sono stati progettati interventi globali di ristrutturazione e riqualificazione funzionale, che consentiranno l'inizio dei lavori entro i primi mesi del 2005.
Per quanto riguarda il Palazzo dell'Arte Antica: le trattative avviate con la società affidataria del contratto di Project Management per la risoluzione bonaria delle controversie legate alla ristrutturazione del palazzo si sono concluse nel mese di luglio con un positivo accordo transattivo, il cui impegno economico per EUR S.p.A. è risultato di molto inferiore a quanto previsto in origine. Dopo la conclusione delle trattative sono riprese le attività di progettazione, che si sono concluse nelle tempistiche previste nell'accordo.
Per quanto riguarda il Palazzo dell'Arte Moderna: le attività di progettazione dell'intervento di ristrutturazione sono iniziate nella seconda metà dell'anno a causa dell'incertezza sulle destinazioni d'uso da prevedere nel palazzo e della necessità di adattare il layout alle richieste di un possibile locatario con il quale esisteva ed esiste tuttora una trattativa commerciale in stato avanzato. La progettazione si concluderà nei primi mesi del 2005;
- La realizzazione di un sistema di sicurezza territoriale (Progetto "TSP"), che sarà attivo nella primavera del 2005 e che consentirà ad EUR di valorizzare il proprio patrimonio, riducendo i rischi di danneggiamenti e di immagine derivanti da atti criminosi, di offrire alla propria clientela tale servizio, di garantire al pubblico che frequenta le aree e gli edifici di

proprietà di EUR S.p.A. un ambiente sicuro, tale da consentire e incrementare la piena e soddisfacente fruibilità dei parchi e degli edifici.

Un progetto pertanto di alto valore sociale che EUR S.p.A. ha già sperimentato in occasione della Conferenza Intergovernativa tenutasi a Roma nell'ottobre 2003 e portato avanti in stretta collaborazione con i soggetti istituzionali competenti in materia di sicurezza e di privacy.

Per quanto riguarda l'uso delle videocamere e la protezione dei dati personali, nel mettere a punto il piano di sicurezza territoriale la Società si è attenuta al decalogo emesso dal Garante che detta le condizioni indispensabili per la realizzazione di sistemi di videosorveglianza.

Con tale progetto la Società si conferma, ancora una volta, in prima linea nella tutela non soltanto, come detto, del patrimonio storico e d architettonico del quartiere ma soprattutto nella promozione dei servizi di security al servizio delle persone, senza sovrapporsi al lavoro delle forze dell'ordine ma anzi fornendo loro nuovi strumenti di sicurezza.

Ulteriori interventi di valorizzazione sono stati programmati dalla Società nel corso del 2004, ed in parte realizzati nello stesso anno, con riferimento anche alle necessità di manutenzione straordinaria degli immobili sui quali si concentrano le azioni più propriamente commerciali.

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 condizioni di scenario di riferimento (Fonte NOMISMA: Osservatorio sul mercato immobiliare.- III rapporto quadrimestrale):

- crescita media dei prezzi degli immobili di ogni tipologia: 3,3% per il comparto uffici e 3,6% del comparto negozi;
- rendimento lordo degli investimenti immobiliari competitivo rispetto a quello ottenibile da altri investimenti, dal momento che sommando la rivalutazione del valore del bene al canone di locazione, esso si attesta intorno al 15% medio annuo su scala nazionale;
- canoni di locazione che non subiscono cedimenti nei loro valori medi anche se il loro tasso di crescita non tiene il passo con quello dei prezzi ;
- rendimenti immobiliari rispetto all'anno precedente che si attestano per il settore uffici al 5,8% a livello nazionale;
- lieve flessione dei rendimenti per la città di Roma, dove si registra un incremento dei valori immobiliari del settore uffici dell'11% rispetto all'anno precedente e un loro rendimento intorno al 7%;
- indicazioni circa le prospettive del comparto nel prossimo anno 2005 sono di assoluta stabilità, sia dal punto di vista dei valori che degli scambi.

In questo contesto di riferimento EUR S.p.A. ha perseguito nel corso dell'esercizio la sua strategia volta a posizionarla sul mercato nazionale e romano come modello unico di gestione immobiliare e sviluppo del territorio in grado di affiancare all'offerta di immobili in linea con i più recenti

standard internazionali, un portafoglio sempre più nutrito di offerta di servizi agli edifici e alle persone, attraverso lo sviluppo dei progetti per l'intrattenimento sportivo e culturale.

Anche nel corso dell'anno 2004 è stato dato impulso alla commercializzazione dei servizi di facilities agli immobili, ampliandone la gamma e la qualità attraverso un miglioramento dell'efficienza operando attraverso la società controllata Eurfacility.

Sempre in questa ottica è stato dato impulso allo sviluppo di settori di business nuovi, in particolare il settore delle affissioni pubblicitarie.

Con riferimento all'analisi della redditività delle superfici in locazione immobiliare, si riporta l'analisi dei dati comparativi tra l'esercizio 2003 e 2004, riproponendo la distinzione degli immobili secondo la loro tipologia di destinazione già presente nelle relazioni degli esercizi precedenti.

Prospetto di sintesi dei rendimenti intero patrimonio

Valori di perizia	Valori di perizia		Rendim. Medio	
	migliaia di Euro	Incidenze percent.	Lordo Bilancio 2003	Lordo Bilancio 2004
Superfici senza reddito	30.358,94	5,45%	n.s.	n.s.
Superfici per utilizzo società	17.291,92	3,10%	n.s.	n.s.
Superfici per locazioni				
temporanee	105.119,22	18,86%	n.s.	n.s.
Superfici di minore pregio	7.444,60	1,34%	5,70%	5,37%
Superfici di maggior pregio	397.029,17	71,25%	4,70%	5,26%
TOTALE EDIFICI E				
FABBRICATI	557.243,86	100,00%	85,9%	3,42%
Parchi e Terreni	8.844,55	1,4%	7,4%	8,7%
Aree Edificabili	9.967,62	1,5%	n.s.	n.s.
Area del Centro Congressi	72.303,97	11,2%	n.s.	n.s.
TOTALE	648.360,00	100,0%	3,68%	4,06%

In complesso, per le superfici descritte si è registrato un rendimento complessivo lordo medio nel 2004 pari al 4,06% in aumento di circa mezzo punto percentuale rispetto al rendimento del 2003.

Analizzando nel dettaglio il dato del 2004 si rileva che i rendimenti restano costanti, ad eccezione degli edifici di maggior pregio (+0,6%) e dei parchi e terreni (+1,3%). E' in miglioramento il dato relativo alle superfici libere (+ 4.163 mq contrattualizzati nel 2004).

Attività di marketing e promozione

In materia di marketing e promozione, la Società si è mossa con l'obiettivo principale di valorizzare il proprio ruolo di soggetto economico-imprenditoriale trainante per lo sviluppo del territorio e della città, capace di promuovere anche iniziative a carattere culturale e di aggregazione istituzionale.

La Società ha pertanto rafforzato i contatti con i media (carta stampata, radio e televisioni), consolidando la presenza e la visibilità su tutti i mezzi di informazione (sono più di duecento gli articoli usciti sulla carta stampata che hanno interessato la Società oltre che pubblicazioni territoriali e cronache delle maggiori testate nazionali e radiotelevisive).

In sintesi si riportano qui di seguito le principali attività di comunicazione realizzate nel corso del 2004:

- in data 23 aprile 2004 è stato siglato il protocollo d'intesa con la Regione Lazio (che aveva deliberato in tal senso già in data 19 marzo 2004) per il completamento di un progetto di ricerca al fine di verificare e incrementare i materiali documentari in possesso della Regione e quelli depositati negli archivi di EUR S.p.A. sull'E42.

Nel corso della primavera 2005 sarà predisposto un evento espositivo-convegnistico incentrato sul tema storico e sulle prospettive di sviluppo e valorizzazione del quartiere, secondo la prospettiva temporale "Ieri, oggi, domani". L'iniziativa deriva dalla Legge Regionale 27/2001 nella quale si evidenzia la contiguità tipologica tra le architetture dell'E42 e quelle coeve presenti nelle fondazioni laziali, nonché l'importanza di estendere gli studi relativi al patrimonio di fondazione anche alle opere dell'EUR (naturale congiunzione tra l'area pontina e la città di Roma);

- in data 20 maggio è stato siglato con l'Agenzia per la Promozione del Turismo (APT) di Roma, il protocollo d'intesa riguardante il progetto "EURTOUR", per la valorizzazione turistica del patrimonio storico ed artistico della Società e del quartiere.

L'inaugurazione ufficiale del percorso è avvenuta il 18 settembre in occasione della Notte Bianca;

- in data 24 maggio è stato sottoscritto il protocollo d'intesa con Confcommercio Roma per la promozione dello shopping e dell'intrattenimento e quindi per lo sviluppo dell'offerta commerciale;

- in data 28 luglio è stato firmato il protocollo d'intesa con il Comune di Roma relativo alla realizzazione del "Programma di riqualificazione dell'EUR" di cui si è ampiamente accennato in precedenza;

- sono stati promossi direttamente dalla Società 9 eventi (tra cui concerti di musica classica in collaborazione con l'Accademia Filarmonica Romana, "La Notte Bianca", ecc.), mentre sono stati 18 quelli che hanno visto la partecipazione (con relativa sponsorizzazione) di EUR S.p.A. (tra cui la mostra "Adalberto Libera", la Maratona di Roma, "Vini Lazio", MIPIM, BIT – tramite la presenza in rappresentanza dell'APT di Roma -, "Forum contro la povertà", ecc.);

- è stata realizzata la pubblicazione di una newsletter bimestrale “EURinformazione” rivolta a tutti gli stakeholders della Società (le copie distribuite nel 2004 sono state circa 6.000) ed è stato rivisto, sia nella grafica che nei contenuti anche il Sito Web, dedicando una parte nuova dinamica all’attualità e alle informazioni economico-finanziarie;
- è stato realizzato il volume “EUR S.p.A. e il patrimonio di E42”, vero e proprio manuale d’uso su architettura, arte, arredi e aree verdi dell’EUR, che consiste in una vasta raccolta di schede che fornisce notizie storiche ed informazioni utili alla comprensione e all’approfondimento della genesi e realizzazione degli edifici e delle opere d’arte di E42 affidate in gestione ad EUR S.p.A.

Altre attività

La Società ha impostato in largo anticipo le azioni volte alla redazione del Bilancio di Responsabilità Sociale per l’anno 2004 (documento che verrà ufficializzato nel corso del presente esercizio), confermando la volontà già esplicitata con l’edizione 2003 di ritornare nella sfera della responsabilità sociale dando, in tal modo, anche un forte segnale di consapevolezza e di trasparenza gestionale nei confronti di tutti gli stakeholders.

Evoluzione prevedibile della gestione

- Velodromo Olimpico: la realizzazione del progetto (il cui piano finanziario deve ancora essere definito ed approvato dal Consiglio di Amministrazione) prevede l’esecuzione di un appalto integrato per un investimento totale (comparti A e B) previsto in circa 127 milioni di euro, di cui 11,1 milioni di euro di pertinenza – come detto - del CONI, 11,9 milioni di euro costituiti da aree da cedere e 104 milioni di euro da finanziamenti da reperire.

L’iter procedurale per il 2005 prevede lo sviluppo di varie fasi tra cui:

- a. il ricevimento delle controdeduzioni alle osservazioni del Municipio XII da parte dell’Ufficio Interventi di Qualità, l’espressione della Giunta Comunale sulle controdeduzioni in questione e l’esame della proposta di deliberazione da parte delle commissioni consiliari permanenti;
- b. la deliberazione del Consiglio Comunale e la pubblicazione dell’Accordo di Programma;
- c. la Conferenza dei Servizi per l’acquisizione dei pareri da parte delle Amministrazioni e la sottoscrizione dell’A.d.P. da parte del Presidente della Regione Lazio; conseguente ratifica dell’A.d.P. da parte del Consiglio Comunale;
- d. la predisposizione del bando di concorso di progettazione per indire il concorso stesso non appena il Consiglio Comunale avrà provveduto a quanto detto al punto sopra; nomina della Commissione aggiudicatrice del concorso di progettazione;
- e. la predisposizione del bando per il procedimento concorsuale di appalto;

Si prevede che l’iter dell’Accordo di Programma e del concorso di progettazione possa terminare nei primi mesi del 2006 per poi bandire l’appalto integrato. Il tempo di esecuzione

delle opere è prevedibile in 2/2.5 anni e quindi la fine lavori dovrebbe avvenire nella seconda metà del 2008.

- Proseguimento degli investimenti di ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Antica e del Palazzo dell'Arte Moderna;
- Avvio della ristrutturazione di altri immobili di proprietà attualmente non occupati ed, in particolare, l'edificio "ex liceo Cannizzaro", parte del Palazzo delle Tradizioni Popolari, il ristorante all'interno del Luneur, l'edificio della Polizia Scientifica (successivamente al rilascio dello stesso da parte degli attuali locatari, previsto per i primi mesi del 2005), dell'Edificio "Salba";
- Programma Urbanistico EUR – Castellaccio: nel corso del 2005, come conseguenza della firma dell'Atto di Ricomposizione Terreni, dovrebbero iniziare i lavori per la costruzione dei parcheggi (che saranno soprattutto al Servizio del costruendo Ministero della Sanità), anche se una stima più ragionevole dei tempi potrebbe portare l'avvio di tali lavori all'inizio del 2006 con la relativa conclusione a metà anno.
Sono attualmente in corso le trattative per liberare le aree in cessione al Comune e destinate, come detto, a parcheggi pubblici. A garanzia di tale adempimento la Società ha emesso già nel 2003, una fideiussione a favore del Comune di Roma per circa 3,2 milioni di euro.
Sono altresì in corso contatti con diversi soggetti anche per la prospettiva di vendita del terreno di proprietà, con relativa capacità edificatoria, così pervenuto per effetto della sottoscrizione dell'Atto di Ricomposizione Terreni.
- Realizzazione all'interno dei parchi di strutture prefabbricate da destinare ad asili ovvero ad attività commerciali;
- Palazzo dello Sport (ora Palalottomatica): il Collaudo Tecnico Amministrativo ha altresì comportato l'approvazione del Piano di Manutenzione redatto dal Concessionario, il quale rappresenta lo strumento di verifica da parte della Società (in particolare del Responsabile Unico del Procedimento) delle condizioni di uso del Palazzo e di mantenimento degli standard prestazionali collaudati sino alla riconsegna dell'immobile, fissata, come già evidenziato, per il giorno 20 maggio 2014;
- N.C.C.I.: si predisporrà quanto di competenza per ottenere il permesso di costruire, per il quale si attende il pronunciamento della Regione Lazio, atteso entro aprile 2005.
Si procederà alle attività di vigilanza, verifica (nel rispetto della normativa) e validazione del progetto esecutivo, nonché alla vigilanza sui lavori di costruzione;
- Parcheggi a servizio N.C.C.I.: realizzazione del progetto definitivo e predisposizione di quanto necessario per lo svolgimento della gara di aggiudicazione dell'appalto integrato per la loro realizzazione;
- Per quanto attiene l'attività di comunicazione e i rapporti istituzionali:

- Nel mese di aprile si terrà la mostra relativa all'”E42”, organizzata in collaborazione con la Regione Lazio, e si prevede la sigla della convenzione con l'Assessorato alle Politiche Ambientali ed agricole per la manutenzione e la gestione delle aree verdi di proprietà comunali (trasferite al Comune di Roma in sede di trasformazione dell'ex Ente EUR);
- Nel mese di maggio è prevista la realizzazione del Convegno Internazionale sulla città policentrica, intitolata “Le città nella città” – con l'Alto Patronato della Presidenza della Repubblica ed il Patrocinio della Presidenza del Consiglio dei Ministri, della Provincia di Roma e del Comune di Roma - che prevede la partecipazione di architetti, sociologi, urbanisti di prestigio internazionale e che ha l'obiettivo di animare il dibattito internazionale sui processi di sviluppo della città moderna e dell'urbanizzazione;
- In tema di sviluppo del territorio, sono attese le delibere comunali relative alla definizione dell'assetto viario del quartiere EUR e all'attuazione del protocollo d'intesa firmato in data 28 luglio relativo alla realizzazione del “Programma di riqualificazione dell'EUR”;

Considerazioni conclusive

L'anno 2004, si chiude con una differenza tra valore e costi della produzione (assimilabile sostanzialmente al reddito operativo), pari a **circa 7,1 milioni di euro**. Nel 2003 il dato omogeneo era risultato pari a circa 1,5 milioni di euro.

L'utile netto conseguito nel 2004 è di **circa 8,2 milioni di euro**, migliorando, qualitativamente e quantitativamente, i risultati positivi conseguiti nei precedenti esercizi.

Nei primi cinque anni di vita EUR S.p.A. ha pertanto realizzato **utili complessivi pari a circa 26 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.

A tal fine si segnala l'investimento di circa 50 mila euro in spese di ricerca e sviluppo, relativo allo studio di fattibilità economico-finanziaria commissionato per il Velodromo, evidenziato anche in nota integrativa.

4. Personale

L'esercizio 2004, in tema di personale, può essere definito come l'anno del conseguimento dei risultati voluti ed impostati nel 2003, attraverso un'attenta politica gestionale tesa al miglioramento dell'efficienza e della produttività del personale e al contemporaneo contenimento costi.

Il costo del personale, che nel consuntivo 2003 è stato pari a complessivi 6.279 migliaia di euro (al netto degli incentivi all'esodo), alla fine del 2004 è risultato essere di complessivi 5.665 migliaia di euro (sempre al netto degli incentivi all'esodo), con una diminuzione in termini assoluti di circa il 9,78%; questo anche grazie al fatto che nel 2003 il numero medio dei dipendenti è stato di 100,1, mentre nel 2004 è sceso a 95,1 (-5%).

Il tutto considerando inoltre che il costo per dipendente relativo al 2004 sconta l'aumento delle retribuzioni verificatosi con il rinnovo del CCNL dei dipendenti non dirigenti (incidenza nel 2004 pari al 2,10%), scaduto a fine 2003.

Altri fattori che hanno contribuito significativamente alla riduzione del costo del personale sono stati:

- la diminuzione del numero dei dipendenti, pari a cinque unità - saldo netto tra le uscite (7) e le entrate (2) -;
- la riduzione del numero di ore relative al lavoro straordinario (comprese quelle di lavoro suppletivo) che sono passate da 9.756 nel 2003 a quelle conteggiate per il 2004 pari a 5.630, con una diminuzione del 42,3%; se poi si risale al dato del 2002, tale percentuale sale al 46,6%. Il raggiungimento di siffatto risultato è dovuto ad una attenta gestione dell'orario di lavoro, messa in atto attraverso le sollecitazioni dell'Area R.U. e la collaborazione dei Dirigenti d'Area che hanno strutturato l'orario giornaliero facendo ricorso alle turnazioni ed alla forfetizzazione;
- l'uso dello strumento del “distacco” che il D.Lgs.n°276/2003 (“Legge Biagi”) ha messo a disposizione delle aziende qualora venga riscontrato un concreto interesse tra di esse; i costi (retribuzione + oneri sociali + TFR) del personale distaccato sono sopportati dalla società distaccante, ma vengono rimborsati dalla società distaccataria. EUR si è trovata nel corso del 2004 nella situazione di distaccataria per due unità e di distaccante per cinque dipendenti. Questo ha significato pertanto un saldo attivo di tre unità con conseguente risparmio in termini economici;

5. Commenti ai dati economici della Società

Il valore della produzione complessivo relativo alla gestione 2004 si è attestato a 28.907 migliaia di euro superiore al corrispondente dato dell'anno precedente (pari a 24.046 migliaia di euro) per 4.861 migliaia di euro, con un incremento pertanto del 20,21 %.

Relativamente alla voce “ricavi delle vendite e delle prestazioni”, è da considerare però che, dal mese di ottobre 2003, la Società non gestisce più direttamente il Palazzo dei Congressi (dato in concessione alla Società aggiudicatrice della gara per la realizzazione del nuovo Centro Congressi Italia), pur mantenendolo tra i propri asset patrimoniali, e la cui gestione nel 2003 aveva fatto iscrivere in bilancio ricavi per circa 2,2 milioni di euro. Omogeneizzando la situazione patrimoniale, risulta evidente il miglioramento ulteriore della gestione nel 2004.

Tale positivo risultato è dovuto principalmente a:

- euro 1.873 migliaia, per effetto del rinnovo del contratto con il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali (di competenza del 2004), attraverso l'ottenimento del parere di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio sui canoni di cui al contratto stipulato in data 4 aprile 2003 e conseguente registrazione del contratto da parte della Corte dei Conti. Si segnala in particolare che l'Agenzia del Demanio, ha espresso il proprio parere non in conformità con gli importi di cui al contratto del 4 aprile 2003, ma effettuando una decurtazione di euro 998.920. La Società ha ritenuto, per motivazioni di opportunità, di non resistere rispetto alla valutazione effettuata;
- euro 300 mila, per effetto dei nuovi contratti di locazione già stipulati nel corso dell'anno 2003: in particolare si segnala il dato del contratto di locazione con il Comune di Roma (valore annuo del contratto euro 544.000 solo in parte di competenza del 2004) per il Palazzo delle Tradizioni Popolari, nonché rinnovi, anche anticipati rispetto alle naturali scadenze, di altre posizioni contrattuali di minor peso economico;
- euro 134 mila, dovuti alla stipula di 13 nuovi contratti di locazione per complessivi 4.163 mq. (efficacia a regime nel corso del prossimo esercizio);
- euro 200 mila per ricavi da affissioni pubblicitarie, nuovo segmento di attività della Società;
- euro 706 mila, in virtù di ricavi provenienti dalla locazione degli spazi attrezzati della Telehouse al Palazzo dell'Arte Antica, di cui è stato acquisito il ramo d'azienda facente capo alla controllata Eurfacility, a partire da marzo 2004.
- euro 63 mila, per incremento del fatturato del Salone delle Fontane pari al 35,78%, passato da euro 175 mila del bilancio 2003 a 238 mila euro del bilancio 2004;
- euro 673 mila per incremento del fatturato relativo a servizi di facilities pari al 93,17%, passato da euro 723 mila del bilancio 2003 a 1.396 migliaia di euro.
- euro 2.460 migliaia, fatturati a titolo di rinegoziazione di contratti scaduti (con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali); si tratta di ricavi che, a tutti gli effetti, sono da considerarsi voce caratteristica e tipica della attività aziendale. Infatti il contratto stipulato con il Ministero in questione nel 2003, opportunamente, prevedeva la decorrenza contrattuale al 1.1.2003 anche se

la valutazione dell'Agenzia del Demanio e il conseguente decreto di approvazione della Corte dei Conti fossero intervenuti, come poi è accaduto, in un momento successivo.

I consumi di materie e servizi esterni relativi alla gestione 2004 (al netto dei relativi recuperi) sono risultati pari a 8.162 migliaia di euro, sostanzialmente in linea con il precedente esercizio, mostrando solo un modesto incremento di circa il 3,44%.

Il costo del lavoro, pari al 19,98% del valore della produzione (30,18% nel 2003) è diminuito di circa 1.479 migliaia di euro, beneficiando oltre che delle dinamiche già illustrate nel paragrafo dedicato al personale, anche di un minor aggravio relativo agli incentivi all'esodo.

In conseguenza dei fattori sopra citati (aumento dei ricavi, contenimento dei costi, riduzione del costo del lavoro) il margine operativo lordo è passato da 8.900 migliaia di euro (37,01% del valore della produzione nel 2003) a 14.968 migliaia di euro nel 2004 (51,78% del valore della produzione).

Gli ammortamenti sono aumentati significativamente (15,94% del valore della produzione) a causa sia del meccanismo adottato (fin dall'origine) delle aliquote crescenti, e sia degli investimenti effettuati nell'anno (vedasi specialmente l'acquisto del ramo d'azienda "Telehouse" dalla controllata Eurfacility, per 4,6 milioni di euro).

Tra gli stanziamenti a fondi rischi ed oneri, è da rilevare principalmente l'importo di 1,2 milioni di euro al fondo manutenzione ciclica, effettuato per "calmierare" e quindi attribuire ai diversi esercizi la propria quota di competenza relativa agli oneri derivanti dallo svolgimento di tale attività.

Il saldo proventi/oneri diversi, costituito quasi esclusivamente da questi ultimi, è riferibile per la quasi totalità all'ICI di competenza (1.651 migliaia di euro).

Il risultato operativo è passato da 1.467 migliaia di euro del 2003 (6,10% del valore della produzione) a 7.141 migliaia di euro nel 2004 (24,70% del valore della produzione).

La gestione finanziaria ha registrato risultati decisamente positivi, passando da un saldo negativo di circa 698 mila euro del 2003 a un saldo, pur negativo, di solo 143 mila euro, con un miglioramento pertanto di 555 mila euro.

Tale miglioramento è stato possibile grazie alla gestione attiva della tesoreria, alla giacenza media disponibile nel corso dell'anno, al miglioramento delle condizioni bancarie ottenute e alla migliore gestione del capitale circolante che ha visto un forte recupero degli incassi relativi a crediti pregressi (nel corso dell'esercizio è stata istituita una procedura per il recupero crediti, che ha dato innegabilmente ottimi risultati) e una contestuale gestione particolarmente attenta nel rapporto con i fornitori.

Il risultato netto è stato pari a 8.243 migliaia di euro (28,51% del valore della produzione) contro 3.009 migliaia di euro dell'esercizio precedente (12,52% del valore della produzione).

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI

(importi in migliaia di Euro)

	2004	2003
A.- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	28.867	24.046
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
Contributi in conto esercizio	40	-
B.- Valore della produzione "tipica"	28.907	24.046
Consumi di materie e servizi esterni	(8.162)	(7.890)
C.- Valore aggiunto	20.745	16.156
% Valore aggiunto/Valore della produzione	71,76%	67,19%
Costo del lavoro	(5.777)	(7.256)
D.- Margine operativo lordo	14.968	8.900
% MOL/Valore della produzione	51,78%	37,01%
Ammortamenti	(4.609)	(3.437)
Altri stanziamenti rettificativi	-	(1.122)
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(1.310)	(960)
Saldo proventi e oneri diversi	(1.909)	(1.914)
E.- Risultato operativo	7.141	1.467
% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %	24,70%	6,10%
Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(143)	(698)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	(1.553)
F.- Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte	6.998	(784)
% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.	24,21%	-3,26%
Proventi ed oneri straordinari	1.255	3.821
G.- Risultato prima delle imposte	8.253	3.037
% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione	28,55%	12,63%
Imposte sul reddito	(10)	(28)
H.- Utile (perdita) del periodo	8.243	3.009
% Risultato del periodo/Valore della produzione	28,51%	12,52%

6. Commenti ai dati patrimoniali e finanziari della Società

Gli investimenti della Società nel 2004 si riferiscono principalmente ad immobilizzazioni materiali per un totale di circa 27.372 migliaia di euro, che hanno riguardato principalmente: spese incrementative su beni propri per circa 10.711 migliaia di euro, macchinari ed impianti per circa 5.463 migliaia di euro, 11.118 migliaia di euro immobilizzazioni in corso e acconti.

Tra le immobilizzazioni finanziarie rileva l'utilizzo integrale del credito vantato nei confronti della controllata per 4.580 migliaia di euro per l'acquisto del ramo d'azienda "Telehouse", l'accensione di un finanziamento sempre nei confronti della controllata di 2.700 migliaia di euro (che le ha consentito di pagare il debito, attualizzato, nei confronti di Acea Luce) e la sua parziale conversione in conto futuro aumento capitale (per 600 mila euro), ed infine la sottoscrizione del fondo di dotazione di competenza della "Fondazione Palazzo Civiltà Italiana" per 250 mila euro.

Il capitale proprio si è attestato a circa 672.101 migliaia di euro, coprendo abbondantemente il capitale investito (pari a 666.735 migliaia di euro), e si è incrementato per gli utili di periodo.

Il capitale d'esercizio, negativo per circa 33.395 migliaia di euro, ha contribuito pertanto alla generazione di risorse finanziarie grazie alla riduzione dei crediti commerciali (grazie all' incisiva azione di recupero degli stessi), all'incremento dei debiti commerciali e dei risconti passivi (presenti, questi ultimi, nelle altre passività e per la cui dinamica si rimanda alla Relazione sulla Gestione 2003 e alla presente Nota Integrativa).

Il flusso monetario del periodo è rimasto in sostanziale equilibrio, avendo le attività d'esercizio (il cui flusso monetario ha beneficiato di un autofinanziamento, inteso in senso stretto, pari a 12.852 migliaia di euro) coperto interamente quelle di investimento/disinvestimento e in buona parte anche quella di rimborso di finanziamenti precedentemente accesi; per tali ragioni le disponibilità monetarie nette sono passate da un saldo iniziale positivo di 14.588 migliaia di euro ad un saldo finale, sempre positivo, di 13.571 migliaia di euro.

TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE

(importi in migliaia di Euro)

	AL 31/12/04	AL 31/12/03
A.- Immobilizzazioni		
Immobilizzazioni immateriali	580	827
Immobilizzazioni materiali	696.386	674.097
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	850	0
Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	4.484	6.948
	702.300	681.872
B.- Capitale di esercizio		
Rimanenze di magazzino	0	61
Crediti commerciali	15.726	17.267
Altre attività	6.192	5.451
Debiti commerciali	(11.805)	(7.238)
Fondi per rischi ed oneri	(1.365)	(1.443)
Altre passività	(42.143)	(32.307)
	(33.395)	(18.209)
C.- Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)	668.905	663.663
D.- Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(2.170)	(2.390)
E.- Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)	666.735	661.273
coperto da:		
F.- Capitale proprio		
Capitale versato	645.248	645.248
Riserve e risultati a nuovo	18.610	15.601
Utile (Perdita) del periodo	8.243	3.009
	672.101	663.858
G.- Indebitamento finanziario a medio/lungo termine	8.205	12.003
H.- Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)		
debiti finanziari a breve	3.723	3.393
disponibilità e crediti finanziari a breve	(17.294)	(17.981)
Ratei e risconti di natura finanziaria, netti	-	-
	(13.571)	(14.588)
(G+H)	(5.366)	(2.585)
I.- Totale come in E (F+G+H)	666.735	661.273