

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 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 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.

La Capogruppo, sempre in termini di privacy, ha proceduto nel corso dell'anno ad 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; la Controllata Eurfacility, sta predisponendo le azioni necessarie per l'adeguamento del proprio sistema informatico, ed ha altresì provveduto a redigere il Documento Programmatico sulla 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).

Le attività della controllata Eurfacility S.p.A.

Il bilancio di esercizio della controllata Eurfacility S.p.A. (già Eurnetcity S.p.A.), il quinto dalla sua costituzione, ha chiuso l'esercizio al 31/12/2004 con un utile pari a circa 360 mila euro, contro una perdita registrata nel 2003 di 3.297 migliaia di euro.

Nel corso dell'esercizio 2004 EUR S.p.A., in coordinamento con i precedenti azionisti di Eurfacility S.p.A., ha provveduto a dare attuazione ad alcune operazioni volte al risanamento delle difficili condizioni economiche in cui versava la controllata, tra cui:

- acquisto del ramo d'azienda "Telehouse" da parte di EUR S.p.A., non più funzionale alla mission della controllata ad un prezzo totale di 4,6 milioni di euro (pagato tramite compensazione con il credito vantato da EUR S.p.A. stessa nei confronti di Eurfacility);
- rinuncia parziale da parte di Acea S.p.A. di crediti vantati nei confronti di Eurfacility, per 0,737 milioni di euro, avvenuta in occasione dell'Assemblea degli Azionisti del 30 gennaio 2004;
- accollo da parte di Acea S.p.A. dei debiti di Eurfacility nei confronti di Capitalia (ex Banca di Roma) per € milioni 3,6, con relativa rinuncia da parte di Acea stessa del credito conseguente al suddetto accollo. Detta rinuncia ha generato una corrispondente sopravvenienza per Eurfacility pari ad € milioni 3,6;
- rimodulazione e poi estinzione del debito attualizzato (2,7 milioni tramite finanziamento erogato da Eur S.p.A.) maturato da Eurfacility verso Acea Luce S.p.A.;
- passaggio delle azioni di Acea (39% del capitale sociale) e di Atlanet S.p.A. (10% del capitale sociale) a favore di EUR S.p.A., entrambe le operazioni chiuse al prezzo di 1 €.

EUR S.p.A. detiene pertanto, dalla metà circa del mese di marzo 2004 il 100% del capitale sociale di Eurfacility.

Le operazioni sopra descritte, unitamente a quelle attivate direttamente dalla controllata, quali, ad es.: la conclusione dell'accordo con le rappresentanze sindacali circa la procedura di mobilità, che ha riguardato nel complesso nove persone, l'azione di contenimento dei costi in generale, la ridefinizione

della mission di Eurfacility S.p.A. – garantita dal supporto della controllante - sui servizi di facilities low-tech e high-tech (questi ultimi già erogati anche in passato), hanno contribuito al raggiungimento del risultato positivo di cui all’inizio del presente capitolo.

In concomitanza con il cambio della propria mission, la controllata ha provveduto al cambio anche della denominazione sociale (da EurNetCity ad Eurfacility).

Quanto sopra rende di tutta evidenza l’azione di sostegno di tutti i soci (nella prima fase), e poi solo di Eur S.p.A. quale socio unico, all’attività della controllata.

Pertanto, il risultato operativo conseguito nel 2004 pur confermando la fase di difficoltà della Società, principalmente dovuta ai seguenti fattori:

- la difficile fase di riconversione industriale;
- il trascinarsi della lunga trattativa con Serco S.p.A., iniziata a fine 2003 e durata per tutto il 2004, finalizzata alla ricerca di un socio industriale da inserire nella compagine azionaria, capace di dare maggior impulso all’attività. Tale trascinarsi, che di fatto si è concluso con il blocco definitivo della trattativa, nonostante tutti gli sforzi effettuati da EUR S.p.A. per ottenere un risultato di segno contrario, ha avuto, come diretta conseguenza, il mancato rilancio, nel 2004, della società,

deve essere quindi analizzato alla luce delle nuove opportunità d’affari (garantite, come detto, da EUR S.p.A.) che manifesteranno i loro effetti pienamente nel 2005.

Dal punto di vista economico, i risultati 2004 sono così sintetizzabili:

- i “ricavi delle vendite e prestazioni” sono aumentati da 1.551 migliaia di euro del 2003 a 2.009 migliaia di euro. I ricavi derivanti dal fatturato del ramo d’azienda Telehouse, ceduto dal 15 marzo, sono stati sostituiti dai contratti di gestione della stessa e dai contratti di Facility Management;
- i “costi della produzione”, pari a 3.632 migliaia di euro, sono diminuiti rispetto ai costi del 2003 che erano pari a 4.407 migliaia di euro, grazie soprattutto alla mancata incidenza dei costi fissi di gestione della Telehouse.

Dal punto di vista patrimoniale, il patrimonio netto della controllata si è attestato a ca. 542 mila euro, anche in virtù della conversione parziale del credito vantato da EUR S.p.A. (pari a circa 2,7 milioni di euro) in conto futuro aumento capitale per 600 mila euro.

Considerazioni conclusive

L’anno 2004 si chiude per il Gruppo con una differenza positiva tra valore e costi della produzione (assimilabile sostanzialmente al reddito operativo), pari a circa 5,1 milioni di euro. Nel 2003 il dato omogeneo era risultato negativo per circa 1,9 milioni di euro.

L’utile netto conseguito dal Gruppo nel 2004 è di circa 9,0 milioni di euro, con un sostanziale incremento, nonostante le difficoltà incontrate dalla Controllata, dei risultati positivi conseguiti nei precedenti esercizi.

2. Costi di esercizio

Il totale dei costi della produzione relativi alla gestione 2004 si attesta su un importo di 23.494 migliaia di euro, inferiore al dato relativo all'anno precedente (26.278 migliaia di euro) per 2.784 migliaia di euro, corrispondenti ad una percentuale di decremento del 10,59%.

I principali costi della produzione del Gruppo, in parentesi sono indicate le differenze percentuali rispetto al 2003, hanno riguardato:

1. “servizi” per 7.256 migliaia di euro (-15,13%);
2. costi per il personale per 7.229 migliaia di euro (-15,09%), comprensivi di 112 mila euro di incentivi all'esodo relativi alla controllante;
3. oneri diversi per 1.999 migliaia di euro (-4,17%), di cui 1.651 migliaia di euro di ICI;
4. accantonamenti per rischi ed altri oneri vari pari a 1.310 migliaia di euro (nel 2003: 960 mila euro)

3. Ricavi di esercizio

Il valore della produzione relativo alla gestione 2004, depurato della voce altri ricavi e proventi (ma comprensivo dei ricavi da rinegoziazione), si attesta su un importo di 28.207 migliaia di euro, che rappresenta un incremento del 16% circa rispetto ai dati relativi all'anno precedente (24.311 migliaia di euro).

Per quel che riguarda la Controllante, si evidenzia che l'incremento dei ricavi è stato dovuto ai seguenti fattori:

- euro 1.873 migliaia, per effetto del rinnovo del contratto con il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali (di competenza del 2004), a seguito dell'ottenimento del parere di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio sui canoni di cui al contratto stipulato in data 4 aprile 2003 e della 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, ramo d'azienda precedentemente in capo alla controllata Eurfacility e acquisito 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.

Per quel che riguarda la Controllata, va rilevato che l'attività non ha visto nel 2004, per i fattori citati nel paragrafo dedicato all'attività da essa svolta, la fase di rilancio e sviluppo auspicata, fase rinviata pertanto all'esercizio 2005.

4. Gestione finanziaria

La gestione finanziaria del Gruppo dell'anno 2004 rispetto a quella del 2003 è stata caratterizzata da un decremento significativo dei crediti commerciali giustificabili da un lato da una più incisiva azione di recupero messa in atto dalla società controllante e, dall'altro, dal completamento della attività di ricognizione svolta sui crediti (iniziata peraltro negli esercizi precedenti). Al 31/12/2004 i crediti verso clienti ammontano complessivamente a 14.978 migliaia di euro contro le 17.756 migliaia di euro risultanti alla fine dell'esercizio precedente.

La stipula dei nuovi contratti, e la loro conseguente "messa a ruolo", consentirà alle Amministrazioni debentrici di regolarizzare le situazioni determinatesi sia per quanto riguarda i debiti maturati fino alla stipula dei nuovi contratti, sia per quanto riguarda il regolare pagamento dei canoni afferenti i nuovi contratti; ciò dovrebbe portare, unitamente ad un'azione incisiva da parte di EUR relativamente all'attività di recupero crediti, ad una riduzione della situazione creditizia della Società.

Per quel che concerne la Controllante, dal punto di vista finanziario, l'esercizio 2004 è stato caratterizzato da un flusso monetario in sostanziale equilibrio, avendo le attività d'esercizio coperto interamente quelle di investimento/disinvestimento e in buona parte anche quella di rimborso di finanziamenti precedentemente accesi.

La controllata, per il mantenimento dell'equilibrio, ha peraltro beneficiato del sostegno fornito da tutti i soci prima e, successivamente, solo da EUR S.p.A. in qualità di socio unico. Di tale sostegno si fa ampia menzione anche in altre parti della presente relazione.

5. Investimenti

Gli investimenti del Gruppo nel 2004 si riferiscono ad immobilizzazioni immateriali per un totale di circa 116 mila euro e ad immobilizzazioni materiali per circa 26.055 migliaia di euro.

Tra le immobilizzazioni finanziarie rileva la partecipazione al Consorzio Namex da parte della Controllata per 1.549 euro.

6. Rapporti con imprese controllate ed altre parti correlate.

• Rapporti con imprese controllate

Il valore della quota di capitale sociale sottoscritto da EUR S.p.A. nella controllata Eurfacility S.p.A. è pari a 513.000 euro, detenendo infatti il 100% del pacchetto azionario.

Il patrimonio netto della controllata è pari a 541.944 euro al 31/12/04.

Per ulteriori dettagli riguardanti le transazioni con la Controllata si rinvia a quanto già evidenziato in altre parti del presente documento.

• Rapporti con altre parti correlate

La Controllante ha in corso rapporti di locazione sia con il Ministero dell'Economia, sia con il Comune di Roma, entrambi azionisti della Società. 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.

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

- i crediti di EUR nei confronti del suddetto Dicastero, al 31 dicembre 2004, ammontano ad euro 4.147;
- non si rilevano, al 31 dicembre 2004, debiti di EUR nei confronti della stessa Amministrazione.
- i ricavi dell'esercizio 2004, riferibili a rapporti con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, ammontano ad euro 179.964;
- non si rilevano, per l'esercizio 2004, costi riferibili a rapporti con la medesima Amministrazione.

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

- i crediti di EUR nei confronti dell'Ente locale, al 31 dicembre 2004, ammontano ad euro 1.565.131,
- non si rilevano debiti di EUR nei confronti della medesima Amministrazione;
- i ricavi dell'esercizio 2004, riferibili a rapporti con il Comune di Roma, ammontano ad euro 4.722.025;
- non si rilevano, per l'esercizio 2004, costi riferibili a rapporti con la medesima Amministrazione.

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

7. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura di esercizio

Controllante:

- Nei mesi di gennaio e febbraio è stato esperito il confronto concorrenziale per l'affidamento dei lavori di ristrutturazione del palazzo dell'Arte Antica, concluso con l'affidamento dei lavori, che potranno avere inizio entro la fine del mese di marzo.
- All'inizio di marzo, dopo la conclusione della progettazione, sono iniziate le procedure per l'affidamento dei lavori di ristrutturazione del palazzo dell'Arte Moderna. Il termine per la presentazione delle offerte è fissato al 6 aprile.
- Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma ha rilasciato in data 13 gennaio 2005 il Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) al Palalottomatica con validità sino al 26 ottobre 2007, rinnovabile in situazione di " nulla mutato ".
- In data 19 gennaio 2005, sulla base del S.G.S.L., precedentemente delineato, è stato definito ulteriormente il quadro delle responsabilità all'interno dell'azienda per quanto riguarda l'applicazione della normativa in materia di salute e sicurezza sul lavoro ai sensi del D.Lgs. 626/94 tramite il conferimento di apposite deleghe, con rilevanza penale, ai responsabili dell'Area Contratti e Qualità, dell'Area Facility Management e dell'Area Risorse Umane.
- In data 24 gennaio, il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A. ha approvato il progetto Mare Nostrum, l'acquario di nuova generazione ispirato a quelli di Genova e Napoli, ma con una particolarità: l'esposizione sarà infatti dedicata esclusivamente alle ambientazioni del Mar Mediterraneo; saranno ricreati tutti gli ecosistemi, dalle coste ai punti più profondi con ricostruzioni fedelissime, il tutto in vasche stagne realizzate e adagate sul fondo del lago dell'Eur. Due tunnel in materiale trasparente collegheranno le varie sale e permetteranno ai visitatori di "immergersi" letteralmente negli ambienti marini.
- E' stato sottoscritto con le Organizzazioni Sindacali nazionali il rinnovo quadriennale del CCNL di Federculture, applicato ai dipendenti non dirigenti (oggi nel numero di 82), passato

in un primo momento attraverso la sottoscrizione di un'ipotesi di Accordo (1° marzo 2005) e poi alla stipula vera e propria del contratto (21 marzo successivo). Il rinnovo, che ha valenza quadriennale per la parte normativa a decorrere dal 1° dicembre 2003 e biennale per quella economica con la medesima decorrenza (prossima scadenza economica è, quindi, quella del 30.11.2005), introduce interessanti novità regolamentari (la più significativa delle quali è quella che istituisce livelli economici di ingresso nelle Aree A e B) ma soprattutto rivaluta ed influenza la parte economica, aumentando del 6% la paga-base. Si è giunti a definire questa aliquota percentuale sulla scorta di elementi obiettivi (dati pubblicati dall'ISTAT) quali l'inflazione registrata nel biennio 2002/2003 e quella programmata (dal Governo) per il biennio 2004/2005. L'applicazione di questo 6% avverrà comunque in modo graduale e andrà a regime solo negli ultimi cinque mesi di validità del contratto (dal 1 luglio al 30 novembre 2005); ciò ha consentito di contenere l'onere nel biennio (1.12.2003-30.11.2005) al 3,21% (per il 2004 l'aumento è stato quindi del 2,10%).

- Per quanto riguarda le attività di marketing e promozione si segnala quanto segue: in data 8 marzo 2005, è stato siglato il protocollo d'intesa con l'Autorità Portuale dei porti di Roma e del Lazio per la promozione e quindi l'inserimento del progetto Eurtour all'interno del mercato crocieristico internazionale; in data 23 febbraio è stato siglato il protocollo d'intesa con l'Assessorato alle Politiche del Commercio e dell'Artigianato del Comune di Roma per lo sviluppo delle attività commerciali e artigianali del quartiere, l'individuazione di aree e forme idonee per lo svolgimento di attività di intrattenimento, spettacolo, svago e dei pubblici esercizi e, infine, per lo studio di un progetto mirato al miglioramento dell'attività pubblicitaria nel quartiere.

8. Evoluzione prevedibile della gestione

Le linee di prevedibile evoluzione della gestione sono così sintetizzabili:

La Controllante:

- 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) stimato 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 è tenuta 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";

La Controllata:

A inizio 2005, la società ha approvato il Budget per l'anno corrente che prevede un fatturato pari a circa 4 milioni di euro ed un risultato operativo positivo. Tale budget mira ad identificare Eurfacility come un Global Service Provider di EUR S.p.A., assumendo per la stessa compiti di integrazione e razionalizzazione dei servizi dei quali EUR S.p.A. necessita, per la gestione dei beni strumentali e dei servizi richiesti dai terzi conduttori/utilizzatori degli immobili in patrimonio, sia di tipo tecnologico, che tradizionale. Nel mese di Aprile 2005 si è avuto l'avvio del progetto denominato Territorial Security Project (progetto "TSP"), il quale vede Eurfacility protagonista nella gestione e nella manutenzione del servizio.

Il nuovo piano economico finanziario e l'aggiornamento del Business Plan unitamente alle azioni intraprese da EUR S.p.A., permetteranno ad Eurfacility la continuazione della attività aziendale nonché il suo definitivo riposizionamento sul mercato.

9. Ulteriori informazioni

Controllante:

In aggiunta a quanto finora evidenziato, si segnala che nel corso del 2004 la Capogruppo non ha posseduto azioni proprie né tramite società fiduciarie né per il tramite della controllata né per interposta persona. La società non ha sedi secondarie.

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.

Per quanto riguarda il loro trattamento contabile si rinvia a quanto descritto in nota integrativa circa i criteri di formazione del bilancio.

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.

La presente relazione sulla gestione è stata predisposta in ossequio a quanto previsto dal codice civile e dal d. lgs. 127/91 a corredo del bilancio consolidato al 31 dicembre 2004.

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

EUR S.P.A.

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM) Capitale sociale Euro 645.248.000,00 i.v.

Bilancio consolidato al 31/12/2004

Stato patrimoniale attivo	31/12/2004	31/12/2003
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (di cui già richiamati)		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	3.887	103.429
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	434.169	1.498.552
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	68.317	103.942
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	519.341	609.295
5) Avviamento		
-) Differenza di consolidamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre		5.641.627
	<u>1.025.714</u>	<u>7.956.845</u>
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	671.033.071	663.866.065
2) Impianti e macchinario	9.395.755	5.991.049
3) Attrezzature industriali e commerciali	131.111	166.257
4) Altri beni	1.644.323	1.952.539
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	14.016.274	2.898.242
	<u>696.220.534</u>	<u>674.874.152</u>
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) altre imprese	251.549	1.549
	<u>251.549</u>	<u>1.549</u>
2) Crediti		
a) verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
	<u></u>	<u></u>
b) verso imprese collegate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
	<u></u>	<u></u>

c) verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
d) verso altri			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi	2.356.375		2.366.823
	<u>2.356.375</u>		<u>2.366.823</u>
		2.356.375	2.366.823
3) Altri titoli			
4) Azioni proprie (valore nominale complessivo)			
		<u>2.607.924</u>	<u>2.368.372</u>
Totale immobilizzazioni		699.854.172	685.199.369

C) Attivo circolante*I. Rimanenze*

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo			61.081
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
3) Lavori in corso su ordinazione			
4) Prodotti finiti e merci			
5) Acconti			
			<u>61.081</u>

II. Crediti

1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	14.977.706		17.755.663
- oltre 12 mesi			
		<u>14.977.706</u>	<u>17.755.663</u>
2) Verso imprese controllate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
3) Verso imprese collegate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
4) Verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
4-bis) Per crediti tributari			
- entro 12 mesi	723.883		4.656.264
- oltre 12 mesi	1.331.782		
		2.055.665	
4-ter) Per imposte anticipate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi	955.297		963.426
		955.297	
5) Verso altri			

- entro 12 mesi	4.613.786	1.800.647
- oltre 12 mesi		
	4.613.786	1.800.647
	22.602.454	25.176.000
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
1) Partecipazioni in imprese controllate		
2) Partecipazioni in imprese collegate		
3) Partecipazioni in imprese controllanti		
4) Altre partecipazioni		
5) Azioni proprie (valore nominale complessivo)		
6) Altri titoli		
IV. Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	17.395.073	18.303.486
2) Assegni		
3) Denaro e valori in cassa	9.110	3.520
	17.404.183	18.307.006
Totale attivo circolante	40.006.637	43.544.087
D) Ratei e risconti		
- disaggio su prestiti		
- vari	627.246	122.270
	627.246	122.270
Totale attivo	740.488.055	728.865.726
Stato patrimoniale passivo	31/12/2004	31/12/2003
A) Patrimonio netto		
I. Capitale	645.248.000	645.248.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III. Riserva di rivalutazione		
IV. Riserva legale	884.678	734.230
V. Riserve statutarie		
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio		
VII. Altre riserve		
Riserva straordinaria	16.395.715	13.537.196
Versamenti in conto capitale		
Versamenti conto copertura perdite		
Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U.		
Riserva per ammortamenti anticipati art. 67 T.U.		
Fondi riserve in sospensione di imposta		
Riserve da conferimenti agevolati (legge 576/1975)		