

Doc. XV

n. 308

**RELAZIONE DELLA CORTE DEI CONTI
AL PARLAMENTO**

*sulla gestione finanziaria degli Enti sottoposti a controllo
in applicazione della legge 21 marzo 1958, n. 259*

**EUR Spa
(Esercizio 2009)**

Comunicata alla Presidenza il 12 maggio 2011

PAGINA BIANCA

INDICE

Determinazione della Corte dei conti n. 36/2011 del 3 maggio 2011	<i>Pag.</i>	5
Relazione sul risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'EUR S.p.A. per l'esercizio 2009	»	9

*DOCUMENTI ALLEGATI**ESERCIZIO 2009:*

Relazione del Presidente	»	67
Relazione del Collegio Sindacale	»	81
Relazione del Collegio Sindacale al bilancio con- solidato	»	85
Relazione Società di revisione al bilancio consoli- dato	»	85
Relazione Società di revisione di approvazione al bilancio di esercizio	»	93
Bilancio consuntivo	»	99

PAGINA BIANCA

DETERMINAZIONE DELLA CORTE DEI CONTI

PAGINA BIANCA

Determinazione n. 36/2011.

LA CORTE DEI CONTI

IN SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

nell'adunanza del 3 maggio 2011;

visto il testo unico delle leggi sulla Corte dei conti approvato con regio decreto 12 luglio 1934, n. 1214;

vista la legge 21 marzo 1958, n. 259;

visto il decreto del Presidente della Repubblica in data 11 marzo 1961, con il quale l'ex Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma (EUR) è stato sottoposto al controllo della Corte dei conti;

visto il decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 304 nonché il decreto del Ministro del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica in data 15 marzo 2000 di trasformazione dell'Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma in società per azioni con la determinazione di « EUR S.p.A. »;

visto il bilancio d'esercizio dell'EUR S.p.A. al 31 dicembre 2009, le relazioni della società di revisione e del Collegio sindacale, nonché la relazione sulla gestione del Presidente del Consiglio d'Amministrazione;

esaminati gli atti;

udito il relatore Consigliere Francesco Paolo Romanelli e, sulla sua proposta, discussa e deliberata la relazione con la quale la Corte, in base agli atti ed agli elementi acquisiti, riferisce alle Presidenze delle due Camere del Parlamento il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria della Società per l'esercizio 2009;

ritenuto che, assolto così ogni prescritto incombente, possa, a norma dell'articolo 7, della citata legge n. 259 del 1958, darsi corso alla comunicazione alle dette Presidenze, oltre che del bilancio

d'esercizio – corredato delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione – della relazione come innanzi deliberata, che alla presente si unisce perché ne faccia parte integrante;

PER QUESTI MOTIVI

comunica, a norma dell'articolo 7, della legge n. 259 del 1958, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio di esercizio dell'EUR S.p.A. al 31 dicembre 2009 – corredato delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione – l'unita relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'Ente stesso.

ESTENSORE

Francesco Paolo Romanelli

PRESIDENTE

Raffaele Squitieri

Depositata in Segreteria il 9 maggio 2011.

IL DIRIGENTE

(Dott.ssa Luciana Troccoli)

RELAZIONE DELLA CORTE DEI CONTI

PAGINA BIANCA

RELAZIONE SUL RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO
SULLA GESTIONE FINANZIARIA DELL'EUR S.p.A. (GIÀ ENTE
AUTONOMO ESPOSIZIONE UNIVERSALE DI ROMA) PER
L'ESERCIZIO 2009

S O M M A R I O

Premessa	Pag.	13
1. Ordinamento, organi e struttura organizzativa	»	14
2. Attività e fatti di gestione più rilevanti	»	18
2.1. — <i>Riqualificazione dell'area dell'ex Velodromo Olimpico</i>	»	18
2.2. — <i>Nuovo Centro Congressi</i>	»	20
2.3. — <i>Palazzo della Civiltà Italiana</i>	»	23
2.4. — <i>Altri interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare</i>	»	24
2.5. — <i>Redditività delle superfici in locazione e servizi connessi</i>	»	26
3. Risorse umane	»	28
4. Struttura del Gruppo e valore delle partecipazioni	»	32
5. Gestione e bilancio	»	34
5.1. — <i>Risultati e prospetti sintetici della situazione patrimoniale ed economica</i>	»	34
5.2. — <i>Risultati patrimoniali e finanziari</i>	»	41
5.3. — <i>Risultati economici e reddituali</i>	»	53
6. Conclusioni	»	59

PAGINA BIANCA

Premessa

Con la presente relazione, la Corte dei conti riferisce al Parlamento, a norma dell'art. 7 della legge 21 marzo 1958, n. 259, il risultato del controllo eseguito, ai sensi dell'art. 12 della stessa legge, sulla gestione finanziaria dell'EUR S.p.A. (già Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma) per l'esercizio 2009, dando altresì notizia degli eventi salienti intervenuti sino alla data corrente.

Ai sensi del D.lgs. 17 agosto 1999, n. 304, che ha operato la trasformazione in società per azioni, il capitale sociale è ripartito tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze (per una quota pari al 90%) ed il Comune di Roma (per la restante quota del 10%).

Per le questioni per le quali non si sono verificati mutamenti si fa rinvio alle relazioni precedenti.¹

¹ Vedasi, da ultimo, la Determinazione n. 66/2009 in data 16 ottobre 2009- esercizi 2007 e 2008 - Atti parlamentari, XVI Legislatura, Doc. XV, n. 133.

1. Ordinamento, organi e struttura organizzativa

A norma dell'art. 4 dello Statuto, l'oggetto sociale si compendia nella gestione e nella valorizzazione del complesso di beni di proprietà, anche attraverso la costruzione di nuovi manufatti, ovvero l'alienazione di immobili e, in genere, mediante tutte le operazioni commerciali, mobiliari, immobiliari, finanziarie e promozionali ritenute utili, al fine di massimizzarne la redditività, nel rispetto, comunque, del particolare valore storico e artistico dei singoli immobili.

Come riferito nella scorsa relazione, la società, sino al 21 luglio 2009, data di approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2008, è stata amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 7 membri (1 Presidente e 6 Consiglieri, di cui uno con funzioni di Amministratore Delegato), i quali, sino alla data della loro cessazione, hanno percepito i seguenti compensi su base annua, quali precedentemente stabiliti all'atto dell'insediamento.

Presidente	95.000 ²
Amministratore Delegato	315.000 ³
Consiglieri (5)	25.000

Nell'Assemblea straordinaria del 21 luglio 2009, è stata approvata una modifica statutaria, in base alla quale, in applicazione dell'art.71 della legge 19.6.2009 n. 69, il numero massimo dei Consiglieri di Amministrazione è stato ridotto da 9 a 7 componenti e quello minimo da 5 a 3 componenti.

E' stata, altresì, confermata la previsione concernente l'istituzione della carica di Amministratore Delegato, prevedendosi, tuttavia, la possibilità del conferimento di specifiche deleghe operative anche al Presidente e agli altri componenti del Consiglio di Amministrazione, nonché della nomina di un Vice Presidente con l'esclusiva funzione di sostituire il Presidente in caso di assenza o impedimento.

² Di cui, € 50.000 quale compenso base stabilito dall'assemblea ai sensi dell'art. art. 2389 1° comma c.c., ed € 45.000 attribuito dal Consiglio di Amministrazione ex art. art. 2389, 3° comma c.c. (€ 30.000, a titolo di compenso fisso ed € 15.000 a titolo di compenso variabile, al raggiungimento di predeterminati obiettivi; quest'ultimo compenso non è stato erogato nel 2009, in conseguenza della mancata fissazione di obiettivi per tale esercizio stante la prevista cessazione dalla carica nel corso dello stesso anno.

³ Di cui, € 25.000 quale compenso base stabilito dall'assemblea ai sensi dell'art. 2389 1° comma c.c. in qualità di consigliere di amministrazione, ed € 290.000 attribuito dal Consiglio di Amministrazione ex art. 2389, 3° comma c.c. (€ 200.000 a titolo di compenso fisso ed € 90.000 al raggiungimento di predeterminati obiettivi; quest'ultimo compenso non è stato erogato nel 2009, in conseguenza della mancata fissazione di obiettivi per tale esercizio stante la prevista cessazione dalla carica nel corso dello stesso anno.

La possibilità di stabilire compensi aggiuntivi ai sensi dell'art. 2389, 3° comma c.c. è stata limitata nei confronti dell'Amministratore Delegato e del Presidente, in caso di conferimento di deleghe operative.

Nel corso dell'Assemblea ordinaria tenutasi lo stesso 21 luglio 2009 si è, quindi, provveduto a nominare il nuovo Consiglio di Amministrazione (composto da 5 membri: 1 Presidente e 4 Consiglieri) e il nuovo Collegio Sindacale (anch'esso scaduto con l'approvazione del bilancio relativo al 2008), stabilendosi i seguenti compensi annui, in attuazione del disposto dell'art. 71 della legge 19.6.2009 n. 69.⁴

Presidente	37.500
Consiglieri (4)	18.750
Presidente del Collegio Sindacale	25.000
Componenti del Collegio Sindacale (2)	18.000

Nella seduta del 23 ottobre 2009, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di conferire all'Amministratore Delegato, precedentemente nominato all'atto dell'insediamento, un compenso aggiuntivo fisso di € 180.000, ai sensi dell'art. 2389, 3° comma c.c.

Analogo compenso, nella misura di € 70.000, è stato attribuito, nella successiva seduta del 21 luglio 2010, al Presidente, avendo l'Assemblea deciso (nella seduta ordinaria del 13 aprile 2010) di conferire anche al predetto alcune deleghe operative.

Nella stessa seduta, l'Organo amministrativo ha, infine, deliberato di attribuire, sempre ai sensi della soprarichiamata disposizione del codice civile, un compenso variabile sia al Presidente che all'Amministratore Delegato al raggiungimento, nel corso del 2010, di predeterminati obiettivi, nella misura, rispettivamente, di € 20.000 e di € 90.000.⁵

In definitiva, i nuovi amministratori hanno percepito nel 2009 i seguenti compensi annui, in rapporto ai mesi di permanenza nella carica.

⁴ Il Presidente e i componenti del Collegio sindacale in carica sino al luglio 2009 hanno percepito un compenso, su base annua, pari, rispettivamente, ad € 28.400 e ad € 23.300 ciascuno.

⁵ Per l'ammontare dei compensi ex art. 2389, 3° comma c.c. attribuiti al Presidente e all'Amministratore Delegato in carica sino al luglio 2009, si vedano le precedenti note nn. 2 e 3.

Presidente	37.500
Amministratore delegato	198.750
Consiglieri (3)	18.750

A decorrere dall'esercizio 2010 sono stati, invece, stabiliti i seguenti emolumenti complessivi.

Presidente	127.500 ⁶
Amministratore delegato	288.750
Consiglieri (3)	18.750

Il nuovo Consiglio di Amministrazione ha confermato l'istituzione, al proprio interno, di un Comitato per la Remunerazione, composto dai tre membri non aventi deleghe operative, ai quali viene corrisposto un compenso di € 5.000 ciascuno.

Non è stata, invece, confermata l'istituzione del Comitato per il Controllo Interno, che aveva operato nell'ambito del precedente Consiglio di Amministrazione.

Il controllo contabile è stato esercitato, ai sensi dell'art. 2409 bis c.c. e dell'art. 24 dello Statuto, da una società di revisione iscritta nel registro istituito presso il Ministero della Giustizia e nell'albo speciale tenuto dalla CONSOB, a norma dell'art. 161 del D.lgs. n. 58/1998, mentre quello di cui all'art. 2403, 1° comma c.c., è stato esercitato dal Collegio Sindacale composto, come detto, da 3 membri.

Per ciò che concerne l'assetto organizzativo, si rimanda a quanto riferito nella relazione relativa all'esercizio 2006⁷, non essendo stata apportate nel corso dell'esercizio all'esame variazioni di rilievo rispetto a quello delineato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 22 dicembre 2006.

Attraverso una specifica modifica statutaria è stata istituita e disciplinata, sin dall'esercizio 2007, la figura del "Dirigente Preposto" di cui all'art. 154 *bis* del D.lgs. n. 58/1998.

La società si è da tempo dotata di un Regolamento di Funzionamento del Consiglio di Amministrazione, di un Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo, ai sensi del D. lgs. n. 231/2001⁸, di un Codice Etico, un Documento Programmatico della

⁶ Il compenso fisso ex art. 2389, 3° comma c.c., pari a € 70.000, è stato percepito, in quota parte, a decorrere dal mese di luglio 2010.

⁷ Determinazione n. 48/2008 in data 10 giugno 2008 - Atti parlamentari, XVI Legislatura, Doc. XV, n. 14, paragrafo n. 2.

⁸ Risulta anche istituito il previsto Organismo di Vigilanza, composto da tre membri, ai quali è corrisposto un compenso complessivo di € 27.000 (€ 15.000 per il Presidente ed € 6.000 per ciascuno dei due componenti).

Sicurezza, ai sensi del D.lgs. n. 196/2003 (c.d. Codice della *Privacy*) e di un Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza sul Lavoro, ai sensi del D.lgs. n. 626/1994, che è stato aggiornato tenendo conto delle disposizioni recate dal d.lgs n. 81/2008 come integrato e modificato dal d.lgs. n. 106/2009.

2. Attività e fatti di gestione più rilevanti

L'esercizio 2009 è stato caratterizzato dal cambio dei vertici aziendali, essendo venuto a scadere, nel mese di aprile, il Consiglio di Amministrazione che aveva amministrato ininterrottamente la società, nella stessa composizione, sin dal febbraio del 2004.

Il tempo eccessivo impiegato per il rinnovo, pressoché integrale, dell'organo amministrativo ha, tuttavia, comportato una lunga stasi dell'attività gestionale, ove si consideri che l'Assemblea per la nomina dei nuovi amministratori, sebbene convocata, una prima volta, per il 29 aprile 2009, si è tenuta, dopo numerosi rinvii, soltanto alla fine del mese di luglio e, dunque, alle soglie del periodo feriale.

Le due circostanze hanno finito per ritardare oltremodo l'adozione degli interventi necessari per la risoluzione di alcune non secondarie criticità che si erano già manifestate ad inizio di esercizio in ordine alle più importanti operazioni di valorizzazione ed incremento del patrimonio immobiliare poste in essere dalla società a partire dalla sua costituzione, vale a dire, quelle riguardanti la riqualificazione dell'area dell'ex Velodromo Olimpico, la costruzione del Nuovo Centro Congressi, la ristrutturazione del Palazzo della Civiltà Italiana, nonché il completamento e l'attuazione degli accordi di programma relativi ai progetti urbanistici "EUR Castellaccio" e "Centralità Locale della Laurentina".

Nei paragrafi che seguono si dà, comunque, conto dei fatti salienti concernenti tali iniziative verificatisi nel corso dell'esercizio all'esame, riferendo anche sui principali sviluppi avvenuti sino alla data odierna.

2.1 Riqualificazione dell'area dell'ex Velodromo Olimpico

Nella precedente relazione si è già avuto modo di riferire come l'iter procedurale relativo alla realizzazione (mediante la partecipata Acquadrome S.r.l., costituita nel 2007 a seguito dell'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica per la scelta del socio operativo di minoranza) dell'accordo di programma denominato "Città dell'Acqua e del Benessere"⁹, avesse registrato, sin dall'inizio (ma soprattutto nel corso del 2008) un significativo rallentamento a causa, essenzialmente, delle forti

⁹ Per i contenuti di tale accordo di programma, si veda la relazione relativa all'esercizio 2006, cit., paragrafo n. 4.1 a).

polemiche (che hanno anche avuto ampia eco nei *media*) sollevate da comitati di cittadini residenti nel quartiere e da alcuni intellettuali contrari all'intervento e dei procedimenti giudiziari presso l' A.G.O. e il Giudice Amministrativo che ne sono scaturiti.

Benché le suddette vicende giudiziarie si siano risolte favorevolmente per la società, è sopraggiunto, nel marzo del 2009 - come pure si avuto modo di anticipare nella stessa relazione - un nuovo ostacolo, avendo il Tar Lazio annullato, su ricorso di un concorrente escluso dalla gara, il provvedimento di aggiudicazione alla società vincitrice del concorso di progettazione dell'intervento, con la quale era già stato, *medio tempore*, sottoscritto il contratto per la redazione del progetto definitivo.

E' venuta così a determinarsi - nell'imminenza della cessazione del precedente Consiglio di Amministrazione, che aveva concepito ed avviato l'iniziativa ben due anni prima - una nuova situazione di stallo, che questa Corte non ha mancato di stigmatizzare per le negative ripercussioni di ordine economico/finanziario che ne sarebbero potute derivare per la società, stante l'inevitabile prolungamento dei tempi per la redazione del progetto e, conseguentemente, del concreto avvio dei lavori per la realizzazione delle opere previste dall'accordo di programma.

Al riguardo, va infatti considerato che i patti stipulati con il *partner* operativo all'atto della costituzione della società Acquadrome S.r.l., oltre a disporre l'obbligatorietà dell'espletamento di un concorso internazionale per la progettazione dell'intervento, prevedevano anche la possibilità per quest'ultimo di recedere dal contratto di acquisto della partecipazione maggioritaria nella suddetta società (per un controvalore di 46 milioni di euro) in caso di mancato ottenimento dei titoli abilitativi per la realizzazione dell'intervento edilizio entro il 30 settembre 2010, subordinando il pagamento della residua rata di prezzo (poco più di 21 milioni di euro) al rilascio di tali autorizzazioni amministrative.

Alla luce della sopra descritta situazione, il nuovo Consiglio di Amministrazione - preso atto della persistente contrarietà dei comitati di quartiere all'intervento quale previsto dall'accordo di programma del 2007 e tenuto conto del mutato scenario del mercato immobiliare - ha deciso di proporre al socio di minoranza una rivisitazione dell'iniziativa imprenditoriale di che trattasi, incentrata sui seguenti due punti essenziali:

- riformulazione e presentazione al Comune di Roma di un nuovo accordo di programma, in sostituzione di quello originario, basato, in sintesi, su un forte alleggerimento delle cubature previste nel comparto A (vale a dire nell'area del demolito Velodromo Olimpico) in favore di un ampio parco e di servizi pubblici

(opere stradali, scuole e uffici) e sulla realizzazione di maggiori volumi edilizi a destinazione residenziale nel comparto B (area compresa tra via della Grande Muraglia e viale dell'Oceano Pacifico);

- conseguente moratoria e successiva revisione delle soprarichiamate clausole a suo tempo inserite nel contratto di vendita della partecipazione in Acquadrome S.r.l., nel senso della rinuncia ad avvalersi della facoltà di recesso, dell'affidamento della progettazione del nuovo intervento ad EUR S.p.a. e di un accorciamento dei tempi di corresponsione della residua rata del prezzo di acquisto.

Essendo stata siffatta proposta accolta, nel dicembre del 2009 Acquadrome S.r.l. ha formalizzato la nuova ipotesi di accordo di programma e l'ha inoltrata al Comune di Roma per l'approvazione.

Contestualmente, l'Ufficio Progetti Speciali di EUR S.p.a. ha messo allo studio le ipotesi progettuali preliminari relative agli interventi edilizi, sia pubblici che privati, previsti.

All'attualità, tuttavia, l'*iter* approvativo di tale nuovo progetto urbanistico è ancora in fase iniziale, essendosi svolta soltanto (in data 21 dicembre 2010) la conferenza di servizi interna al Comune di Roma, prodromica all'adozione, da parte del Consiglio comunale, della prevista delibera di indirizzi al Sindaco.

2.2 Nuovo Centro Congressi

Nelle precedenti relazioni si è dato ampio conto delle vicende più salienti relative all'*iter* tecnico-amministrativo relativo alla realizzazione dell'opera - che si protrae, ormai, da più di dieci anni - onde non appare necessario ripercorrerle nuovamente, se non per rammentare che i relativi lavori di costruzione sono iniziati soltanto nel febbraio del 2008, a seguito dell'espletamento di una gara d'appalto ad evidenza pubblica, e che, successivamente (nell'aprile dello stesso anno), il relativo ramo d'azienda è stato conferito alla controllata EUR Congressi S.r.l.¹⁰

¹⁰ Merita, tuttavia, di essere anticipato che nel corso del 2010 l'*asset* è ritornato in EUR S.p.a. attraverso una complessa operazione societaria che ha visto, dapprima, la costituzione di una nuova società, denominata EUR Congressi Roma S.r.l., nella quale EUR Congressi S.r.l. ha conferito il ramo d'azienda relativo alla gestione dell'attività congressuale e, successivamente, la fusione per incorporazione di quest'ultima società (in cui era residuo, quindi, il solo ramo d'azienda relativo alla realizzazione del nuovo Centro Congressi) in EUR S.p.a.: in buona sostanza, dall'ottobre 2010, tutte le attività relative alla realizzazione dell'opera sono state nuovamente assunte da EUR S.p.a., mentre quelle concernenti la gestione dell'attività congressuale, attuale e futura, sono state concentrate nella *newco* EUR Congressi Roma S.r.l.

In questa sede ci si limiterà, pertanto, a riferire sull'andamento di tali lavori nel corso dell'esercizio all'esame, nonché sul loro attuale stato.

Nell'ottobre del 2009 è stata approvata una terza perizia di variante che ha comportato una variazione in leggera diminuzione dell'importo complessivo dell'appalto (€ 230.012.689,36) e alla data di chiusura dell'esercizio risultavano essere stati emessi n. 11 stati di avanzamento lavori per un importo complessivo di € 48.872.032,57, al netto di IVA.¹¹

Sempre nel mese di ottobre 2009, è stata, inoltre, disposta dal RUP, su proposta del Direttore dei Lavori, una proroga per l'ultimazione dei lavori a seguito di alcuni imprevisti di natura geologica e geotecnica insorti in fase di esecuzione delle opere di contenimento su uno dei lati su cui insiste il complesso.

Per effetto di tale proroga, il termine per la fine dei lavori, già posticipato a seguito di una precedente perizia di variante al 2 maggio 2011, è ulteriormente slittato al 31 ottobre 2011.

Trattasi, tuttavia, di termine che è destinato ad essere ancora procrastinato, in conseguenza della ritardata progettazione dei lavori di compartimentazione delle sale congressuali, originariamente stralciata dalla quella a base di gara.

Infatti, benché lo studio di fattibilità di tali lavori¹² sia stato commissionato al progettista dell'opera nel maggio del 2009 e sia stato da questi presentato nel dicembre successivo, l'incarico di progettazione è stato conferito soltanto nel mese di settembre del 2010, a causa del protrarsi delle trattative per la determinazione del relativo compenso.¹³

Interferendo i nuovi lavori di compartimentazione degli spazi congressuali con l'andamento dell'originario programma costruttivo, si è reso, dunque, necessario, disporre, nell'aprile 2010, la parziale sospensione delle lavorazioni in quelle parti del manufatto che potevano essere potenzialmente interessate dalle redigende modifiche progettuali.

Nella circostanza, essendo *medio tempore* insorta la necessità della realizzazione - in attuazione del Piano Energetico Comunale per il triennio 2010/2012 - di una nuova centrale di produzione di energia elettrica, termica e frigorifera alimentata con

¹¹ Alla data odierna, risultano disposte altre tre perizie di variante, per effetto delle quali l'importo dei lavori è asceso a € 230.184.782,08, mentre i lavori eseguiti a tutto il 30 gennaio 2011 (18° SAL), ammontano ad € 90.800.751,87, pari al 45 % circa del suddetto importo.

¹² Che saranno affidati, mediante atto aggiuntivo e previa redazione di una nuova perizia di variante, alla stessa ditta esecutrice dei lavori principali, in conformità al parere espresso dall'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici, che ha ritenuto, nella specie, applicabile la disposizione di cui all'art. 57, comma 5, lett. a) del d.lgs. n. 163/2006.

¹³ All'attualità, dopo la presentazione della progettazione preliminare, è in corso di redazione il progetto definitivo.

biocombustibili (c.d. di tri-generazione) a servizio del realizzando complesso, anch'essa interferente con il previsto crono-programma di realizzazione dell'opera, la disposta sospensione, ad evitare duplicazione di costi, ha riguardato anche i lavori connessi a tale nuova ipotesi di alimentazione energetica.¹⁴

Nello scorcio del 2009 il nuovo Consiglio di Amministrazione ha affrontato anche la problematica della copertura dei costi dell'opera, con particolare riguardo al contratto di finanziamento stipulato con alcuni istituti bancari in data 24 aprile 2009, ritenuto, da un lato, eccessivamente oneroso e limitativo delle prerogative societarie in rapporto ad alcune delle garanzie pretese dal *pool* delle banche finanziatrici a fronte della rinuncia alla condizione sospensiva a suo tempo inserita nel contratto preliminare, che vincolava la concessione del finanziamento alla vendita dell'albergo annesso al Centro Congressi¹⁵, e che, per altro verso, aveva manifestato, nel frattempo, rilevanti criticità per ciò che concerne lo strumento derivato di tipo *Interest Rate Swap* stipulato a copertura dell'andamento dei tassi (per effetto della mancata utilizzazione del finanziamento, tale *swap* si era di fatto trasformato in strumento di tipo speculativo, finendo così, stanti le contingenti condizioni di mercato, per produrre rilevanti perdite per la controllata EUR Congressi S.r.l.¹⁶).

Sono state quindi intavolate trattative con il *pool* di banche finanziatrici al fine di pervenire ad una rinegoziazione complessiva del contratto di finanziamento, in vista anche della riconduzione in EUR S.p.a. del ramo d'azienda relativo alla costruzione dell'opera.¹⁷

Tali trattative hanno avuto esito positivo e in data 15 luglio 2010 è stato stipulato un nuovo contratto di finanziamento che si appalesa per molti aspetti migliorativo rispetto al precedente.¹⁸

Ciononostante, permane il rischio di un'eccessiva esposizione debitoria a copertura dell'investimento, non essendo ancora giunte ad alcun esito le procedure per la vendita dell'albergo annesso al Nuovo Centro Congressi¹⁹, i cui proventi, secondo il *budget* originario, si sarebbero dovuti affiancare alle altre due fonti di

¹⁴ All'attualità, permanendo ancora lo stato di sospensione, le parti, in occasione dell'ultimo atto aggiuntivo stipulato in data 7.3.2011, hanno convenuto che "...il termine di ultimazione ...verrà ridefinito a seguito della ripresa di tutte le lavorazioni sospese con verbale in data 29.4.2010..."

¹⁵ Cfr. la relazione relativa agli esercizi 2007 e 2008, cit. paragrafo n. 3.2.

¹⁶ Cfr. *infra*, paragrafo n. 5.2.

¹⁷ Cfr. precedente nota n. 6.

¹⁸ Sul contenuto e sulle condizioni di tale nuovo contratto, mediante il quale si è anche provveduto, nell'occasione, ad una ristrutturazione del debito bancario della società (cfr., *infra*, paragrafo n. 5.2), si riferirà più diffusamente con la prossima relazione.

¹⁹ Una seconda procedura pubblica, indetta nel febbraio del 2010, è andata infatti deserta per la mancata presentazione di offerte vincolanti, sicché è stata recentemente assunta la decisione di addivenire ad una procedura negoziata (C.d.A. dell'11 marzo 2011).

finanziamento, costituite dal contributo statale²⁰ e, per l'appunto, dal prestito bancario.

La situazione, dunque, presenta ancora aspetti di criticità, ove, peraltro, si consideri che gli oneri complessivi di costruzione sono destinati ad aumentare per effetto delle numerose riserve iscritte dall'impresa esecutrice.²¹

Anche la connessa questione della realizzazione di parcheggi esterni a servizio del nuovo polo congressuale evidenzia profili di problematicità, essendo stato interrotto, nell'ottobre 2009, per motivi di ordine finanziario, il piano per la realizzazione di un parcheggio interrato in Piazzale Sturzo²² e trovandosi, d'altra parte, in una situazione di sostanziale stallo, ancora all'attualità, il procedimento urbanistico - amministrativo per la realizzazione di parcheggi di piano (per 1.600 posti circa) nell'area concessa dal Comune di Roma in piazza Marconi.

2.3 Palazzo della Civiltà Italiana

Nel corso del 2009, i lavori di ristrutturazione edilizia del monumento, propedeutici alla sua locazione al Ministero per i Beni e le Attività Culturali e alla Fondazione Valore Italia sulla base degli accordi stipulati con i suddetti enti il 28 maggio dello stesso anno²³, sono rimasti praticamente fermi, a causa, dapprima, della redazione della perizia di variante resasi così necessaria e, successivamente, di una sospensione unilaterale da parte dell'impresa appaltatrice a causa del mancato pagamento di precedenti stati di avanzamento.

I lavori sono stati ripresi soltanto nel maggio del 2010, a seguito di un atto di transazione che è intervenuto all'esito di una lunga trattativa, sul cui contenuto ci si soffermerà più diffusamente nella prossima relazione.

In questa sede, basterà anticipare che uno dei punti fondamentali dell'accordo transattivo ha avuto ad oggetto lo stralcio dall'appalto, mediante apposita perizia di variante in diminuzione, di opere impiantistiche per un importo di circa 2,6 milioni di euro, per la contingente indisponibilità delle necessarie risorse finanziarie.

²⁰ Ammontante nel complesso a poco meno di 142 milioni di euro, dei quali all'attualità risultano erogati, circa 99 milioni di euro.

²¹ Si tenga conto, al riguardo, che nel febbraio di quest'anno è intervenuto un accordo bonario, ai sensi dell'art. 240 del d.lgs. n. 163/2006, che pur non definendo tutte le riserve iscritte, ha comportato un maggiore esborso, a tale titolo, di 19,5 milioni di euro, a fronte dei 65 milioni di euro richiesti dall'appaltatore.

²² Il che ha determinato la sopravvenienza di un consistente onere straordinario per la capogruppo (cfr. *infra*, paragrafo n. 5.2).

²³ Cfr., per maggiori dettagli, il paragrafo n. 3.3. della Relazione relativa agli esercizi 2007/2008, cit.

Ciò, tuttavia, ha determinato un contenzioso con il MiBAC e la Fondazione Valore Italia, che hanno ventilato la possibilità di recedere dagli accordi a suo tempo sottoscritti e di agire per il risarcimento dei danni, a causa del mancato rispetto dei tempi previsti per l'inizio della locazione che ne è conseguito.

La controversia sembra, in ogni caso, avviarsi a soluzione, avendo recentemente il Consiglio di Amministrazione²⁴ deliberato - in considerazione delle mutate condizioni economiche e finanziarie della società - di procedere all'appalto dei lavori necessari al completamento del lotto funzionale di sua competenza secondo gli accordi sottoscritti il 28 maggio 2009, sul quale presupposto i suddetti enti si sono dichiarati disponibili ad una revisione degli stessi accordi per ciò che concerne tempi e modalità del rapporto locatizio.

2.4 Altri interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare

a) Programma urbanistico "EUR - Castellaccio"

Nel rimandare alle precedenti relazioni per il contenuto del programma e per lo sviluppo delle sue fasi attuative per la parte che riguarda EUR S.p.a., mette conto evidenziare che, anche in questo caso, l'anno 2009 non ha fatto registrare significativi passi in avanti.

Se da un lato, infatti, i lavori di costruzione del Centro Sportivo da realizzarsi a cura della società sull'area all'uopo concessa dal Comune di Roma non erano ancora iniziati alla fine dell'anno²⁵, dall'altro, non si era ancora provveduto alla stessa data (come ancora all'attualità, sebbene sia stato *medio tempore* ottenuto il provvedimento di sfratto esecutivo), alla completa liberazione dei terreni di proprietà aziendale da cedere in compensazione al Comune per la realizzazione dei previsti parcheggi pubblici, con conseguente mancato svincolo della fidejussione bancaria a suo tempo prestata a tal fine dalla società in favore del Comune di Roma.

b) Progetto urbanistico "Centralità Locale della Laurentina"

L'accordo di programma relativo a tale progetto, a suo tempo (2006) inserito nel più ampio "Programma di riqualificazione dell'EUR" predisposto dall'Amministrazione comunale, non è stato approvato nei tempi originariamente previsti.²⁶

²⁴ Seduta del 17.2.2011.

²⁵ Cfr. Relazione per gli esercizi 2007/2008, cit., paragrafo n. 3.4 a).

²⁶ Sulle cause di tale mancata approvazione, cfr. Relazione per gli esercizi 2007/2008, cit., paragrafo n. 3.4 b).

Ciò - come non si è mancato di evidenziare nell'ultima relazione - ha finito per avere effetti negativi sul bilancio societario, essendo a tale mancata approvazione risolutivamente condizionata l'efficacia del contratto di compravendita di un terreno di proprietà aziendale sito nell'area interessata dal progetto (stipulato, in data 22.12.2006, per un corrispettivo di 17,077 milioni di euro) che, avendo determinato una cospicua sopravvenienza attiva di pari importo, aveva influenzato, in gran parte, il risultato finale dell'esercizio 2006.²⁷

Infatti, il nuovo Consiglio di Amministrazione - benché avesse ottenuto dall'acquirente un'ulteriore proroga al 31 maggio 2010 del termine finale per l'avveramento della suddetta condizione (originariamente fissato al 22 dicembre 2008 e, in precedenza, già procrastinato, al 30 novembre 2009) - ha reputato, per motivi prudenziali (avendo l'acquirente fatto conoscere in via breve che non avrebbe consentito altre proroghe²⁸ e rivelandosi, d'altra parte, difficilmente verificabile il completamento dell'*iter* approvativo dell'accordo di programma entro il suddetto nuovo termine) di contabilizzare già nel bilancio dell'esercizio all'esame le partite negative conseguenti all'inevitabile risoluzione del contratto di compravendita di che trattasi, mediante l'accantonamento al fondo rischi ed oneri di un importo (2,732 milioni di euro) corrispondente alla prima rata di prezzo corrisposta, da restituire all'acquirente, e alla svalutazione dell'intero credito (pari a 14,345 milioni di euro) riveniente dal previsto pagamento delle residue rate.

A tali operazioni contabili è sostanzialmente riconducibile la perdita registrata dalla società nell'esercizio all'esame.²⁹

Va, tuttavia, segnalato che contestualmente il Consiglio di Amministrazione ha messo allo studio ed ha proposto al Comune di Roma una nuova ipotesi di valorizzazione dell'area in questione (da realizzarsi nella diversa forma della variante urbanistica), che prevede, in sintesi, la destinazione a finalità residenziali di una superficie di 8.701 mq. e l'utilizzo a scopi non residenziali della residua parte di 458 mq.

All'attualità, l'attività istruttoria dei competenti uffici comunali si è conclusa e si è in attesa della sottoposizione della suddetta ipotesi di variante all'esame degli organi deliberativi del Comune.

²⁷ Cfr. Relazione relativa all'esercizio 2006, cit., paragrafi nn. 4 e 7.

²⁸ Come, in effetti, è poi avvenuto.

²⁹ Cfr., *infra*, paragrafo n. 5.

2.5 Redditività delle superfici in locazione e servizi connessi

Le peculiari vicende societarie che hanno caratterizzato il 2009, non hanno, tuttavia, influito sul *core business* aziendale, vale a dire quello della locazione a fini non abitativi del patrimonio immobiliare di proprietà.

La percentuale di occupazione delle superfici locabili si è attestata, infatti, su livelli non dissimili (96% circa) da quelli registrati negli esercizi precedenti, rimanendo disponibili alla fine dell'esercizio circa 10.365 mq., a fronte dei 10.550 mq. circa del 2008 (trattasi, tuttavia, di immobili in parte utilizzati dalla società ed in parte, per circa 4.500 mq., interrati).

Nell'esercizio all'esame, EUR S.p.A. ha proseguito, peraltro, nella strategia diretta alla commercializzazione dei servizi di *facilities* agli immobili, ivi compresi la locazione del servizio di TSP (*Territorial Security Project*), nonché alla riqualificazione dei parchi, anche ai fini della loro locazione per l'intrattenimento sportivo e musicale, e alla locazione temporanea di spazi ed aree per affissioni pubblicitarie, per *locations* cinematografiche o per altri eventi culturali e ricreativi.

La redditività dell'intero patrimonio immobiliare ha evidenziato alla fine dell'esercizio - come risulta dalla tabella che segue - un rendimento complessivo lordo medio pari al 5,40%, leggermente superiore a quello (5,22%) registrato alla fine del 2008.³⁰

³⁰ Al riguardo, va segnalato che nell'esercizio all'esame si è proceduto ad una revisione dei criteri di valutazione, che ha tenuto conto sia dei valori incrementativi *medio tempore* intervenuti, sia del nuovo perimetro del patrimonio immobiliare valutabile; i dati relativi all'esercizio precedente sono stati pertanto riclassificati sulla base di tali nuovi criteri, per consentire un raffronto omogeneo.

REDDITIVITA' MEDIA LORDA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

CENTRO DI COSTO	Valore bilancio 2008 (In euro)	Valore bilancio 2009 (In euro)	Ricavi al 31 dicembre 2008 (in migliaia di euro)	Ricavi al 31 dicembre 2009 (in migliaia di euro)
CIVILTA' ITALIANA	31.809.692	43.533.686	-	-
ARCHIVIO DI STATO	110.104.064	110.140.304	5.563	5.738
SCIENZE	73.636.142	73.751.909	5.212	5.239
UFFICI	48.310.370	49.389.276	1.387	1.677
TRADIZIONI POPOLARI	47.053.524	47.053.524	3.630	3.985
URBANISTICA	34.519.439	34.519.439	2.595	2.629
EX RISTORANTE	18.445.457	18.445.457	1.534	1.790
SERBATOIO	2.550.437	3.536.953	351	382
ARTE ANTICA	63.208.566	63.548.964	3.578	3.770
SCUOLA ELEMENTARE	5.114.951	5.114.951	525	531
ARTE MODERNA	49.028.996	50.494.799	2.251	2.758
CASINA TRE LAGHI	992.697	992.697	90	91
RISTORANTE LUNEUR	6.535.162	7.108.276	-	-
BAR LE CASCATE BELVEDERE	631.509	631.509	49	50
CHIOSCO BAR V.LE UMANESIMO	102.460	102.460	16	16
LOCALE TRA ITG ALBERTI E URBANISTICA	1.303.795	1.303.795	135	138
EX CONFEDERAZIONI AGRICOLTURA NORD/SUD	30.822.760	30.822.760	2.774	2.816
UFFICIO POSTALE P.LE DOUHET	903.224	903.224	73	74
CONGRESSI	28.338.203	28.516.769	194	198
PALASPORT	39.212.091	39.212.091	967	964
VELODROMO	-	-	-	-
PISCINA DELLE ROSE	2.549.156	2.549.156	128	130
CHIOSCO V.LE ALGERIA	126.218	126.218	18	18
PARCO ROSATI	432.683	468.422	40	49
CHIOSCO V.LE LIBANO	120.801	127.301	20	20
DISTRIBUTORE API	375.981	375.981	17	17
IMMOBILE SALBA	1.032.745	1.032.745	36	37
LO CHALET DEL LAGO	1.439.042	1.439.042	126	128
TOTALE	598.700.164	615.241.706	(*) 31.307	(*) 33.245
Rendimento medio lordo			5,22%	5,40%

(*) Il dato comprende, oltre ai ricavi derivanti da locazioni permanenti e temporanee, anche alcuni proventi di servizi aggiuntivi.

3. Risorse umane

Nel seguente prospetto è esposta la consistenza complessiva del personale in servizio presso la capogruppo alla fine degli esercizi 2007, 2008 e 2009.

LIVELLI DI INQUADRAMENTO	AI 31/12/2007	AI 31/12/2008	AI 31/12/2009
Dirigenti	10	11	10
Quadri	8	8	9
Area D	20	21	22
Area C	41	39	38
Area B	3	3	2
Area A	0	0	0
Totale	82	82	81

Presso la controllata EUR Congressi S.r.l. erano invece in servizio al 31.12.2009 (assunti direttamente da detta società), n. 4 dipendenti, di cui 1 Dirigente e 3 impiegati, con un incremento, quindi, di 1 unità rispetto al 2008.

A livello di gruppo, non si sono, in conseguenza, verificati scostamenti rispetto al numero complessivo dei dipendenti in servizio al 31 dicembre 2008 (85 unità).

La tabella che segue espone, invece, il costo del personale in servizio presso la capogruppo nell'esercizio 2009, comparato a quello dei due esercizi precedenti.

Costo del personale per la capogruppo

(in euro)

	2007	2008	2009
A) <u>Oneri per il personale in servizio</u>			
Stipendi e salari (*)	4.243.801	4.529.817	4.121.616
Oneri previdenziali ed assistenziali	1.159.946	1.231.822	1.169.220
Altri costi (**)	621.168	341.564	338.941
Totale A)	6.024.915	6.103.203	5.629.777
B) <u>Trattamento di fine rapporto</u>	255.838	266.038	279.695
Totale B)	255.838	266.038	279.695
Totale Generale (A + B)	6.280.753	6.369.241	5.909.472
Variazione % rispetto all'esercizio precedente	-9,24%	1,41%	-7,22%

(*) Il dato è comprensivo del trattamento accessorio.

(**) Il dato è costituito principalmente dagli incentivi all'esodo (€ 543.000 circa nel 2007, € 258.000 circa nel 2008 e € 242.000 nel 2009).

A livello consolidato, invece, il dato si è attestato a € 6.228.000, a fronte dei 6.455.000 euro dell'esercizio precedente (-3,36%).

La sensibile flessione del costo del personale, sia a livello di capo gruppo che a livello di *holding*, è imputabile essenzialmente all'accordo raggiunto nel novembre del 2009 tra il nuovo *management* e la rappresentanza sindacale aziendale in ordine alla mancata erogazione del premio di produzione al personale non dirigente.

Nell'anno in questione, infatti, la politica dell'esodo incentivato, che pure è continuata, ha avuto scarsa incidenza a tali fini, essendo state le cessazioni avvenute a siffatto titolo (in numero di quattro), sostanzialmente compensate dalle nuove assunzioni, ovvero dai disposti inquadramenti in qualifiche più elevate del personale in servizio.

La percentuale di riduzione diviene ancora maggiore ove si faccia riferimento al costo effettivo sopportato per stipendi, salari ed oneri connessi, vale a dire ove il dato di bilancio venga computato al netto degli incentivi all'esodo (242.000 euro circa, a fronte dei 258.000 circa del 2008) e dei recuperi relativi al personale distaccato presso altri enti o società (a norma dell'art. 30 del D.lgs. n. 276/2003, infatti, l'istituto del distacco comporta il rimborso dei costi del personale distaccato, originariamente sostenuti dalla società "*distaccante*", da parte della società "*distaccataria*").

In tal caso, infatti, il costo del personale si riduce ad € 4.675.000 nel bilancio d'esercizio della capogruppo (-8,51% rispetto al dato omogeneo dell'esercizio 2008, pari a € 5.110.000) e a € 5.787.000 a livello consolidato (- 4,10% rispetto al dato omogeneo dello scorso esercizio, pari a € 6.035.000).

La notevole differenza tra le due percentuali di riduzione è riferibile alla circostanza che anche nell'esercizio all'esame la capogruppo ha distaccato presso la controllata EUR Congressi S.r.l. 9 unità di personale (+ 1 rispetto al 2008), con conseguente attribuzione a quest'ultima dei relativi costi.³¹

La tabella che segue evidenzia, invece, l'andamento della retribuzione media dell'ultimo triennio, al netto dei soli incentivi all'esodo, presso la capogruppo, che registra, anch'essa, un decremento del 6,69%, rispetto all'omologo dato dell'esercizio precedente, riattestandosi sui valori del 2007.

³¹ Nel corso dell'anno la capogruppo si è avvalsa di 7 unità di personale distaccate da altri enti e società (di cui 2 rientrate nella società distaccante nel mese di luglio), distaccando, a sua volta, 13 unità (ivi compresi i 9 distaccati presso la controllata EUR Congressi S.r.l.) e realizzando, in tal modo, al 31 dicembre 2009, un risparmio complessivo, in termini economici, di 8 unità. A livello di gruppo, invece, il saldo, alla stessa data, diviene negativo per 1 unità (5 distaccatari a fronte di 4 distaccati).

(in euro)

Anno	Unità in Servizio alla fine dell'esercizio	Organico medio (base anno precedente)	Oneri per il personale in servizio al netto degli incentivi all'esodo	Variazione	Retribuzione media	Variazione
2007	82	82,5	5.737.932	-6,20%	69.551	-2,21%
2008	82	82	6.110.904	6,50%	74.523	7,15%
2009	81	81,5	5.667.066	-7,26%	69.535	-6,69%

Nell'esercizio in questione si registra, conseguentemente, un discreto calo dell'incidenza del costo complessivo del personale sul totale dei costi della produzione, essendo essa pari in valori percentuali all'11,34% nel bilancio d'esercizio della capogruppo (a fronte del 16,18% registrato nel 2008), e al 10,97% nel bilancio consolidato (rispetto al 13% del 2008).

In definitiva, può dirsi che nel corso dell'esercizio 2009 la politica di contenimento dei costi del personale, attuata, soprattutto, mediante la mancata erogazione del premio di risultato al personale non dirigente, ha determinato un sensibile abbattimento di tale voce di costo, che ha contribuito al miglioramento del risultato finale di bilancio.

Per quanto concerne il trattamento di fine rapporto, la società, pur adeguandosi alla disciplina prevista dall'art. 2120 del codice civile, ha continuato ad utilizzare il sistema dell'accantonamento presso una Compagnia di Assicurazioni.

Tale accantonamento ammonta, nel complesso, ad € 1.321.000 circa, a livello consolidato, e ad € 1.313.000 circa, nel bilancio d'esercizio.

Per quanto riguarda i compensi per collaborazioni esterne, si riporta la seguente tabella, riferita alla capogruppo

Collaborazioni Esterne

(in euro)

	2007	2008	2009
Consulenti legali	182.683	66.634	56.368
Consulenti fiscali	112.006	90.079	165.695
Consulenti in materia di contabilità	94.718	151.455	101.207
Consulenti del lavoro	12.875	24.917	24.094
Consulenti tecnici	73.076	43.427	73.498
Altri consulenti (per la comunicazione, per l'organizzazione, per la commercializzazione degli spazi, ecc.)	424.008	91.500	115.010
Totali	899.367	468.012	535.872

Dopo il sensibile abbattimento della spesa in questione, registrato nel 2008, (-47,96% rispetto al 2007 e -38,51% rispetto al 2006), nel 2009 si registra nuovamente un aumento, ancorché non eccessivo (+ 14,49%).

Va tuttavia segnalato che l'incidenza percentuale sul totale dei costi della produzione è leggermente diminuita, attestandosi all'1,02% rispetto all'1,18% registrato nel 2008.

A livello di gruppo, invece, il valore complessivo degli esborsi per collaborazioni esterne registra un decremento sia in termini assoluti, passando da € 1.059.000 circa del 2008 a € 918.000 circa del 2009 (-13,31%), sia in termini di incidenza percentuale sul totale dei costi della produzione (1,61% a fronte del 2,13% del 2008).

4. Struttura del gruppo e valore delle partecipazioni

Nel corso dell'esercizio 2009 la struttura del gruppo è rimasta invariata rispetto all'esercizio 2008, anche per ciò che concerne l'entità delle partecipazioni.³²

Essa può sintetizzarsi nel seguente prospetto, nel quale è anche riportato il valore delle singole partecipazioni, rilevato con il sistema del costo d'acquisto (bilancio d'esercizio) e del patrimonio netto (bilancio consolidato).

(in migliaia di euro)

Denominazione	Città	Cap. Soc.	% della partecipazione	Patrimonio netto al 31 dicembre 2008	Utile (Perdita) dell'esercizio	Patrimonio netto al 31 dicembre 2009	Valore al costo d'acquisto	Valore secondo il metodo del patrimonio netto
Marco Polo S.p.A.	Roma	894	33	2.249	469	2.718	600	897
Aquadrome S.r.l.	Roma	500	49	45.120	(798)	44.322	22.540	10.302
EUR Congressi S.r.l.	Roma	80.203	100	80.074	(3.333)	76.683	80.203	-
Consorzio Roma Wireless	Roma	-	-	-	-	-	15	15
Totale							103.358	11.214

Le tabelle che seguono espongono, invece, l'andamento del valore delle partecipazioni con riferimento, rispettivamente, al bilancio d'esercizio e al bilancio consolidato.

BILANCIO D'ESERCIZIO

(in migliaia di euro)

	Valore al 31.12.2007	Incremento	Decremento	Valore al 31.12.2008	Incremento	Decremento	Valore al 31.12.2009
Società controllate (EUR Congressi S.r.l.)	10	80.193	-	80.203	-	-	80.203
Società partecipate (Acquadrome S.r.l. e Marco Polo S.p.a.)	23.140	-	-	23.140	-	-	23.140
Altre (Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana e Consorzio Roma Wireless)	265	-	-	265	-	(250)	15
Totale	23.415	80.193	-	103.608	-	(250)	103.358

³² L'assetto societario è, invece, cambiato nell'esercizio 2010, sia per quanto riferito nella precedente nota n. 6, sia per la costituzione di due nuove società (EUR Power S.r.l. e EUR Tel S.r.l.). Su tali nuove società controllate, si riferirà, più nel dettaglio, nella prossima relazione.

BILANCIO CONSOLIDATO*(in migliaia di euro)*

	Valore al 31.12.2008	Incremento	Decremento	Valore al 31.12.2009
Acquadrome S.r.l.	10.739		(437)	10.302
Marco Polo S.p.a.	742	155	-	897
Altre (Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana e Consorzio Roma Wireless)	265	-	(250)	15
Totale	11.746	155	(687)	11.214

5. Gestione e bilancio

5.1 Risultati e Prospetti sintetici della situazione patrimoniale ed economica

Il bilancio d'esercizio e quello consolidato³³ sono stati approvati dall'Assemblea ordinaria degli azionisti in data 29 aprile 2010.

Entrambi sono stati previamente comunicati alla società di revisione, che, dopo aver effettuato il controllo contabile di sua competenza, ha rassegnato, in data 12 aprile 2010, le prescritte relazioni all'Assemblea, ai sensi dell'art. 2409 *ter* c.c.

In conformità al dettato dell'art. 2429 c.c., i bilanci sono stati, altresì, comunicati al Collegio Sindacale, che ha riferito all'Assemblea sui risultati dell'esercizio sociale e sull'attività svolta nell'adempimento dei propri doveri (relazioni in data 7 aprile 2009).

L'esercizio 2009 si è chiuso, quanto all'EUR S.p.A., con una perdita di € 12.656.084 e, a livello di gruppo (bilancio consolidato), con una perdita di € 16.328.000.

Il risultato della controllata EUR Congressi S.r.l. è stato negativo per € 3.390.754.

Tutte le suddette perdite d'esercizio sono state riportate a nuovo.

I prospetti che seguono evidenziano le risultanze sintetiche della situazione patrimoniale e del conto economico a livello consolidato e con riguardo al bilancio d'esercizio della capogruppo, rapportate a quelle dell'esercizio 2008, nel primo caso, e dei due esercizi precedenti, nel secondo.

³³ Il bilancio consolidato include, oltre al bilancio della capogruppo, EUR S.p.a., quello dell'unica controllata EUR Congressi S.r.l.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO*(in migliaia di euro)*

ATTIVO	2009	2008
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
I Immateriali	396	478
II Materiali	771.390	725.289
III Finanziarie	12.693	13.843
Totale Immobilizzazioni	784.479	739.610
C) Attivo circolante		
I Rimanenze	44.827	40.792
II Crediti	51.536	65.663
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV Disponibilità liquide	7.974	9.132
Totale attivo circolante	104.337	115.587
D) Ratei e risconti	363	81
TOTALE ATTIVO	889.179	855.278
PASSIVO		
A) Patrimonio netto		
I Capitale	645.248	645.248
II Riserve	49.404	45.496
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	(*) -373	-1
IX Utile (perdita) dell'esercizio	-16.328	3.537
Totale Patrimonio netto	677.951	694.280
B) Fondi per rischi ed oneri	10.332	5.223
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	1.321	1.458
D) Debiti	119.132	96.451
E) Ratei e risconti	80.443	57.866
TOTALE PASSIVO	889.179	855.278
Conti d'ordine	131.462	113.435

(*) L'appostamento espone la differenza tra l'utile realizzato dalla capogruppo (3,910 milioni di euro) e quello inferiore conseguito a livello consolidato (€ 3,537 milioni di euro) nell'esercizio 2008, per effetto della perdita realizzata dalla controllata EUR Congressi S.r.l. (€ 128.000) e delle rettifiche di consolidamento (€ 244.000). Per coerenza con la deliberazione assembleare (che ha destinato l'utile risultante dal bilancio d'esercizio 2008 quanto a € 196.000 a riserva legale e quanto alla parte rimanente - pari a 3,714 milioni di euro - a riserva straordinaria), si è reso, quindi, necessario, nella rappresentazione contabile delle movimentazioni del patrimonio netto consolidato del 2009, rilevare la suddetta differenza come perdita portata a nuovo (cfr. la relativa tabella al successivo paragrafo n. 5.2)

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO*(in migliaia di euro)*

	2009	2008
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	39.208	37.603
- Variazioni rimanenze di prodotti in corso di lavorazione	4.034	15.078
- Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	574	716
- Altri ricavi e proventi	3.586	2.432
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	47.402	55.829
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	166	245
- Per servizi	20.008	30.613
- Per godimento di beni di terzi	285	416
- Per il personale	6.228	6.455
- Ammortamenti e svalutazioni	22.570	7.551
- Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
- Accantonamenti per rischi	2.834	61
- Altri accantonamenti	2.000	2.025
- Oneri diversi di gestione	2.642	2.286
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	56.733	49.652
<i>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE</i>	<i>-9.331</i>	<i>6.177</i>
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
- Proventi da partecipazioni	0	-
- Altri proventi finanziari	32	35
- Interessi passivi e altri oneri finanziari	4.187	2.623
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-4.155	-2.588
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
- Rivalutazioni di partecipazioni	155	142
- Svalutazioni di partecipazioni	436	386
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	-281	-244
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
- Proventi	815	3.123
- Oneri	2.617	2.366
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	-1.802	757
<i>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</i>	<i>-15.569</i>	<i>4.102</i>
- Imposte sul reddito d'esercizio	759	565
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(16.328)	3.537

STATO PATRIMONIALE DELLA CAPOGRUPPO*(in euro)*

ATTIVO	2009	2008	2007
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0	0
B) Immobilizzazioni			
I Immateriali	284.224	332.116	339.083
II Materiali	644.051.511	634.131.178	718.449.882
III Finanziarie	105.991.983	105.705.279	25.573.775
Totale Immobilizzazioni	750.327.718	740.168.573	744.362.740
C) Attivo circolante			
I Rimanenze	0	0	0
II Crediti	57.386.257	73.355.543	79.656.717
III Attività finanziarie che non costituiscono immobil.	0	0	0
IV Disponibilità liquide	6.114.933	761.577	112.757
Totale attivo circolante	63.501.190	74.117.120	79.769.474
D) Ratei e risconti	44.345	74.316	98.452
TOTALE ATTIVO	813.873.253	814.360.009	824.230.666
PASSIVO			
A) Patrimonio netto			
I Capitale	645.248.000	645.248.000	645.248.000
II Riserve	60.819.956	56.911.149	40.034.724
IX Utile (perdita) dell'esercizio	(12.656.084)	3.908.808	21.876.426
Totale Patrimonio netto	693.411.872	706.067.957	707.159.150
B) Fondi per rischi ed oneri	8.126.932	5.222.802	8.165.216
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	1.312.984	1.454.780	1.585.356
D) Debiti	98.255.446	88.237.589	69.162.201
E) Ratei e risconti	12.766.019	13.376.881	38.158.743
TOTALE PASSIVO	813.873.253	814.360.009	824.230.666
Conti d'ordine	113.547.761	113.434.503	37.927.173

CONTO ECONOMICO DELLA CAPOGRUPPO

(in euro)

	2009	2008	2007
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	36.614.794	35.281.274	34.999.468
- Altri ricavi e proventi	7.093.269	9.818.249	1.711.418
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	43.708.063	45.099.523	36.710.886
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	131.703	232.491	214.659
- Per servizi	16.610.110	21.031.033	13.394.921
- Per godimento di beni di terzi	215.125	354.985	298.093
- Per il personale	5.909.472	6.369.241	6.280.753
- Ammortamenti e svalutazioni	22.397.437	7.447.649	7.144.565
- Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0	0
- Accantonamenti per rischi	2.834.733	60.628	0
- Altri accantonamenti	2.000.000	2.025.000	6.549.156
- Oneri diversi di gestione	1.996.648	1.870.383	2.549.583
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	52.095.228	39.391.410	36.431.730
<i>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE</i>	<i>-8.387.165</i>	<i>5.708.113</i>	<i>279.156</i>
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
- Proventi da partecipazioni	-	-	-
- Altri proventi finanziari	29.935	34.203	45.857
- Interessi passivi e altri oneri finanziari	1.750.753	2.216.440	865.990
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-1.720.818	-2.182.237	-820.133
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
- Svalutazioni di partecipazioni	-	-	-
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
- Proventi	783.080	3.123.375	24.016.987
- Oneri	2.614.379	2.366.264	649.131
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	-1.831.299	757.111	23.367.856
<i>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</i>	<i>-11.939.282</i>	<i>4.282.987</i>	<i>22.826.879</i>
- Imposte sul reddito d'esercizio	716.802	374.179	950.453
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(12.656.084)	3.908.808	21.876.426

La situazione patrimoniale ed economica della controllata EUR Congressi S.r.l. è, infine, sintetizzata nei seguenti prospetti :

STATO PATRIMONIALE DI EUR CONGRESSI S.r.l.

(in euro)

ATTIVO		2009	2008	2007
A)	Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		0	0
B)	Immobilizzazioni			
	I Immateriali	111.660	145.602	3.355
	II Materiali		91.158.168	
	III Finanziarie	127.338.848		
	Totale Immobilizzazioni	127.450.508	91.303.770	3.355
C)	Attivo circolante			
	I Rimanenze	44.826.549	40.792.126	
	II Crediti	9.897.873	4.370.062	1.124
	III Attività finanziarie che non costituiscono immobil.	0	0	0
	IV Disponibilità liquide	1.858.050	8.370.000	4.351
	Totale attivo circolante	56.582.472	53.532.188	5.475
D)	Ratei e risconti	318.556	6.671	
	TOTALE ATTIVO	184.351.536	144.842.629	8.830
PASSIVO				
A)	Patrimonio netto			
	I Capitale	80.202.932	80.202.932	10.000
	II Riserve	0	0	0
	VIII Altre riserve	1	0	0
	VIII Utili (perdite) portati a nuovo	-129.347	-1.170	0
	IX Utile (perdita) dell'esercizio	-3.390.754	-128.177	-1.170
	Totale Patrimonio netto	76.682.832	80.073.585	8.830
B)	Fondi per rischi ed oneri	2.205.505	0	0
C)	Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	8.459	3.187	0
D)	Debiti	37.777.161	20.277.192	0
E)	Ratei e risconti	67.677.579	44.488.665	
	TOTALE PASSIVO	184.351.536	144.842.629	8.830
	Conti d'ordine	17.914.573		

CONTO ECONOMICO DI EUR CONGRESSI S.r.l.

(in euro)

	2009	2008	2007
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.592.913	2.601.346	
- Variazioni rimanenze di prodotti in corso di lavorazione	4.034.422	15.078.243	
- Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	573.992	715.933	
- Altri ricavi e proventi	162.234	17.956	
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	7.363.561	18.413.478	0
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	34.233	13.129	
- Per servizi	7.047.684	17.265.418	
- Per godimento di beni di terzi	69.806	61.588	
- Per il personale	318.034	85.276	
- Ammortamenti e svalutazioni	173.021	103.434	839
- Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		0	
- Accantonamenti per rischi		0	
- Altri accantonamenti		0	
- Oneri diversi di gestione	645.299	415.465	943
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	8.288.077	17.944.310	1.782
<i>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE</i>	<i>-924.516</i>	<i>469.168</i>	<i>-1.782</i>
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
- Proventi da partecipazioni			
- Altri proventi finanziari	2.518	619	168
- Interessi passivi e altri oneri finanziari	2.436.672	406.289	0
- Utili e perdite su cambi	7		
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-2.434.147	-405.670	168
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
- Rivalutazioni di partecipazioni	0	0	0
- Svalutazioni di partecipazioni	0	0	0
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0	0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
- Proventi	32.286	96	0
- Oneri	21.847	0	0
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	10.439	96	0
<i>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</i>	<i>-3.348.224</i>	<i>63.594</i>	<i>-1.614</i>
- Imposte sul reddito d'esercizio	42.530	191.771	-444
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(3.390.754)	(128.177)	(1.170)

5.2 I risultati patrimoniali e finanziari³⁴

Preliminarmente, si evidenzia che nel 2009 il valore del patrimonio netto registra, per effetto delle perdite realizzate nell'esercizio, una sensibile flessione rispetto al risultato del 2008, passando, a livello consolidato, da € 694.279.000 a € 677.951.000 (-2,35%) e, per la capogruppo, da € 706.067.957 a € 693.411.872 (1,79%).

Per la controllata EUR Congressi S.r.l., il patrimonio netto è pari ad € 76.682.832, a fronte del valore di 80.073.585, registrato alla fine dello scorso esercizio (- 4,23%)

Il prospetto che segue evidenzia le variazioni nelle singole voci del patrimonio netto della capogruppo per gli esercizi 2005, 2006, 2007, 2008 e 2009.

³⁴ I dati e i commenti esposti nel presente sottoparagrafo ed in quelli successivi, si riferiscono per lo più alla capogruppo, stante l'assoluta significatività dei valori del bilancio d'esercizio rispetto al totale consolidato. Laddove, tuttavia, ne sarà ravvisata l'opportunità, saranno anche evidenziati i dati più significativi della controllata EUR Congressi S.r.l. e la loro incidenza a livello consolidato.

(in migliaia di euro)

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva di trasformazione	Riserva terreno Laurentina	Riserva non distrib. plusv. Aquadrome	Utili (Perdite) a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
Saldo al 31 dicembre 2005	645.248	1.297	19.227	916	413	-	-	8.076	675.177
Destinazione utile 2005		404	2.672					(3.076)	-
Distribuzione dividendi								(5.000)	(5.000)
Utile 2006								20.106	20.106
Saldo al 31 dicembre 2006	645.248	1.701	21.899	916	413	-	-	20.106	690.283
Destinazione utile 2006		1.005	14.101					(15.106)	0
Distribuzione dividendi								(5.000)	(5.000)
Utile 2007								21.876	21.876
Saldo al 31 dicembre 2007	645.248	2.706	36.000	916	413	-	-	21.876	707.159
Destinazione utile 2007		1.094	4.367			11.415		(16.876)	0
Distribuzione dividendi								(5.000)	(5.000)
Utile 2008								3.909	3.909
Saldo al 31 dicembre 2008	645.248	3.800	40.367	916	413	11.415	-	3.909	706.068
Destinazione utile 2008		196	3.713					(3.909)	0
Distribuzione dividendi									0
Utile(Perdita) 2009								(12.656)	(12.656)
Saldo al 31 dicembre 2009	645.248	3.996	44.080	916	413	11.415	-	(12.656)	693.412

La tabella seguente espone, invece, le variazioni al 31 dicembre 2009 nei conti del patrimonio netto a livello consolidato.

(in migliaia di euro)

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva di trasformazione	Riserva terreno Laurentina	Utili (perdite) a nuovo	Rettifiche consolidamento	Risultato d'esercizio	Totale
Saldo al 31 dicembre 2008	645.248	3.800	40.366	916	413	(-1)	-	3.537	694.279
Destinazione utile 2008		195	3.714			(128)	(244)	(3.537)	-
Distribuzione dividendi								-	-
Rettifiche consolidamento						(244)	244	-	-
Utile (perdita) di periodo								(16.328)	(16.328)
Saldo al 31 dicembre 2009	645.248	3.995	44.080	916	413	(373)	-	(16.328)	677.951

Il risultato economico e il patrimonio netto consolidato si riconciliano con i corrispondenti dati della controllante, secondo quanto riportato nel seguente prospetto di raccordo.

(in migliaia di euro)

	Patrimonio netto	Risultato economico
Capogruppo (EUR S.p.a.)	693.412	(12.656)
Rettifiche in applicazione dei principi contabili		
a) valore della partecipazione nella controllata EUR Congressi S.r.l.	(80.203)	
b) patrimonio netto e risultato economico della controllata EUR Congressi S.r.l.	76.683	(3.391)
c) valutazione con il metodo del patrimonio netto delle società partecipate (Acquadrome S.r.l., Marco Polo S.p.a.)	(525)	(281)
d) eliminazione degli effetti di operazioni effettuate con le società partecipate e non realizzate verso terzi (Acquadrome S.r.l.)	(11.416)	
Patrimonio netto e risultato di periodo di pertinenza del gruppo	677.951	(16.328)
Patrimonio netto e risultato di periodo di pertinenza di terzi	-	-
Patrimonio netto e risultato netto consolidati	677.951	(16.328)

Le immobilizzazioni registrano un sensibile incremento a livello consolidato, passando da € 739.610 circa del 2008 a € 784.479 circa del 2009 (+6,06%), soprattutto per effetto dell'incremento delle immobilizzazioni materiali (+6,35%).

I nuovi investimenti si riferiscono, quanto alla controllata EUR Congressi S.r.l., alle spese sostenute per la costruzione del Nuovo Centro Congressi (pari a 35,436

milioni di euro) e, quanto alla capogruppo, principalmente, a spese incrementative (per 16,923 milioni di euro) sugli immobili di proprietà.

Per ciò che riguarda i criteri di iscrizione delle suddette immobilizzazioni e di imputazione dei relativi costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché per i criteri di ammortamento, si rimanda alla relazione relativa all'esercizio 2006³⁵, non registrandosi sul punto significativi mutamenti, salvo per ciò che riguarda le aliquote di quest'ultimi, che nell'esercizio all'esame sono ricomprese tra l'1,67% e l'1,72%, in rapporto alla vetustà del cespite di riferimento.

Le immobilizzazioni finanziarie della capogruppo sono rappresentate essenzialmente dalle partecipazioni nella controllata EUR Congressi S.r.l. e nelle altre società collegate e il relativo dettaglio è già stato illustrato nel paragrafo precedente.

Il decremento di € 250.000 esposto nella voce altre partecipazioni si riferisce allo scioglimento della fondazione Palazzo della Civiltà Italiana perfezionatosi nell'aprile del 2009.³⁶

Pur essendosi evidenziate perdite di esercizio nei bilanci della partecipata Acquadrome S.r.l. e della controllata EUR Congressi S.r.l.³⁷, non si è proceduto ad una svalutazione delle relative partecipazioni, avendo gli amministratori ritenuto trattarsi di perdite recuperabili, generate dalla fase di *start up* delle due società.

Il consistente decremento dell'attivo circolante della capogruppo (- 11,62%) è dovuto essenzialmente alla notevole diminuzione (-21,76%) del valore dei crediti, e, tra questi, soprattutto, di quelli "verso altri" (passati da 38,554 milioni di euro circa a 24,512 milioni di euro circa, con un decremento pari al 36,42%); diminuzione, che è stata compensata solo parzialmente dall'aumento delle disponibilità liquide, passate da € 761.577 a € 6.114.933.

Il sopra evidenziato scostamento nel volume dei crediti è imputabile principalmente, alla svalutazione del credito (pari a 14,345 milioni di euro) vantato nei confronti della società acquirente del terreno di proprietà aziendale rientrante nel programma urbanistico "Centralità Locale della Laurentina", (già iscritto, per l'appunto, nella voce "crediti vs. altri"), per effetto dell'intervenuta risoluzione del relativo contratto di compravendita.³⁸

³⁵ Cit., paragrafo n. 6.

³⁶ Il valore della partecipazione è stato pertanto classificato nella voce crediti verso altri dello stato patrimoniale attivo; nel marzo del 2010, in attuazione dello stato di riparto, è stata accreditata alla società la somma di € 290.000.

³⁷ Cfr. relativa tabella nel paragrafo precedente.

³⁸ Vedi *supra*, paragrafo n. 2.4 b).

Per il resto, si assiste anche ad un sensibile decremento dei crediti verso clienti (-20,18%)³⁹ e tributari (-96,39%)⁴⁰, a fronte di un aumento di quelli verso le società controllate (+40,26%)⁴¹ e partecipate (+ 671,22%)⁴²

Tutti i crediti sono stati rappresentati al valore nominale, rettificato, secondo prudente apprezzamento, da un apposito fondo di svalutazione, la cui consistenza è aumentata, passando da € 3.028.000 a € 4.528.000 (+49,53%), sulla base di un riesame del grado di esigibilità di ciascuna posizione creditoria.

Tra le voci del passivo patrimoniale, si evidenzia il consistente incremento dell'appostamento per rischi ed oneri, che passa da 5,223 milioni di euro a 8,127 milioni di euro (+55,60%), dovuto, principalmente, all'istituzione di un nuovo "Fondo Rischi Laurentina" (pari a € 2.732.000), per far fronte, anche in questo caso, agli oneri correlati alla risoluzione del contratto di compravendita del terreno insistente sull'area interessata dell'omonima urbanizzazione (restituzione della rata di prezzo già versata dall'acquirente).⁴³

L'entità degli altri fondi iscritti in tale voce rimane, infatti, pressoché invariata, se si esclude il Fondo per manutenzioni periodiche, che passa (per effetto di un ulteriore accantonamento di 2 milioni di euro e al netto della quota utilizzata nell'esercizio) da € 1.054.000 a € 1.536.000 (+45,73%).

L'accantonamento per T.F.R. (€ 1.113.000), che registra una costante flessione negli ultimi tre esercizi (in misura corrispondente al 12,6%, per il 2007, all'8,2%, per il 2008 e al 9,7% nel 2009), rappresenta l'effettivo debito della società verso i dipendenti in servizio alla fine di ciascuno di essi, al netto delle anticipazioni corrisposte.

I debiti, tutti iscritti al valore nominale, passano da € 88.237.589 a € 98.255.446 (+11,35%).

Essi riguardano, per la parte preponderante (94,44%), debiti a breve e solo marginalmente (€ 5.459.000 circa), debiti oltre 12 mesi, ma inferiori ai 5 anni.

³⁹ Nel cui totale (pari a € 16.861.794) sono inclusi i crediti (per un importo di € 11.717.000 circa) ceduti *pro solvendo* ad un istituto bancario nell'ambito di un'operazione di *factoring* effettuata nel corso dell'esercizio, con conseguente rilevazione del relativo debito (€ 9.383.000 circa) nella voce "debiti verso banche" dello stato patrimoniale passivo.

⁴⁰ Nell'esercizio 2009 non è stata rinnovata l'opzione per la liquidazione dell'IVA di gruppo.

⁴¹ Che sono relativi, soprattutto, al riaddebito dei costi sostenuti per la costruzione del Nuovo Centro Congressi e per il personale distaccato, per un totale di € 12.780.640, rispetto all'importo di € 9.111.471, registrato nel bilancio 2008.

⁴² € 3.081.504 a fronte di € 399.558 del 2008.

⁴³ Cfr. *supra*, paragrafo n. 2.4 b).

I debiti sono così ripartiti:

(in euro)

	Anno 2007	Anno 2008	Anno 2009
verso banche	30.304.273	54.291.770	61.742.114
verso fornitori	22.464.922	16.299.221	17.684.269
Tributari	6.033.211	2.678.109	2.140.796
verso controllate	489	2.965.259	2.965.939
verso collegate	2.790.568	4.748.157	12.185.043
verso controllanti	4.500.000	4.500.000	0
verso Istituti di Previdenza	493.452	497.016	413.721
Altri	2.420.957	2.159.077	1.075.536
Acconti	154.329	98.980	48.028

Come appare evidente dalla tabella sopra riportata, si conferma il *trend* in costante crescita dell'indebitamento bancario, che ha registrato, nell'ultimo biennio, un incremento del 103,74%.

Tale indebitamento, a cui si è fatto ampio ricorso per finanziare il notevole volume degli investimenti realizzati dalla società nel suddetto periodo, è rappresentato, per la maggior parte (47,202 milioni di euro), da scoperti di conto corrente e, per la parte rimanente, dal debito (9,383 milioni di euro) scaturente da un'operazione di *factoring* effettuata nell'esercizio per sopperire alla temporanea carenza di liquidità⁴⁴, nonché da un mutuo chirografario (pari € 5,157 milioni di euro) pure stipulato, per gli stessi motivi, nel corso dell'esercizio.

Merita, tuttavia, di essere anticipato che agli inizi del secondo semestre del 2010, in occasione della rinegoziazione del contratto di finanziamento stipulato con il sistema bancario nell'aprile del 2009 per sopperire alle necessità di copertura del costo di costruzione del Nuovo centro Congressi⁴⁵, si è proceduto anche ad una completa ristrutturazione di tale debito (che nel frattempo si era ridotto, alla stessa data, a

⁴⁴ Cfr. *supra* nota n. 35.

⁴⁵ Cfr. *supra*, paragrafo n. 2.4 b).

58,793 milioni di euro), mediante la sua trasformazione in debito "a lungo", laddove, in precedenza, trattavasi, principalmente, come appena rilevato, di debito "a breve" .

Per ciò che concerne le altre più importanti partite debitorie, si evidenzia che:

- i debiti verso i fornitori, anch'essi in crescita dell'8,96%, sono stati iscritti al netto degli sconti commerciali;
- i debiti verso società collegate, pure in notevole aumento (+156,62%), sono relativi, per la massima parte, ai servizi prestati dalla partecipata Marco Polo S.p.A.;
- i debiti verso società controllate (rimasti invariati) concernono, per la gran parte (€ 2.266.000), il credito IVA trasferito alla controllata EUR Congressi S.r.l. a seguito della liquidazione di tale stessa imposta a livello di gruppo⁴⁶ e, per quella residua, debiti per servizi da questa forniti ed altri debiti da conferimento;
- i debiti tributari hanno, invece, registrato un leggero decremento (-20,06%) e si riferiscono, principalmente (per circa 1,856 milioni di euro) all'IVA "differita" ex art. 6 del D.P.R. n. 633/1972;
- il cospicuo decremento (-50,18%) dei debiti "verso altri" è imputabile essenzialmente al dimezzamento (da € 935.000 a € 429.000) di quelli relativi a competenze varie maturate dai dipendenti alla fine dell'esercizio per ferie non godute, quattordicesima mensilità e premio di produttività.

A livello di gruppo, il volume dei debiti è cresciuto del 23,51%, passando dai 96,451 milioni di euro del 2008 ai 119,451 milioni di euro del 2009, soprattutto per effetto della maggiore incidenza dell'aumento dei debiti verso fornitori della controllata EUR Congressi S.r.l. (+ 52,51% rispetto al dato del 2008).

Per effetto dei sopra illustrati fattori, si è determinato un significativo peggioramento del dato relativo al capitale d'esercizio, sia a livello consolidato, dove ha assunto valore negativo (- € 51,388 milioni circa) a fronte di quello positivo (1,525 milioni di euro) del 2008, sia con riguardo alla controllante EUR S.p.a. dove, pur rimanendo positivo (24.000 euro circa), si è quasi azzerato rispetto al risultato del 2008 (20,885 milioni di euro).

In conseguenza, peggiora anche il dato relativo al capitale investito netto e alla relativa percentuale di copertura con capitale proprio.

A livello consolidato, esso si riduce, infatti, a 731,770 milioni di euro circa (- 1,06 % rispetto al dato del 2008), mentre con riferimento alla capogruppo, subisce un decremento dell'1,39%, passando da 759,598 milioni di euro a 749,039 milioni di euro.

⁴⁶ Vedi, tuttavia, quanto segnalato nella precedente nota n. 36.

La percentuale di copertura con capitale proprio è pari, nel primo caso, al 92,62% (-1,24 punti percentuali rispetto al dato del 2008) e, nel secondo, al 92,57% (-0.38 punti percentuali rispetto al risultato del 2008).

Il flusso monetario della capogruppo è stato positivo per 3,059 milioni di euro, per l'effetto combinato dei flussi derivanti dall'attività d'esercizio (+14,888 milioni di euro), di quelli provenienti dalle attività di investimento e disinvestimento (-16,985 milioni di euro) e dei prestiti contratti (5,157 milioni di euro).

Ne è derivato un miglioramento del saldo dell'indebitamento finanziario netto a breve, passato da 55,530 milioni di euro a 50,471 milioni di euro.

A livello consolidato, invece, il volume dell'indebitamento finanziario netto è ancor più basso (48,663 milioni di euro), per effetto dell'esistenza presso la controllata EUR Congressi S.r.l. di disponibilità liquide per circa 1,808 milioni di euro, corrispondenti alla residua parte del finanziamento statale per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi non ancora utilizzata per il pagamento degli stati di avanzamento lavori.

I prospetti che seguono espongono in maniera sintetica l'analisi della struttura patrimoniale della società e il rendiconto finanziario a livello consolidato e con riguardo alla capogruppo, posti a raffronto con le risultanze del bilancio 2008.⁴⁷

⁴⁷ Fonte EUR S.p.a.

STRUTTURA PATRIMONIALE CONSOLIDATA*(in migliaia di euro)*

	31/12/2009	31/12/2008
A) Immobilizzazioni		
Immobilizzazioni immateriali	396	478
Immobilizzazioni materiali	771.390	725.289
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecipazioni	11.214	11.746
Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	1.479	2.097
	784.479	739.610
B) Capitale di esercizio		
Rimanenze di magazzino	44.826	40.792
Crediti commerciali	21.086	22.738
Altre attività	30.813	43.006
Debiti commerciali	(52.828)	(31.397)
Fondi per rischi ed oneri	(10.332)	(5.223)
Altre passività	(84.953)	(68.391)
	(51.388)	1.525
C) Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)	733.091	741.135
D) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(1.321)	(1.458)
E) Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)	731.770	739.677
coperto da:		
F) Capitale proprio		
Capitale versato	645.248	645.248
Riserve e risultati a nuovo	49.031	45.495
Utile (Perdita) del periodo	(16.328)	3.537
	677.951	694.280
G) Indebitamento finanziario a medio/lungo termine	5.156	0
H) Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)		
debiti finanziari a breve	56.636	54.529
disponibilità e crediti finanziari a breve	(7.973)	(9.132)
Ratei e risconti di natura finanziaria, netti	-	-
	48.663	45.397
	(G+H)	45.397
I) Totale come in E	(F+G+H)	739.677
(ROE) %	-2,41%	0,51%
(ROA) %	-1,05%	0,72%
(ROI) %	-1,28%	0,84%

STRUTTURA PATRIMONIALE DELLA CAPOGRUPPO*(in migliaia di euro)*

	<u>31/12/2009</u>	<u>31/12/2008</u>
A) Immobilizzazioni		
Immobilizzazioni immateriali	284	332
Immobilizzazioni materiali	644.052	634.131
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecipazioni	103.358	103.608
Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	2.634	2.097
	750.328	740.168
B) Capitale di esercizio		
Rimanenze di magazzino	0	0
Crediti commerciali	19.944	21.526
Altre attività	37.487	51.903
Debiti commerciali	(29.869)	(21.746)
Fondi per rischi ed oneri	(8.127)	(5.223)
Altre passività	(19.411)	(25.575)
	24	20.885
C) Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)	750.352	761.053
D) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(1.313)	(1.455)
E) Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)	749.039	759.598
coperto da:		
F) Capitale proprio		
Capitale versato	645.248	645.248
Riserve e risultati a nuovo	60.820	56.911
Utile (Perdita) del periodo	(12.656)	3.909
	693.412	706.068
G) Indebitamento finanziario a medio/lungo termine	5.156	0
H) Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)		
debiti finanziari a breve	56.586	54.292
disponibilità e crediti finanziari a breve	(6.115)	(762)
Ratei e risconti di natura finanziaria, netti	0	-
	50.471	53.530
	(G+H)	55.627
I) Totale come in E	(F+G+H)	759.598
(ROE) %	-1,83%	0,55%
(ROA) %	-1,03%	0,70%
(ROI) %	-1,12%	0,75%

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO*(in migliaia di euro)***31/12/2009 31/12/2008**

A) Disponibilità monetarie nette iniziali		
(Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)	(45.397)	(30.186)
B) Flusso monetario da attività di esercizio		
Utile (Perdita) del periodo	(16.328)	3.537
Ammortamenti	6.725	6.632
(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni	(21)	(336)
(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	575	243
Variazioni del capitale di esercizio	52.913	(6.951)
Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(137)	(127)
	43.727	2.998
C) Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni		
Investimenti in immobilizzazioni:		
.immateriali	(130)	(347)
.materiali	(53.404)	(38.989)
.finanziarie	0	0
Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni	1.385	26.127
	(52.149)	(13.209)
D) Flusso monetario da attività di finanziamento		
Nuovi finanziamenti	5.156	0
Conferimenti dei soci	0	0
Contributi in conto capitale	0	0
Rimborsi di finanziamenti	0	0
Rimborsi di capitale proprio	0	0
	5.156	0
E) Distribuzione utili	0	(5.000)
F) Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)	(3.266)	(15.211)
G) Disponibilità monetarie nette finali		
(Indebitamento finanziario netto a breve finale) (A+F)	(48.663)	(45.397)

RENDICONTO FINANZIARIO DELLA CAPOGRUPPO*(in migliaia di euro)***31/12/2009 31/12/2008**

A) Disponibilità monetarie nette iniziali		
(Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)	(53.530)	(30.191)
B) Flusso monetario da attività di esercizio		
Utile (Perdita) del periodo	(12.656)	3.909
Ammortamenti	6.553	6.529
(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni	(21)	(336)
(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	293	0
Variazioni del capitale di esercizio	20.861	(26.311)
Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(142)	(130)
	14.888	(16.339)
C) Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni		
Investimenti in immobilizzazioni:		
.immateriali	(127)	(169)
.materiali	(17.086)	(30.268)
.finanziarie	(288)	(80.132)
Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni	516	108.569
	(16.985)	(2.000)
D) Flusso monetario da attività di finanziamento		
Nuovi finanziamenti	5.156	0
Conferimenti dei soci	0	0
Contributi in conto capitale	0	0
Rimborsi di finanziamenti	0	0
Rimborsi di capitale proprio	0	0
	5.156	0
E) Distribuzione utili		(5.000)
F) Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)	3.059	(23.339)
G) Disponibilità monetarie nette finali		
(Indebitamento finanziario netto a breve finale) (A+F)	(50.471)	(53.530)

5.3 I risultati economici e reddituali

Come si è già avuto modo di rappresentare, il conto economico relativo all'esercizio 2009 si è chiuso, per la prima volta dalla costituzione della società, con una perdita, che è ammontata a 12,656 milioni di euro nel bilancio d'esercizio e a 16,328 milioni di euro nel bilancio consolidato.

Tali perdite, tuttavia, sono riferibili esclusivamente ai già illustrati riflessi negativi sul bilancio della capogruppo conseguenti alla mancata finalizzazione dell'operazione straordinaria, risalente al 2006, relativa alla vendita di un terreno di proprietà aziendale insistente nell'area interessata dal programma urbanistico "Centralità Locale della Laurentina", e che si sono sostanziati in un cospicuo incremento dei fondi rettificativi per svalutazione crediti e per rischi ed oneri.⁴⁸

Infatti, se si considerano i risultati della gestione caratteristica, si evidenzia, per contro, un sensibile miglioramento del margine operativo lordo rispetto all'esercizio precedente (+21,90% per la capogruppo e +13,17% a livello consolidato).⁴⁹

Tale risultato è dovuto al concomitante effetto del maggior volume dei ricavi (+ 3,78% per la capogruppo e + 4,26% a livello consolidato) e della sensibile contrazione dei costi operativi (rispettivamente -15,18% e - 40,71%), nonché di quello del personale (-8,51%, nel primo caso, e -4,10%, nel secondo).

Nello specifico, e con riferimento al bilancio consolidato, la maggior parte dei ricavi (34,086 milioni di euro circa con un incremento 7,61% rispetto al 2008) derivano dalla locazione duratura a terzi di immobili di proprietà, mentre la restante parte proviene da locazioni temporanee, servizi di *Facility Management* e servizi tecnologici.

In proposito, deve osservarsi che il buon risultato concernente i ricavi originati dall'attività di locazione (che permane la maggior fonte di introiti, costituendo il *core business* societario), è dovuto essenzialmente (come già in parte nell'esercizio 2008) al completamento dei lavori di ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Moderna, del Palazzo degli Archivi, del Palazzo degli Uffici e del Palazzo dell'Arte Antica, che hanno consentito la concessione in locazione di nuove e maggiori superfici (per il resto essi originano dalla rinegoziazione a condizioni più favorevoli di alcuni contratti di locazione

⁴⁸ Cfr. *supra*, paragrafo n. 2.4 b)

⁴⁹ Al riguardo, merita, inoltre di essere anticipato che, alla luce dei dati disponibili alla data odierna, il risultato del bilancio d'esercizio relativo al 2010, nel quale non si sono manifestate partite straordinarie negative, è tornato ad essere positivo per un valore, prima delle imposte, che si aggira sui 9,8 milioni di euro.

e dall'entrata a regime, anche se non completamente⁵⁰, del contratto di concessione del Parco Luneur).

I ricavi della controllata EUR Congressi S.r.l., si sono mantenuti, invece, in linea con quelli dello scorso esercizio (2,6 milioni di euro circa), e derivano essenzialmente dalla gestione dell'esistente Palazzo dei Congressi.

Benché il forte abbattimento dei costi per consumi e servizi esterni a livello consolidato sia imputabile, per la maggior parte, al cospicuo decremento degli oneri relativi alla realizzazione dell'albergo annesso al nuovo Centro Congressi (- 10,959 milioni di euro rispetto al dato del 2008)⁵¹, va tuttavia, segnalato che alla loro complessiva riduzione ha anche contribuito la politica di razionalizzazione messa in atto dai nuovi amministratori nel secondo semestre dell'anno che ha consentito di ottenere discreti e, a volte, cospicui, risparmi in molti centri di costo.

Più nel dettaglio, va evidenziato:

- che i costi per materie prime, sussidiarie e merci hanno registrato una diminuzione del 32,52%;
- che i costi per utenze, hanno subito un decremento del 27,84%;
- che i costi per assicurazioni, pulizie, vigilanza, facchinaggio, sono diminuiti del 9,15%;
- che i costi per consulenze e spese legali si sono ridotti del 13,31%,⁵²
- che i costi per collaborazioni a progetto e servizi di terzi in generale sono calati del 46,94%.

Va segnalata, altresì, la diminuzione della spesa relativa ai compensi per gli organi sociali, che è passata da € 610.000 a € 439.000 (-29,07%).⁵³

Per ciò che concerne la riduzione dei costi del personale si rinvia a quanto esposto nel relativo paragrafo.⁵⁴

⁵⁰ A causa della mancata liberazione totale dell'area, che è rimasta in parte occupata dai vecchi sub concessionari, il canone corrisposto dal nuovo gestore è pari, sulla base di un accordo aggiuntivo sottoscritto in data 15 gennaio 2009, al 50% (€ 350.000 annui) di quello (€ 700.000 annui) convenuto con il contratto di locazione e gestione stipulato in data 11 ottobre 2008, all'esito della gara ad evidenza pubblica all'uopo espletata. Sull'argomento di riferirò più diffusamente nella prossima relazione.

⁵¹ Cfr. Relazione relativa agli esercizi 2007 e 2008, cit., paragrafo n. 3.2.

⁵² Cfr. Relazione relativa agli esercizi 2007 e 2008, cit., paragrafo n. 3.2.

⁵³ Per il dato in controtendenza limitatamente alla capogruppo, vedi *supra*, paragrafo n. 3.

⁵⁴ Tale flessione è imputabile oltreché alla riduzione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione e del compenso ad essi spettante (nonché di quello dovuto ai componenti del Collegio sindacale) per effetto delle disposizioni recate dall'art. 71 della legge n. 69/2009, anche alla mancata attribuzione al Presidente in carica sino al luglio 2009 e agli Amministratori Delegati avvicendatisi nel corso dell'esercizio 2009 del compenso variabile per il raggiungimento di particolari obiettivi ex art. 2389, 3° comma c.c., nonché, infine, della mancata previsione di compensi aggiuntivi, ai sensi di tale stessa disposizione di legge, al nuovo Presidente, essendo stato questi investito di deleghe operative soltanto nel luglio del 2010 (cfr. *supra*, paragrafo n. 1).

⁵⁴ Cfr. *supra* paragrafo n. 3.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali sono cresciuti, per effetto dei minori investimenti, in misura percentuale decisamente più ridotta rispetto allo scorso esercizio (+ 1,49 a livello consolidato e + 0,36% per la capogruppo) e si sono attestati, nel primo caso, all'11,84% del totale dei costi della produzione (-1,51% rispetto al dato del 2008) e, nel secondo, al 12,57% (-7,33%).

La gestione finanziaria della capogruppo ha registrato un saldo negativo di 1,721 milioni di euro, di proporzioni minori rispetto al risultato dell'esercizio 2008 (- 2,182 milioni di euro).

Tale miglioramento è imputabile, essenzialmente, pur nella persistenza di un notevole indebitamento bancario, ad una più accorta gestione operativa, che si è concretizzata (soprattutto nell'ultimo quadrimestre dell'anno), oltretutto in un deciso rallentamento nell'attuazione del programma degli investimenti e nella sopra richiamata politica di ottimizzazione dei costi, in azioni tese a realizzare, ad un tempo, l'accorciamento dei tempi di incasso delle partite creditorie e la riduzione di quelle debitorie, mediante la stipula di accordi transattivi con i fornitori.

Ne è conseguito anche un deciso miglioramento della esposizione finanziaria a breve, la cui entità, sebbene ancora consistente (50,471 milioni di euro), è scesa del 5,71% rispetto al valore registrato all'inizio dell'esercizio (53,530 milioni di euro)⁵⁵

A livello consolidato, invece, il dato relativo alla gestione finanziaria registra un netto peggioramento (passando da un valore negativo di 2,588 milioni di euro a un valore, parimenti negativo, di 4,155 milioni di euro) per effetto, soprattutto, della contabilizzazione del *fair value* negativo (pari a 2,399 milioni di euro) dello strumento finanziario derivato stipulato dalla controllata EUR Congressi S.r.l. nell'ambito del contratto di finanziamento per la copertura dei costi di realizzazione del Nuovo centro Congressi.⁵⁶

Il saldo negativo delle partite straordinarie (pari a 1,802 milioni di euro a fronte di quello positivo per 757 mila euro del 2008) è imputabile, essenzialmente, alla gestione della capogruppo e deriva dalla rilevazione, tra i più consistenti:

- degli oneri relativi ad una transazione stipulata con la società Risorse per Roma S.p.a., che ha comportato la rinuncia ad un consistente credito (757 mila euro circa) per canoni di locazione relativi allo scorso esercizio;
- del rimborso dei costi (pari a 368 mila euro circa) sostenuti dalla società acquirente del terreno compreso nell'urbanizzazione Centralità Locale della Laurentina per

⁵⁵ Cfr. la tabella concernente il rendiconto finanziario riportata al numero precedente. La rilevata riduzione diviene ancor più consistente (-13%) ove il risultato finale venga comparato a quello registrato alla data del 30.6.2009, allorquando l'esposizione finanziaria a breve si era attestata a 58,232 milioni di euro.

⁵⁶ Cfr. *supra*, paragrafo n. 2.2.

- l'iscrizione di garanzie reali in attuazione dei patti stipulati in occasione della concessione delle proroga del termine per l'avveramento della condizione risolutiva prevista dal contratto di acquisto;⁵⁷
- dello storno della capitalizzazione effettuata nell'esercizio 2008 delle spese (per un totale di 263 mila euro) sostenute per la realizzazione del parcheggio interrato in piazzale Sturzo;⁵⁸
 - del riallineamento del credito maturato nei confronti della società assicuratrice presso cui è stato accantonato il TFR all'effettivo valore dello stesso quale registrato alla fine dell'esercizio, con conseguente minusvalenza di 414 mila euro circa.

Ai fini di una più immediata percezione dei dati economici e reddituali sopra illustrati, si riportano, qui di seguito, le relative tavole di analisi a livello consolidato e con riferimento alla capogruppo.⁵⁹

⁵⁷ Cfr. paragrafo n. 3.4 b) della relazione relativa agli esercizi 2007/2008, cit., nonché *supra*, stesso paragrafo.

⁵⁸ Cfr. *supra*, paragrafo n. 2.2.

⁵⁹ Fonte EUR S.p.a.

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI CONSOLIDATI*(in migliaia di euro)*

	31/12/2009	31/12/2008
Forniture	0	0
Affitti attivi	34.946	32.546
Locazioni temporanee	2.812	3.156
Servizi di Facility Management	804	1.242
Servizi tecnologici	456	489
Altri ricavi ordinari	190	170
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	39.208	37.603
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	4.034	15.078
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	574	716
Altri ricavi ordinari (non ripetibili)	0	-
Contributi in conto esercizio	0	0
Valore della produzione	43.816	53.397
Consumi di materie e servizi esterni	(17.241)	(29.080)
Valore aggiunto	26.575	24.317
% Valore aggiunto/Valore della produzione	60,65%	45,54%
Costo del lavoro	(5.786)	(5.984)
Incentivi esodo	(242)	(258)
Margine operativo lordo	20.547	18.075
% MOL/Valore della produzione	46,89%	33,85%
Ammortamenti	(6.725)	(6.632)
Altri stanziamenti rettificativi	(15.845)	(919)
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(4.834)	(2.086)
Saldo proventi e oneri diversi	(2.474)	(2.261)
Risultato operativo	(9.331)	6.177
% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %	-21,29%	11,57%
Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(4.155)	(2.588)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	(281)	(243)
Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte	(13.767)	3.346
% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.	-31,42%	6,27%
Proventi ed oneri straordinari	(1.802)	757
Risultato prima delle imposte	(15.569)	4.103
% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione	-35,53%	7,68%
Imposte sul reddito	(759)	(566)
Utile (perdita) del periodo	(16.328)	3.537
% Risultato del periodo/Valore della produzione	-37,26%	6,62%

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI DELLA CAPOGRUPPO

(in migliaia di euro)

	31/12/2009	31/12./2008
Forniture		0
Affitti attivi	34.946	32.537
Locazioni temporanee	219	843
Servizi di Facility Management	804	1.242
Servizi tecnologici	463	489
Altri ricavi ordinari	183	170
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	36.615	35.281
Ricavi da rinegoziazione contratti (non ripetibili)	-	-
Altri ricavi ordinari (non ripetibili)	-	-
Contributi in conto esercizio	0	0
Valore della produzione da locazioni e servizi	36.615	35.281
Consumi di materie e servizi esterni	(10.863)	(12.808)
Valore aggiunto	25.752	22.473
% Valore aggiunto/Valore della produzione	70,33%	63,70%
Costo del lavoro	(4.675)	(5.110)
Incentivi esodo	(242)	(258)
Margine operativo lordo	20.835	17.105
% MOL/Valore della produzione	56,90%	48,48%
Ammortamenti	(6.553)	(6.529)
Altri stanziamenti rettificativi	(15.845)	(919)
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(4.835)	(2.086)
Saldo proventi e oneri diversi	(1.990)	(1.863)
Risultato operativo	(8.387)	5.708
% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %	-22,91%	16,18%
Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(1.721)	(2.182)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte	(10.108)	3.526
% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.	-27,61%	10,00%
Proventi ed oneri straordinari	(1.831)	757
Risultato prima delle imposte	(11.939)	4.283
% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione	-32,61%	12,14%
Imposte sul reddito	(717)	(374)
Utile (perdita) del periodo	(12.656)	3.909
% Risultato del periodo/Valore della produzione	-34,57%	11,08%

6. Conclusioni

L'esercizio 2009 è stato caratterizzato da una lunga parentesi di inattività gestionale, a causa dei tempi eccessivi impiegati per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione, in sostituzione di quello scaduto nel mese di aprile, che aveva amministrato ininterrottamente la società, nella stessa composizione, nell'ultimo quinquennio.

Tale ritardo ha comportato che i nuovi amministratori hanno potuto affrontare soltanto negli ultimi mesi dell'anno le criticità aziendali, che si erano già manifestate ad inizio di esercizio, relativamente ad alcune delle più importanti iniziative imprenditoriali in atto, volte all'incremento e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Ci si riferisce, nello specifico (tra le più importanti), al mancato concreto avvio, a due anni dalla costituzione della società Acquadrome S.r.l., del progetto concernente la realizzazione, sull'area dell'ex Velodromo Olimpico, della "Città dell'Acqua e del Benessere", alle sopravvenute difficoltà nel reperimento di un acquirente dell'albergo annesso al Nuovo Centro Congressi, con conseguente venir meno di una delle principali fonti di finanziamento dell'opera secondo il *budget* originario, alla mancata approvazione nei tempi previsti, da parte del Comune di Roma, dell'accordo di programma relativo al progetto urbanistico "Centralità Locale Laurentina", essendo a siffatto adempimento risolutivamente condizionato il contratto di compravendita di un terreno edificabile di proprietà della società insistente sull'area interessata da tale progetto, che aveva generato una consistente sopravvenienza attiva nel bilancio 2006.

Nonostante l'impegno profuso dal nuovo Consiglio d'Amministrazione per risolvere le suddette problematicità, nessuna di esse risulta, tuttavia, aver trovato, ad oggi, definitiva soluzione (salvo l'ultima, ancorché - com'era prevedibile - in senso negativo).

Ed infatti, se deve ritenersi senz'altro opportuna - stanti le innumerevoli difficoltà insorte - la decisione di abbandonare l'iniziativa imprenditoriale per la quale era stata costituita la società Acquadrome S.r.l. in favore - d'intesa con il socio di minoranza - di un diverso progetto urbanistico che potrebbe rilevarsi maggiormente redditizio per la società, sta di fatto che, all'attualità, l'*iter* approvativo del nuovo accordo di programma proposto al Comune di Roma, è ancora lontano, per i tempi all'uopo necessari, dall'essere concluso; d'altro canto, le prospettive di alienazione ad un prezzo soddisfacente dell'albergo annesso al Nuovo Centro Congressi non appaiono

rose, essendo andata nuovamente deserta la procedura ad evidenza pubblica per la ricerca di un soggetto interessato all'acquisto del manufatto.

Si è invece concretizzato – come detto - il rischio, nonostante l'estremo tentativo messo in atto dal nuovo *management*, della risoluzione del contratto di compravendita del terreno in zona Laurentina, alla quale circostanza è esclusivamente imputabile – come questa Corte non ha mancato di osservare in occasione della scorsa relazione - la chiusura in perdita dell'esercizio all'esame, che è ammontata a 16,328 milioni di euro nel bilancio consolidato, e a 12,656 milioni di euro, nel bilancio della capogruppo.

Ed invero, i risultati della gestione caratteristica evidenziano, al contrario, un sensibile miglioramento del margine operativo lordo rispetto all'esercizio precedente (+21,90% per la capogruppo e +13,17% a livello consolidato).

Tale positivo risultato è dovuto all'effetto congiunto, da un lato, del maggior volume dei ricavi (+ 3,78% per la capogruppo e + 4,26%, a livello consolidato) e, tra questi, principalmente, di quelli provenienti dalla locazione duratura a terzi di immobili di proprietà, che costituisce il *core business* aziendale (+8%), e, dall'altro, della sensibile diminuzione dei costi operativi e del personale.

I primi, infatti, si sono ridotti del 15,18% nel bilancio d'esercizio della capogruppo e del 40,71% in quello consolidato, mentre i secondi, hanno registrato, rispettivamente, una flessione (ove considerati al netto degli incentivi all'esodo e degli oneri relativi al personale distaccato) dell'8,51 e del 4,10%.

Sebbene il consistente abbattimento dei costi per consumi e servizi esterni a livello consolidato sia imputabile, per la maggior parte, al cospicuo decremento degli oneri relativi alla realizzazione dell'albergo annesso al nuovo Centro Congressi, a causa della ricordata mancata individuazione di un possibile acquirente, merita, nondimeno, di essere evidenziato che alla loro complessiva riduzione ha anche contribuito la politica di razionalizzazione messa in atto dai nuovi amministratori nello scorcio dell'anno, che ha consentito di ottenere considerevoli risparmi in molti centri di costo.

La sensibile flessione del costo del personale è, invece, imputabile, per la gran parte (essendo pressoché rimasta invariata la consistenza numerica) all'accordo raggiunto dal nuovo *management* con la rappresentanza sindacale aziendale in ordine alla non attribuzione del premio di produzione al personale impiegatizio.

Per ciò che concerne l'onere per collaborazioni esterne, si registra un andamento di segno opposto nei due bilanci: in quello consolidato, infatti, tale voce di costo ha evidenziato una flessione rispetto al dato del 2008 sia in termini assoluti (-13,31%) sia in termini di incidenza percentuale rispetto al totale dei costi della produzione

(-0,52%), mentre nel bilancio d'esercizio - dopo la sensibile riduzione del 2008 (-47,96%) - si assiste nuovamente ad un aumento (+14,49%), che non ha, tuttavia, comportato un corrispondente incremento del relativo valore percentuale sull'importo complessivo dei costi, risultando, anzi, questo, in leggera diminuzione rispetto al dato del precedente esercizio (-0,16%).

Al riguardo, la Corte, pur tenendo conto che il ricorso alle consulenze esterne trova giustificazione nella particolare complessità, sotto il profilo tecnico, amministrativo e legale delle procedure relative alla pianificazione e alla gestione degli interventi di cui si è riferito al precedente paragrafo 4, caratterizzati da un elevato livello tecnologico e da un altrettanto consistente rilievo economico, non può che ribadire la raccomandazione, già formulata in occasione delle precedenti relazioni, circa l'esigenza di limitare il ricorso alle prestazioni di professionisti esterni ai casi in cui vi sia una reale esigenza che trascenda le possibilità operative della struttura societaria, in conformità alle disposizioni di contenimento della spesa nella soggetta materia desumibili dalle ultime leggi finanziarie e in osservanza del generale principio della corretta gestione delle risorse disponibili, secondo criteri di efficienza, efficacia ed economicità.

In definitiva, può affermarsi che il risultato negativo dell'esercizio è stato esclusivamente determinato dai riflessi di ordine finanziario e patrimoniale conseguenti al fallimento dell'operazione straordinaria immobiliare conclusa nel 2006 nella prospettiva dell'approvazione dell'accordo di programma "Località Centrale della Laurentina", senza che ad esso abbia, dunque, in alcun modo concorso l'andamento della gestione caratteristica, che ha, invece, generato apprezzabili e crescenti margini di redditività.

Siffatta conclusione, risulta, peraltro, confermata dalla circostanza che nel 2010, nel quale non sono state registrate partite straordinarie negative, il bilancio d'esercizio dovrebbe tornare, alla luce dei dati disponibili all'attualità, a chiudersi in utile per un importo che si aggira, prima delle imposte, a poco più di 9,8 milioni di euro. Per effetto delle perdite realizzate nell'esercizio all'esame, tuttavia, si è determinata anche una discreta riduzione del valore del patrimonio netto che è passato, a livello consolidato, da 694,279 a 677,951 milioni di euro (-2,35%) e, per la capogruppo, da 706,067 a 693,411 milioni di euro (-1,79%).

Quanto alle altre poste della situazione patrimoniale passiva, si assiste ad un consistente incremento della situazione debitoria complessiva della capogruppo (+11,35%) determinata, fondamentalmente, dal crescente indebitamento nei confronti delle banche (61,742 milioni di euro, con un aumento del 13,72% rispetto al

2008 e del 103,74% con riferimento al 2007), cui si è fatto sempre più frequente ricorso per finanziare il notevole volume degli investimenti realizzati dalla società negli ultimi anni, ancorché l'indebitamento finanziario netto abbia registrato un miglioramento (passando da 55,530 a 50,471 milioni di euro), grazie ad una più accorta gestione operativa realizzatasi nell'ultimo periodo dell'esercizio che ha determinato una maggiore consistenza di disponibilità finanziarie rispetto al 2008.

Va, tuttavia, segnalato che agli inizi del secondo semestre del 2010, si è proceduto ad una completa ristrutturazione di tale debito (che nel frattempo si è ridotto, alla stessa data, a circa 58,793 milioni di euro), mediante la sua trasformazione in debito "a lungo", laddove, in precedenza, trattavasi, principalmente (per oltre il 92%), di debito "a breve" (soprattutto scoperti di conto corrente).

Si evidenzia, altresì, un notevole aumento dell'appostamento del Fondo per rischi ed oneri (+55,60%), dovuto essenzialmente all'istituzione del nuovo "Fondo Rischi Laurentina", per far fronte agli oneri correlati alla restituzione all'acquirente del terreno insistente nell'area dell'omonima urbanizzazione della prima rata di prezzo versata, per effetto della già richiamata risoluzione del relativo contratto di compravendita.

Per ciò che concerne l'attivo patrimoniale, si registra l'aumento complessivo delle immobilizzazioni (+1,37% circa), per effetto, soprattutto, dell'incremento delle immobilizzazioni materiali, che hanno riguardato essenzialmente spese relative alla ristrutturazione di immobili di proprietà (a livello consolidato, invece, l'aumento è stato più consistente, essendo state computate anche le spese, pari ad oltre 35 milioni di euro, sostenute nell'anno per la costruzione del Nuovo Centro Congressi).

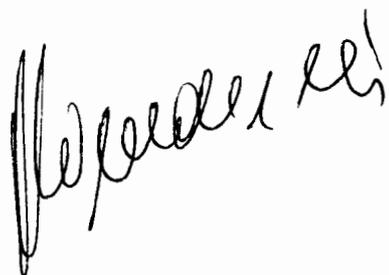
Si evidenzia, invece, un rilevante decremento dell'attivo circolante (- 11,62%), dovuto essenzialmente alla notevole diminuzione (-21,76%) del valore dei crediti - e tra questi, soprattutto, di quelli "verso altri" (passati da 38,554 milioni di euro circa a 24,512 milioni di euro circa, con un riduzione pari al 36,42), che è stato compensato solo parzialmente dal sopra citato aumento delle disponibilità finanziarie a breve, passate da € 761.577 a € 6.114.933.

Tale scostamento nel volume dei crediti è imputabile anch'esso, per la gran parte, alla svalutazione del credito (pari a 14,345 milioni di euro) conseguente al mancato buon esito dall'operazione di alienazione immobiliare effettuata nel 2006, nella prospettiva dell'imminente approvazione dell'accordo di programma relativo al programma urbanistico "Centralità Locale della Laurentina".

Per effetto dei sopra illustrati fattori, si è determinato un significativo peggioramento del dato relativo al capitale d'esercizio, sia a livello consolidato, dove

ha assunto valore negativo (- € 51,388 milioni circa) a fronte di quello positivo (1,525 milioni di euro) del 2008, sia con riguardo alla capogruppo. dove, pur rimanendo positivo (24.000 euro circa), si è quasi azzerato rispetto al risultato del 2008 (20,885 milioni di euro), con conseguente peggioramento del dato relativo al capitale investito netto e alla relativa percentuale di copertura con capitale proprio.

Alla luce delle riferite risultanze, la Corte - pur prendendo atto delle azioni intraprese dai nuovi Amministratori al fine del contenimento dei costi operativi, nonché della riduzione e della ristrutturazione del debito verso il sistema bancario e, più in generale, del miglioramento dell'esposizione finanziaria - ritiene, comunque, di dover raccomandare la massima e costante attenzione nella politica degli investimenti, che deve necessariamente essere attuata tenendo conto delle effettive compatibilità di bilancio, al fine di evitare possibili squilibri di ordine finanziario e gestionale.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "W. P. ...". The signature is written in a cursive style and is located in the lower-left quadrant of the page.

PAGINA BIANCA

EUR Spa

BILANCIO D'ESERCIZIO 2009

PAGINA BIANCA

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

PAGINA BIANCA



Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la CCIAA di Roma. Autorizzata con provvedimento prot. n° 204354/01 del 06.12.2001 del Ministero Finanze - Dip. delle Entrate Ufficio delle Entrate di Roma



VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA DI EUR S.p.A.

L'anno duemiladieci, il giorno ventinove del mese di aprile, in Roma, Via Ciro il Grande 16, alle ore 15.35, si è tenuta, in seconda convocazione, essendo andata deserta la prima, l'Assemblea ordinaria della Società EUR S.p.A. per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. **Esame ed Approvazione Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2009 nonché sottoposizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2009: deliberazioni inerenti e conseguenti;**
2. **Conferimento dell'incarico di controllo contabile della Società EUR S.p.A. ai sensi dell'art. 24 dello Statuto sociale e determinazione del relativo compenso;**
3. **Varie ed eventuali.**

Assume la presidenza, ai sensi dell'art. 11 dello Statuto sociale, il Dott. Pierluigi Borghini, Presidente del Consiglio di Amministrazione, che chiama a fungere da Segretario l'Avv. Annalisa Luciani, Segretario del Consiglio di Amministrazione della Società, che accetta, coadiuvata dall'Avv. Stefania Chisari.



Il Presidente constata e fa constatare:

- che il capitale sociale è di Euro 645.248.000,00 (seicentoquarantacinquemilioni duecentoquarantotto mila virgola zero zero), interamente sottoscritto e versato ed è suddiviso in n. 6.452.480 (seimilioni quattrocentocinquanta due mila quattrocento tanta) azioni del valore nominale di Euro 100,00 (cento virgola zero zero) cadauna;
- che è presente il "Ministero dell'Economia e delle Finanze", con sede in Roma, Via XX Settembre n. 97, codice fiscale 80226750588, titolare di n. 5.807.232 (cinquemilioni ottocento settemila duecento trentadue) azioni, del valore nominale di Euro 580.723.200,00, rappresentative del 90% (novanta per cento) del capitale sociale, nella persona del Dott. Domenico Iannotta, nato a Napoli il 31.12.1971, giusta delega rilasciata in data 28 aprile 2010, Prot. n. 34838;
- che è presente il "Comune di Roma", con sede in Piazza del Campidoglio n. 1, codice fiscale n. 02438750586, titolare di n. 645.248 (seicentoquarantacinquemiladuecentoquarantotto) azioni, del valore nominale di Euro 64.524.800,00, rappresentative del 10% (dieci per cento) del capitale



sociale, nella persona del Dott. Luca Maniaci, nato a Roma il 31.01.1963, giusta delega rilasciata il 28 aprile 2010, Prot. n. 28492;

- che sono presenti e legittimati ad intervenire i due soci titolari di n. 6.452.480 azioni, rappresentative dell'intero capitale sociale;
- che è presente il Consiglio di Amministrazione nelle persone dell'Ing. Riccardo Mancini, del Dott. Luigi Lausi, del Dott. Roberto Sergio, oltre al Presidente;
- che è presente il Collegio Sindacale nella persona del Dott. Alessandro Alessandrini, Sindaco effettivo;
- che è presente il Consigliere delegato della Corte dei Conti, Dott. Francesco Paolo Romanelli;
- che le deleghe, lette e riscontrate regolari, vengono acquisite agli atti sociali;
- che i soci hanno provveduto al deposito delle azioni ai fini della partecipazione alla presente assemblea ai sensi dell'art. 10 dello Statuto sociale;
- che l'Assemblea è stata regolarmente convocata mediante avviso pubblicato, ai sensi dell'art.8, comma 1 dello Statuto sociale, sul quotidiano Il Sole 24 Ore - Finanza e Mercati - del giorno 3 aprile 2010 n. 92;
- che la prima convocazione, fissata per il giorno ventisette aprile 2010 alle ore 15.00, è andata deserta.



Il Presidente, dunque, dopo aver rilevato e fatto rilevare che l'Assemblea è validamente costituita ed atta a deliberare, dichiara aperta la seduta.

Sul primo punto all'Ordine del Giorno, "Esame ed Approvazione Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2009 nonché sottoposizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2009: deliberazioni inerenti e conseguenti", il Presidente rammenta che è stata inviata agli Azionisti prima d'oggi la seguente documentazione:

- Relazione sulla Gestione d'esercizio e consolidata
- Bilancio consolidato
- Nota integrativa consolidata
- Allegati al bilancio consolidato
- Bilancio EUR S.p.A.
- Nota integrativa EUR S.p.A.
- Allegati al bilancio EUR S.p.A.
- Relazioni della KPMG S.p.A.
- Relazioni del Collegio Sindacale.

Il Presidente illustra i principali contenuti della Relazione sulla Gestione al 31 dicembre 2009, depositata in atti.



Illustra, in particolare, le principali attività svolte da questo Consiglio.

Esprime il proprio ringraziamento a tutti i colleghi del Consiglio di Amministrazione per l'attività svolta e per il prezioso contributo fornito alle attività di gestione della Società.

Chiede, quindi, 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 approvano.

Il Presidente chiede, altresì, agli Azionisti di esentare il rappresentante del Collegio Sindacale, Dott. Alessandro Alessandrini, dalla lettura della Relazione del Collegio Sindacale al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2009, che si allega al presente verbale sotto la lettera "B" e che è stata tempestivamente depositata presso la sede sociale.

Gli Azionisti approvano.



Il Presidente, inoltre, chiede agli Azionisti di essere esentato dalla lettura della Relazione della società di revisione redatta 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 approvano.

Il Presidente ricorda che il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 30 marzo 2010, ha approvato il progetto di bilancio 2009 ed il bilancio consolidato.

Il Presidente, quindi, sottopone, in conformità a quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 30 marzo 2010, all'approvazione dell'Assemblea:

- il bilancio per l'esercizio 2009;
- il rinvio a nuovo della perdita d'esercizio, pari ad euro 12.656.084 (dodicimilioneicentocinquantaseimilaottantaquattro).

A questo punto chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze, il quale,

- preso atto della relazione degli amministratori sulla gestione;



- tenuto conto della Relazione del Collegio Sindacale al bilancio al 31.12.2009 redatta ai sensi dell'art. 2429 c.c., della relazione redatta dalla società di revisione KPMG S.p.A. ai sensi dell'art. 2409 ter c.c. e dell'attestazione del Dirigente preposto,
- preso atto delle risultanze del bilancio d'esercizio e della proposta del Consiglio di Amministrazione in merito alla destinazione dell'utile,

formula la seguente proposta di deliberazione:

- approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009;
- rinviare a nuovo la perdita d'esercizio, pari ad euro 12.656.084 (dodicimilioneicentocinquantaseimilaottantaquattro).

Chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Comune di Roma, il quale, alla luce della delibera n. 117 adottata dalla Giunta del Comune di Roma in data 28 aprile 2010, preso atto delle risultanze del bilancio d'esercizio, esprime voto favorevole in ordine all'approvazione del bilancio dell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2009 e all'accoglimento della proposta del Consiglio di Amministrazione in merito al rinvio a nuovo della perdita d'esercizio.



Il Presidente, dopo aver verificato che nessun altro chiede la parola, dichiara chiusa la discussione sull'argomento posto al primo punto dell'Ordine del Giorno ed invita, quindi, gli Azionisti a 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 il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009;
- rinviare a nuovo la perdita d'esercizio, pari ad euro 12.656.084 (dodicimilioneicentocinquantaseimilaottantaquattro).

Gli azionisti dichiarano di aver preso atto delle risultanze del bilancio consolidato.

Il Presidente, a nome del Consiglio di Amministrazione, ringrazia gli Azionisti per la delibera adottata.

Prosegue la trattazione dell'ordine del giorno, sul secondo punto, "Conferimento dell'incarico di controllo



contabile della Società EUR S.p.A. ai sensi dell'art. 24 dello Statuto sociale e determinazione del relativo compenso". Il Presidente riferisce che con l'approvazione, da parte dell'Assemblea, del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2009 viene a scadere l'incarico conferito in data 7 maggio 2007 alla società di revisione KPMG S.p.A. e che occorre, quindi, procedere al conferimento di un nuovo incarico. Passa quindi la parola al Sindaco Alessandro Alessandrini il quale rende noto che, in conformità a quanto previsto dal D. Lgs. n. 39/2010, il Collegio Sindacale ha proceduto a confrontare le offerte pervenute e che, all'esito dell'esame, è stata individuata quale migliore offerta quella presentata dalla società di revisione KPMG S.p.A.. Procede, quindi, ad illustrare le motivazioni che hanno indotto il Collegio Sindacale a tale scelta, specificate nella proposta motivata presentata il 14 aprile 2010, in precedenza inviata agli Azionisti, che si allega al presente verbale sotto la lettera "D". Evidenzia che l'offerta della KPMG S.p.A. presenta la migliore combinazione dei fattori tecnici e di quelli economici, fornendo una idonea garanzia di qualità per EUR S.p.A. ed i suoi Azionisti, nonché indubbi vantaggi derivanti dal mantenimento della continuità nel rapporto fra revisore ed EUR S.p.A. in considerazione dell'approfondita



conoscenza dell'attività della Società maturata da detto revisore.

A questo punto, il Presidente propone, quindi, di assumere la seguente delibera:

"L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti di EUR S.p.A., su proposta motivata del Collegio Sindacale, esaminata tale proposta,

delibera:

1. di conferire alla società di revisione KPMG S.p.A., relativamente a ciascun anno del triennio 2010-2012, l'incarico per:
 - la revisione contabile del bilancio d'esercizio;
 - l'attività di verifica avente ad oggetto la regolare tenuta della contabilità e la corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili;
 - revisione contabile del bilancio consolidato;
 - revisione contabile limitata alla relazione semestrale consolidata;
2. di fissare il relativo compenso per il triennio 2010-2012 in complessivi euro 264.000, oltre IVA e adeguamenti ISTAT,

posto al secondo punto dell'Ordine del Giorno" e mette in votazione la delibera proposta.



All'esito della votazione, espressa per alzata di mano, con il voto favorevole del rappresentante del Ministero dell'Economia e delle Finanze, Dott. Domenico Iannotta, e del rappresentante del Comune di Roma, Dott. Luca Maniaci, dichiara approvata all'unanimità la delibera proposta.

Il Presidente, a nome del Consiglio di Amministrazione, ringrazia gli Azionisti per il contributo offerto per l'approvazione della delibera in questione.

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 15.50.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

PAGINA BIANCA

**RELAZIONE
DEL COLLEGIO SINDACALE**

PAGINA BIANCA

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la CCIAA di Roma. Autorizzata con provvedimento prot. n° 204354/01 del 06.12.2001 del Ministero Finanze - Dip. delle Entrate Ufficio delle Entrate di Roma

EUR S.p.A.**Sede legale Roma – Largo Virgilio Testa, 23****Capitale sociale € 645.248.000,00 interamente versato****Numero Registro Imprese 106282/2000 - Numero R.E.A. 943510****Codice fiscale 80045870583 - Partita Iva 02117131009****RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE****AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31/12/2009**

Signori Azionisti,

Il Collegio Sindacale dell'Eur S.p.A., ha preso in esame il bilancio consolidato del gruppo Eur S.p.A., costituito da: Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa, nonché la Relazione sulla gestione.

Il consolidato al 31 dicembre 2009, presenta le seguenti risultanze principali:

Perdite di pertinenza del gruppo	(16.328) ml/Euro
Patrimonio netto di pertinenza del gruppo	
al netto del risultato dell'esercizio	677.951 ml/Euro
Attivo patrimoniale consolidato	889.179 ml/Euro
Passività consolidate	889.179 ml/Euro

Lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa appaiono conformi alle disposizioni del decreto legislativo n. 127/1991 ed a corretti principi contabili.

Eseguiti i controlli ritenuti necessari, il Collegio attesta che i criteri di valutazione seguiti per la formazione del bilancio consolidato coincidono sostanzialmente con quelli della Capogruppo coerenti con i principi di prudenza, di cautela e di corretta determinazione del risultato economico.

Il metodo di consolidamento, così come illustrato nella nota integrativa, è stato correttamente applicato.

Per quanto di nostra competenza, riteniamo di sottoporre alla Vostra attenzione che:

- l'area di consolidamento include la società Eur Congressi Srl, così come previsto all'art. 26 del D. Lgs. n° 127/91;
- la data di riferimento del bilancio della società inclusa nell'area di consolidamento coincide con quella del bilancio della Capogruppo.

Vi attestiamo che i valori che figurano nel bilancio consolidato corrispondono alle risultanze contabili della Capogruppo ed alle informazioni trasmesse dalla società controllata.

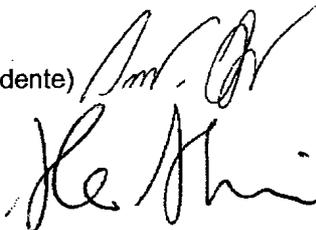
Roma, 07 aprile 2010

Il Collegio Sindacale

Dott. Antonio Mastrapasqua (Presidente)

Dott. Nicandro Mancini

Dott. Alessandro Alessandrini



Il sottoscritto Amministratore dichiara che il presente documento informatico è conforme a quanto trascritto e sottoscritto sui libri sociali della società

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AL BILANCIO CONSOLIDATO**

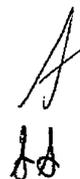
PAGINA BIANCA

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la CCIAA di Roma. Autorizzata con provvedimento prot. n° 204354/01 del 06.12.2001 del Ministero Finanze - Dip. delle Entrate Ufficio delle Entrate di Roma

EUR S.p.A.**Sede legale Roma – Largo Virgilio Testa, 23****Capitale sociale € 645.248.000,00 interamente versato****Numero Registro Imprese 80045870583 - Numero R.E.A. 943510****Codice fiscale 80045870583 - Partita Iva 02117131009****Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea dei Soci ai
sensi dell'art. 2429 del Codice Civile****al bilancio chiuso al 31 dicembre 2009**

Signori Azionisti della Eur Spa,

1. L'attività di controllo contabile, ai sensi dell'articolo 2409-bis e seguenti del Codice Civile, è stata svolta da KPMG SpA, Società di Revisione iscritta nel registro istituito presso il Ministero della Giustizia, incaricata dall'assemblea dei Soci del 07 maggio 2007.
2. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2009 abbiamo svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge. Mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, dall'esame della documentazione trasmessaci e dall'esame del libro del Controllo Contabile, abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della società, del sistema di controllo interno, del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, nonché sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate al fine dell'adempimento degli obblighi di comunicazione.
3. Nel corso dell'esercizio, abbiamo partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dagli amministratori sull'andamento della gestione sociale.
4. Il Collegio Sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e / o inusuali, comprese quelle effettuate con parti correlate o infragruppo; con riferimento a tali operazioni, sono state fornite al Collegio Sindacale informazioni atte a descriverle e rappresentarle nella loro configurazione essenziale.



5. La Società di Revisione ha informato il Collegio Sindacale che intende rilasciare relazione ai sensi dell'art. 2409-ter del Codice Civile, in cui attesta che il bilancio d'esercizio al 31/12/2009 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Vostra Società.
6. Non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile.
7. Al Collegio Sindacale non sono pervenuti esposti.
8. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2009 la Vostra società non ha conferito alla Società di Revisione incarichi diversi dall'attività di controllo contabile ai sensi di legge.
9. Il Collegio Sindacale ha espresso parere favorevole alla nomina del nuovo Dirigente Preposto nella persona del Dott. Nicola Colombini avvenuta in data 23/10/2009.
10. Il Collegio Sindacale ha accertato, tramite verifiche dirette e informazioni assunte presso la società di revisione, l'osservanza delle norme di legge inerenti la formazione e l'impostazione del bilancio d'esercizio della Società e della relazione sulla gestione a corredo dello stesso. Inoltre, il Collegio Sindacale ha esaminato i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio presentato per accertarne la rispondenza alle prescrizioni di legge e alle condizioni economico-aziendali.

Il Collegio Sindacale conferma che gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, quarto comma, del Codice Civile.

11. Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato d'esercizio negativo di Euro 12.656.084 e si riassume nei seguenti valori:



STATO PATRIMONIALE**ATTIVO**

IMMOBILIZZAZIONI:	
- immateriali	284.224
- materiali	644.051.511
- finanziarie	105.991.983
Totale immobilizzazioni	750.327.718
CIRCOLANTE:	
- crediti	57.386.257
- disponibilità liquide	6.114.933
Totale circolante	63.501.190
RATEI E RISCONTI	44.345
TOTALE ATTIVITÀ	813.873.253

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO:	
- capitale sociale	645.248.000
- riserva legale	3.995.182
- altre riserve	56.824.774
- perdita d'esercizio	(12.656.084)
Totale patrimonio netto	693.411.872
FONDI PER RISCHI ED ONERI	8.126.932
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	1.312.984
DEBITI	98.255.446
RATEI E RISCONTI	12.766.019
TOTALE PASSIVITÀ	813.873.253

La perdita d'esercizio di € 12.656.084 trova riscontro nel conto economico che in sintesi espone i seguenti risultati:

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	43.708.063
Costi della produzione	(52.095.228)
Differenza tra valore e costi della produzione	(8.387.165)
Proventi e oneri finanziari	(1.720.818)
Proventi e oneri straordinari	(1.831.299)
Totale risultato prima delle imposte	(11.939.282)
Imposte sul reddito dell'esercizio	716.802
PERDITA D'ESERCIZIO	(12.656.084)

I conti d'ordine ammontano a € 113.547.761

12. Il Collegio ha verificato che gli amministratori non hanno proceduto alla rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi della legge n. 342/2000 (provvedimento proposto dalla legge 266/2005).
13. Il Collegio Sindacale ha preso atto, in relazione alla realizzazione e gestione del Sistema Congressuale dell' Eur, affidata alla controllata Eur Congressi Srl, che nel corso delle attività si è reso necessario procedere a modifiche progettuali sia per tenere conto di fenomeni geotecnici e idraulici del terreno di sedime imprevisi sia per ottimizzare la configurazione dell'albergo ai fini della procedura di vendita. Nel mese di ottobre 2009, su proposta del Direttore dei Lavori, considerati i ritardi nell'esecuzione delle opere di contenimento del terreno, il Responsabile del Procedimento ha riconosciuto una proroga di sei mesi del termine di ultimazione dei lavori. Il termine è quindi stato posticipato al 31 ottobre 2011. Inoltre, in data 10 febbraio 2010 il Consiglio di Amministrazione di Eur SpA ha deliberato la costituzione, avvenuta in data 09 marzo 2010 di una nuova società denominata Eur Congressi Roma Srl con capitale sociale interamente detenuto da Eur SpA, alla quale verrà conferita l'attività di gestione congressuale con conferimento del ramo di azienda che si occupa di tale attività. Successivamente si procederà alla fusione per incorporazione della Eur Congressi Srl, rappresentata dal solo Ramo Costruzione Nuovo Centro Congressi in Eur SpA.
14. Il Collegio Sindacale ha preso atto che in data 25 luglio 2009 è stato emesso il Decreto di archiviazione delle indagini avviate il 13 agosto 2007 in merito alla legittimità o meno dell'avvio della demolizione tramite DIA degli edifici dell'area ex velodromo.
15. Il Collegio Sindacale si è tenuto in contatto con la Società di Revisione, nel corso dei vari colloqui non sono emersi aspetti rilevanti per i quali si sia reso necessario procedere con specifici approfondimenti né l'esistenza di fatti censurabili.
16. Dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.
17. Il Collegio ha rilevato che il bilancio d'esercizio è formato in conformità alle norme che lo regolano ed ha riscontrato completezza e adeguatezza delle informazioni
18. fornite dal Consiglio di Amministrazione nelle proprie relazioni, nonché coerenza di esse con i dati di bilancio.



19. In relazione alla stipula del contratto di compravendita del terreno sito in Via di Vigna Murata angolo Via Colle della Strega avvenuto in data 22 dicembre 2006 si precisa quanto segue. Il contratto di compravendita era stato sottoposto alla condizione risolutiva della stipula della Convenzione tra la parte acquirente ed il Comune di Roma entro 24 mesi dalla data dell'atto stesso. Nel bilancio al 31 dicembre 2006 tale transazione aveva prodotto i suoi effetti giuridici e contabili, in quanto la possibilità che non si giungesse alla stipula della Convenzione era ritenuta di entità trascurabile. Pertanto nel bilancio era stata rilevata una plusvalenza di € 17.077 migliaia corrispondente al corrispettivo totale pattuito in quanto il valore del terreno oggetto di compravendita non era stato rilevato in sede peritale nel bilancio della Società'.

Il contratto di compravendita e' stato inoltre oggetto di due proroghe che hanno spostato la scadenza del verificarsi di tale condizione alla data del 31 maggio 2010. E' stato allo stesso tempo riconosciuto alla controparte il diritto di recedere dalla compravendita entro la data del 31 marzo 2010, con conseguente obbligo per la società' Eur di restituire le somme già' percepite. Allo stato attuale gli Amministratori non ritengono ragionevolmente ipotizzabile il raggiungimento, nei tempi previsti, della stipula della convenzione di cui sopra e ritengono, a seguito di incontri avvenuti tra le parti, probabile l'esercizio ad opera della controparte del proprio diritto di recesso dal contratto. Gli amministratori, hanno quindi ritenuto opportuno, sulla base di tali elementi, svalutare l'intero credito residuo pari a Euro 14.345 migliaia ed a rilevare un accantonamento a fondo rischi ed oneri per complessivi Euro 2.732 migliaia relativi alla parte del prezzo da restituire alla controparte al netto dell'Iva ritenuta recuperabile.

20. Il Collegio Sindacale ha preso inoltre atto della problematica relativa ai locali ex Picasar soggetti a ristrutturazione per la realizzazione di un ristorante e centro fisioterapico. In data 5 marzo 2009 gli stessi sono stati oggetto di sequestro probatorio da parte dell'unità' Operativa XII Gruppo Polizia Municipale di Roma. In data 6 marzo 2009 e' stata presentata istanza di dissequestro del cantiere al PM, che si e' riservato di decidere previo svolgimento di ulteriori indagini. Il 13 marzo 2009 alla società' e' stata notificato il decreto di convalida di sequestro disposto dal PM il 3 marzo 2009. Si resta in attesa di conoscere la decisione del PM in merito all'istanza di dissequestro.

21. Per quanto precede, il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31/12/2009, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione per la destinazione del risultato dell'esercizio.

Roma, 07 aprile 2010

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Antonio Mastrapasqua (Presidente)



Dott. Nicandro Mancini



Dott. Alessandro Alessandrini

Il sottoscritto Amministratore dichiara che il presente documento informatico è conforme a quanto trascritto e sottoscritto sui libri sociali della società



PAGINA BIANCA

**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ
DI REVISIONE DI APPROVAZIONE
AL BILANCIO DI ESERCIZIO**

PAGINA BIANCA



Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la CCIAA di Roma. Autorizzata con provvedimento prot. n° 204354/01 del 06.12.2001 del Ministero Finanze - Dip. delle Entrate Ufficio delle Entrate di Roma

KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Ettore Petrolini, 2
00197 ROMA RM

Telefono +39 06 809611
Telefax +39 06 8077475
e-mail it-fmauditaly@kpmg.it

Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli Azionisti della
EUR S.p.A.

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo EUR chiuso al 31 dicembre 2009. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della EUR S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale. La responsabilità dei lavori di revisione contabile dei bilanci di alcune società collegate, per quanto riguarda importi delle partecipazioni che rappresentano il 97,7% e l'1% rispettivamente della voce partecipazioni e del totale attivo, è di altri revisori.

La revisione contabile sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2009 è stata svolta in conformità alla normativa vigente nel corso di tale esercizio.

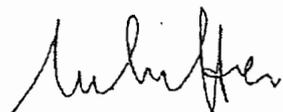
Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 9 aprile 2009.

- 3 A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo EUR al 31 dicembre 2009 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico del Gruppo EUR per l'esercizio chiuso a tale data.

- 4 La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della EUR S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo EUR al 31 dicembre 2009.

Roma, 12 aprile 2010

KPMG S.p.A.



Marco Maffei
Socio

Il sottoscritto Amministratore dichiara che il presente documento informatico è conforme a quanto trascritto e sottoscritto sui libri sociali della società



Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la CCIAA di Roma. Autorizzata con provvedimento prot. n° 204354/01 del 06.12.2001 del Ministero Finanze - Dip. delle Entrate Ufficio delle Entrate di Roma

KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Ettore Petrolini, 2
00197 ROMA RM

Telefono +39 06 809611
Telefax +39 06 8077475
e-mail it-fmaudit@kpmg.it

Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli Azionisti della
EUR S.p.A.

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2009. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della EUR S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale. La responsabilità dei lavori di revisione contabile dei bilanci di alcune società collegate, per quanto riguarda importi delle partecipazioni che rappresentano il 22,4% e il 2,8% rispettivamente della voce partecipazioni e del totale attivo, è di altri revisori.

La revisione contabile sul bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2009 è stata svolta in conformità alla normativa vigente nel corso di tale esercizio.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 9 aprile 2009.

- 3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2009 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della EUR S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.

- 4 Si richiama l'attenzione sull'informativa fornita dagli amministratori nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione sul seguente aspetto.

La Società detiene una partecipazione di controllo e, in ottemperanza alla vigente normativa, ha redatto il bilancio consolidato di Gruppo. Tale bilancio rappresenta un'integrazione del bilancio d'esercizio ai fini di un'adeguata informazione sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società e del Gruppo. Il bilancio consolidato è stato da noi esaminato e lo stesso, con la relativa relazione della società di revisione, viene presentato congiuntamente al bilancio d'esercizio. Gli amministratori indicano in nota integrativa gli effetti dell'eventuale valutazione delle partecipazioni con il metodo del Patrimonio Netto.

- 5 La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della EUR S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2009.

Roma, 12 aprile 2010

KPMG S.p.A.



Marco Maffei
Socio

Il sottoscritto Amministratore dichiara che il presente documento informatico è conforme a quanto trascritto e sottoscritto sui libri sociali della società

BILANCIO CONSUNTIVO

PAGINA BIANCA

BILANCIO CONSOLIDATO E D'ESERCIZIO AL 31.12.2009

- Relazione sulla gestione
- Bilancio consolidato al 31.12.2009
- Nota integrativa al bilancio consolidato
- Allegati al bilancio consolidato
- Bilancio Eur S.p.A. al 31.12.2009
- Nota integrativa al bilancio Eur S.p.A.
- Allegati al bilancio d'esercizio

PAGINA BIANCA

EUR S.p.A.

Reg. Imp. 80045870583

Rea 943510

EUR S.P.A.**C.F. 80045870583 – P.I. 02117131009**

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

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ANNO 2009**Premessa**

La presente relazione sulla gestione dell'esercizio 2009 è stata predisposta dagli Amministratori in accompagnamento al bilancio d'esercizio e al bilancio consolidato chiusi al 31 dicembre 2009, conformemente a quanto previsto dall'art. 100 comma 1 – ter del D. Lgs. 209/2005 così come modificato dall'art. 1 comma 2 bis del D. Lgs. 32/2007.

Il contenuto della presente relazione è conforme a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile.

L'esercizio 2009 si è chiuso, a livello consolidato, con una perdita d'esercizio pari a 16,3 milioni di euro.

Per quanto riguarda la Capogruppo EUR S.p.A. l'esercizio 2009 si chiude con una perdita d'esercizio, al netto delle imposte, pari a circa 12,7 milioni di euro.

1. Struttura ed attività del Gruppo

L'attività del Gruppo 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), nonché quelli relativi alla realizzazione dei grandi progetti di sviluppo (Nuovo Centro Congressi, riqualificazione del complesso immobiliare "ex Velodromo Olimpico").

A tal proposito, si ricorda che EUR S.p.A., oltre a possedere il controllo (100%) della "Eur Congressi s.r.l.", costituita a fine dicembre 2006, funzionale alla realizzazione e alla gestione del sistema congressuale del quartiere EUR di Roma, detiene inoltre una partecipazione del 49% nella "Aquadrome S.r.l." che ha l'obiettivo di procedere alla riqualificazione del complesso immobiliare denominato "ex Velodromo Olimpico". Per maggiori dettagli (e per lo sviluppo delle vicende societarie legate ad altre iniziative di diversificazione del business) si rinvia a quanto descritto nella

presente relazione negli specifici paragrafi e nei fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

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

2. Condizioni operative e sviluppi futuri

Attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare

Con riferimento alle attività di **valorizzazione del patrimonio immobiliare** e ai conseguenti **investimenti** da realizzare, si segnalano qui di seguito le principali iniziative realizzate e/o in corso di realizzazione:

Valorizzazione aree Ex Velodromo Olimpico

Le gravi condizioni strutturali dell'impianto del velodromo olimpico, che ne hanno causato l'abbandono e il degrado sin dai primi anni '70, hanno portato la Società ad avviare e concludere un Accordo di Programma con il Comune di Roma e la Regione Lazio per la valorizzazione del sito. Tale Accordo di Programma, approvato nel 2007, prevedeva la demolizione dell'impianto, completata a luglio 2009.

Contestualmente, la Società ha individuato tramite procedura ad evidenza pubblica, il gruppo Condotte quale partner nello sviluppo dell'iniziativa. A tal proposito, il 6 dicembre 2007 è stata costituita la società "Aquadrome", alla quale è stato conferito il compendio immobiliare costituito dalle aree individuate nell'Accordo di Programma, ed il 14 dicembre 2007 il gruppo Condotte ha acquisito il 51% delle quote di Aquadrome.

Tra il 2007 e il 2008 si sono concluse le procedure relative al concorso internazionale di progettazione, previsto nell'Accordo di Programma.

Con sentenza del 9 marzo 2009 la Sezione Terza Bis del TAR Lazio ha accolto il ricorso proposto dal "raggruppamento Leonardo" avverso i provvedimenti di sua esclusione dal concorso di progettazione "Città dell'Acqua e del benessere" indetto da EUR S.p.A., nonché avverso l'aggiudicazione in favore del "raggruppamento Teching".

A seguito delle ripetute richieste dei comitati di quartiere, contrari alla realizzazione di un complesso multifunzionale come previsto dall'Accordo di Programma, e del mutato scenario del mercato immobiliare, la Società, in accordo con il socio Condotte, ha avviato una proposta all'Amministrazione Comunale per modificare i contenuti del Programma, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso. In particolare, la nuova proposta prevede un forte alleggerimento delle cubature nell'area dell'ex impianto a favore di un ampio parco e servizi

pubblici, e la realizzazione di maggiore cubatura a destinazione residenziale nell'area tra via della Grande Muraglia e viale Oceano Pacifico.

Il perseguimento della nuova proposta all'Amministrazione Comunale comporterà conseguentemente una revisione dei patti parasociali con il socio Condotte e una rivisitazione delle condizioni previste dal contratto originario di vendita della partecipazione in Aquadrome con particolare riferimento sia al superamento della prescrizione relativa al concorso internazionale di progettazione, a favore di una progettazione interna, sia alle tempistiche di pagamento del prezzo originalmente convenuto per la vendita.

A tal proposito si ricorda infatti che il contratto di cessione della partecipazione in oggetto prevede la possibilità di esercizio del diritto di recesso da parte del Gruppo Condotte esercitabile entro un mese dal verificarsi della condizione di mancato ottenimento dei titoli abilitativi del nuovo complesso al 30 settembre 2010. Il pagamento del corrispettivo residuo della cessione della partecipazione da parte di Condotte Velodromo (pari ad euro 21.114 migliaia) è subordinato al verificarsi della suddetta condizione.

Il nuovo Consiglio di Amministrazione, dalla data del suo insediamento ha, a tal riguardo, effettuato una serie di incontri con la controparte volti alla ridefinizione di tali accordi, al fine di arrivare comunque ad accorciare i tempi d'incasso del credito derivante dalla suddetta cessione della partecipazione e di valorizzare maggiormente l'interesse pubblico.

Con riferimento alle indagini avviate a carico degli ex Amministratori della controllante per le vicende connesse alla demolizione dell'ex Velodromo, si rammenta che il Giudice per le Indagini preliminari in data 24 luglio 2008 aveva rigettato la richiesta di applicazione della misura cautelare del sequestro preventivo dell'area formulata dal PM "per mancata individuazione di una condotta concretizzante la commissione di un reato". In data 25 luglio 2009 è stato emesso il Decreto di archiviazione delle indagini avviate il 13 agosto 2007 in merito alla legittimità o meno dell'avvio della demolizione tramite DIA degli edifici dell'area ex Velodromo.

Nuovo Centro Congressi

Il Nuovo Centro Congressi inizialmente si sarebbe dovuto costruire e gestire attraverso un soggetto qualificato, per la cui individuazione è stata espletata nel 2002 una gara di concessione di lavori pubblici. Il soggetto individuato non è stato in grado di completare la fase progettuale e conseguentemente nel dicembre 2005 ha concluso il rapporto con EUR S.p.A. attraverso un accordo transattivo. Successivamente il Comune di Roma ha confermato EUR S.p.A. quale attuatore diretto della costruzione del Nuovo Centro Congressi, attraverso il reperimento di proprie risorse finanziarie, oltre gli stanziamenti di cofinanziamento pubblico concessi a valere sulla legge per Roma Capitale.

EUR S.p.A., al fine della realizzazione e gestione dell'opera, ha costituito — a fine 2006 - una società veicolo interamente controllata, EUR Congressi S.r.l., alla quale ha conferito il terreno di sedime dell'opera e tutto il ramo d'azienda di costruzione e gestione del sistema congressuale.

Il Comune di Roma con Determinazione Dirigenziale n° 2409 del 24 dicembre 2008 ha preso atto della costituzione della Società Eur Congressi S.r.l. e del trasferimento alla stessa dell'onere di realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

Stato di avanzamento dei lavori

I lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi sono iniziati il 1° febbraio 2008, e nel corso delle attività si è reso necessario procedere a delle modifiche progettuali sia per tenere conto di fenomeni geotecnici e idraulici del terreno di sedime imprevisti nonché per ottimizzare la configurazione dell'albergo ai fini della procedura di vendita. Conseguentemente ad aprile del 2008 è stata approvata una prima perizia di variante per la modifica del sistema di contenimento dei terreni di scavo, mentre una seconda perizia di variante motivata principalmente per le ottimizzazioni dell'albergo è stata approvata a fine gennaio 2009.

Ad ottobre 2009 l'Impresa appaltatrice ha presentato, ai sensi del combinato disposto dell'art.132 co.3 II° periodo D. Lgs. 163/2006 e dell'art.11 D.M. LL.PP. 145/2000, una proposta di perizia di variante tecnica relativa alle opere strutturali del Nuovo Centro Congressi e dell'albergo che ha previsto miglioramenti delle opere strutturali ai fini della risposta sismica. La Società ha approvato la perizia di variante, con una diminuzione dell'importo dei lavori di netti € 18.013,33 rispetto al corrispettivo contrattuale.

Il quadro economico a seguito delle due perizie di variante è stato pertanto adeguato mantenendo inalterato il totale complessivo stanziato di € 323.280.052,67 IVA e somme a disposizione comprese. La data finale per l'ultimazione dei lavori, per effetto della seconda perizia di variante, è stata ridefinita dal termine originario del 2 dicembre 2010 al 2 maggio 2011.

Lo stato di avanzamento dei lavori maturato a tutto il 31 dicembre 2009 è pari ad € 62.260.980,55 IVA compresa.

Lo stato di avanzamento in corso dei lavori riguarda il completamento dei portali in acciaio della Teca e si sta procedendo alla realizzazione dell'elevato dell'albergo.

Ad ottobre 2009, su proposta del Direttore dei Lavori, considerati i ritardi nell'esecuzione delle opere di contenimento del terreno a ridosso di viale Shakespeare per cause impreviste geologiche e geotecniche, il Responsabile del Procedimento ha riconosciuto una proroga di mesi 6 del termine di ultimazione dei lavori.

In conseguenza di tale proroga, il nuovo termine di ultimazione dei lavori è stato rideterminato al 31 ottobre 2011.

L'affidamento dei servizi di ingegneria per il collaudo tecnico amministrativo

Eur S.p.A. ha provveduto a richiedere al Ministero delle Infrastrutture e Trasporti ed al Comune di Roma, in qualità di Amministrazioni finanziatrici, una rosa di candidati cui affidare l'incarico di

collaudatore tecnico amministrativo previa verifica della ricorrenza dei requisiti richiesti secondo i criteri stabiliti dalla normativa vigente.

Si è pertanto costituita la Commissione di Collaudo in corso d'opera del Nuovo Centro Congressi i cui membri sono i seguenti:

- presidente della commissioni di collaudo ing. Roberto Daniele (Ministero delle Infrastrutture e Trasporti)
- collaudatore tecnico amministrativo ing. Roberto Massaccesi (Comune di Roma – Dip.to XII)
- collaudatore statico ing. Valerio Saccà (EUR S.p.A.)

Erogazione del cofinanziamento pubblico a valere sui fondi per Roma Capitale

Con Decreto Ministeriale del 24 marzo 2009 è stato erogato il residuo di quanto spettante della quota maturata del primo cofinanziamento, pari ad € 7.798.499,17.

A marzo 2009 la Società ha inviato all'Ufficio temporaneo di scopo denominato "Ufficio per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi EUR" (XII Dipartimento del Comune di Roma) una richiesta di modifica dell'art. 4 della convenzione per il trasferimento del residuo del secondo cofinanziamento pari ad € 40.000.000. Tale modifica proponeva il trasferimento delle annualità residue con tempistica anticipata rispetto a quanto inizialmente stabilito dal Comune di Roma.

A maggio 2009 è stato richiesto al Ministero delle Infrastrutture il trasferimento di € 21.691.189,76 pari ad un ulteriore 35% del primo cofinanziamento, allegando come da regolamento la rendicontazione della spesa di almeno l'80% di quanto precedentemente erogato. Con Decreto Ministeriale del 12 maggio 2009 è stata erogata la somma di € 15.390.415,60, inferiore a quanto spettante.

In data 25 giugno 2009 EUR S.p.A. ha richiesto il trasferimento del residuo di € 6.300.738,16, ancora non avvenuto.

Il 17 dicembre 2009 con Deliberazione di C.C. n. 118/2009 è stata chiesta alla Commissione per Roma Capitale la ripartizione dei fondi disponibili e l'attribuzione di una ulteriore quota di cofinanziamento pari ad € 20.000.000 a favore del Nuovo Centro Congressi ed agli interventi connessi. L'iter prevede il pronunciamento della Commissione per Roma Capitale (Ministero delle Infrastrutture) al fine di emanare un Decreto di impegno e successivamente trasferire detta quota al Comune di Roma per l'erogazione a favore di EUR.

Con Determinazione Dirigenziale XII Dipartimento del 25/1/2010 è stato autorizzato il trasferimento della seconda rata del secondo contributo pari ad € 20.000.000. Detto trasferimento è avvenuto in data 1 marzo 2010.

Il 19 febbraio 2010, anche a seguito della richiamata deliberazione del Consiglio Comunale, è stata richiesta all'Ufficio di scopo per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi, la modifica dell'art. 4 dello schema di convenzione al fine di: anticipare la data di erogazione dell'ultima rata del

secondo cofinanziamento, chiarire le modalità di erogazione del residuo del primo cofinanziamento e stabilire tempi e modalità di erogazione del terzo cofinanziamento richiesto dal Comune alla Commissione per Roma Capitale.

A esito delle richiamate erogazioni, la situazione del cofinanziamento pubblico facente capo al Nuovo Centro Congressi è la seguente:

- Il primo cofinanziamento, per complessivi € 61.974.827,89, il cui trasferimento avviene direttamente dal Ministero delle Infrastrutture ad EUR S.p.A., è stato corrisposto per un totale di € 52.575.312,32. Sono pertanto ancora da corrispondere € 9.399.515,57 così composti:
 - € 6.300.738,16 quale residuo del trasferimento del maggio 2009;
 - € 3.098.777,41 che matureranno all'emissione del Certificato di Collaudo.
- Il secondo cofinanziamento, per complessivi € 60.000.000, il cui trasferimento avviene dal Comune di Roma previa richiesta dello stesso al Ministero delle Infrastrutture, è stato corrisposto per un totale di € 40.000.000; è tuttavia ancora in corso di definizione la convenzione con il Comune di Roma per la definizione delle condizioni per l'erogazione dei restanti € 20.000.000.
- La richiesta relativa al terzo cofinanziamento, è stata approvata dalla commissione per Roma Capitale presso il Ministero delle Infrastrutture in data 17 marzo 2010 e dovranno essere definite con il Comune di Roma le condizioni per l'erogazione.

Contratto di finanziamento – Rinegoziazione dei contratti sottoscritti

Sin dall'insediamento, il nuovo vertice di EUR S.p.A. ha sottoposto ad un riesame critico il contratto di finanziamento precedentemente sottoscritto ed il successivo atto modificativo, anche sulla base delle perplessità espresse dai Soci in merito ad alcune clausole, con particolare riferimento al pegno sulle quote di EUR Congressi, e all'impegno a costituire pegno in denaro o titoli per un importo pari al 130% dell'importo erogato in caso di distribuzione di dividendi, condizione, quest'ultima, interpretata dai Soci come un implicito condizionamento all'esercizio delle proprie prerogative.

Inoltre, la mancata erogazione (possibile dal 23 aprile 2009 ma di fatto mai effettuata) aveva fatto sì che lo strumento derivato, di tipo Interest Rate Swap (per i cui dettagli si rinvia al paragrafo successivo), si trasformasse da strumento di copertura a strumento contabilmente speculativo, che nelle condizioni di mercato attuali aveva prodotto rilevanti perdite per la Società controllata.

Alle problematiche suesposte, si è associata la trattativa con Fiera di Roma per la gestione congiunta del business fieristico-congressuale, trattativa che ha contribuito alla deliberazione di riassorbire in EUR S.p.A. il ramo costruzione del Nuovo Centro Congressi, e la conseguente necessità di riportare in EUR anche il contratto di finanziamento.

In tale contesto si è, inoltre, tenuto conto della necessità di concludere la rinegoziazione dell'esposizione a breve di EUR S.p.A per trasformare tale debito da breve a lungo.

Per le ragioni sopraesposte, il vertice della Società ha intavolato una negoziazione complessiva con gli istituti di credito, rivedendo radicalmente la struttura stessa delle operazioni, con l'obiettivo di addivenire ad un unico contratto di finanziamento a favore di EUR S.p.A., a condizioni e garanzie richieste profondamente riviste e migliorate per il Gruppo.

Tale negoziazione ha portato alle seguenti pattuizioni concordate con gli istituti di credito:

a. Natura del finanziamento

A fronte di un finanziamento per il solo Nuovo Centro Congressi, per un investimento complessivo da finanziare di 341 milioni di euro, è prevista la stipula di un unico contratto di finanziamento (per un importo totale pari a 190 milioni di euro), con beneficiario EUR S.p.A.; tale contratto di finanziamento verrà utilizzato a copertura delle esigenze della Società di rifinanziamento del debito esistente per 55 milioni di euro, attualmente in capo alla controllante, a copertura dei lavori del Nuovo Centro Congressi per 60 milioni di euro e delle altre esigenze per investimenti della Società per € 20 milioni. A questa linea a lungo termine si associano una linea per il pagamento dell'IVA sui lavori per 35 milioni di euro, ed una linea "revolving" per esigenze di cassa pari a 20 milioni di euro.

b. Tassi applicati

I tassi applicati prevedono il passaggio dall'applicazione di uno spread compreso in un range da 1,95% a 2,25% per le linee a lungo termine del contratto di finanziamento attualmente in essere relativo al Nuovo Centro Congressi, ad un range da 1,90% a 2,00% relativo alla linea a lungo termine negoziata. Per quanto attiene la linea IVA è stato negoziato uno spread pari a 0,95%, e per quel che riguarda la linea revolving uno spread pari a 1,55%.

c. Commissioni applicate

Le commissioni applicate, relative sia ai contratti precedentemente sottoscritti e alla revisione attuale, prevedono una drastica riduzione. Tenendo conto di tutte le commissioni applicate, si passerebbe da un valore totale di € 6.833.503, ad un valore di € 4.121.550, con un risparmio di € 2.711.953, pari a quasi il 40% dell'importo inizialmente previsto.

d. Garanzie richieste

E' prevista l'eliminazione di alcune garanzie risultate inaccettabili per i soci, quali il pegno sulle quote della società veicolo EUR Congressi, e il vincolo alla distribuzione dei dividendi, a fronte di garanzie ipotecarie da concedersi su alcuni immobili di proprietà della controllante.

e. Strumenti finanziari di copertura

E' prevista la rimodulazione dello strumento finanziario di copertura attualmente in essere e commentato nel successivo paragrafo in considerazione della nuova struttura del finanziamento.

Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

Di seguito sono indicati il *fair value* e le informazioni sull'entità e sulla natura degli strumenti finanziari derivati posti in essere dalla controllata Eur Congressi a fronte del contratto di finanziamento sottoscritto con gli istituti finanziatori.

Al 31 dicembre 2009 la società ha in essere un contratto di strumenti derivati di tipo Interest Rate Swap (IRS) con passaggio da tasso variabile a fisso step – up, che consente ad Eur Congressi di stabilizzare i propri flussi di cassa e di proteggersi dal rischio di rialzo dei tassi d'interesse.

Tale contratto, stipulato il 23 aprile 2009 con decorrenza dal 30 giugno 2009 e scadenza il 30 giugno 2038, è da considerarsi gestionalmente di copertura, ma non presenta i requisiti necessari per configurarsi, contabilmente, come tale, pertanto, in conformità ai principi contabili di riferimento il *fair value* negativo di tale contratto alla data del 31 dicembre 2009 è stato rilevato nel conto economico di periodo ed accantonato in un apposito fondo rischi.

Il valore nozionale di riferimento al 31 dicembre 2009 è di euro 17.914 migliaia di euro.

Il contratto di IRS sottoscritto prevede lo scambio semestrale dei seguenti flussi:

- Eur Congressi riceve il tasso Euribor 6M;
- Eur Congressi paga (Act/360):
 - per il periodo dal 30/06/09 al 30/06/13 il 3,45 p.a.;
 - per il periodo dal 30/06/13 al 30/06/38 il 4,25 p.a..

Il *fair value* di tale contratto derivato al 31 dicembre 2009 è pari a –2.205 migliaia di euro.

Parcheggi pertinenziali e pubblici al servizio del Nuovo Centro Congressi

I parcheggi di standard del Nuovo Centro Congressi ammontano a circa 2.220 posti, ed è prevista la loro ubicazione in parte nell'area di sedime, ai piani interrati, per un totale di circa 600 posti, ed all'esterno, nell'area concessa dal Comune di Roma del Piazzale Marconi, per complessivi 1.600 posti.

La Convenzione di concessione del diritto di superficie del Piazzale Marconi stabilisce la possibilità di ricorrere allo strumento della finanza di progetto per la realizzazione dei parcheggi di standard esterni, in coerenza con le previsioni del Piano Economico Finanziario complessivo dell'iniziativa, approvato dal Comune di Roma, la cui sostenibilità è condizionata alla realizzazione mediante concessione di lavori pubblici senza ulteriori aggravii finanziari per EUR S.p.A..

Il progetto del parcheggio del Piazzale Marconi è stato approvato in sede di conferenza dei servizi per l'approvazione del progetto del Nuovo Centro Congressi e costituisce parte integrante degli interventi autorizzati con il permesso di costruire rilasciato nel luglio 2007. L'avvio della gestione

del Nuovo Centro Congressi è subordinata alla realizzazione e collaudo dei parcheggi esterni di Piazzale Marconi.

Al fine di predisporre gli atti necessari alla bandizione della gara di concessione dei lavori pubblici la Società ha esteso l'incarico di predisposizione del piano economico finanziario del Nuovo Centro Congressi all'Advisor individuato (Risorse RpR S.p.A.).

A febbraio 2009 Risorse RpR S.p.A. ha reso noto gli esiti del Piano Economico Finanziario dei parcheggi di Piazzale G. Marconi, escludendo la sostenibilità dell'intervento mediante finanza di progetto senza il ricorso alla gestione da parte del concessionario della sosta di superficie; di tale condizione si è preso atto nel Consiglio di Amministrazione della Società nella seduta del 28 aprile 2009.

La Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma, con comunicazione del 12 maggio 2009 ha sospeso il rilascio del parere di competenza sul progetto del parcheggio di Piazzale Marconi, in quanto potenzialmente incompatibile con le opere connesse all'organizzazione del Gran Premio di Formula 1, nonché all'ipotesi di interrimento della via Cristoforo Colombo, richiedendo al Comune di esprimersi nel merito. Il Comune di Roma non ha ancora dato esito alla richiesta della Soprintendenza.

Allo stato attuale le rappresentate criticità (parere Soprintendenza, sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa) impongono di formulare formale richiesta al Comune di Roma della concessione della gestione della sosta di superficie, al fine di garantire la fattibilità del procedimento di affidamento in concessione, senza costi a carico della Società, quale modifica della Convenzione di concessione del diritto di superficie del Piazzale Marconi.

Parcheggio interrato di Piazzale Sturzo

L'esigenza di indirizzare le iniziative aziendali coerentemente con le possibilità di investimento e di indebitamento della Società per la realizzazione delle opere, con particolare riferimento alla determinazione strategica di focalizzare le risorse aziendali sui consistenti progetti già in corso di realizzazione (Nuovo centro Congressi, ex Velodromo Olimpico e Palazzo della Civiltà Italiana), ha portato la Società ad ottobre 2009 a revocare sia la procedura di gara per la progettazione esecutiva e la realizzazione del parcheggio interrato nel Piazzale Sturzo sia la procedura per la selezione di un soggetto acquirente dei diritti e degli oneri per la gestione dei parcheggi rotazionali. In tale contesto la società nel presente bilancio, considerate le perplessità sulla prosecuzione dell'iniziativa in oggetto, ha provveduto a stornare i costi capitalizzati nei precedenti esercizi pari a complessivi euro 263 mila.

Palazzo della Civiltà Italiana

Il Palazzo della Civiltà Italiana, realizzato nel 1939, presentava diverse problematiche sia dal punto di vista impiantistico che dal punto di vista strutturale, che ne impedivano l'utilizzo. Conseguentemente la Società nel 2007 ha avviato, dopo il restauro conservativo delle facciate a

cura del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (MiBAC), un intervento di ristrutturazione di edilizia generale (consolidamento strutturale e rete impiantistica di base).

Durante le lavorazioni, a seguito delle richieste della Soprintendenza e dei sondaggi strutturali, è stata necessaria una perizia di variante (approvata in CDA in data 24 aprile 2009). Contestualmente la Società ha avviato trattative per l'individuazione dei potenziali conduttori. Tali trattative hanno portato all'individuazione quali conduttori del MiBAC, con il quale a tal proposito erano già state sottoscritte apposite convenzioni, e della Fondazione Valore Italia, istituita dal Ministero per lo Sviluppo Economico per la promozione del Made in Italy.

Il 28 maggio 2009 la Società ha sottoscritto con la Fondazione Valore Italia e il MiBAC una convenzione preliminare per l'assegnazione degli spazi, e le modifiche alle lavorazioni in corso necessarie per l'adeguamento degli spazi alle nuove esigenze dei futuri conduttori.

Conseguentemente, a giugno 2009 il Direttore dei Lavori ha proceduto con la sospensione parziale dei lavori relativi al polo tecnologico per adeguare il progetto al mutato quadro esigenziale, e da settembre sono in corso trattative con l'impresa per consentire gli adeguamenti minimi necessari senza aggravio economico per la Società.

Programma urbanistico EUR – Castellaccio

Per la realizzazione del Centro Sportivo Castellaccio, tra il mese di settembre e dicembre 2009 sono stati rilasciati i nulla osta dai competenti uffici necessari all'inizio dei lavori e a dicembre 2009 è stata depositata presso gli uffici dell' Area Genio Civile della Regione Lazio, la "Denuncia dei lavori e Presentazione del progetto". Tuttavia, salvo le lavorazioni di approntamento della cantieristica, le avverse condizioni meteorologiche non hanno consentito l'effettivo inizio dei lavori.

Si ricorda infine che, in ottemperanza alle disposizioni della Convenzione del 2008, e al fine di realizzare le opere pubbliche previste dall'Accordo di Programma Castellaccio, la Società deve liberare l'area sita tra via dell'Oceano Pacifico e via Cristoforo Colombo e ancora occupata dalla società Caravan Auto. Ciò permetterà lo svincolo della fideiussione bancaria pari a circa euro 1.500.000 a garanzia della predetta cessione.

Il progetto unitario della Centralità Locale della Laurentina

La delibera relativa alla centralità locale Laurentina prevedeva la realizzazione di una cubatura a fronte di precedenti diritti edificatori societari esistenti su aree societarie e di fatto annullati dall'adozione del Piano Regolatore Generale. Tale delibera prevedeva la realizzazione della cubatura su un'area in variante alle previsioni del PRG e pertanto si rendeva necessario avviare la procedura amministrativa dell'"Accordo di Programma".

La proposta di rilocalizzazione dei diritti urbanistici soppressi scaturiva da precedenti diritti edificatori esistenti su altre aree (soppressi dal Nuovo Piano Regolatore) che ridotti e convertiti ad uso privato, vengono trasferiti sul terreno di via di Vigna Murata, angolo via di Corazzieri. I diritti

edificatori precedenti (pari a 19.012 mq), destinati prevalentemente a servizi pubblici, di quartiere e residenziale, sono stati ridotti a 9.159 mq e convertiti in servizi privati, commerciale e abitativo.

Nelle more dell'approvazione del cambio di destinazione d'uso, a ottobre 2006 la Società ha deliberato di procedere alla vendita del terreno dando avvio ad una procedura competitiva volta ad individuare un soggetto interessato all'acquisto del terreno. In esito alla procedura di confronto concorrenziale la Società ha sottoscritto contratto di compravendita del terreno per il corrispettivo di Euro 17.077 migliaia con società Cuma 6 S.r.l., risultata vincitrice della procedura competitiva.

Il contratto di cessione dell'area era risolutivamente condizionato alla mancata sottoscrizione dell'Accordo di Programma entro i successivi 24 mesi dalla data di stipula del Contratto stesso, ossia entro il 22 dicembre 2008. Nel bilancio al 31 dicembre 2006 tale transazione aveva prodotto i suoi effetti sia giuridici che contabili, in quanto la possibilità che non si giungesse alla stipula della convenzione di cui sopra era ritenuta di entità trascurabile. Pertanto nel bilancio al 31 dicembre 2006 era stata rilevata una plusvalenza pari a Euro 17.077 migliaia corrispondente al corrispettivo totale pattuito in quanto il valore del terreno oggetto di compravendita non era stato rilevato in sede peritale nel bilancio della Società.

Nel corso dei due anni successivi alla Compravendita, EUR S.p.A. ha proseguito l'iter per completare la procedura per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma con il Comune di Roma, seppure l'onere di tale adempimenti ricadesse sul compratore ai sensi dell'articolo V del contratto di compravendita. Ciò è tuttavia avvenuto in conformità alle richieste ed indicazione degli uffici del Comune di Roma, i cui esponenti preferivano continuare ad interloquire con EUR S.p.A..

Nonostante gli sforzi profusi, le vicende legate al Comune di Roma (tra cui l'indizione di due elezioni amministrative e la costituzione di due nuove Giunte e Consigli Comunali) hanno ritardato i tempi approvativi. Il 16 dicembre 2008 il Direttore del Dipartimento VI del Comune di Roma (Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio) e il Direttore della U.O. 2 (Pianificazione e Progettazione Generale) dello stesso Dipartimento, hanno inviato una comunicazione in cui confermavano che l'iter approvativo era "tutt'ora in corso", e che "non sono emersi ad oggi elementi contrari". Ciononostante alla data del 22 dicembre 2008, l'iter di approvazione dell'Accordo di Programma non era ancora arrivato a conclusione.

Stante la scadenza del termine del 22 dicembre 2008, la società acquirente ha ritenuto avverata la Condizione risolutiva del Contratto, costituita dalla mancata sottoscrizione appunto entro il termine del 22 dicembre 2008 della Convenzione con il Comune di Roma. Cuma 6 si è comunque detta disponibile a convenire una proroga del termine di avveramento della Condizione.

Effettuati gli approfondimenti del caso, e tenuto conto altresì del persistente interesse al perfezionamento dell'operazione di entrambe le parti, è sembrato opportuno acquisire il risultato della proroga del termine per l'avveramento della condizione risolutiva fino al 30 novembre 2009, mediante la stipula in data 21 gennaio 2009 di una scrittura con cui le Parti, nel comune interesse, hanno inteso prevenire anche l'insorgere fra esse di una lite con riguardo alla questione della Condizione.

All'approssimarsi del termine della proroga, le parti hanno negoziato un nuovo termine per esercitare il diritto di recesso fissato al 31 marzo 2010, sancito nell'atto di proroga e parziale modifica del contratto di compravendita sottoscritto tra le parti il 13 gennaio 2010. Nello stesso documento è stato fissato al 31 maggio 2010 anche il nuovo termine di avveramento della Condizione Risolutiva.

Contestualmente è stato modificato sia il contenuto del Programma Urbanistico, che è passato a 8.701 mq di destinazione residenziale e 458 di destinazione non residenziale, che la procedura di approvazione, trasformata da Accordo di Programma a Variante urbanistica. La nuova delibera, con annesso progetto urbanistico e stima dell'investimento, è alla firma del Direttore della U.O. II del Dipartimento VI del Comune di Roma.

Allo stato attuale gli Amministratori non ritengono ragionevolmente ipotizzabile il raggiungimento, nei tempi previsti, della stipula della convenzione di cui sopra e, inoltre, sulla base dei recenti incontri avuti con la controparte gli Amministratori ritengono probabile l'esercizio da parte della stessa del proprio diritto di recesso dal contratto.

Sulla base di tali elementi, nella predisposizione del presente bilancio, si è provveduto a svalutare l'intero credito residuo pari a euro 14.345 migliaia (iscritto tra gli altri crediti al 31 dicembre 2008) ed a rilevare un accantonamento a fondo rischi e oneri per complessivi euro 2.732 migliaia relativi alla parte del prezzo da restituire alla controparte al netto della componente IVA ritenuta recuperabile. Tale operazione è la causa sostanziale del risultato in perdita della Capogruppo.

Locali ex PICAR

Successivamente l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni presso gli organi competenti si è dato seguito all'affidamento e conseguente inizio delle lavorazioni per la realizzazione di un ristorante e di un centro fisioterapico. I lavori sono proseguiti fino al 3 marzo 2009 e poi sono stati momentaneamente sospesi a seguito delle vicende giudiziarie qui di seguito illustrate.

In data 5 marzo 2009, l'Unità Operativa XII Gruppo Polizia Municipale di Roma, ha eseguito il sequestro probatorio della costruzione di proprietà di EUR S.p.A., denominata ex Picar, sita in Roma, Via dell'Artigianato 6, asseritamente in corso di realizzazione in assenza di permesso a costruire.

Detto sequestro probatorio si fonda sulla asserita violazione dell'art. 44, D.P.R. 380/01 ricavata dalla nota del 24.2.2009 del Dipartimento IX del Comune di Roma, secondo cui per l'esecuzione dei lavori relativi all'immobile in questione non era sufficiente la D.I.A. presentata in data 22.1.2009, bensì era necessario il permesso a costruire.

Detti rilievi sono frutto di un'evidente equivoco posto che i lavori in questione, costituiscono una semplice ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetrie; la D.I.A. infatti presentata il 22.1.2009, a cui si riferisce la nota del Comune, null'altro costituisce che una D.I.A. di variante in

corso d'opera, in quanto i lavori in contestazione sono iniziati a seguito di D.I.A. presentata in data 9.8.2007 e i lavori di ristrutturazione sono iniziati in data 2.1.2008.

Tale dato è stato successivamente accertato dal IX Dipartimento del Comune di Roma con nota del 5.3.2009 in cui, dandosi seguito alle relazioni tecniche inoltrate il 2.3.2009 ed il 3.3.2009 da EUR S.p.A., si afferma espressamente che, in ragione della D.I.A. del 9.8.2007, nonché della successiva documentazione inerente la pratica in oggetto si ritengono superati “i motivi di contrasto con la vigente normativa indicati nella nota prot. Dipartimento IX n. 12345 del 24.2.09”.

In data 6 marzo 2009 è stata presentata istanza di dissequestro del cantiere al PM, che si è riservato di decidere previo svolgimento di ulteriori indagini.

Il 13 marzo 2009 è stato notificato ad EUR S.p.A. il decreto di convalida di sequestro disposto dal PM il 3 Marzo 2009.

Si è ancora in attesa di conoscere la decisione del PM in merito all'istanza di dissequestro.

Dal procedimento in parola non si ritiene che eventuali passività potenziali significative possano sorgere in capo alla Società ed al gruppo.

Attività di valorizzazione commerciale

Al fine di analizzare le attività poste in essere dalla società, volte alla creazione di valore attraverso l'incremento della redditività degli immobili, si ritiene opportuno accennare brevemente alle principali condizioni dello scenario di riferimento del mercato immobiliare (fonti Agenzia del Territorio e Nomisma rapporto 3 - 2009).

- a livello congiunturale, la crisi finanziaria del 2008, benché in fase di attenuazione dalla fine del 2009, ha limitato le possibilità d'acquisto sia per le famiglie che per i grandi investitori, con un mercato sostanzialmente fermo e in attesa di un rilancio dell'economia.
- a livello europeo, si evidenziano segnali di ripresa con aumento dei prezzi di vendita, in particolare in Gran Bretagna, mentre in Italia si registrano ancora prezzi in calo medio tra l'1 e il 3%, anche se si prevede una stabilizzazione nell'arco del 2010. In termini di volumi di compravendita si registrano contrazioni dell'11%, con l'Italia a livello della media europea; le transazioni sono passate da 650.000 del 2008 a 590.000 del 2009. Gli investimenti immobiliari si sono ridotti da 120 mld del 2008 a 55 mld del 2009.
- a livello nazionale la sostanziale stasi nelle compravendite ha leggermente ridotto il respiro alla domanda di immobili in locazione, anche se, pure in questo segmento, l'offerta supera la domanda e, quindi, i canoni non aumentano. In particolare il mercato lamenta la scarsità di immobili di qualità, appetibili per gli investitori internazionali. I dati del mercato immobiliare del secondo semestre 2009, dopo due trimestri turbolenti, fanno registrare un miglioramento delle compravendite, lasciando intendere che il grande momento di crisi del mercato delle compravendite sia alle spalle, anche se ancora di segno negativo. La diminuzione dei prezzi nel secondo semestre 2009 è stata inferiore rispetto a quella

registrata nella prima parte dell'anno (-1,5% in media nelle grandi città). Tuttavia, soprattutto in termini di volontà di acquisto, il 2 semestre 2009 è stato tra i migliori a partire dal 2007: gli operatori immobiliari sono d'accordo nel segnalare una tendenza alla risalita delle quotazioni immobiliari nelle grandi città, ma soprattutto un risveglio della domanda. Dai dati dell'Agenzia del territorio, il numero delle compravendite abitative resta in rosso, ma la caduta è passata da -18,6% del primo trimestre 2009 al -3,2 di fine anno (-11,3% sull'intero anno); è ancora in crescita la domanda di immobili ad uso investimento purché di elevata qualità, sollecitata positivamente del rientro dei capitali con lo scudo fiscale.

Nel mercato romano, la sensibile contrazione degli scambi, ha arrestato il trend rialzista dei valori di compravendita. Ad impedire l'adeguamento delle quotazioni alle condizioni di mercato ha contribuito un'offerta piuttosto rigida, tuttavia, la stazionarietà dei tempi medi di vendita, 5/7 mesi e il divario tra prezzo richiesto ed effettivo ad -12% lasciano ipotizzare il progressivo attenuarsi di tale rigidità.

- Il 2009 si è chiuso con una decisa contrazione dei prezzi dei canoni d'affitto a Roma (-4,1%) e Torino (-5%), mentre hanno ripreso a salire a Milano (+1,3%) spinti da una forte richiesta di locazioni di qualità nei quartieri del centro. Il calo dei prezzi delle locazioni è legato all'aumento dell'offerta, causato anche dalla scelta di molti proprietari che hanno optato per affittare la loro casa in attesa di tempi migliori per la vendita.
- i rendimenti primari medi da locazione si mantengono stabili e comunque elevati, con un 4,4% per il settore direzionale, un 7,0% per il settore commerciale e 3,4 per il residenziale. In particolare per la zona dell'EUR i rendimenti immobiliari sono in linea con quelli di fine 2008, sia per il settore uffici che per il settore negozi. A Roma i canoni di affitto sono mediamente diminuiti del 4,1%, fissando la media cittadina dei canoni a 15,3 euro/m², contro i 16 dell'anno scorso. Fa eccezione il centro storico (23,2 euro/m²), che comunque registra una flessione del 3,1% rispetto a un anno fa. (Fonte Ag. Territorio).
- le previsioni degli operatori per il 2010 evidenziano un cauto ottimismo, stanti i dati positivi di ripresa delle compravendite nel 4° trimestre 2009, il volume delle transazioni ha fatto rilevare un miglioramento rispetto al trimestre precedente a cui si associa una ripresa ancorché minima dei valori di compravendita, ancora limitata a precise aree urbane.

Nonostante il contesto di riferimento rappresenti una difficile situazione del mercato immobiliare locale e nazionale, EUR S.p.A., ha mantenuto le percentuali di occupazioni degli immobili in linea rispetto agli esercizi precedenti (96%), affinando le sue strategie di gestore immobiliare, attraverso anche l'attuazione di diversi modelli di gestione delle risorse, con l'obiettivo di raggiungere livelli sempre più alti di redditività degli immobili di proprietà. Le più evidenti ripercussioni negative della crisi economica mondiale, si sono evidenziate nelle difficoltà finanziarie di diversi operatori commerciali. La Società ha pertanto attuato nei loro confronti politiche gestionali tese al mantenimento dei clienti che hanno contribuito a valorizzare il territorio di riferimento, consentendo delle dilazioni dei pagamenti, supportate da idonee garanzie.

Le superfici locate nel corso dell'anno sono state in totale 5.741,33 mq con destinazione uffici/commerciale (compresi i rinnovi contrattuali), oltre a 47.385 mq di aree esterne con destinazione impianti sportivi e assimilati. Va segnalato che nel corso del 2009 sono stati rilasciati da precedenti conduttori spazi per 3.931,00 mq, di cui 2.069,00 mq già locati entro l'anno. Inoltre nel corso dell'esercizio si sono resi disponibili ulteriori mq 50 all'interno di Palazzo dei Congressi, in precedenza utilizzati direttamente dalla Società, anch'essi già locati nel corso dell'esercizio.

Alla fine dell'esercizio restano ancora disponibili per la locazione circa 10.365 mq (di cui circa 4.300 completamente interrati ed in parte attualmente utilizzati da EUR S.p.A.

Anche nel corso del 2009 è proseguita la attività di commercializzazione dei servizi di facilities agli immobili, nonché dei servizi nel settore Hi-tech.

Per quanto riguarda l'analisi della redditività, dal 2009 si è ritenuto opportuno modificarne i criteri, sia per tenere conto dei valori incrementativi derivanti dagli investimenti sia per aggiornare il perimetro delle proprietà. Il rendimento complessivo medio degli immobili, calcolato con i nuovi criteri, si attesta al 5,4%. Considerato che la redditività del 2008 rideterminata con i nuovi criteri, sarebbe stata del 5,1%, si registra per il 2009 un leggero incremento (+0,3%) della redditività degli immobili rispetto all'esercizio precedente e comunque maggiore dei rendimenti medi per il mercato di Roma fissati in media al 4,9% secondo i dati Nomisma. Ancora maggiore è il divario se si considera il rendimento medio degli immobili di Roma definito come rapporto tra prezzo di vendita e l'affitto annuale ricavabile dallo stesso, fissato al 4,2% (fonte- idealista.it - Sole 24 Ore).

3. Ricerca e sviluppo

Il Gruppo non svolge attività di ricerca e sviluppo nel senso "tecnologico" tradizionalmente inteso, sebbene sia di tutta evidenza l'enorme sforzo da essa prodotto per quanto riguarda tutti i fenomeni di progettualità e sperimentazione che contribuiscono alla formazione di un patrimonio di informazioni ed esperienze indispensabili per una continua crescita economica e la generazione di risultati economici attesi sempre migliori.

4. Personale

Nel corso del 2009, la Capogruppo ha incrementato le azioni per aggiornare il proprio modello organizzativo, al fine di renderlo sempre più coerente con la struttura organizzativa (si evidenzia, come meglio specificato nel seguito, che nel mese di ottobre 2009 è stato approvato il nuovo organigramma aziendale).

In tale contesto sono in fase di aggiornamento anche tutte le procedure aziendali, sempre con l'obiettivo di renderle conformi a quanto previsto dalle normative (D.Lgs 231/01, legge 262/05).

Quindi, le azioni elencate hanno portato a:

- 1) ulteriori esodi incentivati;
- 2) processi di sviluppo organizzativo;

- 3) incremento di distacchi del personale;
- 4) introduzione di nuove procedure aziendali;

L'effetto di queste azioni ha portato ad un decremento dei costi del personale. Infatti il costo del personale, che nel consuntivo 2008 è stato pari a complessivi 5.110 migliaia di euro (al netto degli incentivi all'esodo e dei recuperi costi), alla fine del 2009 è stato di complessivi 4.675 migliaia di euro (sempre al netto degli incentivi all'esodo e dei recuperi costi), con un decremento di circa l'8,5%. Nel 2008 il numero medio dei dipendenti della Capogruppo è stato di 82,25 unità, così come nel corrispondente periodo del 2009.

Il numero puntuale alla fine dell'anno 2009 è stato di 81 presenze con un decremento di una unità rispetto ad inizio dell'anno.

Il 2009 recepisce gli effetti del rinnovo del CCNL Federculture, come descritto più avanti in relazione al tema dei rapporti sindacali (costituzione fondo progetti speciali, adeguamento retribuzioni) e dell'accordo sul premio di produzione 2009 sottoscritto a novembre 2009.

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

- la diminuzione delle assenze medie del personale;
- l'incremento del lavoro straordinario;
- l'incremento dell'uso dello strumento del "distacco" che il Decreto Legislativo n. 276/2003 ("Legge Biagi") ha messo a disposizione delle aziende qualora venga riscontrato un concreto interesse reciproco; EUR S.p.A. si è trovata nel corso dell'anno 2009 nella situazione di distaccataria per sette unità (di cui due rientrate nella società distaccante nel luglio 2009) e di distaccante per tredici dipendenti (saldo attivo al 31 dicembre 2009 di otto unità) di cui nove alla controllata Eur Congressi S.r.l., con conseguente attribuzione dei costi del personale di EUR S.p.A. alla controllata.

Per ciò che riguarda il personale, vanno segnalate alcune assunzioni (una risorsa D a decorrere da gennaio 2009, una risorsa C a tempo determinato in sostituzione di una maternità a decorrere da aprile 2009, una risorsa C a decorrere da agosto 2009), mentre la risoluzione dei rapporti di lavoro, per esodo incentivato, ha riguardato quattro dipendenti (un Dirigente, due C e un D).

Per quanto riguarda lo sviluppo del personale, nel primo semestre 2009 sono stati effettuati diversi passaggi di inquadramento nelle Aree B, C, D e Q e aumenti di retribuzione.

Inoltre, nel dicembre 2009, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la nomina del Dirigente Preposto a seguito delle dimissioni dall'incarico del predecessore.

Nell'ottobre 2009 è entrato in vigore il nuovo organigramma societario approvato dal C.d.A. nella riunione del 23 ottobre 2009 di cui è stata data informazione e diffusione ai Dirigenti, alle RSA e al personale tutto.

Nel novembre 2009 è stato sottoscritto dall'Azienda e dalle RSA l'accordo per il premio di risultato per il personale non Dirigente.

L'accordo prevede che, in un'ottica di ottimizzazione e razionalizzazione delle risorse economiche societarie, utili allo sviluppo e al rilancio dell'Azienda, non venga erogato il premio di risultato 2009 al personale non dirigente.

Inoltre, come di consueto, è stata definita dalla Società la chiusura aziendale 2009 a seguito della preliminare consultazione delle RSA, come da CCNL Federculture.

Per ciò che riguarda le procedure aziendali, la società ha reso operative nel marzo 2009 le procedure sulla sicurezza.

Per quanto riguarda il contenzioso, nel 2009 la Società, attraverso il suo rappresentante, ha presenziato presso il Tribunale del Lavoro a diverse udienze con oggetto ricorsi sia di lavoratori dipendenti della società, sia dell'ex Ente Eur, sia di un ex dirigente.

L'esito delle decisioni degli organi giudiziari è stato sempre favorevole alla società sia in termini qualitativi (sentenze di rigetto dei ricorsi) sia quantitativi (sentenze con contenuti economici significativamente inferiori alle richieste avanzate dai ricorrenti).

5. Commenti ai dati economici del Gruppo

I commenti forniti nel seguito si riferiscono perlopiù principalmente alla Capogruppo, data l'assoluta significatività dei suoi valori rispetto al totale consolidato.

Ove, comunque, ritenuto significativo, verranno evidenziati anche i dati della controllata Eur Congressi e il loro effetto a livello consolidato.

Il valore complessivo della produzione di Eur S.p.A. relativo all'esercizio 2009 si attesta su un importo di 36.615 migliaia di euro.

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

- 29.030 migliaia di euro per ricavi da locazioni e altri servizi su edifici di interesse storico e artistico;
- 5.163 migliaia di euro per ricavi da locazioni e altri servizi su edifici non di interesse storico e artistico;
- 1.277 migliaia di euro per ricavi da locazioni su parchi e giardini e terreni di proprietà;

- 859 mila euro per ricavi da locazioni relative alla Telehouse nonché da altri servizi Hi-Tech quali connettività e TSP;
- 219 migliaia di euro per ricavi da locazioni temporanee ed altri servizi relativi.

I ricavi dell'esercizio, rapportati a quelli dell'anno precedente si sono incrementati di circa 1.334 migliaia di euro (pari al +3,8 %). Tale dato risulta ancora più marcato se si tiene conto che nell'anno precedente figuravano ancora circa 700 mila euro per ricavi di Palazzo dei Congressi che è stato conferito in gestione alla controllata Eur Congressi S.r.l..

Analizzando poi i soli ricavi da locazione, l'incremento rispetto all'anno precedente diventa ancora più sensibile e pari a 2.411 migliaia di euro (+7,6 %).

Tale incremento è dovuto essenzialmente al completamento dei lavori e conseguente messa a reddito di parte del Palazzo dell'Arte Moderna (+551 mila euro), di parte del Palazzo degli Archivi (+894 mila euro), nonché alla messa a regime di alcune nuove locazioni sul Palazzo dell'Arte Antica (+220 mila euro) e infine ad alcuni rinnovi di contratto con condizioni più favorevoli (+230 mila euro).

I maggiori ricavi derivanti dalla decorrenza a regime e dalle nuove locazioni sono riusciti a bilanciare alcuni eventi negativi quali la risoluzione contrattuale anticipata a settembre 2009 del cliente Fineco Bank - Palazzo Arte Moderna (-113 mila euro).

Per quanto riguarda i parchi, va segnalato che da febbraio 2009 è a regime il nuovo contratto con la Luneur Park per la gestione del Lunapark dell'Eur che ha portato ricavi nel 2009 per 641 mila euro (canone annuo a regime minimo 700 mila euro), ed è stato rinegoziato il contratto con Circolo Tennis EUR con incrementi su base annua di circa 13 mila euro.

La controllata Eur Congressi ha conseguito ricavi per locazioni temporanee (eventi congressuali) per circa 2,6 milioni di euro, in linea con l'esercizio precedente.

I consumi di materie e servizi esterni relativi alla gestione 2009 (al netto dei relativi recuperi) sono risultati pari a 17.241 migliaia di euro, significativamente inferiori a quelli del precedente esercizio (pari a 29.080 migliaia di euro) sia per effetto della razionalizzazione dei costi operativi, operata soprattutto a partire dal secondo semestre 2009 sia per effetto, soprattutto, per i minori costi sostenuti dalla controllata Eur Congressi relativamente alla realizzazione della struttura alberghiera annessa al Nuovo Centro Congressi.

Il costo del lavoro della Capogruppo (al netto degli incentivi all'esodo e dei riaddebiti per personale comandato), complessivamente pari al 12,8% del valore della produzione (14,5% nel 2008), è diminuito di circa 435 mila euro, per effetto delle dinamiche analizzate all'interno del paragrafo dedicato al personale.

A livello consolidato, il costo del lavoro – sempre al netto degli incentivi all'esodo e dei riaddebiti per personale comandato – si è attestato a 5.786 migliaia di euro.

In conseguenza dei fattori sopra citati, il margine operativo lordo della capogruppo è passato da 17.105 migliaia di euro nel 2008 (48,48% del valore della produzione), a 20.835 migliaia di euro (56,9% del valore della produzione). A livello consolidato il margine operativo lordo è passato da 18.075 migliaia di euro al 31 dicembre 2008 a 20.547 migliaia di euro al 31 dicembre 2009, con un incremento del 13,7%.

Gli altri stanziamenti rettificativi, a livello della Capogruppo, pari a 15.845 migliaia di euro, si riferiscono al fondo svalutazione crediti per 1.500 migliaia di euro e per 14.345 migliaia di euro alla svalutazione del credito nei confronti di CUMA 6 riguardante la vendita del terreno in zona Laurentina, a seguito delle vicende descritte precedentemente all'interno del presente documento nello specifico paragrafo.

Gli stanziamenti a fondi rischi ed oneri si riferiscono al fondo manutenzione ciclica per 2.000 migliaia di euro (effettuato per ripartire equamente sui diversi esercizi la propria quota di competenza relativa agli oneri derivanti dallo svolgimento di tale attività), per 102 mila euro al fondo contenzioso, e per 2.732 alla probabile restituzione delle somme incassate da CUMA 6 per la vendita del terreno in zona Laurentina, al netto degli effetti fiscali come commentato in precedenza.

Il saldo proventi/oneri diversi, comprende principalmente l'ICI di competenza (1.756 migliaia di euro) oltre ad altre voci di minor importanza.

Il risultato operativo della controllante è passato pertanto, per effetto di quanto appena descritto, da 5.708 migliaia di euro nel 2008 (16,18% del valore della produzione), a -8.387 migliaia di euro al 31 dicembre 2009, a livello di gruppo il risultato operativo si è attestato a -9.331 migliaia di euro contro le 6.177 migliaia di euro al 31 dicembre 2008.

La gestione finanziaria ha registrato, a livello della Capogruppo, un saldo negativo di circa 1.721 migliaia di euro, con un miglioramento di 461 mila euro rispetto al passato esercizio.

Tale miglioramento è dovuto soprattutto al minor indebitamento nei confronti delle banche, dovuto ai seguenti fattori: riduzione, e più in generale, ottimizzazione dei costi operativi; forte riduzione degli investimenti; miglioramento dei tempi d'incasso dai clienti; transazioni con i fornitori al momento del pagamento dei debiti residui.

Tali azioni, intraprese dal nuovo Consiglio di Amministrazione già a partire dal momento dell'insediamento (luglio 2009) hanno fatto sì che la posizione finanziaria netta della Capogruppo sia passata da una posizione finanziaria netta a breve negativa per 58.015 migliaia di euro al 30 giugno 2009, ad una posizione finanziaria netta a breve negativa per 50.232 migliaia di euro al 28 febbraio 2010.

A livello consolidato la gestione finanziaria risente, inoltre, dell'effetto negativo pari a € 281 mila rilevato in seguito alla valutazione con il metodo del patrimonio netto delle partecipazioni nelle società collegate Aquadrome e Marco Polo, nonché dell'effetto derivante dalla rilevazione del fair

value negativo dello strumento derivato della Eur Congressi pari a euro 2.399 migliaia, inclusivo del differenziale di interesse maturato nel corso dell'esercizio.

Il saldo proventi/oneri straordinari, a livello della Capogruppo, negativo per 1.831 migliaia di euro (contro un saldo positivo di 757 mila euro del passato esercizio), comprende tra i componenti negativi: gli oneri relativi alla transazione con Risorse per Roma (che ha comportato la rinuncia di circa 703 mila euro di crediti per canoni di locazione del precedente esercizio), il rimborso dei costi sostenuti fino a fine 2009 da CUMA 6 per l'operazione di vendita del terreno già più volte citata nel corso della presente relazione (368 mila euro), lo storno delle capitalizzazioni effettuate per la realizzazione dei parcheggi di Piazzale Sturzo, a seguito della decisione di non procedere a tale realizzazione (263 mila euro), nonché l'effetto del riallineamento dei valori della polizza INA (iscritta nell'attivo patrimoniale) e il TFR dipendenti iscritto nel passivo patrimoniale (360 mila euro).

Il risultato netto della capogruppo è stato pari a -12.656 migliaia di euro contro le 3.909 migliaia di euro del precedente esercizio. Come descritto in precedenza, tale risultato è sostanzialmente ascrivibile all'operazione di storno (per 17 milioni di euro) della vendita del terreno sito in zona Laurentina.

A livello consolidato, il risultato netto si è attestato a -16.328 migliaia di euro contro le 3.537 migliaia di euro del precedente esercizio; anche tale risultato risente, ovviamente, delle appostazioni riferite a CUMA 6.

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI CONSOLIDATI

(importi in migliaia di Euro)	31/12/2009	31/12/2008
Forniture	0	0
Affitti attivi	34.946	32.546
Locazioni temporanee	2.812	3.156
Servizi di Facility Management	804	1.242
Servizi tecnologici	456	489
Altri ricavi ordinari	190	170
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	39.208	37.603
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	4.034	15.078
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	574	716
Altri ricavi ordinari (non ripetibili)	0	-
Contributi in conto esercizio	0	0
Valore della produzione	43.816	53.397
Consumi di materie e servizi esterni	(17.241)	(29.080)
Valore aggiunto	26.575	24.317
<i>% Valore aggiunto/Valore della produzione</i>	<i>60,65%</i>	<i>45,54%</i>
Costo del lavoro	(5.786)	(5.984)
Incentivi esodo	(242)	(258)
Margine operativo lordo	20.547	18.075
<i>% MOL/Valore della produzione</i>	<i>46,89%</i>	<i>33,85%</i>
Ammortamenti	(6.725)	(6.632)
Altri stanziamenti rettificativi	(15.845)	(919)
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(4.834)	(2.086)
Saldo proventi e oneri diversi	(2.474)	(2.261)
Risultato operativo	(9.331)	6.177
<i>% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %</i>	<i>-21,29%</i>	<i>11,57%</i>
Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(4.155)	(2.588)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	(281)	(243)
Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte	(13.767)	3.346
<i>% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.</i>	<i>-31,42%</i>	<i>6,27%</i>
Proventi ed oneri straordinari	(1.802)	757
Risultato prima delle imposte	(15.569)	4.103
<i>% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione</i>	<i>-35,53%</i>	<i>7,68%</i>
Imposte sul reddito	(759)	(566)
Utile (perdita) del periodo	(16.328)	3.537
<i>% Risultato del periodo/Valore della produzione</i>	<i>-37,26%</i>	<i>6,62%</i>

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI - EUR S.p.A.

(importi in migliaia di Euro)

	2009	2008
Forniture		0
Affitti attivi	34.946	32.537
Locazioni temporanee	219	843
Servizi di Facility Management	804	1.242
Servizi tecnologici	463	489
Altri ricavi ordinari	183	170
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	36.615	35.281
Ricavi da rinegoziazione contratti (non ripetibili)	-	-
Altri ricavi ordinari (non ripetibili)	-	-
Contributi in conto esercizio	0	0
Valore della produzione da locazioni e servizi	36.615	35.281
Consumi di materie e servizi esterni	(10.863)	(12.808)
Valore aggiunto	25.752	22.473
<i>% Valore aggiunto/Valore della produzione</i>	70,33%	63,70%
Costo del lavoro	(4.675)	(5.110)
Incentivi esodo	(242)	(258)
Margine operativo lordo	20.835	17.105
<i>% MOL/Valore della produzione</i>	56,90%	48,48%
Ammortamenti	(6.553)	(6.529)
Altri stanziamenti rettificativi	(15.845)	(919)
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(4.835)	(2.086)
Saldo proventi e oneri diversi	(1.990)	(1.863)
Risultato operativo	(8.387)	5.708
<i>% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %</i>	-22,91%	16,18%
Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(1.721)	(2.182)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte	(10.108)	3.526
<i>% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.</i>	-27,61%	10,00%
Proventi ed oneri straordinari	(1.831)	757
Risultato prima delle imposte	(11.939)	4.283
<i>% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione</i>	-32,61%	12,14%
Imposte sul reddito	(717)	(374)
Utile (perdita) del periodo	(12.656)	3.909
<i>% Risultato del periodo/Valore della produzione</i>	-34,57%	11,08%

6. Commenti ai dati patrimoniali e finanziari del Gruppo

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali del Gruppo sono stati pari a 53.404 migliaia di euro, di cui 17.086 ascrivibili alla Capogruppo e 36.318 migliaia di euro di competenza della controllata Eur Congressi.

Per quanto riguarda Eur S.p.A. gli investimenti hanno riguardato principalmente: spese incrementative su beni propri per circa 16.923 migliaia di euro, macchinari ed impianti per circa 67 mila euro, 19 mila euro per altri beni e per 78 migliaia di euro immobilizzazioni in corso e acconti. Con riferimento alla controllata gli investimenti hanno riguardato principalmente le spese sostenute per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi pari a 35.436 migliaia di euro.

Per quanto riguarda le immobilizzazioni finanziarie della capogruppo, si rilevano i seguenti principali movimenti:

- la riclassificazione tra i crediti della partecipazione detenuta nella Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana (250 mila euro, pari al 50% del Fondo di Dotazione) a seguito del decreto di estinzione del Prefetto di Roma del 3 aprile 2009. La restituzione del Fondo di Dotazione, unitamente al residuo del Fondo di Funzionamento di competenza, per un totale di circa 290 mila euro, è avvenuta nel corso del mese di marzo 2010;
- l'iscrizione di 1.155 migliaia di euro per finanziamenti a breve termine infruttiferi nei confronti della controllata Eur Congressi, per permettere a quest'ultima di far fronte ai propri impegni finanziari a breve elisi a livello consolidato;
- la riduzione della polizza INA – per effetto del riallineamento con il TFR e per utilizzi – nonché l'eliminazione del TFM degli amministratori (per effettiva erogazione) per un totale di circa 616 mila euro.

Il capitale proprio di Eur S.p.A. si è attestato a 693.412 migliaia di euro, coprendo per il 92,6% il capitale investito (pari a 749.039 migliaia di euro), e si è decrementato per la perdita di periodo.

Il capitale proprio consolidato si è attestato a 677.951 migliaia di euro, coprendo per il 92,6% il capitale investito (pari a 731.770 migliaia di euro), e si è decrementato per la perdita di periodo.

Il capitale d'esercizio di Eur S.p.A., positivo per 24 mila euro, si è decrementato soprattutto per effetto dei seguenti fattori:

- riduzione della voce crediti commerciali netti per 1.582 migliaia di euro;
- riduzione della voce altre attività per 14.417 migliaia di euro. Si ricorda che sulla riduzione di tale voce pesa la svalutazione del credito relativo alla cessione del terreno in zona Laurentina nei confronti di CUMA 6 (pari a 14.345 migliaia di euro);
- aumento dei debiti verso fornitori per 8.123 migliaia di euro;
- aumento dei fondi rischi ed oneri per effetto, soprattutto, dell'accantonamento di 2.732 migliaia di euro, finalizzato alla probabile restituzione delle somme incassate da CUMA 6 per la vendita del terreno in zona Laurentina, al netto degli effetti fiscali;

- riduzione delle altre passività, pari a 6.165 migliaia di euro, per effetto della riduzione dei debiti tributari, dei debiti vari e del pagamento dei dividendi (sul risultato 2007) ai soci.

Il flusso monetario della Capogruppo nel periodo 2009 è stato positivo per 3.059 migliaia di euro, quale effetto complessivo dei flussi derivanti dalle attività d'esercizio (+14.888 migliaia di euro), dalle attività di investimento e disinvestimento (-16.985 migliaia di euro), nonché per effetto dei finanziamenti accesi. Per tali ragioni le disponibilità monetarie nette sono passate da un saldo iniziale negativo di 53.530 migliaia di euro, ad un saldo, sempre negativo, di 50.471 migliaia di euro.

Quest'ultimo saldo, sempre per quanto riguarda Eur S.p.A., è composto da disponibilità liquide per 6.115 migliaia di euro, da debiti verso banche a breve termine per 46.990 migliaia di euro e da debiti verso società di factoring per 9.596 migliaia di euro. La Società ha infatti, nel corso dell'esercizio precedente, provveduto a smobilizzare – pro solvendo (con un'anticipazione pari al 90%) – alcuni crediti vantati nei confronti dei clienti pubblici (Comune di Roma e Ministeri) a seguito dei forti ritardi nei pagamenti da parte di questi ultimi, per le note difficoltà finanziarie nelle quali gli stessi versano già da tempo.

A livello di Gruppo, l'indebitamento finanziario netto a breve si è attestato invece a 48.663 migliaia di euro per la presenza in capo alla controllata Eur Congressi di disponibilità finanziarie nette positive per circa 1.808 migliaia di euro, pari sostanzialmente al residuo dei cofinanziamenti di Roma Capitale non ancora spesi per i lavori riguardanti la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

Con riferimento alla situazione finanziaria della capogruppo Eur S.p.A. e alle azioni da quest'ultima poste in essere per meglio equilibrare la composizione delle fonti rispetto a quella degli impieghi, si rinvia allo specifico paragrafo "Rischio di liquidità".

TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE CONSOLIDATA

(importi in migliaia di Euro)

	AL 31/12/09	AL 31/12/08
Immobilizzazioni		
Immobilizzazioni immateriali	396	478
Immobilizzazioni materiali	771.390	725.289
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	11.214	11.746
Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	1.479	2.097
	784.479	739.610
Capitale di esercizio		
Rimanenze di magazzino	44.826	40.792
Crediti commerciali	21.086	22.738
Altre attività	30.813	43.006
Debiti commerciali	(52.828)	(31.397)
Fondi per rischi ed oneri	(10.332)	(5.223)
Altre passività	(84.953)	(68.391)
	(51.388)	1.525
Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)	733.091	741.135
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(1.321)	(1.458)
Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)	731.770	739.677
coperto da:		
Capitale proprio		
Capitale versato	645.248	645.248
Riserve e risultati a nuovo	49.031	45.495
Utile (Perdita) del periodo	(16.328)	3.537
	677.951	694.280
Indebitamento finanziario a medio/lungo termine	5.156	0
Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)		
debiti finanziari a breve	56.636	54.529
disponibilità e crediti finanziari a breve	(7.973)	(9.132)
Ratei e risconti di natura finanziaria, netti	-	-
	48.663	45.397
	(G+H)	45.397
Totale come in E (F+G+H)	731.770	739.677
Return on Equity (ROE) %	-2,41%	0,51%
Return on Net Assets (ROA) %	-1,05%	0,72%
Return on Net Assets (ROI) %	-1,28%	0,84%

TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE - EUR S.p.A.

(importi in migliaia di Euro)

	AL 31/12/09	AL 31/12/08
Immobilizzazioni		
Immobilizzazioni immateriali	284	332
Immobilizzazioni materiali	644.052	634.131
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	103.358	103.608
Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	2.634	2.097
	750.328	740.168
Capitale di esercizio		
Rimanenze di magazzino	0	0
Crediti commerciali	19.944	21.526
Altre attività	37.487	51.903
Debiti commerciali	(29.869)	(21.746)
Fondi per rischi ed oneri	(8.127)	(5.223)
Altre passività	(19.411)	(25.575)
	24	20.885
Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)	750.352	761.053
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(1.313)	(1.455)
Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)	749.039	759.598
coperto da:		
Capitale proprio		
Capitale versato	645.248	645.248
Riserve e risultati a nuovo	60.820	56.911
Utile (Perdita) del periodo	(12.656)	3.909
	693.412	706.068
Indebitamento finanziario a medio/lungo termine	5.156	0
Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)		
debiti finanziari a breve	56.586	54.292
disponibilità e crediti finanziari a breve	(6.115)	(762)
Ratei e risconti di natura finanziaria, netti	0	-
	50.471	53.530
	(G+H)	53.530
Totale come in E (F+G+H)	749.039	759.598
Return on Equity (ROE) %	-1,83%	0,55%
Return on Net Assets (ROA) %	-1,03%	0,70%
Return on Net Assets (ROI) %	-1,12%	0,75%

TAVOLA DI RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(importi in migliaia di Euro)

	AL 31/12/2009	AL 31/12/2008
Disponibilità monetarie nette iniziali		
(Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)	(45.397)	(30.186)
Flusso monetario da attività di esercizio		
Utile (Perdita) del periodo	(16.328)	3.537
Ammortamenti	6.725	6.632
(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni	(21)	(336)
(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	575	243
Variazioni del capitale di esercizio	52.913	(6.951)
Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(137)	(127)
	43.727	2.998
Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni		
Investimenti in immobilizzazioni:		
.immateriali	(130)	(347)
.materiali	(53.404)	(38.989)
.finanziarie	0	0
Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni	1.385	26.127
	(52.149)	(13.209)
Flusso monetario da attività di finanziamento		
Nuovi finanziamenti	5.156	0
Conferimenti dei soci	0	0
Contributi in conto capitale	0	0
Rimborsi di finanziamenti	0	0
Rimborsi di capitale proprio	0	0
	5.156	0
Distribuzione utili	0	(5.000)
Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)	(3.266)	(15.211)
Disponibilità monetarie nette finali		
(Indebitamento finanziario netto a breve finale) (A+F)	(48.663)	(45.397)

TAVOLA DI RENDICONTO FINANZIARIO - EUR S.p.A.

(importi in migliaia di Euro)

	AL 31/12/2009	AL 31/12/2008
Disponibilità monetarie nette iniziali		
(Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)	(53.530)	(30.191)
Flusso monetario da attività di esercizio		
Utile (Perdita) del periodo	(12.656)	3.909
Ammortamenti	6.553	6.529
(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni	(21)	(336)
(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	293	0
Variazioni del capitale di esercizio	20.861	(26.311)
Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(142)	(130)
	14.888	(16.339)
Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni		
Investimenti in immobilizzazioni:		
.immateriali	(127)	(169)
.materiali	(17.086)	(30.268)
.finanziarie	(288)	(80.132)
Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni	516	108.569
	(16.985)	(2.000)
Flusso monetario da attività di finanziamento		
Nuovi finanziamenti	5.156	0
Conferimenti dei soci	0	0
Contributi in conto capitale	0	0
Rimborsi di finanziamenti	0	0
Rimborsi di capitale proprio	0	0
	5.156	0
Distribuzione utili		(5.000)
Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)	3.059	(23.339)
Disponibilità monetarie nette finali		
(Indebitamento finanziario netto a breve finale) (A+F)	(50.471)	(53.530)

7. Rapporti con imprese controllate ed altre parti correlate

Eur S.p.A. ha in corso rapporti di locazione sia con il Ministero dell'Economia, sia con il Comune di Roma, entrambi azionisti della Società, nonché con le partecipate Eur Congressi s.r.l. (controllata), Aquadrome s.r.l. e Marco Polo S.p.A. (collegate). 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 con il Ministero dell'Economia e delle Finanze si evidenzia che:

- i crediti di EUR al 31 dicembre 2009, ammontano ad euro 11 mila (commerciali);
- non si rilevano debiti di EUR al 31 dicembre 2009;
- non si rilevano, per l'esercizio 2009, ricavi e costi riferibili a rapporti con il suddetto Ministero.

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

- i crediti di EUR al 31 dicembre 2009, ammontano a 4.788 migliaia di euro (commerciali);
- non si rilevano debiti di EUR al 31 dicembre 2009;
- i ricavi dell'esercizio 2009 ammontano ad euro 8.097 migliaia (locazioni e servizi);
- non si rilevano, per l'esercizio 2009, costi riferibili a rapporti con il Comune di Roma.

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

- i crediti di EUR al 31 dicembre 2009, ammontano ad euro 429 mila (commerciali e riaddebito costi);
- i debiti di EUR al 31 dicembre 2009 ammontano ad euro 12.131 migliaia (commerciali);
- i ricavi dell'esercizio 2009 ammontano ad euro 647 mila (per locazioni di immobili e riaddebiti costi);
- i costi (per servizi di facility management) dell'esercizio 2009 ammontano a 5.505 migliaia di euro più 1.388 migliaia di euro imputabili al fondo manutenzione ciclica.
- gli investimenti realizzati attraverso la collegata ammontano a 504 mila euro.

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

- i crediti di EUR al 31 dicembre 2009, ammontano ad euro 2.652 migliaia di euro (riaddebito costi);
- i debiti di EUR al 31 dicembre 2009 ammontano ad euro 54 mila (commerciali);
- i ricavi dell'esercizio 2009 ammontano ad euro 2.210 migliaia di euro (per riaddebito costi);
- i costi dell'esercizio 2009 ammontano a 48 mila euro (commerciali).

Per quanto attiene ai rapporti con la società Eur Congressi si evidenzia che:

- i crediti di EUR al 31 dicembre 2009, ammontano ad euro 12.781 migliaia per riaddebito costi e ad euro 1.155 migliaia per finanziamenti a breve termine infruttiferi;
- i debiti di EUR al 31 dicembre 2009 ammontano ad euro 2.966 migliaia (principalmente IVA di gruppo e caparre conferite);
- i ricavi dell'esercizio 2009 ammontano ad euro 3.669 migliaia (per riaddebito personale distaccato, costi gestione Palazzo dei Congressi, oneri per la realizzazione Nuovo C.C. e relativi parcheggi);
- non si rilevano costi dell'esercizio 2009.

Si precisa che la controllante e la Eur Congressi hanno aderito nel 2007 al regime del consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 del T.U.I.R.. Il contratto di consolidato fiscale prevede che a fronte del reddito imponibile conseguito e trasferito alla Controllante, la società Controllata si obbliga a trasferire alla Controllante "conguagli per imposte" al netto dei crediti trasferiti entro il termine di legge previsto per il pagamento del saldo e degli acconti relativi al reddito trasferito. Al fine di individuare la misura ed i termini di versamento non rileva l'eventuale compensazione effettuata dalla società controllante nell'ambito della tassazione di Gruppo.

A fronte del trasferimento di una perdita fiscale, la società Controllante deve corrispondere alla Controllata un indennizzo pari al risparmio di imposta effettivamente conseguito dalle società partecipanti alla tassazione di gruppo attraverso l'utilizzo della perdita stessa. Qualora la perdita di pertinenza della controllata non sia utilizzata a livello di gruppo entro il periodo di imposta in cui la società Controllata avrebbe potuto utilizzarla in via autonoma, la società controllante accredita comunque alla controllata l'indennizzo pari all'eventuale risparmio di imposta che sarebbe derivato a quest'ultima in assenza della tassazione di Gruppo.

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

Si precisa, inoltre, che la nostra società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di un'altra società o ente, secondo quanto stabilito dall'art. 2497 sexies e 2497 septies del codice civile.

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

Per quanto riguarda la **prevedibile evoluzione della gestione**, non si segnalano particolari eventi oltre a quanto già descritto nel paragrafo 2 circa gli investimenti relativi alla gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare che proseguirà in linea di continuità nei prossimi esercizi..

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

- In data 12 gennaio 2010 è stata costituita la Società EUR TEL Srl, con capitale sociale pari a 10 mila euro, detenuto interamente da EUR S.p.A.. La controllata opera nel campo delle telecomunicazioni e ha per oggetto (a titolo esemplificativo e non esaustivo) la progettazione, lo sviluppo, la realizzazione, la gestione, la commercializzazione, l'installazione di attività e servizi telematici (con i relativi impianti), di software, di sistemi informatici, elettronici e di telecomunicazione, nonché di soluzioni di Information Technology (IT) e di Information Communication Technology (ICT);
- In data 18 febbraio 2010 è stata costituita la Società EUR POWER Srl, con capitale sociale pari a 50 mila euro, detenuto al 51% da EUR S.p.A. e al 49% da ECOGENA S.p.A.. La controllata ha per oggetto la produzione e la fornitura di energia elettrica, termica e frigorifera ad utenze di tipo civile ed industriale. A tale scopo la Società svolge le attività di realizzazione, gestione, manutenzione di impianti di generazione in assetto cogenerativo/rigenerativo e di piccoli impianti di generazione a pompa di calore con integrazione geotermica, l'erogazione di servizi ad essi connessi. Più in generale svolge anche attività di ricerca e sviluppo di nuove conoscenze finalizzate alla messa a punto di nuovi prodotti, processi o servizi, ovvero al notevole miglioramento di prodotti e processi produttivi esistenti;

Con riferimento alle attività della controllata Eur Congressi ed alla loro prevedibile evoluzione, si segnala che il Consiglio di Amministrazione della EUR S.p.A. del 10 febbraio 2010 ha deliberato quanto segue:

- di procedere alla costituzione di una nuova società alla quale sarà conferita l'attività di gestione congressuale; in tale senso in data 9 marzo 2010 è stata costituita la Società EUR CONGRESSI ROMA Srl, con capitale sociale 10 mila euro, interamente detenuto da EUR S.p.A. alla quale sarà successivamente conferito il ramo d'azienda che si occupa di tali attività;
- di procedere successivamente alla fusione per incorporazione di Eur Congressi S.r.l., rappresentata dal solo Ramo Costruzione Nuovo Centro Congressi, in EUR S.p.A.; operazione questa strettamente connessa con la chiusura delle trattative in corso con le banche per la ristrutturazione complessiva dei finanziamenti ad oggi in essere come già dettagliatamente descritto nel paragrafo Nuovo Centro Congressi.
- in data 19 gennaio 2010 è stato stipulato tra il pool di banche (composto da WESTLB AG e MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A.) e la società Aquadrome S.r.l. (parte finanziata) un contratto di finanziamento di 15 milioni di euro e della durata massima di 18 mesi meno un giorno per le esigenze di cassa relative:
 1. al rimborso del precedente finanziamento acceso in data 14 gennaio 2008 (stipulato con WESTLB AG e Cassa Depositi e Prestiti S.p.A.) per un importo pari a 10 milioni di euro più interessi di periodo;

2. al pagamento della Commissione di Organizzazione dovuta alle banche finanziatrici;
3. al pagamento degli esborsi per l'IVA dovuta in relazione ai costi di Progetto;
4. al pagamento dei costi preliminari di Progetto.

I soci di Aquadrome S.r.l. – Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A. (51%) ed EUR S.p.A. (49%) -sono intervenuti nel suddetto contratto di finanziamento, su richiesta del pool di banche, in qualità di garanti del finanziamento concesso alla società partecipata. Pertanto ciascun socio di Aquadrome ha prestato fideiussione per un importo pari al 120% dell'ammontare del finanziamento, naturalmente rapportato alla propria quota di partecipazione in Aquadrome S.r.l.. In questi termini, EUR S.p.A. ha rilasciato fideiussione, a favore del pool di banche, per un importo di 8.820 migliaia di euro.

9. Ulteriori informazioni ex articoli 2428 c.c. e 2364 c.c.

Gestione dei rischi finanziari

In merito alla gestione dei rischi aziendali, oltre a quanto segnalato nel paragrafo relativo alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi e alle connesse attività di finanziamento dell'opera stessa si segnala quanto segue:

Rischio di credito

In Eur S.p.A. tale rischio deriva esclusivamente dai crediti generati nell'ambito dell'ordinaria attività d'impresa.

Tale rischio viene mitigato, in via generale, attraverso l'effettuazione di un'analisi preventiva sull'affidabilità del futuro conduttore svolta dalla Funzione Commerciale, che provvede inoltre, in fase di contrattualizzazione, a farsi rilasciare polizza fideiussoria a garanzia del pagamento dei canoni (tre mensilità).

E' da considerare, inoltre, che circa oltre la metà del fatturato aziendale è nei confronti di clienti pubblici, per i quali il rischio d'insolvenza può essere ritenuto sostanzialmente inesistente.

Per quanto riguarda, comunque, le posizioni creditizie di dubbia recuperabilità, la Società provvede a stanziare in bilancio, in uno specifico fondo, le passività potenziali.

Rischio di liquidità

Per quanto riguarda la necessità di reperire fondi per far fronte ai propri impegni finanziari presenti e futuri, in particolare per quanto riguarda gli investimenti, la Società, nell'ottica di meglio equilibrare la composizione delle fonti rispetto a quella degli impieghi di capitali e al fine di monitorare attentamente il trend della propria posizione finanziaria netta, di carattere sostanzialmente a breve termine, sta negoziando una ristrutturazione complessiva del debito, anche alla luce dell'iniziativa di fusione per incorporazione della Eur Congressi S.r.l. in precedenza descritta.

Le trattative in corso con gli istituti di credito sono state ampiamente descritte nel paragrafo “Nuovo Centro Congressi” a cui si rinvia.

Al termine di tali trattative la Eur S.p.A. e le banche formalizzeranno un term-sheet nel quale verranno riepilogate le condizioni dell’operazione, ivi incluse l’ammontare del finanziamento, la remunerazione dello stesso, i rimborsi di costi e spese nonché tutte le altre condizioni ritenute necessarie per l’erogazione.

L’operazione, nel suo complesso, dovrebbe pertanto portare ad una migliore gestione finanziaria, permettendo alla Società di far fronte ai propri impegni di carattere finanziario con particolare riferimento agli investimenti.

Sulla base dei recenti incontri avuti con i rappresentanti del pool di banche, si prevede un esito positivo del completamento di tale procedura entro la prima metà del 2010.

Fino al completamento di tale iter, la Società farà fronte alle esigenze di cassa attraverso l’utilizzo degli affidamenti in essere e attraverso le entrate generate dalla gestione ordinaria, combinate con un attento monitoraggio dei costi e degli investimenti.

A tal fine, si riepilogano nel seguito, la situazione degli affidamenti in essere al 31 dicembre 2009 e dei relativi utilizzi alla medesima data e a quella del 28 febbraio 2010:

Affidamenti	Limite	Utilizzi		
		31/12/2008	31/12/2009	28/02/2010
		(Dati in migliaia di euro)		
Intesa San Paolo	11.164	-	-	-
Popolare Sondrio	5.000	5.073	5.040	4.996
Popolare Sondrio (evergreen)	10.000	10.138	10.080	9.994
Popolare Novara	6.000	6.083	6.022	5.997
Unicredit	20.000	16.164	19.967	19.787
Unicredit (factoring)	15.000	11.781	9.595	6.775
Monte dei Paschi	5.000	5.053	5.038	4.998
Banco di Sardegna, 2009	1.000	-	-	-
Banco di Sardegna (mutuo 2009)	6.000	-	6.000	6.000
		79.164	54.292	61.742
		79.164	54.292	61.742
		79.164	54.292	61.742

58.547

Continuità finanziaria

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2009 e il bilancio consolidato alla medesima data, sono stati predisposti considerando appropriato il presupposto previsto dall'art. 2423 del Codice Civile in riferimento alla prospettiva della continuità aziendale.

In particolare, con riferimento alle tematiche finanziarie esposte, sia con riferimento alla controllante Eur S.p.A. sia con riferimento alla controllata Eur Congressi è opportuno evidenziare che potrebbero manifestarsi dubbi in merito alla continuità in parola riferibili alla mancata conclusione dell'iter volto alla ristrutturazione complessiva del debito finanziario della Eur S.p.A. che, alla luce di quanto detto in precedenza, incorporerà la controllata Eur Congressi.

Alla data di predisposizione del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2009, sulla base delle risultanze delle trattative attualmente in corso con gli istituti finanziari, gli Amministratori non ritengono che ci siano elementi tali da far dubitare sul buon esito di dette iniziative; essi ritengono, pertanto, confermato il presupposto della continuità finanziaria.

In particolare, si segnala che come già evidenziato è in corso di finalizzazione la stipula del term sheet con le banche prevista per la prima metà del 2010.

Gli Amministratori, con riferimento alla controllante Eur S.p.A., hanno predisposto un cash flow previsionale fino al 31 dicembre 2010, in cui, pur in assenza delle risorse finanziarie rinvenienti da quanto sopra descritto, viene evidenziata la capacità della Società a far fronte ai propri impegni finanziari nel breve periodo attraverso una rimodulazione dei propri investimenti.

Le attività e le passività del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2009 sono state pertanto valutate in regime di continuità aziendale, senza considerare, quindi, implicazioni patrimoniali conseguenti ad un'eventuale discontinuità.

Rischio di mercato

La Società è esposta, per effetto dell'attività svolta, al rischio di mercato inteso come possibile fluttuazione del l'andamento del mercato immobiliare (livello degli affitti).

Tale rischio, che potrebbe influenzare i futuri flussi finanziari derivanti dai contratti di locazione stipulati, può essere considerato in realtà di dimensioni sostanzialmente modeste (e, quindi, non oggetto di particolari azioni di copertura), in quanto i contratti di locazione di cui trattasi hanno durata, di norma, pari a 6 + 6 anni (in alcuni casi anche di più), il che garantisce, su un arco di tempo medio – lungo, una sostanziale stabilità di detti flussi finanziari.

In aggiunta a quanto finora evidenziato, si segnala che nel corso del 2009 Eur S.p.A.:

- non ha posseduto azioni proprie, né tramite società fiduciarie o interposta persona;
- non ha avuto sedi secondarie;

- ha svolto attività di direzione e coordinamento sulla controllata Eur Congressi, in relazione alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi e alla gestione dell'attività congressuale dell'esistente Palazzo dei Congressi.

La presente relazione sulla gestione è stata predisposta in ossequio a quanto previsto dal codice civile a corredo del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2009.

10. Proposta di destinazione del risultato di esercizio

Per la Capogruppo:

In conformità con quanto previsto dallo Statuto sociale e dalla vigente normativa, il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea degli Azionisti di rinviare a nuovo la perdita d'esercizio, pari a 12.656.084 euro.

Per la controllata Eur Congressi:

Il Consiglio di Amministrazione della Società ha proposto di rinviare a nuovo la perdita d'esercizio di euro 3.390.754.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
(Ing. Pierluigi Borghini)

PAGINA BIANCA

BILANCIO CONSUNTIVO

PAGINA BIANCA

EUR S.P.A.**Codice fiscale 80045870583 – Partita iva 02117131009****LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA RM****Numero R.E.A 0943510 - RM****Registro Imprese di ROMA n. 80045870583****Capitale Sociale € 645.248.000,00 i.v.****PROSPETTO CONTABILE CONSOLIDATO AL 31/12/2009**

(in migliaia di euro)

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31.12.2009	31.12.2008
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
1) Costi di impianto e avviamento	25	34
2) Costi di ricerca, sviluppo pubblicita'	66	156
3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.	153	91
4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.	8	10
7) Altre immobilizzazioni immateriali	144	187
I) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	396	478
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Terreni e fabbricati	690.057	677.273
2) Impianti e macchinario	5.821	8.336
4) Altri beni	852	1.129
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	74.660	38.551
II) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	771.390	725.289
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
1) Partecipazioni in:		
<i>b) imprese collegate</i>	11.199	11.481

<i>d) altre imprese</i>	15	265
1) TOTALE Partecipazioni in:	11.214	11.746
2) Crediti (immob. finanziarie) verso:		
<i>d) altri esigibili entro es. successivo</i>	1.479	2.097
2) TOTALE Crediti (immob. finanziarie) verso:	1.479	2.097
III) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	12.693	13.843
B) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	784.479	739.610
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE		
2) prodotti in corso lav. semilav.	44.827	40.792
I) TOTALE RIMANENZE	44.827	40.792
II) CREDITI (Att. circ.) VERSO:		
1) Clienti		
<i>a) Crediti v/clienti entro es. successivo</i>	18.005	22.338
<i>a) TOTALE Crediti v/clienti entro es. successivo</i>	18.005	22.338
3) Imprese collegate		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	3.081	400
3) TOTALE Imprese collegate	3.081	400
4bis) Tributari		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	166	4.178
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	5.770	0
4) TOTALE Tributari	5.936	4.178
4TER) Imposte anticipate Ires	0	0
5) Altri (circ.):		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	2.385	16.618
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	22.129	22.129

5) TOTALE Altri (circ.):	24.514	38.747
II) TOTALE CREDITI (Att. circ.)	51.537	65.664
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) Depositi bancari e postali	7.732	9.088
2) Assegni	223	31
3) Denaro e valori in cassa	19	13
IV) TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	7.974	9.132
C) TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	104.337	115.587
D) RATEI E RISCOINTI		
2) Altri ratei e risconti	363	81
D) TOTALE RATEI E RISCOINTI	363	81
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	889.179	855.278

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO

31.12.2009

31.12.2008

A) PATRIMONIO NETTO

I) Capitale	645.248	645.248
IV) Riserva legale	3.995	3.800
VII) Altre riserve	45.409	41.696
VII) TOTALE Altre riserve	45.409	41.696
VIII) Utili (Perdite) portati a nuovo	-373	-1
IX) Utile (Perdita) dell' esercizio	-16.328	3.537
A) TOTALE PATRIMONIO NETTO	677.951	694.280

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

1) Fondi trattamento quiescenza obbl. sim.	0	154
2) Fondi per imposte	0	125
3) Altri acc.ti e fondi	10.332	4.944

B) TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	10.332	5.223
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	1.321	1.458
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche:		
a) esigibili entro es. succ.	56.638	54.529
b) esigibili oltre es. succ.	5.156	0
4) TOTALE Debiti verso banche:	61.794	54.529
6) Acconti (da clienti)		
a) esigibili entro es. succ.	328	240
6) TOTALE Acconti (da clienti)	328	240
7) Debiti verso fornitori		
a) Debiti verso fornitori entro es. successivo	40.644	26.649
7) TOTALE Debiti verso fornitori	40.644	26.649
10) Debiti verso imprese collegate		
a) esigibili entro es. succ.	12.185	4.748
10) TOTALE Debiti verso imprese collegate	12.185	4.748
11) Debiti verso controllanti:		
a) esigibili entro es. succ.	0	4.500
11) TOTALE Debiti verso controllanti:	0	4.500
12) Debiti tributari		
a) esigibili entro es. succ.	2.154	2.744
12) TOTALE Debiti tributari	2.154	2.744
13) Debiti verso Istituti previdenziali:		
a) esigibili entro es. succ.	431	508
13) TOTALE Debiti verso Istituti previdenziali:	431	508
14) Altri debiti:		
a) esigibili entro es. succ.	1.034	2.286

<i>b) esigibili oltre es. succ.</i>	562	247
14) TOTALE Altri debiti:	1.596	2.533
D) TOTALE DEBITI	119.132	96.451
E) RATEI E RISCONTI		
2) Altri ratei e risconti	80.443	57.866
E) TOTALE RATEI E RISCONTI	80.443	57.866
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	889.179	855.278

CONTI D' ORDINE	31.12.2009	31.12.2008
1) GARANZIE PRESTATE		
1) Fidejussioni - avalli - pegni:		
<i>d) in favore di altri</i>	131.461	113.433
1) TOTALE Fidejussioni - avalli:	131.461	113.433
1) TOTALE GARANZIE PRESTATE	131.461	113.433
2) ALTRI RISCHI - IMPEGNI - BENI DI TERZI C/O L'IMPR.		
3) Beni di terzi presso l'impresa	2	2
2) TOTALE ALTRI RISCHI - IMPEGNI - BENI DI TERZI C/O L'IMPRESA	2	2
TOTALE CONTI D' ORDINE	131.462	113.435

CONTO ECONOMICO	31.12.2009	31.12.2008
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi vendite e prestazioni	39.208	37.603
2) Variazioni rimanenze di prodotti in corso di lav.	4.034	15.078
4) Incrementi immobilizz. per lavori interni	574	716
5) Altri ricavi e proventi	3.586	2.432

A) TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	47.402	55.829
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) materie prime suss. cons. merci	166	246
7) servizi	20.008	30.613
8) per godimento di beni di terzi	285	417
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	4.343	4.590
b) oneri sociali	1.249	1.253
c) trattamento di fine rapporto	75	58
c) trattamento di quiescenza e simili	219	212
e) altri costi	342	342
9) TOTALE per il personale:	6.228	6.455
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammort. immobilizz. immateriali	211	212
b) ammort. immobilizz. materiali	6.514	6.420
d1) svalutaz. crediti (attivo circ.)	15.845	919
10) TOTALE ammortamenti e svalutazioni	22.570	7.551
11) variaz.riman.materie prime, sussidiarie e merci		
12) accantonamento per rischi	2.834	61
13) altri accantonamenti	2.000	2.025
14) oneri diversi di gestione	2.642	2.286
B) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	56.733	49.652
A-B) TOTALE DIFF. TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE	-9.331	6.177
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)		

d) <i>altri</i>	32	35
d) TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti	32	35
16) TOT.altri proventi finanz. (non da partecipaz.)	32	35
17) interessi (pass.) e oneri finanziari da:		
a) <i>altri</i>	4.187	2.623
17) TOTALE interessi (pass.) e oneri finanziari	4.187	2.623
15+16-17) TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-4.155	-2.588
D) RETTIFICHE VALORE ATT.FINANZIARIE		
18) Rivalutazione di attivita' finanziarie		
a) <i>di partecipazioni</i>	155	142
18) TOTALE Rivalutazione di attivita' finanziarie	155	142
19) Svalutazione delle attivita' finanziarie		
a) <i>di partecipazioni</i>	-436	386
19) TOTALE Svalutazione delle attivita' finanziarie	-436	386
18-19) TOTALE RETT. DI VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE	-281	-244
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi straordinari (extra attivita' ord.)		
a) <i>altri proventi straordinari</i>	815	3.123
20) TOTALE Proventi straordinari (extra attivita' ord.)	815	3.123
21) Oneri straordinari (extra attivita' ord.)		
a) <i>altri oneri straord. (non rientr. n. 14)</i>	2.617	2.366
21) TOTALE Oneri straordinari (extra attivita' ord.)	2.617	2.366
20-21) TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	-1.802	757
A-B+C+D+E TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE	-15.569	4.103

22) Imposte sul reddito dell' esercizio		
<i>a) imposte correnti</i>	759	566
<i>b) imposte differite</i>		
<i>c) imposte anticipate</i>	0	0
26) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	-16.328	3.537

NOTA INTEGRATIVA

PAGINA BIANCA

Gruppo EUR**Controllante - EUR S.P.A.****C.F. 80045870583 – P.I. 02117131009**

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)

Capitale sociale Euro 645.248.000

Nota integrativa al bilancio consolidato al 31/12/2009**Criteri di formazione**

Il presente bilancio consolidato del Gruppo Eur S.p.A. al 31 dicembre 2009 è stato redatto in conformità al D.Lgs. n. 127/91 e successive modifiche. E' costituito dallo Stato Patrimoniale Consolidato, dal Conto Economico Consolidato e dalla presente Nota Integrativa.

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio consolidato sono conformi al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, interpretati ed integrati, ove necessario, dai principi contabili predisposti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, così come modificati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.) e dai documenti emessi direttamente dall'OIC, in particolare dalle disposizioni contenute nell'OIC n. 17 in tema di bilanci consolidati.

Nella predisposizione del bilancio consolidato, si è tenuto conto della necessità di fornire informazioni supplementari, anche se non specificatamente richieste da disposizioni di legge, ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta nel contesto della chiarezza. Non vi sono state deroghe alle disposizioni previste nel D.Lgs. 127/1991.

Per quanto attiene ai principali aspetti che hanno caratterizzato la natura dell'attività del Gruppo, la gestione economica dell'esercizio, i rapporti con società controllanti, controllate e collegate, i fatti di rilievo occorsi dopo la data del 31 dicembre 2009, si rinvia a quanto illustrato nella Relazione sulla Gestione predisposta in accompagnamento del bilancio in conformità alla normativa di riferimento.

Per quanto riguarda le operazioni con parti correlate si precisa che, ai sensi dell'art. 2427 comma 22 bis del codice civile non sono state poste in essere nel corso dell'esercizio operazioni rilevanti che non siano state concluse a normali condizioni di mercato, sia in termini di "prezzo" delle operazioni che considerate le motivazioni che hanno condotto alla decisione di porle in essere.

Ai fini di una migliore informativa è altresì allegato alla presente Nota integrativa, il Prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2009. Sempre in allegato sono riportati i prospetti contabili patrimoniali ed economici della Capogruppo al 31 dicembre 2009. Il rendiconto finanziario consolidato è allegato alla "Relazione sulla Gestione".

La situazione economica e patrimoniale consolidata al 31 dicembre 2009 è stata redatta in migliaia di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 29 del D.Lgs. n. 127/91 post modifica dell'art. 16 c.8 del D.Lgs 213/98. .

In base a quanto previsto dai suddetti principi contabili non sono state riportate nello schema di stato patrimoniale e di conto economico quelle voci il cui importo risulta pari a zero (art. 4, par. 5, IV Direttiva CEE n. 78/660).

Area e metodi di consolidamento

Il bilancio consolidato della Eur S.p.A. al 31 dicembre 2009 include i bilanci della Capogruppo e quello dell'unica controllata Eur Congressi S.r.l. alla medesima data. I bilanci al 31 dicembre 2009 delle Società incluse nell'area di consolidamento sono assunti con il metodo integrale. L'elenco di queste Società viene dato in allegato (all. n.1).

Non esistono Società controllate la cui attività è eterogenea rispetto a quella delle rimanenti Società del Gruppo, e che dovrebbero essere quindi escluse e valutate con il metodo del patrimonio netto. Non vi sono società controllate escluse dal consolidamento. Non vi sono casi di imprese consolidate con il metodo proporzionale.

Per le Società collegate, sulle quali la Capogruppo esercita direttamente o indirettamente un'influenza significativa e detiene una quota di capitale compresa tra il 20% e il 50%, la valutazione delle partecipazioni è stata effettuata secondo il metodo del patrimonio netto, ove l'adozione di tale metodo ha comportato un risultato differente dalla valutazione al costo.

Per il consolidamento sono stati utilizzati i bilanci approvati dai rispettivi Consigli di amministrazione delle singole Società consolidate al 31 dicembre 2009, riclassificati e rettificati per uniformarli ai principi contabili e ai criteri di presentazione adottati dal Gruppo.

Criteri di consolidamento

Il valore contabile delle partecipazioni in Società consolidate viene eliminato contro la corrispondente voce di patrimonio netto. Le differenze risultanti dalla eliminazione sono attribuite alle singole voci delle situazioni economiche e patrimoniali che le giustificano e, per il residuo, se positivo, alla voce dell'attivo immobilizzato denominata "Differenza da consolidamento" o detratte dalle riserve di consolidamento del passivo. Se negativa, la differenza residua viene iscritta nella voce del patrimonio netto "Riserva di consolidamento" o in apposito "Fondo di consolidamento per rischi e oneri futuri", in osservanza del criterio dell'art. 33, comma 3, del D.Lgs. 127/91.

La "Differenza da consolidamento" e il "Fondo rischi e oneri" così determinati sono imputati al conto economico in relazione all'andamento economico delle partecipate o ammortizzati applicando il criterio indicato al successivo punto "Criteri di valutazione".

Le quote di patrimonio netto di competenza di azionisti terzi sono iscritte nell'apposita voce dello stato patrimoniale e nel conto economico viene evidenziata separatamente la quota di risultato di competenza di terzi.

I rapporti patrimoniali ed economici tra le Società incluse nell'area di consolidamento sono

totalmente eliminati. Gli utili e le perdite emergenti da operazioni tra Società consolidate, che non siano realizzati con operazioni con terzi, vengono eliminati. In sede di preconsolidamento sono state eliminate le poste di esclusiva rilevanza fiscale e sono state accantonate le relative imposte differite.

Non vi sono Società controllate e collegate estere per le quali emergano differenze di conversione.

Principi contabili e criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione della situazione economica e patrimoniale consolidata al 31 dicembre 2009 sono i medesimi utilizzati nel bilancio d'esercizio dell'impresa controllante che redige la situazione consolidata. La valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza, competenza e prospettiva della continuazione dell'attività del Gruppo.

In particolare, per quanto riguarda la capacità finanziaria del gruppo di far fronte ai propri impegni nel breve periodo, si rinvia a quanto descritto nella Relazione sulla Gestione.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito al periodo al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

Non vi sono state deroghe in merito a quanto previsto dalla normativa vigente in tema di criteri di valutazione.

Nel seguito, si illustrano i principali criteri di valutazione utilizzati per la redazione della situazione economica e patrimoniale consolidata al 31 dicembre 2009.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori, e ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura. Le immobilizzazioni in argomento sono state ammortizzate nella misura del 20%, aliquota ritenuta rappresentativa del periodo di utilità futura degli investimenti. Ove necessario, per l'iscrizione di tali voci è stato richiesto ed ottenuto il consenso del Collegio Sindacale.

Qualora si riscontri una riduzione durevole delle condizioni di utilizzo futuro delle immobilizzazioni immateriali, questa è riflessa nella situazione economica e patrimoniale attraverso una svalutazione che viene eliminata, nei limiti della svalutazione effettuata, nel caso in cui vengano meno le cause che hanno determinato la svalutazione stessa.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o al valore determinato in sede di trasformazione in base ad apposita perizia tecnica e sono rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di

ammontare rilevante.

Il costo viene ridotto per le perdite durevoli di valore mediante iscrizione di un apposito fondo a riduzione dell'attivo; nel caso vengano meno i motivi di tali rettifiche, negli esercizi successivi viene ripristinato il valore originario delle immobilizzazioni medesime.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che si è ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, ridotte alla metà per gli acquisti effettuati nell'esercizio in quanto detta misura è ritenuta congrua in relazione al deperimento dei beni stessi, tenendo conto del periodo medio di utilizzo:

- impianti: 5%--7,5%--10%--12%--15%--18%--19%--20%--25%--30%
- stigli: 10%
- mobili: 12%
- macchine elettroniche: 20%
- rete idrica: 5%.

I terreni e le aree edificabili non sono ammortizzati.

Per quanto concerne i fabbricati di interesse storico, gli stessi non vengono assoggettati ad ammortamento sistematico a motivo dell'intrinseco valore degli stessi che porta a ritenere il loro valore residuale inalterato nel tempo. I restanti beni immobili, di proprietà della Capogruppo, non di interesse storico, sono ammortizzati sistematicamente ad aliquote crescenti, sulla base della durata della Eur S.p.A., fissata, alla data della trasformazione, in 51 anni.

Dette aliquote crescenti, individuate a seguito di una specifica perizia, abbracciano percentuali comprese fra l'1,69% ed il 2,97%. Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009, tali aliquote sono comprese tra l'1,67% e 1,72% a seconda dell'entrata in esercizio del cespite di riferimento.

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

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

Gli oneri finanziari sostenuti su finanziamenti accesi con l'obiettivo di finanziare opere specifiche sono capitalizzati tra le immobilizzazioni materiali lungo il periodo della loro realizzazione durante il periodo di costruzione ossia fino al momento in cui il cespite è pronto per l'uso.

Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali, volontarie o di legge e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso dell'immobilizzazione stessa.

Immobilizzazioni Finanziarie

Le partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie, rappresentate da azioni o quote di società non quotate, sono valutate con il metodo del costo, determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione. Per le società collegate nelle quali la Capogruppo detiene una percentuale di partecipazione compresa tra il 20% ed il 50% sono valutate con il metodo del "patrimonio netto".

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

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

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

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

Rimanenze

Le rimanenze sono costituite dell'area destinata ad Albergo di proprietà della controllata Eur Congressi e dai costi sostenuti per la realizzazione dell'immobile.

I lavori in corso sull'area dell'albergo sono iscritti tra le rimanenze al costo d'acquisto comprensivo degli oneri finanziari.

Le rimanenze sono iscritte al costo e valutate al minore tra il costo di acquisto ed il valore netto di presumibile realizzo. Il costo è determinato con il metodo del costo specifico sostenuto.

Crediti

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

Debiti

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

Ratei e risconti

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

principio di competenza economica e temporale.

Disponibilità liquide

Le disponibilità costituite da giacenze di cassa sono iscritte al valore nominale. Le disponibilità costituite da giacenze sui c/c bancari e postali sono valutate al valore di presumibile realizzo coincidente con il valore nominale.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire passività di natura determinata, esistenza certa o probabile e delle quali tuttavia alla chiusura del periodo non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Con particolare riferimento al fondo manutenzioni programmate si rinvia a quanto descritto nella voce "Immobilizzazioni materiali".

TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti fino alla data delle modifiche intervenute in materia di previdenza complementare (D. Lgs 252/05 e successive modificazioni).

Il fondo accoglie conseguentemente solo il debito maturato a favore della generalità dei dipendenti fino alla data del 31 dicembre 2006 e, solo per alcune categorie di dipendenti, fino al 30 giugno 2007, al netto degli acconti già erogati e considerata la relativa rivalutazione.

Contributi in conto capitale

Per contributi in conto capitale si intendono le somme erogate e/o riconosciute dallo Stato e da altri enti pubblici alla società per l'acquisizione o la realizzazione di beni strumentali. I contributi in questione sono iscritti al valore nominale quando è certo il titolo al loro incasso e sono rilevati inizialmente tra le passività dello stato patrimoniale nella voce "risconti passivi". Successivamente sono accreditati a conto economico nella voce altri ricavi e proventi gradatamente sulla base della vita utile dei cespiti ai quali si riferiscono.

Contributi in conto esercizio

Per contributi in conto esercizio si intendono le somme erogate dallo Stato o da altri enti pubblici alle società a titolo di integrazione dei ricavi della gestione o di riduzione dei relativi costi ed oneri. Tali contributi sono iscritti al valore nominale quando è ragionevolmente certo il titolo al loro incasso.

Impegni, garanzie e rischi

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

Imposte sul reddito

Le imposte correnti sono calcolate sulla base degli oneri d'imposta da assolvere, in applicazione

della vigente normativa fiscale e sono esposte nella voce “debiti tributari”, al netto degli acconti versati e delle ritenute subite. Qualora gli acconti versati e le ritenute subite risultino superiori ai debiti tributari, questi ultimi vengono iscritti ad incremento della voce “crediti tributari”.

I futuri benefici d'imposta, derivanti da perdite fiscali riportabili a nuovo o da componenti di reddito a deducibilità differita, sono rilevati nella voce patrimoniale “Imposte anticipate” solo se il loro realizzo futuro è ragionevolmente certo e hanno come contropartita la voce “imposte differite” di conto economico.

Le imposte differite derivanti da componenti di reddito a tassazione differita, non vengono iscritte qualora esistano scarse possibilità che il relativo debito insorga ed hanno come contropartita il fondo imposte differite incluso nella voce “Fondo rischi ed oneri”.

Entrambe le società hanno aderito al regime del consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 del T.U.I.R.: a tal fine i rapporti tra la controllante ed Eur Congressi sono regolati da apposito contratto che prevede:

- a fronte del reddito imponibile conseguito e trasferito alla Controllante, la società Controllata si obbliga a trasferire alla Controllante “conguagli per imposte” al netto dei crediti trasferiti entro il termine di legge previsto per il pagamento del saldo e degli acconti relativi al reddito trasferito. Al fine di individuare la misura ed i termini di versamento non rileva l'eventuale compensazione effettuata dalla società controllante nell'ambito della tassazione di Gruppo.
- a fronte del trasferimento di una perdita fiscale, la società Controllante deve corrispondere alla Controllata un indennizzo pari al risparmio di imposta effettivamente conseguito dalle società partecipanti alla tassazione di gruppo attraverso l'utilizzo della perdita stessa. Qualora la perdita di pertinenza della controllata non sia utilizzata a livello di gruppo entro il periodo di imposta in cui la società Controllata avrebbe potuto utilizzarla in via autonoma, la società controllante accredita comunque alla controllata l'indennizzo pari all'eventuale risparmio di imposta che sarebbe derivato a quest'ultima in assenza della tassazione di Gruppo.

Pertanto l'eventuale debito IRES della Controllata non risulta iscritto in quanto il corrispondente imponibile è assorbito dalle perdite fiscali prodotte sistematicamente dalla Controllante. Dette perdite, ai fini Ires, sono conseguenti al particolare regime di determinazione del reddito previsto per gli immobili storici di proprietà della Capogruppo dall'art. 11, comma 2, della L. 30 dicembre 1991 n. 413.

L'irap viene assolta da ciascuna società aderente al suddetto regime del consolidato.

Riconoscimento ricavi e costi

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

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

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

I ricavi derivanti da cessioni immobiliari sottoposti a condizione risolutiva sono iscritti solo quando

la probabilità di avveramento della condizione è altamente trascurabile.

Dati sull'occupazione

L'organico medio aziendale del Gruppo, ripartito per categoria è il seguente:

Organico	31/12/2009	31/12/2009	Differenze	Medio
Dirigenti	11	11	0	11
Quadri	9	9	0	9
Impiegati	66	65	+1	66
TOTALE	86	85	+1	

Il contratto nazionale di lavoro applicato alla società Capogruppo - rinnovato il 21 marzo 2005 - è quello di Federculture (aziende dei servizi pubblici, della cultura, del turismo, dello sport e del tempo libero) integrato con l'accordo aziendale rinnovato il 15/04/2008.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Di seguito si evidenzia la composizione delle immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2009 ed un breve commento delle principali variazioni:

	Costi di impianto ed ampliam.	Costi ricerca sviluppo e pubblicità	Diritti brevetto ind. e util. opere ingegno	Concess. licenze e marchi	Avviam. Telehouse	Altre immobil. Immater.	Totale
Consistenza al 31.12.08	34	155	91	10	0	187	477
- Costo	221	1.835	442	27	50	258	2.833
- F.do ammortamento	-187	-1.680	-351	-17	-50	-71	-2.356
Incr. per investimenti	0	0	119	0	0	11	130
Decrem. per ammortamenti	-9	-89	-57	-2	0	-54	-211
Riclassifiche	0	0	0	0	0	0	0
Decrem. per dismissioni	0	0	0	0	0	0	0
- Costo	221	1.835	561	27	50	269	2.963
- F.do ammortamento	-196	-1.769	-408	-19	-50	-125	-2.567
Consistenza al 31.12.09	25	66	153	8	0	144	396

Diritti di brevetto e di utilizzazione di opere dell'ingegno

Gli incrementi, pari ad euro 119 mila, sono conseguenti prevalentemente all'implementazione del sistema amministrativo-contabile aziendale, in seguito ai quali la Capogruppo ha completato

l'integrazione del software di gestione dei cicli aziendali.

Altre immobilizzazioni

Le altre immobilizzazioni immateriali sono in parte relative a spese peritali e ad altri oneri sostenuti dalla Capogruppo per il cambio di destinazione d'uso di alcune superfici del Palazzo Tradizioni Popolari che la società ha dovuto sostenere per il riconoscimento del valore locativo di alcuni immobili ed in parte relative a spese sostenute dalla Controllata per migliorie su beni condotti in locazione da terzi. Le spese sono state sostenute al fine di rendere i locali idonei allo svolgimento dell'attività in essi esercitata. In particolare l'incremento di euro 11 migliaia si riferisce al contributo per i lavori di allacciamento relativi alla richiesta di variazione di potenza impegnata per l'utenza elettrica della Telehouse Arte Antica.

II. Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono costituite per la gran parte dagli immobili, caratterizzanti la struttura del quartiere, già di proprietà dell'Ente Eur (oggi Eur S.p.A.).

Di seguito si evidenziano i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni in esame alla data del 31 dicembre 2009:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altri beni	Immobilizzaz. in corso e acconti	Totale
Consistenza al 31.12.08	677.273	8.336	1.128	38.551	725.288
- Valore capitale	695.343	22.711	3.808	38.551	760.413
- Rivalutazioni	0	0	0	0	0
- (F.do amm. ec.-tecnico)	(18.070)	(14.375)	(2.680)	0	(35.125)
- (F.do amm. anticipato)	0	0	0	0	0
Incrementi per invest.	16.923	88	21	36.372	53.404
Riclassifiche	0	0	0	0	0
- Valore capitale	0	0	0	0	0
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	0	0	0
- F.do amm. anticipato	0	0	0	0	0
Decrementi per amm.	(3.614)	(2.603)	(297)	0	(6.514)
Decrementi per dismissioni	(525)	0	0	(263)	(788)
- Valore capitale	(539)	0	0	(263)	(802)
- F.do amm. ec.-tecnico	14	0	0	0	14
- F.do amm. anticipato	0	0	0	0	0
- (Valore capitale)	711.727	22.799	3.829	74.660	813.015
- (Rivalutazioni)	0	0	0	0	0
- F.do amm. ec.-tecnico	(21.670)	(16.978)	(2.977)	0	(41.625)
- F.do amm. anticipato	0	0	0	0	0
Consistenza al 31.12.09	690.057	5.821	852	74.660	771.390

La voce “terreni e fabbricati”, include inoltre tutti gli oneri sostenuti per le manutenzioni di natura straordinaria aventi carattere incrementativi del valore dei cespiti.

Si rammenta che, in base all'accordo bonario raggiunto a febbraio del 2006 con i conduttori del circolo sportivo denominato “Ymca”, la Capogruppo si è impegnata a realizzare un complesso sportivo che sarà ceduto ai conduttori medesimi ad un prezzo pari ai costi di realizzazione del complesso stesso. La cessione avverrà unitamente al suddetto terreno ed ai diritti edificatori rimasti nella disponibilità della Controllante, già svalutati in occasione della definizione dell'accordo citato. Su detto terreno, nel corso del 2009, sono state avviate attività preliminari necessarie alla futura edificazione del complesso sportivo (indagini archeologiche ecc.).

Si rammenta che in data 22 dicembre 2006 la Capogruppo ha stipulato un contratto di compravendita di un terreno sito in Via di Vigna Murata angolo Via Colle della Strega; tale atto di cessione era stato sottoposto alla condizione risolutiva della stipula della Convenzione tra la parte acquirente ed il Comune di Roma entro 24 mesi dalla data dell'atto stesso. Nel bilancio al 31 dicembre 2006 tale transazione aveva prodotto i suoi effetti sia giuridici che contabili, in quanto la possibilità che non si giungesse alla stipula della convenzione di cui sopra era ritenuta di entità altamente trascurabile. Pertanto nel bilancio al 31 dicembre 2006 era stata rilevata una plusvalenza pari a euro 17.077 migliaia corrispondente al corrispettivo totale pattuito in quanto il valore del terreno oggetto di compravendita non era stato rilevato in sede peritale nel bilancio della Controllante.

Il 4 febbraio 2008 è stato stipulato l'atto di proroga di tale contratto di compravendita, che ha spostato la scadenza per il verificarsi di tale condizione al 30 novembre 2009. In data 13 gennaio 2010 è stato sottoscritto un ulteriore atto di proroga e parziale modifica del contratto originario che ha posticipato il termine di avveramento della condizione risolutiva al 31 maggio 2010. E' stato allo stesso tempo riconosciuto alla controparte il diritto di recedere dalla compravendita entro la data del 31 marzo 2010, con conseguente obbligo della Capogruppo di restituire le somme già percepite. Allo stato attuale gli Amministratori non ritengono ragionevolmente ipotizzabile il raggiungimento, nei tempi previsti, della stipula della convenzione di cui sopra e, inoltre, sulla base dei recenti incontri avuti con la controparte gli Amministratori ritengono probabile l'esercizio da parte della stessa del proprio diritto di recesso dal contratto.

Sulla base di tali elementi, nella predisposizione del bilancio d'esercizio della Controllante, si è provveduto a svalutare l'intero credito residuo pari a euro 14.345 migliaia (iscritto tra gli altri crediti al 31 dicembre 2008) ed a rilevare un accantonamento a fondo rischi e oneri per complessivi euro 2.732 migliaia relativi alla parte del prezzo da restituire alla controparte al netto della componente IVA ritenuta recuperabile.

Il decremento della voce terreni e fabbricati pari ad euro 539 migliaia, al lordo del relativo fondo ammortamento, è dovuto, in via principale, alla transazione raggiunta dalla Capogruppo con un cliente. Per effetto della citata transazione sono state infatti riaddebitate al cliente medesimo spese per migliorie – originariamente capitalizzate -sostenute sull'immobile oggetto di locazione ed accreditati canoni per mancato godimento dell'immobile stesso nel precedente esercizio. Si rinvia a quanto precisato a commento della voce “sopravvenienze passive”.

Le immobilizzazioni in corso e acconti includono per euro 52.487 migliaia gli oneri relativi all'iniziativa in corso di realizzazione del nuovo centro congressi e dei parcheggi pertinenziali.

L'incremento rilevato nell'esercizio 2009 pari ad euro 36.372 migliaia costituisce l'importo dei costi sostenuti inclusivo degli oneri finanziari capitalizzati (complessivamente pari ad euro 463 mila, di cui euro 151 mila dell'esercizio 2009) relativi al finanziamento per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

Al tale proposito si rammenta che al fine di reperire la copertura finanziaria delle spese ed oneri da sostenere per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi e della struttura alberghiera in corso di realizzazione sull'area conferita dalla Capogruppo nella Controllata, in data 1 agosto 2008 la Controllata ha stipulato un contratto di finanziamento, modificato in data 23 aprile 2009, con un pool di banche per un importo massimo di euro 396.500 migliaia. I costi e le spese sostenuti per la concessione del suddetto finanziamento sono stati parzialmente capitalizzati tra le immobilizzazioni in corso - Nuovo Centro Congressi - sulla base del rapporto tra il valore attribuito alla suddetta porzione di area ed il valore complessivo della medesima. Per la suddivisione del valore dell'area tra le due porzioni (la prima, destinata a pertinenza del Nuovo Centro Congressi, la seconda dell'albergo) è stata effettuata apposita perizia tecnica da parte di un terzo esterno indipendente.

Il decremento della voce immobilizzazioni in corso ed acconti pari ad euro 263 migliaia è conseguente alla determinazione del 19 ottobre 2009 con la quale è stata disposta la revoca delle procedure concorsuali per la realizzazione del parcheggio di piazzale don Luigi Sturzo. L'abbandono dell'iniziativa trova motivazione nella revisione del piano di mobilità e sosta dell'intero quadrante EUR d'intesa con l'Amministrazione comunale.

III. Immobilizzazioni Finanziarie

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazione
12.693	13.843	-1.150

Dette immobilizzazioni, pari ad euro 12.693 migliaia, sono costituite come segue:

- partecipazioni, euro 11.214 migliaia;
- crediti, euro 1.479 migliaia.

Partecipazioni

Descrizione	Valore 31/12/2008	Incremento	Decremento	Valore 31/12/2009
Imprese collegate	11.481		282	11.199
Altre	265		250	15
Totali	11.746		517	11.214

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

Le partecipazioni sono dettagliate come segue:

- quanto ad euro 10.302 migliaia, dalla quota di partecipazione pari al 49% nella società costituita il 6 dicembre 2007 Aquadrome S.r.l.;
- quanto ad euro 897 migliaia, dalla quota di partecipazione pari al 33% nella società Marco Polo S.p.a.;
- quanto ad euro 15 mila, dalla quota di partecipazione al Consorzio Roma Wireless.

Il decremento di euro 250 migliaia rilevato nella voce altre partecipazioni, è relativo allo scioglimento della Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana perfezionatosi con il decreto prefettizio n. 34242/1513/2009 del 3 aprile 2009. Il valore della partecipazione al 31 dicembre 2009 è stato pertanto riclassificato tra i crediti verso altri. In data 12 marzo 2010 il Commissario Liquidatore ha dato esecuzione al piano di riparto, approvato dai soci fondatori in data 21 gennaio 2010, accreditando alla Capogruppo un importo pari ad euro 290 migliaia.

Con riferimento alle società collegate si riportano nella tabella seguente i relativi dati patrimoniali ed economici:

Denominazione	Sede Sociale	Costo d'acquisizione	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	%
Marco Polo S.p.a.	Roma	600	894	2.718	469	33
Aquadrome S.r.l.	Roma	22.540	500	44.322	-798	49

La valutazione al patrimonio netto delle società collegate ha comportato:

- per le partecipazioni detenute nella società Aquadrome, una svalutazione di euro 823 migliaia di cui euro 437 migliaia rilevata nel presente esercizio, nonché l'eliminazione della quota di plusvalenza non realizzata verso terzi riferibile all'operazione Aquadrome s.r.l. pari ad euro 11.416 migliaia già rilevata nel bilancio d'esercizio di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2007.
L'utile del 2007, rilevato in capo alla Controllante e derivante dall'iscrizione di tale plusvalenza è infatti considerato non distribuibile limitatamente alla misura del 49% della plusvalenza medesima non realizzata verso terzi.;
- per le partecipazioni detenute in Marco Polo Spa, una rivalutazione del valore della partecipazione pari ad euro 297 migliaia, di cui euro 155 migliaia rilevata nel presente esercizio, per effetto dei risultati positivi conseguiti fino alla data del 31 dicembre 2009.

Crediti

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Crediti	1.479	2.097	-618

I crediti, complessivamente pari ad euro 1.479 migliaia, sono costituiti per euro 1.381 migliaia dal credito Ina pari alle somme versate per la polizza TFR stipulata con detta società in favore dei dipendenti e per euro 98 migliaia dal credito per depositi cauzionali.

La riduzione registrata rispetto al 31 dicembre 2008 è da attribuire principalmente all'aggiustamento del credito vantato nei confronti dell'INA e rilevato nelle sopravvenienze passive per euro 414 migliaia.

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Crediti	44.827	40.792	4.035

L'importo di euro 44.827 migliaia si riferisce:

- per euro 25.714 migliaia, al valore, ottenuto in sede di conferimento, e relativo alla porzione dell'area edificabile M4 su cui sorgerà la struttura alberghiera destinata alla cessione. Il terreno è iscritto al costo. Ai fini dello scorporo del valore dell'area albergo dall'area relativa al NCC è stata utilizzata una apposita perizia;
- per euro 19.113 migliaia, a tutti gli altri costi sostenuti per la realizzazione della suddetta struttura alberghiera fino alla data di chiusura dell'esercizio.

Tale importo include oneri finanziari capitalizzati per euro 131 migliaia, di cui euro 43 mila nell'esercizio 2009.

II. Crediti

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Crediti	51.537	65.664	-14.127

Il saldo dei crediti è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale 31/06/2009
Verso clienti (netti)	18.005			18.005
Verso imprese collegate	3.082			3.082
Crediti tributari	166	5.770		5.936
Crediti verso altri	2.385	22.129		24.514
Totali	23.638	22.128		51.537

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

I crediti al 31/12/2009 sono così costituiti:

	Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazione
Crediti documentati da fatture	21.754	23.812	-2.058
Crediti per fatture da emettere	796	1.558	-762
Rettifica crediti per n/c da emettere	-17	-3	-14
Fondo svalutazione crediti	-4.528	-3.028	-1.500
Crediti verso imprese collegate	3.082	400	2.682
Crediti tributari	5.936	4.178	1.758
Verso altri	24.514	38.747	-14.233
Totali	51.537	65.664	-14.127

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

Si evidenzia che la controllante ha effettuato un'operazione di factoring per effetto della quale sono stati ceduti crediti pro-solvendo all'Unicredit Factoring per un importo complessivo di € 11.717 migliaia. I corrispondenti crediti sono rimasti iscritti nei crediti commerciali fino al momento dell'incasso effettivo, mentre il relativo debito nei confronti dell'istituto di credito è rilevato nei

debiti verso banche.

Il fondo svalutazione crediti si è incrementato rispetto al precedente esercizio passando da euro 3.028 migliaia ad euro 4.528 migliaia. L'accantonamento, pari ad euro 1.500 migliaia, è stato effettuato sulla base di una specifica valutazione delle posizioni singole posizioni creditorie della Capogruppo.

Il credito verso imprese collegate si riferisce a canoni di locazione e servizi addebitati per la gran parte alla Marco Polo Spa.

I crediti tributari, sono composti come segue:

	Saldo al 31/12/09	Saldo al 31/12/08	Differenza
Erario per riten.subite	4	11	-7
Erario per ires	11	0	11
Erario per irap	17	403	-386
Erario c iva	5.904	3.764	-2.140
Totali	5.936	4.178	-1.758

Il credito per irap è rappresentato dagli acconti versati in passati esercizi dalla Capogruppo al netto del carico fiscale di competenza.

Per quanto concerne l'iva, si rammenta che le società non hanno rinnovato – per il presente esercizio – l'opzione per la liquidazione di gruppo ex. art. 73/633.

I crediti verso altri sono così suddivisi:

	Saldo al 31/12/09	Saldo al 31/12/08	Differenza
Inail per acconti	68	35	33
Anticipi a fornitori	166	248	-82
Invim 1991	682	682	0
Invim 1991 interessi	530	511	19
Invim 1983 interessi	587	587	0
Altri	36.826	36.684	142
Fondo svalutazione crediti	-14.345	0	-14.345
Totali	24.514	4.178	-14.233

Si forniscono di seguito alcuni brevi dettagli dei crediti sopra indicati:

I crediti verso altri entro i 12 mesi, pari ad euro 2.385 migliaia, sono così costituiti:

- euro 68 mila, acconti pagati all'Inail;
- euro 166 mila, acconti a fornitori;
- per euro 682 migliaia (sorte) ed euro 530 migliaia (interessi), dal credito residuo per l'Invim straordinaria 1991 versata dalla Capogruppo che, a seguito del contenzioso attivamente coltivato, è stata dichiarata non dovuta, con conseguente diritto al rimborso di sorte ed

interessi. L'Ufficio ha infatti riconosciuto le ragioni della Controllante in sede contenziosa ed ha già provveduto a rimborsare parzialmente sia la sorte che gli interessi;

- per euro 587 migliaia dal credito per l'Invim 1983 versata dalla Capogruppo che, a seguito del contenzioso attivamente coltivato, è stata dichiarata non dovuta, con conseguente diritto al rimborso di sorte ed interessi. La sorte è stata interamente rimborsata mentre l'importo del credito è quello relativo agli interessi maturati;
- per euro 352 migliaia da altri crediti.

Il fondo svalutazione crediti verso altri è relativo alla svalutazione operata nell'esercizio dalla Controllante con riferimento al credito residuo relativo alla cessione del terreno di mq 11.345 sito in Roma, Via di Vigna Murata angolo Via Colle della Strega per i cui commenti si rinvia a quanto in precedenza indicato nella voce Terreni e Fabbricati.

I crediti oltre i 12 mesi, pari ad euro 22.129 migliaia, sono costituiti:

- per euro 118 migliaia dal credito della Controllante verso E-Via, in corso di estinzione;
- per euro 897 migliaia dal credito per servizi correlati alla cessione dell'impianto sportivo in corso di realizzazione a fronte dell'accordo stipulato con il circolo sportivo Ymca;
- per euro 21.114 migliaia dal credito della Capogruppo per la cessione del 51% delle partecipazioni nella società Aquadrome. Si segnala che il contratto originario di cessione della partecipazione, prevedeva la corresponsione di tale importo alla Controllante alla data della sottoscrizione della Convenzione attuativa dell'accordo di programma con il Comune di Roma.

A seguito delle ripetute richieste dei comitati di quartiere, contrari alla realizzazione di un complesso multifunzionale come previsto dall'Accordo di Programma, e del mutato scenario del mercato immobiliare, la Capogruppo, in accordo con il socio Condotte, ha avviato una proposta all'Amministrazione Comunale per modificare i contenuti del Programma, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso. Il perseguimento della nuova proposta all'Amministrazione Comunale comporterà conseguentemente una revisione dei patti parasociali con il socio Condotte e una rivisitazione delle condizioni previste dal contratto originario di vendita della partecipazione in Aquadrome con particolare riferimento sia al superamento della prescrizione relativa al concorso internazionale di progettazione, a favore di una progettazione interna, sia alle tempistiche di pagamento del prezzo origina rimanete convenuto per la vendita. A tale riguardo sono attualmente in corso una serie di incontri con la controparte volti alla definizione di tali accordi.

IV. Disponibilità liquide

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Disponibilità	7.973	9.132	-1.159

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura del periodo nonché gli interessi maturati alla data del 31/12/2009.

D) Ratei e risconti

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Ratei e risconti attivi	363	81	282

Non sussistono, al 31/12/2009, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni. Si sostanziano in costi sostenuti per servizi non di competenza dell'esercizio.

Passività**A) Patrimonio netto consolidato**

	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
	677.951	694.280	-16.329

Descrizione	31.12.2009	31/12/2008
Capitale	645.248	645.248
Riserva legale	3.995	3.800
Altre riserve	1.330	1.330
Riserva straordinaria	44.080	40.366
Utili portati a nuovo	-374	-1
Utile (perdita) dell'esercizio	-16.328	3.537
Totali	677.951	694.280

La variazione intervenuta nelle singole voci del patrimonio netto alla data del 31 dicembre 2009 è allegata alla presente nota integrativa (allegato 2).

La riconciliazione del patrimonio netto e del risultato di periodo della Capogruppo con il consolidato è riportato nell'allegato 3.

Il capitale sociale è così composto:

Azioni	Numero	Valore nominale
Ordinarie Eur Spa	6.452.480	100 euro
Totali	6.452.480	

Vi ricordiamo, in riferimento all'art. 10 della legge n. 72 del 9 marzo 1983, che per i beni in patrimonio non sono state eseguite rivalutazioni monetarie.

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti:

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per copert.perdite	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec.per altre ragioni
Capitale	645.248	B			
Riserva legale	3.995	B			
Altre riserve	1.330	A, B, C	1.330		
Riserva straordinaria	44.080	A, B, C	44.080		
Quota non distribuibile (**)			243		

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

(**) Quota destinata alla copertura dei costi d'impianto e ampliamento, ricerca sviluppo e pubblicità ed altri oneri pluriennali non ancora ammortizzati.

Si precisa che nel patrimonio netto esistono solo riserve formate con somme che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile delle società. Infatti, con riferimento specifico alle altre riserve per complessivi Euro 1.330 migliaia (“riserva di trasformazione” per Euro 917 mila e “riserva Laurentina” per Euro 413 mila), si ribadisce quanto già espresso nei precedenti bilanci della Capogruppo e cioè che esse derivano dall’aggiustamento di alcune poste periziate al 31 dicembre 1999 dall’apposita Commissione di esperti sino al 14 marzo 2001. Trattasi pertanto di riserve costituenti parte integrante del patrimonio di “trasformazione” che, per il principio della neutralità fiscale dell’operazione stessa, non possono essere considerate in ogni caso tassabili.

B) Fondi per rischi e oneri

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Fondi rischi	10.332	5.223	5.109

Si evidenzia di seguito il dettaglio dei fondi ed una breve analisi:

Descrizione	31/12/2008	Incrementi	Decrementi	31/12/2009
Fondo T.F.M.	155	0	155	0
Fondo imposte	125	0	125	0
F.do manutenz.programmate	1.054	2.000	1.518	1.536
F.do altri oneri futuri	3.004	0	0	3.004
F.do rischi contenzioso	405	102	7	500
F.do rischi contenz.dipend.	480	0	125	355
F.fo rischi Laurentina	0	2.732	0	2.732
F.do rischi derivati	0	2.205		2.205
Totali	5.223	7.039	1.930	10.332

Il Fondo manutenzioni programmate accoglie i costi di manutenzione ordinaria aventi carattere ricorrente e sostenuti con cadenza ciclica sui beni di proprietà, si rinvia al riguardo alla specifica voce di conto economico.

Il Fondo altri oneri futuri è stato stanziato nel precedente esercizio a fronte degli oneri complessivi correlati all’operazione di conferimento del compendio “Ex Velodromo” alla società Aquadrome Srl e conseguenti all’Accordo di programma sottoscritto con il Comune di Roma il 25 giugno 2007. In base a tale Accordo di Programma la Controllante si è impegnata a cedere gratuitamente al Comune di Roma alcune aree di proprietà nonché a erogare un contributo per la realizzazione della Casa del Ciclismo. Detti impegni sono strumentali alla realizzazione del programma di interventi per il recupero e la trasformazione del Velodromo che verrà realizzato attraverso la Aquadrome S.r.l.

I fondi per contenziosi sono stati stanziati, in parte nei precedenti esercizi, a copertura di passività potenziali relative sia a questioni attinenti la gestione dell’ex Ente, sia a fronte dei rischi inerenti le vertenze in corso con il personale.

Il fondo “rischi derivati” è stato stanziato dalla Controllata a fronte del fair value negativo del contratto derivato già precedentemente descritto per i cui dettagli si rinvia allo specifico paragrafo “Informazioni relative al fair value degli strumenti derivati”.

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

- euro 2.000 migliaia per spese di manutenzione ciclica per le quali si rinvia alla specifica

voce di conto economico;

- euro 102 migliaia per probabili passività derivanti da contenziosi con terzi;
- euro 2.732 migliaia per probabili passività derivanti dalla cessione del terreno sito in Roma, Via di Vigna Murata angolo Via Colle della Strega per i cui commenti si rinvia a quanto in precedenza indicato nella voce Terreni e Fabbricati

Il decremento dei fondi rischi è così composto:

- euro 155 migliaia a fronte della liquidazione del TFM di competenza degli ex Amministratori della Controllante liquidati nel corso dell'esercizio;
- euro 1.518 migliaia per utilizzo del fondo spese manutenzioni cicliche;
- euro 125 migliaia per utilizzo del fondo rischi contenzioso del lavoro e del fondo rischi contenzioso civile;
- euro 125 migliaia per utilizzo del fondo per imposte avvenuto in seguito a conciliazione giudiziale in materia di ICI.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
TFR	1.321	1.458	-137

La variazione è così costituita:

Saldo iniziale	1.458
Incremento per accantonamento dell'esercizio	5
Acconti pagati nel 2009	-100
Decremento per utilizzo dell'esercizio	-42
Totale	1.321

Il TFR accantonato rappresenta l'effettivo debito delle società al 31/12/2009 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti ai dipendenti.

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

Si specifica che a seguito della Riforma della previdenza complementare, al 31 dicembre 2009 la gran parte dei lavoratori in forza alla Capogruppo (due della Controllata) hanno scelto, con percentuali differenti, di destinare agli appositi Fondi il TFR che è maturato dall'1/7/2007, mentre gli altri hanno deciso il suo mantenimento in azienda, con conseguente obbligo per la Capogruppo di versare dette ultime somme nel Fondo gestito dall'Inps.

La quota di accantonamento destinata ai fondi di previdenza è iscritta in parte tra i debiti verso gli istituti di previdenza e, in parte ulteriore, tra i debiti verso altri allocati in voce D del passivo nel prospetto.

D) Debiti

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Debiti	119.131	96.451	22.680

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale 31/12/2009
Debiti verso banche	56.636	5.157		61.793
Acconti	328			328
Debiti verso fornitori	40.643			40.643
Debiti verso imprese collegate	12.185			12.185
Debiti tributari	2.154			2.154
Debiti verso istituti di previdenza	431			431
Altri debiti	1.035	562		1.597
Totali	113.412	5.719		119.131

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2009 esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

I debiti verso banche sono rappresentati dagli scoperti di conto corrente e dai debiti verso Unicredit Factoring pari ad euro 9.383 migliaia conseguenti all'operazione di factoring che la Controllante ha posto in essere nel corso dell'esercizio 2009.

Il debito oltre i 12 mesi è rappresentato dal mutuo chirografario stipulato dalla Controllante con il Banco di Sardegna nel corso del 2009 che ha maturato interessi passivi ad un tasso pari all'Euribor 3 mesi maggiorato di 1,5 p.p. e dovrà essere rimborsato in 20 rate trimestrali a decorrere dal 30 giugno 2010.

I "Debiti verso fornitori" rappresentano l'esposizione per i corrispettivi dovuti alla data del 31 dicembre 2009 in relazione ai servizi fruiti ed ai beni acquisiti alla data medesima.

I "Debiti verso imprese collegate" sono relativi ai servizi prestati dalla società Marco Polo S.p.A. fino alla data di chiusura dell'esercizio per euro 12.131 migliaia ed al riaddebito di alcuni canoni di locazione fatturati dalla società ma di competenza di Aquadrome S.r.l. – per euro 54 migliaia - in quanto relativi al periodo post conferimento dei corrispondenti beni nella stessa Aquadrome S.r.l.

I "Debiti tributari" sono così composti:

- euro 115 migliaia per Irap dell'esercizio al netto degli acconti versati;
- euro 1.856 migliaia per l'Iva "differita" che, a norma dell'art. 6 DPR n. 633/72, si rende dovuta all'atto del pagamento della fattura da parte del cliente quando, come nella fattispecie, fa parte della P.A.;
- euro 183 migliaia per ritenute operate su compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi della Capogruppo e della Controllata.

Tra gli "Altri debiti" sono compresi:

- euro 450 migliaia per competenze dovute a dipendenti per ferie e per quattordicesima mensilità;
- euro 70 migliaia per le quote di TFR da versare direttamente nelle casse dei Fondi di Previdenza o dell'Inps;

- euro 241 migliaia ritenute su S.A.L. aventi scadenza entro i dodici mesi, relativi al Nuovo Centro Congressi in ragione di inadempimenti formali di sub-appaltatori;
- euro 259 migliaia ritenute a garanzia sui medesimi S.A.L., aventi scadenza oltre i dodici mesi emessi dalla società che ha in corso di realizzazione il Nuovo Centro Congressi;
- euro 302 migliaia per depositi cauzionali e caparre, aventi scadenza oltre i dodici mesi;
- euro 275 migliaia per crediti diversi.

E) Ratei e risconti

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Ratei e risconti passivi	80.444	57.866	22.578

Rappresentano le partite di collegamento tra gli esercizi conteggiate col criterio della competenza temporale. Al 31/12/2009, i risconti aventi durata superiore a cinque anni ammontano a euro 1.466 migliaia e sono relativi alla cessione del diritto d'uso del Palazzo dello Sport per il periodo 2015 – 14 settembre 2016.

Per la Controllante il saldo è composto dalle seguenti voci:

- risconto del ricavo derivante dalla cessione del diritto d'uso del Palazzo dello Sport per il periodo previsto nel contratto (euro 5.769 migliaia);
- affitti attivi di competenza dell'esercizio 2010 (euro 6.997 migliaia).

Per la Controllata il saldo è composto dal contributo in conto capitale erogato, quanto ad euro 24.489 migliaia, dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, Ufficio per Roma Capitale e Grandi Eventi, nell'ambito degli interventi finanziati ai sensi del D.L. 23/10/96, n. 551, recante "Misure urgenti per il Giubileo del 2001" e, quanto ad euro 43.189 migliaia, dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti tramite il Comune di Roma, a fronte degli investimenti realizzati per il Nuovo Centro Congressi. Il contributo è iscritto tra i risconti in attesa che il Nuovo Centro Congressi venga realizzato. Al termine del completamento dell'opera, il contributo andrà a diminuire il costo dell'opera stessa per Eur Congressi S.r.l. da assoggettare ad ammortamento.

Conti d'ordine

I conti d'ordine ammontano ad euro 131.462 migliaia.

Per la Capogruppo sono dettagliati come segue:

Fideiussioni:

- euro 1.356 migliaia per fideiussione rilasciata dalla Banca Popolare di Sondrio in favore del Comune di Roma a fronte dell'accordo urbanistico afferente l'area Castellaccio-Parco Volusia;
- euro 31.867 migliaia per quattro fideiussioni rilasciate da Unicredit in favore del Comune di Roma a fronte della realizzazione del Nuovo Centro Congressi e dei parcheggi pertinenziali.
- euro 7 mila per fideiussione prestata a garanzia di impegni contrattuali;
- euro 113 migliaia per una fideiussione rilasciata nel corso del 2009 da UNICREDIT in favore del Comune di Roma a garanzia del pagamento del contributo relativo al costo di costruzione del Circolo sportivo YMCA come descritto nella voce immobilizzazioni materiali.

Garanzie reali:

in esecuzione degli impegni di cui al contratto di finanziamento – non ancora erogato – che la Controllata ha stipulato con un pool di banche, la Capogruppo ha costituito pegno sulle quote della controllata medesima a favore dei creditori pignorati, a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal citato contratto di finanziamento.

Beni di terzi presso l'impresa:

Presso la Capogruppo è depositato un libretto di terzi a garanzia (euro 2 mila).

La Società ha inoltre rilasciato una lettera di sostegno patrimoniale e finanziario al fine di garantire la regolare prosecuzione e la continuità aziendale della collegata Aquadrome S.r.l..

Altri impegni:

La Controllata ha stipulato un contratto "derivato" a fronte del finanziamento per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi e della struttura alberghiera.

La sua decorrenza è 30 giugno 2009 ed il suo valore nozionale è pari ad euro 17.915 migliaia.

Non esistono altri impegni del Gruppo oltre quelli risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Ai sensi dell'art. 2427 comma 22 ter c.c., non esistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale i cui rischi e/o benefici da essi derivanti siano significativi ai fini della valutazione patrimoniale e finanziari e del risultato economico del Gruppo.

Conto economico**A) Valore della produzione**

	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
	47.403	55.829	8.426

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Ricavi vendite e prestazioni	39.208	37.603	1.605
Variaz.riman.prodotti in corso lavoraz.	4.034	15.078	-11.044
Incres.immob.per lavori interni	574	716	-142
Altri ricavi e proventi	3.587	2.432	1.155
Totale	47.403	55.829	-8.426

I ricavi sono così suddivisi:

Descrizione	Saldo al 31/12/09	Saldo al 31/12/08	Variazioni
Affitti	34.086	31.684	2.402
Locazioni temporanee	2.812	3.156	-344
Erogaz.acqua innaff.	162	285	-123

Facilities	177	313	-136
Manutenzioni c/terzi	472	634	-162
Royalties	116	109	7
Pubblicità e sponsorizz.	66	61	5
Tlh	404	435	-31
Tsp	52	54	-2
Diritti concess.Palaspport	860	862	-2
Rimborsi utenze	986	2.270	-1.284
Variatz. Riman.prodotti in corso di lavoraz.	4.034	15.078	-11.044
Increment.immob.per lavori interni	574	716	-142
Riaddebito personale distaccato	199	162	37
Ricavi nuovo Velodromo	2.200	0	2.200
Altri ricavi	203	10	193
Totali	47.403	55.829	-8.426

B) Costi della produzione

31/12/2009	31/12/2008	Variazione
56.732	49.652	7.080

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Materie prime, sussidiarie e merci	166	246	-80
Servizi	20.007	30.613	-10.606
Godimento di beni di terzi	285	417	-132
Salari e stipendi	4.343	4.590	-247
Oneri sociali	1.249	1.253	-4
Trattamento di fine rapporto	75	58	27
Trattamento di quiescenza e simili	219	212	7
Altri costi del personale	342	342	0
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	211	212	-1
Ammortamento immobilizzazioni materiali	6.514	6.420	94
Svalutazione crediti	15.845	919	14.926
Accantonamento altri rischi	2.834	61	2.773
Accantonamento manutenzioni cicliche	2.000	2.025	25
Oneri diversi di gestione	2.642	2.286	356
Totali	56.732	49.652	7.080

Costi per servizi

I costi per servizi sono così suddivisi:

Descrizione	Saldo al 31/12/09	Saldo al 31/12/08	Variazioni
Assicurazioni	300	323	-23
Utenze	2.583	3.580	-997

Vigilanza, pulizia e facchinaggio	1.933	2.190	-257
Receptionist	74	68	6
Oneri velodromo	2.325	351	1.974
Pubblicità, promozione imm., manifestazioni e fiere, sponsorizzazioni	407	393	14
Consulenze e spese legali	918	1.059	-141
Certificazione bilancio	113	112	1
C.d.A., Coll. Sind. e altri organi sociali	574	733	-159
Manut. e assist. Ordinarie	3.962	3.967	-5
Servizi HT	1.127	977	150
Personale distaccato	144	193	-49
Spese viaggio e buoni pasto	314	254	60
Smaltimento rifiuti	76	79	-3
Co.co.pro	154	290	-136
Servizi di terzi	523	986	-463
Costi albergo	3.943	14.902	-10.959
Spese bancarie	40	87	-47
Altre spese	497	69	428
Totali	20.007	30.613	-10.606

Le spese relative al Velodromo, di competenza della Capogruppo, sono state per la gran parte (euro 2.200 migliaia) riaddebitate alla collegata Aquadrome s.r.l. in virtù dell'accordo stipulato in data 9 marzo 2009.

I costi relativi alla realizzazione dell'albergo, di pertinenza della Controllata, sono costituiti quasi esclusivamente dalle spese sostenute per i SAL emessi dalla società appaltatrice dei lavori di costruzione.

La forte riduzione dei costi sostenuti sulla struttura alberghiera rispetto al precedente esercizio, è riconducibile al fatto che lo scorso anno tali oneri includevano, per una parte significativa, gli oneri di urbanizzazione.

Spese per godimento di beni di terzi

Si tratta delle spese sostenute per il noleggio di beni (furgoni e autoveicoli, macchinari, arredi, ecc.) e per locazioni uso foresteria.

Spese per il personale

In merito alle spese del personale, si precisa che la voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi inclusi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

La riduzione complessiva rilevata nel costo del personale rispetto al precedente esercizio, è da attribuire alla rinuncia al premio di produttività operata dal personale dipendente in base agli accordi sindacali.

Gli altri costi pari a euro 342 migliaia sono costituiti principalmente da incentivi all'esodo erogati dalla Controllante e da spese per polizze assicurative.

Svalutazione crediti

L'accantonamento per svalutazione dei crediti è pari complessivamente a euro 15.845 migliaia dettagliati come segue:

- euro 1.500 migliaia relativi all'accantonamento al fondo svalutazione crediti commerciali effettuato a fronte di un'analisi della situazione dei crediti della Controllante e di un'attenta valutazione del rischio di esigibilità, tenendo altresì conto delle condizioni economiche generali e di settore;
- euro 14.345 migliaia relativi all'accantonamento al fondo svalutazione crediti verso altri della Capogruppo rilevato con riferimento al credito residuo della cessione del terreno sito in Roma, Via di Vigna Murata angolo Via Colle della Strega per i cui commenti si rinvia a quanto in precedenza indicato nella voce Terreni e Fabbricati

Accantonamenti ai fondi rischi e oneri

Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri effettuati nell'esercizio sono dettagliati come segue:

- euro 2.000 migliaia a fronte delle spese di manutenzione ciclica degli immobili. La Controllante ha stimato, sulla base di un piano storico e previsionale, l'importo che ritiene di dover investire per tutte le manutenzioni che non creano incremento di valore per gli immobili. Si tratta delle spese di manutenzione ciclica che la Capogruppo, al fine di mantenere in piena efficienza il proprio patrimonio immobiliare, sostiene costantemente. Tuttavia, al fine di evitare i rischi derivanti da possibili oscillazioni nel corso degli esercizi, si è ritenuto opportuno approntare detto fondo, oggi stimabile in modo più ragionevole, grazie all'esperienza acquisita nel corso degli anni passati. Il fondo accantonato è stato utilizzato per euro 1.518 migliaia, di cui euro 869 migliaia per manutenzione di immobili storici ed euro 649 migliaia per la manutenzione dei restanti immobili;
- euro 2.732 migliaia a fronte dell'importo che la Capogruppo stima di dover restituire alla controparte acquirente del terreno sito in Roma, Via di Vigna Murata angolo Via Colle della Strega per i cui commenti si rinvia a quanto in precedenza indicato nella voce Terreni e Fabbricati;
- euro 102 mila a fronte di potenziali rischi di contenzioni civili della Capogruppo con terzi.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono suddivisi come segue:

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
ICI	1.756	1.627	129
Diritti amministr. e tributi div.	535	315	220
Quote e contr. ad associazioni	101	121	20
Riviste, libri e pubblicazioni	99	126	-27
Varie	151	97	54
Totale	2.642	2.286	356

C) Proventi e oneri finanziari

	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
	-4.155	-2.588	-1.567

Altri proventi finanziari

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Interessi bancari e postali	14	16	-2
Invim	19	19	0
Totale	33	35	-2

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Interessi bancari	-1.398	-2.197	799
Commissioni finanziarie	-265	-400	135
Interessi su mutui	-83	-13	-70
Oneri finanziari derivati	-194	0	-194
Altri	-43	-13	-30
Fair value derivati	-2.205	0	-2.205
Totale	-4.188	-2.623	-1.565

La voce Fair value derivati rappresenta il Fair vale negativo del contratto derivato stipulato dalla Controllata, per maggiori dettagli si rinvia allo specifico paragrafo “Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati”.

D) Rettifiche di valore e attività finanziarie

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Svalutazione Aquadrome	-436	-386	-50
Rivalutazione Marco Polo	155	142	13
Totali	-281	-244	-37

Le rettifiche sono conseguenti alla valutazione delle partecipazioni in società collegate possedute dalla Capogruppo con il “metodo del patrimonio netto”.

E) Proventi e oneri straordinari

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Plusvalenze	0	336	-336
Sopravvenienze attive	815	2.787	-1.972
Sopravvenienze passive	-2.618	-2.366	-252
Totali	-1.803	757	-2.560

Gli importi sopra indicati sono conseguenti ad aggiustamenti di stime effettuate nei precedenti esercizi, nonché a sopravvenienze ed oneri manifestati nel periodo ma relativi ad esercizi passati.

Per la Capogruppo, in particolare, si rammentano le principali componenti degli oneri straordinari:

- la transazione con il cliente risorse per Roma ha comportato la rinuncia ad euro 703 mila di crediti per canoni di locazione del precedente esercizio;
- l'aggiustamento e conseguente riduzione del credito vantato verso istituti assicurativi per la

polizza TFR, pari ad euro 360 mila derivante dal riallineamento del credito in oggetto al TFR maturato al 31 dicembre 2009;

- c) lo storno di costi sospesi nei precedenti esercizi con riferimento alla progettazione dei parcheggi di piazzale Sturzo per euro 263 mila commentati nella voce terreni e fabbricati a cui si rinvia;
- d) rimborsi spese corrisposti all'acquirente del terreno Laurentina più volte citato per euro 368 mila;
- e) costi del personale per premi non stimati nel precedente esercizio per euro 170 mila.

Con riferimento alle sopravvenienze attive si evidenzia che le stesse sono costituite in prevalenza dai componenti positivi di reddito di competenza di esercizi precedenti.

Imposte correnti

Saldo al 31/12/09	Saldo al 31/12/08	Differenza
759	566	193

Le imposte iscritte in bilancio corrispondono al carico fiscale per l'Irap dovuta dalle società. Detto onere viene infatti determinato separatamente da ciascun soggetto. Ai fini Ires invece, le società presentano entrambe una perdita fiscale.

Si riporta la riconciliazione tra onere fiscale da bilancio consolidato e onere fiscale teorico (IRES e IRAP).

Ires

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	-15.569	
Onere fiscale teorico (%)		0
Variazioni in aumento:		
Spese relative a imm.storici, parchi e giardini	5.854	
Ammortamenti imm storici	2.554	
Sopravv passive imm storici	936	
Rendita catastale imm storici	723	
1/5 plusvalenza velodromo	4.659	
Ici	1.756	
Acc.to manut.ciclica	2.000	
Acc.to svalutaz.crediti	2.835	
Svalutazione crediti	15.845	
20% amm.to terreni	341	
Penali	61	
Compensi cda non corrisposti	38	
Altre variazioni	329	
Totale variazioni in aumento	37.931	
Variazioni in diminuzione:		
Ricavi palazzi storici	31.685	
Utilizzo fondi	1.525	
Compensi cda di comp es prec pagati nell'es	105	
Riprese fiscali es prec deducibili esercizio	108	
Sopravv attive imm storici	184	
10% Irap	72	
Totale variazioni in diminuzione	33.679	
Imponibile fiscale	-11.317	
Perdite pregresse	20.464	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		0

Irap

Descrizione	Valore	Imposte
Valore della produzione	51.072	
— ricavi (riaddebiti) per personale distaccato	-248	
Valore della produzione	50.824	
Materie prime	166	
Costi per servizi	23.658	
— spese coll. e pers. distaccato	-758	
— riprese fiscali es prec	108	
Godimento beni terzi	285	
Ammort.beni immateriali	211	
Ammort.beni materiali	6.514	
— 20% amm aree sottostanti fabbricati	-341	
Oneri diversi	2.642	
— icip	-1.756	
— sanzioni pecuniarie	-61	
— altre variazioni	-257	
Variazioni in aumento:		
— sopr.attive.	763	
Variazione in diminuzione:		
— sopr.passive	1.990	
— utilizzo fondi	1.525	
— cuneo fiscale e altre deduzioni	1.871	
— inail	35	
Totale	15.754	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (4.82%)		759

Situazione fiscale

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

fiscalità erariale:

- Imposta sul valore aggiunto anno 2005 - il giudizio si era instaurato avverso una cartella di pagamento, per un importo pari ad € 353.216,95, contenente l'iscrizione a ruolo delle sole sanzioni non pagate (per la ricorrenza di obiettive condizioni di incertezza normativa legate anche ad una risposta a suo tempo ottenuta ad una specifica istanza di interpello presentata dalla Società) in sede di regolarizzazione ai fini IVA dell'omessa fatturazione delle prestazioni di concessione e costruzione in project financing del Palazzo dello Sport. La sez.39 della Commissione tributaria provinciale di Roma ha accolto il ricorso di Eur S.p.A.

fiscalità locale:

- ICI sui fabbricati per gli anni d'imposta 1995, 1996, 1997 e 1998 - il giudizio era pendente innanzi alla Commissione Tributaria Regionale, instaurato a seguito dell'appello proposto dal Comune avverso le sentenze che hanno accolto in primo grado i ricorsi in materia di ICI relativi agli accertamenti per gli anni 1995, 1996, 1997 e 1998 (per una pretesa complessiva di euro 1.353.695,51). Nel novembre 2008 si era celebrata la relativa udienza in cui, di comune accordo con l'avvocato della controparte, era stata chiesta ed è ottenuto il rinvio della trattazione della causa per tentare di definire la controversia con il Comune di Roma in via stragiudiziale. Il giudizio si è concluso a seguito dell'udienza dello scorso 19 maggio in cui, per effetto di un accordo transattivo, il Comune di Roma ha rinunciato alla prosecuzione del

giudizio di appello proposto.

- ICI sulle aree fabbricabili per gli anni d'imposta 1998 e 1999 - il giudizio era pendente in Commissione Tributaria Provinciale di Roma, instaurato a seguito di ricorsi presentati avverso due avvisi di accertamento ICI sulle aree edificabili per gli anni 1998 e 1999 (per una pretesa complessiva di euro 1.710.534,00). Nel gennaio 2009 si era celebrata la relativa udienza in cui, di comune accordo con l'avvocato della controparte, era stato chiesto ed ottenuto il rinvio della trattazione della causa, sempre al fine di cercare di definire la controversia con il Comune di Roma in via stragiudiziale. Il giudizio è stato finalmente dichiarato estinto per intervenuta conciliazione giudiziale della controversia. In particolare, per effetto di tale conciliazione – anch'essa parte del menzionato accordo transattivo raggiunto con il Comune di Roma – quest'ultimo, con provvedimento di sgravio parziale degli accertamenti, ha disposto una considerevole riduzione della base imponibile ICI delle aree edificabili dell'EUR nonché la disapplicazione delle sanzioni originariamente irrogate. La Società ha quindi deciso di estinguere il debito residuo (pari ad € 691.613,22), in parte tramite compensazione con il credito maturato dalla stessa al rimborso della maggiore ICI pagata dal 1996 al 1999 sugli immobili di interesse storico-artistico (pari ad € 566.889,94) e, per la restante parte, versando al Comune la somma di € 124.723,28.

Nessun contenzioso risulta in capo alla Controllata.

Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

Di seguito sono indicati il *fair value* e le informazioni sull'entità e sulla natura degli strumenti finanziari derivati posti in essere dalla Controllata Eur Congressi, tenendo in considerazione aspetti quali le caratteristiche degli strumenti stessi e le finalità del loro utilizzo.

Al 31 dicembre 2009 la società ha in essere un contratto derivato: si tratta di "Interest Rate Swap – plain vanilla", con valore nozionale pari ad euro 17.915 migliaia; tale formula consente di trasformare un indebitamento regolato a tasso variabile in uno a tasso fisso.

Tale contratto è stato stipulato il 23 aprile 2009 con decorrenza dal 30 giugno 2009. Il rischio finanziario sottostante è il rischio di tasso di interesse.

Il valore nozionale di riferimento è di € 17.915 migliaia ed il periodo di riferimento è dal 30 giugno 2009 al 30 giugno 2038. Il parametro variabile, oggetto della copertura, è il tasso Euribor 6M (act/360).

I tassi fissi su base semestrale che sono stati accordati dal Pool di Banche sono i seguenti:

- 3,45% per il periodo dal 30 giugno 2009 al 30 giugno 2013;
- 4,25% per il periodo dal 30 giugno 2013 al 30 giugno 2038.

Il *fair value* di tale contratto derivato al 31 dicembre 2009 è negativo e pari a -2.205 migliaia di euro.

Si segnala, che tale contratto derivato, considerato gestionalmente di copertura, non presenta i requisiti necessari per configurarsi contabilmente come tale, pertanto, in conformità ai principi contabili di riferimento, il *fair value* negativo di tale contratto – alla data del 31 dicembre 2009 – è

stato rilevato a conto economico ed accantonato in un apposito fondo rischi.

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri dei Collegi sindacali del Gruppo:

Qualifica	Compenso
Consiglio di Amministrazione	370
Collegio sindacale	110

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

Allegati alla presente Nota integrativa:

- elenco delle imprese incluse nel consolidamento col metodo integrale ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 127/91;
- prospetto delle variazioni al 31 dicembre 2009 nei conti di patrimonio netto del Gruppo;
- prospetto di raccordo tra il risultato netto ed il patrimonio netto della consolidante ed i rispettivi valori risultanti dal bilancio consolidato al 31 dicembre 2009.

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

Allegato n. 1 alla situazione economica e patrimoniale consolidata al 31/12/2009

Elenco delle imprese incluse nel consolidamento con il metodo integrale ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 127/91 al 30/06/2009

<i>Denominazione sociale</i>	<i>Sede</i>	<i>Capitale sociale</i>		<i>Soci</i>	<i>Quota prop. %</i>	<i>Quota cons. %</i>
		<i>Valuta</i>	<i>Importo</i>			
EUR CONGRESSI Srl	Largo Virgilio Testa, 23 Roma	Euro	80.202.932	EUR SPA	100	100

ALLEGATI AL BILANCIO CONSUNTIVO

PAGINA BIANCA

EUR S.P.A.

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

Allegato n. 2 al bilancio consolidato al 31/12/2009

Gli importi presenti sono espressi in migliaia di Euro.

Prospetto di raccordo tra il risultato netto e il patrimonio netto della consolidante e i rispettivi valori risultanti dal bilancio consolidato

Il patrimonio netto consolidato di gruppo e il risultato economico consolidato di gruppo al 31/12/2009 sono riconciliati con quelli della controllante come segue:

	Patrimonio netto	Risultato
Patrimonio netto e risultato di periodo come riportati nella situazione economica e patrimoniale della società consolidante	693.412	(12.656)
Rettifiche operate in applicazione ai principi contabili		
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:		
a) valore di carico imprese consolidate	(80.203)	
b) patrimonio netto e risultato di periodo imprese consolidate	76.683	(3.391)
Valutazione con il metodo del patrimonio netto delle società collegate	(525)	(281)
Eliminazione degli effetti di operazioni compiute con società collegate e non realizzati verso terzi	(11.416)	
Patrimonio netto e risultato di periodo di pertinenza del gruppo	677.951	(16.328)
Patrimonio netto e risultato di periodo di pertinenza di terzi	-	-
Patrimonio netto e risultato netto consolidati	677.951	(16.328)

EUR S.P.A.**C.F. 80045870583 – P.I. 02117131009**

Sede in LARGO VIRGLIO TESTA, 23 00144 ROMA (RM)

Capitale sociale Euro 645.248.000 i.v.

All. n. 3 al prospetto consolidato
Prospetto delle variazioni al 31 dicembre 2009
 nei conti di patrimonio netto del Gruppo Eur

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordi- naria	Riserva di trasforma- zione	Riserva terreno Laurentina	Utili (Perdite) a nuovo	Rettifiche consolidame- nto	Risultato d'esercizio	Totale
	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)
Saldo al 31 dicembre 2008	645.248	3.800	40.366	916	413	(1)	-	3.537	694.279
Destinazione utile 2008		195	3.714			(128)	(244)	(3.537)	0
Distribuzione dividendi								0	0
Rettifiche consolidamento						(244)	244		0
Utile (perdita) di periodo								(16.328)	(16.328)
Saldo al 31 dicembre 2009	645.248	3.995	44.080	916	413	(373)	0	(16.328)	677.951

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
 (Dr. Pierluigi Borghini)

BILANCIO EUR Spa

PAGINA BIANCA

EUR S.P.A.**Codice fiscale 80045870583 – Partita iva 02117131009****LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA RM****Numero R.E.A 0943510 - RM****Registro Imprese di ROMA n. 80045870583****Capitale Sociale € 645.248.000,00 i.v.****BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2009****STATO PATRIMONIALE - ATTIVO****2009****2008****B) IMMOBILIZZAZIONI****I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

2) Costi di ricerca, sviluppo pubblicita'	65.980	155.460
3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.	150.769	91.418
4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.	4.878	7.263
5) Avviamento	0	0
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) Altre immobilizzazioni immateriali	62.597	77.975
I) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	284.224	332.116

II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

1) Terreni e fabbricati	637.570.691	624.786.288
2) Impianti e macchinario	5.338.450	7.738.309
4) Altri beni	850.270	1.129.086
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	292.100	477.495
II) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	644.051.511	634.131.178

III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	80.202.932	80.202.932

<i>b) imprese collegate</i>	23.140.000	23.140.000
<i>d) altre imprese</i>	15.000	265.000
1) TOTALE Partecipazioni in:	103.357.932	103.607.932
2) Crediti (immob. finanziarie) verso:		
<i>a) imprese controllate esigibili oltre es. succ.</i>	0	0
<i>a1) imprese controllate esigibili entro es. succ.</i>	1.155.364	0
<i>d) altri esigibili oltre es. succ.</i>	1.478.687	2.097.347
2) TOTALE Crediti (immob. finanziarie) verso:	2.634.051	2.097.347
3) Altri titoli (immob. finanziarie)	0	0
III) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	105.991.983	105.705.279
B) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	750.327.718	740.168.573
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
II) CREDITI (Att. circ.) VERSO:		
<i>a) Crediti v/clienti entro es. successivo</i>	16.861.794	21.125.999
<i>a) TOTALE Crediti v/clienti entro es. successivo</i>	16.861.794	21.125.999
2) Imprese controllate		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	12.780.640	9.111.471
2) TOTALE Imprese controllate	12.780.640	9.111.471
3) Imprese collegate		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	3.081.504	399.558
3) TOTALE Imprese collegate	3.081.504	399.558
4 bis) Tributari		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	150.091	4.163.754
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>		
4) TOTALE Tributari	150.091	4.163.754
4 ter) Imposte anticipate	444	444
5) Altri (circ.):		

a) esigibili entro esercizio successivo	2.382.854	16.425.387
b) esigibili oltre esercizio successivo	22.128.930	22.128.930
5) TOTALE Altri (circ.):	24.511.784	38.554.317
II) TOTALE CREDITI (Att. circ.) VERSO:	57.386.257	73.355.543
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) Depositi bancari e postali	5.925.120	717.917
2) Assegni	173.150	31.400
3) Denaro e valori in cassa	16.663	12.260
IV) TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	6.114.933	761.577
C) TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	63.501.190	74.117.120
D) RATEI E RISCONTI		
2) Altri ratei e risconti	44.345	74.316
D) TOTALE RATEI E RISCONTI	44.345	74.316
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	813.873.253	814.360.009

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO

2009

2008

A) PATRIMONIO NETTO

I) Capitale	645.248.000	645.248.000
IV) Riserva legale	3.995.182	3.799.742
VII) Altre riserve	56.824.774	53.111.407
IX) Utile (Perdita) dell' esercizio	(12.656.084)	3.908.808
A) TOTALE PATRIMONIO NETTO	693.411.872	706.067.957

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

1) Fondi trattamento quiescenza obbl. sim.	0	154.496
2) Fondi per imposte		125.000
3) Altri acc. ti e fondi	8.126.932	4.943.306

B) TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	8.126.932	5.222.802
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	1.312.984	1.454.780
D) DEBITI		
3) Debiti verso banche:		
a) <i>esigibili entro es. succ.</i>	56.585.615	54.291.770
b) <i>esigibili oltre es. succ.</i>	5.156.499	0
3) TOTALE Debiti verso banche:	61.742.114	54.291.770
5) Acconti (da clienti)		
a) <i>esigibili entro es. succ.</i>	48.028	98.980
b) <i>esigibili oltre es. succ.</i>	0	0
5) TOTALE Acconti (da clienti)	48.028	98.980
6) Debiti verso fornitori		
a) <i>Debiti verso fornitori entro es. successivo</i>	17.684.269	16.299.221
6) TOTALE Debiti verso fornitori	17.684.269	16.299.221
8) Debiti verso imprese controllate		
a) <i>esigibili entro es. succ.</i>	2.965.939	2.965.259
b) <i>esigibili oltre es. succ.</i>	0	0
8) TOTALE Debiti verso imprese controllate	2.965.939	2.965.259
9) Debiti verso imprese collegate		
a) <i>esigibili entro es. succ.</i>	12.185.043	4.748.157
9) TOTALE Debiti verso imprese collegate	12.185.043	4.748.157
10) Debiti verso controllanti:		
a) <i>esigibili entro es. succ.</i>	0	4.500.000
b) <i>esigibili oltre es. succ.</i>	0	0
10) TOTALE Debiti verso controllanti:	0	4.500.000
11) Debiti tributari		

a) <i>esigibili entro es. succ.</i>	2.140.796	2.678.109
11) TOTALE Debiti tributari	2.140.796	2.678.109
12) Debiti verso Istituti previdenziali:		
a) <i>esigibili entro es. succ.</i>	413.721	497.016
12) TOTALE Debiti verso Istituti previdenziali:	413.721	497.016
13) Altri debiti:		
a) <i>esigibili entro es. succ.</i>	773.331	1.995.006
b) <i>esigibili oltre es. succ.</i>	302.205	164.071
13) TOTALE Altri debiti:	1.075.536	2.159.077
D) TOTALE DEBITI	98.255.446	88.237.589
E) RATEI E RISCONTI		
2) Altri ratei e risconti	12.766.019	13.376.881
E) TOTALE RATEI E RISCONTI	12.766.019	13.376.881
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	813.873.253	814.360.009

CONTI D' ORDINE

2009

2008

1) GARANZIE PRESTATE

1) Fidejussioni - avalli:

d) <i>favore di altri</i>	33.343.280	33.230.022
---------------------------	------------	------------

1) TOTALE Fidejussioni - avalli:	33.343.280	33.230.022
----------------------------------	-------------------	-------------------

3) Garanzie reali:

d) <i>favore di altri</i>	80.202.932	80.202.932
---------------------------	------------	------------

3) TOTALE Garanzie reali:	80.202.932	80.202.932
---------------------------	-------------------	-------------------

1) TOTALE GARANZIE PRESTATE	113.546.212	113.432.954
------------------------------------	--------------------	--------------------

2) ALTRI RISCHI - IMPEGNI - BENI DI TERZI C/O L'IMPR.

2) Impegni	0	0
------------	---	---

3) Beni di terzi presso l'impresa	1.549	1.549
2) TOTALE ALTRI RISCHI - IMPEGNI - BENI DI TERZI C/O L'IMP	1.549	1.549
TOTALE CONTI D' ORDINE	113.547.761	113.434.503

CONTO ECONOMICO	2009	2008
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi vendite e prestazioni	36.614.794	35.281.274
5) Altri ricavi e proventi (attività ord.)	7.093.269	9.818.249
A) TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	43.708.063	45.099.523
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) materie prime suss. cons. merci	131.703	232.491
7) servizi	16.610.110	21.031.033
8) per godimento di beni di terzi	215.125	354.985
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	4.121.616	4.529.817
b) oneri sociali	1.169.220	1.231.822
c) trattamento di fine rapporto	60.703	54.326
d) trattamento di quiescenza e simili	218.992	211.712
e) altri costi	338.941	341.564
9) TOTALE per il personale:	5.909.472	6.369.241
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammort. immobilizz. immateriali	174.859	175.972
b) ammort. immobilizz. materiali	6.377.691	6.352.861
d1) svalutaz. crediti (attivo circ.)	15.844.887	918.816
10) TOTALE ammortamenti e svalutazioni	22.397.437	7.447.649
12) accantonamento per rischi	2.834.733	60.628

13) altri accantonamenti	2.000.000	2.025.000
14) oneri diversi di gestione	1.996.648	1.870.383
B) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	52.095.228	39.391.410
A-B) TOTALE DIFF. TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE	(8.387.165)	5.708.113
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)		
a) proventi fin. (int.) da crediti immobilizz.	0	0
a1) da imprese controllate	0	0
a2) da imprese collegate	0	0
a3) da imprese controllanti	0	0
a4) da altri	0	0
b) prov. finanz. da titoli (non part.) iscritti n. im	0	0
c) prov. finanz. da titoli (non part.) iscritti n.at.	0	0
d) proventi finanz. diversi dai precedenti		
d1) da imprese controllate	0	0
d2) da imprese collegate	0	0
d3) da controllanti	0	0
d4) da altri	29.935	34.203
d) TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti	29.935	34.203
16) TOTALE Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)	29.935	34.203
17) interessi (pass.) e oneri finanziari da:		
d) debiti verso banche	1.530.751	2.168.951
f) altri debiti	220.002	47.489
17) TOTALE interessi (pass.) e oneri finanziari da:	1.750.753	2.216.440
15+16-17) TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(1.720.818)	(2.182.237)

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

20) Proventi straordinari (extra attivita' ord.)

a) <i>plusvalenze da alienazioni</i>	0	335.936
b) <i>altri proventi straordinari</i>	783.080	2.787.439
20) TOTALE Proventi straordinari (extra attivita' ord.)	783.080	3.123.375
21) Oneri straordinari (extra attivita' ord.)		
a) <i>minusv. alienazioni immobilizzazioni</i>	0	0
c) <i>altri oneri straord. (non rientr. n. 14)</i>	2.614.379	2.366.264
21) TOTALE Oneri straordinari (extra attivita' ord.)	2.614.379	2.366.264
20-21) TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	(1.831.299)	757.111
A-B±C±D±E TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE	(11.939.282)	4.282.987
22) Imposte sul reddito dell' esercizio		
a) <i>imposte correnti</i>	716.802	374.179
b) <i>imposte differite</i>		
22) TOTALE Imposte sul reddito dell'esercizio	716.802	374.179
26) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	(12.656.084)	3.908.808

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO

PAGINA BIANCA

Reg. Imp. 80045870583
Rea 943510

EUR S.P.A.

C.F. 80045870583 – P.I. 02117131009

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)

Capitale sociale Euro 645.248.000

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2009

Premessa

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

Nella predisposizione del bilancio d'esercizio sono stati utilizzati i criteri stabiliti dal codice civile, interpretati ed integrati, ove necessario, dai principi contabili predisposti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, così come modificati dall'Organismo Italiano di contabilità (OIC) e dai documenti emessi direttamente dall'OIC.

Si è inoltre tenuto conto della necessità di fornire informazioni supplementari, anche se non specificatamente richieste da disposizioni di legge, ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta nel contesto della chiarezza.

Lo stato patrimoniale ed il conto economico sono stati redatti in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 16 c. 8, del D. Lgs. 213/98. La nota integrativa, laddove non espressamente indicato, è redatta in migliaia di euro.

In base a quanto previsto dai suddetti principi contabili non sono state riportate nello schema di stato patrimoniale e di conto economico quelle voci il cui importo risulta pari a zero, salvo che esista una voce corrispondente nell'esercizio precedente (art. 4, par. 5, IV Direttiva CEE n. 78/660).

Per quanto riguarda l'attività della società, i rapporti con società controllanti, controllate e collegate, i fatti di rilievo occorsi dopo la chiusura dell'esercizio, si rinvia a quanto indicato nella relazione sulla gestione predisposta dagli amministratori secondo quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile e dall'art. 40 del D.Lgs. n. 127/91, così come rettificato dall'art. 1 del D.Lgs. n. 32/07.

Per quanto riguarda le operazioni con parti correlate si precisa che, ai sensi dell'art. 2427 comma 22 bis del codice civile non sono state poste in essere nel corso dell'esercizio operazioni rilevanti che non siano state concluse a normali condizioni di mercato, sia in termini di "prezzo" delle operazioni che considerate le motivazioni che hanno condotto alla decisione di porle in essere.

Si precisa, inoltre, che la nostra società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di un'altra società o ente, secondo quanto stabilito dall'art. 2497 sexies e 2497 septies del codice civile.

Ai fini di una più completa rappresentazione della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società è stato predisposto il rendiconto finanziario presentato nella relazione sulla gestione cui si fa rinvio.

La società ha redatto il bilancio consolidato ai sensi del D.Lgs. 127/1991 che viene presentato congiuntamente al presente bilancio d'esercizio.

Criteri di formazione

Il bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile; la presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2009 e nella valutazione delle voci del bilancio stesso sono ispirati a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

In particolare, per quanto riguarda la capacità finanziaria della Società di far fronte ai propri impegni nel breve periodo, si rinvia a quanto descritto nella Relazione sulla Gestione.

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

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui all'art. 2423, 4^a comma, c.c. in tema di criteri di valutazione.

Nel seguito, si illustrano i principali criteri di valutazione utilizzati per la redazione del presente bilancio, criteri in linea con quelli utilizzati nel precedente esercizio.

Si precisa che al 31 dicembre 2009 non esistono voci di bilancio espresse all'origine in valuta estera.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori, e ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura. Le immobilizzazioni in argomento sono state ammortizzate nella misura del 20% (10% per i marchi e brevetti), aliquota ritenuta rappresentativa del periodo di utilità futura degli investimenti. Ove necessario, per l'iscrizione di tali voci è stato richiesto ed ottenuto il consenso del Collegio Sindacale.

Qualora si riscontri una riduzione durevole delle condizioni di utilizzo futuro delle

immobilizzazioni immateriali, questa è riflessa nel bilancio d'esercizio attraverso una svalutazione che viene eliminata, nei limiti della svalutazione effettuata, nel caso in cui vengano meno le cause che hanno determinato la svalutazione stessa.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o al valore determinato in sede di trasformazione, in base ad apposita perizia tecnica e sono rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Il costo viene ridotto per le perdite durevoli di valore mediante iscrizione di un apposito fondo a riduzione dell'attivo; nel caso vengano meno i motivi di tali rettifiche, negli esercizi successivi viene ripristinato il valore originario delle immobilizzazioni medesime.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che si è ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, ridotte alla metà per gli acquisti effettuati nell'esercizio in quanto detta misura è ritenuta congrua in relazione al deperimento dei beni stessi, tenendo conto del periodo medio di utilizzo:

- impianti: 5%--7,5%--12%--15%--18%--19%--20%--25%--30%
- stigli: 10%
- mobili: 12%
- macchine elettroniche: 20%
- rete idrica: 5%.

I terreni e le aree edificabili non sono ammortizzati.

Per quanto concerne i fabbricati di interesse storico, come già evidenziato nei precedenti bilanci, gli stessi non vengono assoggettati ad ammortamento sistematico a motivo dell'intrinseco valore degli stessi che porta a ritenere il loro valore residuale inalterato nel tempo. I restanti beni immobili, non di interesse storico, sono ammortizzati sistematicamente, ad aliquote crescenti, sulla base della durata residua della Società, fissata, alla data di trasformazione, in 51 anni.

Dette aliquote crescenti, individuate a seguito di una specifica perizia, abbracciano percentuali comprese fra l'1,69% ed il 2,97%. Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009 tali aliquote sono comprese tra l'1,67% e 1,72% a seconda dell'entrata in esercizio del cespite di riferimento.

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

Le spese di manutenzione ordinaria annuali sono addebitate integralmente al conto economico, mentre quelle di manutenzione ordinaria svolte periodicamente nel corso di più esercizi vengono accantonate in un apposito fondo per spese di manutenzioni cicliche iscritto nelle passività. Gli stanziamenti annuali hanno lo scopo di suddividere per competenza il costo di manutenzione che,

ancorché effettuato dopo un certo numero di anni, si riferisce all'usura del bene che si verifica senza soluzione di continuità. Detti oneri non apportano migliorie o modifiche che possano incrementare il valore e/o la produttività dei beni sui quali vengono sostenuti.

Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali, volontarie o di legge e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso dell'immobilizzazione stessa.

Immobilizzazioni finanziarie

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

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

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

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

Crediti

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

Debiti

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

Ratei e risconti

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

Disponibilità liquide

Le disponibilità costituite da giacenze di cassa sono iscritte al valore nominale.

Le disponibilità costituite da giacenze sui c/c bancari e postali sono valutate al valore di presumibile realizzo coincidente con il valore nominale

Fondi per rischi ed oneri

Sono stanziati per coprire passività di natura determinata, esistenza certa o probabile e delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non siano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Con particolare riferimento al fondo manutenzioni programmate si rinvia a quanto descritto nella voce "Immobilizzazioni materiali".

TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti fino alla data delle modifiche intervenute in materia di previdenza complementare (D. Lgs. 252/05 e successive modificazioni).

Pertanto, il fondo accoglie unicamente il debito maturato a favore della generalità dei dipendenti fino alla data del 31 dicembre 2006 e, solo per alcune categorie di dipendenti, fino al 31 maggio 2007, al netto degli acconti già erogati e considerata la relativa rivalutazione.

Contributi in conto capitale

Per contributi in conto capitale si intendono le somme erogate e/o riconosciute dallo Stato e da altri enti pubblici alla società per l'acquisizione o la realizzazione di beni strumentali. I contributi in questione sono iscritti al valore nominale in bilancio quando è certo il titolo al loro incasso e sono rilevati inizialmente tra le passività dello stato patrimoniale nella voce "risconti passivi". Successivamente sono accreditati a conto economico nella voce altri ricavi e proventi gradatamente sulla base della vita utile dei cespiti ai quali si riferiscono.

Contributi in conto esercizio

Per contributi in conto esercizio si intendono le somme erogate dallo Stato o da altri enti pubblici alla società a titolo di integrazione dei ricavi della gestione o di riduzione dei relativi costi ed oneri. Tali contributi sono iscritti al valore nominale quando è ragionevolmente certo il titolo al loro incasso.

Impegni, garanzie e rischi

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

Imposte sul reddito

Le imposte correnti sono calcolate sulla base degli oneri d'imposta da assolvere, in applicazione della vigente normativa fiscale e sono esposte nella voce "debiti tributari", al netto degli acconti versati e delle ritenute subite. Qualora gli acconti versati e le ritenute subite risultino superiori ai debiti tributari, questi ultimi vengono iscritti ad incremento della voce "crediti tributari".

I futuri benefici d'imposta, derivanti da perdite fiscali riportabili a nuovo o da componenti di

reddito a deducibilità differita, sono rilevati nella voce patrimoniale “Imposte anticipate” solo se il loro realizzo futuro è ragionevolmente certo e hanno come contropartita la voce “imposte differite” di conto economico.

Le imposte differite derivanti da componenti di reddito a tassazione differita, non vengono iscritte solo qualora esistano scarse probabilità che il relativo debito insorga e hanno come contropartita il fondo imposte differite incluso nella voce “Fondo per rischi ed oneri”.

La società ha aderito nell'esercizio 2007 al regime del consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 del T.U.I.R.. L'unica Società coinvolta nel consolidato fiscale è la controllata Eur Congressi S.r.l..

Il contratto di consolidato fiscale prevede che a fronte del reddito imponibile conseguito e trasferito alla Controllante, la società Controllata si obbliga a trasferire alla Controllante “conguagli per imposte” al netto dei crediti trasferiti entro il termine di legge previsto per il pagamento del saldo e degli acconti relativi al reddito trasferito. Al fine di individuare la misura ed i termini di versamento non rileva l'eventuale compensazione effettuata dalla società controllante nell'ambito della tassazione di Gruppo.

A fronte del trasferimento di una perdita fiscale, la società Controllante deve corrispondere alla Controllata un indennizzo pari al risparmio di imposta effettivamente conseguito dalle società partecipanti alla tassazione di gruppo attraverso l'utilizzo della perdita stessa. Qualora la perdita di pertinenza della controllata non sia utilizzata a livello di gruppo entro il periodo di imposta in cui la società Controllata avrebbe potuto utilizzarla in via autonoma, la società controllante accredita comunque alla controllata l'indennizzo pari all'eventuale risparmio di imposta che sarebbe derivato a quest'ultima in assenza della tassazione di Gruppo.

L'irap viene assolta da ciascuna società aderente al suddetto regime del consolidato.

Riconoscimento ricavi e costi

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

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

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

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

Dati sull'occupazione

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

Organico	31/12/2008	31/12/2009	Differenze	Medio
Dirigenti	11	10	-1	10
Quadri	8	8	-	8
Impiegati	63	64	+1	64
TOTALE	82	82	-	

Il contratto nazionale di lavoro applicato rinnovato il 21 marzo 2005 è quello di Federculture (aziende dei servizi pubblici, della cultura, del turismo, dello sport e del tempo libero) integrato con l'accordo aziendale rinnovato il 15 aprile 2008.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Di seguito si evidenziano i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni in esame alla data del 31 dicembre 2009:

	Costi di impianto ed ampliament.	Costi ricerca sviluppo e pubblicità	Diritti brevetto ind. e util. opere ingegno	Concessioni licenze e marchi	Avviamento Telehouse	Altre immobilizz. immateriali	Totale
Consistenza al 31.12.08	0	155	91	7	0	78	331
- Costo	178	1.835	442	24	50	121	2.650
- F.do Ammortamento	-178	-1.680	-351	-17	-50	-43	-2.319
Incr. per invest. 31.12.08	0	0	116	0	0	11	127
Decrem. per ammortamenti	0	-89	-57	-2		-26	-174
Riclassifiche	0	0	0	0	0	0	0
Decrem. per dismissioni	0	0	0	0	0	0	0
- Costo	178	1.835	558	24	50	132	2.777
- F.do ammortamento	-178	-1.769	-408	-19	-50	-69	-2.493
Consistenza al 31.12.09	0	66	150	5	0	63	284

Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità

Sono costituiti dai costi di pubblicità sostenuti per lo sviluppo del sito (contenente informazioni di natura sia istituzionale che commerciale) e per la realizzazione di una web tv con canali tematici

Diritti di brevetto e di utilizzazione di opere dell'ingegno

Gli incrementi, pari ad euro 116 migliaia, sono conseguenti all'implementazione del sistema

amministrativo-contabile aziendale, in seguito ai quali la società ha completato l'integrazione del software di gestione dei cicli aziendali.

Avviamento

L'importo è conseguente all'acquisizione di un ramo aziendale per la gestione di attività high tech e al 31 dicembre 2009 risulta interamente ammortizzato.

Altre immobilizzazioni

L'incremento di euro 11 migliaia si riferisce al contributo per i lavori di allacciamento relativi alla richiesta di variazione di potenza impegnata per l'utenza elettrica della Telehouse Arte Antica.

II. Immobilizzazioni materiali

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

Di seguito si evidenziano i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni in esame alla data del 31 dicembre 2009:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altri beni	Immobilizz. In corso e acconti	Totale
Consistenza al 31.12.08	624.787	7.738	1.129	477	634.131
- Valore capitale	642.857	22.046	3.808	477	669.188
- Rivalutazioni	0	0	0	0	0
- (F.do amm. ec.-tecnico)	(18.070)	(14.308)	(2.679)	0	(35.057)
- (F.do amm. anticipato)	0	0	0	0	0
Incrementi per invest.	16.923	67	19	78	17.087
Riclassifiche	0	0	0	0	0
- Valore capitale	0	0	0	0	0
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	0	0	0
- F.do amm. anticipato	0	0	0	0	0
Decrementi per amm.	(3.614)	(2.467)	(297)	0	(6.378)
Decrementi per dismissioni	(525)	0	0	(263)	(788)
- Valore capitale	(539)	0	0	(263)	(802)
- F.do amm. ec.-tecnico	14	0	0	0	14
- F.do amm. anticipato	0	0	0	0	0
- (Valore capitale)	659.241	22.113	3.827	292	685.473
- (Rivalutazioni)	0	0	0	0	0
- F.do amm. ec.-tecnico	(21.670)	(16.775)	(2.976)	0	(41.421)
- F.do amm. anticipato	0	0	0	0	0
Consistenza al 31.12.09	637.571	5.338	851	292	644.052

Per quanto concerne la voce “Terreni e fabbricati”, si rammenta che, in base all’accordo bonario raggiunto a febbraio del 2006 con i conduttori del circolo sportivo denominato “Ymca”, Eur si è impegnata a realizzare un complesso sportivo che sarà ceduto ai conduttori medesimi ad un prezzo pari ai costi di realizzazione del complesso stesso. La cessione avverrà unitamente al suddetto terreno ed ai diritti edificatori rimasti nella disponibilità di Eur, già svalutati in occasione della definizione dell’accordo citato. Su detto terreno, nel corso del 2009, sono state avviate attività preliminari necessarie alla futura edificazione del complesso sportivo (indagini archeologiche ecc.).

Si rammenta che in data 22 dicembre 2006 la società ha stipulato un contratto di compravendita di un terreno sito in Via di Vigna Murata angolo Via Colle della Strega; tale atto di cessione era stato sottoposto alla condizione risolutiva della stipula della Convenzione tra la parte acquirente ed il Comune di Roma entro 24 mesi dalla data dell’atto stesso. Nel bilancio al 31 dicembre 2006 tale transazione aveva prodotto i suoi effetti sia giuridici che contabili, in quanto la possibilità che non si giungesse alla stipula della convenzione di cui sopra era ritenuta di entità altamente trascurabile. Pertanto nel bilancio al 31 dicembre 2006 era stata rilevata una plusvalenza pari a euro 17.077 migliaia corrispondente al corrispettivo totale pattuito in quanto il valore del terreno oggetto di compravendita non era stato rilevato in sede peritale nel bilancio della Società.

Il 4 febbraio 2008 è stato stipulato l’atto di proroga di tale contratto di compravendita, che ha spostato la scadenza per il verificarsi di tale condizione al 30 novembre 2009. In data 13 gennaio 2010 è stato sottoscritto un ulteriore atto di proroga e parziale modifica del contratto originario che ha posticipato il termine di avveramento della condizione risolutiva al 31 maggio 2010. E’ stato allo stesso tempo riconosciuto alla controparte il diritto di recedere dalla compravendita entro la data del 31 marzo 2010, con conseguente obbligo di EUR di restituire le somme già percepite. Allo stato attuale gli Amministratori non ritengono ragionevolmente ipotizzabile il raggiungimento, nei tempi previsti, della stipula della convenzione di cui sopra e, inoltre, sulla base dei recenti incontri avuti con la controparte gli Amministratori ritengono probabile l’esercizio da parte della stessa del proprio diritto di recesso dal contratto.

Sulla base di tali elementi, nella predisposizione del presente bilancio, si è provveduto a svalutare l’intero credito residuo pari a euro 14.345 migliaia (iscritto tra gli altri crediti al 31 dicembre 2008) ed a rilevare un accantonamento a fondo rischi e oneri per complessivi euro 2.732 migliaia relativi alla parte del prezzo da restituire alla controparte al netto della componente IVA ritenuta recuperabile.

Il decremento della voce terreni e fabbricati pari ad euro 539 migliaia, al lordo del relativo fondo ammortamento, è dovuto, in via principale, alla transazione raggiunta dalla Capogruppo con un cliente. Per effetto della citata transazione sono state infatti riaddebitate al cliente medesimo spese per migliorie – originariamente capitalizzate -sostenute sull’immobile oggetto di locazione ed accreditati canoni per mancato godimento dell’immobile stesso nel precedente esercizio. Si rinvia a quanto precisato a commento della voce “sopravvenienze passive”.

Il decremento della voce immobilizzazioni in corso ed acconti pari ad euro 263 migliaia è conseguente alla determinazione del 19 ottobre 2009 con la quale è stata disposta la revoca delle procedure concorsuali per la realizzazione del parcheggio di piazzale don Luigi Sturzo. L’abbandono dell’iniziativa trova motivazione nella revisione del piano di mobilità e sosta dell’intero quadrante EUR d’intesa con l’Amministrazione comunale.

L'incremento delle immobilizzazioni materiali, pari a 17.087 migliaia di euro è dovuto a:

- euro 14.940 migliaia, per spese di manutenzione straordinaria di natura incrementativa sostenute sugli immobili di interesse storico;
- euro 1.983 migliaia, per spese di manutenzione straordinaria di natura incrementativa ed ulteriori oneri sostenuti sugli altri immobili;
- euro 67 migliaia per impianti e attrezzature;
- euro 19 migliaia per altri beni;
- euro 78 migliaia per immobilizzazioni in corso.

Si indicano di seguito i principali investimenti effettuati:

1. terreni e fabbricati:

- a) euro 573 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del ristorante del Luneur;
- b) euro 987 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Serbatoio sopraelevato;
- c) euro 361 migliaia per la riqualificazione dei Parchi;
- d) euro 942 migliaia per la ristrutturazione del Palazzo degli Uffici;
- e) euro 340 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Antica;
- f) euro 1.466 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Moderna;
- g) euro 11.724 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo della Civiltà Italiana;

2. impianti e macchinari:

- a) euro 67 migliaia per la realizzazione di impianti di condizionamento, elettrici e TSP in vari edifici;

3. altri beni:

- a) euro 19 migliaia per l'acquisto di mobili, arredi e stigliature;

4. immobilizzazioni in corso e acconti:

- a) euro 78 migliaia, per le spese relative alla realizzazione del nuovo centro sportivo al Castellaccio e altri oneri.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2009	Differenza
103.608	103.358	-250

Descrizione	Valore 31/12/2008	Incremento	Decremento	Valore 31/12/2009
-------------	----------------------	------------	------------	----------------------

Imprese controllate	80.203		80.203
Imprese collegate	23.140		23.140
Altre	265	250	15
Totali	103.608	250	103.358

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

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

Si precisa che l'eventuale valutazione delle partecipazioni con il sistema del "patrimonio netto" avrebbe comportato, relativamente alla partecipazione in Aquadrome:

- a) la riduzione del valore di carico a fronte dell'eliminazione della riserva costituita con la parte della plusvalenza non realizzata verso terzi, pari ad euro 11.416 migliaia (al lordo dell'effetto fiscale), riferibile all'operazione Aquadrome s.r.l. (effettuata nell'esercizio 2008). Si rammenta che suddetta riserva è considerata attualmente non distribuibile;
- b) l'ulteriore riduzione di valore per effetto delle perdite evidenziate in bilancio fino al 31 dicembre 2009 pari a complessivi euro 823 migliaia.

Con riferimento alla partecipazione in Marco Polo la valutazione con il sistema del "patrimonio netto" avrebbe comportato una rivalutazione di euro 297 migliaia al 31 dicembre 2009.

Pertanto se la società avesse valutato le partecipazioni in società controllate e collegate con il metodo del patrimonio netto, come suggerito dai principi contabili di riferimento, il patrimonio netto della società al 31 dicembre 2009 ed la perdita dell'esercizio 2009 sarebbero stati rispettivamente pari ad euro 689.423 migliaia ed euro 16.271 migliaia (al lordo dell'effetto fiscale teorico).

Le partecipazioni sono così rappresentate:

- quanto ad euro 80.203 migliaia, dalla quota di partecipazione totalitaria nella società Eur Congressi S.r.l., costituita il 22 dicembre 2006 e avente lo scopo di realizzare e gestire il sistema congressuale del quartiere Eur. Con riferimento a tale partecipazione, si rinvia a quanto indicato nella relazione sulla gestione con riferimento all'ipotizzato progetto di fusione per incorporazione nella controllante Eur S.p.A.
- quanto ad euro 22.540 migliaia, dalla quota di partecipazione pari al 49% nella società costituita il 6 dicembre 2007 Aquadrome S.r.l.;
- quanto ad euro 600 migliaia, dalla quota di partecipazione pari al 33% nella società Marco Polo S.p.a.;
- quanto ad euro 15 migliaia, dalla quota di partecipazione al Consorzio Roma Wireless.

Il decremento di euro 250 migliaia rilevato nel voce altre partecipazioni, è relativo allo scioglimento della Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana perfezionatosi con il decreto prefettizio n. 34242/1513/2009 del 3 aprile 2009. Il valore della partecipazione al 31 dicembre 2009 è stato pertanto riclassificato tra i crediti verso altri. In data 12 marzo 2010 il Commissario Liquidatore ha dato esecuzione al piano di riparto, approvato dai soci fondatori in data 21 gennaio 2010,

accreditando alla EUR S.p.A. un importo pari ad euro 290 migliaia.

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute:

Denominazione	Città o Stato Estero	Capitale sociale	Patrimonio netto al 31.12.08	Utile/ Perdita 2009	%	Valore di carico
Marco Polo S.p.A.	Roma	894	2.249	469	33	600
Aquadrome S.r.l.	Roma	500	45.120	-798	49	22.540
Eur Congressi S.r.l.	Roma	80.203	80.074	-3.333	100	80.203

In merito alle perdite evidenziate nei bilanci delle società partecipate Aquadrome S.r.l. ed Eur Congressi S.r.l., non si è proceduto ad una svalutazione dei corrispondenti titoli in quanto, sulla base del prudente apprezzamento degli amministratori, si è ritenuto trattarsi di perdite – recuperabili – generate nella fase di *start up* dell'attività di entrambe le società. Non rappresentano, pertanto, una perdita durevole di valore delle immobilizzazioni stesse.

Come già evidenziato in premessa, è stato predisposto il bilancio consolidato ai sensi del D.Lgs. 127/91.

Crediti

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2009	Differenza
2.097	2.634	537

I crediti, complessivamente pari ad euro 2.634 migliaia, sono costituiti per 1.381 migliaia dal credito Ina pari alle somme versate per la polizza TFR stipulata con detta società in favore dei dipendenti, per euro 1.155 migliaia da crediti finanziari infruttiferi verso la controllata Eur Congressi e per euro 98 migliaia dal credito per depositi cauzionali. L'incremento rilevato rispetto al precedente esercizio è da attribuire principalmente ai finanziamenti effettuati nei confronti della controllata.

C) Attivo circolante

II. Crediti

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2009	Differenza
73.355	57.386	-15.969

Il saldo dei crediti è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti (netti)	16.862			16.862
Verso imprese controllate	12.781			12.781
Verso imprese collegate	3.081			3.081
Crediti tributari	150			150
Crediti verso altri	2.383	22.129		24.512
Totali	35.257	22.129		57.386

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

I crediti al 31/12/2009 sono così costituiti:

	Saldo al 31/12/08	Saldo al 31/12/09	Differenza
Crediti documentati da fatture	23.010	20.866	-2.144
Crediti per fatture da emettere	1.148	519	-629
Rettifica crediti per n/c da emettere	-4	5	9
Fondo svalutazione crediti	-3.028	-4.528	-1.500
Crediti verso imprese controllate	9.111	12.781	3.670
Crediti verso imprese collegate	400	3.081	2.681
Crediti tributari	4.164	149	-4.015
Verso altri	38.554	24.512	-14.042
Totali	73.355	57.385	-15.970

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

Fra i crediti verso clienti sono compresi crediti verso l'Unicredit Factoring per €11.717 migliaia relativi ai crediti ceduti pro-solvendo, per i quali il relativo debito nei confronti dell'istituto di credito è rilevato nei debiti verso banche.

Il fondo svalutazione crediti si è incrementato rispetto al precedente esercizio passando da euro 3.028 migliaia ad euro 4.528 migliaia. L'accantonamento, pari ad euro 1.500 migliaia, è stato effettuato sulla base di un'attenta e specifica valutazione delle posizioni creditorie della società. La movimentazione del fondo svalutazione crediti è riportata nella tabella seguente:

	Saldo al 31.12.2008	Utilizzi	Accantonamenti	Saldo al 31.12.2009
Fondo svalutazione crediti	3.028	-	1.500	4.528

Il credito verso la società controllata è relativo al riaddebito dei costi sostenuti per la realizzazione del nuovo Centro Congressi e per il personale distaccato.

Il credito verso imprese collegate si riferisce principalmente all'importo delle fatture emesse per canoni di locazione, servizi di facchinaggio, ecc..

I crediti tributari sono così costituiti:

	Saldo al 31/12/08	Saldo al 31/12/09	Differenza
Crediti vs l'Erario per riten. subite	11	3	-8
Crediti verso l'Erario per ires	0	12	12
Crediti verso l'Erario per irap	403		-403
Erario c iva	3.750	135	-3.615
Totali	4.164	150	-4.014

Il credito verso l'erario per ritenute è costituito dalle ritenute applicate sugli interessi attivi bancari maturati nell'esercizio pari a euro 3 migliaia.

Il credito verso erario per Irap subisce un decremento di euro 403 migliaia in quanto al 31 dicembre 2009 la società presenta un debito netto.

Per quanto concerne l'IVA, si rammenta che la società non ha rinnovato per il presente esercizio

l'opzione per la liquidazione dell'IVA di Gruppo.

I crediti verso altri sono così suddivisi:

	Saldo al 31/12/08	Saldo al 31/12/09	Differenza
Inail per acconti	35	68	33
Anticipi a fornitori	169	166	-3
Invim 1991	682	682	0
Invim 1991 interessi	511	530	19
Invim 1983 interessi	587	587	0
Altri	36.570	36.824	254
Fondo svalutazione crediti vs altri	0	-14.345	-14.345
Totali	38.554	24.512	-14.042

I crediti verso altri entro 12 mesi, pari a euro 2.383 migliaia, sono costituiti:

- per euro 68 migliaia, da acconti pagati all'Inail;
- per euro 166 migliaia, da acconti a fornitori;
- per euro 682 migliaia (sorte) ed euro 530 migliaia (interessi), dal credito residuo per l'Invim straordinaria 1991 versata dalla Società che, a seguito del contenzioso attivamente coltivato, è stata dichiarata non dovuta, con conseguente diritto al rimborso di sorte ed interessi. L'Ufficio ha infatti riconosciuto le ragioni della Società in sede contenziosa ed ha già provveduto a rimborsare parzialmente sia la sorte che gli interessi;
- per euro 587 migliaia dal credito per l'Invim 1983 versata dalla Società che, a seguito del contenzioso attivamente coltivato, è stata dichiarata non dovuta, con conseguente diritto al rimborso di sorte ed interessi. La sorte è stata interamente rimborsata mentre l'importo del credito è quello relativo agli interessi maturati;
- per euro 350 migliaia da altri crediti.

Il fondo svalutazione crediti verso altri è relativo alla svalutazione operata nell'esercizio con riferimento al credito residuo relativo alla cessione del terreno di mq 11.345 sito in Roma, Via di Vigna Murata angolo Via Colle della Strega per i cui commenti si rinvia a quanto in precedenza indicato nella voce Terreni e Fabbricati

I crediti oltre i 12 mesi, pari ed euro 22.129 migliaia, sono costituiti:

- per euro 118 migliaia dal credito verso E-Via, in corso di estinzione;
- per euro 897 migliaia dal credito per servizi correlati alla cessione dell'impianto sportivo in corso di realizzazione a fronte dell'accordo stipulato con il circolo sportivo Ymca;
- per euro 21.114 migliaia dal credito per la cessione del 51% delle partecipazioni nella società Aquadrome. Si segnala che il contratto originario di cessione della partecipazione, prevedeva la corresponsione di tale importo alla società alla data della sottoscrizione della Convenzione attuativa dell'accordo di programma con il Comune di Roma.

A seguito delle ripetute richieste dei comitati di quartiere, contrari alla realizzazione di un

complesso multifunzionale come previsto dall'Accordo di Programma, e del mutato scenario del mercato immobiliare, la Società, in accordo con il socio Condotte, ha avviato una proposta all'Amministrazione Comunale per modificare i contenuti del Programma, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso. Il perseguimento della nuova proposta all'Amministrazione Comunale comporterà conseguentemente una revisione dei patti parasociali con il socio Condotte e una rivisitazione delle condizioni previste dal contratto originario di vendita della partecipazione in Aquadrome con particolare riferimento sia al superamento della prescrizione relativa al concorso internazionale di progettazione, a favore di una progettazione interna, sia alle tempistiche di pagamento del prezzo originariamente convenuto per la vendita. A tale riguardo sono attualmente in corso una serie di incontri con la controparte volti alla definizione di tali accordi.

IV. Disponibilità liquide

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

Saldo al 31/12/08	Saldo al 31/12/09	Differenza
762	6.115	5.353

Le disponibilità sono così suddivise:

Descrizione	Saldo al 31/12/08	Saldo al 31/12/09	Differenza
Depositi bancari e postali	718	5.925	5.207
Assegni	31	173	142
Denaro/altri valori in cassa	13	17	4
Totali	762	6.115	5.353

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/08	Saldo al 31/12/09	Differenza
74	44	-30

Non sussistono, al 31/12/2009, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni. Per la gran parte si riferiscono a costi sostenuti per servizi non di competenza dell'esercizio.

Passività

A) Patrimonio netto

	Saldo al 31/12/08	Saldo al 31/12/09	Differenza		
	706.068	693.412	-12.656		
Descrizione	Saldo al 31/12/08	destinazione utile	distribuzione dividendi	risultato di esercizio	Saldo al 31/12/09
Capitale	645.248				645.248
Riserva legale	3.800	196			3.996

Altre riserve	12.745				12.745
Riserva straordinaria	40.366	3.713			44.079
Utile (perdita) dell'esercizio	3.909	-3.909		-12.656	-12.656
Totali	706.068	0	0	-12.656	693.412

La variazione intervenuta nelle singole voci del patrimonio netto per gli anni 2007, 2008 e 2009 è allegata alla presente nota integrativa (vedi allegato n. 1).

Il capitale sociale è così composto:

Azioni	Numero	Valore nominale
Ordinarie	6.452.480	100 euro
Privilegiate		
Di risparmio		
Quote		
Totale	6.452.480	

Risulta detenuto per il 90% dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e per il 10% dal Comune di Roma.

Vi ricordiamo anche, in riferimento all'art. 10 della legge n. 72 del 9 marzo 1983, che per i beni in patrimonio, non sono state eseguite rivalutazioni monetarie.

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti:

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per altre ragioni
Capitale	645.248				
Riserva legale	3.996	B	-		
Altre riserve	1.329	A, B, C	1.329		
Altre riserve ("Velodromo")	11.416	A, B	11.416		
Riserva straordinaria	44.079	A, B, C	44.079		
Quota non distribuibile (**)			11.545		
Residua quota distribuibile			45.279		

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

(**) Euro 129 migliaia quota destinata ai costi imp. ampl., ricerca e sviluppo e pubbl, ed altri on. ad utilità plur. non ancora ammortizzati e Euro 11.416 migliaia riserva Velodromo vedi commenti successivi

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

riserve costituenti parte integrante del patrimonio di “trasformazione” che, per il principio della neutralità fiscale dell’operazione stessa, non possono essere considerate in ogni caso tassabili.

In merito alla c.d. riserva “Velodromo”, si rammenta che è formata con gli utili relativi ad una quota della plusvalenza realizzata negli esercizi precedenti a seguito dell’operazione di conferimento in Aquadrome S.r.l.e della successiva cessione a terzi del 51% delle partecipazioni nella medesima società.

L’utile derivante dall’iscrizione della plusvalenza è stato infatti considerato non distribuibile limitatamente alla misura del 49% della plusvalenza medesima, in quanto non realizzata verso terzi.

La riserva legale e quella straordinaria di Euro, rispettivamente, 3.996 migliaia e 44.079 migliaia, sono state formate con gli utili degli esercizi passati che l’Assemblea dei Soci ha destinato ad incremento del patrimonio sociale.

B) Fondi per rischi e oneri

La movimentazione dei fondi per rischi e oneri è la seguente:

Saldo al 31/12/08	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/09
5.223	4.834	1.930	8.127

Si evidenzia di seguito il dettaglio dei fondi ed una breve analisi:

Descrizione	Saldo al 31/12/08	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/09
Fondo T.F.M.	155	-	155	-
Fondo imposte	125	-	125	-
Fondo imposte differite	-	-	-	-
F.do manutenz.programmate	1054	2.000	1.518	1.536
F.do rischi contenzioso	405	102	7	500
F.do rischi contenz.dipend.	480	-	125	355
Fondo altri oneri futuri	3.004	-	-	3.004
Fondo rischi Laurentina	-	2.732	-	2.732
Totali	5.223	4.834	1.930	8.127

Il Fondo manutenzioni programmate accoglie i costi di manutenzione ordinaria aventi carattere ricorrente e sostenuti con cadenza ciclica sui beni di proprietà, si rinvia al riguardo alla specifica voce di conto economico.

I fondi per contenziosi sono stati stanziati, in parte nei precedenti esercizi, a copertura di passività potenziali relative sia a questioni attinenti la gestione dell’ex Ente, sia a fronte dei rischi inerenti le vertenze in corso con il personale.

Il Fondo altri oneri futuri è stato stanziato nel precedente esercizio a fronte degli oneri complessivi correlati all’operazione di conferimento del compendio “Ex Velodromo” alla società Aquadrome Srl e conseguenti all’Accordo di programma sottoscritto con il Comune di Roma il 25 giugno 2007.

In base a tale Accordo di Programma la Società si è impegnata a cedere gratuitamente al Comune di Roma alcune aree di proprietà nonché a erogare un contributo per la realizzazione della Casa del Ciclismo. Detti impegni sono strumentali alla realizzazione del programma di interventi per il recupero e la trasformazione del Velodromo che verrà realizzato attraverso la Aquadrome Srl.

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

- euro 2.000 migliaia per spese di manutenzione ciclica per le quali si rinvia alla specifica voce di conto economico;
- euro 102 migliaia per probabili passività derivanti da contenziosi con terzi;
- euro 2.732 migliaia per probabili passività derivanti dalla cessione del terreno sito in Roma, Via di Vigna Murata angolo Via Colle della Strega per i cui commenti si rinvia a quanto in precedenza indicato nella voce Terreni e Fabbricati

Il decremento dei fondi rischi è così composto:

- euro 155 migliaia a fronte della liquidazione del TFM di competenza degli ex Amministratori liquidati nel corso dell'esercizio;
- euro 1.572 migliaia per utilizzo del fondo spese manutenzioni cicliche;
- euro 125 migliaia per utilizzo del fondo rischi contenzioso del lavoro e del fondo rischi contenzioso civile;
- euro 125 migliaia per utilizzo del fondo per imposte avvenuto in seguito a conciliazione giudiziale in materia di ICI.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2009	Differenza
1.455	1.313	-142

La variazione è così costituita:

Saldo iniziale	1.455
Incremento per accantonamento dell'esercizio	
Acconti pagati nel 2009	-100
Decremento per utilizzo dell'esercizio	-42
Totale	1.313

Il TFR accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2009 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti ai dipendenti.

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

Si specifica che a seguito della Riforma della previdenza complementare, al 31 dicembre 2009 n. 75 lavoratori hanno scelto, con percentuali differenti, di destinare agli appositi Fondi il TFR che è maturato dall'1/7/2007, mentre gli altri 7 lavoratori hanno deciso per un suo mantenimento in

azienda, con conseguente obbligo per l'Eur di versare dette ultime somme nel Fondo gestito dall'Inps.

D) Debiti

Saldo al 31/12/08	Saldo al 31/12/09	Differenza
88.238	98.255	10.017

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche	56.585	5.157	-	61.742
Acconti	48	-	-	48
Debiti verso fornitori	17.684	-	-	17.684
Debiti vs imprese controllate	2.965	-	-	2.965
Debiti vs imprese collegate	12.185	-	-	12.185
Debiti vs controllante	-	-	-	-
Debiti tributari	2.141	-	-	2.141
Debiti verso istituti di previdenza	414	-	-	414
Altri debiti	774	302	-	1.076
Totali	92.796	5.459		98.255

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2009 esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

I debiti verso banche sono rappresentati dagli scoperti di conto corrente e dai debiti verso Unicredit Factoring pari a euro 9.383 conseguenti all'operazione di factoring che la società ha posto in essere nel corso dell'esercizio 2009.

Il debito oltre i 12 mesi è rappresentato dal mutuo chirografario stipulato dalla società con il Banco di Sardegna nel corso del 2009 che ha maturato interessi passivi ad un tasso pari all'Euribor 3 mesi maggiorato di 1,50 p. p. e dovrà essere rimborsato in 20 rate trimestrali a decorrere dal 30 giugno 2010.

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

I "Debiti verso imprese controllate" sono relativi alle seguenti voci:

- credito iva trasferito nel precedente esercizio dalla controllata Eur Congressi per effetto della liquidazione iva "di gruppo" per euro 2.266 migliaia. Si rammenta che l'opzione non è stata rinnovata per l'esercizio 2009;
- servizi prestati dalla controllata per euro 360 migliaia;
- altri debiti da conferimento per euro 339 migliaia.

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

fino alla data di chiusura dell'esercizio per euro 12.131 migliaia ed al riaddebito di alcuni canoni di locazione fatturati dalla società ma di competenza di Aquadrome S.r.l. – per euro 54 migliaia - in quanto relativi al periodo post conferimento dei corrispondenti beni nella stessa Aquadrome S.r.l. .

I "Debiti tributari" includono:

- euro 115 migliaia per Irap dell'esercizio al netto degli acconti versati;
- euro 1.856 migliaia per l'Iva "differita" che, a norma dell'art. 6 DPR n. 633/72, si rende dovuta all'atto del pagamento della fattura da parte del cliente quando, come nella fattispecie, fa parte della P.A.;
- euro 170migliaia per ritenute operate su compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi.

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

- euro 429migliaia per competenze dovute a dipendenti per ferie e per quattordicesima mensilità;
- euro 73 migliaia per le quote di TFR da versare direttamente nelle casse dei Fondi di Previdenza o dell'Inps;
- euro 302 migliaia per depositi cauzionali e caparre;
- euro 272 migliaia per altri debiti.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/08	Saldo al 31/12/09	Differenza
13.377	12.766	-611

Rappresentano le partite di collegamento tra gli esercizi, conteggiate col criterio della competenza temporale. Al 31/12/2009, i risconti aventi durata superiore a cinque anni ammontano a 1.466 migliaia di euro, relativi alla cessione del diritto d'uso del Palazzo dello Sport per il periodo 2015 – 2016.

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

- risconto del ricavo derivante dalla cessione del diritto d'uso del Palazzo dello Sport per il periodo previsto nel contratto (euro 5.769 migliaia);
- affitti attivi di competenza dell'esercizio 2010 (euro 6.997 migliaia).

Conti d'ordine

Fideiussioni:

Le fideiussioni prestate sono le seguenti:

- euro 1.356 migliaia per fideiussione rilasciata dalla Banca Popolare di Sondrio in favore del Comune di Roma a fronte dell'accordo urbanistico afferente l'area Castellaccio-Parco Volusia;
- euro 31.867 migliaia per quattro fideiussioni rilasciate da Unicredit in favore del Comune di Roma a fronte della realizzazione del Nuovo Centro Congressi e dei parcheggi pertinenziali.

- euro 7 migliaia per fidejussione prestata a garanzia di impegni contrattuali.
- euro 113 migliaia per una fidejussione rilasciata nel corso del 2009 da Unicredit in favore del Comune di Roma a garanzia del pagamento del contributo relativo al costo di costruzione del circolo sportivo Ymca come descritto nella voce immobilizzazioni materiali.

Garanzie Reali:

In esecuzione degli impegni di cui al contratto di finanziamento – non ancora erogato – che la controllata Eur Congressi S.r.l. ha stipulato con un pool di banche, la società ha costituito pegno sulle quote della controllata medesima (valore €80.203 migliaia) a favore dei creditori pignoratizi, a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal citato contratto di finanziamento.

Beni di terzi presso l'impresa:

Presso la società è inoltre depositato un libretto di terzi a garanzia (euro 2 migliaia).

La Società ha inoltre rilasciato una lettera di sostegno patrimoniale e finanziario al fine di garantire la regolare prosecuzione e la continuità aziendale della collegata Aquadrome S.r.l..

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

Ai sensi dell'art. 2427, comma 22 ter del codice civile, non esistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale i cui rischi e/o benefici da essi derivanti siano significativi ai fini della valutazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della società.

Conto economico

A) Valore della produzione

	Saldo al 31/12/08	Saldo al 31/12/09	Differenza
	45.100	43.708	-1.392
Descrizione	Saldo al 31/12/08	Saldo al 31/12/09	Differenza
Ricavi vendite e prestazioni	35.281	36.615	1.334
Altri ricavi e proventi	9.819	7.093	-2.726
Totali	45.100	43.708	-1.392

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

	Saldo al 31/12/08	Saldo al 31/12/09	Differenza
Ricavi attività tipica			
Fitto Fabbricati	31.675	34.086	2.411
Proventi erogazione acqua	285	165	-120
Proventi locazioni temporanee	843	219	-624
Diritti concessione palasport	862	860	-2
Facilities	957	647	-310

Servizi pubblicitari	61	66	5
Servizi teconologici	489	456	-33
Rimborsi spese	8.865	6.099	-2.766
Riaddebito personale	951	992	41
Royalties	109	116	7
Altri	3	2	-1
Totali	45.100	43.708	-1.392

Si evidenzia che i rimborsi spese pari ad euro 6.099 migliaia, includono i rimborsi spese ricevuti da Aquadrome di euro 2.200 migliaia, in virtù degli accordi sottoscritti da Eur ed Aquadrome nel precedente esercizio con i quali quest'ultima assume l'obbligo di sostenere direttamente gli oneri relativi all'operazione del Velodromo, originariamente in capo ad EUR.

B) Costi della produzione

	Saldo al 31/12/08	Saldo al 31/12/09	Differenza
	39.391	52.095	12.704
Descrizione	Saldo al 31/12/08	Saldo al 31/12/09	Differenza
Materie prime, sussidiarie e merci	232	132	-100
Servizi	21.031	16.610	-4421
Godimento di beni di terzi	355	215	-140
Salari e stipendi	4.530	4.121	-409
Oneri sociali	1.232	1.169	-63
Trattamento di fine rapporto	265	280	15
Altri costi del personale	342	339	-3
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	176	175	-1
Ammortamento immobilizzazioni materiali	6.353	6.377	24
Svalutazione crediti	919	15.845	14926
Accantonamento rischi	61	2.835	2774
Altri accantonamenti	2.025	2.000	-25
Oneri diversi di gestione	1.870	1.997	127
Totali	39.391	52.095	12.704

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

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

Costi per servizi

Il linea generale si assiste ad una riduzione generalizzata dei costi per servizi conseguente alla politica di contenimento delle spese avviata dagli amministratori conformemente ai piani aziendali.

Il dettaglio dei costi per servizi è riportato nella tabella seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/08	Saldo al 31/12/09	Differenza
Utenze idriche	113	338	225
Utenze elettriche	3.098	1.911	-1.187
Utenze telefoniche	120	122	2
Utenze gas	178	82	-96
Vigilanza	1.420	1.003	-417
Pulizie	521	570	49
Facchinaggi	248	360	112
Servizi audiovisivi	9	4	-5
Servizi facilities	69	75	6
Servizi stampa	85	39	-46
Servizi sanitari	40	41	1
Rifiuti	79	76	-3
Ticket rest.	191	176	-15
Personale distaccato	193	138	-55
Viaggi e trasferte	56	53	-3
Consulenze tecnico/legali	468	536	68
CoCo.pro. e oneri sociali	229	161	-68
Formazione	11	13	2
Revisione e certificazione	110	89	-21
Pubblicità e sponsorizzazioni	230	211	-19
Manifestazioni e fiere	58	101	43
Assicurazione RCT e incendi e varie	323	299	-24
Spese legali e notarili	591	259	-332
Compenso comitati	44	39	-5
Compenso CdA	535	370	-165
Accantonamento TFM	28	16	-12
Compenso sindaci	75	69	-6
Oneri sociali su compensi	43	55	12
Servizi di terzi	287	128	-159
Gestione TLH	799	838	39
Gestione TSP	178	129	-49
Manutenzioni	3.968	3.962	-6
Inserzioni non pubblicitarie	4	31	27
Assistenza software	176	160	-16
Oneri bancari	69	35	-34
Spese riaddebitate a controllata	5.585	1.701	-3.884
Oneri velodromo	351	2.325	1.974
Varie	449	95	-354
Totali	21.031	16.610	-4.421

Le spese riaddebitate alla controllata sono relative ad oneri per la realizzazione del Nuovo Centro

Congressi. Detti oneri sono stati sostenuti dalla società e riaddebitate ad Eur Congressi Srl, società di scopo, titolare del ramo aziendale relativo all'attività di realizzazione e gestione del Nuovo Centro Congressi.

Gli oneri Velodromo sono relativi agli oneri sostenuti per le attività di demolizione e messa in sicurezza dell'ex Velodromo parzialmente riaddebitati ad Aquadrome come già descritto nella voce altri ricavi.

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

Spese per godimento di beni di terzi

Si tratta delle spese sostenute per il noleggio di beni (furgoni e autoveicoli, macchinari, arredi, ecc.) e per locazioni uso foresteria. L'importo complessivo ammonta a euro 215 migliaia.

Spese per il personale

In merito alle spese del personale, si precisa che la voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi inclusi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Gli altri costi pari a euro 339 migliaia sono costituiti da incentivi all'esodo (euro 242 migliaia), da spese per polizze, assicurazioni e da altre minori.

La riduzione complessiva rilevata nel costo del personale rispetto al precedente esercizio è da attribuire alla rinuncia al premio di produttività operata dal personale dipendente in base agli accordi sindacali.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali e svalutazioni.

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

Saldo al 31/12/08	Saldo al 31/12/09	Differenza
7.448	22.397	14.949

L'accantonamento per svalutazione dei crediti è pari complessivamente a euro 15.845 migliaia dettagliati come segue:

- euro 1.500 migliaia relativi all'accantonamento al fondo svalutazione crediti commerciali effettuato a fronte di un'analisi della situazione dei crediti della società e di un'attenta valutazione del rischio di esigibilità, tenendo altresì conto delle condizioni economiche generali e di settore.
- euro 14.345 migliaia relativi all'accantonamento al fondo svalutazione crediti verso altri rilevato con riferimento al credito residuo della cessione del terreno sito in Roma, Via di Vigna Murata angolo Via Colle della Strega per i cui commenti si rinvia a quanto in precedenza indicato nella voce Terreni e Fabbricati

Accantonamenti per rischi ed altri accantonamenti

Saldo al 31/12/08	Saldo al 31/12/09	Differenza
2.086	4.834	2.748

Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri effettuati nell'esercizio sono dettagliati come segue:

- euro 2.000 migliaia a fronte delle spese di manutenzione ciclica degli immobili. La Società ha stimato, sulla base di un piano storico e previsionale, l'importo che ritiene di dover investire per tutte le manutenzioni che non creano incremento di valore per gli immobili. Si tratta delle spese di manutenzione ciclica che la Società, al fine di mantenere in piena efficienza il proprio patrimonio immobiliare, sostiene costantemente. Tuttavia, al fine di evitare i rischi derivanti da possibili oscillazioni nel corso degli esercizi, si è ritenuto opportuno approntare detto fondo, oggi stimabile in modo più ragionevole, grazie all'esperienza acquisita nel corso degli anni passati. Il fondo accantonato è stato utilizzato per euro 1.518 migliaia, di cui euro 869 migliaia per manutenzione di immobili storici ed euro 649 migliaia per la manutenzione dei restanti immobili;
- euro 2.732 migliaia a fronte dell'importo che la società stima di dover restituire alla controparte acquirente del terreno sito in Roma, Via di Vigna Murata angolo Via Colle della Strega per i cui commenti si rinvia a quanto in precedenza indicato nella voce Terreni e Fabbricati;
- euro 102 migliaia a fronte di potenziali rischi di contenzioni civili con terzi.

Oneri diversi di gestione

Saldo al 31/12/08	Saldo al 31/12/09	Differenza
1.870	1.997	127

Si riporta di seguito il dettaglio:

Descrizione	Saldo al 31/12/08	Saldo al 31/12/09	Differenza
Beneficenza	36	0	-36
Quote associative	101	76	-25
Libri e pubblicazioni	126	99	-27
Contr. Centro St. Arch. Razional.	20	20	0
Tasse CC GG CCIAA	1	3	2
Passi carrabili	5	7	2
Imposta registro	216	525	309
Ici	1.217	1.119	-98
Diritti amministrativi vari	91	75	-16
Sanzioni	51	61	10
Varie	6	12	6
Totali	1.870	1.997	127

Per le modalità di calcolo dell'Ici si rammenta che essa viene determinata, per gli immobili "storici", con le agevolazioni della L. 413/91 che consente di calcolare l'imposta sulla base delle rendite catastali degli immobili determinate sulla tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria in cui insiste il fabbricato stesso.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/08	Saldo al 31/12/09	Differenza
-2.182	-1.721	461

Altri proventi finanziari

Descrizione		
Interessi bancari e postali		11
Interessi invim		19
Totale		30

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione		
Interessi bancari		1.722
Interessi mora		5
Interessi altri		24
Totale		1.751

E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/08	Saldo al 31/12/09	Differenza
757	-1.831	-2.588

Descrizione		
Plusvalenze		-
Sopravvenienze attive		783
Oneri straordinari		-2.614
Totale		-1.831

Gli importi sopra indicati sono conseguenti ad aggiustamenti di stime effettuate nei precedenti esercizi, nonché a sopravvenienze ed oneri manifestati nel periodo ma relativi ad esercizi passati. In particolare si rammentano le principali componenti degli oneri straordinari:

- la transazione con il cliente risorse per Roma ha comportato la rinuncia ad euro 703 migliaia di crediti per canoni di locazione del precedente esercizio;
- l'aggiustamento e conseguente riduzione del credito vantato verso istituti assicurativi per la polizza TFR, pari ad euro 414 migliaia derivante dal riallineamento del credito in oggetto al TFR maturato al 31 dicembre 2009;
- lo storno di costi sospesi nei precedenti esercizi con riferimento alla progettazione dei parcheggi di piazzale Sturzo per euro 263 migliaia commentati nella voce terreni e fabbricati a cui si rinvia;
- rimborso spese corrisposti all'acquirente del terreno Laurentina più volte citato per euro 368 migliaia;
- costi del personale per premi non stimati nel precedente esercizio per euro 170 migliaia;

Con riferimento alle sopravvenienze attive, si evidenzia che le stesse sono costituite in prevalenza da componenti positivi di reddito di competenza di esercizi precedenti.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/08	Saldo al 31/12/09	Differenza
374	717	343
Imposte	31/12/2009	
Imposte correnti:		
IRES	-	
IRAP	717	
Imposte sostitutive		
Imposte differite		
IRES		
IRAP		
Totale	717	

Imposte correnti

Sono costituite esclusivamente dall'Irap dell'esercizio.

Fiscalità differita e anticipata

La società così come nei precedenti esercizi non ha provveduto a stanziare crediti per imposte anticipate con riferimento alle perdite fiscali riportabili a nuovo pari a € 20,464 milioni in assenza della ragionevole certezza sull'esistenza, nei futuri esercizi, di redditi imponibili tali da poter recuperare tali crediti.

Il calcolo dell'irap è stato fatto sulla base della nuova disciplina del D.Lgs. 446/97 così come modificata dalla legge 24 dicembre 2007, n. 244.

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

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	-11.939	
Onere fiscale teorico (%)		0
Variazioni in aumento:		
Spese relative a imm.storici, parchi e giardini	5.854	
Ammortamenti imm storici	2.554	
Sopravv passive imm storici	936	
Rendita catastale imm storici	723	
1/5 plusvalenza velodromo	4.659	
Ici	1.119	
Acc.to manut.ciclica	2.000	
Acc.to svalutaz.crediti	2.835	
Svalutazione crediti	15.845	
20% amm.to terreni	341	
Penali	61	
Compensi cda non corrisposti	38	
Altre variazioni	32	
Totale variazioni in aumento	36.997	

Variazioni in diminuzione:		
Ricavi palazzi storici	31.685	
Utilizzo fondi	1.525	
Compensi cda di comp es prec pagati nell'es	105	
Riprese fiscali es prec deducibili esercizio	108	
Sopravv attive imm storici	184	
10% Irap	72	
Totale variazioni in diminuzione	33.679	
Imponibile fiscale	-8.621	
Perdite pregresse	20.464	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		0

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Valore della produzione	43.708	
--- ricavi per personale distaccato	-992	
Valore della produzione	42.716	
Materie prime	132	
Costi per servizi	16.610	
--- spese coll. e pers. distaccato	-729	
--- riprese fiscali es prec	108	
Godimento beni terzi	215	
Ammort. beni immateriali	175	
Ammort. beni materiali	6.378	
--- 20% amm aree sottostanti fabbricati	-341	
Oneri diversi	1.997	
--- ici	-1.119	
--- sanzioni pecuniarie	-61	
Variazioni in aumento:		
--- sopr. attive.	763	
Variazione in diminuzione:		
--- sopr. passive	1.987	
--- utilizzo fondi	1.525	
--- cuneo fiscale e altre deduzioni	1.696	
--- inail	35	
Totale	14.871	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (4.82%)	717	

Situazione fiscale

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

fiscalità erariale:

- Imposta sul valore aggiunto anno 2005 - il giudizio si era instaurato avverso una cartella di pagamento, per un importo pari ad euro 353.216,95, contenente l'iscrizione a ruolo delle sole sanzioni non pagate (per la ricorrenza di obbiettive condizioni di incertezza normativa legate anche ad una risposta a suo tempo ottenuta ad una specifica istanza di interpello presentata dalla Società) in sede di regolarizzazione ai fini IVA dell'omessa fatturazione delle prestazioni di concessione e costruzione in project financing del Palazzo dello Sport. La sez.39 della Commissione tributaria provinciale di Roma ha accolto il ricorso di Eur S.p.A.

fiscalità locale:

- ICI sui fabbricati per gli anni d'imposta 1995, 1996, 1997 e 1998 - il giudizio era pendente innanzi alla Commissione Tributaria Regionale, instaurato a seguito dell'appello proposto dal

Comune avverso le sentenze che hanno accolto in primo grado i ricorsi in materia di ICI relativi agli accertamenti per gli anni 1995, 1996, 1997 e 1998 (per una pretesa complessiva di euro 1.353.695,51). Nel novembre 2008 si era celebrata la relativa udienza in cui, di comune accordo con l'avvocato della controparte, era stata chiesta ed è ottenuto il rinvio della trattazione della causa per tentare di definire la controversia con il Comune di Roma in via stragiudiziale. Il giudizio si è concluso a seguito dell'udienza dello scorso 19 maggio in cui, per effetto di un accordo transattivo, il Comune di Roma ha rinunciato alla prosecuzione del giudizio di appello proposto.

- ICI sulle aree fabbricabili per gli anni d'imposta 1998 e 1999 - il giudizio era pendente in Commissione Tributaria Provinciale di Roma, instaurato a seguito di ricorsi presentati avverso due avvisi di accertamento ICI sulle aree edificabili per gli anni 1998 e 1999 (per una pretesa complessiva di euro 1.710.534,00). Nel gennaio 2009 si era celebrata la relativa udienza in cui, di comune accordo con l'avvocato della controparte, era stato chiesto ed ottenuto il rinvio della trattazione della causa, sempre al fine di cercare di definire la controversia con il Comune di Roma in via stragiudiziale. Il giudizio è stato finalmente dichiarato estinto per intervenuta conciliazione giudiziale della controversia. In particolare, per effetto di tale conciliazione – anch'essa parte del menzionato accordo transattivo raggiunto con il Comune di Roma – quest'ultimo, con provvedimento di sgravio parziale degli accertamenti, ha disposto una considerevole riduzione della base imponibile ICI delle aree edificabili dell'EUR nonché la disapplicazione delle sanzioni originariamente irrogate. La Società ha quindi deciso di estinguere il debito residuo (pari ad € 691.613,22), in parte tramite compensazione con il credito maturato dalla stessa al rimborso della maggiore ICI pagata dal 1996 al 1999 sugli immobili di interesse storico-artistico (pari ad € 566.889,94) e, per la restante parte, versando al Comune la somma di € 124.723,28.

Altre informazioni

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

Qualifica	Compenso
Consiglio di Amministrazione	370
Collegio sindacale	69

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

Allegati:

- Prospetto delle variazioni al 31 dicembre 2009 nei conti di patrimonio netto di Eur S.p.A..

Reg. Imp. 80045870583

Rea 943510

EUR S.P.A.**C.F. 80045870583 – P.I. 02117131009**

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 00144 ROMA (RM)

Capitale sociale Euro 645.248.000

**Prospetto delle variazioni al 31 dicembre 2009
nei conti di patrimonio netto di Eur S.p.A.**

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordi- naria	Riserva di trasforma- zione	Riserva terreno Laurentina	Riserva non distrib. plusv. Aquadrome	Utili (Perdite) a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)
Saldo al 31 dicembre 2006	645.248	1.701	21.899	916	413	-	-	20.106	690.283
Destinazione utile 2006		1.005	14.101					(15.106)	-
Distribuzione dividendi								(5.000)	(5.000)
Utile 2007								21.876	21.876
Saldo al 31 dicembre 2007	645.248	2.706	36.000	916	413	-	-	21.876	707.159
Destinazione utile 2007		1.094	4.367			11.415		(16.876)	0
Distribuzione dividendi								(5.000)	(5.000)
Utile 2008								3.909	3.909
Saldo al 31 dicembre 2008	645.248	3.800	40.367	916	413	11.415	-	3.909	706.068
Destinazione utile 2008		196	3.713					(3.909)	0
Distribuzione dividendi									0
Utile 2009								(12.656)	(12.656)
Saldo al 31 dicembre 2009	645.248	3.996	44.080	916	413	11.415	-	(12.656)	693.412

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
(Dr. Pierluigi Borghini)