

presso l'Ufficio del Responsabile del trattamento dei dati personali, all'uopo nominato.

Infine, in considerazione del particolare rilievo tecnico architettonico amministrativo ed economico delle relative opere (*infra* n. 4.1), sono stati individuati quattro autonomi centri di responsabilità: Ufficio del Responsabile unico del procedimento per il Palazzo dello Sport (Palalottomatica), per il Centro Congressi, per l'ex Velodromo e per il Palazzo della Civiltà Italiana.

4 – Attività e fatti di gestione più rilevanti

Nel corso dell'esercizio 2005, l'attività societaria si è sviluppata, come negli esercizi precedenti, seguendo tre principali linee di intervento, vale a dire:

- 1) la valorizzazione del patrimonio immobiliare;
- 2) la creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione e lo sviluppo dei servizi connessi alla locazione;
- 3) l'intensificazione delle attività di comunicazione e di promozione di eventi ed iniziative culturali.

4.1 - Valorizzazione del patrimonio immobiliare

Tra le molteplici iniziative, si segnalano, tra le più significative sotto il profilo degli investimenti e della complessità tecnico/amministrativa dei relativi procedimenti di realizzazione, le seguenti:

a) Ristrutturazione dell'area facente capo all'ex Velodromo Olimpico (investimento complessivo previsto: 130 milioni di Euro circa)

Nel corso dell'anno in esame, è proseguito l'iter per la definizione dell'Accordo di Programma relativo all'intervento, con l'approvazione della deliberazione di indirizzi al Sindaco, avvenuta, nel novembre 2005, da parte della competente Commissione Consiliare del Comune di Roma.

Sulla base di tale ultimo atto, il programma dell'intervento prevede, in sintesi:

- nell'area dell'ex Velodromo (comparto A), la costruzione di un complesso multifunzionale di 32.500 mq., destinato prevalentemente ad attività sportive e ricreative (*aquatic center* e centro *fitness* e benessere) con connesse strutture di supporto (centro medico sportivo e di riabilitazione, foresteria, attività commerciali ed uffici) ed una grande superficie esterna, destinata, in parte, ad estensione delle attività interne e, in parte, a percorso benessere; è altresì prevista la realizzazione di 5.500 mq. di servizi pubblici (asilo nido, scuola materna, scuola media, ludoteca centro anziani e centro multimediale), di una "Casa del Ciclismo" e del prolungamento della pista ciclabile esistente;
- nell'area del Viale Oceano Pacifico (comparto B), la realizzazione di un edificio destinato a servizi privati di 21.000 mq., a supporto della sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa.

Sono proseguiti, inoltre, i contatti con il CONI e con l'Istituto per il Credito Sportivo, finalizzati all'ottenimento di un contributo di 11,1 milioni di Euro, dal primo, ed al finanziamento dell'intervento da parte del secondo.

Parallelamente, è stato affidato ad *Advisors* specializzati l'incarico di studiare e proporre la soluzione migliore per la gestione dell'iniziativa e, successivamente, di supportare la Società nell'eventuale fase di selezione di un *partner* per l'ottimizzazione delle potenzialità gestionali dell'intervento.

Si è, altresì, provveduto alla predisposizione degli atti necessari all'indizione del Bando di Concorso per la progettazione dell'intervento, che resta, comunque, subordinato alla definizione dell'Accordo di Programma.

All'attualità:

- il Programma dell'intervento è stato deliberato dal Consiglio Comunale di Roma (3 aprile 2006) ed è stato firmato dal Presidente della Società l'atto di impegno propedeutico alla conclusione dell'Accordo di Programma (19 dicembre 2006), sicchè, per la definizione del procedimento, manca soltanto l'approvazione da parte della Regione Lazio;
- a seguito della conclusione dello studio da parte degli *Advisors*, che hanno prospettato quale percorso più conveniente da seguire quello della individuazione di un partner sviluppatore con cui condividere (eventualmente attraverso la costituzione di un'apposita "*newco*") la realizzazione dell'intervento e la successiva gestione del complesso immobiliare, è in corso la selezione di tale soggetto, giunta alla fase - previa pubblicazione di un invito a manifestare interesse - dell'invio di offerte non vincolanti da parte di 8 raggruppamenti;
- nel frattempo, a seguito di un provvedimento del Comune di Roma che ordinava alla Società di porre in essere interventi urgenti per porre in sicurezza l'ex Velodromo, essendosi accertato il rischio di un suo cedimento strutturale, il C.d.A. ha deliberato (20 ottobre 2006) di procedere anticipatamente alla sua demolizione.

b) Realizzazione del nuovo Centro Congressi (investimento complessivo previsto: 300 milioni di Euro circa)

Come riferito nelle precedenti relazioni, la realizzazione dell'opera, in parte finanziata con i contributi stanziati nella legge c.d. per Roma Capitale, è stata affidata in concessione, ai sensi dell'art. 19 della legge quadro sui lavori pubblici (contratto in data 18.6.2003) alla società "Centro Congressi Italia" (d'ora, in poi, semplicemente, C.C.I. S.p.A.), costituitasi tra le società facenti parte del

Raggruppamento Temporaneo di Imprese, risultato aggiudicatario all'esito della procedura ad evidenza pubblica all'uopo espletata.

Il notevole ritardo con cui il Concessionario ha redatto il progetto definitivo (esso, infatti, è stato presentato, a più riprese, nel giugno del 2004, anziché, come previsto, nell'ottobre 2003), ha comportato un significativo slittamento dei tempi necessari per l'ottenimento delle varie autorizzazioni tecniche ed amministrative, sicchè, l'iter approvativo - dopo il parere espresso dal Consiglio Comunale di Roma (gennaio 2005) e il nulla osta del Comando dei Vigili del Fuoco (luglio 2005), a cui ha fatto immediatamente seguito l'approvazione da parte del C.d.A. di EUR S.p.A., si è concluso soltanto nel mese di agosto, allorquando è stato sottoscritto il verbale di chiusura della Conferenza dei Servizi.

In considerazione di quanto sopra, EUR S.p.A., nel mese di ottobre, al fine di dare sollecito inizio ai lavori, ha diffidato il Concessionario a predisporre la progettazione esecutiva nel rispetto dei termini (60 giorni dall'approvazione del progetto definitivo) previsti dall'atto concessorio e, successivamente (9.11.2005), stante l'atteggiamento dilatorio assunto dalla C.C.I. S.p.A., ha unilateralmente dichiarato la decadenza della concessione.

In prosieguo, tuttavia, il C.d.A, allo scopo di evitare ulteriori pregiudizievoli ritardi nella realizzazione dell'opera, avendo il Concessionario contestato la legittimità dell'adottato provvedimento, è pervenuto alla decisione - in accordo col Comune di Roma (che svolge, peraltro, un ruolo preminente relativamente all'opera in questione attraverso uno specifico rapporto convenzionale, ai sensi dell'art. 4, 4° comma del D.lgs. n. 304/1999) e con il socio di maggioranza - di risolvere consensualmente il rapporto, mediante un accordo transattivo, che è stato stipulato in data 23.12.2005.

Esso prevede, in sintesi, che, a fronte della restituzione da parte del Concessionario dell'intero acconto (€ 9.296.000) corrispostogli a valere sui fondi stanziati con la legge c.d. per Roma Capitale, nonché di € 250.000, anticipati da EUR S.p.A. per lavori relativi all'esistente Palazzo dei Congressi³, di € 90.000 a titolo di rimborso delle spese di gara sostenute a suo tempo, nonché del versamento di € 200.000 a titolo di rimborso parziale delle spese legali (per un totale di € 9.836.000), la Società riconosce alla C.C.I. S.p.A. una somma di € 9.398.607,78 (con una differenza, pertanto, a favore di EUR S.p.A. di € 437.392,22), a titolo:

³ Che era stato pure concesso, contestualmente, in gestione,

- del valore del progetto preliminare e definitivo nonché di quello esecutivo - limitatamente, per quest'ultimo, alla parte effettivamente realizzata sino a quel momento - quantificato provvisoriamente in € 6.860.000 (a detrarre l'importo di € 2.582.284,49, già fatturato da C.C.I. S.p.A.⁴, e, dunque, nell'effettivo importo di € 4.277.715,51), salvo miglior determinazione, sulla scorta delle aliquote base della tariffa professionale degli architetti ed ingegneri, da parte di un Collegio Arbitrale, con contestuale previsione della relativa clausola compromissoria;
- di quota parte (quantificata in € 2.256.800) delle spese generali connesse all'organizzazione, nonché all'attività contrattuale e amministrativa, salvo diversa decisione - sia in ordine all'*an* sia in ordine al *quantum*, non eccedente, comunque, l'importo suddetto - del suddetto Collegio Arbitrale;
- di corrispettivo per il valore (stimato in € 380.000) di una *due diligence* finanziaria, salvo diversa decisione, sia riguardo all'*an*, sia riguardo al *quantum*, del Collegio Arbitrale di cui sopra;
- di rimborso delle spese (riconosciute nell'importo di € 1.020.797,73) sostenute per il pagamento del premio relativo alla polizza fidejussoria stipulata ai fini dell'ottenimento del permesso a costruire, nonché per l'acquisto di beni e l'effettuazione di lavori di manutenzione straordinaria relativi al Palazzo dei Congressi;
- di restituzione della quota parte (€ 1.463.294,54) del corrispettivo concernente il diritto a gestire l'esistente Palazzo dei Congressi sino alla data del collaudo del nuovo manufatto, corrispondente al residuo periodo di durata di tale diritto, non fruito per effetto dell'anticipata risoluzione del rapporto⁵, con conseguente immediato rientro di EUR S.p.A. nel possesso e nella gestione del suddetto Palazzo.

Con lodo depositato in data 12.5.2006, il Collegio Arbitrale:

- ha determinato nel minor importo di € 5.690.979,09 la somma da corrispondere al Concessionario per la progettazione (avendo stimato in € 497.979,09, il valore della progettazione esecutiva realizzata sino alla data di risoluzione della concessione) con una differenza in meno a favore di EUR S.p.A. di € 1.169.020,91;
- ha ritenuto dovuto il rimborso delle spese generali, che ha all'uopo quantificato nello stesso importo stabilito nell'atto transattivo;

⁴ Fattura n. 1/E in data 18.6.2003, emessa contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione per l'acquisizione del diritto alla immediata utilizzazione del Palazzo dei Congressi sino alla data del collaudo nel Nuovo centro Congressi, a fronte di emissione di fattura di pari importo da parte di EUR S.p.A., ai sensi dell'art. 11, 1° comma del D.P.R. n. 633/1972 (art 3 *bis* del contratto di concessione).

⁵ Cfr. nota precedente.

- ha ritenuto non essere dovuto alcunché al concessionario a titolo di corrispettivo per il valore della effettuata *due diligence* finanziaria, con una differenza in meno, pertanto, a favore di EUR S.p.A. di € 380.000.

Per effetto di tale pronuncia, in definitiva, il saldo dare/avere tra EUR S.p.A. ed il Concessionario è aumentato a complessivi € 1.986.413,13 in favore di EUR S.p.A., con una differenza in più, rispetto a quello provvisoriamente concordato nell'atto di transazione (€ 437.392,21), di € 1.549.020,91.

Non essendo stato il lodo impugnato da nessuna delle parti, è stato sottoscritto, in data 18.1.2007, un "*Atto di definizione dei residui rapporti*", con cui, EUR S.p.A. e C.C.I. S.p.A., previo versamento da parte di quest'ultima della somma di € 759.154,66 (a cui si è ridotta quella di € 1.986.413,13 sopra indicata, per effetto del maggior importo di 1.227.258,47 dovuto da EUR S.p.A. a titolo di IVA) si sono dati reciprocamente atto di non aver null'altro a pretendere, così ritenendosi definitivamente transatti e conclusi i propri rapporti.

Al riguardo, la Corte, mentre non ha alcun rilievo da muovere in ordine alla decisione di porre fine al rapporto concessorio, a fronte delle evidenti e reiterate inadempienze contrattuali da parte di C.C.I. S.p.A. (che costituiscono chiaro indice di una inadeguatezza strutturale rispetto alla realizzazione nei tempi stabiliti ed alla successiva gestione di una così complessa ed importante opera), nonché a quella, successiva, di addivenire ad una soluzione transattiva della controversia, tenuto conto dell'ulteriore allungamento dei tempi che sarebbe inevitabilmente derivato da un eventuale contenzioso, non può, d'altro canto, non rilevare che tale situazione (con i pregiudizi economici che ne sono conseguiti, quanto meno, sotto il profilo del notevole slittamento dei tempi previsti per il completamento dei lavori), è stata resa possibile anche da manifeste anomalie della disciplina convenzionale della concessione, quali, soprattutto:

- la previsione di cospicue anticipazioni⁶ al Concessionario prima ancora dell'inizio dei lavori (in palese contrasto con la disciplina e la natura propria del *project financing*, procedendosi, così, di fatto, al finanziamento dell'attività di progettazione);
- la previsione del contestuale affidamento in concessione anche della gestione dell'esistente Palazzo dei Congressi, così consentendo a C.C.I. S.p.A. di conseguire, in aggiunta alle suddette anticipazioni, ulteriori consistenti introiti dall'espletamento di siffatta attività gestoria, prima dell'inizio dei lavori;

⁶ 20% del corrispettivo pattuito di 55,7 milioni circa di Euro, a valere sui fondi per Roma Capitale.

- la previsione di penali minime (e, all'evidenza, del tutto inadeguate rispetto al valore dell'opera e delle anticipazioni erogate, nonché del meccanismo - anch'esso, per vero, singolare - di erogazione della residua parte del corrispettivo) per il ritardo nel redazione della progettazione e nel completamento dei lavori.⁷

All'attualità, dopo che nel corso del 2006 si è proceduto ad una serie di attività propedeutiche⁸ resesi necessarie in conseguenza della risoluzione consensuale del rapporto concessorio con C.C.I. S.p.A., è in fase di espletamento la gara, mediante procedura ristretta, per l'affidamento dell'appalto per l'esecuzione dei lavori, con il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

c) Ristrutturazione del Palazzo della Civiltà Italiana (investimento complessivo previsto: 10 milioni di Euro circa)

Nel corso del 2005, sono proseguiti i lavori di restauro conservativo delle parti esterne e di consolidamento delle fondazioni, finanziati dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali in attuazione della Convenzione stipulata con EUR S.p.A. in data 10.5.2001, che prevedeva la destinazione dell'intero Palazzo, previa stipula di contratto di locazione per la durata di 15 anni (con canoni da scomputarsi dall'importo del costo dei lavori sostenuto dal MBAC), a Museo dell'Audiovisivo, istituito, nell'ambito della Discoteca di Stato, dall'art. 1, comma 3 della legge n. 237/1999.

In data 1°.12.2005, in vista dell'ultimazione dei lavori, è stato stipulato un accordo integrativo e modificativo della suddetta convenzione, in base al quale - a seguito di una migliore valutazione complessiva dei costi gestionali e delle effettive necessità connesse all'allestimento funzionale del Museo, operata dal MBAC - viene destinata al predetto scopo (sempre mediante contratto di locazione, del quale è stata, all'uopo aumentata la durata, portandola a 37 anni) solo una porzione dell'Edificio (parte del piano terra del 1° e del 2° piano).

⁷ Per tali motivi, la questione è stata portata all'attenzione della Procura Regionale del Lazio per le valutazioni di sua competenza in ordine alla sussistenza, nella fattispecie, di profili di responsabilità per danno erariale.

⁸ Affidamento al professionista ideatore dell'opera dell'incarico di adeguare il progetto definitivo alla sopravvenuta normativa antisismica e di completare il progetto esecutivo; esecuzione delle preliminari indagini geologiche e geotecniche, nonché di alcuni lavori concernenti lo spostamento dei sottoservizi; affidamento ad *Advisors* specializzati dell'incarico di aggiornare e definire il nuovo quadro economico complessivo dell'intervento, in rapporto alle più convenienti modalità di esecuzione dei lavori e di utilizzazione e gestione dei manufatti realizzandi (nuovo centro congressi e connessa struttura alberghiera), nonché delle relative fonti di finanziamento; conseguente acquisizione della manifestazioni d'interesse all'acquisto dell'albergo ed alla gestione del centro congressi; stipula della nuova convenzione con il Comune di Roma, ai sensi dell'art. 4, 4° comma del D.lgs. n. 304/1999; affidamento degli incarichi per i servizi di ingegneria di supporto al R.U.P. e per la validazione della progettazione, di Direzione dei Lavori e di Coordinamento della Sicurezza, etc.

Per effetto di tale nuovo accordo, EUR S.p.A. ha predisposto un diverso piano di utilizzo delle residue superfici, prevedendo:

- la concessione in locazione dell'intero 3° piano alla "Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana" (istituita nel 2004, con quote paritarie, dalla stessa Società e dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Roma, al fine di meglio valorizzare l'immobile) per l'allestimento di mostre ed eventi;
- la destinazione degli ultimi tre piani, con modalità da definirsi, alla *"Esposizione permanente del design italiano e del made in Italy"*, di cui all'art. 4, commi 68/70 della legge n. 350/2003 (legge Finanziaria 2004), per la cui realizzazione è stata costituita, in data 30.9.2005, dal Ministero delle Attività Produttive (a cui ne era demandata la istituzione *"...in collaborazione con la Società EUR S.p.A...."*) la *"Fondazione Valore Italia"*;
- la destinazione di alcuni locali, sui vari piani, ad attività di natura commerciale e redditizia (bar, ristorazione, sale congressi, etc.), allo scopo di garantire ad EUR S.p.A. un piano di copertura economica a fronte di possibili eccedenze passive di gestione.

In tale nuova prospettiva di utilizzo dell'Edificio, è stato, altresì, previsto l'ingresso nella "Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana" - a cui è affidato il compito di garantire il coordinamento culturale, estetico e artistico degli spazi, di gestire i servizi comuni e di curare l'attività di promozione, tenuto conto del particolare valore monumentale e del pregio architettonico, artistico e storico del Palazzo - sia della Fondazione "Valore Italia" (mediante la sottoscrizione di una quota del fondo) sia del Ministero delle Attività e dei Beni Culturali (mediante la cessione da parte di EUR S.p.A. di una quota pari all'1% del fondo medesimo), nonché la istituzione di tre Comitati (Scientifico, presieduto dal MBAC, Eventi, presieduto dalla Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana, e Tecnico-Economico, presieduto da EUR S.p.A.) che cureranno i diversi aspetti dell'attività gestionale.

Nel frattempo, EUR S.p.A. ha proceduto alla redazione del progetto di ristrutturazione generale (interna) dell'Edificio ed all'espletamento della gara per l'esecuzione dei relativi lavori.

4.2 - Creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione e lo sviluppo dei servizi connessi.

Nel corso del 2005, la Società ha, da un lato, posto in essere una importante opera di investimento immobiliare, mediante la ristrutturazione e l'adeguamento di molti edifici facenti parte del suo patrimonio destinato alla locazione (Palazzo dell'Arte Antica, Palazzo dell'Arte Moderna, Palazzo degli Uffici, Palazzo degli Archivi, Palazzo delle Tradizioni Popolari, Edificio Salba, Palazzo delle Scienze, Edificio della Polizia Scientifica Nord) e, dall'altro, ha svolto una significativa azione commerciale tesa alla pronta messa a reddito di tale patrimonio.

Alla fine dell'esercizio 2005, infatti, le superfici del patrimonio ristrutturato rimaste libere ammontano a 7.653 mq, contro i circa 35.000, registrati alla fine dell'esercizio precedente.

Anche nell'esercizio in esame EUR S.p.A. ha proseguito la strategia diretta alla commercializzazione dei servizi di *facilities* agli immobili, ivi compresi la locazione delle *Telehouse*, nonché alla riqualificazione dei parchi, ai fini della loro locazione per l'intrattenimento sportivo e musicale.

Sono stati, inoltre, ulteriormente sviluppati settori nuovi, come quello delle locazioni di spazi ed aree per affissioni pubblicitarie e per *location* cinematografiche.

Nel complesso, per ciò che concerne la redditività dell'intero patrimonio immobiliare, alla fine dell'esercizio 2005 si è registrato - come risulta dalla tabella che segue - un rendimento complessivo lordo medio pari al 5,25% e, dunque, in aumento di poco più di un punto percentuale rispetto a quello (4.06%) registrato alla fine del 2004.⁹

⁹ Va tenuto presente, al riguardo, che non tutti gli edifici e fabbricati inclusi nel piano di gestione e valorizzazione del patrimonio sono destinati al collocamento sul mercato delle locazioni permanenti.

REDDITIVITA' MEDIA LORDA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

CENTRI DI COSTO	RICAVI AL 31/12/2005 (in migliaia di Euro)	VALORI DI BILANCIO 2005 (in Euro)
ARCHIVIO DI STATO	8.791	99.443.024,51
ARTE ANTICA	811	46.466.349,47
ARTE MODERNA	904	34.556.005,89
CONFEDERAZIONI AGRICOLTURA NORD/SUD	1.731	27.353.995,24
EX RISTORANTE	1.356	17.914.050,66
CASCADE BELVEDERE	47	605.563,33
UFFICIO POSTALE P.LE DOUHET	70	903.224,09
SCIENZE	4.160	69.255.227,22
TRADIZIONI POPOLARI	3.127	42.482.060,64
UFFICI	2.287	36.800.324,81
URBANISTICA	2.474	33.713.475,05
RISTORANTE LUNEUR	-	4.224.942,02
SCUOLA ELEMENTARE EUR	500	4.827.809,79
ISTITUTO ALBERTI	-	16.541.620,12
LICEO VIVONA	-	6.138.880,74
LOCALE TRA ALBERTI ED URBANISTICA	117	1.303.795,44
CIVILTA' ITALIANA	-	27.522.490,15
CONGRESSI	225	25.592.091,68
CIVILTA' ROMANA	-	6.374.639,97
SALONE DELLE FONTANE	138	-
PALASPORT	964	28.697.336,88
VELODROMO	2	22.052.413,14
PISCINA DELLE ROSE	-	1.277.015,63
SERBATOIO SOPRAELEVATO	268	1.447.812,68
IMMOBILE SALBA	-	427.109,86
DISTRIBUTORE API	16	375.980,62
INFRASTRUTTURE IDRICHE	184	534.265,29
STRADE	158	952.041,61
PARCHI E GIARDINI	714	8.365.437,96
TERRENI M1	23	2.545.743,65
TERRENI M3	149	2.113.475,90
TERRENI M4	1	79.083.893,09
TELEHOUSE	4.800	7.480.310,90
TSP	-	1.671.038,69
ALTRI	854	5.696.828,88
TOTALE	34.871	664.740.276
TOTALE (in Euro)	34.871.000	664.740.276
	rapporto % tra ricavi e valore Bilancio (arrotondato)	5,25 %

4.3 - Marketing e promozione

Attraverso questo nuovo settore di attività, la Società ha inteso valorizzare il proprio ruolo di soggetto economico-imprenditoriale, sia attraverso iniziative di carattere culturale, sia intensificando i rapporti con i *mass media*.

Al riguardo, vanno menzionati:

- il progetto "*Eurtour - Itinerari culturali*" (in collaborazione con l'APT e l'Autorità Portuale di Roma e del Lazio) finalizzato alla conoscenza dei palazzi storici del quartiere;
- il protocollo d'intesa stipulato con il Comune di Roma per lo sviluppo delle attività commerciali del quartiere e l'individuazione di aree e forme idonee per lo svolgimento di iniziative di intrattenimento, di svago e relative ai pubblici esercizi;
- l'evento espositivo-convegnistico "*E42-Segno e sogno del Novecento*" (in collaborazione con la Regione Lazio), incentrato sulla storia e sulle proiezioni di sviluppo del quartiere, nella prospettiva temporale ieri, oggi, domani;
- la presentazione del sistema TSP (*Territorial Security Project*), attivo dal mese di giugno 2005, che consentirà ad EUR S.p.A. di valorizzare il proprio patrimonio, riducendo il rischio di danneggiamenti derivanti da atti vandalici, di offrire tale servizio ai propri clienti, di garantire sicurezza agli abitanti ed agli utenti del quartiere;
- i concerti pianistici organizzati nel Parco degli Ulivi, in occasione della manifestazione "Estate Romana", nonché gli eventi realizzati (in collaborazione con il Comune di Roma), nell'ambito delle manifestazioni "Notte Bianca";
- varie iniziative editoriali riguardanti diversi aspetti della vita storico-culturale del quartiere.

5 – Risorse umane

Nel seguente prospetto è esposta la consistenza complessiva del personale in servizio alle date del 31/12/2004 e del 31/12/2005.

LIVELLI DI INQUADRAMENTO	AI 31/12/2004	AI 31/12/2005
Dirigenti	11	10
Quadri	6	6
Area D	26	23
Area C	47	46
Area B	4	3
Area A	0	0
Totale	94	88

La tabella che segue espone, invece, il costo del personale nell'esercizio 2005 comparato a quello dell'esercizio precedente.

Costo del personale

(in euro)

	2004	2005
A) <u>Oneri per il personale in servizio</u>		
Stipendi e salari (*)	4.379.722	4.284.305
Oneri previdenziali ed assistenziali	1.154.982	1.111.610
Altri costi (**)	161.350	875.906
Totale A)	5.696.054	6.271.821
B) <u>Trattamento di fine rapporto</u>		
Totale B)	272.962	264.556
Totale Generale (A + B) (Costo Globale)	5.969.016	6.536.377
Variazione % Totale Generale	-18%	+9,5%

(*) Il dato è comprensivo del trattamento accessorio.

(**) Il dato è costituito principalmente dagli incentivi all'esodo (€ 112.000 circa nell'esercizio 2004 ed € 798.752 nell'esercizio 2005).

Nonostante la riduzione del numero complessivo del personale di 6 unità, il costo globale del personale per l'esercizio 2005 registra un aumento del 9,5% rispetto al dato del 2004.

Tale risultato è essenzialmente imputabile all'aumento delle retribuzioni verificatosi per effetto del rinnovo del contratto collettivo nazionale di lavoro per il personale non dirigente sottoscritto nel marzo del 2005, con un incidenza pari al 3% circa¹⁰, all'aumento, in misura pari al 7,15% circa, delle ore di lavoro straordinario, nonché, soprattutto, al notevole maggior costo sopportato a titolo di incentivi all'esodo (799.000 Euro circa nel 2005, a fronte dei 112.000 circa del 2004).

Infatti, se si considera il dato complessivo al netto di tali incentivi (che costituiscono lo strumento maggiormente utilizzato dalla Società per ridurre la consistenza del personale e, conseguentemente, l'incidenza del costo del lavoro), la variazione rispetto al risultato del 2004, pur considerando gli aumenti retributivi, assume valore negativo (-2%), attestandosi l'esborso totale per stipendi, salari ed oneri previdenziali ed assistenziali nell'importo di € 5.737.000, rispetto a quello di € 5.857.000 circa dell'esercizio precedente, confermandosi, così, il *trend* in diminuzione registratosi alla fine dello scorso esercizio (-18% rispetto al 2003).

Tale diminuzione percentuale, assume, poi, valore maggiore (-3,8% circa), laddove si depuri il dato dagli oneri relativi al personale distaccato, avendo continuato la Società ad utilizzare, anche nel corso del 2005, questo istituto (art. 30 del D.lgs. 276/2003), che comporta il rimborso dei costi del personale distaccato (originariamente sostenuti dalla Società "*distaccante*") da parte della Società "*distaccataria*"¹¹.

In tal caso, infatti, il costo del personale si riduce ulteriormente ad € 5.454.000 circa, rispetto al dato omogeneo di € 5.665.000 circa dell'esercizio 2004.

In ogni caso, l'incidenza del costo del personale (quale risultante dalla tabella sopra riportata) sul totale dei costi della produzione è pari, nell'esercizio 2005, al 22,19%, con un decremento del 4,97% rispetto al dato dell'esercizio precedente (27,16%).

Ovviamente, anche tale risultato si riduce ulteriormente (con conseguente maggior decremento percentuale rispetto al risultato del 2004), laddove si consideri

¹⁰ Nel 2004 l'incidenza degli aumenti retributivi è stata invece pari al 2,1%.

¹¹ La Società EUR S.p.A., infatti, ha continuato nel corso del 2005 ad avvalersi di 2 unità di personale distaccate da altri Enti e Società, distaccando, a sua volta, 5 unità e realizzando, in tal modo, un risparmio in termini economici di 3 unità.

il costo del personale al netto degli incentivi all'esodo e degli oneri per il personale distaccato.

In definitiva, può dirsi che nel corso del 2005 è proseguita la politica della Società tesa alla progressiva riduzione del personale sia in termini di numero¹² che di costo, come si rileva dalla tabella riepilogativa che segue, nella quale è anche riportato il dato della retribuzione media, che registra, invece, per le ragioni innanzi indicate un aumento del 3,8%, rispetto al dato del 2004.

(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
2004	94	96,5	5.857.606	-6,9%	60.700	-5,9%
2005	88	91	5.737.625	-2,0%	63.050	+3,8%

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, alla fine dell'esercizio 2005, ad € 2.278.703¹³, mentre l'accantonamento annuo è stato pari, per lo stesso periodo, ad € 264.556.

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

¹² Va segnalato, al riguardo, che alla data del 1°1.2007, il numero del personale in servizio si è ridotto di 5 ulteriori unità, attestandosi, nel complesso, ad 83 unità.

¹³ La mancanza di coincidenza fra questo importo e quello della voce TFR riportato nello stato patrimoniale passivo (€ 2.056.108) deriva in parte dalla impossibilità di quantificare a priori i rendimenti della polizza nel tempo e in parte dallo sfasamento temporale tra il pagamento del premio e il calcolo dell'accantonamento al fondo del trattamento di fine rapporto.

Collaborazioni Esterne

(in euro)

	2004	2005
Consulenti legali	638.778	347.404
Consulenti fiscali	100.928	175.551
Consulenti in materia di contabilità	104.371	98.870
Consulenti del lavoro	10.710	12.477
Consulenti tecnici	135.276	412.111
Altri consulenti (per la comunicazione, per l'organizzazione, per la commercializzazione degli spazi, ecc.)	350.846	434.279
Collaboratori interinali per attività di segreteria	3.351	-
Totali	1.344.260	1.480.692

I dati sopra esposti mostrano un aumento del 10,1% dei costi per collaborazioni esterne rispetto all'esercizio 2004, confermando, in tal modo, la tendenza già registrata alla fine dello stesso esercizio (allorquando fu registrato un pari incremento rispetto alla spesa sostenuta nel 2003), ad un progressivo aumento di tali oneri.

Benché tali dati siano impropriamente comprensivi anche delle spese notarili e di quelle legali sostenute per il contenzioso societario¹⁴ (talché l'ammontare reale dei costi per collaborazioni esterne si riduce a € 1.253.333 nel 2004 e a € 1.324.382 nel 2005, con un aumento percentuale effettivo pari, pertanto, al 5,6%), va posto in evidenza che, relativamente all'esercizio 2005, tale voce incide sul totale dei costi della produzione nella significativa misura del 4,5% circa.

L'aumento più cospicuo si riscontra nel settore delle consulenze tecniche (+204% circa), e, ancorché in misura minore, in quello delle consulenze fiscali (+74% circa) e delle consulenze per la comunicazione, l'organizzazione e la commercializzazione degli spazi (+23% circa), sicché il relativo dato complessivo ha finito per vanificare il pur considerevole decremento della spesa per le consulenze legali (-64%, circa, ove si consideri il dato al netto delle spese per il contenzioso e di quelle notarili) e per quelle contabili (-5% circa).

Al riguardo, la Corte, pur tenuto conto che il ricorso in maniera così ragguardevole alle consulenze esterne può trovare giustificazione nella particolare complessità, sotto il profilo tecnico-amministrativo, delle procedure relative alla gestione ed alla pianificazione degli interventi di cui si è riferito al precedente punto

¹⁴ Per un importo di € 108.927 nel 2004 e di € 156.310 nel 2005.

4.1, caratterizzati da un elevato livello tecnologico e da un altrettanto consistente rilievo economico, non può che ribadire quanto osservato in occasione della precedente relazione, circa l'esigenza di limitare il ricorso alla prestazione professionale di professionisti esterni ai casi nei quali vi sia una reale esigenza che trascenda le possibilità operative della struttura societaria, osservando rigorosamente il criterio della corretta amministrazione delle risorse, secondo i principi di efficacia, efficienza ed economicità¹⁵.

¹⁵ Va, tuttavia, dato atto che i dati disponibili all'attualità (situazione al 30.9.2006) evidenziano una sensibile riduzione di tali oneri nel corso dell'esercizio 2006, ammontando gli stessi, alla suddetta data, ad € 749.964, il che lascia intravedere la possibilità che nel prossimo esercizio si registri un'inversione di tendenza nell'andamento della spesa di che trattasi.