

6 - Rapporti con Imprese Controllate

Alla fine dell'esercizio 2004, il bilancio d'esercizio della controllata EurFacility (già EurNetCity) registrava un utile pari ad € 360 mila circa, a seguito del piano di recupero e di riconversione industriale della suddetta Società attivato dagli amministratori a partire dal 2002.

Le operazioni di risanamento della difficile condizione economica della controllata (la perdita di esercizio nel 2003 era pari ad € 3.297.000 circa) sono state ampiamente descritte nella relazione relativa a tale esercizio¹⁶ e, alla fine, hanno comportato il passaggio delle azioni dei soci ACEA (39% del capitale sociale) e ATLANET (10%) a favore di EUR S.p.A.

Dalla metà del mese di marzo 2004, EUR S.p.A. deteneva, quindi, il 100% del capitale sociale di EurNetCity S.p.A., in attesa dell'entrata di un nuovo socio industriale, individuato nella Società SERCO S.p.A., risultata la miglior offerente a seguito di apposita selezione gestita da un *Advisor* indipendente.

Tuttavia, le trattative con quest'ultima Società, iniziate alla fine del 2003 e protrattesi per tutto il 2004, sono state dalla stessa interrotte, talché, nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 29.3.2005 si è preso atto dell'esito negativo dell'operazione.

A seguito di tale unilaterale interruzione delle trattative, EUR S.p.A. ha citato in giudizio SERCO S.p.A. per responsabilità precontrattuale, ottenendo, a seguito di accordo transattivo, un risarcimento di € 350.000.

Dopo la chiusura della trattativa con SERCO S.p.A., è stato predisposto un piano alternativo di "deconsolidamento" della partecipazione, in conformità alle indicazioni dei soci che, già dal 2003, ne avevano consigliato la liquidazione.

A tal fine, sono stati avviati contatti con la Marco Polo S.p.A. (*Joint Venture* tra AMA S.p.A. e ACEA S.p.A., operanti nel settore del *Facility Management*), che presentava la seconda migliore offerta dopo SERCO S.p.A., nell'ambito della selezione operata dall'*Advisor*.

Tenuto conto, tuttavia, che la suddetta Società non ha mostrato interesse alla gestione del ramo *high-tech*, in quanto estraneo al proprio *core business*, EUR S.p.A. ha pertanto proceduto alla ricerca di un altro soggetto interessato a tale ramo di azienda, individuandolo, a seguito di apposita selezione, nel gruppo Cosmic S.p.A. (già cliente di EurNetCity/EurFacility, per ciò che concerne, in particolare, il ramo *high-tech*).

¹⁶ Determinazione n. 12/2005 in data 18.3.2005 - Atti parlamentari, XIV Leg., Doc. X, n. 310.

In tale ottica, sono state, quindi, intavolate trattative con Marco Polo S.p.A., per il ramo *low-tech*, e con Cosmic S.p.A., per il ramo *high-tech*.

In particolare esse hanno riguardato:

- l'affitto del ramo *low-tech* (comprendente le attività di manutenzione parchi, servizi urbani, alle persone e agli immobili) a Marco Polo S.p.A.;
- la cessione a Cosmic S.p.A. del ramo *high-tech* (comprendente i servizi di manutenzione degli impianti tecnologici); successivamente, è stata ritenuta più soddisfacente la soluzione della vendita a quest'ultima Società dell'intera partecipazione in Eurfacility, con l'esclusione del ramo *low-tech*, a seguito di valutazione e comparazione con altre offerte.

All'esito di tali trattative, si è, quindi, proceduto, nello scorcio dell'anno, al deconsolidamento della partecipazione in EurFacility, attraverso le seguenti operazioni:

a) EUR S.p.A. ha acquisito da EurFacility il ramo d'azienda *low-tech* ad un prezzo simbolico (tenuto conto del maggior valore assunto dalla partecipazione per effetto dei margini originati dai contratti relativi al ramo in questione nel corso dell'anno 2005), nonché l'*asset* "fibra ottica" ad un prezzo da stabilirsi con successiva perizia indipendente¹⁷, all'uopo utilizzando il credito finanziario di € 1.400.000 circa vantato nei confronti della controllata (tal'ultimo acquisto è stato effettuato sia perché tale *asset* è stato ritenuto di importanza strategica per la Società, sia perché nessuno dei soggetti interessati al ramo *high-tech* - ivi compresa la Cosmic S.p.A. - aveva manifestato interesse per lo stesso);

b) EUR S.p.A., previa stipula di un protocollo d'intesa, è entrata nel capitale sociale di Marco Polo S.p.A. - in precedenza ripartito tra AMA S.p.A. (51%) e ACEA S.p.A. (49%) - sottoscrivendo una quota pari al 33%, ed affittando contestualmente a quest'ultima il ramo d'azienda *low-tech* (ivi compresi 13 dipendenti); l'acquisto della partecipazione è stato effettuato contro il corrispettivo di € 600.000, stabilito sulla base del valore del patrimonio netto di Marco Polo S.p.A. al 31.12.2005, valutato, a seguito dell'aumento di capitale all'uopo disposto in precedenza, in € 1.800.000; dopo l'operazione, il capitale sociale di Marco Polo S.p.A. risulta così composto:

34% (306.000 azioni) - AMA S.p.A.;

33% (294.000 azioni) - ACEA S.p.A.;

33% (294.000 azioni) - EUR S.p.A.;

¹⁷ Tale perizia, redatta in data 27.3.2006, ha stimato in € 1.918.000 circa il valore dell'*asset* in questione.

con conseguente ingresso di 2 rappresentanti di EUR S.p.A. nel Consiglio di Amministrazione, previo aumento del numero dei componenti da 5 a 7. Il canone della locazione del ramo d'azienda (nel quale è compreso un contratto di servizio tra la stessa EUR S.p.A., in veste di committente, e Marco Polo S.p.A., in veste di fornitore) è stato stabilito simbolicamente in € 1.000/anno, essendo l'obiettivo di Marco Polo S.p.A. quello di migliorare, tramite la propria gestione, l'efficienza dei contratti acquisiti, con conseguente riconoscimento in favore di EUR S.p.A., mediante nota di credito, del maggiore margine che sarà generato, a scomputo del corrispettivo convenuto per il suddetto contratto di servizio; nel protocollo d'intesa è stato altresì convenuto che ad EUR S.p.A. sarà distribuito, già a decorrere dall'esercizio 2006, il dividendo derivante da attività di gestione svolte da Marco Polo S.p.A. per gare effettuate in precedenza;

c) Cosmic S.p.A. ha acquisito l'intero pacchetto azionario di Eurfacility al prezzo di € 1.300.000 (pari al valore del patrimonio netto, con una minusvalenza di circa 37 mila Euro); a seguito di tale acquisto sono stati rinegoziati e sottoscritti (al fine di ricomprendervi alcune prestazioni aggiuntive) il contratto di *Global Service (Easyware)*, relativo all'assistenza *hardware* e *software* e il contratto di Gestione Tecnica dei *Data Center*.

Su tale operazione di deconsolidamento il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha chiesto chiarimenti agli Amministratori relativamente:

- all'incidenza, nella determinazione del prezzo di cessione della partecipazione a Cosmic S.p.A., del valore delle perdite fiscali;
- al mancato asseveramento del valore della partecipazione da parte di un *Advisor*, stante l'apparente discordanza tra il metodo dei flussi di cassa attualizzati utilizzato per la valutazione del ramo e quello del patrimonio netto, secondo il quale è stata poi effettuata la cessione;
- al riacquisto da parte di EUR S.p.A. della rete a fibra ottica, principale investimento di EurFacility, ad un prezzo da determinare secondo perizia.

Tali chiarimenti sono stati forniti con nota dell'Amministratore Delegato in data 15.5.2006, senza che da parte del Ministero dell'Economia e Finanze siano state mosse ulteriori obiezioni al riguardo.

7 – Gestione e bilancio

Il bilancio d'esercizio è stato approvato dall'assemblea ordinaria degli azionisti in data 27 marzo 2006¹⁸.

Esso è stato previamente comunicato alla Società di revisione, che, dopo aver effettuato il controllo contabile di sua competenza, ha rassegnato, in data 10.3.2006, la prescritta relazione all'Assemblea, ai sensi dell'art. 2409 ter c.c.

In conformità al dettato dell'art. 2429 c.c., il bilancio è stato, altresì, comunicato al Collegio Sindacale, che ha riferito all'Assemblea sui risultati dell'esercizio sociale e sull'attività svolta nell'adempimento dei propri doveri (Relazione in data 10.3.2006).

L'esercizio si è chiuso con un utile netto di € 8.075.646.

Nonostante il C.d.A. abbia proposto all'unanimità di destinare la parte eccedente il 5% di tale utile (€ 7.671.864) a riserva straordinaria in vista dei rilevanti investimenti programmati (cfr. *supra* n. 4.1), l'Assemblea ha invece deciso a maggioranza, su proposta e con voto favorevole del Ministero dell'Economia e Finanze e contrario del Comune di Roma, di utilizzare, a tal fine, la minor somma di € 2.671.864 e di destinare, invece, la somma residua dell'importo eccedente la riserva legale (€ 5.000.000) alla distribuzione di un dividendo agli azionisti nella misura di € 0,774895854 per ciascuna delle azioni ordinarie in circolazione (n. 5.452.864).

Al riguardo, la Corte non può non rimarcare la discorde valutazione operata dai soci in ordine alla necessità, secondo l'unanime proposta degli Amministratori, di appostare l'intero utile d'esercizio, al netto della riserva legale, a riserva straordinaria.

Trattasi, peraltro, di una difformità di vedute su una questione non secondaria, ma centrale e qualificante della strategia societaria, concernendo la delicata materia del reperimento delle risorse ai fini della copertura del piano degli investimenti.

Il prospetto che segue evidenzia le risultanze della situazione patrimoniale della Società al termine dell'esercizio.

¹⁸ Per effetto del deconsolidamento della partecipazione nella controllata Eurfacility S.p.A. (cfr. *supra* n. 6), nel corrente esercizio non si è proceduto alla redazione del bilancio consolidato.

STATO PATRIMONIALE

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	2004	2005
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
I Immateriali	579.319	533.949
II Materiali	696.386.114	691.281.919
III Finanziarie	5.339.172	7.283.133
Totale Immobilizzazioni	702.304.605	699.099.001
C) Attivo circolante		
I Rimanenze	0	0
II Crediti	21.345.694	40.137.801
III Attività finanziarie che non costituiscono immobil.	0	0
IV Disponibilità liquide	17.286.614	5.187.975
Totale attivo circolante	38.632.308	45.325.776
D) Ratei e risconti	574.982	89.379
TOTALE ATTIVO	741.511.895	744.514.156
STATO PATRIMONIALE PASSIVO		
A) Patrimonio netto		
I Capitale	645.248.000	645.248.000
II Risérve	18.609.846	21.853.470
IX Utile (perdita) dell'esercizio	8.243.625	8.075.646
Totale Patrimonio netto	672.101.471	675.177.116
B) Fondi per rischi ed oneri	1.364.802	1.203.275
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	2.170.404	2.056.108
D) Debiti	27.754.356	30.730.210
E) Ratei e risconti	38.120.862	35.347.447
TOTALE PASSIVO	741.511.895	744.514.156
Conti d'ordine	15.223.103	15.169.705

Preliminarmente, si evidenzia che Il patrimonio netto passa da € 672.101.471 (esercizio 2004) ad € 675.177.116 alla fine del 2005, con un incremento di € 3.075.645, pari allo 0,45%, confermandosi, in tal guisa, per il sesto anno consecutivo, una positiva gestione del patrimonio di provenienza pubblica.

Per ciò che concerne le poste dell'attivo, si registra un leggero decremento delle immobilizzazioni, che passano da € 702.304.605 ad € 699.099.001 (-0,45%).

Nello specifico, si registra un decremento delle immobilizzazioni immateriali (-7,8%) e materiali (-0,7,3%) a fronte di un consistente incremento di quelle finanziarie (+ 36,4%).

Le immobilizzazioni immateriali concernono soprattutto le spese di impianto ed ampliamento (costituite, esclusivamente, dal costo, pari ad € 173.000, della perizia redatta all'atto della trasformazione in S.p.A.), quelle di ricerca sviluppo e pubblicità (costituite, essenzialmente, dal costo, ammontate ad € 293.000, sostenute per uno studio sul risparmio energetico) ed, in misura minore, le spese per acquisizione di diritti di brevetto, utilizzazione di opere dell'ingegno, concessioni, licenze, marchi e diritti simili.

Esse sono state iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori, e sono state ammortizzate sistematicamente nella misura del 20% (10% per i marchi e brevetti), aliquota ritenuta rappresentativa del periodo di utilità che gli investimenti potranno avere in futuro.

L'incidenza percentuale delle immobilizzazioni materiali (€ 691.281.919) sul totale delle attività (92,8%) è leggermente diminuita rispetto a quella registrata alla fine dello scorso esercizio (93,9%).

Tali immobilizzazioni sono state iscritte al costo di acquisto o al valore determinato in sede perizia tecnica redatta all'atto della trasformazione in S.p.A. e sono rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Per quanto concerne i fabbricati di interesse storico, si è mantenuto il criterio adottato negli esercizi precedenti, consistente nel ritenerli non ammortizzabili a ragione dell'intrinseco valore inalterato nel tempo, mentre per i restanti beni immobili, non di interesse storico, si è proceduto all'ammortamento sistematico ad aliquote crescenti in relazione alla durata della società fissata in 51 anni.

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.

Per le spese di manutenzione straordinaria incrementative del valore, si è proceduto per tutti gli immobili (storici e non), alla loro capitalizzazione, senza imputazione ai singoli beni di riferimento.

I costi di manutenzione ordinaria sono stati, invece, imputati integralmente al conto economico, in considerazione dell'utilizzo, della destinazione e della durata economico-tecnica dei cespiti in base al criterio della residua possibilità di utilizzo.

Infine, la Società ha provveduto all'ammortamento di beni mobili contenuti negli stabili oggetto di operazioni di concessione di gestione (Palazzo dello Sport e Palazzo dei Congressi), considerando tali beni componenti accessori del bene immobile.

Il saldo (€ 7.283.133) delle immobilizzazioni finanziarie (in sensibile aumento rispetto all'esercizio 2004), è costituito dal valore della partecipazione nella collegata Marco Polo S.p.A. (€ 600.000) e nel fondo di dotazione della "Fondazione Palazzo Civiltà Italiana" (€ 250.000), nonché dal credito nei confronti della Società di Assicurazione incaricata pari al totale dei premi versati per la polizza TFR (€ 2.278.703), dall'investimento in una polizza assicurativa di capitalizzazione a capitale unico (€ 4.000.000) e, per la parte residua, da depositi cauzionali.

La Società ha fornito dettagliatamente, nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa, le informazioni in merito alla dismissione della partecipazione nella controllata Eurfacility S.p.A. ed all'acquisizione della partecipazione nella collegata Marco Polo S.p.A.¹⁹

Lo stato attuale delle partecipazioni si riassume nei seguenti prospetti.

(in Euro)

	Valore al 31.12.2004	Incremento	Decremento	Valore al 31.12.2005
Imprese Controllate	600.000	737.000	(1.337.000)	-
Imprese collegate	0	600.000	-	600.000
Altre	250.000	-	-	250.000
Totale	850.000	1.337.000	(1.337.000)	850.000

Denominazione	Città	Cap. Soc.	Patr. netto	Utile (Perdita)	%	Valore
Marco Polo S.p.A.	Roma	894.000	1.187.000	464.000	33	600.000

¹⁹ Per l'analisi di tali operazioni si rinvia al capitolo precedente.

L'attivo circolante registra un incremento del 17,3%, passando da € 38.632.308 ad € 45.325.776.

Esso è imputabile, essenzialmente, al consistente aumento dei crediti (+88,3%), essendosi registrata, per contro, una sensibile flessione delle disponibilità liquide (-69,9%).

Nello specifico, l'incremento dei crediti - che nella maggior parte (€ 38.845.000 circa) sono a breve e si riferiscono, soprattutto (€ 26.698.000 circa), alle locazioni di immobili - è dovuto al credito (pari ad € 6.562.000 circa) per l'alienazione di un'area edificabile in località Castellaccio, nonché al credito verso C.C.I. S.p.A. (€ 9.836.000 circa) a seguito della risoluzione consensuale della concessione per la costruzione del nuovo Centro Congressi.²⁰

I crediti tributari registrano, invece, nel complesso, un decremento di € 178.000 circa (-8,95%), attestandosi sull'importo di € 1.809.000 circa.

Tutti i crediti sono stati rappresentati al valore nominale, rettificato, secondo prudente apprezzamento, da un apposito fondo di svalutazione, la cui consistenza è passata da € 2.036.000 circa, alla fine del 2004, ad € 1.276.000 circa alla fine dell'esercizio in esame, con un decremento netto di € 759.000 circa, sulla base di un riesame del grado di esigibilità di ciascuna posizione creditoria.

Il decremento delle disponibilità liquide è invece imputabile all'investimento di 4 milioni di Euro nella Polizza Assicurativa di cui si è detto in precedenza, alla distribuzione di dividendi per 5 milioni di Euro, nonché all'assorbimento di liquidità derivante dall'ordinaria attività societaria.

Tra le poste del passivo, si osserva il decremento del fondo per rischi ed oneri, che a fine esercizio è pari a € 1.203.275 (-11,8%) e si riferisce, per la maggior parte, ad accantonamenti, stanziati nei precedenti esercizi, per coprire perdite o debiti che sarebbero potuti scaturire dal contenzioso riguardante questioni attinenti alla gestione del soppresso Ente, la cui probabilità di verificarsi tende, tuttavia, ad esaurirsi con il passare del tempo.

L'accantonamento per T.F.R. (€ 2.056.108)²¹ denota una flessione del 5,2% rispetto all'esercizio del 2004 e rappresenta l'effettivo debito della Società verso i dipendenti in forza al 31.12.2005, al netto delle anticipazioni corrisposte.

I debiti sono stati iscritti al valore nominale e si riferiscono per € 27.550.000 circa a debiti a breve e per € 3.170.000 circa a debiti oltre 12 mesi, ma inferiori ai 5 anni (trattasi del residuo ammontare, per un importo di € 3.016.000, di un mutuo

²⁰ Cfr., *supra*, n. 4.1 b).

²¹ Cfr. *supra*, nota n. 13.

bancario contratto per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Antica e, per la parte rimanente, di depositi cauzionali incassati negli scorsi esercizi).

I debiti a breve sono così ripartiti:

verso banche	5.242.789
verso fornitori	16.285.283
tributari	2.038.608
verso Istituti di Previd.	516.367
altri	3.467.051
acconti	1.278

Nella voce "altri debiti" è compreso quello certo (in quanto non sottoposto a valutazione da parte del Collegio Arbitrale) di € 2.491.000 circa nei confronti di C.C.I. S.p.A., scaturente dal sopra citato atto di risoluzione consensuale della concessione per la costruzione del Nuovo Centro Congressi.

Il saldo dei ratei e risconti (€ 35.347.447) è costituito, essenzialmente, dalle seguenti voci:

- contributo in conto capitale, pari ad € 24.488.000 circa, concesso con la legge c.d. per Roma capitale, a fronte degli investimenti realizzati per il Nuovo Centro Congressi;
- risconto del ricavo (€ 9.211.000 circa) derivante dalla cessione del diritto d'uso del Palazzo dello Sport per il periodo di durata della concessione;
- affitti attivi di competenza dell'esercizio 2006 (€ 1.648.000 circa).

Non sussistono al 31.12.2005 ratei e risconti aventi durata superiore ai 12 mesi.

I prospetti che seguono evidenziano l'analisi della struttura patrimoniale della Società ed il rendiconto finanziario.

TAVOLA DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE

(importi in migliaia di Euro)

	AL 31/12/05	AL 31/12/04	
A.- Immobilizzazioni			
Immobilizzazioni immateriali	534	580	
Immobilizzazioni materiali	691.282	696.386	
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	850	850	
Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	6.433	4.489	
	699.099	702.305	
B.- Capitale di esercizio			
Rimanenze di magazzino	0	0	
Crediti commerciali	26.698	15.726	
Altre attività	13.529	6.194	
Debiti commerciali	(16.285)	(11.637)	
Fondi per rischi ed oneri	(1.203)	(1.365)	
Altre passività	(41.534)	(42.311)	
	(18.795)	(33.393)	
C.- Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)	680.304	668.912	
D.- Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(2.056)	(2.170)	
Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R.			
E.- (C+D)	678.248	666.742	
coperto da:			
F.- Capitale proprio			
Capitale versato	645.248	645.248	
Riserve e risultati a nuovo	21.854	18.610	
Utile (Perdita) del periodo	8.076	8.243	
	675.178	672.101	
G.- Indebitamento finanziario a medio/lungo termine	3.015	8.205	
H.- Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)			
debiti finanziari a breve	5.243	3.723	
disponibilità e crediti finanziari a breve	(5.188)	(17.287)	
Ratei e risconti di natura finanziaria, netti	-	-	
	55	(13.564)	
	(G+H)	3.070	(5.359)
I.- Totale come in E	(F+G+H)	678.248	666.742

TAVOLA DI RENDICONTO FINANZIARIO

(importi in migliaia di Euro)

	AL	AL
	31/12/2005	31/12/2004
A.- Disponibilità monetarie nette iniziali		
(Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)	13.564	14.588
B.- Flusso monetario da attività di esercizio		
Utile (Perdita) del periodo	8.076	8.243
Ammortamenti	5.500	4.609
(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni	(464)	0
(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	0	0
Variazioni del capitale di esercizio	(14.598)	15.184
Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(114)	(220)
	(1.600)	27.816
Flusso monetario da attività di investimento in		
C.- immobilizzazioni		
Investimenti in immobilizzazioni:		
.immateriali	(304)	(123)
.materiali	(16.088)	(27.372)
.finanziarie	(4.689)	(3.810)
Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni	19.252	6.263
	(1.829)	(25.042)
D.- Flusso monetario da attività di finanziamento		
Nuovi finanziamenti	0	0
Conferimenti dei soci	0	0
Contributi in conto capitale	0	0
Rimborsi di finanziamenti	(5.190)	(3.798)
Rimborsi di capitale proprio	0	0
	(5.190)	(3.798)
E.- Distribuzione utili	(5.000)	0
F.- Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)	(13.619)	(1.024)
G.- Disponibilità monetarie nette finali		
(Indebitamento finanziario netto a breve finale) (A+F)	(55)	13.564

Al riguardo, si evidenzia un decremento del saldo (negativo per € 18.795.000) del capitale d'esercizio, rispetto a quello, parimenti negativo (-€ 33.393.000) registrato nel 2004.

Tale decremento - come già evidenziato - è imputabile, essenzialmente al sensibile aumento dei crediti (parzialmente compensato, tuttavia, dall'incremento dei debiti commerciali) e, nello specifico, soprattutto, alla mancata realizzazione di quelli, per il consistente importo di 17,7 milioni di Euro circa, maturati alla fine dell'esercizio a seguito delle operazioni, a cui si è fatto in precedenza cenno²², di vendita della partecipazione in EurFacility e del terreno in località Castellaccio, nonché della risoluzione della concessione per la costruzione del nuovo Centro Congressi.

Conseguentemente, è aumentato il valore del capitale investito al netto delle passività, che passa (pur a fronte della già rilevata leggera diminuzione del valore delle immobilizzazioni parzialmente compensata dal decremento del fondo TFR) da € 666.742.000 ad € 678.248.000 (+ 1,7%).

Il capitale d'esercizio, a sua volta, risulta coperto per il 99,55% dal capitale proprio, essendosi quest'ultimo attestato ad € 675.178.000, con un incremento, pertanto (derivante dagli utili di periodo al netto dei dividendi distribuiti), dello 0,45% rispetto al valore assoluto (€ 672.101.000) registrato alla fine dello scorso esercizio.

Il saldo negativo del capitale d'esercizio, come si rileva dalla tavola di rendiconto finanziario, ha contribuito all'assorbimento totale delle disponibilità monetarie nette, le quali, infatti, sono passate da un saldo positivo all'inizio dell'anno di € 13.564.000 circa, ad una saldo finale - ancorché di poco - negativo (-€ 55.000), avendo registrato il flusso monetario complessivo del periodo un saldo negativo di € 13.619.000 circa.

Si riporta nel prospetto che segue il conto economico dell'esercizio 2005 posto a raffronto con le risultanze dell'esercizio precedente.

²² Cfr. *supra* in questo stesso capitolo e ai capitoli nn. 4.1 b) e 6.

SINTESI DEL CONTO ECONOMICO

(in euro)

CONTO ECONOMICO	2004	2005
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.407.135	32.866.715
- Altri ricavi e proventi	2.709.104	4.346.875
<u>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</u>	29.116.239	37.213.590
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	88.351	4.160.972
- Per servizi	7.756.308	8.821.960
- Per godimento di beni di terzi	256.212	431.483
- Per il personale	5.969.016	6.536.377
- Ammortamenti e svalutazioni	4.608.988	5.499.925
- Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	61.081	-
- Accantonamenti per rischi	110.000	345.000
- Altri accantonamenti	1.200.000	1.350.000
- Oneri diversi di gestione	1.925.573	2.307.946
<u>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</u>	21.975.529	29.453.663
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	7.140.710	7.759.710
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
- Proventi da partecipazioni	-	-
- Altri proventi finanziari	415.089	377.256
- Interessi passivi e altri oneri finanziari	(557.700)	(416.695)
<u>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</u>	(142.611)	(39.439)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
- Svalutazioni di partecipazioni	-	-
<u>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</u>	-	-
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
- Proventi	1.513.562	2.190.440
- Oneri	(258.078)	(1.835.282)
<u>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</u>	1.255.484	355.158
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	8.253.583	8.075.646
- Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate (IRAP)	(9.958)	-
UTILE DELL'ESERCIZIO	8.243.625	8.075.646

Il conto economico – come si è già riferito - si è chiuso, anche per l'esercizio 2005, con un utile netto pari ad € 8.075.645 (- 2,1%, rispetto a quello registrato alla fine dell'esercizio 2004).

Il risultato positivo è stato determinato principalmente dall'esito della gestione caratteristica, che registra un saldo positivo di € 7.759.710 (+8,6% rispetto a quello registrato alla fine dell'esercizio 2004).

I costi della produzione relativi alla gestione 2005, al netto degli accantonamenti per ammortamenti di immobilizzazioni materiali ed immateriali (€ 5.499.925) e per altri accantonamenti (€ 1.695.000), sono pari ad € 22.258.738, con un incremento del 38,6% rispetto ai dati relativi all'anno precedente (€ 16.056.541).

I principali costi della produzione hanno riguardato:

- "servizi": € 8.821.960 (+13,7%), di cui € 1.867.000 circa per manutenzioni ordinarie all'intero patrimonio (-29,2%), € 2.257.000 circa (+17,6%) per servizi agli immobili (pulizia, facchinaggio, vigilanza, assicurazioni ecc.), € 1.324.000 circa per consulenze tecnico-legali (+5,6%)²³, € 616.000 circa per compensi agli amministratori e al collegio sindacale (dato rimasto sostanzialmente invariato);
- "costi per il personale": € 6.536.377 (+9,5%)²⁴, pari al 22,19 % sul totale dei costi della produzione (-4,97% rispetto al dato dell'esercizio precedente);
- "oneri diversi": € 2.307.946 (+ 19,8%), di cui € 1.693 circa a titolo di ICI).²⁵

Gli ammortamenti (18,67% del totale dei costi della produzione) sono aumentati del 19,33% rispetto all'esercizio 2004 sia a causa del meccanismo adottato, fin dall'inizio, delle aliquote crescenti, sia in ragione degli investimenti effettuati nell'anno.

L'accantonamento per rischi di € 345.000 (sensibilmente aumentato rispetto a quello disposto nello scorso esercizio) è relativo al contenzioso del lavoro in corso, mentre la voce "altri accantonamenti" (€ 1.350.000) si riferisce al fondo per manutenzione ciclica degli immobili, creato appositamente per mantenere in piena efficienza il patrimonio immobiliare della Società ed è stato aumentato di € 150.000, rispetto a quello disposto nel 2004.

Il valore della produzione relativo alla gestione 2005 si attesta su un importo di € 37.213.590 con un aumento del 27,8% rispetto ai dati relativi all'anno precedente (€ 29.116.239).

²³ Sul punto, per maggiori specificazioni, si rimanda a quanto riferito *supra* al n. 5.

²⁴ Vedi, tuttavia, quanto osservato sul punto al precedente n. 5.

²⁵ Il calcolo dell'ICI relativo agli immobili di carattere storico viene effettuato applicando le agevolazioni previste dalla legge n. 413/1991.

Più analiticamente, il valore della produzione riguarda ricavi per un importo complessivo di 34.871.000 circa, di cui, € 32.867.000 circa, per attività principali (locazioni permanenti e temporanee, gestione di infrastrutture, parchi e terreni) ed € 2.004.000 circa, a titolo di indennità corrisposta, a seguito di transazione, dal Ministero della Difesa per l'occupazione dei locali situati nel Palazzo degli Uffici e in quello dell'Archivio di Stato, dalla scadenza dei precedenti contratti di locazione sino al 31.12.2005.²⁶

Il dato evidenzia un incremento del 20,8%, rispetto al risultato dell'esercizio precedente (€ 28.867.000 circa).

La maggior parte dei ricavi (€ 25.565.000 circa) derivano dalla locazione a terzi di immobili di proprietà, € 3.872.00 circa da forniture e lavori in favore di terzi²⁷, mentre 559.000 derivano da ricavi per affissioni pubblicitarie e *location* cinematografiche (nuovi segmenti di attività della Società).

I residui ricavi delle attività principali derivano, specialmente, dal canone di concessione del Palazzo dello Sport (€ 860.000 circa), dal servizio di erogazione idrica (€ 184.000 circa), dai servizi di *Facility Management* (€ 360.000 circa), da contributi in conto esercizio (€ 234.000 circa) e dai servizi tecnologici (€ 924.000 circa).

La voce "altri ricavi e proventi", comprende, tra i più importanti, oltre al ricavo di € 2.004.000 circa di cui si è detto sopra, il provento derivante dalla transazione con C.C.I. S.p.A. (€ 1.119.000 circa) a titolo di corrispettivo per la concessione in gestione del Palazzo dei Congressi sino alla data di risoluzione della stessa²⁸ e quello (€ 300.000 circa) percepito a titolo di corrispettivo per un diritto di opzione relativo alla vendita (alla Società SCAIM) di un complesso immobiliare attrezzato da realizzare entro il 31.12.2007.

Nell'esercizio in esame non sono derivati ricavi²⁹ imputabili alla gestione del Palazzo dei Congressi, essendo stato lo stesso – come già riferito – affidato in concessione a C.C.I. S.p.A.;

La gestione finanziaria, invece, presenta un saldo negativo di circa 40.000 Euro, di proporzioni più ridotte rispetto al risultato dell'esercizio 2004 (-143.000 Euro).

²⁶ Tale importo risulta appostato nella voce "altri ricavi e proventi".

²⁷ Trattasi dei lavori per conto di Poste Italiane S.p.A. negli spazi attrezzati della Telehouse al Palazzo dell'Arte Antica.

²⁸ Importo appostato, negli esercizi precedenti, tra i risconti passivi (cfr. supra n. 4.1 b)).

²⁹ Per locazioni temporanee, congressi ed altri eventi similari.

Il miglioramento, ancorché modesto, è dovuto ad una serie di fattori, quali la gestione attiva della Tesoreria, l'ottenimento di condizioni bancarie più vantaggiose, oltre che ad un significativo recupero degli incassi di crediti pregressi, avviato nel corso dell'esercizio unitamente ad una maggior attenzione alla gestione dei rapporti con i fornitori.