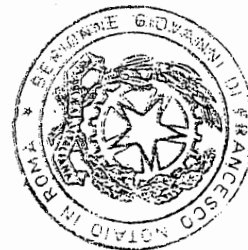


mandato dei componenti il Collegio Sindacale e che è necessario procedere alla nomina dei nuovi membri dell'organo sociale. In proposito, rende noto che - ai sensi dell'art. 22 dello Statuto sociale - è stata depositata presso la Sede sociale, nei termini prescritti dallo Statuto, una lista congiuntamente redatta dall'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze e dall'azionista Comune di Roma, con l'indicazione dei nominativi dei sindaci, unitamente alle accettazioni irrevocabili dell'incarico da parte dei candidati e con le attestazioni di insussistenza di cause di ineleggibilità e/o decadenza e/o incompatibilità. In relazione alla circostanza che i due Azionisti hanno presentato un'unica lista, precisa che si provvederà - salvo diversa determinazione dell'Assemblea - ad un'unica votazione della lista presentata, traendo dalla stessa tutti i nominativi necessari fino al completamento del numero dei componenti del Collegio Sindacale determinato dall'Assemblea preliminarmente a tale nomina.

Invita, quindi, gli Azionisti a voler deliberare al riguardo.

A questo punto chiedono ed ottengono la parola i rappresentanti degli Azionisti, i quali propongono congiuntamente di nominare quali componenti del Collegio Sindacale - con decorrenza dalla data odierna e



con scadenza alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2008 - i candidati indicati nella lista presentata congiuntamente dagli Azionisti.

Il Presidente, dopo aver verificato che nessun altro chiede la parola, invita gli Azionisti a mettere ai voti la proposta dai medesimi formulata congiuntamente.

L'Assemblea, all'esito della votazione espressa per alzata di mano, all'unanimità nomina - con decorrenza dalla data odierna e con scadenza alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2008 - i seguenti Sindaci effettivi:

- Dott. Antonio Mastrapasqua
- Dott. Alessio Ventura
- Dott. Nicandro Mancini

L'Assemblea nomina, altresì, all'unanimità i seguenti Sindaci supplenti:

- Dott. Francesco Bilotti
- Dott. Giovanni D'Avanzo

Proseguendo la trattazione sul medesimo punto, i rappresentanti degli Azionisti propongono

congiuntamente di nominare quale Presidente del Collegio Sindacale il Dott. Antonio Mastrapasqua.

Il Presidente, dopo aver verificato che nessun altro chiede la parola, invita gli Azionisti a mettere ai voti la proposta dai medesimi formulata congiuntamente.

L'Assemblea, all'esito della votazione espressa per alzata di mano, all'unanimità nomina il Dott. Antonio Mastrapasqua, nato a Roma, il 20 settembre 1959, codice fiscale MSTNTN59P20H501I, Presidente del Collegio Sindacale.

Il Dott. Mastrapasqua ringrazia.

Proseguendo la trattazione sul medesimo punto, i rappresentanti degli Azionisti propongono congiuntamente di determinare il compenso lordo annuo per il Presidente del Collegio Sindacale in Euro 28.405 e per ciascun Sindaco effettivo in Euro 23.241, confermando quanto già stabilito dall'Assemblea in data 30 aprile 2003.



Il Presidente, dopo aver verificato che nessun altro chiede la parola, invita gli Azionisti a mettere ai voti la proposta dai medesimi formulata congiuntamente.

L'Assemblea, all'esito della votazione espressa per alzata di mano, all'unanimità determina il compenso lordo annuo per il Presidente del Collegio Sindacale in Euro 28.405 e per ciascun Sindaco effettivo in Euro 23.241.

A questo punto chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'Azionista Comune di Roma, il quale rammenta che, nel corso dell'Assemblea ordinaria della Società tenutasi in data 6 giugno 2005, ha informato che la Giunta Comunale, con deliberazione del 30 marzo 2005, n. 165, ha approvato gli schemi dei Codici di Comportamento e di Corporate Governance per le società "in house" e per le altre società controllate non quotate presso la Borsa Valori o partecipate dal Comune di Roma, e che in tale sede ha invitato il Consiglio di Amministrazione a prenderne visione e, in conformità alle disposizioni statutarie vigenti, adottare le opportune determinazioni. Chiede, pertanto, al Consiglio di Amministrazione di ricevere informazioni sullo stato di attuazione dei criteri indicati negli schemi dei predetti

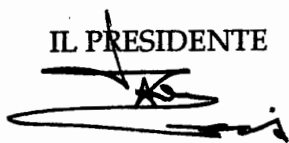
Codici, che sono peraltro in linea con le migliori regole di corporate governance adottate anche dalle maggiori società.

Il Presidente conferma che la Società ha in atto un sistema di Corporate Governance basato sul Codice di autodisciplina applicato dalle società le cui azioni sono quotate presso la borsa valori e che risponde, sostanzialmente, anche agli indirizzi espressi dai codici di Corporate Governance e di Comportamento del Comune di Roma. Assicura che fornirà, quanto prima, una completa informativa al riguardo.

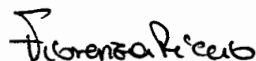
Il rappresentante dell'Azionista Comune di Roma prende atto.

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 12.00.

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO



PAGINA BIANCA

EUR S.p.A.
(Ex ente autonomo esposizione universale di Roma)

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2005

PAGINA BIANCA

RELAZIONE DELL'ASSEMBLEA DEI SOCI

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

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ANNO 2005**Premessa**

L'esercizio 2005, che si chiude con utili di esercizio, al netto delle imposte, pari a circa 8,1 milioni di euro, è il sesto della Società EUR S.p.A., costituita il 15 marzo del 2000, ed è stato caratterizzato da una gestione con risultati positivi.

L'attività della Società 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. Tali obiettivi vengono più dettagliatamente descritti nel seguito della presente relazione.

Nel corso dell'esercizio sono state realizzate alcune operazioni straordinarie, descritte nel seguito, che potranno consentire di migliorare ulteriormente la redditività, semplificare la gestione aziendale e dare nuovo impulso agli investimenti strategici in corso di realizzazione.

1. Struttura ed attività della Società

La Società, al fine ottimizzare le proprie risorse interne e quindi di migliorare sia la propria efficienza organizzativa che l'efficacia nel raggiungimento di nuovi e più ambiziosi obiettivi, si è dotata – già dallo scorso anno - di una nuova organizzazione, ridisegnando l'organigramma e attribuendo a ciascuna Area/Servizio la propria "mission", gli obiettivi da raggiungere, le responsabilità e i canali di comunicazione con le altre unità aziendali, nonché il personale assegnato con la specifica delle mansioni da svolgere (vecchie e nuove) in relazione al Piano Industriale del triennio da perseguire.

La struttura delineata ha mantenuto i caratteri di flessibilità e dinamicità, che hanno reso e rendono tuttora possibili, le variazioni e gli adattamenti in funzione delle esigenze societarie che via via si manifestano.

Quanto sopra ha, tra l'altro, consentito un miglioramento costante del coordinamento e della cooperazione tra l'Alta Direzione, il Consiglio di Amministrazione e le Aree Operative della Società, che ha portato notevoli benefici per quanto riguarda lo svolgimento dell'attività aziendale.

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

- Adottare, tramite delibera del Consiglio di Amministrazione dell'11/10/04, il proprio "Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. 231/01 ("Responsabilità amministrativa delle persone giuridiche").

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

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

- adeguare la propria struttura organizzativa e i processi aziendali al nuovo Codice della Privacy, ex D.Lgs. 196/2003, nominando al proprio interno il Responsabile del Trattamento dei Dati Personali nonché i relativi incaricati.

Con riguardo a quest'ultimo tema, la Società 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.

La presente relazione sulla gestione dell'esercizio 2005 è stata predisposta dagli Amministratori in accompagnamento al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2005 ed il suo contenuto è conforme a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile.

2. Condizioni operative ed evoluzione prevedibile della gestione

Attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare

Con riferimento alle attività di **valorizzazione del patrimonio immobiliare**, si ricorda che a partire dall'esercizio 2001 la Società differenziò, previa adozione di specifica delibera del Consiglio di Amministrazione, logiche e procedimenti di attivazione e realizzazione degli interventi, a seconda che essi si riferissero ad immobili destinati al mercato della locazione permanente, come tali rientranti nella quota del patrimonio societario a più alta vocazione commerciale, ovvero si riferissero ad iniziative immobiliari fortemente caratterizzate da valenze pubblicitiche.

Relativamente alla strategia di valorizzazione del patrimonio immobiliare aziendale, come già ampiamente analizzato negli anni precedenti, se ne deve sottolineare la continuità gestionale, in piena adesione alla missione aziendale precedentemente decisa.

Per quanto riguarda le iniziative più importanti da realizzare in relazione agli **investimenti**, si ritiene opportuno evidenziare, per importanza quanto descritto nel seguito:

- **ex Velodromo Olimpico:** dopo le osservazioni del Municipio XII alla proposta di delibera del dicembre del 2003, relativa all'Accordo di Programma per la trasformazione urbanistico-architettonica delle aree facenti capo all'ex-Velodromo olimpico, EUR S.p.A. ha aggiornato il programma nel gennaio 2005 come segue:
 - modificato il mix funzionale dell'intervento urbanistico attraverso la riduzione del numero delle piscine e degli spazi commerciali previsti nel programma originale;
 - aumentato gli spazi verdi previsti nell'area dell'intervento;
 - mantenuto le superfici relative alle strutture pubbliche (asili nido, scuola per l'infanzia, ludoteca);
 - accolto la richiesta di contributo alla realizzazione della "Casa del Ciclismo" in zona Laurentino 38;
 - prolungato la pista ciclabile con il collegamento alla nuova casa del ciclismo;
 - integrato le opere extraonere con la realizzazione della rotatoria all'incrocio tra Via Oceano Pacifico e Via della Grande Muraglia;
 - inserito nel mix funzionale attività di supporto a forte valenza sociale quali:
 - un centro di diagnostica,
 - un centro di riabilitazione motoria,
 - le attività pubbliche richieste dal municipio.

Nei primi mesi del 2005 si è anche conclusa la Conferenza di Servizi Interna del Comune di Roma per l'esame degli elaborati costituenti la proposta di EUR S.p.A., rimodulata come descritto sopra, la verifica del nuovo piano della Mobilità e delle analisi trasportistiche in funzione dello scenario futuro post operam. Alla Conferenza di Servizi Interna sono intervenuti, dando il loro parere favorevole, gli uffici competenti del Comune di Roma: VII Dipartimento per la mobilità, XII Municipio, X dipartimento ambiente, VI dipartimento Nuovo Piano Regolatore.

Ad aprile 2005 si sono tenuti incontri con il CONI e con l'Istituto per il Credito Sportivo per riattivare, il tavolo di lavoro finalizzato all'ottenimento del contributo di circa 11,1 milioni di euro, che il CONI deve corrispondere ad EUR S.p.A. in base alla Convenzione di luglio 2001, e le trattative relative all'eventuale finanziamento del programma.

Il 28 giugno 2005 la Giunta Comunale ha approvato le controdeduzioni alle osservazioni del Municipio XII.

A novembre 2005 la Commissione Consiliare Permanente Urbanistica del Comune di Roma ha approvato la Delibera di Indirizzi al Sindaco con gli emendamenti di seguito sintetizzati:

- inserimento all'interno della superficie destinata nell'ambito dell'intervento a servizi pubblici di una scuola media, creando così con l'asilo nido e la scuola materna un polo scolastico pubblico, ed un centro anziani;
- dotazione alle strutture pubbliche di aree di pertinenza (circa 7.000 mq);
- realizzazione di una piazza pubblica di collegamento con il quartiere circostante;

- realizzazione degli accessi principali carrabili ai negozi e servizi commerciali previsti da Viale Oceano Pacifico, realizzando su Via della Tecnica e da Via dei Primati Sportivi solo accessi pedonali;
- aumento della superficie destinata a foresteria fino a 6.500 mq, attribuendo al centro multifunzionale un carattere di polo con finalità medico-sportive, e conseguente diminuzione fino a 2.500 mq della superficie destinata a servizi privati autonomi;
- istituzione di un concorso di progettazione unico per il Comparto A e il Comparto B (come definiti appresso).

L'Accordo di Programma, in considerazione del nuovo mix funzionale e degli emendamenti enunciati dalla "Commissione Consiliare Urbanistica", prevede pertanto:

- nell'area Velodromo (Comparto A) la realizzazione di un complesso multifunzionale di 32.500 mq, la cui funzione prevalente è legata all'attività sportiva e ricreativa, con attività ed attrezzature di supporto, come il centro medico sportivo e di riabilitazione, la foresteria, le attività commerciali, gli uffici, con una grande superficie esterna da riservare in parte all'estensione delle attività interne e in parte ad un percorso benessere;
- nell'area denominata "Oceano Pacifico" (Comparto B) la realizzazione di un edificio destinato a servizi privati per una superficie di 21.000 mq, a supporto della sostenibilità economico-finanziaria dell'intero programma.

Nel nuovo impianto, oltre al grande centro multifunzionale e ai grandi spazi verdi aperti ai cittadini, saranno realizzati anche 5.500 mq di servizi pubblici, ed in particolare un asilo nido, una scuola materna, una scuola media, una ludoteca, un centro anziani, un centro multimediale.

Sono stati selezionati gli Advisor Lazard e Mediobanca, che in questa prima fase studieranno insieme ad EUR S.p.A. la soluzione migliore per la gestione dell'iniziativa, e di cui si attendono le risultanze entro il primo trimestre 2006. Successivamente gli Advisor supporteranno EUR S.p.A. nell'eventuale selezione di partner per l'ottimizzazione delle potenzialità gestionali dell'intervento.

Dopo l'approvazione in Commissione Consiliare Permanente Urbanistica del Programma per la trasformazione delle area A e B del complesso dell'ex-Velodromo Olimpico, l'iter procedurale/approvativo prevede che il Programma sia deliberato dal Consiglio Comunale. A conoscenza della società, la delibera è inserita fra gli argomenti che il Consiglio Comunale si appresta a discutere. Successivamente all'approvazione da parte del Consiglio Comunale, il Programma di intervento, dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio, dovrà essere approvato dalla Regione Lazio per perfezionare l'Accordo di Programma.

È stata avviata la procedura per il Bando del Concorso di Progettazione per ottenere il progetto preliminare dei Comparti A e B del complesso dell'ex-Velodromo Olimpico con la preinformazione all'Ufficio delle pubblicazioni ufficiali delle Comunità Europee, per consentire una procedura accelerata.

La procedura di aggiudicazione del concorso sarà la licitazione privata (“procedura ristretta”, secondo il dettato delle Direttive).

La licitazione privata è articolata in due fasi e in due tempi diversi. Fra la prima e la seconda fase può trascorrere tutto il tempo ritenuto necessario dalla stazione appaltante.

Nella prima fase sono individuati i candidati titolari dei requisiti richiesti dal Bando e che quindi si candidano ad essere concorrenti.

Nella seconda fase, attivata tramite “lettere di invito” da inviare ai concorrenti con allegati tutti i documenti necessari e sufficienti a redigere il progetto preliminare, sono valutate le offerte progettuali dei concorrenti e individuato il vincitore del concorso.

Per attivare la prima fase è prevista, appena superato il passaggio del Consiglio Comunale, la pubblicazione del Bando sulla Gazzetta Ufficiale delle Comunità Europee (GUCE) e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, oltre alla pubblicazione sui quotidiani a diffusione nazionale e regionale. Tale livello di pubblicità è previsto dalla normativa vigente per consentire la più ampia concorrenza possibile in quanto i corrispettivi e il premio del vincitore sono sopra “soglia europea”. In ogni caso il bando condiziona l’efficacia della conclusione della prima fase alla firma dell’Accordo di Programma.

Dopo la pubblicazione del bando deve essere nominata la Commissione Giudicatrice per il Concorso di Progettazione al fine di concludere la prima fase. La Commissione Giudicatrice selezionerà i candidati rapportando i requisiti da loro dichiarati a quelli prescritti dal Bando.

Nel frattempo è stata già contattata la Soprintendenza ai beni archeologici per le indagini preliminari di rito, attivabili subito dopo il passaggio in Consiglio Comunale.

Ove risultasse necessario, la Soprintendenza si è già impegnata a fornire prima della seconda fase del Concorso (pertanto prima della redazione del progetto), le indicazioni per integrare il Documento Preliminare per l’avvio alla Progettazione. Tale documento, già redatto, è la base per attivare qualsiasi procedura per un lavoro pubblico. Il documento di cui sopra sarà altresì integrato da:

- specifiche prescrizioni fornite dal partner gestionale, eventualmente selezionato insieme all’Advisor, relative alle funzioni e ai servizi erogabili dalla struttura immobiliare che si intende realizzare,
- indicazioni di una “Commissione Tecnico Scientifica” finalizzate al miglior risultato architettonico possibile.

Si è inoltre operato per poter disporre in tempo utile della redazione di alcuni documenti tecnici da allegare alla “lettera di invito” nella seconda fase della licitazione privata per il concorso di progettazione.

La procedura scelta per l’esecuzione dei lavori è l’appalto concorso, secondo la metodologia della licitazione privata. Per avviare tale procedura è necessario, ma non vincolante, il parere del Consiglio Superiore dei lavori pubblici, che verrà richiesto prima dell’appalto.

Anche per l'esecuzione dei lavori è già stata effettuata la preinformazione all'Ufficio delle pubblicazioni ufficiali delle Comunità Europee che consente di ridurre i termini per la ricezione delle domande (prima fase della licitazione privata) e delle offerte (seconda fase della licitazione privata).

Infine è ragionevole prevedere la firma dell'Accordo di Programma in corso tra Comune di Roma e la Regione Lazio entro il 2006.

La realizzazione del **nuovo Centro Congressi**, affidato in concessione ai sensi dell'art.19 della legge sui lavori pubblici con atto del 18 giugno 2003. Il progetto definitivo, già validato nel luglio 2004, seppur sub conditione, in attesa del parere favorevole del Consiglio Comunale (intervenuto poi il 31 gennaio 2005 con la concessione di specifiche deroghe), ha ottenuto anche l'approvazione dei Vigili del Fuoco in data 22 luglio 2005, per poi essere definitivamente approvato dal Consiglio di Amministrazione del 26 luglio 2005.

Nel mese di luglio è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento, l'ing. Giorgio Grimaldi.

L'iter della Conferenza dei Servizi si è concluso con il verbale di chiusura della Conferenza dei Servizi del 10 agosto 2005.

EUR S.p.A. nel mese di ottobre, vista la situazione di stallo verificatasi nella fase di progettazione esecutiva, ha diffidato il concessionario a predisporre la progettazione esecutiva nel rispetto dei termini e di quanto stabilito dal contratto di concessione.

Dato il protrarsi dello stallo suddetto risultato pregiudizievole dell'interesse primario di EUR S.p.A. e del Comune di Roma (a sua volta concedente nei confronti della società) ad una rapida, esatta e completa esecuzione dei lavori per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi, EUR S.p.A. con atto del 9 novembre 2005 ha dichiarato decaduta la concessione.

Al fine di accelerare i tempi di realizzazione dell'opera si è provveduto a pubblicare il 15 novembre 2005 l'avviso di preinformazione alla Comunità Europea per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

Dopo ampia consultazione, il Consiglio di Amministrazione, con il supporto di primari professionisti, ha convenuto con i soci sull'opportunità di addivenire ad una transazione.

Pertanto EUR ed il concessionario hanno raggiunto in data 23 dicembre 2005 un accordo per lo scioglimento consensuale del contratto di concessione del 18 giugno 2003.

Tale accordo prevede il rientro in possesso da parte di EUR S.p.A. dell'area c.d. M4, sulla quale sorgerà il Nuovo Centro Congressi, e del Palazzo dei Congressi ed il subentro di EUR S.p.A. al concessionario in tutti i rapporti attivi e passivi preesistenti la stipula del contratto decaduto inerenti la gestione del Palazzo dei Congressi.

A chiusura definitiva del rapporto, il concessionario riconosce ad EUR S.p.A.: