

- a) L'importo di 9.296 migliaia di euro corrisposto da EUR S.p.A. a titolo di acconto a valere sui fondi di Roma Capitale.
- b) L'importo di 250 mila euro per il rifacimento del piazzale antistante il Palazzo dei Congressi, anticipati da EUR S.p.A..
- c) L'importo di 90 mila euro per spese di procedura di gara.
- d) L'importo di 200 mila euro a titolo di contributo per spese legali.

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

- a) un importo massimo per progettazione preliminare, definitiva e parte esecutiva, pari a 6.860 migliaia di euro, da cui viene detratto l'importo di 2.582 migliaia di euro già fatturato, per un totale di 4.278 migliaia di euro.
- b) Un importo massimo di 2.257 migliaia di euro a titolo di spese anche generali, diverse dalla progettazione, comunque afferenti all'attività oggetto della concessione.
- c) Un importo massimo di 380 mila euro per l'acquisto di un lavoro di "Due Diligence", svolto da primaria società di consulenza, riferito alla fattibilità del progetto oggetto della concessione. A tal proposito, il concessionario riconosce e garantisce ad EUR S.p.A. la possibilità di richiedere alla società di consulenza modifiche e/o integrazioni, senza aumento di costi, al fine di rendere funzionale alle proprie esigenze il suddetto lavoro.
- d) Un importo fissato nella misura di 1.021 migliaia di euro relativo ai costi riconosciuti da EUR S.p.A. riferibili a beni da acquisire, alla manutenzione straordinaria del Palazzo dei Congressi e al premio della polizza assicurativa per oneri di costruzione.
- e) Un importo pari a 1.463 migliaia di euro relativo a canoni non fruiti dal concessionario e già fatturati da EUR S.p.A..

In relazione agli importi di cui ai punti a), b) e c) le parti nomineranno un collegio arbitrale, ad oggi non ancora costituito, il quale sarà deputato a pronunciarsi, irritualmente e secondo equità, in merito agli importi suddetti e alla loro determinazione nei limiti della misura massima rispettivamente sopra indicata.

Stante quanto sopra e, in considerazione del fatto che, ad oggi, per le potenziali passività di cui ai punti a), b) e c), tutte peraltro direttamente riferibili alla realizzazione del Centro Congressi Italia, s'ignora, allo stato, se siano effettivamente dovute (si tratta pertanto solo di passività potenziali) e, se dovute, non è possibile quantificarne l'importo esatto (valutazioni entrambe rimesse, come detto, al Collegio Arbitrale), gli Amministratori hanno ritenuto, con il supporto delle Direzioni interne e dei consulenti esterni, di non iscrivere i valori in parola nel bilancio 2005, ne' che vi fossero i presupposti per l'accantonamento ai fondi rischi, nel pieno rispetto di quanto previsto dai Principi Contabili di riferimento nella predisposizione del bilancio di esercizio della Società.

Tali oneri, infatti, sino alla definizione dell'*an* e del *quantum debeatur* sono per natura assimilabili a mere pretese contrattuali, e, per tale motivo, non possono essere senz'altro imputati agli investimenti perché determinerebbero l'iscrizione tra le immobilizzazioni materiali di importi che potrebbero venire definiti in modo diverso, ferma la natura di onere riferibile alla costruzione del Centro Congressi Italia e quindi inscrivibili nel valore complessivo dell'opera stessa, a seguito di quanto verrà definito dal costituendo Collegio Arbitrale che si pronuncerà con decisione irrituale e secondo equità.

Tali oneri, quando definiti secondo quanto sopra descritto, risulteranno, pertanto, essere un maggior costo del costruendo Centro Congressi Italia e potranno essere portati, quindi, ad incremento dell'opera stessa cui si riferiscono.

Gli importi a credito di EUR S.p.A. verso il precedente concessionario e quelli eventualmente a debito di EUR S.p.A. verso lo stesso verranno compensati quando esattamente definiti dal collegio arbitrale sopramenzionato.

Con l'accordo raggiunto EUR S.p.A. si fa carico della prosecuzione del procedimento assumendone gli oneri ed i proventi futuri da canoni di gestione.

Il nuovo corso è stato recepito nella delibera consiliare del 20 gennaio 2006, n. 12, di modifica della 27/2001, che svincola l'esecuzione del Nuovo Centro Congressi (nuova denominazione) dalla procedura di appalto prescelta di concessione dei lavori pubblici ex art. 19 Legge. 109/94.

La nuova Convenzione avrà una durata di 90 anni e consentirà la gestione o la vendita dell'Albergo separatamente dal Nuovo Palazzo dei Congressi.

Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali e pubblici a servizio del nuovo Centro Congressi, sono state valutate possibili configurazioni alternative di localizzazione e dimensionamento rispetto alle indicazioni della delibera consiliare 130/02 e 18/05, per l'ottimizzazione dell'offerta di sosta commisurata ai costi di investimento.

Contemporaneamente alla conclusione dei lavori del collegio arbitrale per la chiusura dell'accordo consensuale per lo scioglimento del contratto di concessione, tra EUR e concessionario, è previsto l'adeguamento del progetto definitivo alle prescrizioni emerse dalla Conferenza dei Servizi e dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

EUR S.p.A., sulla base del risultato dello studio economico finanziario predisposto dall'Advisor, individuato nella Società Risorse per Roma S.p.A., con la consulenza della Rothschild S.p.A., valuterà lo strumento procedimentale più idoneo ad una rapida realizzazione e gestione dell'opera.

Sono in fine in corso di svolgimento, nel lotto e nelle aree limitrofe, gli studi e le attività propedeutiche alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi, con il supporto del Comune di Roma, attraverso l'ausilio di unità organizzativa dedicata.

I lavori per il restauro conservativo (relativo alle sole parti monumentali esterne e ad alcune opere per il consolidamento delle strutture del piano terra) del **Palazzo della Civiltà**

Italiana sono iniziati nel novembre 2003 (lavori che erano, peraltro, già stati previsti dalla Convenzione del 1999 tra Ministero per i Beni e le Attività Culturali e l'ex Ente EUR per la realizzazione del Museo dell'Audiovisivo), e sono proseguiti anche nel corso di tutto il 2005.

A seguito delle note difficoltà del Ministero per il reperimento e la gestione dei fondi, EUR S.p.A. ha deciso di riprendere in carico il Palazzo per completare il ripristino funzionale dell'edificio.

Pertanto in data 1° dicembre 2005 è stato siglato con il Ministero dei BB.AA.CC. un Accordo di modifica ed integrazione della Convenzione del 10 maggio 2001, che prevede la locazione alla Direzione dei Beni Librari del Ministero solo di alcuni spazi del Palazzo (e non dell'intero Palazzo), come previsto nella Convenzione originaria del 2001, per farne sede della Discoteca di Stato al cui interno è comunque previsto il Museo dell'Audiovisivo.

Il programma di riuso prevede che le restanti parti dell'edificio saranno destinate a sale cinema, negozi e spazi commerciali, bar e mediateca, ristorante, enoteca e mostra enologica, uffici di gestione, mostre temporanee e spazi espositivi.

La fine dei lavori di restauro conservativo, per un importo pari a 7,8 milioni di euro, originariamente prevista per il maggio 2005, si prolungherà fino a maggio 2006 se verrà approvata la variante suppletiva (pari a circa 4,5 milioni); gli oneri sono anticipati finanziariamente dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ma sono da considerarsi a tutti gli effetti a carico di EUR S.p.A., che recupererà l'investimento con la compensazione finanziaria dei canoni di locazione.

Sono stati appaltati e verranno completati i lavori di demolizione interna con l'eliminazione delle superfetazioni stratificatesi nel corso dei decenni da parte di precedenti locatari, e contemporaneamente si procederà con l'attività di progettazione relative alle sistemazioni interne ed al rifacimento degli impianti tecnologici al fine di mettere a reddito gli spazi come previsto dal programma di riuso.

Si dovrà procedere alla definizione dei lavori di competenza del Ministero che dovranno essere coordinati con quelli di EUR.

Programma urbanistico EUR – Castellaccio: dopo la firma, avvenuta nel dicembre 2003, della Convenzione Urbanistica, per disciplinare i rapporti tra il Comune di Roma e le società proprietarie dei terreni interessati dal Programma in questione e che aveva per oggetto la cessione, l'urbanizzazione e l'edificazione di un complesso di edifici con varie destinazioni d'uso (commerciale, residenziale, servizi privati), in data 9 novembre 2004 si è proceduto a firmare l'Atto di Ricomposizione dei Terreni che, con l'obiettivo di localizzare le cubature di diritto dei vari soggetti, ha visto l'attribuzione compensativa ad EUR S.p.A. di un'area fabbricabile, pari a circa 1.500 mq, dove collocare la volumetria spettante, a fronte della cessione di altre aree di proprietà aziendale per le quali è stata prevista la destinazione a parcheggio pubblico.

Riguardo queste ultime sono andate a buon fine le trattative per liberare le aree in cessione al Comune, occupate dalla Federazione YMCA. A garanzia di tale adempimento la Società, tramite la Banca Popolare di Sondrio, ha dovuto rilasciare già nel 2003, alla firma della Convenzione Urbanistica, una fideiussione a favore del Comune di Roma per circa 3,2 milioni di euro.

Si è raggiunto, a tal fine, un accordo con la società Europarco per inserire nella variante al Programma urbanistico Castellaccio la possibilità che il Comune di Roma retroceda ad EUR un terreno, originariamente previsto a parcheggio, con nuova destinazione a verde privato sul quale realizzare un nuovo complesso sportivo, per complessivi 3.337 mc, da destinare alla Federazione YMCA in cambio della liberazione delle aree attualmente occupate destinate a parcheggio.

E' stata pertanto firmata con la Federazione YMCA una lettera di intenti che regola le attività ed i reciproci obblighi per il rilascio delle aree e la realizzazione del nuovo complesso sportivo nello stesso comprensorio ove trasferire l'attività sportiva.

Per quel che riguarda la cubatura eccedente quella necessaria la realizzazione del complesso sportivo, pari a 18.643 mc, Europarco (gruppo Parnasi) ha manifestato l'interesse ad acquistare tale cubatura, offrendo € 300/mc. Dopo ulteriore trattativa, Europarco ha formalizzato un'offerta pari a € 320/mc.

La vendita della cubatura di pertinenza EUR all'interno dell'Accordo di Programma Castellaccio era già stata prevista a novembre 2004 ed inserita nel budget 2005. Trattative per la vendita furono intavolate con BNL fondi immobiliari, per la vendita della cubatura al Fondo Patrimonio Uno. Le trattative con BNL non arrivarono a conclusione per il venir meno dell'interesse della controparte. La Società ha ricercato altri soggetti interessati all'acquisto della cubatura, riscontrando l'interesse dei soli altri due soggetti proprietari di terreni all'interno dell'Accordo di Programma: la società CAMAR ed Europarco.

La prima, che possiede una quota pari ad un mero 0,78% della cubatura prevista, non ha poi formalizzato il proprio interesse. Data la limitatezza della porzione di proprietà di EUR (2,73%) rispetto al totale della cubatura dell'accordo di programma e di proprietà di Europarco, l'unico altro interlocutore seriamente interessato all'acquisto della cubatura non poteva che essere la stessa Europarco, visto anche che comunque per qualunque altro soggetto eventualmente interessato, la condizione di assoluta minoranza e pertanto debolezza nell'Accordo di Programma avrebbe impattato negativamente sulla valutazione dell'eventuale offerta. Ci si è pertanto concentrati sull'unico soggetto possibile, confortati peraltro dalla perizia di valutazione precedentemente effettuata. Ad ogni modo, tale perizia valutativa, risultava migliorativa rispetto a quella effettuata in sede di trasformazione da Ente e Società per Azioni, che già teneva conto dei diritti edificatori.

In caso di mancata vendita, la Società avrebbe dovuto compartecipare agli oneri consortili (ad es. oneri di urbanizzazione, realizzazione impianti servizi pubblici, progettazioni, prestazioni tecniche ecc.) presumibilmente per oltre un milione di euro, e di cui la Società ha già ricevuto da Europarco una prima fattura per € 81.000 per l'anno 2004. Tali oneri si andrebbero a sommare a quelli relativi al rischio di escussione della fideiussione, pari a €

3,2 milioni, per ritardi nella liberazione dei terreni da parte di YMCA e dei suoi aventi causa.

In data 23 dicembre 2005 è stata siglata la vendita - a società del gruppo Parnasi - del terreno di 1.500 mq con capacità edificatoria di 18.643 mc ad un prezzo di circa 6 milioni di euro, con la realizzazione di una plusvalenza di circa 573 mila euro.

In data 9 febbraio 2006 è stata firmata con la Federazione YMCA una scrittura privata in esito alla lettera di intenti che regola le attività ed i reciproci obblighi per il rilascio delle aree e la realizzazione del nuovo complesso sportivo nello stesso comprensorio.

Nel 2006 si prevede di realizzare, a cura di EUR S.p.A. ma a spese della Federazione YMCA, il nuovo complesso sportivo, che sarà gestito dalla Federazione stessa.

Ciò consentirà di realizzare immediatamente le opere di urbanizzazione primaria e, con la successiva liberazione dell'intera area occupata da YMCA entro il 31 dicembre 2006, si consentirà la realizzazione dei parcheggi pertinenziali e si eviterà l'escussione della fideiussione a suo tempo rilasciata da EUR S.p.A. a garanzia della liberazione dell'area in questione.

Programma di riqualificazione dell'EUR: nel corso del 2005, in esito alle previsioni contenute nel Protocollo d'intesa siglato con il Sindaco il 28 luglio 2004, è stato definito da EUR e dal Dipartimento VI del Comune di Roma il "Programma di riqualificazione dell'EUR" che prevede quattro programmi:

- Piano di valorizzazione delle aree verdi;
- Progetto unitario della Centralità locale della Laurentina;
- Piano di valorizzazione degli edifici di proprietà EUR;
- Piano della mobilità e della sosta;

Nel corso dell'iter istruttorio da parte degli uffici comunali è stato deciso di dividere il programma in due Delibere, una riguardante il Piano di Valorizzazione delle aree verdi e la Centralità Locale della Laurentina e l'altra per gli edifici e la mobilità e la sosta.

La prima delibera è in avanzato iter, la seconda è in corso di definizione in funzione delle risultanze del piano della mobilità della sosta in corso di redazione.

Il Piano di valorizzazione delle aree verdi prevede la realizzazione di 5.900 mq di nuovi servizi nei parchi ed interventi di valorizzazione e di restauro degli spazi aperti.

Il Piano è stato oggetto di una conferenza dei servizi interna da parte degli uffici comunali e poi è stato inserito nella apposita Delibera di Consiglio Comunale.

L'approvazione della Delibera in Consiglio Comunale consentirà di realizzare nei parchi le attrezzature di servizio fra le quali sono previsti anche due asili nido.

La valorizzazione degli spazi aperti è iniziata con la realizzazione di una prima terrazza galleggiante nei pressi della testata ovest del lago.

Il progetto unitario della Centralità Locale della Laurentina prevede un primo stralcio attuativo, tramite accordo di programma, per 9.189 mq con destinazione residenziale, servizi e commerciale.

Il piano di valorizzazione degli edifici prevede essenzialmente il cambio di destinazione d'uso con aumento del commerciale e dei servizi a scapito degli attuali uffici pubblici e l'aumento della superficie utile lorda (SUL) con la realizzazione di soppalchi.

Complessivamente si prevede:

- aumento delle superfici per attività commerciale per circa 11.300 mq
- aumento di SUL per circa 11.000 mq.

Il piano della mobilità e della sosta (piano di settore esteso ad un intero quadrante di Roma sud con al centro l'EUR) è lo strumento necessario per consentire le operazioni relative alla valorizzazione degli edifici in quanto consente la definizione ed il reperimento dei relativi standard.

La redazione del Piano consente di poter usufruire della riduzione della dotazione minima di standard come prescritto dalle Norme Tecniche Attuative del Nuovo Piano Regolatore di Roma.

Altre attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare della società hanno riguardato:

- il **Piano della ciclabilità in zona EUR**, predisposto su proposta ed in accordo con il Dipartimento X. La proposta è stata adottata dal Municipio XII che ha sollecitato il Dipartimento X per la realizzazione del piano stesso;
- il **Piano della pubblicità in zona EUR** proposto al Dipartimento VIII nell'ambito del Protocollo d'intenti siglato con l'Assessorato al Commercio;
- la **Convenzione sulla gestione delle aree verdi** cedute al Comune di Roma all'atto della trasformazione dell'Ente EUR in S.p.A., proposta all'Assessorato all'Ambiente del Comune.

Inoltre, è stato presentato al Comune di Roma il **Fascicolo del fabbricato** relativo agli edifici storici.

Evoluzione prevedibile della gestione per quanto riguarda il Programma di riqualificazione dell'EUR:

La delibera Comunale riguardante il Piano di valorizzazione delle aree verdi ed il Progetto unitario della Centralità Locale della Laurentina dovrà proseguire l'iter presso gli uffici comunali (Municipio, Commissioni consiliari, Consiglio Comunale).

L'approvazione della Delibera in Consiglio Comunale consentirà di realizzare nei parchi le attrezzature di servizio fra le quali sono previsti anche due asili nido e costituirà delibera di indirizzo al Sindaco per l'attuazione del progetto stralcio attuativo della Centralità Locale della Laurentina.

Sarà proseguita l'attività di valorizzazione del parco del lago con la realizzazione di una passerella sul giardino delle cascate, che consentirà il ripristino del percorso circumlacuale, ed una seconda piattaforma galleggiante sul lato nord-est del lago. All'approvazione finale

del piano in Consiglio Comunale, si procederà alla sua attuazione con un primo lotto di interventi.

Si provvederà a completare il Piano della mobilità e della sosta in modo da far proseguire l'iter della delibera riguardante il Piano di valorizzazione degli edifici

Piano della ciclabilità in zona EUR

Si proseguirà l'attività per supportare il Dipartimento X del Comune di Roma nella pianificazione dell'intervento.

Piano della pubblicità in zona EUR

Convenzione sulle aree verdi

Si proseguiranno i contatti con gli assessorati per la concretizzazione delle proposte.

Fascicolo del fabbricato

L'attività sarà rivolta all'aggiornamento dei fascicoli già presentati al comune ed alla predisposizione del fascicolo per i restanti edifici societari.

Palazzo dello Sport (ora Palalottomatica): è continuata l'attività di vigilanza del Responsabile Unico del Procedimento circa la verifica delle condizioni di manutenzione e gestione del Palazzo a termini di contratto.

In data 3 ottobre 2005 è stato sottoscritto tra EUR S.p.A. ed il Concessionario un Atto di integrazione e modifica alla Convenzione di Concessione stipulata in data 5 dicembre 2000.

EUR S.p.A., acquisisce il diritto all'utilizzo delle aree esterne del Palalottomatica per la promozione ovvero l'organizzazione ai fini pubblicitari di manifestazioni per un totale massimo di 20 giornate annue.

Con tale Atto, la Concessionaria ALL EVENTS rinuncia al contributo deliberato da EUR S.p.A. il 14 aprile 2003 per la sistemazione delle aree esterne, suppletiva ai lavori previsti dal progetto esecutivo validato, a fronte di un maggior tempo di concessione con termine prorogato dal 20 maggio 2004 al 14 settembre 2016.

In ragione del suddetto prolungamento il canone di Concessione, confermato nell'ammontare complessivo offerto in sede di gara, viene ripartito in n. 12 rate annuali di pari importo da versarsi il 14 settembre di ogni anno, con prima rata il 31 dicembre 2005, sino all'ultima rata entro il 14 settembre 2016.

E' previsto l'approntamento di un progetto di adeguamento del Palalottomatica al D.M. 6 giugno 2005 e sua circolare esplicativa n. 31 del 21 dicembre 2005, relativo alla sicurezza negli Stadi e nei complessi sportivi al chiuso. Sarà, inoltre, presa in considerazione la problematica della verifica sismica delle strutture del Palalottomatica in ordine alla nuova normativa di riclassificazione sismica del territorio nazionale con riferimento alla classe di pertinenza attribuita alla città di Roma.

- **Palazzo dell'Arte Antica:** sono continuati i lavori di ristrutturazione generale, iniziati nel mese di marzo. Entro i primi mesi del 2006 è prevista la consegna dei primi lotti ai locatari (2 destinati ad uffici ed 1 commerciale). Sono inoltre iniziati i lavori per la ristrutturazione dell'ala dell'edificio che in precedenza ospitava il liceo "Cannizzaro"; detti locali, assieme al lotto più rilevante dell'edificio principale, sono destinati alla locazione di uffici per il Comune di Roma. Tali lotti saranno ultimati e consegnati al Comune di Roma entro il 2006.
- **Palazzo dell'Arte Moderna:** il progetto redatto nei primi mesi del 2005 prevedeva per l'intero palazzo una destinazione d'uso a "uffici". La conclusione di un'importante trattativa commerciale per la locazione di una parte rilevante dell'immobile con un locatario che ne prevede la destinazione d'uso in parte a "commerciale" in parte a "ristorante" in parte a "centro estetico", ha costretto a bloccare la procedura già in corso per l'affidamento dei lavori, a rivedere la progettazione e a riattivare una nuova procedura di affidamento che si è conclusa nel mese di giugno 2005.
I lavori sono pertanto iniziati nel mese di luglio ed attualmente è in fase di ultimazione il primo lotto di uffici, per i quali è prevista la consegna ai locatari nel mese di marzo 2006.

Inoltre, è stata progettata e interamente realizzata al piano seminterrato dell'immobile una Telehouse, già locata al Comune di Roma.

Infine, sono stati eseguiti i lavori per la realizzazione di un ristorante nell'ala laterale del palazzo, già in attività.

- **Contratto "Poste":** sono stati realizzati i lavori previsti all'interno del contratto concluso con "Poste Italiane" per la locazione di parte della Telehouse al seminterrato del Palazzo dell'Arte Moderna e di parte della Telehouse al piano seminterrato del Palazzo dei Congressi in precedenza locata alla società E-Planet. In particolare si tratta del rifacimento integrale dell'impermeabilizzazione del piazzale posteriore del Palazzo dei Congressi, nonché di importanti lavori di adeguamento degli impianti delle due Telehouse alle esigenze di "Poste". Una parte sostanziale di questi lavori verrà rimborsata ad EUR dalla stessa società.
- **Progetto "TSP":** è stato attivato in data 21 giugno 2005, gestito in collaborazione con le forze dell'ordine dell'Arma dei Carabinieri. Ulteriori dettagli sono forniti nel seguito della presente relazione.
- **Palazzo degli Uffici:** sono stati ultimati i lavori di adeguamento alla legge 626 ("Sicurezza").
E' stato realizzato il progetto di adeguamento del Palazzo Uffici e del Salone delle Fontane, per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi e, con l'occasione, per l'adeguamento funzionale del Salone delle Fontane.
I relativi lavori sono iniziati a fine anno. Un primo lotto funzionale sarà ultimato entro il mese di aprile 2006; i restanti lavori saranno ultimati entro il 2006.
- **Edificio Polizia Scientifica SUD:** a seguito della locazione dell'immobile, che prevedeva la realizzazione di lavori di ristrutturazione a cura dello stesso locatario, è stato redatto e approvato il progetto degli stessi, che hanno avuto inizio nel mese di ottobre 2005.

- **Altri interventi di ristrutturazione:** sono stati ultimati i lavori in due piccoli locali ad uso uffici nel seminterrato del Palazzo degli Archivi, sono stati realizzati i lavori di ristrutturazione dell'Edificio Salba, e di una parte del piano terra del Palazzo delle Tradizioni Popolari, adibito a ristorante. In tutti e tre i casi gli immobili sono stati già consegnati ai locatari. E' stata infine eseguita la progettazione per i lavori di ristrutturazione di un locale al palazzo degli Archivi, da destinare a centro estetico, e un locale commerciale al Palazzo delle Tradizioni Popolari, per i quali si prevede l'inizio dei lavori per i primi mesi del 2006. Sono stati inoltre realizzati alcuni lavori di adeguamento del Palazzo Uffici alla 626/94.

Per quanto riguarda l'evoluzione prevedibile della gestione, e' naturalmente previsto il proseguimento di tutti gli interventi citati di ristrutturazione iniziati nel 2005.

Si procederà all'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria previsti, per i quali è in corso la progettazione.

I principali tra questi risultano essere: la ristrutturazione dei corpi bagni Edificio Polizia Scientifica Nord; la ristrutturazione ed il risanamento statico di una porzione del piano terra e del piano interrato del Palazzo delle Tradizioni Polari; l'inizio della riqualificazione della corte interna dello stesso edificio; la realizzazione di un impianto fotovoltaico progettato in collaborazione con l'ACEA nel Palazzo degli Uffici; la ristrutturazione di diversi spazi al piano terra ed al piano seminterrato del Palazzo degli Archivi e del Palazzo delle Scienze; la ristrutturazione dei locali bar e spogliatoi della Piscina delle Rose; il rifacimento a norma della centrale di pompaggio delle Cascate; la sostituzione della condotta in eternit interrata (2° lotto) nei parchi e giardini.

Inoltre è prevista la progettazione e l'inizio di altri interventi, già pianificati, tra i quali la ristrutturazione e rifunzionalizzazione del piano secondo del Palazzo degli Uffici e degli spazi del Palazzo degli Archivi in via di rilascio dal conduttore Ministero della Difesa.

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 (Fonte NOMISMA: Osservatorio sul mercato immobiliare.- III rapporto quadrimestrale):

- variazione percentuale dei prezzi degli immobili pari al 6,6% per il comparto uffici e 6,4% per il comparto negozi;
- rallentamento della congiuntura del mercato delle locazioni con flessione della domanda e delle quantità scambiate;
- rendimenti immobiliari in flessione rispetto all'anno precedente e che si attestano per il settore uffici al 5,6% a livello nazionale;
- lieve flessione, sia pure meno consistente del dato nazionale, dei rendimenti per la città di Roma, dove si registra un incremento dei valori immobiliari del settore uffici del 9,1% rispetto all'anno precedente e un loro rendimento intorno al 6,7%;

- in particolare per la zona dell'EUR abbiamo rendimenti immobiliari per il settore uffici intorno al 6,2% e per il settore negozi intorno all' 8,4%
- indicazioni circa le prospettive del comparto nel prossimo anno 2006 sono di assoluta stabilità rispetto al 2005, che ha mostrato una leggera flessione rispetto al 2004, sia dal punto di vista dei valori che degli scambi.

In questo contesto di riferimento EUR S.p.A. ha, nel corso dell'esercizio, consolidato, attraverso il perseguimento di una strategia impostata e messa in atto nel corso degli esercizi precedenti, il suo modello unico di gestore immobiliare e sviluppatore di progetti per l'intrattenimento sportivo e culturale del territorio in cui opera.

L'esercizio 2005 ha visto la società mettere in atto una imponente opera di investimento immobiliare e nello stesso tempo una significativa azione commerciale di messa a reddito degli immobili oggetto di ristrutturazione.

Il dato relativo alle superfici infatti è pari a 36.293 mq locati con destinazione uffici/ commerciale, 47.290 mq di aree esterne con destinazione impianti sportivi e assimilati. Alla chiusura dell'esercizio restano liberi 7.653 mq (contro i circa 35.000 mq al 31 dicembre 2004).

Anche nel corso dell'anno 2005 si è poi proseguita la attività di commercializzazione dei servizi di facilities agli immobili, ivi compresa la vendita del servizio di TSP, legato alla nuova installazione portata a termine nel corso dell'anno, nonché il prosieguo della attività legata alle affissioni pubblicitarie, già iniziata nel corso dell'anno 2004.

Con riferimento all'analisi della redditività delle superfici in locazione immobiliare, si registra un rendimento complessivo lordo medio nel 2005 pari al 5% in aumento di circa un punto percentuale rispetto al rendimento del 2004.

Attività di comunicazione e rapporti istituzionali

In materia di comunicazione e rapporti istituzionali, la Società si è orientata con l'obiettivo principale di valorizzare il proprio ruolo di soggetto economico-imprenditoriale, posizionato nel mercato immobiliare come un'azienda modello che svolge attività di Real Estate e parallelamente è in grado di promuovere iniziative a carattere culturale e di aggregazione sociale.

Nel 2005 la Società ha ulteriormente rafforzato i rapporti con i media (carta stampata, radio e televisioni), incrementando la già consolidata presenza e visibilità su tutti i mezzi di informazione. Il numero degli articoli stampa, che hanno interessato la Società, pubblicati sulle cronache e sulle pagine economiche delle maggiori testate nazionali e locali e sulle emittenti radiotelevisive, è più che raddoppiato rispetto al totale dell'intero anno 2004, passando da 300 a oltre 600 articoli. Questo risultato è stato ottenuto grazie ad un'intensa attività di comunicazione che non si è limitata ad essere un semplice mezzo per veicolare informazioni istituzionali, ma ha svolto un ruolo proattivo nella realizzazione di importanti progetti editoriali e nell'individuazione di argomenti di interesse per i media che hanno ben risposto aumentando l'esposizione della nostra immagine.

Con l'obiettivo di rafforzare sia la sua Corporate Image, sia la sua Brand Image, la Società si è impegnata seguendo una strategia d'azione articolata su diversi livelli (territoriale, nazionale e internazionale) verso dimensioni congeniali con la propria missione e vocazione, esternalizzando e

valorizzando capacità distintive e risorse, rendendo “visibile” ciò che è e fa per costruire il credito collettore di interessi e di consenso all’interno dell’ambiente in cui opera.

In sintesi si riportano qui di seguito le principali attività di comunicazione realizzate nel corso del 2005:

- sul piano territoriale la Società, in sinergia con gli operatori e le istituzioni del settore turistico (APT) e in considerazione della valenza storica e artistica del quartiere, caratterizzato da una forte identità culturale, attraverso il progetto “EURTOUR – itinerari culturali” ha investito nella promozione turistica dell’E42, nella valorizzazione dei suoi palazzi, permettendone una maggiore conoscenza tra gli ospiti nazionali e internazionali in arrivo a Roma (alla luce in particolare dell’accordo siglato l’8 marzo 2005 con l’Autorità portuale dei porti di Roma e del Lazio) e sostenendo la candidatura dell’area ad ospitare sedi di rappresentanza e uffici di prestigio.
- In data 23 febbraio è stato siglato il protocollo d’intesa con l’Assessorato alle Politiche del Commercio e dell’Artigianato del Comune di Roma, riguardante lo sviluppo delle attività commerciali e artigianali del quartiere, l’individuazione di aree e di forme idonee per lo svolgimento di iniziative di intrattenimento, spettacolo, svago e dei pubblici esercizi e, infine, lo studio di un progetto mirato al miglioramento dell’attività pubblicitaria nel quartiere. L’accordo ha messo in luce il ruolo della Società nel processo di recupero e rivitalizzazione del quartiere, dove è stato possibile avviare una diversa gestione commerciale delle aree esterne ed interne, favorendo interessanti ritorni economici sia per EUR S.p.A. che per gli altri operatori e soggetti coinvolti sul territorio, e parallelamente avviando una grande operazione di immagine per la Società ed il territorio nel panorama capitolino.

Sono stati inoltre promossi direttamente dalla Società numerosi eventi, tra cui spiccano per rilevanza:

- nel mese di aprile si è tenuto “E 42 – Segno e sogno del Novecento”, un evento espositivo–convegnistico organizzato in collaborazione con la Regione Lazio, incentrato sul tema storico e sulle prospettive di sviluppo e valorizzazione del quartiere secondo la prospettiva temporale “Ieri, oggi, domani”. L’iniziativa è stata promossa dalla Legge Regionale 27/2001 nella quale si evidenzia la contiguità tipologica tra le architetture dell’E42 e quelle coeve presenti nelle fondazioni laziali, nonché l’importanza di estendere gli studi relativi al patrimonio di fondazione anche alle opere dell’EUR (naturale congiunzione tra l’area pontina e la città di Roma). La mostra ha offerto al quartiere dell’EUR e ai soggetti attivi al suo interno l’occasione di guadagnare visibilità nazionale e ha rappresentato per la Società un momento di supporto alla propria crescita commerciale, nella convinzione che favorire la conoscenza del patrimonio immobiliare dell’area (attraverso le azioni stampa, la realizzazione di un catalogo e di un dvd dedicati alla mostra) agevoli la messa a reddito dello stesso, intensificando le attività economiche aziendali e rafforzando il Corporate Brand.
- Il valore e l’unicità storica, architettonica e urbanistica dell’EUR, che come ha testimoniato la mostra “E 42 – segno e sogno del Novecento” ha rappresentato un modello di sviluppo urbano vincente, è stato il punto di partenza del confronto internazionale ospitato nel mese di maggio al Salone delle Fontane. Ideato e realizzato da EUR S.p.A., il Convegno Internazionale sulla città policentrica intitolato “Le città nella città” – con l’Alto Patronato della Presidenza della Repubblica ed il Patrocinio della Presidenza del Consiglio dei Ministri, della Provincia di

Roma e del Comune di Roma e con il sostegno di patrocinatori esterni (sponsor) - ha visto riuniti all'EUR architetti, sociologi, urbanisti di fama mondiale con l'obiettivo di animare il dibattito internazionale sui processi di sviluppo della città moderna e dell'urbanizzazione. Partendo dal tema del policentrismo urbano, di cui il pentagono storico è stato riconosciuto essere modello d'eccellenza secondo le Autorità comunali, si sono confrontati sui nuovi indirizzi dell'architettura e sulla questione della gestione degli spazi urbani alcuni dei più prestigiosi esperti del settore, per ripensare la città alla luce dei nuovi indirizzi programmatici suggeriti dalla rapida modernizzazione e dal mutamento della stratificazione sociale nelle aree metropolitane. In questo scenario, rappresentando l'E 42 un caso unico di evoluzione urbana, la Società ha potuto aprire una vetrina internazionale sul suo patrimonio, in vista del soddisfacimento delle sue esigenze di crescita economica e d'immagine del marchio EUR. Ciò che è emerso con forza dal simposio internazionale è la necessità di riproporre nei prossimi scenari di sviluppo urbano della Capitale quello che gli esperti hanno definito come "sistema EUR", esempio moderno e allo stesso tempo storico di vera e propria "città nella città". Un modello che, come hanno più volte ribadito gli Assessorati preposti alla gestione urbana, si impone come schema operativo di indirizzo per i prossimi sviluppi della città. Le Autorità comunali hanno infatti dichiarato la volontà di recuperare il "sistema EUR" come modello urbano da realizzarsi anche in altre zone della città, avvalendosi delle competenze maturate da EUR S.p.A., che si pone come interlocutore privilegiato e soggetto operativo di riferimento.

- La presentazione del "Territorial Security Project" ("Progetto TSP"), sistema di sicurezza territoriale, attivo dal mese di giugno 2005 e che consentirà ad EUR di valorizzare il proprio patrimonio, riducendo i rischi di danneggiamenti e di immagine derivanti da atti criminosi, di offrire alla propria clientela tale servizio, di garantire al pubblico che frequenta le aree e gli edifici di proprietà di EUR S.p.A. un ambiente sicuro, tale da consentire e incrementare la piena e soddisfacente fruibilità dei parchi e degli edifici. Un progetto pertanto di alto valore sociale che EUR S.p.A. ha già sperimentato in occasione della Conferenza Intergovernativa tenutasi a Roma nell'ottobre 2003 e portato avanti in stretta collaborazione con i soggetti istituzionali competenti in materia di sicurezza e di privacy. Per quanto riguarda l'uso delle videocamere e la protezione dei dati personali, nel mettere a punto il piano di sicurezza territoriale la Società si è attenuta al decalogo emesso dal Garante che detta le condizioni indispensabili per la realizzazione di sistemi di videosorveglianza. Con tale progetto la Società si conferma, ancora una volta, in prima linea nella tutela non soltanto, come detto, del patrimonio storico ed architettonico del quartiere ma soprattutto nella promozione dei servizi di security al servizio delle persone e del patrimonio, senza sovrapporsi al lavoro delle forze dell'ordine ma anzi fornendo loro nuovi strumenti di sicurezza.
- In occasione dell'Estate Romana 2005 la Direzione Comunicazione e Rapporti Istituzionali ha ideato e realizzato importanti eventi legati all'intrattenimento su tutto il territorio dell'EUR, tra i quali segnaliamo i concerti di musica classica in collaborazione con la prestigiosa Accademia Filarmonica Romana per portare al Giardino degli Ulivi i concerti di "Pianoforte al chiaro di Luna" distribuiti in quattro serate, confermando il successo riscontrato nel 2004.
- In occasione della Notte Bianca 2005, la Società ha organizzato una serie di eventi in stretta collaborazione con il Comune di Roma portando all'EUR artisti e performance di livello internazionale tra cui: Le Fois de Bassin, surreale fusione di esperimenti teatrali e giochi di

luci sullo specchio d'acqua del Laghetto dell'EUR; lo spettacolo pirotecnico sulla terrazza del Palazzo della Civiltà Italiana; le acrobazie del Funambolo tra i suggestivi palazzi storici dell'EUR. Le iniziative, che hanno riscontrato un grande successo tra il pubblico, sono state anche supportate dal contributo economico di alcuni sponsor individuati dalla Direzione Comunicazione e Rapporti Istituzionali.

- E' continuata la pubblicazione dei numeri del II° anno della newsletter aziendale denominata "Eurinformazione" che ha ospitato, tra gli altri, gli editoriali di: Mariapia Garavaglia, Vicesindaco di Roma, Amedeo Schiattarella, Presidente dell'Ordine degli Architetti di Roma, Roberto Morassut, Assessore all'Urbanistica del Comune di Roma. La newsletter, che ha raggiunto una tiratura di 10.000 copie, viene distribuita a mezzo posta agli stakeholders territoriali, alle più importanti aziende di Roma e a tutte le testate giornalistiche, anche in formato elettronico. Viene inserita puntualmente sul sito internet aziendale. Gli ultimi numeri hanno ospitato spazi pubblicitari che permettono di finanziare in parte il progetto editoriale.
- Ci sono state varie iniziative editoriali che hanno visto il sostanziale contributo della Direzione Comunicazione e Rapporti Istituzionali: **"Eur, si gira"** a cura di Laura Delli Colli, edito da Lupetti; **"Roma. Il futuro è in cantiere"** di Diana Alessandrini, edito da Edilazio; **"I Segreti di Roma – Storie, luoghi e personaggi di una capitale"** di Corrado Augias, edito da Mondadori; **"Nina 2006, guida esclusiva allo shopping a Roma"** a cura di Daria Lucca, edito da Vipsania; **"Gli Atti – Simposio Internazionale Le città nella città"** a cura di Ester Antonelli, edito da Noemapress;

E' stato realizzato un restyling completo del sito internet aziendale www.romaeur.it, indispensabile strumento di comunicazione della Società, per poter informare gli utenti sulle iniziative e i progetti di EUR S.p.A. in modo più puntuale, completo ed esaustivo. E' stato siglato un accordo con l'emittente televisiva "Roma Uno", per l'inserimento di notizie e filmati video sulle attività svolte da EUR S.p.A. E' stato registrato il dominio "eurspa.it" che permette al navigatore di raggiungere più facilmente il sito della Società, digitando direttamente il nome dell'azienda, e accresce la visibilità della Corporate Image.

Altre attività

La Società ha impostato in largo anticipo le azioni volte alla redazione del Bilancio di Responsabilità Sociale per l'anno 2005 (documento che verrà ufficializzato nel corso del presente esercizio), confermando la volontà già esplicitata con l'edizione 2003 di ritornare nella sfera della responsabilità sociale dando, in tal modo, anche un forte segnale di consapevolezza e di trasparenza gestionale nei confronti di tutti gli stakeholders.

Considerazioni conclusive

L'anno 2005, si chiude con una differenza tra valore e costi della produzione (assimilabile sostanzialmente al reddito operativo), pari a **circa 7,8 milioni di euro**. Il corrispondente dato del 2004 era risultato pari a circa 7,1 milioni di euro.

L'utile netto conseguito nel 2005 è di **circa 8,1 milioni di euro**, in linea con il precedente esercizio.

Nei primi cinque anni di vita EUR S.p.A. ha pertanto realizzato **utili complessivi pari a circa 34 milioni di euro**, realizzati a fronte di un **patrimonio immobiliare**, che, si ricorda ancora una volta, è composto solo per il 30% della sua superficie da fabbricati utilizzabili commercialmente, riveste in gran parte interesse storico-artistico-architettonico e, perciò, soggetto a vincoli di varia natura, specialmente per quanto riguarda la fase autorizzativa delle diverse iniziative d'investimento.

Ciò vuol dire che un veicolo societario che operi nell'interesse pubblico della valorizzazione ed economica gestione di patrimoni di provenienza pubblica, è in grado di assolvere a tale interesse, il quale è specifica mission statutaria, con risultati economici positivi.

Questi ultimi vanno letti non solo come utile riferimento per una valutazione dei rendimenti dei patrimoni pubblici aventi simili caratteristiche, ma anche, e soprattutto, come una interessante modalità di ottimizzazione della spesa pubblica e di redistribuzione alla collettività di vantaggi socio-economici.

3. Ricerca e sviluppo

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

4. Personale

Obiettivo del 2005 è stata l'impostazione di una politica di gestione del personale e dei costi connessi orientata all'ottimizzazione, che ha visto nel primo semestre 2005 la creazione delle basi operative per il secondo semestre del corrente anno e per l'esercizio 2006.

I temi più rilevanti a questo fine sono:

1. personale (costi e n. di addetti)
2. rinnovi contrattuali
3. esodi incentivati
4. salario accessorio e distacchi

Il personale è diminuito sia in termini di costo che di numero degli addetti: infatti, nel consuntivo 2004 il costo è stato pari a complessivi **5.665** migliaia di euro (al netto degli incentivi all'esodo, che costituiscono, allo stato attuale, l'unico strumento per aumentare la flessibilità del costo del personale), mentre a dicembre 2005 è stato di complessivi **5.454** migliaia di euro (sempre al netto degli incentivi all'esodo), con una diminuzione di circa il 3,7%.

Quanto sopra deve peraltro essere analizzato alla luce del fatto che il costo per dipendente relativo al 2005 sconta anche l'aumento delle retribuzioni verificatosi con il rinnovo del CCNL dei dipendenti non dirigenti (di cui nel seguito) - scaduto a fine 2003 - sottoscritto con le Organizzazioni Sindacali in data 21 marzo 2005, con un'incidenza, nel 2005, pari a circa il 3% (l'incidenza è stata invece, nel 2004, pari al 2,10%).

Nel 2004 il numero medio dei dipendenti della Società è stato di **95,1** mentre nel 2005 è sceso a **91** con un **decremento del 4,3 %**. Il dato puntuale, invece, reca un **decremento di 6 unità** (88 al 31/12/05 contro 94 al 31/12/04).

Inoltre rispetto all'anno precedente si è verificato un aumento del 7,15% delle ore di lavoro straordinario; l'incremento è dovuto: ai numerosi cantieri aperti contemporaneamente con scadenze ravvicinate per la consegna degli edifici, all'evoluzione dei progetti di valorizzazione del Centro Congressi Italia e del Velodromo e alla intensa attività degli organi di amministrazione societari (convocazione di 23 riunioni tra Consigli d'Amministrazione e Assemblee dei Soci), e alla partecipazione del personale della Società ai corsi di formazione anche in orario extra lavorativo. Infatti nel 2005 sono stati organizzati 30 corsi per un totale di ca. 1.500 ore di formazione sia orizzontale che specialistica (la media pro-capite è di 17 ore), con un incremento del 20% degli investimenti rispetto al 2004.

Un altro fattore che ha comunque contribuito significativamente alla riduzione del costo del personale, oltre alla citata diminuzione del numero dei dipendenti, è stato l'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 tra di esse; i costi (retribuzione + oneri sociali + TFR) del personale distaccato sono sostenuti dalla società distaccante, ma rimborsati dalla società distaccataria.

EUR si è trovata nel corso del 2005 nella situazione di distaccataria per tre unità e di distaccante per cinque dipendenti, con un saldo attivo di due unità che ha generato significativi risparmi economici.

Da un punto di vista gestionale si evidenzia che dopo la sottoscrizione con le Organizzazioni Sindacali nazionali, il rinnovo quadriennale del CCNL di Federculture, applicato ai dipendenti non dirigenti (al 31/12 nel numero di 78), il 27 luglio 2005 la Società e le Rappresentanze Sindacali aziendali e territoriali, hanno siglato il nuovo accordo integrativo i cui effetti sul costo del personale decorrono dal 1° settembre 2005 per il salario accessorio (indennità) e dal 1° gennaio 2006 per il salario fisso, nella misura del 3% lordo della retribuzione integrativa.

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

Infine, sul piano dei rapporti sindacali si registra il positivo esito delle procedure ex art. 47 legge 428/90 c.c. 2112, esperite nei modi e nei tempi previsti, inerenti all'acquisizione e cessione in affitto

alla società Marco Polo S.p.A. del ramo d'azienda "EURFACILITY low-tech", i cui effetti operativi si svilupperanno a partire dal 1 gennaio 2006.

5. Commenti ai dati economici della Società

I ricavi relativi alla gestione 2005 si attestano ad euro 34.871 migliaia di euro, dato superiore all'anno precedente (28.867 migliaia di euro) per 6.004 migliaia di euro, corrispondente ad un incremento del 20,8%.

I ricavi 2005 si suddividono in due voci:

- "ricavi per attività principali" pari a 32.867 migliaia di euro;
- "altri ricavi e proventi" pari a 2.004 migliaia di euro.

Ricavi per attività principali

Il risultato, positivo nel complesso come poco sopra evidenziato, è dovuto principalmente all'azione della Società che ha bilanciato alcuni minori ricavi dell'esercizio, dovuti al rilascio di immobili per finita locazione (Ministero dell'Interno - Palazzo della Polizia Scientifica Nord) o alla riduzione delle superfici locate (E Planet - Palazzo dei Congressi) da parte di precedenti locatari, attraverso l'incremento delle seguenti voci di ricavo:

- 853 mila euro per effetto della transazione stipulata con il Ministero della Difesa (di competenza del 2005) relativa al riconoscimento della indennità di occupazione per gli immobili Palazzo Uffici e Archivio dello Stato;
- 327 mila euro per ricavi da affissioni pubblicitarie al Palazzo della Civiltà Italiana;
- 3.872 migliaia di euro relativi alla realizzazione di lavori per conto di Poste Italiane S.p.A. negli spazi attrezzati della Telehouse al Palazzo dell'Arte Antica.

Altri ricavi e proventi

Gli "altri ricavi e proventi" riguardano l'importo fatturato a seguito della chiusura della transazione con il Ministero della Difesa e relativo agli esercizi precedenti al 2005 per 2.004 migliaia di euro. Tali ricavi non erano stati contabilizzati negli esercizi precedenti in quanto, in ossequio al principio della prudenza, non era certo il loro ammontare.

Si tratta di ricavi che, a tutti gli effetti, sono da considerarsi voce caratteristica e tipica della attività aziendale dal momento che la transazione ha stabilito l'ammontare della indennità di occupazione per il periodo decorrente dalla scadenza dei precedenti contratti di locazione al 31.12.2005, data presunta di rilascio degli stessi.

I consumi di materie e servizi esterni relativi alla gestione 2005 (al netto dei relativi recuperi) sono risultati pari a 13.016 migliaia di euro, e sono aumentati, rispetto al precedente esercizio, oltre che per motivi fisiologici legati all'incremento dell'attività, anche per l'inserimento di circa 3,9 milioni di euro relativi alla realizzazione di lavori per conto di Poste Italiane S.p.A. negli spazi attrezzati della Telehouse al Palazzo dell'Arte Antica. Tali costi hanno peraltro trovato integrale copertura nella voce ricavi, come detto più sopra.