

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

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

Dati sull'occupazione

L'organico aziendale, ripartito per categoria, risulta essere il seguente:

Organico	31/12/2004	31/12/2005	Differenze	Medio
Dirigenti	11	10	-1	11
Quadri	6	6	-	6
Impiegati	77	72	-5	75
TOTALE	94	88	-6	

Il contratto nazionale di lavoro applicato rinnovato il 21 marzo 2005 è quello di Federculture (aziende dei servizi pubblici, della cultura, del turismo, dello sport e del tempo libero) integrato con l'accordo aziendale rinnovato il 27 luglio 2005.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Di seguito si evidenziano i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni in esame alla data del 31 dicembre 2005:

	Costi di impianto ed ampliamento	Costi ricerca sviluppo e pubblicità	Diritti brevetto ind. e util. opere ingegno	Concess. licenze e marchi	Avviamento	Totale
Consistenza al 31.12.04	0	463	62	15	40	579
- Costo	178	1.388	276	22	50	1.913
- F.do Ammortamento	-178	-925	-214	-7	-10	-1.333
Incr. per invest. 31/12/2005	0	298	4	2	0	304
Decrem. per ammort.	0	-309	-28	-2	-10	-350
Riclassifiche	0	0	0	0	0	0
Decrem.per dismissioni	0	0	0	0	0	0
- Costo	178	1.685	280	24	50	2.217
- F.do ammortamento	-178	-1.234	-242	-9	-20	-1.683
Consistenza al 31.12.05	0	452	38	14	30	534

Spese impianto e ampliamento

Le spese di impianto sono costituite, per la quasi totalità, dai compensi erogati per la perizia di trasformazione, pari a Euro 173 mila.

La loro assimilazione alle spese di costituzione e/o impianto, ha condotto alla inclusione delle medesime tra le immobilizzazioni in esame.

Spese ricerca sviluppo e pubblicità

L' incremento, pari a Euro 298 mila, è per la gran parte relativo al costo sostenuto per uno studio sul risparmio energetico ottenibile sugli immobili di proprietà.

Diritti di brevetto e di utilizzazione di opere dell'ingegno

Gli incrementi per Euro 4 mila sono conseguenti all'acquisizione di nuovi programmi software.

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili / Altre spese

L'incremento della voce pari ad Euro 2 mila è conseguente alla registrazione di un logo societario.

Avviamento

L'importo è conseguente all'acquisizione di un ramo aziendale per la gestione di attività high tech ed è ritenuto pienamente recuperabile a fronte dei redditi futuri generati dal medesimo.

II. Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono costituite per la gran parte dagli immobili, caratterizzanti la struttura del quartiere, già di proprietà dell'Ente.

Di seguito si evidenziano i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni in esame alla data del 31 dicembre 2005:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altri beni	Immobilizz. in corso e acconti	Totale
Consistenza al 31.12.04	671.823	8.892	1.655	14.016	696.386
- Valore capitale	680.984	12.340	2.896	14.016	710.236
- Rivalutazioni	0	0	0	0	0
- (F.do amm. ec.-tecnico)	(9.161)	(3.448)	(1.240)	0	(13.850)
- (F.do amm. anticipato)	0	0	0	0	0
Incrementi per invest.	9.657	3.602	67	2.762	16.088
Riclassifiche	0	1.629	0	(1.629)	0
- Valore capitale	0	1.629	0	(1.629)	0
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	0	0	0
- F.do amm. anticipato	0	0	0	0	0
Decrementi per amm.	(2.417)	(2.390)	(344)	0	(5.150)
Decrementi per dismissioni	(6.161)	0	(148)	(9.733)	(16.003)
- Valore capitale	(6.161)	0	(211)	(9.733)	(16.065)
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	63	0	63
- F.do amm. anticipato	0	0	0	0	0
- (Valore capitale)	684.480	17.571	2.752	5.416	710.220
- (Rivalutazioni)	0	0	0	0	0
- F.do amm. ec.-tecnico	(11.578)	(5.838)	(1.521)	0	(18.937)
- F.do amm. anticipato	0	0	0	0	0
Consistenza al 31.12.05	672.902	11.734	1.230	5.416	691.282

Per quanto concerne la voce "Terreni e fabbricati", occorre preliminarmente rammentare che, in relazione al programma urbanistico denominato "Castellaccio", la Società, a seguito di un complesso di atti ("Convenzione Urbanistica" e "Atto di ricomposizione fondiaria di terreni a seguito di lottizzazione"), aveva provveduto nel passato esercizio ad iscrivere in bilancio una nuova area acquisita in contropartita di una serie di trasferimenti di diversi lotti di terreno facenti parte dell'area denominata "M1 V.le Oceano Pacifico". Il valore dell'area acquisita risultava invariato rispetto alla preesistente valorizzazione del terreno M1 suddetto in ragione del principio di cui all'art. 2426, n. 1 del codice civile, secondo il quale la valutazione delle immobilizzazioni materiali va effettuata al "costo". Il costo sostenuto da Eur S.p.A. risultava quindi essere pari al valore del terreno M1 in quanto la nuova area era stata acquisita attraverso la cessione in contropartita del terreno M1 stesso.

Sempre nell'ambito del suddetto programma urbanistico, già commentato nella relazione sulla

gestione, la Società ha provveduto, nel 2005, a cedere il suddetto terreno acquisito nell'esercizio 2004 unitamente ad una parte dei diritti edificatori in esso contenuti. La rimanente quota dei suddetti diritti edificatori è stata completamente svalutata in ragione dell'accordo bonario raggiunto a febbraio del corrente anno con i conduttori del circolo sportivo denominato "Ymca" (esistente su un'area di proprietà dell'Eur inclusa nel programma urbanistico Castellaccio).

Sulla base dell'accordo con Ymca, infatti, Eur si è impegnata a realizzare un complesso sportivo che verrà ceduto ad un prezzo pari ai costi di realizzazione del complesso stesso. La cessione avverrà unitamente al terreno (che Eur riceverà gratuitamente dal Comune di Roma) ed ai diritti edificatori rimasti nella disponibilità di Eur.

Si è pertanto ritenuto corretto azzerare il valore dei suddetti diritti edificatori residui. L'operazione di vendita del terreno ha comunque generato una plusvalenza pari a circa 573 mila euro.

Detta operazione deve essere considerata straordinaria per la Società, che non ha come proprio "core business" quello della costruzione e rivendita di immobili. Si è pertanto ritenuto più conveniente procedere all'alienazione del terreno, compreso in un ampio piano di edificazione urbanistica.

Il valore dei terreni iscritti in bilancio si è conseguente decrementato per euro 5.393 migliaia.

Per una più approfondita descrizione della suddetta operazione si rinvia a quanto indicato nella relazione sulla gestione.

In merito alla realizzazione del progetto Centro Congressi, occorre rammentare che la società ha stipulato, in data 23 dicembre 2005, un complesso accordo transattivo (per maggiori dettagli sull'operazione si rinvia a quanto già indicato nella relazione sulla gestione) per la risoluzione del contratto di concessione del 18 giugno 2003. Il Palazzo dei Congressi è conseguentemente ritornato nella disponibilità della Società dal mese di gennaio del 2006.

Sulla base del citato accordo le parti si sono fatte reciproche concessioni, in parte rimesse alla decisione di un Collegio Arbitrale che si pronuncerà con decisione irrituale e secondo equità.

Più in particolare, a fronte delle concessioni in favore del Concessionario, Eur ha provveduto a:

- capitalizzare le spese di manutenzione straordinaria incrementative sostenute dal concessionario sul Palazzo dei Congressi – pari ad euro 877 mila;
- accantonare a conto economico un importo pari al rimborso di alcune spese generali – euro 151 mila - sostenute dal concessionario, in particolare di polizze assicurative.

Nessun accantonamento o iscrizione è stato invece effettuato a fronte degli importi indicati nell'accordo per:

- a) spese di progettazione;
- b) ulteriori spese sostenute dal concessionario;
- c) spese relative allo studio economico-finanziario del progetto.

Infatti, per tali potenziali passività, tutte peraltro direttamente riferibili alla realizzazione del Centro Congressi Italia, s'ignora, allo stato, se siano effettivamente dovute e, se dovute, non è possibile quantificarne l'importo esatto (valutazioni entrambe rimesse, come detto, al Collegio Arbitrale).

Tali oneri, infatti, sino alla pronuncia del Collegio Arbitrale sull'*an* e sul *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 iscrivibile nel valore complessivo dell'opera stessa, all'esito del lodo arbitrale.

Pertanto, tali oneri, quando definiti secondo quanto sopra descritto, risulteranno essere un maggior costo del costruendo Centro Congressi Italia e potranno essere portati ad incremento dell'opera stessa cui si riferiscono, così come già indicato precedentemente.

Inoltre, a fronte delle concessioni in favore di Eur, la società ha provveduto a:

- rilevare le sopravvenienze attive per il rimborso delle spese sostenute da Eur a fronte di lavori di manutenzione del Palazzo dei Congressi, di spese procedura gara e onorari per assistenza legale, per complessivi euro 540 mila;
- imputare tra i ricavi l'importo iscritto tra i risconti passivi – complessivamente pari ad euro 2.582 miglia – corrispondente alla fattura emessa per la cessione del diritto d'uso del Palazzo dei Congressi per un periodo di 5 anni, al netto della quota che verrà accreditata al concessionario, pari ad euro 1.463 migliaia, a seguito della risoluzione del contratto.

La società ha altresì provveduto ad imputare a conto economico tutte le spese precedentemente capitalizzate a fronte di oneri correlati al contratto con il concessionario. L'importo ammonta ad euro 1.322 migliaia, di cui euro 884 mila stornate dal valore del terreno M4. La parte residua, pari ad euro 438 mila, è stata stornata dalle immobilizzazioni in corso.

Dal valore del terreno denominato "M4 Centro Congressi", sono stati conseguentemente stornati euro 884 mila.

In ordine all'operazione di Project Financing realizzata sul Palazzo dello Sport, come già sopra accennato, si rammenta che è stato stipulato un atto di integrazione e modifica alla convenzione originaria del 5 dicembre 2000, con il quale l'Eur ha riconosciuto al Concessionario un prolungamento del periodo di gestione del Palazzo stesso fino al 14 settembre 2016 a fronte delle spese sostenute per opere aggiuntive, pari ad euro 825 mila. Dette opere sono state ritenute incrementative del valore del bene e pertanto il corrispondente importo è stato capitalizzato ed ammortizzato.

Con lo stesso accordo sono state modificate le pattuizioni originarie relative alla corresponsione di un canone integrativo da parte del Concessionario. Si rinvia a quanto indicato nel paragrafo "valore della produzione" della presente nota.

L'incremento delle immobilizzazioni materiali, tenuto conto di quanto sopra indicato, è dovuto a:

- euro 6.951 migliaia, per spese di manutenzione straordinaria sostenute sugli immobili di interesse storico;
- euro 1.004 migliaia, per spese di manutenzione straordinaria ed ulteriori oneri sostenuti sugli altri immobili;

- euro 877 migliaia, per spese di manutenzione straordinaria sul Palazzo dei Congressi;
- euro 825 migliaia, per spese sostenute per opere aggiuntive sul Palazzo dello Sport;
- euro 3.602 migliaia per impianti e attrezzature;
- euro 67 mila per altri beni;
- euro 2.762 migliaia per immobilizzazioni in corso.

In particolare, si indicano di seguito i principali investimenti effettuati:

1. terreni e fabbricati:

- a) euro 4.579 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Antica;
- b) euro 1.396 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Moderna;
- c) euro 977 mila per le spese sostenute per la ristrutturazione di altri palazzi storici (Congressi, Polizia Scientifica, Tradizioni Popolari e Archivi di Stato);
- d) euro 523 mila per le spese sostenute per la ristrutturazione dell'immobile denominato "Salba";
- e) euro 374 mila per le spese sostenute per la realizzazione di una piattaforma mobile nel Parco del Lago;
- f) euro 108 mila per altre spese ed oneri di manutenzione straordinaria su altri immobili non storici.

2. impianti e macchinari:

- a) euro 1.671 migliaia per le spese relative all'impianto TSP (progetto per la sicurezza del territorio), completato nel corso dell'anno 2005 e già iscritto tra le immobilizzazioni in corso del precedente esercizio per euro 1.581 migliaia;
- b) euro 1.800 migliaia per l'acquisto della rete in fibra ottica realizzata nel quartiere dell'Eur. Per quanto riguarda detto impianto, giova precisare che l'acquisto è stato effettuato dalla società precedentemente controllata Eurfacility S.p.a. e che il valore definitivo del bene, individuato in un intervallo compreso tra euro 1.800 migliaia ed euro 2.300 migliaia - sarà determinato da un terzo soggetto indipendente. Per la descrizione del contratto in esame si rinvia a quanto già esposto nella relazione sulla gestione;
- c) euro 1.319 migliaia per la realizzazione di due nuove Telehouse;
- d) euro 393 mila per ulteriori investimenti in impianti (elettrici, di condizionamento, ecc.).

3. altri beni:

- a) euro 67 mila per l'acquisto di macchine elettroniche e stigliature.

A seguito della cessione di una parte dei mobili e arredi si è altresì determinato un decremento netto della voce pari ad euro 148 mila.

4. immobilizzazioni in corso e acconti:

- a) euro 243 mila, per spese sostenute per la realizzazione dell'impianto di condizionamento del

Palazzo Arte Antica;

- b) euro 2.228 migliaia per la realizzazione di una Telehouse nel Palazzo dell'Arte Moderna;
- c) euro 292 mila per le spese sostenute in relazione alla progettazione e realizzazione del "Centro Congressi Italia". In merito a detta voce, si precisa che, a seguito della risoluzione consensuale della convenzione sopra descritta, si è provveduto a stornare l'importo complessivo di euro 9.733 migliaia così composto:
 - euro 437 mila quale storno di oneri capitalizzati nei precedenti esercizi (come già precedentemente indicato);
 - euro 9.296 migliaia (somme corrispondenti alle fatture in acconto emesse dal Concessionario).

III. Immobilizzazioni finanziarie

Per una più chiara comparabilità con i dati dell'esercizio precedente, sono state effettuate alcune riclassificazioni delle voci di bilancio dell'esercizio stesso.

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2005	Differenza
5.339	7.283	1.944

Partecipazioni

Descrizione	Valore 31/12/2004	Incremento	Decremento	31/12/2005
Imprese controllate	600	737	-1.337	-
Imprese collegate	0	600		600
Altre	250			250
Totali	850	1.337	-1.337	850

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

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute direttamente o indirettamente in imprese collegate ed altre imprese.

Denominazione	Città o Stato Estero	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	%	Valore
Marco Polo S.p.a.	ROMA	894	1.187	464	33	600

Nell'ambito di un processo di riorganizzazione aziendale, sono state cedute le azioni della società controllata Eufacility S.p.a., ad un prezzo pari al valore del patrimonio della stessa società alla data del 31 ottobre 2005. La cessione ha causato una minusvalenza pari ad euro 37 mila.

Il suddetto processo di riorganizzazione include le seguenti operazioni realizzate nell'esercizio 2005:

- a. acquisto di una percentuale pari al 33% del capitale sociale di Marco Polo S.p.a., società specializzata nella gestione delle *Facilities Management* per un importo pari ad euro 600 mila;

- b. cessione delle partecipazioni in Eurfacility;
- c. acquisto dalla società Eurfacility del ramo d'azienda relativo alle *Facilities Management*, per un importo pari a 1 euro;
- d. affitto del medesimo ramo d'azienda di cui sub b) alla società Marco Polo S.p.a., finalizzato all'ottimizzazione delle risorse e della gestione del settore *low tech* nel quale Eur già operava attraverso la controllata Eufacility.

Per ulteriori dettagli sulle operazioni sopra citate si rinvia a quanto indicato nella relazione sulla gestione.

In conseguenza delle suddette operazioni, il valore della partecipazione in Eurfacility è stato cancellato ed è stato iscritto il costo sostenuto per l'acquisto delle azioni della Marco Polo S.p.a..

Le altre partecipazioni iscritte per euro 250 mila sono rappresentate dalla quota del Fondo di dotazione della "Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana". La Fondazione non ha scopo di lucro ma quello di ideare e gestire attività museali, artistiche e culturali finalizzate alla riqualificazione urbana del territorio del Comune di Roma. In caso di scioglimento, il patrimonio sarà devoluto, proporzionalmente ai conferimenti da ciascuno effettuati, ai soci fondatori ed agli altri eventuali soci.

Crediti

I crediti, complessivamente pari ad euro 2.344 migliaia, sono costituiti per 2.279 migliaia dal credito Ina, pari alle somme versate per la polizza TFR stipulata con detta società in favore dei dipendenti.

L'importo residuo è costituito da depositi cauzionali.

Altri titoli

La Società ha investito 4 milioni di euro in una polizza assicurativa (Novara Vita) di capitalizzazione a premio unico.

La polizza, che ha una durata di cinque anni, prevede la possibilità di riscatto anticipato dopo un periodo di sei mesi dalla data di decorrenza del contratto.

La rivalutazione, annuale, è assicurata nella misura minima pari al 2,5% con capitalizzazione del rendimento composta.

L'importo della polizza include gli interessi garantiti maturati alla data del 31 dicembre 2005.

L'investimento è stato effettuato per migliorare il rendimento finanziario della gestione di tesoreria.

C) Attivo circolante

II. Crediti

Per una più chiara comparabilità con i dati dell'esercizio precedente, sono state effettuate alcune

riclassificazioni delle voci di bilancio dell'esercizio stesso.

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2005	Differenza
21.346	40.138	18.792

I crediti sono rappresentati al loro valore nominale, rettificato in base al prudente apprezzamento mediante un fondo svalutazione inizialmente appostato in sede di perizia e successivamente movimentato in relazione alla costante analisi delle singole posizioni creditorie e del loro grado di esigibilità nonché del rischio generico di inesigibilità.

Il fondo è passato da euro 2.036 migliaia ad euro 1.277 migliaia, con un decremento netto pari a euro 759 mila.

L'utilizzo del fondo è conseguente per la gran parte al suddetto lavoro di analisi e quindi al riesame di tutte le posizioni creditorie della società. La riduzione del rischio di solvibilità dei clienti al 31 dicembre 2005 ha consentito una ragionevole e prudente riduzione del fondo stesso.

Nella tabella che segue vengono evidenziati i movimenti del fondo svalutazione crediti:

Saldo al 31/12/2004	2.036
Decrementi	- 759
Saldo al 31/12/2005	1.277

A fronte dei crediti per gli interessi di mora maturati ai sensi del D. Lgs. 231/02, si è ritenuto di non modificare il fondo di svalutazione costituito per lo stesso importo nei precedenti esercizi.

Il saldo dei crediti è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	26.698			26.698
Crediti tributari	516	1.293		1.809
Crediti verso altri	11.631			11.631
Totali	38.845	1.293		40.138

I crediti verso i clienti attengono all'attività istituzionale della Società.

I crediti al 31/12/2005 sono così costituiti:

	Saldo al 31/12/04	Saldo al 31/12/05	Differenza
Crediti documentati da fatture	16.764	22.907	6.143
Crediti per fatture da emettere	52	5.067	5.015
Rettifica crediti per n/c da emettere	-219	0	219
Fondo svalutazione crediti	-2.036	-1.276	760
Fondo svalutaz. Cred.int.mora	-	-	-
Crediti verso imprese controllate	1.165	-	-1.165
Crediti tributari	1.987	1.809	-178
Verso altri	3.632	11.631	7.999
Totali	21.345	40.138	18.793

I crediti per fatture emesse e da emettere si riferiscono principalmente alle locazioni di immobili. L'incremento rispetto al precedente esercizio è dovuto al credito (pari a euro 6.562 migliaia) per la

cessione dell'area edificabile nell'ambito del programma urbanistico "Castellaccio" già commentato in precedenza.

I crediti tributari, tra i quali, ai fini di una migliore comparabilità dei dati, è stato riclassificato anche per il precedente esercizio il credito iva, sono così costituiti:

	Saldo al 31/12/04	Saldo al 31/12/05	Differenza
Crediti vs l'Erario per riten. subite	79	56	-23
Crediti verso l'Erario per ires	1.535	1.097	-438
Crediti verso l'Erario per irap	234	244	10
Erario c iva	139	412	273
Totali	1.987	1.809	-178

Il credito Ires si è incrementato di un importo pari alle ritenute applicate sugli interessi attivi bancari maturati nel precedente esercizio (euro 79 mila) e decrementato per la compensazione, nei limiti normativamente fissati (euro 516 mila), con altri tributi e/o contributi. La gran parte del credito proviene dall'Ente Eur.

I crediti verso altri al 31/12/05 sono così suddivisi:

	Saldo al 31/12/04	Saldo al 31/12/05	Differenza
Inail per acconti	4	32	28
Anticipi a fornitori	46	380	334
Invim 1991	1.948	682	-1.266
Invim 1991 interessi	1.408	527	-881
Cred.concessionario per risol.	-	9.836	9.836
Altri	226	174	-52
Totali	3.632	11.631	7.999

Nella voce Altri crediti sono stati iscritti, fra gli importi più significativi:

- il credito per l'Invim straordinaria 1991, parzialmente rimborsato nel corso dell'esercizio 2005 per un importo di euro 1.266 migliaia. Il credito residuo ammonta ad euro 682 mila per quota capitale, e ad euro 527 mila per quota interessi;
- il credito verso il Concessionario a seguito della risoluzione consensuale della convenzione per la realizzazione del Centro Congressi, pari ad euro 9.836 migliaia. L'importo sarà compensato con il corrispondente debito da determinarsi dopo che il collegio arbitrale avrà espresso la sua valutazione, così come ampiamente descritto nella relazione sulla gestione cui si rinvia.

IV. Disponibilità liquide

Per una più chiara comparabilità con i dati dell'esercizio precedente, sono state effettuate alcune riclassificazioni delle voci di bilancio dell'esercizio stesso.

	Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2005	Differenza
	17.287	5.188	-12.099

Le disponibilità sono così suddivise:

Descrizione	Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2005	Differenza
Depositi bancari e postali	17.275	5.175	-12.100
Libretti	12	10	-2
Denaro/altri valori in cassa		3	3
Totali	17.287	5.188	-12.099

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. Il decremento rispetto al precedente esercizio è dovuto all'investimento in una polizza assicurativa per 4 milioni di euro, alla distribuzioni di dividendi per 5 milioni di euro ed all'assorbimento di liquidità derivante dall'ordinaria attività societaria.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2005	Differenza
575	89	-486

Non sussistono, al 31/12/2005, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.
Per la gran parte si riferiscono a costi sostenuti per servizi non di competenza dell'esercizio.

Passività**A) Patrimonio netto**

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2005	Differenza
672.102	675.177	3.075

Descrizione	31/12/2004	Incrementi	Decrementi	31/12/2005
Capitale	645.248			645.248
Riserva legale	885	412		1.297
Altre riserve	1.329			1.329
Riserva straordinaria	16.396	2.831		19.227
Utile (perdita) dell'esercizio	8.244	8.076	8.244	8.076
Totali	672.102	11.319	8.244	675.177

In allegato si evidenziano i singoli movimenti intervenuti nelle voci del patrimonio netto.

Il capitale sociale è così composto:

Azioni	Numero	Valore nominale
Ordinarie	6.452.480	100 euro
Privilegiate		
Di risparmio		
Quote		
Totale	6.452.480	

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

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

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per copert. perdite	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per altre ragioni
Capitale	645.248	B			

Riserva legale	1.297	A, B	
Altre riserve	1.329	A, B, C	
Riserva straordinaria	19.227	A, B, C	
Utili (perdite) portati a nuovo	8.076	A, B, C	-5.000
Totale	675.177		-5.000

Quota non distribuibile

Residua quota distribuibile

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

Si precisa che nel patrimonio netto esistono solo riserve formate con somme che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile della società. Infatti, con riferimento specifico alle altre riserve per complessivi Euro 1.329 migliaia ("riserva di trasformazione" per Euro 916 mila e "riserva Laurentina" per Euro 413 mila), si ribadisce quanto già espresso nel precedente bilancio e cioè che esse derivano dall'aggiustamento di alcune poste periziate al 31 dicembre 1999 dall'apposita Commissione di esperti sino al 14 marzo 2001. Trattasi pertanto di riserve costituenti parte integrante del patrimonio di "trasformazione" che, per il principio della neutralità fiscale dell'operazione stessa, non possono essere considerate in ogni caso tassabili.

La riserva legale e quella straordinaria di Euro, rispettivamente, 1.297 migliaia e 19.227 migliaia, sono state formate con gli utili degli esercizi passati che l'Assemblea dei Soci ha destinato ad incremento del patrimonio sociale. Nel corso del precedente esercizio l'assemblea dei soci ha deliberato la distribuzione di utili per euro 5.000 migliaia.

I movimenti delle riserve sono evidenziati nell'apposito prospetto delle variazioni del patrimonio netto (allegato).

B) Fondi per rischi e oneri

I fondi sono stati stanziati nei precedenti esercizi anche per ragioni conseguenti lo stato del contenzioso dal quale potrebbero scaturire potenziali passività a carico della Società per questioni attinenti la gestione dell'ex Ente, passività le cui probabilità di verificarsi tendono progressivamente ad esaurirsi con il passare del tempo.

La sua movimentazione è la seguente:

Saldo al 31/12/2004	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2005
1.365	1.723	1.885	1.203

L'incremento del fondo rischi ("Altri"), è conseguente ai seguenti accantonamenti:

- euro 1.350 migliaia per spese di manutenzione ciclica (vedi avanti tra gli accantonamenti per il commento);
- euro 345 mila per contenzioso del lavoro;
- euro 28 mila per fondo T.F.M. amministratori.

Il decremento è così composto:

- euro 1.798 migliaia (da "Fondo per altri" accantonamenti) per utilizzo del fondo spese manutenzioni cicliche;
- euro 87 mila (da "Fondo per altri" accantonamenti) per erogazioni relative a transazioni effettuate nell'esercizio 2005 ed il cui accantonamento era già stato effettuato in precedenti esercizi.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2005	Differenza
2.170	2.056	-114

La variazione è così costituita:

Saldo iniziale	2.170
Incremento per accantonamento dell'esercizio	265
Acconti pagati nel 2004	-52
TFR Previdai 2004	-40
Decremento per utilizzo dell'esercizio	-287
Totale	2.056

Il TFR accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2005 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti ai dipendenti.

D) Debiti

Per una più chiara comparabilità con i dati dell'esercizio precedente, sono state effettuate alcune riclassificazioni delle voci di bilancio dell'esercizio stesso. In particolare, i debiti tributari precedentemente inclusi tra gli altri debiti, sono stati opportunamente riclassificati nella voce specifica.

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2005	Differenza
27.754	30.730	2.976

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche	5.242	3.016		8.258
Acconti	1			1
Debiti verso fornitori	16.285			16.285
Debiti tributari	2.039			2.039
Debiti verso istituti di previdenza	516			516
Altri debiti	3.467	164		3.631
Totali	27.550	3.180		30.730

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2005 esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

Il debito oltre i dodici mesi verso le banche è costituito dal mutuo chirografario contratto con la Banca di Roma per la ristrutturazione del palazzo dell'Arte Antica.

L'ulteriore mutuo chirografario utilizzato per il finanziamento erogato nei precedenti esercizi alla società Eurfacility, incluso tra i debiti oltre i dodici mesi nel bilancio del precedente esercizio, è stato riclassificato tra i debiti a breve in seguito alla cessione delle partecipazioni della controllata. Detto finanziamento, infatti, è stato erogato con riferimento specifico alle necessità finanziarie della

controllata Eurfacility e prevede l'obbligo di mantenimento della destinazione originaria per l'intera durata.

Con la cessione della partecipazione, la destinazione di scopo del mutuo è stata pertanto abbandonata e la scadenza del debito non può essere più considerata oltre i dodici mesi.

Tra i conti d'ordine è stato iscritto l'impegno per l'ipoteca correlata al mutuo Ina.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento.

Nei "Debiti tributari" sono inclusi:

- euro 1.877 migliaia per l'Iva "differita" che, a norma dell'art. 6 DPR n. 633/72, si rende dovuta all'atto del pagamento della fattura da parte del cliente quando, come nella fattispecie, fa parte della P.A.;
- euro 162 mila per ritenute operate su compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi.

Si elencano di seguito le principali voci costituenti gli "Altri debiti":

- Euro 716 mila per competenze dovute a dipendenti per ferie e per quattordicesima mensilità nonché per il premio di produttività maturato al 31 dicembre 2005;
- Euro 2.491 migliaia per il debito scaturente dalla risoluzione del contratto di concessione relativo al Centro Congressi già illustrato precedentemente. Detto debito, dopo la valutazione delle altre poste dell'accordo da parte del collegio arbitrale, sarà compensato con il corrispondente credito iscritto nell'attivo.

Gli altri debiti oltre i dodici mesi sono rappresentati dai depositi cauzionali incassati dalla Società negli anni precedenti.

Non esistono altri impegni della Società oltre quelli risultanti dallo Stato Patrimoniale.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2005	Differenza
38.121	35.347	-2.774

Rappresentano le partite di collegamento tra gli esercizi, conteggiate col criterio della competenza temporale. Non sussistono, al 31/12/2005, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni. Il decremento è generato principalmente dallo storno del risconto correlato alla cessione del diritto d'uso del Palazzo dei Congressi. L'importo, pari ad euro 2.582 migliaia ed incluso tra i ricavi dell'esercizio, è avvenuto a seguito della risoluzione consensuale dell'accordo ampiamente commentato già in precedenza.

Il saldo è composto per la gran parte dalle seguenti voci:

- contributo in conto capitale (pari a euro 24.488 migliaia) erogato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, Ufficio per Roma Capitale e Grandi Eventi, nell'ambito degli interventi finanziati ai sensi del D.L. 23/10/96, n. 551, recante "Misure urgenti per il Giubileo del 2001", a fronte degli investimenti realizzati per il Centro Congressi. Il

contributo è iscritto tra i risconti in attesa che il Centro Congressi venga realizzato. Al termine del completamento dell'opera, il contributo andrà a diminuire il costo dell'opera stessa per l'Eur Spa da assoggettare ad ammortamento;

- risconto del ricavo derivante dalla cessione del diritto d'uso del Palazzo dello Sport per il periodo previsto nel contratto (euro 9.211 migliaia);
- affitti attivi di competenza dell'esercizio 2006 (euro 1.648 migliaia).

Conti d'ordine

L'ipoteca a favore dell'Ina a fronte di un precedente mutuo contratto dall'Ente Eur ammonta ad euro 11.930 migliaia.

Un ulteriore importo di euro 3.167 migliaia è stato iscritto a seguito della fidejussione rilasciata dalla Banca Popolare di Sondrio in favore del Comune di Roma a fronte dell'accordo urbanistico afferente l'area Castellaccio-Parco Volusia. In ragione dell'attuale stato dell'accordo, si ritiene che a breve termine la fidejussione suddetta dovrebbe essere svincolata.

L'importo di euro 71 mila è relativo ai canoni di leasing in scadenza per i contratti in essere.

Non esistono altri impegni della Società oltre quelli risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Conto economico

A) Valore della produzione

	Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2005	Differenza
	29.116	37.214	8.098
Descrizione	31/12/2004	31/12/2005	Differenza
Ricavi vendite e prestazioni	26.407	32.867	6.460
Altri ricavi e proventi	2.709	4.347	1.638
Totale	29.116	37.214	8.098

Il saldo dei componenti positivi di reddito è composto dai seguenti dettagli:

Ricavi attività tipica	
FITTO FABBRICATI	25.565
FORNITURE	3.872
PROVENTI EROGAZIONE ACQUA	184
PROVENTI EVENTI CINEMATOGRAFICI	232
DIRITTI CONCESSIONE PALASPORT	860
RICAVI TRANSAZIONE CCI	1.119
RICAVI DA RINEGOZIAZIONE CANONI	2.004
FACILITIES	360
CONTRIBUTI IN C/ESERCIZIO	234
SERVIZI PUBBLICITARI	327
SERVIZI TECNOLOGICI	924
ALTRI	1.533
Totale	37.214

In merito ai proventi derivanti dalla cessione del diritto d'uso del Palazzo dello Sport, si precisa che, a seguito dell'accordo con cui il periodo di concessione è stato prolungato fino al 14 settembre 2016 e di cui già si è detto, sono state modificate anche le condizioni relative alla maturazione e pagamento del canone aggiuntivo. Detto canone è stato infatti suddiviso in rate annuali costanti e non crescenti come nell'originaria formulazione.

Inoltre, a seguito della capitalizzazione dell'ulteriore importo pari ad euro 825 mila per i lavori straordinari effettuati dal Concessionario, è stato iscritto un corrispondente ricavo, successivamente riscontato ed imputato nell'esercizio in ragione della sua competenza temporale.

B) Costi della produzione

	31/12/2004 21.976	31/12/2005 29.454	Differenza 7.478
Descrizione	31/12/2004	31/12/2005	Differenza
Materie prime, sussidiarie e merci	88	4.161	4.073
Servizi	7.756	8.822	1.066
Godimento di beni di terzi	256	431	175
Salari e stipendi	4.380	4.284	-96
Oneri sociali	1.155	1.112	-43
Trattamento di fine rapporto	273	265	-8
Altri costi del personale	161	876	715
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	381	350	-31
Ammortamento immobilizzazioni materiali	4.229	5.150	921
Variazione rimanenze merci	61	0	-61
Accantonamento rischi	110	345	235
Altri accantonamenti	1.200	1.350	150
Oneri diversi di gestione	1.926	2.308	382
Totali	21.976	29.454	7.478

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e costi per servizi

I costi per materie prime e sussidiarie sono rappresentati da oneri sostenuti per “personalizzazioni” degli immobili richieste dai clienti ed ai medesimi riaddebitati nonchè da spese per materiale di cancelleria e di consumo.

Si precisa che l'incremento è dovuto in particolare alle spese sostenute, pari a circa 3,9 milioni di euro, per la realizzazione di lavori per conto di clienti negli spazi attrezzati della Telehouse al Palazzo dell'Arte Antica. Tali costi hanno peraltro trovato integrale copertura nella voce ricavi, come già indicato nella relazione sulla gestione.

Per quanto concerne i costi per servizi, si elenca di seguito il dettaglio.

Descrizione	31/12/2004	31/12/2005	Differenza
Utenze idriche	30	30	-
Utenze elettriche	315	383	68
Utenze telefoniche	110	131	21
Utenze gas	41	57	16
Vigilanza	229	419	190
Pulizie	94	191	97
Facchinaggi	143	189	46
Servizi audiovisivi	6	9	3
Servizi facilities	467	247	-220
Servizi stampa		97	97
Servizi sanitari	17	6	-11
Rifiuti	60	60	-
Ticket rest.	71	75	4
Personale distaccato	131	205	74
Viaggi e trasferte	57	47	-10
Consulenze tecnico/legali	1.344	1.481	137
Co.pro. e oneri sociali		170	170
Formazione	20	52	32
Revisione e certificazione	31	37	6