

SENATO DELLA REPUBBLICA

XVIII LEGISLATURA

Doc. XV
n. 201

RELAZIONE DELLA CORTE DEI CONTI

AL PARLAMENTO

**sulla gestione finanziaria degli Enti sottoposti a controllo
in applicazione della legge 21 marzo 1958, n. 259**

EUR Spa

(Esercizio 2017)

Comunicata alla Presidenza il 26 luglio 2019



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

DETERMINAZIONE E RELAZIONE
SUL RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO
SULLA GESTIONE FINANZIARIA
DI EUR S.P.A.

2017

Relatore: Consigliere Salvatore Pilato

Ha collaborato
per l'istruttoria e l'elaborazione dei dati:
dott.ssa Eleonora Rubino



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

nell'adunanza del 18 luglio 2019;

visto l'art. 100, secondo comma, della Costituzione;

visto il testo unico delle leggi sulla Corte dei conti approvato con regio decreto 12 luglio 1934, n. 1214;

viste le leggi 21 marzo 1958, n. 259 e 14 gennaio 1994, n. 20;

visto il decreto del Presidente della Repubblica in data 11 marzo 1961, con il quale l'Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma (EUR) è stato sottoposto al controllo della Corte dei conti;

visto il d.lgs. 17 agosto 1999, n. 304, nonché il decreto del Ministro del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica in data 15 marzo 2000 di trasformazione dell'Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma in società per azioni con la denominazione di "EUR S.p.a.";

visto il bilancio di esercizio di EUR S.p.a. al 31 dicembre 2017, nonché le annesse relazioni del Consiglio di amministrazione, del Collegio sindacale, trasmessi alla Corte in adempimento dell'art. 4 della citata l. n. 259 del 1958;

esaminati gli atti;

udito il relatore Consigliere Salvatore Pilato e, sulla sua proposta, discussa e deliberata la relazione con la quale la Corte, in base agli atti ed agli elementi acquisiti, riferisce alle Presidenze delle due Camere del Parlamento il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'Ente per l'esercizio 2017;

ritenuto che, assolto così ogni adempimento di legge, si possano, a norma dell'art. 7 della citata l. n. 259 del 1958, comunicare alle dette Presidenze, il bilancio di esercizio - corredato delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione - e la relazione come innanzi deliberata, che alla presente si unisce quale parte integrante;



CORTE DEI CONTI

P. Q. M.

comunica, a norma dell'art. 7 della l. n. 259 del 1958, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio di esercizio 2017 - corredato delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione - dell'EUR S.p.a., l'unita relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria della società stessa.

ESTENSORE

Salvatore Pilato

PRESIDENTE

Enrica Laterza

Depositata in segreteria il 26 luglio 2019

INDICE

PREMESSA	1
1. ORDINAMENTO, ORGANI ED ORGANIZZAZIONE	2
1.1 Ordinamento	2
1.2 Organi.....	3
1.2.1 Compensi	3
1.3 Organizzazione.....	5
1.3.1 Risorse umane della capogruppo e delle società controllate.....	6
1.4 Il conferimento di incarichi esterni	8
2. PARTECIPATE.....	9
3. ATTIVITÀ E GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE.....	13
3.1 La realizzazione del Nuovo Centro Congressi (NCC - c.d. Nuvola).....	13
3.2 La realizzazione dell'Acquario	14
3.3 La gestione di Luneur	15
3.4 E-Prix di Roma 2018. L'organizzazione del Gran Premio di Formula E.....	15
3.5 Hotel la "Lama" annesso al Roma Convention Center	16
3.6 La redditività della gestione immobiliare.....	17
4. RISULTATI DI BILANCIO	18
4.1 Lo Stato patrimoniale della capogruppo e consolidato	18
4.2 Il Patrimonio netto della capogruppo e consolidato	28
4.3 Il rendiconto finanziario della capogruppo e consolidato	29
4.4 Il Conto economico della capogruppo e consolidato	33
4.5 Gli strumenti finanziari derivati e ricorso alla procedura di concordato preventivo	39
5. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	40

INDICE DELLE TABELLE

Tabella n. 1 - Compensi annui lordi agli organi societari (triennio 2015-2017)	4
Tabella n. 2 - Organico della capogruppo	6
Tabella n. 3 - Organico della capogruppo e società controllate	6
Tabella n. 4 - Costo del personale della capogruppo.....	7
Tabella n. 5 - Incidenza del costo del personale sui costi di produzione della capogruppo	7
Tabella n. 6 - Costo per il personale della capogruppo e società controllate	7
Tabella n. 7 - Incidenza del costo del personale sui costi di produzione del Gruppo	8
Tabella n. 8 - Costo per consulenze	8
Tabella n. 9 - Partecipazioni a fine esercizio 2017	11
Tabella n. 10 - Rapporti della capogruppo con parti correlate a fine esercizio 2017	11
Tabella n. 11 - Investimento complessivo del Roma Center	14
Tabella n. 12 - Stato patrimoniale della capogruppo	19
Tabella n. 13 - Crediti della capogruppo	23
Tabella n. 14 - Debiti della capogruppo.....	25
Tabella n. 15 - Stato patrimoniale consolidato.....	26
Tabella n. 16 - Patrimonio netto capogruppo	28
Tabella n. 17 - Patrimonio netto Gruppo.....	29
Tabella n. 18 - Rendiconto finanziario della capogruppo	31
Tabella n. 19 - Rendiconto finanziario consolidato	32
Tabella n. 20 - Conto economico della capogruppo.....	34
Tabella n. 21 - Tavola di analisi dei risultati reddituali della capogruppo	35
Tabella n. 22 - Conto economico consolidato.....	37
Tabella n. 23 - Tavola di analisi dei risultati reddituali consolidati	38

PREMESSA

Con la presente relazione la Corte dei conti riferisce al Parlamento, ai sensi dell'art. 7 della l. 21 marzo 1958, n. 259, sul risultato del controllo eseguito, con le modalità di cui all'art. 12 della stessa legge, sulla gestione finanziaria di EUR S.p.a. (già Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma) per l'esercizio 2017, nonché sugli eventi di maggior rilievo verificatisi fino alla data corrente.

La precedente relazione della Corte, relativa all'esercizio finanziario 2016, è stata deliberata da questa Sezione con determinazione 18 settembre 2018, n. 89 ed è pubblicata in Atti Parlamentari, XVIII legislatura, Doc. XV, n. 68.

1. ORDINAMENTO, ORGANI ED ORGANIZZAZIONE

1.1 Ordinamento

EUR S.p.a. (di seguito denominata “Eur” oppure anche “la Società”) è un ente costituito in forma societaria, per effetto della trasformazione dell’Ente autonomo esposizione universale di Roma in società per azioni, disposta, a norma dell’articolo 11 della legge 15 marzo 1997 n. 59, dal decreto legislativo 17 agosto 1999 n. 304 (artt.1-3). In conformità alle disposizioni normative citate, l’oggetto sociale descritto nello statuto (art. 4) prevede la gestione, la valorizzazione e la massimizzazione reddituale del complesso dei beni di cui la Società è titolare, nel rispetto del particolare valore storico ed artistico dei singoli beni. Nell’ambito di tali attività è compresa l’utilizzazione dei beni immobili per la promozione ovvero per l’organizzazione di iniziative nel campo congressuale espositivo, artistico, sportivo e ricreativo, ivi inclusi i servizi connessi a dette attività (art. 3 d.lgs. n. 304 del 1999 cit.). All’atto della costituzione di EUR S.p.a., il capitale sociale è stato attribuito per legge nella misura del dieci per cento al comune di Roma e per la restante quota del novanta per cento al Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica (oggi Ministero dell’economia e delle finanze - MEF), che esercita i diritti dell’azionista secondo le direttive del Presidente del Consiglio dei ministri (art. 2 d.lgs. 304 del 1999 cit.).

La Società non è inclusa nell’elenco delle Amministrazioni pubbliche per il conto economico consolidato, predisposto dall’ISTAT ai sensi dell’art. 1, c. 3, della l. 31 dicembre 2009, n. 196. E’ assoggettata alle disposizioni introdotte dal d.lgs. 19 agosto 2016, n. 175, recante il “*Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica*”(TUSP), le quali prescrivono per le società a controllo pubblico un regime giuridico particolare per l’organizzazione e la gestione sociale, anche con riferimento alla adozione di programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale (art. 6 TUSP cit. “*Principi fondamentali sull’organizzazione e sulla gestione delle società a controllo pubblico*”).

Peraltro, per effetto del combinato disposto degli art. 4, 26, c. 2 ed allegato A del TUSP, EUR S.p.a. è stata espressamente esclusa dall’applicazione delle limitazioni normative apposte alle finalità perseguibili mediante l’acquisizione e la gestione di partecipazioni pubbliche.

L’Ente è assoggettato alla disciplina di prevenzione della corruzione contemplata dalla legge 6 novembre 2012 n.190, la quale comprende tutte le società a partecipazione e/o a controllo

pubblico, ed è altresì vincolato all'adozione del modello organizzativo di controllo previsto dal d.lgs. 8 giugno 2001 n. 231.

EUR S.p.a. è la capogruppo delle società: Roma Convention Group S.p.a., Eur Tel S.r.l., Acquadrome S.r.l. e Marco Polo S.p.a. in liquidazione (v. par. 2).

1.2 Organi

In conformità alle disposizioni di legge ed alle previsioni statutarie, gli organi d'amministrazione di EUR S.p.a. sono: il Presidente, l'Amministratore delegato, il Consiglio di amministrazione, costituito dal Presidente, dall'Amministratore delegato e da tre consiglieri, il Collegio sindacale, costituito dal Presidente, da due sindaci effettivi e da due sindaci supplenti, e l'Organismo di Vigilanza, costituito dal Presidente e da due componenti.

Nella data del 28 agosto 2015 l'Assemblea dei soci ha nominato per il triennio 2015-2017, il Presidente, l'Amministratore delegato, ed i nuovi componenti del Consiglio di amministrazione, prevedendo la decorrenza della carica dallo stesso 28 agosto 2015 fino all'approvazione da parte della medesima Assemblea del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017, e provvedendo contestualmente alla determinazione dei relativi compensi.

Inoltre, la stessa Assemblea ha provveduto anche alla nomina del Presidente e dei componenti del Collegio sindacale e alla determinazione dei relativi compensi.

Il rinnovo degli organi sociali per il triennio 2018-2020 è sopravvenuto con la deliberazione dell'Assemblea dei soci approvata il 16 ottobre 2018.

Con deliberazione del 10 gennaio 2017 Eur S.p.a. ha provveduto ad adottare le modifiche necessarie all'adeguamento dello statuto sociale alle nuove disposizioni del d.lgs. 19 agosto 2016, n. 175 (art. 11 TUSP, in vigore dal 23 settembre 2016), con il recepimento del *format* indicato dal Mef, azionista di maggioranza, per le società controllate.

1.2.1 Compensi

Nell'esercizio 2017 al Presidente, all'Amministratore delegato, ai componenti del Consiglio di amministrazione, al Presidente e ai componenti del Collegio sindacale sono stati corrisposti compensi sulla base di una relazione proposta dal Comitato di remunerazione ed approvata dal Consiglio di amministrazione.

I compensi deliberati per gli Amministratori ed i Sindaci sono indicati nella seguente tabella.

Tabella n. 1 - Compensi annui lordi agli organi societari (triennio 2015-2017)

	Compenso dell'organo	Compenso del singolo membro	Indennità di carica per incarichi specifici	Totale generale dell'organo
Presidente	33.000		57.000	90.000
Amministratore delegato	16.000		192.000	208.000
Consiglieri Cda	48.000	16.000		48.000
Totale compenso Cda				346.000
Presidente Collegio sindacale	22.000			22.000
Componente effettivo Collegio sindacale	32.000	16.000		32.000
Totale compenso Collegio sindacale				54.000
Altri organi				31.200

Nel 2017 il compenso complessivo effettivamente erogato a favore dei componenti degli organi è stato pari a 418.499,77 euro, a fronte di un compenso complessivo agli stessi spettante pari ad euro 431.200.

Il Consiglio di amministrazione è stato rinnovato per il triennio 2018-2020 con verbale del 16 ottobre 2018, che ha confermato senza alcuna variazione i compensi del precedente mandato (triennio 2015-2018).

Con decorrenza dal 12 ottobre 2015 e fino al 31 ottobre 2016, all'interno del Consiglio di amministrazione ha operato il Comitato per la remunerazione.

Con deliberazione del Consiglio di amministrazione del 13 novembre 2017 i compensi dell'Organismo di vigilanza sono stati rideterminati nella misura di euro 20.000 per il Presidente, e di euro 15.000 per ciascuno dei componenti, a fronte dei compensi in precedenza fissati rispettivamente nella misura di euro 10.000 per il Presidente e di 6.000 euro per ciascuno degli altri due componenti.

Con delibera del 12 marzo 2018, il Consiglio di amministrazione ha attribuito all'Organismo di Vigilanza della Società le funzioni dell'Organismo Indipendente di Valutazione (OIV) previste per le società controllate da pubbliche amministrazioni (determinazione ANAC n. 1134/2017).

Il controllo ai sensi dell'art. 2403 del Codice civile è stato esercitato dal Collegio sindacale, al quale è stato corrisposto un compenso complessivo di 54.000 euro (22.000 euro per il Presidente e 16.000 euro ciascuno per i due componenti).

I compensi riportati nella voce "Altri organi" si riferiscono al Comitato per le remunerazioni (cessato in data 31 ottobre 2016) per euro 9.200 ed all'Organismo di Vigilanza per euro 22.000.

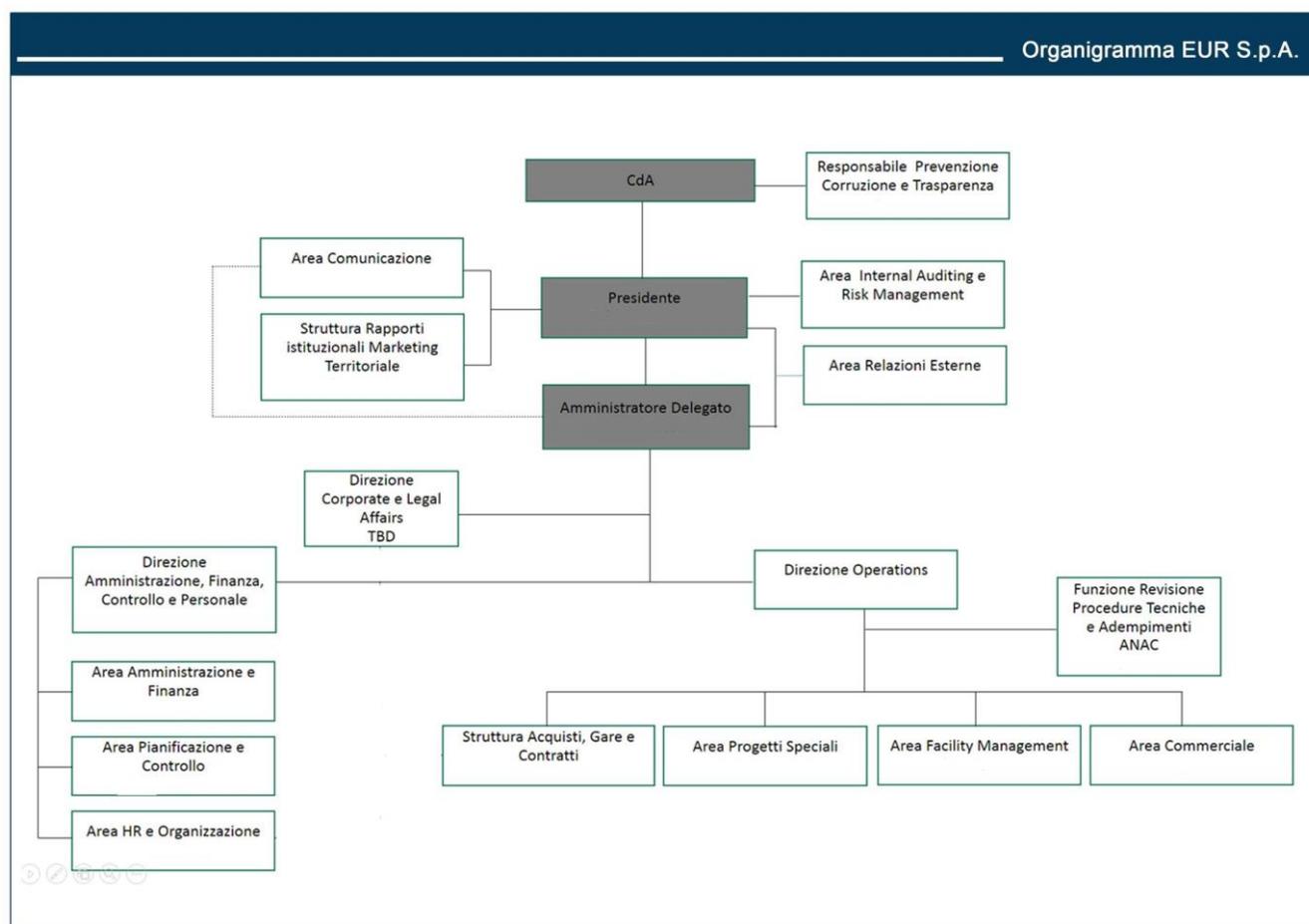
Il controllo contabile è stato esercitato, ai sensi dell'art. 2409-bis del Codice civile e dell'art. 24 dello statuto, da una società di revisione il cui compenso è pari ad euro 60.000 annui.

1.3 Organizzazione

EUR S.p.a. presenta un organigramma che prevede varie Direzioni e strutture operative. A riporto del Presidente è prevista una Direzione *Internal Auditing e Risk Management*. A suo supporto operano un'Area Comunicazione e una Struttura Rapporti Istituzionali e *Marketing Territoriale*, alla quale è preposto un dirigente.

Alle dirette dipendenze dell'Amministratore delegato operano, poi, tre Direzioni, cui sono preposti altrettanti dirigenti, e precisamente:

- la Direzione amministrazione, finanza, controllo e Personale;
- la Direzione *Corporate e Legal Affairs*;
- la Direzione *Operations*.



1.3.1 Risorse umane della capogruppo e delle società controllate

Il personale in servizio al 31 dicembre 2017 presso la capogruppo EUR S.p.a. è rappresentato nella tabella che segue ed è confrontato con le unità presenti al 31 dicembre 2016 distinte per categorie. Il numero dei dipendenti di EUR S.p.a. al 31 dicembre 2017 è di 107 unità contro le 109 unità al 31 dicembre 2016.

Tabella n. 2 - Organico della capogruppo

	31.12.2015	Var. 2015/2014	31.12.2016	Var. 2016/2015	31.12.2017	Var. 2017/2016
Dirigenti	9	0	5	-4	5	0
Quadri	14	-1	15	1	20	+5
Impiegati	92	-1	86	-6	79	-7
Operai	3	0	3	0	3	0
TOTALE	118	-2	109	-9	107	-2

Nella tabella n. 3 è rappresentato l'organico del Gruppo relativo al 31 dicembre 2017, ripartito per categoria. Il numero dei dipendenti del Gruppo EUR al 31 dicembre 2017 è pari a 128 unità rispetto alle 127 unità al 31 dicembre 2016, per l'assunzione, nel mese di dicembre 2017 con contratto a tempo determinato, di una figura professionale per la Struttura Acquisti, Gare e Contratti. Con decorrenza dal 1° gennaio 2017, la Capogruppo ha distaccato presso la controllata Roma Convention Group, 10 risorse, di cui 3 distaccate al 100 per cento e le altre 7 distaccate al 50 per cento, dedicate alla fase di avvio tecnico-gestionale del Roma *Convention Center* "La Nuvola".

Il numero medio dei dipendenti del Gruppo EUR nel 2017 è pari a 126,2 unità contro le 130,1 unità al 31 dicembre 2016.

Tabella n. 3 - Organico della capogruppo e società controllate

	31.12.2015	Var. 2015/2014	31.12.2016	Var. 2016/2015	31.12.2017	Var. 2017/2016
Dirigenti	11	-1	6	-5	6	0
Quadri	18	-1	20	2	25	+5
Impiegati	102	-3	98	-4	94	-4
Operai	3	0	3	0	3	0
TOTALE	134	-5	127	-7	128	+1

Il costo del personale di EUR S.p.a. è aumentato da 8.323 mgli di euro nel 2016, a 8.391 mgli di euro nel 2017 (+0,82 per cento).

Tabella n. 4 - Costo del personale della capogruppo

	2016	2017	var. % 2017/2016
Stipendi e salari	5.940	5.500	-7,41
Oneri previdenziali ed assistenziali	1.807	1.799	-0,44
Trattamento di fine rapporto	195	24	-87,69
Trattamento di quiescenza e simile	228	344	50,88
Altri costi	221	166	-24,89
Oneri (proventi) per il personale non ricorrenti	-68	558	920,59
TOTALE COSTO PER IL PERSONALE	8.323	8.391	0,82

L'incidenza del costo del personale sui costi della produzione della capogruppo è rappresentata nella tabella di seguito riportata.

Tabella n. 5 - Incidenza del costo del personale sui costi di produzione della capogruppo

	2016	2017	var. % 2017/2016
Costi del personale	8.322.854	8.391.264	0,82
Costi della produzione	24.350.184	24.403.466	0,22
Incidenza %	34,18	34,39	

Nel 2017 l'incidenza del costo del personale sui costi della produzione, rispetto al 2016, è lievemente aumentata passando da 34,18 per cento al 34,39 per cento.

Le voci di costo per il personale del Gruppo sono indicate nella tabella n. 6 che segue.

Tabella n. 6 - Costo per il personale della capogruppo e società controllate

	2016	2017	var. % 2017/2016
Stipendi e salari	6.668	6.559	-1,63
Oneri previdenziali ed assistenziali	2.051	2.131	3,90
Trattamento di fine rapporto	236	241	2,12
Trattamento di quiescenza e simile	228	185	-18,86
Altri costi	241	191	-20,75
Oneri (proventi) non ricorrenti	-67	557	931,34
TOTALE COSTO PER IL PERSONALE	9.357	9.864	5,42

Nel consolidato il costo del personale, pari nel 2017 a 9.864 mgl di euro, ha subito un incremento, rispetto al 2016 (9.357 mgl di euro), pari al 5,42 per cento, a seguito della movimentazione della forza lavoro non solo per l'aumento di unità, ma anche per il riconoscimento di alcune promozioni e percorsi di carriera registrati nel 2017, che la Capogruppo, nel mese di dicembre 2017, ha provveduto ad assegnare.

Tabella n. 7 - Incidenza del costo del personale sui costi di produzione del Gruppo

	2016	2017	(mgl) var. % 2017/2016
Costi del personale	9.357	9.864	5,42
Costi della produzione	31.354	29.669	-5,37
Incidenza %	29,84	33,25	

Nel 2017 l'incidenza del costo del personale sui costi della produzione, rispetto al 2016, è in lieve aumento passando da 29,84 per cento al 33,25 per cento.

Per ciò che attiene le Società controllate, il costo del personale di ROMA CONVENTION GROUP S.p.a. al 31 dicembre 2017 è stato pari a complessivi 1.138 mgl di euro contro gli 803 mgl di euro dell'esercizio 2016. Tale incremento riflette l'entrata di tre dipendenti a decorrere dal mese di maggio 2017. Infatti, in corrispondenza dell'incremento progressivo del fatturato dei ricavi di gestione della Nuvola, il numero dei dipendenti della Società al 31 dicembre 2017 è passato a 15 unità, rispetto al 31 dicembre 2016 chiuso con 12 unità.

Il costo del personale di EUR TEL S.r.l. al 31 dicembre 2017 è stato pari a complessivi 334 mgl di euro contro i 230 mgl di euro dell'esercizio 2016. L'incremento rilevato nei costi del personale risulta coerente con l'inserimento di un co.co.pro tra i costi del personale e con la trasformazione, a decorrere dal 22 settembre 2016, del contratto di somministrazione di lavoro di due dipendenti a tempo indeterminato. Il numero dei dipendenti della Società alla data del 31 dicembre 2017 è di 6 unità e risulta, pertanto, invariato rispetto al 31 dicembre 2016.

La controllata AQUADROME S.r.l. al 31 dicembre 2017 non dispone di personale dipendente.

1.4 Il conferimento di incarichi esterni

La riduzione dei costi delle consulenze e degli incarichi esterni affidati dalla Società nell'anno 2017 rispetto agli anni precedenti, indica il risparmio di spesa nella misura del 58,7 per cento. Gli incarichi professionali sono regolarmente inseriti tra i dati pubblicati nell'amministrazione trasparente.

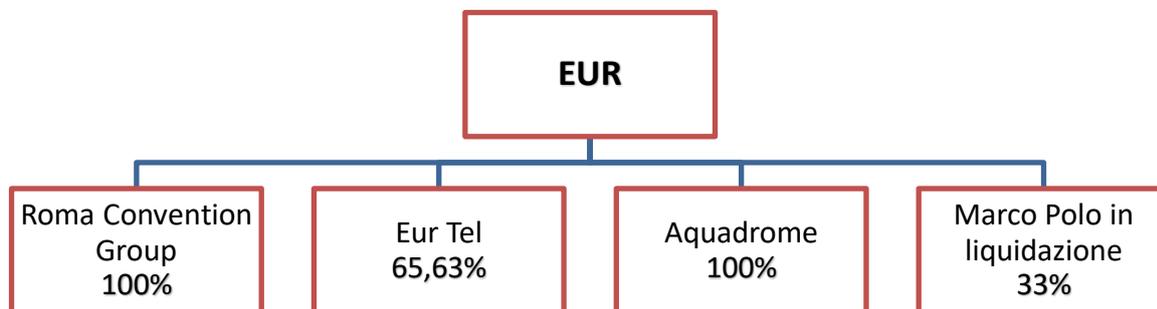
Nella tabella che segue sono riportati i costi per le consulenze conferite nel corso del 2017.

Tabella n. 8 - Costo per consulenze

	2016	2017	Variazioni assolute	Var. % 2017/2016
Consulenza legale e notarile	243.467,72	143.317,36	-100.150,36	-41,1
Consulenza fiscale e tributarie	172.855,91	19.397,45	-153.458,46	-88,8
Consulenze informatiche	11.836,46	45,18	-11.791,28	-99,6
Consulenze tecniche	43.589,76	14.477,83	-29.111,93	-66,8
Altre consulenze	389.871,95	178.191,81	-211.680,14	-54,3
TOTALE Consulenze	861.621,80	355.429,63	-506.192,17	-58,7

2. PARTECIPATE

Il gruppo delle società di EUR S.p.a. è composto secondo il seguente prospetto grafico.



ROMA CONVENTION GROUP S.p.a. (partecipata al 100 per cento del capitale sociale) è stata costituita in data 9 marzo 2010 con la denominazione di EUR Congressi Roma S.r.l. La società ha per oggetto la gestione di sistemi congressuali e, più in particolare, l'attività di progettazione, organizzazione, promozione e gestione di congressi ed eventi, anche fieristici, nonché la prestazione di servizi complementari ed accessori e di supporto alle attività stesse. Ha avviato la propria operatività a decorrere dal 17 giugno 2010. Nel settembre 2012 è stata trasformata in Società per Azioni a seguito dell'aumento di capitale per euro 648.000, sottoscritto da Fiera Roma S.r.l. (divenuta socio al 50 per cento) ed ha assunto la denominazione di *Roma Convention Group S.p.a.*

In data 15 aprile 2014 EUR S.p.a. ha acquistato il 50 per cento delle quote di partecipazione detenute dalla Fiera di Roma S.r.l. al prezzo di 162 mila euro, ed è diventata la proprietaria dell'intero pacchetto azionario.

Al 31 dicembre 2017 la Società ha conseguito un utile di esercizio di 421 mgli di euro. Sulla base di tale risultato economico positivo e degli utili conseguiti dal 2013 al 2016, gli amministratori hanno ritenuto, per prudente apprezzamento, di non svalutare il valore di carico per le perdite pregresse in quanto non rappresentano una perdita durevole della partecipazione stessa.

EUR TEL S.r.l. (partecipata al 65,63 per cento del capitale sociale), è stata costituita in data 12 gennaio 2010. La controllata opera nel campo delle telecomunicazioni e ha per oggetto principalmente la progettazione, lo sviluppo, la realizzazione, la gestione, la commercializzazione, l'installazione di attività e servizi telematici (con i relativi impianti), di *software*, di sistemi informatici, elettronici e di telecomunicazione, nonché di soluzioni di

Information Technology (IT) e di *Information CoMmunication Technology (ICT)*. Al 31 dicembre 2017 la società presenta un utile di esercizio pari a 51 mgl di euro.

AQUADROME S.r.l. (partecipata al 100 per cento del capitale sociale), creata per l'operazione di valorizzazione dell'area dell'ex Velodromo Olimpico, al 31 dicembre 2016 risultava ancora non operativa a causa dell'omessa definizione del nuovo assetto urbanistico della predetta area. Al 31 dicembre 2017 la società presenta una perdita di esercizio pari a 241 mgl di euro. In data 17 ottobre 2017, il Consiglio di amministrazione della controllante EUR S.p.a. e l'Amministratore Unico di Aquadrome S.r.l. hanno deliberato l'approvazione del progetto di fusione per incorporazione di Aquadrome S.r.l. (società incorporata) in EUR S.p.a. (società incorporante). Tale decisione è stata dettata dalla necessità di razionalizzare la struttura del Gruppo in considerazione degli obblighi derivanti dalle previsioni normative del d.lgs. 175/2016. Il progetto di fusione è stato depositato da entrambe le società presso il Registro delle Imprese di Roma in data 26 ottobre 2017 ai fini della decorrenza dei termini di cui all'articolo 2501 - *ter* del Codice civile.

MARCO POLO S.p.a., ora MARCO POLO S.r.l. in liquidazione, è partecipata al 33 per cento del capitale sociale. La società svolgeva servizi di *Facility Management*. Come già indicato nella relazione relativa all'esercizio 2013, la società, con delibera del Consiglio di amministrazione del 13 febbraio 2013 è stata posta in liquidazione ai sensi dell'articolo 2484, n. 6, del codice civile. Nel bilancio di EUR S.p.a. chiuso al 31 dicembre 2017, come nei precedenti esercizi, la partecipazione nella società Marco Polo risulta interamente svalutata.

Al 31 dicembre 2017 la società presenta un utile di esercizio pari a 280 mgl di euro ed un patrimonio netto negativo di 13,829 mln di euro.

Le altre partecipazioni risultano costituite per euro 15 mgl, dalla quota di partecipazione detenuta dalla controllante nel Consorzio Roma Wireless e per euro 3 mila, dalla quota di partecipazione acquisita da EUR S.p.a. nella Banca di Credito Cooperativa come previsto dal contratto di mutuo stipulato nel corso dell'esercizio 2014, successivamente rinegoziato nell'ambito di una operazione di ristrutturazione del debito.

Tabella n. 9 - Partecipazioni a fine esercizio 2017

	Patrimonio netto	Capitale Sociale	Riserve da sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Utili (Perdite) precedenti	Utile (Perdita)	%	(mgl) Valore di carico
Imprese collegate								
Marco Polo S.r.l. in liquidazione	(13.829)	10				280	33	0
Imprese controllate								
Roma Convention Group S.p.a.	1.473	1.296	-	10.563	(255)	421	100	1.332
Eur Tel S.r.l.	2.152	1.924	-	25	152	51	65,63	1.262
Aquadrome S.r.l.	40.206	500	43.031	-	(3.084)	(241)	100	53.623
Altre imprese								
Consorzio Roma Wireless								15
Banca di Credito Cooperativo								3
Totale partecipazioni								56.235

Parti correlate

EUR S.p.a. ha in corso rapporti di locazione attiva con Roma Capitale, azionista della Società, nonché con le partecipate Roma Convention Group S.p.A. ed EUR TEL S.r.l.; inoltre fornisce servizi di vario genere alle controllate Aquadrome S.r.l. e Roma Convention Group S.p.a.

I rapporti finanziari con il MEF, azionista di maggioranza, sono costituiti dal debito per quota capitale e per quota interessi maturati a fronte dell'anticipazione di liquidità erogata nel 2015 in favore di EUR S.p.a. ai sensi dell'art. 1, commi 332 e 333 della L. 27 dicembre 2013 n. 147.

Tabella n. 10 - Rapporti della capogruppo con parti correlate a fine esercizio 2017

	Crediti	Debiti	Ricavi	Costi
Ministero Economia e Finanze	-	32.068	-	290
Roma Capitale	6.843	-	5.367	-
Marco Polo S.r.l. in liquidazione	1.274	-	-	-
Aquadrome S.r.l.	9.286	-	10	-
EUR TEL S.r.l.	170	643	242	290
Roma Convention Group S.p.A.	2.731	383	1.598	206

Riguardo ai rapporti con Roma Capitale, azionista di minoranza, i crediti ed i ricavi si riferiscono ai canoni di locazione, al corrispettivo per servizi resi ed ai rimborsi spese.

I crediti nei confronti della società Marco Polo S.r.l. in liquidazione, sono stati interamente svalutati già nei precedenti esercizi, mentre i crediti verso Aquadrome S.r.l. si riferiscono: per

euro 2.640 mgl al riaddebito, effettuato in esercizi precedenti, di costi per la demolizione dell'ex Velodromo Olimpico (referto es. fin. 2016); per euro 4.835 mgl a finanziamenti infruttiferi correnti erogati alla controllata nei precedenti esercizi per far fronte agli impegni finanziari da quest'ultima assunti nei confronti di MPS Capital Services (MPSCS) nonché per finanziare la gestione ordinaria; per euro 1.549 mgl all'accollo da parte di EUR, effettuato in esecuzione dell'Accordo di Ristrutturazione, del finanziamento residuo in capo ad Aquadrome nei confronti di MPSCS; per euro 262 mila al riaddebito di oneri di bonifica, potatura e decespugliamento, vigilanza sostenuti da EUR anche in esercizi precedenti, nonché al riversamento dei compensi degli organi sociali.

I crediti ed i relativi ricavi verso EUR TEL S.r.l., si riferiscono al riaddebito da parte di EUR di costi di gestione e affitti passivi nonché al riversamento dei compensi degli organi sociali di nomina EUR, mentre i debiti ed i relativi oneri verso EUR TEL S.r.l., si riferiscono a servizi forniti per connettività, affitto fibra ottica e servizi di *Telehouse/Data Center* e noleggio di apparecchiature per ufficio ed altri costi minori.

Infine, i crediti ed i relativi ricavi verso Roma Convention Group Sp.a. si riferiscono, principalmente, al riaddebito del personale comandato, al riversamento dei compensi degli organi sociali, al canone di affitto del Palazzo dei Congressi gestito dalla controllata, al corrispettivo per l'utilizzo temporaneo per le giornate di evento del *Roma Convention Center*, al corrispettivo maturato per il contratto di servizio relativo all'assistenza legale, gestionale, amministrativa e contabile fornita dalla Capogruppo, al riaddebito dei costi sostenuti per la gestione del *Roma Convention Center* (utenze, manutenzioni, vigilanza etc.), relativi alle sole giornate di evento/occupazione; invece, i debiti verso *Roma Convention Group* si riferiscono principalmente a riaddebiti effettuati dalla controllata, nei precedenti esercizi per i costi di manutenzione del Palazzo dei Congressi, nonché per i costi da fatture ricevute per eventi realizzati dalla stessa EUR.

3. ATTIVITÀ E GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Con riferimento alle attività e ai fatti di gestione finalizzati alla valorizzazione del patrimonio immobiliare e ai connessi investimenti, si evidenziano per l'esercizio 2017 le principali vicende di rilevante importanza economico-finanziaria, alcune delle quali sono suscettive di incidere sui risultati dei successivi esercizi di bilancio, in considerazione soprattutto dell'evoluzione dei rapporti controversi, talvolta già collegati a giudizi in corso di svolgimento.

3.1 La realizzazione del Nuovo Centro Congressi (NCC - c.d. Nuvola)

EUR S.p.a. è il soggetto realizzatore dell'opera "Nuovo Centro Congressi", mediante proprie risorse finanziarie e stanziamenti di cofinanziamento pubblico concessi a valere sulla legge per Roma Capitale.

Sulla realizzazione del Roma *Convention Center* "La Nuvola", il cofinanziamento di Roma Capitale concorre nei seguenti importi:

- il primo cofinanziamento, per complessivi euro 61,9 milioni, il cui trasferimento avvenne direttamente dal Ministero delle Infrastrutture ad EUR S.p.a., è stato corrisposto per un importo complessivo pari a euro 58,7 milioni. Sono pertanto ancora da corrispondere euro 3,2 milioni, la cui maturazione avverrà tra il momento del completamento dei lavori e l'emissione del certificato di collaudo;
- il secondo cofinanziamento, per complessivi euro 60 milioni, il cui trasferimento avvenne da Roma Capitale, previa richiesta dello stesso Ministero delle Infrastrutture, è stato corrisposto per un totale di euro 57 milioni; rimane, pertanto, un residuo da erogare di euro 3 milioni, la cui maturazione avverrà tra il momento del completamento dei lavori e l'emissione del certificato di collaudo;
- la richiesta relativa al terzo cofinanziamento, pari a euro 20 milioni, fu approvata dalla commissione per Roma Capitale presso il ministero delle Infrastrutture in data 17 marzo 2010. Al momento sono stati erogati euro 19 milioni e, pertanto, rimane un residuo da erogare di euro 1 milione, la cui maturazione avverrà tra il momento di completamento dei lavori e l'emissione del certificato di collaudo.

L'opera è stata inaugurata in data 26 ottobre 2016. Il valore dell'investimento (IVA esclusa) per la realizzazione del Roma *Convention Center* e dell'annesso Albergo è riepilogato nella tabella che segue:

Tabella n. 11 - Investimento complessivo del Roma Center

	<i>(valori in ml)</i>
	Investimento complessivo
Lavori e oneri della sicurezza	238,9
Opere Complementari	5,9
Spese Tecniche (da marzo 2007)	28,8
Oneri concessori	9,5
Accordo Bonario (2010)	19,8
Costi interni capitalizzati (personale, oneri finanziari, assicurazioni etc.)	37,0
Spese Tecniche (fino a marzo 2017)	13,1
Totale investimento	353,0

Sussiste un complesso contenzioso tra la stazione appaltante Eur S.p.a. e l'impresa esecutrice dei lavori, Condotte d'Acqua Spa, che - tra i fatti ed i comportamenti contrattuali più rilevanti - comprende le riserve iscritte in contabilità per oltre 235 milioni di euro, l'applicazione delle penali da ritardo, la richiesta di riconoscimento di ulteriori 59 milioni di euro sulla contabilità dei lavori e l'imputazione della responsabilità per l'errata esecuzione di parte dell'opera su sedime comunale con i connessi oneri sanzionatori e di ripristino per la conformità urbanistica ed edilizia.

In relazione a tale articolato contenzioso, il quale è stato solo in parte risolto dal Tribunale civile di Roma con la sentenza di condanna di EUR al pagamento di circa 30 milioni (sentenza n. 1535/2019), la Società ha avviato e partecipa tuttora a trattative negoziali finalizzate alla definizione transattiva di tutti i profili del contezioso, tra i quali confluisce la contabilizzazione delle penali da ritardo addebitate a Condotte S.p.a. per circa 22 milioni di euro.

3.2 La realizzazione dell'Acquario

Fra le altre opere in corso di realizzazione merita menzione l'Acquario di Roma, costruito sotto il laghetto artificiale dell'EUR. La struttura, realizzata con un investimento del valore di circa 60 milioni di euro, è dotata di 30 grandi vasche di *Sea Life*, riempite con oltre 1 milione di litri d'acqua. Le vasche ospiteranno, a regime, circa 5.000 esemplari appartenenti ad oltre 100 specie acquatiche provenienti da tutti i mari.

Sul completamento dell'importante opera gravano i ritardi, in prevalenza ascrivibili alle difficoltà finanziarie della concessionaria *Mare Nostrum*, con la quale EUR SpA ha in corso trattative negoziali mirate a definire i profili contenziosi con soluzioni che siano idonee a garantire il definitivo completamento dei lavori.

In data 10 marzo 2015, il Tribunale civile di Roma ha omologato l'accordo di ristrutturazione dei debiti della società concessionaria, *Mare Nostrum Romae*, i quali afferiscono per il 66,6 per cento alla realizzazione della grande opera, Acquario di Roma.

In data 8 febbraio 2017, EUR S.p.a. ha depositato un ricorso per accertamento tecnico preventivo *ex artt. 696-696 bis c.p.c.* finalizzato a verificare lo stato dei luoghi, nonché la qualità e la condizione dei beni, degli impianti e delle attrezzature, a tutela del credito da quantificare per il ritardo e l'inesatta esecuzione delle obbligazioni assunte dalla società concessionaria, con la quale ha stipulato nella data del 3 agosto 2017 un atto integrativo per il completamento dei lavori necessari entro il termine ultimo del 30 giugno 2019.

3.3 La gestione di Luneur

Dall'inizio degli anni '60 l'Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma ha affidato la gestione di una vasta area di sua proprietà alla Lu.P.P.Ro. S.r.l. (di seguito *Luneur*) per la realizzazione e la gestione di un *luna park* permanente.

Anche sulla gestione del luna park insiste un contenzioso di rilevante valore economico con la società *Luneur Park SpA* la quale è debitrice di canoni di locazione e di gestione per oltre 2 milioni di euro. Per il recupero di tali importi EUR SpA ha avviato iniziative giudiziarie sulle quali si innestano trattative di conciliazione della lite, finalizzate a non interrompere la gestione del parco e la fruizione da parte della collettività dei residenti.

3.4 E-Prix di Roma 2018. L'organizzazione del Gran Premio di Formula E

In data 19 aprile 2013, la Fédération Internationale de l'Automobile "FIA" ha sottoscritto un contratto con la Società Formula E Holdings, Ltd ("FEH") avente ad oggetto la promozione, l'organizzazione, lo sfruttamento e la gestione del campionato FIA per monoposto alimentate ad energia elettrica sponsorizzato in tutto il mondo sotto il nome commerciale di "FIA Formula E Championship" (di seguito "Formula E"). FEO è una società controllata da FEH, scelta da quest'ultima per occuparsi della valorizzazione, gestione e organizzazione della Formula E.

Con nota prot. n. RA/71425 in data 2 novembre 2016, il Sindaco di Roma Capitale ha accolto con favore l'ipotesi progettuale presentata dalla FIA, inerente alla possibilità di far svolgere nel periodo aprile-maggio 2018 presso il territorio di Roma Capitale ed in particolare nel territorio del IX Municipio, una tappa della Formula E con l'utilizzo esclusivo di veicoli sportivi elettrici. Con deliberazione n. 116 del 9 giugno 2017 la Giunta Capitolina ha approvato l'inserimento della città di Roma nel circuito internazionale del Campionato Mondiale di Formula E, organizzato dal FEO, per lo svolgimento della manifestazione per l'anno 2018. EUR ha aderito al supporto dell'iniziativa, in qualità di sponsor della gara del campionato di Formula E che si è tenuta presso il territorio di Roma Capitale nell'aprile del 2018, nonché a supportare le ulteriori gare del campionato di Formula E per il 2019 ed il 2020. In data 4 ottobre 2016, le parti hanno sottoscritto un accordo di fattibilità relativo all'evento e successivamente, è stato realizzato a cura di FEO e a spese di EUR uno studio di fattibilità dell'evento all'esito del quale è emersa la possibilità di realizzazione dello stesso.

La prima edizione dell'*E-Prix* di Roma, si è tenuta il 14 aprile 2018 e la seconda edizione il 13 aprile 2019.

3.5 Hotel la "Lama" annesso al Roma Convention Center

L'accordo di ristrutturazione del debito omologato dal Tribunale civile in data 2 ottobre 2015 prevedeva la vendita dell'*hotel* annesso al Roma *Convention Center*, al fine di reperire le risorse economiche necessarie al risanamento del bilancio di EUR S.p.a.

A seguito della pubblicazione dell'avviso per le manifestazioni d'interesse, con scadenza al 3 ottobre 2016, poi prorogata rispettivamente al 30 aprile 2017 ed al 12 dicembre 2017, la vendita della "Lama" è stata aggiudicata in favore della Società Icarus S.p.a al prezzo di euro 50.600.000. L'atto di compravendita è stato sottoscritto tra le parti in data 17 gennaio 2018, sotto condizione sospensiva - non ancora avverata- collegata alla risoluzione delle questioni relative alla traslazione della Nuvola, alla monetizzazione dei parcheggi pubblici non realizzati ed al prolungamento dei termini per la realizzazione del parcheggio di Piazzale Sturzo.

3.6 La redditività della gestione immobiliare

Il patrimonio immobiliare di EUR S.p.a., costituito da edifici di prestigio, è pari a circa 182.430 mq. e registra il rendimento complessivo loro medio del 4,6 per cento in linea con i valori dell'esercizio precedente (4,8 per cento).

4. RISULTATI DI BILANCIO

Il bilancio di esercizio 2017 ed il bilancio consolidato¹ sono stati approvati dall'Assemblea ordinaria degli azionisti in data 9 agosto 2018. In conformità al dettato dell'art. 2429, c. 2, del Codice civile. I bilanci sono stati, comunicati al Collegio sindacale, che ha riferito all'Assemblea sui risultati dell'esercizio sociale e sull'attività svolta nell'adempimento dei propri doveri.

La società di revisione, che ha svolto le funzioni di revisione legale dei conti attestando la propria indipendenza, ha rassegnato all'Assemblea la relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato, ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2017 è stato redatto in conformità delle norme del codice civile e tenendo conto dei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC). Risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto di variazione del patrimonio netto, dalla nota integrativa e dal rendiconto finanziario. La relazione sulla gestione, di cui all'art. 2428 c.c., è stata predisposta dall'organo di amministrazione.

La nota integrativa è stata predisposta anche in adempimento dell'obbligo richiesto dal Registro delle Imprese gestito dalle Camere di commercio in esecuzione dell'art. 5, c. 4, del d.p.c.m. n. 304 del 10 dicembre 2008.

EUR S.p.a. ha chiuso l'esercizio 2017 con un utile pari a 2.634 mgl di euro (3.067 mgl di euro nel 2016), mentre il bilancio consolidato chiude con un utile pari a 2.843 mgl di euro (2.929 mgl di euro nel 2016). L'Assemblea ha deliberato di destinare l'utile d'esercizio conseguito dalla capogruppo nella misura del 5 per cento, pari a 131,6 mgl di euro, a riserva legale, e per 2.502 mgl di euro al nuovo esercizio.

Ai fini del deposito presso il Registro delle imprese del bilancio d'esercizio 2017 e della relativa documentazione, nella medesima Assemblea, è stata conferita delega al Presidente anche per la pubblicazione intervenuta sulla Gazzetta ufficiale n. 294 del 19 dicembre 2014.

4.1 Lo Stato patrimoniale della capogruppo e consolidato

Con riferimento alle problematiche finanziarie relative alla capogruppo EUR S.p.a., la medesima Società ha sottoscritto il 23 giugno 2015 l'accordo di ristrutturazione del debito con

¹ Il bilancio consolidato 2016 include, oltre al bilancio della capogruppo, EUR S.p.a., quello delle controllate EUR Congressi Roma S.r.l., EUR Tel S.r.l.. Il criterio di consolidamento seguito è stato per tutte le società quello integrale ex art. 26 del d.lgs. n. 127/91.

il sistema bancario ed il successivo 25 giugno 2015 ha provveduto alla presentazione del ricorso per l'omologazione delle condizioni negoziate con il medesimo accordo *ex art. 182-bis L.F.*

In data 1° ottobre 2015 il Tribunale di Roma, sezione fallimentare, ha emesso il decreto di omologazione dell'accordo di ristrutturazione. L'accordo medesimo, la cui efficacia risultava subordinata al verificarsi di talune condizioni sospensive, successivamente realizzatesi, ha prodotto i suoi effetti a decorrere dal 21 dicembre 2015.

Dal 2015 EUR Sp.a. ha provveduto al rimborso dei creditori estranei all'accordo di ristrutturazione, come previsto dalla legge fallimentare. Ad oggi, tutti gli impegni assunti verso gli istituti di credito in termini di rimborso della quota capitale e di pagamento degli interessi sono stati rispettati.

Tabella n. 12 - Stato patrimoniale della capogruppo

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	2016	2017	var. % 2017/2016
B) IMMOBILIZZAZIONI			
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
1) Costi di impianto e ampliamento	320.000	240.000	-25,00
3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.	67.519	48.959	-27,49
4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.	578	2.518	335,64
7) Altre	23.700	15.800	-33,33
I) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	411.797	307.277	-25,38
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
1) Terreni e fabbricati	436.737.613	434.451.608	-0,52
2) Impianti e macchinario	1.030.677	810.397	-21,37
4) Altri beni	108.632	66.572	-38,72
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	247.220.915	248.852.688	0,66
II) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	685.097.837	684.181.265	-0,13
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE			
1) Partecipazioni in:			
a) imprese controllate	56.217.580	56.217.580	0,00
b) imprese collegate	0	0	0,00
d-bis) altre imprese	17.839	17.839	0,00
1) TOTALE Partecipazioni	56.235.419	56.235.419	0,00
2) Crediti:			
a) verso imprese controllate esigibili entro es. succ.	6.284.456	6.384.456	1,59
d-bis) verso altri esigibili oltre es. succ.	977.840	867.387	-11,30
2) TOTALE Crediti	7.262.296	7.251.843	-0,14
III) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	63.497.715	63.487.262	-0,02
B) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	749.007.349	747.975.804	-0,14
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I) RIMANENZE			
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	50.500.000	50.500.000	0,00
I) TOTALE RIMANENZE	50.500.000	50.500.000	0,00
II) CREDITI verso:			
1) Clienti			
a) Crediti v/clienti entro es. successivo	21.041.750	18.260.399	-13,22
b) Crediti v/clienti oltre esercizio successivo	3.486.000	4.480.044	28,52
1) TOTALE Clienti	24.527.750	22.740.443	-7,29

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	2016	2017	var. % 2017/2016
2) Imprese controllate	4.540.754	5.801.523	27,77
a) esigibili entro esercizio successivo			
2) TOTALE Imprese controllate	4.540.754	5.801.523	27,77
3) Imprese collegate	0	0	0,00
a) esigibili entro esercizio successivo			
3) TOTALE Imprese collegate	0	0	0,00
5bis) Tributari	5.827.291	3.744.182	-35,75
a) esigibili entro esercizio successivo			
5bis) TOTALE Tributari	5.827.291	3.744.182	-35,75
5ter) Imposte anticipate	581.732	2.797.590	380,91
a) esigibili entro esercizio successivo			
b) esigibili oltre esercizio successivo	21.225.338	21.581.454	1,68
5ter) TOTALE Imposte anticipate	21.807.070	24.379.044	11,79
5quater) Altri:			
a) esigibili entro esercizio successivo	21.235.142	1.447.103	-93,19
5quater) TOTALE Altri:	21.235.142	1.447.103	-93,19
II) TOTALE CREDITI	77.938.007	58.112.295	-25,44
III) ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZ.			
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE			
1) Depositi bancari e postali	58.315.730	71.192.023	22,08
2) Assegni	0	0	0,00
3) Danaro e valori in cassa	3.202	3.326	3,87
IV) TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	58.318.932	71.195.349	22,08
C) TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	186.756.939	179.807.644	-3,72
D) RATEI E RISCONTI			
Altri ratei e risconti	334.877	122.950	-63,29
D) TOTALE RATEI E RISCONTI	334.877	122.950	-63,29
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	936.099.165	927.906.398	-0,88

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	2016	2017	var. % 2017/2016
A) PATRIMONIO NETTO			
I) Capitale	645.248.000	645.248.000	0,00
IV) Riserva legale	175.434	328.805	87,42
VIII) Utili (Perdite) portati a nuovo	(2.681.185)	232.882	-108,69
IX) Utile (Perdita) dell'esercizio	3.067.438	2.633.926	-14,13
TOTALE PATRIMONIO NETTO	645.809.687	648.443.613	0,41
B) FONDI PER RISCHI E ONERI			
2) Fondi per imposte, anche differite	7.625.810	5.083.873	-33,33
4) Altri	25.594.220	23.529.315	-8,07
B) TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	33.220.030	28.613.188	-13,87
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	958.862	859.792	-10,33
D) DEBITI			
3) Debiti verso soci per finanziamenti:			
a) esigibili entro es. succ.	2.641.519	2.654.190	0,48
b) esigibili oltre es. succ.	31.951.949	29.413.881	-7,94
3) TOTALE Debiti verso soci per finanziamenti:	34.593.468	32.068.071	-7,30
4) Debiti verso banche:			
a) esigibili entro es. succ.	2.009.445	2.007.565	-0,09
b) esigibili oltre es. succ.	66.080.810	64.081.287	-3,03
4) TOTALE Debiti verso banche:	68.090.255	66.088.852	-2,94

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	2016	2017	var. % 2017/2016
6) Acconti	121.048	130.363	7,70
a) <i>esigibili entro es. succ.</i>			
6) TOTALE Acconti	121.048	130.363	7,70
7) Debiti verso fornitori	11.148.451	11.407.628	2,32
a) <i>Debiti verso fornitori entro es. successivo</i>			
7) TOTALE Debiti verso fornitori	11.148.451	11.407.628	2,32
9) Debiti verso imprese controllate a) <i>esigibili entro es. succ.</i>	1.616.804	1.004.958	-37,84
9) TOTALE Debiti verso imprese controllate	1.616.804	1.004.958	-37,84
10) Debiti verso imprese collegate a) <i>esigibili entro es. succ.</i>	563.015	-	-100,00
10) TOTALE Debiti verso imprese collegate	563.015	-	-100,00
12) Debiti tributari			
a) <i>esigibili entro es. succ.</i>	1.893.939	1.404.917	-25,82
12) TOTALE Debiti tributari	1.893.939	1.404.917	-25,82
13) Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale a) <i>esigibili entro es. succ.</i>	600.673	729.841	21,50
13) TOTALE Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	600.673	729.841	21,50
14) Altri debiti:			
a) <i>esigibili entro es. succ.</i>	4.290.323	3.636.646	-15,24
b) <i>esigibili oltre es. succ.</i>	326.847	271.917	-16,81
14) TOTALE Altri debiti	4.617.170	3.908.563	-15,35
D) TOTALE DEBITI	123.244.823	116.743.193	-5,28
E) RATEI E RISCONTI			
Altri ratei e risconti	132.865.763	133.246.612	0,29
E) TOTALE RATEI E RISCONTI	132.865.763	133.246.612	0,29
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	936.099.165	927.906.398	-0,88

Come si evince dalla tabella relativa allo stato patrimoniale della capogruppo, il totale delle immobilizzazioni, pari a 748 ml, ha subito un decremento dello 0,14 per cento, rispetto al 2016. Dall'esame dei movimenti intervenuti in ogni tipologia di immobilizzazione risulta che la Società ha effettuato degli investimenti che hanno incrementato il valore dei cespiti. Infatti, il solo decremento per le quote di ammortamento avrebbe ridotto il valore delle immobilizzazioni di misura maggiore rispetto alla percentuale sopra indicata.

In particolare, le immobilizzazioni materiali presentano un incremento per investimenti di 3,241 mln di euro (di cui 1.567 ad incremento della voce "terreni e fabbricati", per le spese sostenute per la manutenzione straordinaria per il *Luneur Park*, il palazzo dell'Arte Antica, l'ITG Alberti, il Circolo del Tennis EUR ed altri, e 1.632 ad incremento della voce "immobilizzazioni in corso ed acconti", per i costi di completamento e collaudo del Roma *Convention Center*, inclusi gli oneri finanziari capitalizzati, e per gli oneri di realizzazione dei parcheggi al servizio del Roma *Convention Center*), mentre il decremento di 4.158 mgl di euro è dovuto alle quote di ammortamento dell'esercizio.

È opportuno evidenziare che la valutazione del Roma *Convention Center* è stata eseguita dalla società sulla base di una componente "monumentale", in ragione del suo pregio architettonico

e dell'unicità del progetto, rappresentata dalla parte fuori terra dell'edificio, e di una porzione "ordinaria", in ragione del suo minor impatto e pregio artistico e della sua vocazione più squisitamente commerciale, rappresentata dalla parte interrata. Tale distinzione ha comportato l'iscrizione in bilancio della componente ordinaria ad un valore che non potrà essere superiore a quello recuperabile tramite l'uso, ovvero a quello di realizzo sul mercato, mentre la componente monumentale dell'opera è valutata tenendo conto delle peculiarità connesse alla sua realizzazione ed ai suoi elementi architettonici che qualificano la natura di "opera di pregio" di tale porzione. Pertanto, il trattamento contabile della porzione monumentale è stato equiparato a quello delle opere di interesse storico artistico che non sono oggetto di ammortamento né di svalutazione, né di una immediata realizzabilità sul mercato immobiliare. Tuttavia, la società ha ritenuto di approssimare il valore teorico di scambio della porzione monumentale con l'ammontare dei costi sostenuti per la realizzazione della stessa (costo di sostituzione), nel presupposto che i lavori effettuati siano stati svolti in modo efficiente e il rapporto con l'appaltatore sia gestito a condizioni di mercato.

Il totale dell'attivo circolante, pari a circa 180 ml, ha registrato nel bilancio della capogruppo un decremento rispetto al 2016 (-3,72 per cento) dovuto alla diminuzione (-25,44 per cento) dei crediti, passati da 78 ml di euro, nel 2016, a 58 ml nel 2017.

Circa il 39 per cento dei crediti sono verso i clienti, il 6 per cento sono di natura tributaria, il 42 per cento sono per imposte anticipate con scadenza entro i 12 mesi per 2,798 mln di euro, oltre i 12 mesi per 21.581 mgl di euro, il 10 per cento sono verso imprese controllate ed il 3 per cento verso altri.

Il fondo svalutazione crediti, pari a 12,472 mln di euro, è stato incrementato per l'accantonamento a fine esercizio di 455 mgl di euro, da utilizzare negli esercizi successivi a copertura di eventuali perdite su crediti definitive, mentre è stato ridotto per l'utilizzo di 63 mgl di euro a seguito dell'accertamento definitivo nel 2017 dell'impossibilità di recupero di posizioni creditorie per varie ragioni (conclamata insolvenza del creditore, azioni di recupero con esito negativo, antieconomicità delle azioni di recupero, ecc.). La società ha indicato in nota integrativa la congruità di detto fondo sulla base di una specifica valutazione delle posizioni creditorie vantate della stessa.

Tabella n. 13 - Crediti della capogruppo

	2016	Incidenza %	2017	Var. % 2017/2016	Incidenza %
Crediti documentati da fatture	35.619	45,70	33.668	-5,48	57,94
Crediti per fatture/nc da emettere	989	1,27	1.545	56,22	2,66
Fondo svalutazione crediti	-12.080	-15,50	-12.472	3,25	-21,46
Crediti verso imprese controllate	4.541	5,83	5.802	27,77	9,98
Crediti verso imprese collegate	1.274	1,63	1.274	0,00	2,19
Fondo svalutazione crediti vs collegate	-1.274	-1,63	-1.274	0,00	-2,19
Crediti tributari	5.827	7,48	3.744	-35,75	6,44
Crediti per imposte anticipate	21.807	27,98	24.379	11,79	41,95
Verso altri	21.235	27,25	1.447	-93,19	2,49
Totale Crediti	77.938	100	58.113	-25,44	100

I crediti verso altri, pari a 1,447 mln di euro, sono diminuiti del 93,19 per cento rispetto al 2016, a seguito dell'azzeramento del credito di euro 20,825 mln, vantato nei confronti dell'Inail per il trasferimento della proprietà di alcuni immobili al prezzo di vendita pari ad euro 297.500 mgl. Infatti, tale credito è stato riscosso in parte, per euro 20.525, mentre il residuo credito di euro 300 mila è stato interamente ridotto, attraverso l'utilizzo del fondo oneri futuri, a fronte dei costi sostenuti da Eur per sanare le irregolarità riscontrate sugli immobili acquisiti dall'Inail e stimati dalla stessa acquirente. Nel 2015, comunque, la società aveva accantonato delle somme nel predetto fondo a copertura di eventuali costi per sanare le irregolarità sui palazzi ceduti ad Inail. In sostanza, l'ammontare dei crediti verso altri è costituito, principalmente, dagli interessi per Invim 1983 pari ad euro 1.037 mgl e riconosciuti ad Eur dalla Commissione tributaria regionale di Roma che ha accolto i ricorsi della società per l'ottemperanza di 23 decisioni della Commissione tributaria centrale relative alla spettanza di tali interessi.

I crediti verso le imprese controllate sono incrementati del 27,77 per cento, risultando pari a 5.802 mgl di euro, e si riferiscono a crediti per euro 2.731 mgl verso la controllata Roma Convention Group S.p.a., per euro 170 mgl verso la controllata Eur Tel S.r.l., e per euro 2.901 mgl verso la controllata Aquadrome S.r.l.

Le disponibilità liquide, pari a euro 71,195 mln, sono aumentate di euro 12,876 mln. per l'incasso dei crediti verso Inail relativo alla vendita degli immobili ceduti nel 2015.

Il saldo complessivo dei fondi per rischi ed oneri al 31 dicembre 2017, pari a 28,613 mln di euro, ha subito una variazione in diminuzione del 13,87 per cento, rispetto all'ammontare al 31 dicembre 2016.

Si riporta di seguito la movimentazione dei fondi nel 2017 ed il saldo dei valori registrati al 31 dicembre 2017:

- il “fondo manutenzioni programmate” passa, per effetto di un ulteriore accantonamento di 816 mila di euro e al netto della quota utilizzata nell’esercizio per 621 mila di euro, da 3.684 mgl di euro a 3.879 mgl di euro;
- il “fondo rischi contenzioso” passa, per effetto di un rilascio di 210 mila di euro ed al netto degli utilizzi per 511 mila di euro, da 14,824 mln di euro a 14.103 mgl di euro;
- il “fondo rischi contenzioso dipendenti” passa, per effetto di un ulteriore accantonamento pari a 557 mila di euro e di una riclassifica del costo stimato per il contenzioso del personale pari a 330 mila, da 1.240 mgl di euro a 2,127 mln di euro;
- il “fondo oneri futuri” ha subito una variazione per utilizzi pari a 300 mila e per una riclassifica al fondo rischi contenzioso del personale pari a -300 mila e al fondo svalutazione rimanenze a -97 mila, passando da 2,843 mln di euro a 416 mila euro;
- il fondo “oneri futuri per il Velodromo” non ha subito nessuna variazione e risulta pari a 3.004 mgl di euro;
- il “fondo per imposte” passa, per effetto di utilizzi di 2,541 mln di euro, da 7.625 mgl di euro a 5,084 mln di euro.

Sul piano della continuità aziendale, il Collegio sindacale ha osservato che “nella relazione al bilancio, sono meritevoli di particolare attenzione i potenziali esiti dei contenziosi in essere e la redditività che la società sarà in grado di produrre nei futuri esercizi, al fine di valutare la possibile necessità di eventuali ulteriori smobilizzi od interventi da parte degli azionisti”.

Nel 2017 si è registrata una variazione in diminuzione dei debiti della capogruppo, tutti iscritti al valore nominale, che passano da 123,245 mln di euro a 116,744 mln di euro (-5,28 per cento) soprattutto a seguito della riduzione dei debiti verso soci per finanziamenti (-2,525 mln di euro), dei debiti verso le banche (-2,00 mln di euro), dei debiti verso imprese controllate e collegate (rispettivamente euro -612 mila e -563 mila).

La ripartizione dei debiti è riportata nella seguente tabella.

Tabella n. 14 - Debiti della capogruppo

	2016	Incidenza %	2017	Var. % 2017/2016	Incidenza %
verso soci per finanziamenti	34.594	28,07	32.068	-7,30	27,47
<i>di cui entro 12 mesi</i>	2.641	2,14	2.654	0,49	2,27
<i>di cui oltre 12 mesi</i>	31.952	25,93	29.414	-7,94	25,20
verso banche	68.090	55,25	66.089	-2,94	56,61
<i>di cui entro 12 mesi</i>	2.009	1,63	2.008	-0,05	1,72
<i>di cui oltre 12 mesi</i>	66.081	53,62	64.081	-3,03	54,89
acconti	121	0,10	131	8,26	0,11
verso fornitori	11.148	9,05	11.408	2,33	9,77
verso controllate	1.617	1,31	1.005	-37,85	0,86
verso collegate	563	0,46	0	-100,00	0,00
tributari	1.893	1,54	1.405	-25,78	1,20
verso istituti previdenziali	601	0,49	730	21,46	0,63
verso altri	4.617	3,75	3.908	-15,36	3,35
<i>di cui entro 12 mesi</i>	4.290	3,48	3.636	-15,24	3,11
<i>di cui oltre 12 mesi</i>	327	0,27	272	-16,82	0,23
Totale Debiti	123.245	100	116.744	-5,27	100

I “debiti verso soci per finanziamenti” pari a 32.068 mgl di euro nei confronti dell’azionista di maggioranza Mef sono comprensivi degli interessi maturati al 31 dicembre 2017 e si riferiscono ad un’anticipazione di liquidità di cui all’art. 1, cc. 332 e 333 della l. 27 dicembre 2013 n. 147 per un importo complessivo, in linea capitale, di 36.963 mgl di euro, da rimborsare in 14 rate annue a decorrere dal 31 luglio 2016, ad un tasso di interesse fisso pari a 0,867 per cento.

L’indebitamento bancario ammonta a 66.089 mgl di euro, di cui 64.081 mgl di euro con scadenza oltre 12 mesi, mentre quello entro i 12 mesi è pari a 2.008 mgl di euro. Tale debito residuo, diminuito a seguito dell’accordo di ristrutturazione del 21 dicembre 2015, mediante il quale è stata ridotta l’esposizione bancaria inclusa la perdita di 38.729 mgl di euro realizzata con la chiusura degli strumenti finanziari derivati, sarà rimborsato entro il 2020.

I debiti verso le società controllate pari a 1.005 mgl di euro sono composti, per 643 mgl di euro da debiti verso EUR TEL S.r.l., derivanti dalla gestione di servizi relativi a connettività, Wifi spot, fibra e *telehouse/data center*, e per 362 mgl di euro, da riaddebiti di Roma Convention Group dei costi di manutenzione del Palazzo dei Congressi.

I debiti verso imprese collegate, nel precedente esercizio pari a 563 mgl di euro, sono stati interamente corrisposti alla collegata Marco Polo S.r.l. in liquidazione per servizi prestati in esercizi precedenti.

I debiti tributari, pari a 1.405 mgl di euro, si riferiscono principalmente all'Iva differita ai sensi dell'art. 6 del d.p.r. n. 633/72.

Infine, i debiti verso altri sono rappresentati per la maggior parte (1,642 mln) da competenze dovute a dipendenti per ferie e per retribuzioni differite, 1,215 mln di euro per ritenute a garanzia sullo Stato Avanzamento Lavori (SAL) del Nuovo Centro Congressi aventi scadenza oltre i 12 mesi, e 243 mgl di euro per canoni fatturati anticipatamente sugli immobili ceduti ad Inail e di competenza dell'acquirente.

La tabella che segue espone i dati dello stato patrimoniale consolidato.

Tabella n. 15 - Stato patrimoniale consolidato

		(mgl)	
STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	2016	2017	var. % 2017/2016
B) IMMOBILIZZAZIONI			
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
1) Costi di impianto e ampliamento	324	242	-25,31
3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.	82	66	-19,51
4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.	1	3	200,00
5) Avviamento	145	125	-13,79
7) Altre	43	27	-37,21
I) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	595	463	-22,18
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
1) Terreni e fabbricati	436.738	434.451	-0,52
2) Impianti e macchinario	2.200	1.883	-14,41
4) Altri beni	148	108	-27,03
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	247.221	248.853	0,66
II) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	686.307	685.295	-0,15
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE			
1) Partecipazioni in:			
<i>b) imprese collegate</i>	0	0	0,00
<i>d-bis) altre imprese</i>	18	18	0,00
1) TOTALE Partecipazioni	18	18	0,00
2) Crediti:			
<i>d-bis) verso altri esigibili oltre es. succ.</i>	984	874	-11,18
2) TOTALE Crediti	984	874	-11,18
III) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	1.002	892	-10,98
B) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	687.904	686.650	-0,18
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I) RIMANENZE			
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	101.259	101.259	0,00
I) TOTALE RIMANENZE	101.259	101.259	0,00
II) CREDITI verso:			
1) Clienti			
<i>a) Crediti v/clienti entro es. successivo</i>	23.519	20.795	-11,58
<i>b) Crediti v/clienti oltre esercizio successivo</i>	3.486	4.480	28,51
1) TOTALE Clienti	27.005	25.275	-6,41
3) Imprese collegate			
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	0	0	0,00
3) TOTALE Imprese collegate	0	0	0,00
5bis) Tributari			

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	2016	2017	var. % 2017/2016
a) <i>esigibili entro esercizio successivo</i>	6.054	3.871	-36,06
5bis) TOTALE Tributari	6.054	3.871	-36,06
5ter) Imposte anticipate			
a) <i>esigibili entro esercizio successivo</i>	582	2.798	380,76
b) <i>esigibili oltre esercizio successivo</i>	21.780	22.135	1,63
5ter) TOTALE Imposte anticipate	22.362	24.933	11,50
5quater) Altri:			
a) <i>esigibili entro esercizio successivo</i>	21.319	1.532	-92,81
5quater) TOTALE Altri	21.319	1.532	-92,81
II) TOTALE CREDITI	76.740	55.611	-27,53
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE			
1) Depositi bancari e postali	60.637	76.350	25,91
2) Assegni	80	28	-65,00
3) Danaro e valori in cassa	5	5	0,00
IV) TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	60.722	76.383	25,79
C) TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	238.721	233.253	-2,29
D) RATEI E RISCONTI			
Altri ratei e risconti	432	238	-44,91
D) TOTALE RATEI E RISCONTI	432	238	-44,91
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	927.057	920.141	-0,75

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	2016	2017	var. % 2017/2016
A) PATRIMONIO NETTO			
I) Capitale del Gruppo	645.248	645.248	0,00
IV) Riserva legale	175	329	88,00
VIII) Utili (Perdite) portati a nuovo del Gruppo	(17.492)	(14.716)	-15,87
IX) Utile (Perdita) dell'esercizio del Gruppo	2.929	2.843	-2,94
TOTALE PATRIMONIO NETTO DEL GRUPPO	630.860	633.704	0,45
Capitale e riserve di terzi	712	722	1,40
Utile (Perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi	10	18	80,00
TOTALE PATRIMONIO DI TERZI	722	740	2,49
A) TOTALE PATRIMONIO NETTO	631.582	634.444	0,45
B) FONDI PER RISCHI E ONERI			
2) Fondi per imposte, anche differite	11.288	8.746	-22,52
4) Altri	25.594	23.529	-8,07
B) TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	36.882	32.275	-12,49
C) TRATTAMENTO FINERAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	1.173	1.092	-6,91
D) DEBITI			
3) Debiti verso soci per finanziamenti:			
a) <i>esigibili entro esercizio successivo</i>	2.642	2.654	0,45
B) <i>esigibili oltre esercizio successivo</i>	31.952	29.414	-7,94
3) TOTALE Debiti verso soci per finanziamenti	34.594	32.068	-7,30
4) Debiti verso banche:			
a) <i>esigibili entro es. succ.</i>	2.009	2.008	-0,05
b) <i>esigibili oltre es. succ.</i>	66.081	64.081	-3,03
4) TOTALE Debiti verso banche	68.090	66.089	-2,94
6) Acconti	328	475	44,82
a) <i>esigibili entro es. succ.</i>			
6) TOTALE Acconti	328	475	44,82
7) Debiti verso fornitori	13.289	12.266	-7,70
a) <i>Debiti verso fornitori entro es. successivo</i>			
7) TOTALE Debiti verso fornitori	13.289	12.266	-7,70

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	2016	2017	var. % 2017/2016
10) Debiti verso imprese collegate <i>a) esigibili entro es. succ.</i>	563	0	-100,00
10) TOTALE Debiti verso imprese collegate	563	0	-100,00
12) Debiti tributari <i>a) esigibili entro es. succ.</i>	1.950	1.752	-10,15
12) TOTALE Debiti tributari	1.950	1.752	-10,15
13) Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale <i>a) esigibili entro es. succ.</i>	665	833	25,26
13) TOTALE Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	665	833	25,26
14) Altri debiti: <i>a) esigibili entro es. succ.</i>	4.577	4.009	-12,41
<i>b) esigibili oltre es. succ.</i>	327	272	-16,82
14) TOTALE Altri debiti	4.904	4.281	-12,70
D) TOTALE DEBITI	124.383	117.764	-5,32
E) RATEI E RISCONTI Altri ratei e risconti	133.037	134.566	1,15
E) TOTALE RATEI E RISCONTI	133.037	134.566	1,15
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	927.057	920.141	-0,75

4.2 Il Patrimonio netto della capogruppo e consolidato

Il patrimonio netto aumenta sia a livello consolidato (+0,45 per cento nel 2017 rispetto al 2016), sia nella capogruppo (+0,41 per cento nel 2017 rispetto al 2016, cfr. tabella n. 9), per l'effetto dell'utile registrato nell'esercizio.

Al 31 dicembre 2017 il patrimonio netto della capogruppo è costituito dal capitale per 645,248 mln di euro, dalla riserva legale per 329 mgli di euro (175 mgli nel 2016), dall'utile d'esercizio per 2,634 mln di euro (3,067 mln nel 2016), dal saldo utili esercizi precedenti per 233 mgli di euro.

Le tabelle che seguono evidenziano le variazioni nelle singole voci del patrimonio netto della capogruppo e del Gruppo intervenute a partire dal 31 dicembre 2016.

Tabella n. 16 - Patrimonio netto capogruppo

	Capitale sociale	Riserva legale	Utili (Perdite) a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
Saldo al 31 dicembre 2016	645.248	175	-2.680	3.067	645.810
Destinazione risultato 2016		154	2.913	-3.067	0
Disavanzo di fusione					0
Distribuzione dividendi					0
Utile/Perdita 2017				2.634	2.634
Saldo al 31 dicembre 2017	645.248	329	233	2.634	648.444

Al 31 dicembre 2017 il patrimonio netto del Gruppo di 633,704 mln di euro è costituito dal capitale per 645,248 mln di euro, dalla riserva legale per 329 mgl di euro (175 mgl nel 2016), dall'utile d'esercizio per 2,843 mln di euro (2.929 mgl nel 2016), dal saldo perdite esercizi precedenti per 14,716 mln di euro. Il patrimonio netto di terzi al 31 dicembre 2017 di mgl 740 è dato dal capitale e riserve di terzi di 722 mgl di euro (712 mgl nel 2016) e dall'utile d'esercizio di 18 mgl di euro (10 mgl nel 2016). Le voci "Capitale e riserve di terzi" ed "Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi" si riferiscono al patrimonio netto inclusivo del risultato d'esercizio di pertinenza di EUR TEL S.r.l.

Tabella n. 17 - Patrimonio netto Gruppo

	Capitale sociale	Riserva legale	Utili (perdite) a nuovo	Risultato di periodo del Gruppo	Totale Patrimonio netto del Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Risultato di periodo di terzi	Totale patrimonio netto di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2016	645.248	175	(17.491)	2.929	630.861	712	10	722	631.583
Destinazione risultato 2016		154	2.775	-2.929	0	10	(10)		0
Utile/Perdita 2017				2.843	2.843		18	18	2.861
Saldo al 31 dicembre 2017	645.248	329	(14.716)	2.843	633.704	722	18	740	634.444

4.3 Il rendiconto finanziario della capogruppo e consolidato

Nel rendiconto della capogruppo per il 2017, le disponibilità monetarie nette iniziali, pari a 58.319 mgl di euro, sono passate a 71.195 mgl di euro a fine esercizio. Infatti, il flusso monetario del 2017 è stato positivo per 12.876 mgl di euro, per effetto dei seguenti fattori:

- flussi derivanti da attività di investimento di immobilizzazioni immateriali (-9 mgl di euro); flussi derivanti da attività di investimento di immobilizzazioni materiali (-3.242 mgl di euro); flussi derivanti da attività di investimento di immobilizzazioni finanziarie (-100 mgl di euro);
- flussi derivanti da disinvestimento in immobilizzazioni finanziarie (+110 mgl di euro);
- flussi derivanti da incremento crediti vs altri per cessione immobilizzazioni (+20.525 mgl di euro);
- flussi derivanti dalle attività di finanziamento (-4.522 mgl di euro), ed in particolare flussi monetari per -2.000 mgl di euro, relativi al rimborso di finanziamenti, per -2.516

mgl per rimborso anticipazione finanziaria Mef, e per -6 mgl per decrementi debiti a breve vs banche;

- flussi derivanti dalla gestione reddituale per +114 mgl di euro.

Riguardo al rendiconto finanziario consolidato, nel 2017 le disponibilità monetarie nette iniziali, pari a 60.722 mgl di euro, sono passate a 76.350 mgl di euro a fine esercizio. Anche nel bilancio consolidato, il flusso monetario del 2017 è stato positivo (+15.661 mgl di euro) a seguito dei seguenti fattori:

- flussi derivanti da attività di investimento di immobilizzazioni immateriali (-21 mgl di euro); flussi derivanti da attività di investimento di immobilizzazioni materiali (-3.284 mgl di euro);
- flussi derivanti da disinvestimento in immobilizzazioni finanziarie (+110 mgl di euro);
- flussi derivanti da incremento crediti vs altri per cessione immobilizzazioni (+20.525 mgl di euro);
- flussi derivanti dalle attività di finanziamento (-4.521 mgl di euro), ed in particolare flussi monetari per -2.000 mgl di euro, relativi al rimborso di finanziamenti, per -2.516 mgl per rimborso anticipazione finanziaria Mef, e per -5 mgl per decrementi debiti a breve vs banche;
- flussi derivanti dalla gestione reddituale per +2.852 mgl di euro.

Nelle tabelle che seguono sono riportati i valori del rendiconto finanziario della capogruppo e del gruppo nel 2017.

Tabella n. 18 - Rendiconto finanziario della capogruppo

(mgl)

	31/12/2016	31/12/2017
A.- Disponibilità liquide iniziali	106.192	58.319
<i>di cui: - depositi bancari e postali</i>	106.186	58.316
<i>- assegni</i>	0	0
<i>- denaro e valori in cassa</i>	6	3
B.- Flusso finanziario della gestione reddituale		
Utile (Perdita) del periodo	3.067	2.634
Imposte sul reddito	-449	2.581
Interessi passivi (incluso <i>close out</i> derivati)/(interessi attivi)	1.688	1.670
Utile (Perdita) del periodo prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minus da cessione	4.306	6.885
Accantonamenti ai fondi	1.812	1.373
Rilascio fondi per esubero	-2.802	-1.910
Ammortamenti	4.244	4.272
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	7.560	10.620
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti	-3.383	-394
Incremento/(Decremento) dei debiti	-11.434	-1.974
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	-8	212
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-538	381
Variazione netta del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-86	-99
Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	-7.889	8.746
Interessi incassati/(pagati)	-1.742	-1.675
(Imposte sul reddito pagate)	-5.274	-2.887
(Utilizzo dei fondi)	-6.011	-4.070
Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	-20.916	114
Flusso finanziario della gestione reddituale (B)	-20.916	114
C.- Flusso finanziario dell'attività di investimento		
Investimenti in immobilizzazioni:		
immateriali	-469	-9
materiali	-29.397	-3.242
finanziarie	-200	-100
Incremento/(Decremento) debiti vs fornitori per immobilizzazioni	-4.314	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti:		
materiali	0	0
finanziarie	18	110
Incremento/(Decremento) crediti vs altri per cessione imm.ni	11.900	20.525
Flusso finanziario dell'attività di investimento (C)	-22.462	17.284
D.- Flusso finanziario dell'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi:		
Incrementi/(Decrementi) debiti a breve verso banche	0	-6
Rimborsi anticipazione finanziaria Mef	-2.495	-2.516
Rimborsi di finanziamenti verso banche	-2.000	-2.000
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (D)	-4.495	-4.522
E.- Flusso monetario del periodo (B+C+D)	-47.873	12.876
F.- Disponibilità liquide finali (A+E)	58.319	71.195
<i>di cui:</i>		
<i>depositi bancari e postali</i>	58.316	71.192
<i>denaro e valori in cassa</i>	3	3

Tabella n. 19 - Rendiconto finanziario consolidato

(mgl)

	31/12/2016	31/12/2017
A. Disponibilità liquide iniziali	107.796	60.722
<i>di cui:</i>		
<i>depositi bancari e postali</i>	107.787	60.637
<i>assegni</i>	0	80
<i>denaro e valori in cassa</i>	9	5
B. Flusso finanziario della gestione reddituale		
Utile (Perdita) del periodo	2.939	2.861
Imposte sul reddito	-384	2.963
Interessi passivi/(interessi attivi)	1.686	1.670
Utile (Perdita) del periodo prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minus da cessione	4.241	7.494
Accantonamenti ai fondi	2.098	1.373
Rilascio fondi per esubero	-2.992	-1.910
Ammortamenti	4.439	4.449
Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	7.786	11.406
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	189	0
Decremento/(Incremento) dei crediti	-3.205	460
Incremento/(Decremento) dei debiti	-11.187	-1.934
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	-89	194
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-549	1.529
Variazione netta del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-44	-81
Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	-7.099	11.574
Interessi incassati/(pagati)	-1.590	-1.675
(Imposte sul reddito pagate)	-5.299	-2.977
(Utilizzo dei fondi)	-6.222	-4.070
Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	-20.210	2.852
Flusso finanziario della gestione reddituale (B)	-20.210	2.852
C. Flusso finanziario dell'attività di investimento		
Investimenti in immobilizzazioni:		
immateriali	-483	-21
materiali	-29.489	-3.284
finanziarie	0	0
Incremento/(Decremento) debiti vs fornitori per immobilizzazioni	-4.314	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti:		
materiali	0	0
finanziarie	17	110
Incremento/(Decremento) crediti vs altri per cessione imm.ni	11.900	20.525
Flusso finanziario dell'attività di investimento (C)	-22.369	17.330
D. Flusso finanziario dell'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi:		
Incrementi/(Decrementi) debiti a breve verso banche	0	-5
Rimborsi anticipazione finanziaria Mef	-2.495	-2.516
Rimborsi di finanziamenti verso banche	-2.000	-2.000
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (D)	-4.495	-4.521
E. Flusso monetario del periodo (B+C+D)	-47.074	15.661
F. Disponibilità liquide finali (A+E)	60.722	76.383
<i>di cui:</i>		
<i>depositi bancari e postali</i>	60.637	76.350
<i>assegni</i>	80	28
<i>denaro e valori in cassa</i>	5	5

4.4 Il Conto economico della capogruppo e consolidato

Il conto economico della società capogruppo mostra un utile di esercizio pari a 2.634 mgl di euro (nel 2016 di 3.067 mgl di euro). Il valore della produzione della capogruppo nel 2017, pari a 26.317 mgl di euro, espone una variazione in negativo del 2,09 per cento rispetto all'esercizio precedente (26.880 mgl di euro). Nel 2017, invece, nella voce "altri ricavi" sono confluiti i rilasci del fondo per ristrutturazione aziendale per 2.557 mgl di euro e del fondo per imposte per 246 mgl di euro, in quanto esuberanti rispetto all'onere da corrispondere.

Tra le voci che compongono il valore della produzione, la maggiore quota è costituita dai "ricavi delle vendite e delle prestazioni", diminuiti del 0,29 per cento rispetto al precedente esercizio (da 19.956 mgl di euro nel 2016, si è passati, nel 2017, a 19.898 mgl di euro).

L'incremento nel 2017 dei costi della produzione (+0,22 per cento) è da imputarsi principalmente sia al maggior valore del costo per il personale (+0,82 per cento), che da 8.323 mgl di euro è passato a 8.391 mgl di euro, sia all'aumento dei costi per servizi (+6,84 per cento), che da 8.477 mgl di euro sono passati a 9.057 mgl di euro. In particolare, tra i costi per il personale si registrano oneri per il personale non ricorrenti di 558 mgl di euro.

Invece, hanno contribuito al contenimento dei costi sia il minor valore della svalutazione crediti (-31,78 per cento), che da 667 mgl di euro è passato a 455 mgl di euro, sia la voce "oneri diversi di gestione", che da 2.497 mgl di euro è passata a 2.201 mgl di euro.

Si evidenzia l'incremento dei costi relativi alla voce "interessi passivi e altri oneri finanziari", ammontante a 1.794 mgl di euro dei quali, una parte pari a 1.425 mgl di euro si riferisce ad interessi passivi su mutui maturati a decorrere dal 1° gennaio 2016 sul finanziamento complessivo residuo verso tutti gli istituti di credito risultante dal citato accordo di ristrutturazione, mentre 319 mgl di euro rappresentano interessi passivi su finanziamenti a medio/lungo termine maturati nell'esercizio 2016 sull'anticipazione finanziaria concessa dal Mef.

Nella seguente tabella viene riportato il conto economico della capogruppo.

Tabella n. 20 - Conto economico della capogruppo

	2016	2017	var. % 2017/2016
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	19.955.971	19.898.016	-0,29
2) Variazioni rimanenze di prodotti in corso di lavorazione	418.463	96.505	-76,94
4) Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	2.656.276	1.053.729	-60,33
5) Altri ricavi e proventi	3.849.021	5.268.773	36,89
A) TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	26.879.731	26.317.023	-2,09
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	36.067	10.737	-70,23
7) Per servizi	8.477.385	9.057.125	6,84
8) Per godimento di beni di terzi	24.453	16.296	-33,36
9) Per il personale			
a) salari e stipendi	5.940.337	5.499.476	-7,42
b) oneri sociali	1.806.573	1.798.562	-0,44
c) trattamento di fine rapporto	194.524	184.473	-5,17
d) trattamento di quiescenza e simili	228.224	184.714	-19,06
e) altri costi	220.718	166.426	-24,60
f) oneri (proventi) per il personale non ricorrenti	-67.522	557.613	-925,82
g) oneri da ristrutturazione	0	0	0,00
Totale per il personale	8.322.854	8.391.264	0,82
10) Ammortamenti e svalutazioni			
- ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	119.125	113.490	-4,73
- ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.124.500	4.158.401	0,82
- svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante	666.590	454.724	-31,78
Totale ammortamenti e svalutazioni	4.910.215	4.726.615	-3,74
12) Accantonamenti per rischi	81.776	0	-100,00
13) Altri accantonamenti	0	0	0,00
14) Oneri diversi di gestione	2.497.434	2.201.429	-11,85
B) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	24.350.184	24.403.466	0,22
A-B) DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	2.529.547	1.913.557	-24,35
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
15) Proventi da partecipazioni	0	0	0,00
b) altri	0	0	0,00
16) Altri proventi finanziari	66.682	81.421	22,10
d) altri	66.682	81.421	22,10
17) Interessi passivi e altri oneri finanziari	1.754.868	1.794.131	2,24
a) verso soci	319.461	289.695	-9,32
b) altri	1.435.407	1.504.436	4,81
17-bis (Utili) Perdite su cambi	0	64	100,00
15+16-17) TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-1.688.186	-1.712.774	1,46
A-B+C) RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	841.361	200.783	-76,14
20) Imposte sul reddito			
a) Imposte correnti	448.881	-2.680.768	-697,21
a1) Imposte dell'esercizio	-2.084.303	-2.580.994	23,83
a2) Imposte di esercizi precedenti	2.533.184	-99.774	-103,94
b) Imposte differite	2.912.636	2.541.937	-12,73
c) Imposte anticipate	-1.135.440	2.571.974	-326,52
20) TOTALE IMPOSTE SUL REDDITO	2.226.077	2.433.143	9,30
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	3.067.438	2.633.926	-14,13

Dall'analisi dei risultati reddituali della capogruppo si evidenzia che nel 2017 il margine operativo lordo (MOL) è passato a 4.868 mgI (5.846 mgI nell'esercizio 2016), e di conseguenza il rapporto con il valore della produzione presenta un decremento della redditività della gestione caratteristica (da 26,25 per cento a 24,03 per cento). Il ROS (*Return on Sales*) pari a -

11,56 per cento nel 2017 (-7,25 per cento nel 2016), evidenzia un peggioramento della capacità di profitto del flusso dei ricavi dopo la copertura di tutti i costi operativi. Infatti, il risultato operativo negativo nel 2016 (-1.614 mgl) è divenuto ancora più negativo (-2.343 mgl) nel 2017. Peraltro, l'incidenza degli oneri finanziari, che passano da 996 mgl di euro a 1.053 mgl di euro, aumenta la percentuale negativa del ROS che si attesta a -16,76 per cento.

Nella seguente tabella viene riportata l'analisi dei risultati reddituali della capogruppo.

Tabella n. 21 - Tavola di analisi dei risultati reddituali della capogruppo

	(mgl)	
	2016	2017
Locazioni	18.333	17.556
Locazioni temporanee	385	382
Erogazione acqua innaffiamento	216	345
Servizi di Facility Management	620	1.019
Servizi tecnologici	335	387
Altri ricavi ordinari	1	80
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	19.890	19.769
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	418	97
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	1964	394
Valore della produzione da locazioni e servizi	22.272	20.260
Consumi di materie e servizi esterni	-7.391	-7.391
Albergo	-418	-97
Valore aggiunto	14.463	12.772
% <i>Valore aggiunto/Valore della produzione</i>	64,94%	63,04%
Costo del lavoro	-8.223	-6.398
Incentivi esodo e transazioni novative con il personale	0	-949
Acc.to f.do rischi contenzioso personale	-394	-557
Margine operativo lordo	5.846	4.868
% <i>MOL/Valore della produzione</i>	26,25%	24,03%
Ammortamenti	-4.244	-4.272
Altri stanziamenti rettificativi	-667	-455
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	-82	0
Saldo proventi e oneri diversi	-2.467	-2.484
Risultato operativo	-1.614	-2.343
% <i>Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %</i>	-7,25%	-11,56%
Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	-996	-1.053
Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte	-2.610	-3.396
% <i>Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.</i>	-11,72%	-16,76%
Plusvalenze da alienazioni	0	0
Rilasci Fondi per esuberi	2.802	2.497
Saldo proventi ed oneri straordinari	649	1.100
Risultato prima delle imposte	841	201
% <i>Risultato prima delle imposte/Valore della produzione</i>	3,78%	0,99%
Imposte sul reddito (correnti, anticipate e differite)	-307	2.533
Imposte esercizi precedenti	2.533	-100
Utile (perdita) del periodo	3.067	2.634
% <i>Risultato del periodo/Valore della produzione</i>	13,77%	13,00%

Fonte: EUR S.p.a.

Soltanto con il contributo del risultato positivo della componente straordinaria la società ottiene un utile (prima delle imposte) di 201 mgl di euro. Infatti, sono stati rilasciati per complessivi euro 2.497 mgl, tra i ricavi del conto economico, alcuni fondi appostati per esuberi, per oneri, per rischi e svalutazioni stimati ed accantonati in esercizi precedenti, nonché contabilizzate sopravvenienze attive per circa euro 777 mgl.

Dopo le imposte, l'utile d'esercizio è pari ad euro 2.634 mgl (3.067 mgl nel 2016), che rappresenta il 13 per cento del valore della produzione.

Il bilancio economico consolidato chiude con un utile di esercizio pari a 2.843 mgl di euro (nel 2016 era stato pari a 2.929 mgl di euro).

Il valore della produzione del Gruppo nel 2017, pari a 32.092 mgl di euro, ha avuto una variazione in diminuzione pari a -5,20 per cento rispetto all'esercizio precedente, determinato principalmente dal decremento della voce "incrementi immobilizzazioni per lavori interni" (-60,32 per cento).

Nel bilancio di gruppo, la riduzione dei ricavi del 1,57 per cento è maggiore rispetto ai minori ricavi della capogruppo, connessi ai minori ricavi della controllata Aquadrome S.r.l. ed Eur Tel S.r.l.

Il decremento nel 2017 dei costi della produzione (-5,37 per cento) è da imputarsi al valore della svalutazione crediti (-25 per cento), che da 952 mgl di euro è passato a 714 mgl di euro, alla riduzione dei costi per servizi (-11,77 per cento), che da 13.625 mgl di euro sono passati a 12.022 mgl di euro, alla voce "oneri diversi di gestione" (-10,91 per cento), che da 2.796 mgl di euro è passata a 2.491 mgl di euro.

Si evidenzia, invece, un aumento del costo per il personale (+5,42 per cento), che da 9.357 mgl di euro è passato a 9.864 mgl di euro, per effetto di sopraggiunti oneri per il personale non ricorrenti di 557 mgl di euro.

Il risultato operativo del Gruppo è negativo di 2.018 mgl di euro (-1.690 mgl di euro nel 2016). A livello consolidato si evidenzia la riduzione degli "interessi passivi e altri oneri finanziari", ammontanti a 1.504 mgl di euro (-14,30 per cento rispetto all'esercizio precedente).

Nelle seguenti tabelle vengono riportati il conto economico consolidato e l'analisi dei risultati reddituali del Gruppo.

Dall'analisi dei risultati reddituali del Gruppo si evidenzia che nel 2017 il margine operativo lordo (MOL) è passato a 5.891 mgl (6.596 mgl nell'esercizio 2016), e di conseguenza il rapporto con il valore della produzione presenta un decremento della redditività della gestione

caratteristica da 23,14 per cento a 22,54 per cento. Il ROS (*Return on Sales*) pari a -7,72 per cento nel 2017 (-5,93 per cento nel 2016), evidenzia un peggioramento della capacità di profitto del flusso dei ricavi dopo la copertura di tutti i costi operativi.

Tabella n. 22 - Conto economico consolidato

	2016	2017	var. % 2017/2016
			(mgl)
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.184	25.773	-1,57
2) Variazioni rimanenze di prodotti in corso di lavorazione	418	96	-77,03
4) Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	2.656	1.054	-60,32
5) Altri ricavi e proventi	4.596	5.169	12,47
A) TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	33.854	32.092	-5,20
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	57	101	77,19
7) Per servizi	13.625	12.022	-11,77
8) Per godimento di beni di terzi	46	28	-39,13
9) Per il personale			
- salari e stipendi	6.668	6.559	-1,63
- oneri sociali	2.051	2.131	3,90
- trattamento di fine rapporto	236	241	2,12
- trattamento di quiescenza e simili	228	185	-18,86
- altri costi	241	191	-20,75
- oneri (proventi) per il personale non ricorrenti	-67	557	931,34
- oneri da ristrutturazione	0	0	0,00
Totale per il personale	9.357	9.864	5,42
10) Ammortamenti e svalutazioni			
- ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	185	153	-17,30
- ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.254	4.296	0,99
- svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante	952	714	-25,00
Totale ammortamenti e svalutazioni	5.391	5.163	-4,23
12) Accantonamenti per rischi	82	0	-100,00
13) Altri accantonamenti	0	0	0,00
14) Oneri diversi di gestione	2.796	2.491	-10,91
B) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	31.354	29.669	-5,37
A-B) DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	2.500	2.423	-3,08
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
16) Altri proventi finanziari	69	81	17,39
- altri	69	81	17,39
17) Interessi passivi e altri oneri finanziari	1.755	1.794	2,22
- verso soci	0	290	100,00
- altri	1.755	1.504	-14,30
16-17) TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-1.686	-1.713	-1,60
A-B+C) RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	814	710	-12,78
20) Imposte sul reddito			
a) Imposte correnti	384	-2.963	-871,61
a1) Imposte dell'esercizio	-2.149	-2.863	33,22
a2) Imposte di esercizi precedenti	2.533	-100	-103,95
b) Imposte differite	2.913	2.542	-12,74
c) Imposte anticipate	-1.172	2.572	319,45
20) TOTALE IMPOSTE SUL REDDITO	2.125	2.151	1,22
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	2.939	2.861	-2,65
del Gruppo	2.929	2.843	-2,94
di Terzi	10	18	80,00

Il risultato operativo negativo del 2016 (-1.690 mgI) è ancora peggiorato (-2.018 mgI) nel 2017. Peraltro, l'incidenza degli oneri finanziari, che passano da 995 mgI di euro a 1.053 mgI di euro, aumenta la percentuale negativa del ROS che si attesta a -11,75 per cento. In sostanza, soltanto con il contributo del risultato positivo della componente straordinaria la società ottiene un utile (prima delle imposte) di 710 mgI di euro. Dopo le imposte, l'utile d'esercizio è pari ad euro 2.861 mgI (2.939 mgI nel 2016), che rappresenta il 10,95 per cento del valore della produzione.

Tabella n. 23 - Tavola di analisi dei risultati reddituali consolidati

(mgI)

	2016	2017
Locazioni	17.997	17.044
Locazioni temporanee	2.964	4.535
Erogazione acqua innaffiamento	215	345
Servizi di <i>Facility Management</i>	2.948	1.714
Servizi tecnologici	1.945	1.734
Altri ricavi ordinari	49	276
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.118	25.648
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione,	418	96
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	1964	394
Valore della produzione da locazioni e servizi	28.500	26.138
Consumi di materie e servizi esterni	-11.675	-10.287
Albergo	-418	-96
Valore aggiunto	16.407	15.755
% <i>Valore aggiunto/Valore della produzione</i>	57,57%	60,28%
Costo del lavoro	-9.417	-9.307
Acc.to f.do rischi contenzioso personale	-394	-557
Margine operativo lordo	6.596	5.891
% <i>MOL/Valore della produzione</i>	23,14%	22,54%
Ammortamenti	-4.439	-4.449
Altri stanziamenti rettificativi	-952	-714
Altri stanziamenti rettificativi (svalutaz. Albergo)	0	0
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	-82	0
Saldo proventi e oneri diversi	-2.813	-2.746
Risultato operativo	-1.690	-2.018
% <i>Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %</i>	-5,93%	-7,72%
Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	-995	-1.053
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte	-2.685	-3.071
% <i>Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.</i>	-9,42%	-11,75%
Plusvalenze da alienazioni	0	0
Rilasci Fondi per esuberi	2.802	2.497
Saldo proventi ed oneri straordinari	696	1.284
Risultato prima delle imposte	813	710
% <i>Risultato prima delle imposte/Valore della produzione</i>	2,85%	2,72%
Imposte sul reddito (correnti, anticipate e differite)	-407	2.251
Imposte esercizi precedenti	2.533	-100
Utile (perdita) del periodo	2.939	2.861
Utile (perdita) del periodo del Gruppo	2.929	2.843
Utile (perdita) del periodo di pertinenza di terzi	10	18
% <i>Risultato del periodo/Valore della produzione</i>	10,31%	10,95%

Fonte: EUR S.p.a.

4.5 Gli strumenti finanziari derivati e ricorso alla procedura di concordato preventivo

In attuazione del piano di ristrutturazione aziendale, che ha compreso la dismissione di parte del patrimonio immobiliare effettuata allo scopo di reperire le risorse finanziarie necessarie a supportare l'accordo di ristrutturazione del debito con i creditori finanziari ai sensi dell'art. 182-*bis* della legge fallimentare, pubblicato nel Registro delle imprese, ed omologato dal Tribunale di Roma con decreto del 2 ottobre 2015, EUR S.p.a. ha risolto per mutuo consenso il contratto finanziario derivato, stipulato con le banche finanziatrici in data 15 luglio 2010.

Allo scopo di accertare il reale andamento storico dello strumento derivato collegato al finanziamento con il *pool* di banche, in data 17 novembre 2016 EUR S.p.a. ha conferito l'incarico ad un consulente esterno di effettuare un'analisi economico-finanziaria delle operazioni al fine di valutare la correttezza dell'operato degli Istituti di credito.

Complessivamente, le operazioni in derivati hanno generato flussi negativi a carico di EUR S.p.a. per circa 57 milioni di euro.

L'analisi sull'informativa fornita al cliente EUR S.p.a. da parte degli Istituti di credito ha messo in luce - secondo le considerazioni contenute nella relazione di consulenza - alcune carenze sostanziali da valutare sotto il profilo della nullità oppure dell'annullabilità negoziale, ritenute meritevoli di approfondimento per le iniziative a tutela del bilancio societario. A tal fine, il Consiglio di amministrazione di EUR S.p.a., nella seduta del 3 aprile 2017, - a seguito dei risultati emersi dagli specifici approfondimenti tecnici - ha conferito mandato all'Amministratore delegato di individuare le possibili opzioni di intervento da attivare per meglio garantire la salvaguardia del patrimonio sociale, considerata anche la necessità di assicurare la continuità e la corretta gestione del debito ancora in essere nei confronti del sistema bancario.

In data 25 settembre 2017, il Consiglio di amministrazione di EUR S.p.a., tenuto conto delle offerte formulate dai suddetti professionisti esterni selezionati, ha deliberato, all'unanimità di procedere con l'affidamento dell'incarico giudiziale per un importo di euro 49.887,02, oltre e spese generali e per il tentativo obbligatorio di mediazione.

5. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Nell'esercizio 2017 EUR S.p.a. ha utilmente operato per il consolidamento dei percorsi organizzativi e delle scelte di gestione aziendale tese al superamento della crisi finanziaria, che aveva indotto gli amministratori della Società a proporre il ricorso al Tribunale di Roma per l'ammissione di EUR S.p.a. alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art. 161, c. 6, della legge fallimentare (c.d. concordato in bianco).

Nella gestione immobiliare e nelle attività di valorizzazione del patrimonio permangono rilevanti questioni critiche, connesse in prevalenza alla soluzione di rapporti economici controversi che hanno dato origine a contenziosi giudiziari, il cui esito genera rilevanti incertezze per l'impatto sulle condizioni finanziarie del bilancio del Gruppo.

Le più rilevanti situazioni controverse sono connesse alla gestione del complesso contenzioso con la società Condotte d'Acqua S.p.a per i lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi (c.d. Nuvola) ed alla soluzione delle questioni di rilevanza finanziaria, inerenti il completamento dell'Acquario da parte della concessionaria Mare Nostrum e l'esercizio delle attività del *luna park* da parte della società *Luneur Park S.p.a.*

Tutte le vertenze giudiziarie sono monitorate dagli organi d'amministrazione di EUR S.p.a., i quali hanno vigilato sull'evoluzione dei fatti e dei comportamenti contrattuali, optando per scelte prudenziali a tutela dell'interesse economico-finanziario del Gruppo e contemperando le iniziative di recupero dei crediti con la necessità di non interrompere la esecuzione delle opere (Acquario) e l'esercizio delle attività con la fruizione del bene da parte della collettività dei residenti (*Luna Park*).

Il contemperamento di tali complesse esigenze è recepito nelle trattative negoziali per il raggiungimento di accordi di transazione, tuttora in corso su tutti i profili contenziosi di maggiore rilevanza finanziaria.

Dall'analisi dei risultati reddituali della capogruppo si evidenzia che nel 2017 il margine operativo lordo (MOL) è passato a 4.868 mg1 (5.846 mg1 nell'esercizio 2016), e di conseguenza il rapporto con il valore della produzione presenta un decremento della redditività della gestione caratteristica (da 26,25 per cento a 24,03 per cento). Il ROS (*Return on Sales*) pari a -11,56 per cento nel 2017 (-7,25 per cento nel 2016) evidenzia un peggioramento della capacità di profitto del flusso dei ricavi dopo la copertura di tutti i costi operativi. Infatti, il risultato operativo negativo nel 2016 (-1.614 mg1) è divenuto ancora più negativo (-2.343 mg1) nel 2017.

Anche l'analisi dei risultati reddituali del Gruppo evidenzia che nel 2017 il margine operativo lordo (MOL) è passato a 5.891 mgl (6.596 mgl nell'esercizio 2016) e di conseguenza il rapporto con il valore della produzione presenta un decremento della redditività della gestione caratteristica da 23,14 per cento a 22,54 per cento. Il ROS (*Return on Sales*) pari a -7,72 per cento nel 2017 (-5,93 per cento nel 2016) evidenzia un peggioramento della capacità di profitto del flusso dei ricavi dopo la copertura di tutti i costi operativi.

Alla luce delle complesse vicende finanziarie e delle riferite risultanze, la Corte preso atto dei risultati positivi discendenti dalla ristrutturazione dell'indebitamento verso le banche e dalle cessioni immobiliari con il conseguente miglioramento dell'esposizione finanziaria, sottolinea la necessità di un piano strategico e di un piano industriale -peraltro già in fase di elaborazione da parte della Capogruppo- incentrato sull'incremento e sull'ottimizzazione del *business* del mercato congressuale mondiale, sul quale possono ragionevolmente fondarsi le migliori aspettative di rendimento economico-finanziario del Nuovo Centro Congressi con un ritorno di utili tendenzialmente proporzionato all'entità dell'investimento, salvi rimanendo i profili di pregio architettonico ed artistico dell'opera realizzata.



Bilancio consolidato e bilancio d'esercizio
al 31 dicembre 2017

EUR S.p.A.
Sede legale in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)
Numero R.E.A 0943510 - RM
Registro Imprese e C.F. 80045870583 – P.I. 02117131009
Capitale sociale Euro 645.248.000 i.v.

Indice

ORGANI SOCIALI E SOCIETA' DI REVISIONE	2
RELAZIONE SULLA GESTIONE	3
SCHEMI DI STATO PATRIMONIALE E CONTO ECONOMICO CONSOLIDATI	60
RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	66
NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO	67
ALLEGATI AL BILANCIO CONSOLIDATO	119
SCHEMI DI STATO PATRIMONIALE E CONTO ECONOMICO EUR SPA	122
RENDICONTO FINANZIARIO EUR SPA	128
NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO D'ESERCIZIO	129
ALLEGATI AL BILANCIO D'ESERCIZIO	180

Organi Sociali e Società di revisione

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Roberto Diacetti	Presidente
Enrico Pazzali	Amministratore Delegato
Tommaso D'Amaro	Consigliere
Gianluca Lo Presti	Consigliere
Elisabetta Corapi	Consigliere

COLLEGIO SINDACALE

Vinca Maria Sant'Elia	Presidente *
Mario Picardi	Sindaco effettivo **
Carlo Cinotti	Sindaco effettivo
Maurizio Accarino	Sindaco supplente
Cinzia Vincenzi	Sindaco supplente ***

* In carica fino al 30 novembre 2017

** Presidente del Collegio Sindacale dal 1 dicembre 2017

*** Sindaco Effettivo dal 1 dicembre 2017

ORGANISMO DI VIGILANZA

Aristide Police (Presidente)
Giuseppe Ioppolo
Alvise Deganello

DIRIGENTE PREPOSTO

Nicola Angelo Maria Colombini

SOCIETA' DI REVISIONE

KPMG S.p.A. (incarico conferito con Assemblea del 12 ottobre 2016)

Relazione sulla gestione

Premessa

La presente relazione sulla gestione dell'esercizio 2017 è stata predisposta dagli Amministratori in accompagnamento al bilancio d'esercizio ed al bilancio consolidato chiusi al 31 dicembre 2017, conformemente a quanto previsto dall'art. 100 comma 1 – ter del D.Lgs. 209/2005 così come modificato dall'art. 1 comma 2 bis del D.Lgs. 32/2007.

Il contenuto della presente relazione è conforme a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile.

Il bilancio 2017 si è chiuso, a livello consolidato, con un utile di periodo, di pertinenza del Gruppo pari a 2.843 migliaia di euro. La Capogruppo EUR S.p.A. nell'esercizio in esame ha conseguito un utile di periodo pari a 2.634 migliaia di euro al netto dell'effetto fiscale.

Attività del Gruppo

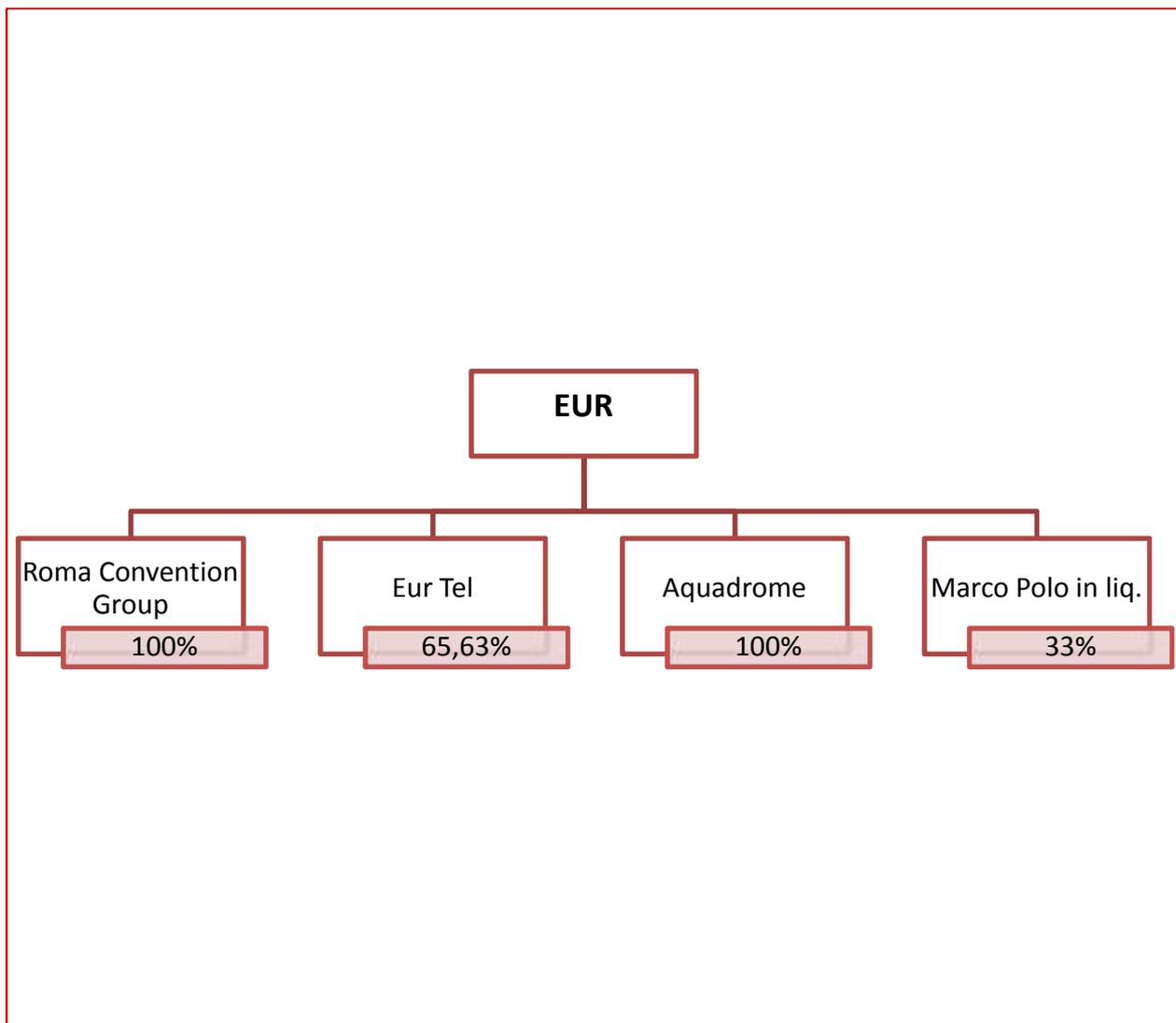
Il Gruppo EUR dispone di un patrimonio di raro pregio, eccezionale per la quantità di opere monumentali del razionalismo architettonico italiano. Un unicum per dimensione e qualità. Al patrimonio immobiliare di EUR S.p.A. afferiscono, inoltre, 70 ettari di parchi e giardini, aperti alla fruizione pubblica e considerati una straordinaria riserva di biodiversità.

Il Gruppo è attivo nei seguenti settori operativi:

- Valorizzazione Immobiliare: realizzazione di grandi progetti di sviluppo immobiliare e valorizzazione urbanistica. Tra questi, la realizzazione del Roma Convention Center "La Nuvola", strategicamente rilevante per l'industria turistica nazionale.
- Gestione Immobiliare: gestione del complesso dei beni di cui è titolare, al fine di massimizzarne la redditività, attraverso la locazione di spazi e la vendita di servizi correlati di facility management.
- Attività Congressuale: ospitalità, progettazione, organizzazione, promozione e gestione di congressi ed eventi, anche espositivi, nonché prestazione di servizi complementari ed accessori e di supporto alle attività stesse.
- Servizi IT e ICT: progettazione, sviluppo, realizzazione, gestione, commercializzazione, installazione di attività e servizi telematici (con i relativi impianti), di software, di sistemi informatici, elettronici e di telecomunicazione, nonché di soluzioni di Information Technology (IT) e di Information Communication Technology (ICT).

Struttura del Gruppo

Eur S.p.A. è a capo di un Gruppo così costituito:



In data 17 ottobre 2017 il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A. e l'Amministratore Unico di Aquadrome S.r.l. hanno deliberato l'approvazione del progetto di fusione per incorporazione di Aquadrome S.r.l. (società incorporata) in EUR S.p.A (società incorporante). Tale decisione è stata dettata dalla necessità di razionalizzare la struttura del Gruppo, visti innanzitutto gli obblighi derivanti dalle previsioni normative di cui al D.Lgs. 175 del 2016 (c.d. Legge Madia). Il progetto di fusione è stato depositato da entrambe le società presso il Registro delle Imprese di Roma in data 26 ottobre 2017 ai fini della decorrenza dei termini di cui all'articolo 2501 – ter del codice civile. Il progetto di fusione prevede che le operazioni della società incorporanda saranno convenzionalmente imputate al bilancio della società incorporante, anche ai fini fiscali, a decorrere dal 1° gennaio dell'anno in corso alla data di decorrenza degli effetti giuridici della fusione. In tale contesto, si precisa che i tempi per il perfezionamento dell'iter della fusione sono influenzati dalla necessità di EUR S.p.A. di addivenire ad un accordo con gli istituti finanziari che detengono, in garanzia, il pegno sulle quote di partecipazione di EUR in Aquadrome. Si ritiene che tale processo di fusione giungerà a conclusione entro l'esercizio 2018.

Valorizzazione immobiliare

Con riferimento alle attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare e ai conseguenti investimenti, si segnalano nel seguito le principali iniziative realizzate e/o in corso di realizzazione.

EUR S.p.A.

Roma Convention Center "La Nuvola"

EUR S.p.A. è il soggetto realizzatore del Roma Convention Center "La Nuvola", mediante proprie risorse finanziarie e stanziamenti di cofinanziamento pubblico concessi a valere sulla legge per Roma Capitale.

Nel 2002, il progetto del Roma Convention Center fu elaborato dal concessionario vincitore della gara di concessione sulla base del proprio know how, nel rispetto del piano economico finanziario, attraverso l'introduzione di sensibili modifiche al progetto preliminare posto a base di gara, relative alla distribuzione delle funzioni congressuali ed espositive.

Nel 2006, con la conclusione del rapporto concessorio per inadempienza del concessionario, su incarico di EUR S.p.A., il progetto fu rielaborato dall'originario progettista vincitore del concorso internazionale di progettazione, Architetto Fuksas, a seguito di sopravvenute normative antisismiche e per l'adeguamento alle prescrizioni tecnico-gestionali impartite dai Vigili del Fuoco.

Il Piano economico finanziario, condiviso con il Comune di Roma, finalizzato all'ottenimento di un cofinanziamento pubblico indispensabile per la sostenibilità dei costi di realizzazione del Roma Convention Center, prevedeva la costituzione di una società mista per la gestione congressuale con partecipazione di EUR S.p.A. al 40% e di un socio privato, da individuare con procedura concorsuale, al 60%.

Il Piano prevedeva che la nuova società avrebbe dovuto assumersi l'obbligo e gli oneri degli investimenti delle "opere accessorie", non inserite nel progetto definitivo, né in quello esecutivo, in quanto specificatamente destinate alle attività congressuali (tecnologie congressuali, compartimentazioni, arredi, ecc..) e individuabili sulla base dei criteri e delle metodologie proprie del gestore.

EUR S.p.A. ad aprile 2006 ha pubblicato una manifestazione di interesse per l'individuazione di un soggetto "gestore" del sistema congressuale del Roma Convention Center.

Considerato l'esito negativo della manifestazione di interesse il Comune di Roma, con verbale del 21 febbraio 2007, subordinò il conferimento delle risorse finanziarie necessarie alla realizzazione dell'opera alla pubblicazione del bando di gara per l'appalto dei lavori entro e non oltre il 15 marzo 2007.

EUR S.p.A. di conseguenza ha richiesto al progettista di anticipare dal 31 marzo al 31 gennaio 2007 la consegna del progetto esecutivo, in pendenza della definizione delle "opere accessorie" a cura e carico del gestore. Il progetto è stato validato a seguito di verifica effettuata dall'Organismo Certificato ITALSOCOTEC S.p.A. ed il bando di gara è stato pubblicato nei termini concordati con il Comune di Roma.

EUR S.p.A. ha affidato, in data 28 gennaio 2008, i lavori per la realizzazione del Roma Convention Center e dell'Albergo annesso alla Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A., a seguito dell'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica (procedura aperta). L'importo dei lavori contrattuale ammontava ad euro 221.544.010 compresi gli oneri della sicurezza e la realizzazione dell'opera doveva ultimarsi entro il 02.12.2010.

L'importo complessivo del Quadro Economico dell'appalto, comprese Somme a disposizione, ammontava ad euro 270.810.813 oltre IVA e altri oneri di Legge.

I lavori di realizzazione del Roma Convention Center sono iniziati il 1° febbraio 2008.

Nel 2008 la neo costituita EUR Congressi S.r.l., società 100% EUR S.p.A., incaricata della futura gestione del Roma Convention Center promosse uno studio per confrontare il progetto in corso di realizzazione con le esigenze aggiornate del mercato congressuale anche considerando le indicazioni fornite dalle linee guida IAPCO (International Association of Professional Congress Organization), pubblicate nel febbraio 2008, unico riferimento di regola dell'arte del Settore Congressuale, per la progettazione e costruzione di Centri Congressuali adeguati agli standard internazionali.

Gli studi condotti da EUR Congressi S.r.l. e le linee guida della IAPCO confermarono la necessità di una suddivisione flessibile e modulare delle sale congressuali, con modalità "multi-sala". Al fine della collocazione ottimale nel mercato dei congressi, si procedette pertanto alla riorganizzazione ed introduzione di nuove funzioni negli spazi annessi, nonché all'integrazione delle opere tradizionali civili ed impiantistiche, affidate in appalto ed in corso di esecuzione, con tecnologie congressuali e forniture necessarie all'avvio della gestione del Roma Convention Center.

Nel corso dei lavori di costruzione del Roma Convention Center, nel periodo aprile 2008 – gennaio 2009, si è reso necessario procedere ad alcune modifiche progettuali, sia per tenere conto di fenomeni geotecnici e idraulici del terreno di sedime imprevisi, che per ottimizzare la configurazione dell'albergo anche per rendere compatibile il completamento delle opere di finitura e degli impianti in tempi successivi rispetto al cronoprogramma di gara, viste le difficoltà incontrate nella vendita di detto immobile (prima perizia di variante dell'aprile del 2008 e seconda perizia di variante del gennaio 2009).

L'importo dei lavori contrattuali, a seguito delle Perizie di Variante n. 1 e n. 2 veniva aggiornato in euro 230.021.696 e la realizzazione dell'opera, viste le proroghe concesse, doveva ultimarsi entro il 2 maggio 2011. Il quadro economico dell'appalto, rimaneva invariato mantenendo inalterato il totale complessivo stanziato pari ad euro 270.810.813 oltre IVA ed altri oneri di Legge.

Ad ottobre 2009 l'Impresa appaltatrice ha presentato, ai sensi del combinato disposto dell'art.132 co.3, II periodo, D. Lgs. 163/2006 e dell'art.11 D.M. LL.PP. 145/2000, una proposta di perizia di variante tecnica relativa alle opere strutturali del Roma Convention Center e dell'albergo che ha previsto miglioramenti delle opere strutturali ai fini della risposta sismica. EUR S.p.A. ha approvato la perizia di variante, con una diminuzione dell'importo dei lavori di euro 18.013 rispetto al corrispettivo contrattuale, mantenendo inalterato il totale complessivo stanziato del quadro economico pari ad euro 270.810.813 oltre IVA ed altri oneri di Legge.

Ad ottobre 2009, su proposta del Direttore dei Lavori, considerati i ritardi nell'esecuzione delle opere di contenimento del terreno a ridosso di Viale Shakespeare per cause impreviste geologiche e geotecniche, il Responsabile del Procedimento ha riconosciuto una proroga di mesi 6 del termine di ultimazione dei lavori fissando il nuovo termine al 31 ottobre 2011.

Il 12 maggio 2009 è stato affidato all'architetto Massimiliano Fuksas, progettista del Roma Convention Center, lo studio di fattibilità della suddivisione/compartimentazione delle sale congressuali ed il conseguente adeguamento funzionale alle sopravvenute esigenze del mercato congressuale.

Lo studio di fattibilità è stato consegnato, in bozza, nel dicembre 2009 ed è stato ritenuto meritevole di approfondimenti. Tale studio ha previsto l'introduzione della nuova funzione delle cucine, a servizio del catering, in una ampia zona del piano interrato originariamente destinato a magazzini delle Sale Congressuali (circa 700 mq.). La zona di servizio di ristorazione, originariamente prevista nella Sala Congressuale minore di 2500 mq – destinata dallo studio a Sale meeting a configurazione variabile con pannellature mobili - viene trasferita al piano Forum, di transito al di sotto dell'Auditorium della Nuvola. Il piano Forum, all'interno del volume della Teca, viene adeguato nella dotazione di impianti di climatizzazione per consentire lo stazionamento in condizioni di comfort di utenti del servizio di ristorazione, integrando gli impianti originariamente limitati alla ventilazione del piano destinato a transito di pubblico da Viale C. Colombo a Viale Shakespeare. Le vetrate longitudinali della Teca vengono trattate con un filtro solare più accentuato per limitare l'irraggiamento, contribuendo in tal modo al comfort ambientale degli utenti. Al piano interrato delle Sale Congressuali, la previsione di gestione con modalità multi-sala determina esigenze di ricollocazione e ridimensionamento degli spazi accessori, quali guardaroba, uffici, servizi igienici, spogliatoi del personale, biglietterie, info point, depositi kit congressuali, ecc. La suddivisione degli Spazi Congressuali, richiede, altresì, la modifica degli impianti originariamente progettati con parzializzazione dei circuiti per differenziarne l'utilizzo con flessibilità di gestione e risparmio energetico. Le tecnologie congressuali, audio e video, vengono introdotte nelle Sale e nell'Auditorium della Nuvola.

In conseguenza di quanto sopra evidenziato il 9 aprile 2010, EUR S.p.A. ha richiesto parere all'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici (AVCP) in merito alle modalità di affidamento dei lavori complementari per la gestione delle funzioni congressuali.

Il 29 aprile 2010, EUR S.p.A., in considerazione degli elementi sopra citati tenuto anche conto degli eventuali impatti sulle opere in corso di esecuzione, onde escludere duplicazione di costi, ha proceduto a sospendere parzialmente le lavorazioni dell'appalto principale interessate da potenziali modifiche.

Il 10 maggio 2010 l'AVCP, informata della consistenza delle modifiche previste e della sospensione parziale dei lavori, ha emesso un parere confermando la possibilità per la Stazione Appaltante di avvalersi delle modalità di affidamento previste dalla procedura negoziata ex art. 57 D. Lgs. 163/2006 caratterizzando in "opere complementari" i nuovi interventi previsti e le modifiche correlate ed integrate del progetto esecutivo di contratto di appalto.

Il 7 giugno 2010, il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A., sulla base del parere espresso dall'AVCP, ha deliberato di dare mandato all'A.D. di trattare con l'ATI composta da Massimiliano e Dorian Fuksas Design S.r.l. (mandataria) e la Soc. AI ENGINEERING (mandante) per l'affidamento della progettazione dei lavori complementari alla realizzazione del Roma Convention Center con

determinazione del compenso nei limiti delle tariffe professionali previste dalla normativa in materia di lavori pubblici.

Il 20 settembre 2010, è stato sottoscritto il contratto di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva delle "opere complementari".

A seguito della proposta progettuale presentata, la maggior cubatura urbanistica conseguente alla modifica della destinazione di uso di alcuni locali ai piani interrati del Roma Convention Center, all'introduzione di nuove funzioni per i servizi di catering ed alla rimodulazione delle Sale Congressuali in sale meeting a configurazione variabile, ha comportato la necessità di richiedere il rilascio di un nuovo Permesso di Costruire in variante ed in deroga alle NTA.

EUR, nel corso della progettazione definitiva ed esecutiva delle "opere complementari" ed in pendenza del rilascio del permesso di costruire (istanza presentata il 12 maggio 2011), ha dato attuazione al progetto esecutivo delle "opere complementari". Ciò al fine di rimuovere quanto più possibile lo stato di sospensione parziale dei lavori dell'appalto principale, approvando Perizie di Variante a stralcio, consentendo, in tal modo uno sblocco progressivo dei lavori sospesi ad aprile 2010, limitatamente alle opere non soggette al nuovo Permesso di costruire richiesto.

Di fatto, oltre ad una quarta Perizia di variante relativa alla verniciatura delle scale della Teca, già nel marzo 2011, sono state approvate n. 2 Perizie di variante a stralcio del progetto delle "opere complementari": la quinta variante relativa alla modifica delle dorsali dei principali impianti e della copertura della "Teca" senza aumento di spesa e la sesta variante relativa alle modifiche delle strutture portanti dell'auditorium della "Nuvola" per potenziare i passaggi necessari alle tecnologie congressuali (audio e video), variante ex art. 11 comma 5 del DM 145/2000 in riduzione dell'importo contrattuale.

In data 4 agosto 2011 è stato sottoscritto con l'impresa appaltatrice un atto di sottomissione relativo ad una ulteriore Perizia a stralcio del progetto delle "opere complementari", la Perizia n. 7, che ha riguardato tutte le modifiche alle lavorazioni ed elementi progettuali, necessarie per consentire la massimizzazione di utilizzo commerciale dello spazio denominato "Forum", al di sotto dell'intradosso della "Nuvola", ossia dello spazio di percorrenza della grande piazza contenuta nella "Teca" del Roma Convention Center, per ospitare, in condizioni di adeguato comfort ambientale, attività di ristorazione per oltre 2500 persone, mediante servizi di catering.

Il corrispettivo contrattuale, a seguito delle intervenute Perizie di Variante è stato rideterminato in euro 235.084.894 di cui euro 8.497.290 per oneri della sicurezza, mantenendo inalterato il totale complessivo stanziato del quadro economico pari ad euro 270.810.813 oltre IVA ed altri oneri di Legge.

Il termine di ultimazione delle lavorazioni sbloccate, a parziale ripresa della sospensione ordinata il 29 aprile 2010, è stato rideterminato al 31 ottobre 2012. Non è stata rideterminata la data di ultimazione di tutti i lavori di contratto per effetto della persistenza di lavorazioni ancora oggetto di sospensione in quanto subordinati al rilascio del nuovo Permesso di Costruire.

In data 7 dicembre 2011 è stata proposta dal Direttore dei Lavori ed approvata dal Responsabile Unico del Procedimento, l'ottava perizia tecnica di variante con aumento di spesa, a stralcio del progetto delle "opere complementari". La variante ha riguardato tutte quelle modifiche alle opere strutturali

impiantistiche e architettoniche necessarie e funzionali al progetto di adeguamento, finalizzato ad una maggiore fruibilità e redditività del Roma Convention Center EUR., subordinando al rilascio del nuovo permesso di costruire l'esecuzione di tutte le lavorazioni connesse alle modifiche di destinazione d'uso urbanistiche.

Il corrispettivo contrattuale è stato rideterminato in euro 255.327.866 di cui euro 8.881.748 per oneri della sicurezza oltre I.V.A.

Il 16 dicembre 2011 è stato redatto il verbale di mancata sottoscrizione da parte dell'Appaltatore degli atti relativi alla perizia di variante tecnica e suppletiva n. 8.

Sempre in data 16 dicembre, con determina dell'AD, è stata approvata l'ottava variante. Il C.d.A. di EUR S.p.A. ha ratificato l'approvazione della perizia n. 8 nella seduta del 19 dicembre 2011.

Il quadro economico è stato rideterminato in euro 292.860.150 oltre IVA ed altri oneri di Legge.

In data 16 dicembre 2011 il Direttore dei Lavori, visto il rifiuto dell'Impresa Appaltatrice di sottoscrivere il verbale di concordamento dei nuovi prezzi e la Perizia di variante stessa, ha ordinato all'Impresa Appaltatrice di procedere all'immediato inizio dell'esecuzione, in conformità alle tempistiche previste nel relativo Programma di Massima dei Tempi, dei lavori della Perizia di Variante tecnica e suppletiva n. 8.

In medesima data, il Direttore dei Lavori e l'Impresa Appaltatrice hanno sottoscritto il Verbale di Ripresa Parziale dei lavori ancora sospesi dalle precedenti riprese parziali, fatta eccezione delle finiture e degli impianti dell'hotel.

Il 6 giugno 2012 il Progettista ha confermato la necessità, già espressa nel corso delle riunioni di coordinamento, di procedere con alcuni adeguamenti al progetto esecutivo di appalto relative ad aspetti di dettaglio e di tipologia e qualità dei materiali e delle soluzioni impiegate.

EUR S.p.A. ha accolto le proposte del progettista che sono state recepite nella Perizia di Variante n. 9.

L'approvazione della "perizia di variante tecnica 9" ha comportato la rideterminazione dell'importo contrattuale in euro 254.634.773 (di cui euro 8.930.248 di oneri per la sicurezza), con una diminuzione complessiva del corrispettivo di spesa di euro 693.093.

I termini intermedi contrattuali non sono stati ridefiniti, mentre il termine di ultimazione di tutte le lavorazioni in appalto, ad eccezione di "finiture e impianti hotel", e delle "parti d'opera connesse all'ottenimento del permesso di costruire" facenti parte delle lavorazioni ancora sospese, è stato spostato al 31 marzo 2013.

Il termine finale di tutte le lavorazioni previste nell'appalto restava quindi indeterminato, sebbene i procedimenti presso le Autorità competenti erano stati per tempo avviati (istanza nuovo permesso di costruire in data 12 maggio 2011).

A seguito dei pareri espressi dalle autorità competenti (ACEA Illuminazione Pubblica; Comando Provinciale VVFF; Dipartimento Promozione dei Servizi Sociali e della Salute) si è reso, inoltre, necessario procedere ad una ulteriore Perizia di Variante riguardante:

- illuminazione pubblica esterna a seguito della richiesta di ACEA Illuminazione Pubblica;
- illuminazione interna Teca/Nuvola legata alle Opere Complementari (l'approfondimento esecutivo era già contemplato nell'affidamento per la progettazione Opere Complementari);
- sistema water-mist e relativa modifica ai pannelli di rivestimento dell'auditorium a seguito della richiesta di deroga per il carico di incendio (parere del 29.08.2012 rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco);
- percorsi loges pedane elevatrici a seguito della richiesta del Dipartimento Promozione dei Servizi Sociali e della Salute del 27.03.2012;
- variazione delle cabine ascensori A06 e A07, al fine di consentire una migliore gestione dei flussi nel forum e all'interno della nuvola stessa.

In data 2 agosto 2013 il Direttore dei Lavori ed il RUP hanno presentato la proposta di Perizia di variante tecnica e suppletiva n. 10, ai superiori organi aziendali per l'approvazione avvenuta con determina dell'A.D. in data 5 agosto 2013.

A seguito del rifiuto dell'Appaltatore a sottoscrivere l'atto di sottomissione, il Direttore dei Lavori in data 7 agosto 2013 ha ordinato l'esecuzione del progetto di Perizia. La Perizia di variante tecnica e suppletiva n. 10 ha determinato una maggiore spesa, rispetto all'importo di contratto, di euro 1.553.493,14 compresi oneri della sicurezza. La variante n. 10 unitamente agli Ordini di Servizio del DL n. 87, n. 88 e n. 90 hanno rideterminando, di conseguenza, l'importo contrattuale in euro 256.159.750.

Il quadro economico dell'appalto, veniva rideterminato in euro 294.442.383 oltre IVA ed altri oneri di Legge.

Il termine di ultimazione di tutte le lavorazioni in appalto, ad eccezione di quelle sospese, è stato spostato al 31 aprile 2014.

L'appaltatore in data 10 febbraio 2014, ha richiesto una proroga del termine di ultimazione dei lavori alla data del 31 agosto 2015.

In data 6 marzo 2014 il Direttore dei Lavori, tenuto conto di molteplici cause di ritardo nell'esecuzione dei lavori, ha ritenuto parzialmente accoglibile la richiesta dell'appaltatore ed ha proposto la concessione di una proroga all'11 aprile 2015 dei lavori ad eccezione di quelli sospesi e di quelli in ritardo per fatti non dipendenti dalla Stazione Appaltante.

Nella seduta dell'11 marzo 2014 il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A., vista l'informativa del DL e del RUP, ha autorizzato la proroga di 375 giorni del termine finale dei lavori rideterminando la data di fine lavori all'11 aprile 2015.

In data 1 aprile 2014 gli Uffici competenti di Roma Capitale, nelle more dell'imminente rilascio del Permesso di Costruire relativo al progetto "opere complementari", hanno rilasciato la proroga del Permesso di Costruire n. 663/2007, a tutto il 31 marzo 2015.

In data 8 aprile 2014 il Responsabile Unico del Procedimento, ha concesso all'Impresa Appaltatrice la proroga del termine finale delle opere eseguibili all'11 aprile 2015.

Visti gli esiti negativi delle procedure per la manifestazione di interesse per la gestione e la vendita dell'Albergo, esperite nel 2007, 2010 e 2013, che non consentivano di definire le eventuali modifiche da apportare alle opere di completamento dell'Albergo sulla base delle esigenze specifiche dei gestori e o acquirenti, in data 11 marzo 2014 il C.d.A. di EUR S.p.A. ha deliberato di procedere allo "stralcio" delle lavorazioni di completamento dell'Albergo dal contratto con l'impresa appaltatrice, il cui costo ammontava a circa 17,5 milioni di euro (pari al 6,8% dell'importo del contratto).

In data 9 aprile 2014 l'Appaltatore ha comunicato alla Stazione Appaltante il proprio diniego alla sottoscrizione della suddetta perizia tecnica di variante.

In data 10 aprile 2014 con determinazione dell'AD è stata approvata la diminuzione dei lavori per un minore importo rilevato pari ad euro 16.468.725 comprensivo degli oneri della sicurezza pari ad euro 156.696.

In pari data il Direttore dei Lavori, preso atto del diniego dell'Appaltatore alla sottoscrizione degli atti di perizia di variante n. 11, ha ordinato all'Appaltatore di procedere con i lavori di appalto così come modificati dalla Perizia di variante tecnica n. 11 relativa allo stralcio di parte delle opere architettoniche ed impiantistiche dell'Albergo, come specificato nei relativi elaborati progettuali.

L'approvazione della Perizia di variante tecnica 11 ha comportato la rideterminazione dell'importo contrattuale in euro 239.691.025 (di cui euro 8.842.711,99 di oneri per la sicurezza), e la conseguente rideterminazione del quadro economico in euro 277.973.658 oltre IVA ed altri oneri di Legge.

In data 11 agosto 2014 Roma Capitale ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 328 relativo al progetto delle "Opere Complementari".

In data 12 agosto 2014 il Direttore dei Lavori ha proceduto alla ripresa di tutte le lavorazioni ancora sospese confermando la data di fine lavori all'11 aprile 2015.

L'Appaltatore, in data 18 febbraio 2015, ha presentato istanza di protrazione del termine finale dei lavori al 30 giugno 2016. Non ricorrendo le condizioni previste dalla norma, la richiesta di protrazione non è stata accolta dalla Società.

In data 24 marzo 2015 è stata presentata la fine dei lavori parziale del Roma Convention Center relativa al Permesso di Costruire n. 328/2014 e contestualmente è stata presentata la SCIA a completamento per le residue lavorazioni di finitura ad esclusione dei lavori di completamento dell'albergo stralciati dall'appalto principale.

L'Appaltatore ha proseguito le lavorazioni di completamento, richiedendo, al contempo, la sospensione totale dei lavori del Roma Convention Center per il mancato pagamento dei SAL maturati pregressi e per la mancanza di risorse finanziarie di EUR S.p.A. per i SAL occorrenti alla conclusione dell'opera.

In data 11 aprile 2015 è scaduto il termine di ultimazione dell'opera appaltata (TUS) non risultando concluse le lavorazioni previste da contratto escludendo le lavorazioni stralciate relative all'albergo che risultava completato allo stato di shell and core. Si evidenzia che tale termine era stato in precedenza rigettato dall'Appaltatore nell'ambito del giudizio presentato innanzi al Tribunale di Roma in data 11 luglio 2014; a tale riguardo si rinvia a quanto dettagliatamente descritto nel paragrafo del contenzioso.

EUR S.p.A., che nel frattempo aveva presentato istanza di accesso alla procedura di concordato preventivo, a seguito della situazione di crisi finanziaria, al fine di scongiurare la possibile rescissione contrattuale da parte dell'Appaltatore per il mancato pagamento del corrispettivo dovuto, ha sottoscritto con quest'ultimo due scritture private datate 22 luglio 2015 e 19 novembre 2015. Tali accordi hanno definito le modalità per il pagamento del debito pregresso, la posticipazione dell'applicazione delle penali per ritardata ultimazione lavori all'esito del giudizio di primo grado del Tribunale di Roma sul contenzioso relativo alle riserve iscritte, il completamento dei lavori dell'appalto principale, l'impegno a non iscrivere ulteriori nuove riserve di natura contabile, nonché la disponibilità dell'Appaltatore alla sottoscrizione del contratto "opere complementari".

In data 19 novembre 2015 è stato sottoscritto con l'Appaltatore il contratto delle opere complementari non scorporabili dall'appalto principale (pareti manovrabili fono-isolanti delle sale principali, installazione di elementi in traliccio d'alluminio, travi americane, motori, ganci e controlli, sospensione per diffusori Array e per video proiettore, tiro per schermo cinematografico ed armadi rack con moduli plug-in digitali) del valore di euro 5.918.000,00. L'affidamento di tali opere era stato in precedenza assentito con parere dell'AVCP (maggio 2009) e la contrattualizzazione con l'Appaltatore è stata possibile soltanto a seguito del rilascio del nuovo Permesso di Costruire dell'agosto del 2014 e della sottoscrizione delle sopra citate scritture private.

Successivamente, grazie alle risorse finanziarie generate dalla cessione dei palazzi ad INAIL, EUR S.p.A. è riuscita a far fronte al fabbisogno finanziario dell'investimento in esame garantendo una significativa accelerazione delle lavorazioni.

In data 31 marzo 2016, a fronte delle esigenze manifestate dagli operatori economici del settore (PCO, associazioni di congressisti) e, in particolare, l'esigenza di poter accedere al forum con carichi ingombranti e pesanti (automezzi per il sollevamento di automobili, pianoforti ecc.) per l'allestimento dell'Auditorium della Nuvola ha comportato la necessità di disporre di una zona di pavimento del Forum ad alta resistenza ai carichi con conseguente riduzione di una porzione dell'impianto di condizionamento a pavimento altrimenti soggetto a danneggiamenti con perdite dei fluidi dell'impianto. Ad esito delle istruttorie tecniche del Direttore dei Lavori e del nulla osta tecnico amministrativo del RUP, è stata emessa la proposta di perizia di variante tecnica n. 12 con la previsione dello stralcio delle lavorazioni non più necessarie pari a circa euro 775.600.

In data 06 aprile 2016 l'Appaltatore ha comunicato il proprio diniego alla sottoscrizione della perizia di variante n. 12.

In data 06 aprile 2016, a seguito del nullaosta tecnico amministrativo del RUP, è stata approvata la suddetta perizia, imposta all'Appaltatore con Ordine di Servizio del DL n. 111 del 7 aprile 2016.

L'approvazione della Perizia di variante tecnica 12 ha comportato la rideterminazione dell'importo contrattuale in euro 238.915.426 (di cui euro 8.824.072 di oneri per la sicurezza) e la conseguente rideterminazione del quadro economico in euro 277.198.058 oltre IVA ed altri oneri di Legge.

In data 30 giugno 2016 l'Appaltatore ha comunicato la fine dei lavori dell'appalto principale e delle opere complementari anticipatamente rispetto al 31 dicembre 2016 data stabilita da contratto per queste ultime. In data 15 luglio 2016, il Direttore dei Lavori ha emesso il relativo certificato di ultimazione dei lavori assegnando, ai sensi di legge, ulteriori 60 giorni per il completamento di lavorazioni di piccola entità.

In data 13 settembre 2016 sono stati completati i lavori residui di piccola entità e la Direzione dei Lavori ha successivamente provveduto all'accertamento definitivo degli stessi con emissione della relativa certificazione finale.

Lo stato di avanzamento dei lavori maturato a tutto il 31 luglio 2016 (SAL n. 51) è pari ad euro 237.070.988 oltre IVA, al lordo delle ritenute a garanzia per gli infortuni previste dalla Legge, che ammontano alla stessa data ad euro 1.185.355 oltre IVA e che potranno essere svincolate a fine lavori al saldo finale nei termini di legge.

Si segnala infine che con l'ultimo SAL n° 51 l'Appaltatore ha iscritto nel registro di contabilità riserve per complessivi euro 274.778.400,22 con un incremento rispetto alla richiesta risarcitoria dell'11 luglio 2014 di circa 72.000 migliaia di euro. Per maggiori dettagli sul contenzioso in corso si rinvia allo specifico paragrafo.

Rispetto al quadro economico finanziato a base di gara nel 2007, il quadro economico della commessa a seguito delle 12 perizie di variante approvate esclusa IVA, ha subito la seguente variazione:

(importi in € milioni)	quadro economico a base di gara marzo 2007	quadro economico di aggiudicazione	quadro economico a fine lavori incluse opere complementari
Lavori e oneri della sicurezza	277,5	221,5	238,9
Opere Complementari	-	-	5,9
Spese Tecniche (da marzo 2007)*	39,8	39,8	28,8
Oneri concessori	9,5	9,5	9,5
	326,8	270,8	283,1

* le Spese Tecniche (da marzo 2007) includono: oneri per progettazione esecutiva, varianti e direzione artistica (€ 15,6 mln), oneri e consulenze per Direzione Lavori esterna (€ 3,5 mln), supporto RUP, validazione progetto esecutivo e varianti (€ 3 mln), allacci pubblici servizi (€ 2,2 mln), prestazioni professionali specialistiche tecniche e legali (€ 1,8 mln), collaudi (onere stimato € 1,2 mln), indagini rilievi e accertamenti (€ 0,8 mln), spese varie principalmente gare (€ 0,7 mln)

Si evidenzia che il quadro economico riportato non include:

- gli investimenti sostenuti dal 2000 al mese di marzo 2007 per il concorso internazionale di progettazione e fino alla conclusione del rapporto concessorio per inadempienza del concessionario (come in precedenza citato);
- i costi interni capitalizzati quali oneri finanziari, costi del personale diretto e oneri assicurativi;
- gli oneri sostenuti per il primo accordo bonario sottoscritto con l'appaltatore a seguito dell'attivazione da parte di quest'ultimo della procedura prevista dall'art. 240 del D. Lgs 163/06 per riserve superiori al 10% dell'importo dei lavori.

Pertanto, includendo anche i suddetti costi, il valore dell'investimento (IVA esclusa) a finire per la realizzazione del Roma Convention Center e dell'annesso Albergo è riepilogato nella tabella che segue:

(importi in € milioni)	investimento complessivo
Lavori e oneri della sicurezza	238,9
Opere Complementari	5,9
Spese Tecniche (da marzo 2007)	28,8
Oneri concessori	9,5
Accordo Bonario (2010)	19,8
Costi interni capitalizzati (personale, oneri finanziari, assicurazioni etc.)	37,0
Spese Tecniche (fino a marzo 2007) **	13,1
	353,0

* le Spese Tecniche (fino a marzo 2007) includono: oneri per progettazione preliminare (€ 4,8 mln), oneri per lodo arbitrale con concessionario uscente (€ 5,4 mln), altri costi per atti di gara, studi del piano economico, studi sulla normativa antisismica, adeguamento reti idriche, telefoniche, del gas e indagini geologiche (€ 1,3 mln), assistenza tecnico-legale e altre spese (€ 1,6 mln).

Sviluppi prevedibili

L'ultimo SAL per il pagamento in acconto dei lavori è il n° 51 per i lavori eseguiti a tutto il 31 luglio 2016. Le lavorazioni realizzate dal 31 luglio 2016 al 13 settembre 2016, riguardanti il completamento del contratto principale e del contratto delle opere complementari, unitamente allo svincolo delle ritenute a garanzia per gli infortuni, saranno pagate all'Appaltatore con il conto finale dei lavori previa garanzia fideiussoria, al pagamento della rata di saldo non oltre il novantesimo giorno dall'emissione del certificato di collaudo.

Sono in corso i ripristini delle aree di cantiere e sono state avviate le prove sugli impianti necessarie alle operazioni di collaudo.

Durante lo smantellamento della recinzione nel corso dei lavori di ripristino delle sedi stradali è stata riscontrata una traslazione del costruito verso Viale Europa. Tale traslazione, in esito a successivi accertamenti, risulta essere avvenuta in fase di start up del cantiere nel 2008, durante le operazioni di tracciamento, ed ha determinato un avanzamento del marciapiede con conseguente restringimento

della carreggiata di Viale Europa; a tale riguardo sono in corso delle verifiche interne per accertare le eventuali responsabilità.

EUR S.p.A. e gli Uffici di Roma Capitale hanno proceduto alla verifica della tipologia di difformità, al fine di valutare la corretta procedura tecnico-amministrativa per poter chiudere la conformità urbanistica edilizia dell'opera. Roma Capitale con Determinazione Dirigenziale del 25 luglio 2017, ha accertato la difformità non sostanziale ed ha prescritto il pagamento di una sanzione pecuniaria di Euro 15.000 oltre al ripristino della sezione stradale di viale Europa come da progetto approvato. La riduzione del marciapiede dovrà garantire almeno due metri liberi per il transito con la conseguente necessità di arretrare anche il filare alberato.

In data 26 settembre 2017 il Direttore dei Lavori ha ordinato a Condotte S.p.A. di procedere alla progettazione e all'esecuzione dei lavori di modifica del fronte di viale Europa in ossequio alle prescrizioni di Roma Capitale ed Eur S.p.A. ha provveduto a pagare la sanzione di euro 15.000 in conformità alla DD del 25 luglio 2017.

In data 15/11/2017 Eur S.p.A. ha inoltrato al Comune di Roma il progetto di ripristino della carreggiata stradale redatto dall'appaltatore ed il Comune ha chiesto integrazioni al progetto presentato; tali integrazioni sono state fornite da EUR S.p.A. in data 12/01/2018.

In data 22 marzo 2018 l'ufficio permessi di costruire di Roma Capitale ha comunicato l'esito positivo dell'istruttoria relativa al progetto dei lavori di ripristino del fronte di Viale Europa, necessario alla conformità urbanistica-edilizia dell'opera ed alla conseguente dichiarazione di fine lavori, al Comune per la relativa richiesta di agibilità. Attualmente è in corso di predisposizione, da parte di Condotte S.p.A., il progetto esecutivo per la realizzazione dei lavori prevista entro ottobre 2018.

A seguito della fine dei lavori di ripristino si procederà al completamento del collaudo tecnico amministrativo dell'opera.

Erogazione del cofinanziamento pubblico a valere sui fondi per Roma Capitale

La situazione del cofinanziamento pubblico facente capo al Roma Convention Center risulta immutata rispetto al precedente esercizio ed è la seguente:

- il primo cofinanziamento, per complessivi 61,9 milioni di euro, il cui trasferimento avvenne direttamente dal Ministero delle Infrastrutture ad EUR S.p.A., è stato corrisposto per un importo complessivo pari a 58,7 milioni di euro. Sono pertanto ancora da corrispondere 3,2 milioni di euro, la cui maturazione avverrà tra il momento di completamento dei lavori e l'emissione del Certificato di Collaudo;
- il secondo cofinanziamento, per complessivi 60 milioni di euro, il cui trasferimento avvenne da Roma Capitale, previa richiesta dello stesso al Ministero delle Infrastrutture, è stato corrisposto per un totale di 57 milioni di euro; rimane, pertanto, un residuo da erogare di 3 milioni di euro, la cui maturazione avverrà tra il momento di completamento dei lavori e l'emissione del Certificato di Collaudo;
- la richiesta relativa al terzo cofinanziamento, pari a 20 milioni di euro, fu approvata dalla commissione per Roma Capitale presso il Ministero delle Infrastrutture in data 17 marzo 2010.

Al momento sono stati erogati 19 milioni di euro e pertanto rimane un residuo da erogare di 1 milione di euro la cui maturazione avverrà tra il momento di completamento dei lavori e l'emissione del Certificato di Collaudo.

Contenzioso

EUR S.p.A. / Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A.

In data 11 luglio 2014 la Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A., ha citato EUR S.p.A. a comparire dinanzi al Tribunale Civile di Roma.

Nel merito, l'Appaltatore sostiene che l'esecuzione dei lavori sia stata perturbata dalle cause, di seguito esposte, riconducibili alla Stazione Appaltante:

1. Profonde modifiche alla configurazione dell'opera;
2. Gravi carenze del progetto esecutivo;
3. Sospensioni dei lavori;
4. Operato della direzione lavori;
5. Indeterminatezza del termine di ultimazione dei lavori;
6. Ritardi nei pagamenti.

Le predette circostanze avrebbero determinato a giudizio dell'Appaltatore un disordine operativo ed un conseguente "anomalo andamento" nella gestione dell'appalto, tale da determinare costi aggiuntivi, richiesti tramite l'iscrizione delle riserve negli atti contabili dell'appalto.

La richiesta risarcitoria ammonta ad euro 202.800 migliaia e tale ammontare concerne riserve iscritte dall'appaltatore fino al Sal n.39; nel termine assegnato dal Giudice ai sensi dell'art. 183 c.p.c. Condotte ha, inoltre, integrato la domanda fino ad euro 248.727 migliaia, introducendo in giudizio ulteriori riserve relative fino al Sal n. 44 (lavori a tutto il 31 maggio 2015).

Occorre, altresì, premettere, onde inquadrare correttamente lo scenario processuale, che il Giudice, prima ancora di consentire alle parti di svolgere le difese prescritte dall'art. 183 c.p.c. (definizione delle rispettive domande ed istanze istruttorie) ha reputato di ammettere "ex officio" una consulenza tecnica demandando ai due CTU nominati l'accertamento della consistenza dei lavori, dell'insorgenza di maggiori costi e dell'imputabilità di questi ultimi all'una ovvero all'altra parte del rapporto contrattuale d'appalto. Il Giudice aveva assegnato il termine per il deposito nel mese di novembre 2015, successivamente la causa è stata assegnata ad un nuovo Giudice.

EUR si è costituita in giudizio all'udienza del 18 dicembre 2014, producendo una comparsa difensiva con la quale si sono analiticamente confutati i presupposti di ammissibilità e di fondamento di ciascuna riserva dell'appaltatore, secondo una ricognizione confortata sia dalla contabilità dei lavori tenuta dalla Direzione Lavori, sia dalla cospicua documentazione di riferimento. La Società, proprio in vista della costituzione in giudizio, ha opportunamente ritenuto di conferire ad un tecnico esterno indipendente, particolarmente qualificato in materia, l'incarico di analisi delle riserve per acquisire la valutazione "asettica" del loro effettivo rilievo economico.

Le conclusioni cui il tecnico è pervenuto enucleavano la possibile consistenza di riserve per il complessivo ammontare complessivamente poco rilevante rispetto alle richieste della controparte. Risulta, quindi, senz'altro ben comprensibile che la difesa di EUR sia stata convintamente allineata agli importi indicati dal tecnico di parte che è addirittura inferiore alle stime operate dagli Uffici interni della Società, definite in sede di ipotesi transattiva, non accettata dall'Appaltatore.

Su tali basi la Società ha provveduto già nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2014, anche sulla base dei pareri ricevuti dai propri consulenti esterni, all'accantonamento di una riserva, stimata in maniera prudenziale, della passività potenziale derivante dalla eventuale soccombenza; tale stima risulta, come già accennato, di gran lunga inferiore alle richieste della controparte. Successivamente, nei primi mesi del 2015, EUR ha provveduto alla nomina di due CTP al fine di una miglior tutela dei propri interessi nel giudizio in oggetto.

In data 30 settembre 2015 i consulenti tecnici di parte hanno depositato la propria relazione in base alla quale l'importo massimo riconoscibile in giudizio alla controparte risultava inferiore sia alla stima degli uffici tecnici interni di EUR che alla stima del tecnico esperto indipendente sopra citato; di conseguenza EUR ha ritenuto, nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2015, di poter confermare le stime già effettuate nel precedente esercizio.

In data 12 maggio 2017, il Presidente della sezione del Tribunale Civile di Roma, in accoglimento dell'istanza dei collegi dei CCTTUU, ha differito i termini precedentemente fissati per il deposito delle relazioni di competenza. In accordo con le nuove scadenze fissate, la prima relazione di consulenza tecnica è stata depositata il 31 maggio 2017; i periti d'ufficio, accogliendo solo in parte le richieste della società appaltatrice, hanno indicato in favore della stessa la somma complessiva di Euro 54.852.730.

Il 20 luglio 2017 EUR S.p.A. ha depositato le osservazioni critiche del proprio CTP.

In data 13 settembre 2017, il CTU ha depositato la relazione definitiva, che ha rideterminato l'importo in favore dell'appaltatore in Euro 53.292.970. All'udienza del 10 ottobre 2017, fissata per la precisazione delle conclusioni, EUR S.p.A. ha chiesto la rinnovazione della perizia e/o il disporsi della convocazione del collegio peritale a chiarimento ritenendo la quantificazione dei collegi dei CCTTUU in parola, viziata da incongruenze ed errori di merito. Con ordinanza del 17 novembre 2017, il giudice ha dichiarato inammissibile la richiesta di EUR S.p.A..

In data 12 dicembre 2017 si è svolta l'udienza per la precisazione delle conclusioni. Depositata le comparse conclusionali e le memorie di replica, in data 13 aprile 2018 si è svolta l'udienza di discussione orale. Si è in attesa del deposito della sentenza da parte del giudice.

Nell'ambito delle richieste dell'appaltatore e del contenzioso sopradescritto, gli amministratori, con il supporto delle strutture tecniche interne nonché con quello dei propri consulenti, hanno analizzato le risultanze della CTU in parola e ritengono che vi siano ragionevoli motivazioni per una difesa positiva degli interessi della società all'esito delle osservazioni critiche presentate dai propri consulenti di parte.

Su tali basi gli amministratori ritengono che le valutazioni tecniche e legali effettuate per le opportune rilevazioni contabili sul bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016 risultino tuttora adeguate a riflettere il

potenziale rischio riconducibile alla EUR S.p.A. e riferito al contenzioso in parola. Si evidenzia inoltre che, al deposito della sentenza, come previsto dai vari rapporti contrattuali in essere tra l'appaltatore ed EUR S.p.A., quest'ultima potrà esercitare il proprio diritto all'applicazione delle penali contrattuali derivanti dalla ritardata consegna dell'opera e valutarne la possibilità di compensazione con l'eventuale passività derivante dal contenzioso sopra descritto.

In data 30 gennaio 2018, la Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A. ha notificato ad EUR S.p.A. altro atto di citazione in giudizio (sempre nell'ambito dell'appalto sopra-detto), avente, tra l'altro, ad oggetto il termine di fine lavori, la responsabilità per la "traslazione" dell'opera su Viale Europa, ulteriori riserve per maggiori oneri asseritamente sostenuti, per un importo di circa euro 58.715.590, oltre interessi, rivalutazione monetaria, maggior danno e interessi sugli interessi.

La Società ha effettuato, con il supporto delle strutture interne competenti e dei consulenti tecnici e legali esterni, l'attività prodromica alla difesa dei propri diritti ed interessi nel giudizio appena detto. Sulla base di tali analisi anche considerata l'infondatezza di gran parte delle richieste effettuate dall'appaltatore, la valutazione del rischio allo stato propedeutico del giudizio appare altamente incerta sia nell' "an" che nel "quantum". Pertanto gli amministratori ritengono di non disporre di sufficienti elementi per procedere ad alcun accertamento nel bilancio in chiusura.

Il giudice ha differito (ai sensi dell'art. 168 bis co. 5 c.p.c.) la prima udienza del giudizio in questione al 24 maggio 2018 in tale sede il giudice ha rinviato la causa al 14 novembre 2018, concedendo i seguenti termini:

- fino al 23 giugno 2018, per il deposito della memoria finalizzata alla precisazione o alla modificazione delle domande già proposte;
- fino al 23 luglio 2018, per il deposito della memoria contenente le richieste istruttorie;
- fino al 12 settembre 2018, per il deposito della memoria contenente le richieste di prova contraria.

Gli avvocati difensori di EUR, in considerazione del fatto che la pubblicazione della sentenza del primo giudizio Condotte è ormai prossima e della correlazione tra l'oggetto dei giudizi, hanno chiesto un breve rinvio dell'udienza per il deposito delle memorie ex art.183 c.p.c.. Il difensore di controparte si è riservato di aderire alla suddetta proposta, previa condivisione con la sua assistita.

Sulla base di tutto quanto sopra descritto, gli Amministratori ritengono che le rilevazioni contabili effettuate, in particolare nei fondi rischi, siano adeguate per riflettere le passività potenziali riferibili alla società secondo i principi ed i criteri di valutazione adottati dalla società stessa e descritti in nota integrativa.

EUR S.p.A./ATI Drees & Sommer A.G. - Ecosfera S.p.A.

Servizio di CM (Construction Management) - Ufficio Direzione Lavori

L'ATI Drees & Sommer AG con Ecosfera S.p.A. è stata aggiudicataria della procedura ristretta di rilevanza europea, indetta da EUR S.p.A., avente ad oggetto il Servizio di Construction Management

(CM) per l'assistenza al Direttore dei Lavori, nonché misurazione, contabilità, pianificazione, controllo qualità e coordinamento sicurezza in fase di esecuzione dei lavori per la realizzazione del Roma Convention Center EUR di Roma.

In data 11 gennaio 2008, Eur S.p.A. ha proceduto all'affidamento con urgenza dei servizi in questione, ai sensi di legge, e il contratto di appalto è stato stipulato in data 21 aprile 2008, prevedendo un corrispettivo di € 6.407.863, oltre Iva e CNPAIA per 42 mesi.

Il servizio ha avuto durata sino al 4 agosto 2010, quando con nota prot. n. 0450, Eur S.p.A. ha comunicato che a seguito del passaggio in giudicato della sentenza del TAR del Lazio n. 12075/2009, resa su ricorso del 10 marzo 2008 promosso dal raggruppamento di imprese Cotebas s.a.s. e Progetti Europa & Global s.p.a., concorrente dell'ATI Drees & Sommer, è stata definitivamente accertata la mancanza in capo all'ATI di un requisito richiesto per la partecipazione alla gara, è stata annullata l'aggiudicazione e, conseguentemente, è stata deliberata la presa d'atto della intervenuta caducazione del contratto di appalto a suo tempo stipulato in ragione della predetta illegittimità.

Con ricorso notificato in data 5 ottobre 2010, la Drees & Sommer ha impugnato dinanzi il Tar del Lazio la nota prot. n. 0450, caducazione del contratto, chiedendone l'annullamento previa sospensione cautelare, e per l'effetto, la reintegrazione dell'ATI nella titolarità del contratto di appalto.

Con Ordinanza n. 5108 del 29 novembre 2010, il Tar del Lazio accoglieva l'istanza cautelare della Drees & Sommer.

Con Ordinanza n. 5821 del 20 dicembre 2010, il Consiglio di Stato accoglieva l'appello di Eur S.p.A. avverso la predetta Ordinanza del TAR.

Con sentenza n. 2122 resa in data 8 marzo 2011 il Tar del Lazio, previa conversione del giudizio ordinario in giudizio di ottemperanza, accoglieva il ricorso della Drees & Sommer ordinando la reintegrazione della ricorrente nel contratto.

Avverso detta pronuncia, la Eur S.p.A. proponeva appello al Consiglio di Stato che, con sentenza n. 902/12, lo accoglieva concludendo "nel senso che non sussiste la giurisdizione del giudice amministrativo a conoscere della controversia sulla caducazione del contratto per effetto della nota del 4 agosto 2010".

La Drees & Sommer impugnava la menzionata sentenza n. 932/2012 innanzi le Sezioni Unite della Corte di Cassazione per avere il Consiglio di Stato declinato la propria giurisdizione sull'esecuzione del contratto.

Con sentenza n. 18190 del 29 luglio 2013, la Corte di Cassazione respingeva il ricorso proposto da Drees & Sommer, affermando sia la giurisdizione del giudice ordinario sia che "la nota dell'amministrazione impugnata nel presente giudizio, peraltro, fa valere anche una causa di risoluzione specificamente pattuita, e che incide sull'efficacia del contratto, indipendentemente dalla sua originaria invalidità".

Nel contempo, con ricorso presentato innanzi al Tribunale civile di Roma, Drees & Sommer chiedeva emettersi decreto ingiuntivo per il pagamento di n. 4 fatture (le ultime) emesse in corso di rapporto.

L'adito Tribunale, con decreto n. 025711 del 15 dicembre 2010, ha ingiunto alla Eur S.p.A. di pagare la complessiva somma delle n. 4 fatture oltre spese, competenze e onorari. Il suindicato decreto è stato notificato in data 27 dicembre 2010.

Con atto notificato in data 3 febbraio 2011 e iscritto al Ruolo generale n. 7107/10 del Tribunale Civile di Roma, la Eur S.p.A. ha proposto opposizione al menzionato Decreto ai sensi dell'art. 645 c.p.c., eccependo la nullità e/o l'inefficacia e/o la risoluzione e/o l'annullamento del contratto del 21 aprile 2008, nonché l'inadempimento e la restituzione delle somme corrisposte da Eur in esecuzione del contratto, oltre al risarcimento dei danni subiti.

Il giudizio è stato definito, in accoglimento parziale delle domande di Eur S.p.A., con la sentenza n. 20031/2015 del Tribunale Civile di Roma che ha accertato che Eur S.p.A. ha correttamente risolto il contratto e che, al di là delle fatture già pagate, non debba più nulla corrispondere a Drees & Sommer a titolo contrattuale, anche perché quest'ultima non è stata considerata "in grado di fornire prova adeguata dell'effettiva esecuzione delle prestazioni azionate".

Con atto di citazione in appello del 4 febbraio 2016, Drees & Sommer ha impugnato la sentenza n. 20031/15 del Tribunale di Roma. Nel giudizio innanzi alla Corte di appello di Roma (Sez. II – R.G. 972/16), così promosso, si è costituita Eur S.p.A. con comparsa di risposta e appello incidentale, con la quale, oltre all'infondatezza delle tesi di Drees & Sommer, sono state riarticolate le domande riconvenzionali di restituzione del compenso e di risarcimento del danno.

Con Ordinanza del 5 luglio 2016 la Corte di appello di Roma ha ammesso alcune prove testimoniali richieste da Drees & Sommer in primo grado, nonché le prove contrarie di Eur s.p.a., ritenute rilevanti ai fini della decisione. Ha rinviato, per la precisazione delle conclusioni, l'udienza al 5 novembre 2019. In pendenza di tali giudizi, Drees & Sommer ha formulato ulteriori pretese riguardanti sopraggiunte imprevedibili onerosità asseritamente sostenute in corso di contratto, che avevano determinato uno squilibrio tra le prestazioni, iscrivendo così riserve e richiedendo l'attivazione di un accordo bonario.

Da ultimo, con lettera del 13 marzo 2015 l'ATI richiedeva il pagamento delle predette sopraggiunte onerosità.

Eur S.p.A. ha escluso l'attivazione dell'accordo bonario e rigettato integralmente le pretese dell'ATI. Con atto di citazione notificato in data 3.8.2015 l'ATI Drees & Sommer ha quindi convenuto l'Eur S.p.A. innanzi al Tribunale Civile di Roma nel giudizio rubricato al R.g. n. 51370/15 per il pagamento in suo favore dell'importo degli interessi e rivalutazione sulle riserve iscritte e importi per mancato guadagno. In vista della prima udienza del 9 febbraio 2016, l'Eur S.p.A. si è costituita nel predetto giudizio al fine di contestare l'ammissibilità e la fondatezza delle pretese dell'ATI Drees & Sommer.

Nell'ambito di tale giudizio Eur S.p.A. ha altresì richiesto in via riconvenzionale che Drees & Sommer risponda dei danni che la Committenza dovesse essere chiamata a risarcire in conseguenza del giudizio introdotto innanzi al Tribunale Civile di Roma dalla Soc. Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A, per il riconoscimento di oltre 200 milioni di euro, in relazione alle riserve in ordine alle Perizie di Variante approvate e contrattualizzate, nonché per i maggiori costi attribuiti per l'andamento anomalo generato

dalle protrazioni e proroghe temporali concesse, in quanto è Drees & Sommer, nell'ambito del rapporto contrattuale, ad aver predisposto tutti i pareri e le proposte di approvazione delle perizie avanzate per la verifica e sottoscrizione da parte del Direttore dei lavori, la stessa deve avere evidenziato in quella sede la legittimità, la fattibilità e l'economicità delle soluzioni proposte.

Il Tribunale di Roma ha deciso di non ammettere mezzi istruttori ed ha fissato l'udienza di precisazioni delle conclusioni al 26 settembre 2017.

All'udienza del 26 settembre 2017, le parti hanno precisato le proprie conclusioni. Il Giudice ha rimesso la causa al Collegio per la decisione, concedendo termini ex art. 190 c.p.c. per le comparse conclusionali. Depositate le comparse conclusionali e le memorie di replica, si è in attesa della decisione del giudice.

Allo stato delle informazioni attualmente disponibili ed in considerazione della recente instaurazione del giudizio, gli Amministratori ritengono di non avere elementi che facciano ritenere probabile una eventuale soccombenza.

Business Hotel La "Lama" annesso al Roma Convention Center

L'accordo di ristrutturazione del debito ai sensi dell'articolo 182 bis della Legge Fallimentare, omologato dal Tribunale Civile di Roma il 2 ottobre 2015 prevede, inter alia, la vendita dell'Hotel annesso al Roma Convention Center, al fine di reperire risorse economiche necessarie alla sostenibilità finanziaria dell'accordo di ristrutturazione e della Società medesima.

Ai fini della comunicazione al mercato immobiliare alberghiero, dell'opportunità di investimento nella "Lama", i Vertici della Società hanno partecipato all'International Hotel Investment Forum (IHIF) di Berlino, che si è tenuto dal 7 al 9 marzo 2016.

L'IHIF è il più importante evento fieristico-congressuale dedicato al mercato dell'investimento alberghiero, e che riunisce i principali player mondiali nel settore: proprietari, sviluppatori, fondi immobiliari, SGR, consulenti, Agenzie, e in particolar modo catene alberghiere.

Successivamente alla partecipazione all'IHIF Forum di Berlino, e coerentemente con le indicazioni degli operatori di mercato ricevute, si è proceduto ad un confronto concorrenziale per la selezione di un operatore internazionale esperto nella valutazione di alberghi, ad esito della quale è stata individuata una società di primario standing a livello mondiale nell'ambito della consulenza e valutazione degli immobili del settore alberghiero. A tale Società è stato commissionato lo studio del format dell'albergo, con la possibilità di suggerire modifiche al layout per assecondare gli attuali trend di mercato, lo studio del Business Plan dell'albergo, la conseguente valutazione del valore dello stesso, finito e sull'attuale livello di completamento (shell&core, corrispondente alla realizzazione delle parti strutturali e delle finiture esterne).

Inoltre, in ordine alla vendita dell'albergo, la società ha ritenuto necessario avvalersi dell'attività di supporto specialistico da parte di un advisor di comprovata esperienza in operazioni di vendita di complessi immobiliari alberghieri, business hotel, con caratteristiche analoghe a quelle dell'hotel annesso al Roma Convention Center.

A tal fine è stato individuato un advisor leader nello specifico mercato di riferimento dell'hospitality, per supportare la Società nella comunicazione al mercato dell'opportunità di investimento, e nella selezione di acquirenti di livello internazionale interessati a partecipare alla procedura di evidenza pubblica per la vendita dell'albergo, nonché nel fornire supporto ad EUR dalla fase di definizione del contenuto dei documenti tecnici da utilizzare per la procedura di evidenza pubblica fino al stipula del rogito di compravendita dell'immobile.

Con il supporto dell'advisor, in data 4 agosto 2016 è stato pubblicato sul sito Internet di EUR S.p.A. un avviso per manifestare interesse all'acquisto del Business Hotel la "Lama", annesso al Roma Convention Center Roma, con scadenza per la presentazione delle manifestazioni di interesse fissato al 3 ottobre 2016. La data di presentazione dell'offerta vincolante, già prorogata al 30 aprile 2017, è stata ulteriormente differita al 30 giugno 2017 e, nuovamente, al 12 dicembre 2017 in previsione dei tempi necessari alla realizzazione dei ripristini del marciapiede lato Viale Europa così come previsto dalla Determina Dirigenziale emessa da parte di Roma Capitale.

La vendita è stata aggiudicata a favore della Società Icarus S.p.A. ad un prezzo di 50.600.000 euro.

In data 17 gennaio 2018 è stato sottoscritto l'atto di compravendita dell'hotel tra Eur S.p.A. e Icarus S.p.A., che sarà pienamente efficace ad esito dell'ultimazione dei lavori di ripristino relativi alla cosiddetta traslazione del Roma Convention Center La Nuvola e della emanazione di un provvedimento amministrativo da parte di Roma Capitale che definisca la monetizzazione dei parcheggi pubblici non realizzati e il prolungamento dei termini per la realizzazione del parcheggio di Piazzale Sturzo.

Tali condizioni dovevano verificarsi entro e non oltre i novanta giorni successivi alla stipula del contratto di compravendita, salvo successive proroghe che avrebbero potuto essere concesse anche a richiesta di una sola delle parti ed accordate ora per allora dall'altra parte, senza vincoli od opposizioni di sorta. Pertanto, in data 29 marzo 2018, EUR S.p.A. e Icarus S.p.A. hanno concordato la protrazione del termine di avveramento degli eventi dedotti in condizione alla data del 31 luglio 2018.

In relazione alla prima condizione sospensiva con l'emissione della D.D. n. 411 del 22 marzo 2018 è stato autorizzato, dall'Ufficio permessi a costruire di Roma Capitale, il progetto definitivo per il ripristino del marciapiede lungo Viale Europa. Come già evidenziato è in corso di predisposizione, da parte di Condotte S.p.A., il progetto esecutivo per la realizzazione dei lavori prevista entro ottobre 2018.

È, invece, ancora in corso di valutazione da parte di Roma Capitale l'emanazione di un provvedimento amministrativo che definisca la monetizzazione dei parcheggi pubblici non realizzati in Viale della Civiltà Romana e il prolungamento dei termini per la realizzazione del parcheggio di Piazzale Sturzo.

In data 26 aprile 2018 è stato sottoscritto con Condotte S.p.A. il verbale di presa in carico anticipata dell'edificio "Hotel" a seguito della verifica tecnica parziale eseguita dalla Commissione di Collaudo Tecnico Amministrativo e successivamente, in data 2 maggio 2018, è stato sottoscritto il verbale di consegna dell'edificio "Hotel" alla Società Icarus S.p.A.

Parcheeggi pertinenziali e pubblici al servizio del Roma Convention Center

Il Piano Economico Finanziario per la realizzazione del Centro Congressi, redatto nel 2006 con l'ausilio dell'advisor Rothshild, prevedeva la costruzione dei parcheggi a cura e spese di un concessionario e pertanto a costo zero per EUR S.p.A. (finanza di progetto).

Il permesso a costruire n. 663/2007 prevedeva, in attuazione alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 82/2007, il reperimento di parcheggi privati per mq. 37.842 e di parcheggi pubblici per mq 35.832 localizzati in parte nell'area di sedime del Roma Convention Center ed in parte nell'area di Piazzale Marconi.

Il successivo Piano Economico Finanziario elaborato da Risorse per Roma a gennaio 2009 dimostrava la sostenibilità della realizzazione dei parcheggi attraverso il ricorso alla finanza di progetto solo a patto di estendere le aree di sosta tariffata nel quartiere EUR e di trasferirne i benefici economici al concessionario dei parcheggi. Di tale condizione si è preso atto nel Consiglio di Amministrazione della Società nella seduta del 28 aprile 2009.

La Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per Roma Capitale, con comunicazione del 12 maggio 2009, invitava l'Amministrazione Comunale, nell'ipotesi di interrimento della Via C. Colombo a riprendere l'originaria idea che prevedeva di pedonalizzare l'intero piazzale ed a vagliare "ipotesi alternative" alla localizzazione del parcheggio in P.le Marconi qualora queste collidessero con l'auspicato interrimento della Via Cristoforo Colombo.

In base a tale indicazione EUR S.p.A. si è fatta promotrice della costituzione di un Tavolo Tecnico per lo studio della mobilità e sosta del quadrante EUR cui hanno partecipato i Dipartimenti IV, VI, VII e XII di Roma Capitale il Municipio XII, ATAC Patrimonio e l'Agenzia della Mobilità.

Le conclusioni, riportate nello "Studio di assetto della mobilità dell'EUR", depositato all'Amministrazione Comunale in data 9 giugno 2011, indicano che la totale pedonalizzazione del piazzale si sarebbe ottenuta solamente con l'ipotesi dell'interrimento parziale della Via C. Colombo e nel caso di localizzazione del parcheggio interrato in V.le della Civiltà Romana.

L'ufficio del Delegato del Sindaco all'emergenza Traffico e mobilità del Comune di Roma, con report dello stesso dell'8 aprile 2011, confermava la posizione strategica del parcheggio pubblico interrato di V.le Civiltà Romana ed inseriva lo stesso nel sistema dei parcheggi di standard.

EUR S.p.A. al fine di garantire la realizzazione della quota di parcheggi privati a completamento dell'intero fabbisogno ha presentato al Dipartimento Attuazione Urbanistica in data 10 giugno 2011 il progetto per la realizzazione del parcheggio interrato in piazzale Don Luigi Sturzo.

La realizzazione delle "opere complementari", necessarie per adeguare il complesso edilizio agli standard del mercato congressuale internazionale e consistenti in una ottimizzazione dell'utilizzo dei locali posti ai piani interrati, generando un incremento di SUL, comporta un incremento di aree da destinare a parcheggi pubblici, privati e verde pubblico.

A seguito della necessità di eseguire i lavori relativi alle opere complementari, di ottemperare al nuovo fabbisogno di parcheggi generato dalle stesse opere, di localizzare diversamente i parcheggi esterni all'area di sedime e di approvare un nuovo schema di convenzione che regolasse le modalità di trasferimento dell'ultima tranche dei fondi previsti dalla Legge per Roma Capitale, l'Amministrazione Comunale ha deliberato con deliberazione di Assemblea Capitolina (DAC) n. 49/2013. La DAC n. 49/2013, in applicazione delle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale, consente di ridurre la dotazione di parcheggi pubblici agli standard minimi stabiliti dalla norma statale e di monetizzare la dotazione di parcheggi non reperita, quale differenza tra la quantità richiesta dalle norme tecniche del piano regolatore e la quantità minima indicata dalla norma statale.

La DAC n. 49/2013 prevede, inoltre, la ricollocazione dei parcheggi in due nuove aree oltre all'area di sedime del Centro Congressi ed alla realizzazione di un'area a verde pubblico da realizzarsi in Via Stendhal. In particolare prevede:

- la realizzazione di parcheggi privati nell'area di sedime del Centro Congressi per 23.648 mq e nel parcheggio interrato di Piazza Sturzo per 14.659 mq per un totale di 38.307 mq pari al fabbisogno di parcheggi privati;
- la realizzazione di parcheggi pubblici nel parcheggio interrato di Piazzale Sturzo per 1.469 mq e in quello interrato di Viale Civiltà Romana per 35.420 mq per un totale di 36.889 mq superiore alla dotazione minima, pari a 36.763 mq, derivante dall'applicazione della norma statale all'incremento di SUL generata dalle opere complementari;
- la realizzazione di verde pubblico da realizzarsi in Via Stendhal per 1.200 mq;
- il certificato di agibilità della struttura congressuale e della struttura alberghiera siano consentiti separati ed in ogni caso a fine lavori di ciascuna struttura, purché siano realizzati i parcheggi privati previsti nell'area di sedime del Roma Convention Center;
- la monetizzazione dei parcheggi pubblici non reperiti in virtù delle deroghe concesse dalle NTA del PRG.

In data 14 febbraio 2014 è stata deliberata dalla Giunta Capitolina con deliberazione n. 25, l'approvazione del valore della monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti ai sensi delle norme del PRG vigente.

In data 20 giugno 2014 è stato stipulato tra EUR S.p.A. e Roma Capitale l'Atto Modificativo della Convenzione stipulata il 19 luglio 2007 per la concessione del diritto di superficie delle aree comunali di P.le Don Luigi Sturzo e V.le Civiltà del Lavoro, esclusivamente per l'esatta individuazione di tutte le aree oggetto del diritto di superficie, di proprietà comunale, nel sottosuolo delle quali EUR S.p.A. realizzerà i parcheggi interrati per il soddisfacimento dello standard urbanistico, nonché delle aree per la realizzazione dello standard di verde pubblico.

L'atto modificativo del 20 giugno 2014 prevede la realizzazione di parcheggi pubblici e pertinenziali nelle aree di P.le Don Luigi Sturzo e Viale Civiltà Romana e l'impegno societario ad eseguire i parcheggi pubblici ed il verde pubblico entro e non oltre i cinque anni dalla stipula dell'atto mentre la realizzazione dei parcheggi privati dovrà avvenire nei tempi previsti dalla normativa vigente.

A garanzia dell'esatto adempimento degli oneri assunti relativamente alla costruzione delle opere EUR ha consegnato a Roma Capitale una fideiussione bancaria di Euro 19.511.000,00 pari al 50% del costo

complessivo di costruzione delle opere, mentre in relazione alla realizzazione del verde pubblico non realizzato in Via Stendhal, EUR S.p.A. ha versato l'equivalente in denaro a Roma Capitale attraverso bonifici bancari per un importo di Euro 651.375.

Con la stipula di tale atto EUR ha assunto l'obbligo di corrispondere il canone del diritto di superficie per le aree necessarie ai parcheggi di standard per un importo pari ad Euro 7.763.392, di cui Euro 4.518.042 già corrisposti per P.le Marconi, pertanto la differenza pari a Euro 3.245.350 dovrà essere versata in forma dilazionata a mezzo di n. 72 rate mensili - la prima delle quali versata contestualmente alla stipula dell'atto - a garanzia delle quali EUR S.p.A. ha consegnato una fideiussione dell'importo di Euro 3.341.451.

Solo a seguito della sottoscrizione della convenzione allegata alla DAC 49/2013 avvenuta il 20 giugno 2014, è emerso che il rilascio del permesso di costruire, il cui procedimento risulta completamente e positivamente istruito, è stato ulteriormente subordinato alla presentazione di una polizza fideiussoria, ulteriore a quelle prestate con l'atto modificativo del 20 giugno 2014, a garanzia delle spese tecniche necessarie per l'espletamento di tutte le attività di progettazione, direzione lavori, sicurezza e collaudo con copertura del rischio da protrarsi da oggi fino all'inizio dei lavori del parcheggio di Viale della Civiltà Romana.

L'importo delle spese tecniche relative alla progettazione, direzione lavori, collaudo e coordinamento sicurezza è stato stimato complessivamente pari a circa 1,89 milioni di euro per la durata di cinque anni.

In data 7 agosto 2014 sono stati consegnati a Roma Capitale l'atto d'obbligo e l'atto di impegno relativi rispettivamente al Roma Convention Center ed alla realizzazione dei parcheggi esterni, nonché la polizza a garanzia delle spese tecniche relative al parcheggio di Viale della Civiltà Romana.

In data 11 agosto 2014 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 328/2014 relativo alle "Opere Complementari" ed ai parcheggi esterni al Roma Convention Center.

EUR ha affidato le indagini trasportistiche finalizzate all'aggiornamento del Piano economico e finanziario dei parcheggi esterni, necessario a valutare la fattibilità economica della realizzazione attraverso la finanza di progetto.

Lo studio ha evidenziato un modesto indice di occupazione del parcheggio di Viale della Civiltà Romana, sconsigliandone la realizzazione e suggerendo il ricorso alla finanza di progetto per la realizzazione e gestione del solo parcheggio di Piazza Sturzo da integrare con la gestione del parcheggio interno al Roma Convention Center.

In data 11 marzo 2015 EUR S.p.A. ha presentato istanza di monetizzazione di parte dello standard a parcheggi pubblici non reperiti ubicati in V. le della Civiltà Romana.

Nel mese di giugno 2016, sono state avviate le attività propedeutiche alla indizione di una procedura ad evidenza pubblica, di rilevanza europea per l'affidamento, mediante lo strumento della concessione, dei lavori di realizzazione e gestione del parcheggio di Piazza Sturzo, in ottemperanza alle previsioni dell'Atto Modificativo, del 20 giugno 2014, della Convenzione stipulata il 19 luglio 2007.

A tal fine, in considerazione delle nuove disposizioni relative all'equilibrio economico finanziario nell'ambito del rapporto concessorio, in base alle quali quest'ultimo rappresenta il presupposto per la corretta allocazione dei rischi, la Committenza al fine di scongiurare rischi di eventuali contestazioni e/o pretese risarcitorie in corso di concessione, ha ritenuto di dover porre a base di gara un Piano Economico Finanziario asseverato da un professionista qualificato, circa la sostenibilità dell'investimento nel periodo di durata della concessione.

In data 23 settembre 2015 il Dipartimento Urbanistica ha convocato la conferenza dei servizi relativa alla verifica di sostenibilità urbanistica della monetizzazione dei parcheggi pubblici di V. le della Civiltà Romana.

In data 8 settembre 2016 il Dipartimento Urbanistica ha concluso la conferenza dei servizi rilasciando parere favorevole alla monetizzazione del parcheggio di V. le Civiltà Romana.

EUR S.p.A. ha inoltrato in data 17/10/2017 a Roma Capitale la proposta condivisa con l'assessorato che prevede:

- al fine di garantire le condizioni di sostenibilità economica della concessione per la realizzazione del parcheggio di Piazza D. L. Sturzo chiede la disponibilità dell'intera durata del diritto di superficie pari a 30 anni facendo decorrere i tempi dall'effettiva presa in consegna dell'area;
- l'individuazione di alcune aree di proprietà di EUR S.p.A. da destinare a parcheggio pubblico a raso in sostituzione del parcheggio previsto su viale della Civiltà Romana ovvero: Piazza Agnelli, Via Frugoni, Piazza R. Schuman e Via delle Tre Fontane per complessivi mq 19.000 circa;
- la monetizzazione dei restanti 16.000 mq circa di parcheggi pubblici non reperiti tra le proprietà Eur S.p.A. ma previsti dalla Delibera di Assemblea Capitolina n. 49/2013.

L'Assessorato all'Urbanistica ha dichiarato di non essere interessato a tali aree e di voler procedere con la monetizzazione di tutti i parcheggi pubblici previsti.

In data 2 gennaio 2018 EUR S.p.A. ha sollecitato Roma Capitale alla presentazione ed approvazione della delibera di Assemblea Capitolina - relativa la monetizzazione dei parcheggi pubblici previsti dalla Convenzione per la realizzazione del RCC e Hotel la "Lama" ed alla proroga dei termini per la realizzazione dei parcheggi privati previsti su Piazza Don Luigi Sturzo – necessaria per rimuovere la condizione sospensiva introdotta nell'atto di compravendita dell'Hotel la "Lama".

Ad oggi gli uffici tecnici di Roma Capitale a seguito di vari incontri con i tecnici di EUR hanno provveduto ad inoltrare all'assessore e al segretariato la bozza di delibera condivisa e la relativa bozza di convenzione.

Si è in attesa della definizione dell'iter approvativo della DCC da parte dell'Assessorato all'Urbanistica.

Luneur

In data 11 febbraio 2008 EUR S.p.A. e Luneur Park hanno sottoscritto un contratto di locazione e gestione del Luna Park dell'EUR. Il contratto, avente decorrenza dal 30 luglio 2009, prevedeva la realizzazione di una serie di investimenti a carico del locatario.

La lettera di invito alla procedura di selezione del contraente del 7 dicembre 2007, conteneva una rappresentazione imperfetta della situazione dell'area del Parco, la quale ha verosimilmente vulnerato la successiva presentazione dell'offerta finale da parte dell'aggiudicatario, con particolare riferimento alla indicazione e relativa valutazione economica delle "Opere di Rispristino", ossia di interventi necessari a ricondurre a legalità la condizione generale del Parco, senza le quali, peraltro, il Parco non sarebbe risultato conforme alle diverse disposizioni di legge applicabili e non avrebbe, quindi, potuto essere aperto al pubblico.

Oltre ai predetti lavori previsti, se ne sono resi necessari altri per la completa rimessa a norma del Parco. Tali lavori sostenuti dalla Società conduttrice, vanno evidentemente imputati, in considerazione della loro natura attinente alla idoneità del bene alla destinazione d'uso pattuita in contratto, alla Società proprietaria.

Al fine di scongiurare un contenzioso con rischio di soccombenza per la Società proprietaria e anche al fine di recepire le indicazioni dell'A.V.C.P. di cui alla deliberazione n. 21 del 21 maggio 2014, in considerazione del preminente rilievo all'interesse generale di pervenire quanto prima alla più rapida apertura del Parco per restituire dopo tanti anni di inattività la fruibilità ai visitatori, le parti in data 5 luglio 2016 sono addivenute alla sottoscrizione di un Addendum al contratto originario.

Con tale atto, EUR S.p.A. si fa carico delle ulteriori opere addizionali necessarie attinenti all'idoneità del bene, per un importo stimato dal CTP in euro 6.000.000,00 circa, da corrispondersi alla controparte con modalità progressive tali da accelerare l'ultimazione dei lavori e l'apertura del Parco al 31 dicembre 2016; la durata del contratto viene determinata, considerati anche gli 8 anni di ritardo nell'apertura, in 22 anni decorrenti dalla data di apertura del Parco; le superfici utili realizzate rimarranno gratuitamente acquisite alle proprietà di EUR S.p.A. e a fronte di tali superfici, integranti un incremento patrimoniale a favore di EUR, quest'ultima sosterrà il costo degli oneri di urbanizzazione, mentre Luneur Park quelli di costruzione, in più riconoscendo ad EUR un maggior canone in misura del 2% annuo del relativo incremento patrimoniale.

L'Addendum trasmesso all'A.N.AC., onde recepirne eventuali osservazioni e/o indicazioni, ha ricevuto un positivo riscontro in data 15.07.2016, con l'auspicio, da parte dell'A.N.AC. della più rapida conclusione della vicenda in esame e della tempestiva riapertura del Parco entro l'anno e comunque non oltre la data del 31 dicembre 2016.

La Società conduttrice ha inaugurato l'apertura del Parco in data 27 ottobre 2016.

Il Parere Conclusivo emesso dal collegio dei tre esperti al termine della Verificazione Tecnica ha stabilito che i costi complessivi delle Opere Addizionali Necessarie sopportati da Luneur sono pari ad euro 5.500.000,00 (con una riduzione di 500 mila euro dell'importo stimato inizialmente), corrispondendo,

pertanto a tale importo il valore finale e definitivo delle ulteriori opere addizionali a carico di Eur S.p.A., da rimborsare, ai sensi dell'Addendum sottoscritto in data 5 luglio 2016, alla Luneur Park S.p.A..

In data 4 agosto 2017, EUR S.p.A. e Luneur Park hanno sottoscritto un secondo Addendum (II Addendum) al contratto di locazione e gestione stipulato nel 2008.

Con tale atto le Parti hanno (i) compensato parzialmente rispettive partite di debito e credito; (ii) regolato la restituzione del credito residuo vantato da EUR nei confronti di Luneur; (iii) disciplinato la modalità di gestione dei flussi economici rinvenienti dalla vendita dei biglietti di ingresso al Parco, per la quota ceduta da Luneur ad EUR, mediante un "escrow account" e, infine, (iv) riconosciuto l'entità del canone annuale provvisorio nonché rideterminato l'entità del canone definitivo in considerazione degli investimenti effettuati da EUR per la realizzazione delle Opere Addizionali Necessarie.

Mare Nostrum Aquarium

Nell'ambito delle opere di realizzazione del secondo polo turistico di Roma, che prevedono, inter alia, la creazione di un museo marino mediterraneo con acquario didattico e di ricerca nel laghetto artificiale dell'EUR, in data 16 febbraio 2006 EUR S.p.A. ha stipulato un contratto di concessione-convenzione con la Mare Nostrum Romae.

In data 6 febbraio 2014 le Parti hanno sottoscritto un Atto Integrativo al contratto principale.

Nelle premesse del predetto Atto Integrativo viene riportato che "nel corso delle fasi di costruzione, le tempistiche inizialmente preventivate hanno subito degli scostamenti a causa del perfezionamento di alcune varianti richieste dai conduttori dell'Acquario, oltre che da taluni adeguamenti resisi necessari in corso d'opera per effetto di disposizioni normative e regolamentari sopravvenute".

Con la sottoscrizione dell'Atto Integrativo il Concessionario si è, pertanto, impegnato a terminare i lavori di completamento dell'Immobile in tempo utile a consentire l'apertura al pubblico dell'acquario "Sea Life" entro e non oltre la data del 1 giugno 2015, restando ferma la possibilità di posticipare l'apertura al pubblico dello spazio museale "expo" entro non oltre la data del 1 giugno 2016.

In data 10 marzo 2015, il Tribunale Civile di Roma ha omologato un accordo di ristrutturazione del debito, al fine di "pervenire alla definizione della complessiva posizione debitoria" di Mare Nostrum "nei confronti del ceto creditorio". Nell'atto di omologa dell'accordo di ristrutturazione del debito è data evidenza del fatto che il 66,6% dell'indebitamento complessivo di Mare Nostrum, è stato contratto dalla Società per la realizzazione di una grande opera, in particolare, il complesso dell'acquario di Roma.

A fronte dell'inadempimento delle obbligazioni assunte dal Concessionario con il contratto di concessione-convenzione e con l'Atto Integrativo e, in particolare, a causa del mancato rispetto da parte di Mare Nostrum Romae, dei termini di completamento dei lavori, in data 16 giugno 2016, EUR S.p.A. ha diffidato il concessionario a voler: i) completare entro il 31 luglio 2016 i lavori idonei a consentire l'apertura al pubblico dell'acquario "Sea Life"; ii) eseguire la bonifica ambientale; iii) pagare le somme dovute per la consegna di polizza fideiussoria in conformità alle prescrizioni contrattuali; iv) formulare eventuali deduzioni nel termine di 10 giorni.

Considerato che in data 27 giugno 2016, in riscontro alla predetta diffida, Mare Nostrum Romae non è stata in grado di garantire quanto richiesto, in data 28 luglio 2016, EUR S.p.A. ha replicato quanto già significato con la diffida di cui sopra e ha concesso, in considerazione dell'interesse generale di pervenire quanto prima alla più rapida apertura dell'acquario, un ulteriore termine di mera tolleranza per il completamento dei lavori necessari, con scadenza alla data del 30 settembre 2016.

In data 1 agosto 2016, il Concessionario ha comunicato di aver raggiunto l'accordo per l'apporto in un fondo di investimento alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato, del compendio immobiliare sviluppato nell'area del lago artificiale dell'EUR, asserendo che il perfezionamento dell'apporto è previsto entro e non oltre la fine del corrente anno.

In data 9 agosto 2016, Mare Nostrum Romae ha riscontrato l'ulteriore diffida di EUR S.p.A. e, oltre a deduzioni tecniche, ha chiesto la disponibilità ad un incontro per discutere i contenuti di un eventuale ulteriore atto integrativo della convenzione.

In data 5 ottobre 2016 Mare Nostrum Romae, ha inviato una comunicazione ad Eur S.p.A., asserendo l'avvenuto completamento dei lavori.

In data 12 ottobre 2016, Mare Nostrum Romae, ha precisato a Eur S.p.A. che la comunicazione del precedente 5 ottobre «non si tratta di una fine lavori ma di una relazione sui lavori di competenza di Mare Nostrum per consentire la prima apertura Merlin - Galleria Servizi».

In data 8 febbraio 2017, EUR S.p.A. ha depositato un ricorso ex artt. 696 e 696-bis c.p.c. per accertamento tecnico preventivo dinanzi al Tribunale Civile di Roma, finalizzato a verificare lo stato dei luoghi, la qualità e la condizione dei beni, degli impianti e delle attrezzature, presso il cantiere Mare Nostrum sito nell'area del Lago dell'EUR, nonché ad accertare le cause e i danni relativi all'oggetto della verifica ad accertare e determinare i crediti vantati da EUR S.p.A. derivanti dalla mancata o inesatta esecuzione delle obbligazioni previste, a carico di Mare Nostrum.

In data 3 aprile 2017, il giudice, vista l'istanza congiunta dei procuratori delle parti di differimento della data di udienza del 10 aprile 2017 ad altra data, possibilmente successiva al 15 giugno 2017, per verificare se nel frattempo possano essere superate almeno alcune delle questioni controverse oggetto del ricorso, ha posticipato l'udienza già fissata per il 10 aprile 2017 all'udienza del 26 giugno 2017, assegnando i nuovi termini per il deposito delle memorie, documenti e repliche.

A tal fine le Parti hanno aperto una trattativa finalizzata al superamento delle questioni controverse oggetto del ricorso, mediante la negoziazione di un II Atto Integrativo al contratto di concessione.

In data 26 giugno 2017, nelle more delle negoziazioni e delle relative attività istruttorie necessarie all'approvazione del testo del II Atto Integrativo da parte del Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A., il giudice, vista l'istanza congiunta dei procuratori, ha posticipato l'udienza alla data del 17 luglio 2017 e successivamente, all'udienza già fissata per il 17 luglio 2017, all'udienza dell'11 settembre 2017.

In data 3 agosto 2017, il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A. ha approvato il testo del II Atto Integrativo al Contratto di Concessione, sottoscritto fra le Parti in pari data.

Il testo dell'Accordo prevede, inter alia, entro il 31 gennaio 2018 il completamento dei lavori necessari a consentire l'apertura dell'Acquario entro il 31 maggio 2018 e l'apertura dello Spazio Expo entro il 30 giugno 2019.

In data 11 settembre 2017, all'udienza relativa al giudizio in corso, in ragione della rinuncia delle parti a fronte dell'avvenuta sottoscrizione del II Atto Integrativo, il giudice ha dichiarato l'estinzione del giudizio.

In data 2 novembre 2017, EUR S.p.A. ha chiesto aggiornamenti a Mare Nostrum Romae in merito all'andamento dei lavori. In data 1 dicembre 2017, in esecuzione del II Atto Integrativo, le Parti hanno compiuto le attività necessarie alla trascrizione dei diritti di Mare Nostrum Romae nei pubblici registri (considerate anche le esigenze rappresentate da Mare Nostrum Romae).

In data 17 gennaio 2018, Mare Nostrum Romae ha comunicato di aver sottoscritto contratto per l'esecuzione dei lavori di completamento dell'acquario e che "a seguito del perfezionamento di detto contratto, i lavori da tempo stanno procedendo a pieno ritmo e saranno ultimati nei tempi concordati".

Alla data del 9 marzo 2018 e del 9 aprile 2018, la Commissione Tecnica interna della Società – incaricata di valutare lo stato di avanzamento dei lavori previsti dal II Atto Integrativo – ha ritenuto che, stante lo stato delle lavorazioni, è improbabile il rispetto del termine di apertura al pubblico dell'Acquario entro il 31 maggio 2018 secondo quanto previsto dal II Atto Integrativo.

In data 12 marzo 2018, la Società ha ricevuto una comunicazione dalla Mare Nostrum Romae S.r.l. ai sensi della quale quest'ultima dichiarava di aver presentato ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo. Non si ritiene che da tale procedura possano emergere passività a carico di EUR S.p.A..

Palazzo dello Sport

In data 15 settembre 2016, è stata indetta una procedura di gara aperta, di rilevanza europea, per l'affidamento della Concessione di Servizi del Palazzo dello Sport sito in Roma. Il bando di gara prevedeva una parte prevalente di servizi consistenti nella gestione funzionale ed economica del Palazzo, ed una parte di lavori necessari alla messa a norma del Palazzo medesimo.

In data 2 ottobre 2017 la concessione è stata aggiudicata alle seguenti condizioni:

- la durata della Concessione, in linea con le previsioni della nuova normativa Comunitaria recepita nel nuovo Codice dei Contratti, d.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, è stata fissata in 72 mesi decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione;
- l'importo complessivo dell'investimento al netto dell'IVA pari a circa 3,6 milioni di euro;
- il Canone da riconoscere ad EUR S.p.A. ammonta a circa 800 mila euro annui.

Il contratto di concessione sarà sottoscritto all'esito della conclusione dei ricorsi al TAR del Lazio e al Consiglio di Stato presentati da partecipanti alla gara, relativamente alle fasi di ammissione ed aggiudicazione, presumibilmente entro la fine del mese di giugno 2018.

Immobile "ex Salba"

Il complesso denominato SALBA, è stato realizzato tra gli anni 1920/'30, e condotto dalla Società Anonima per i lavori di Bonifica Agraria (S.A.L.B.A.) costituita in Roma nell'anno 1925, e fino alla liquidazione della stessa avvenuta nel 1986, aveva destinazione originaria a impianto di sollevamento acque, e alla stessa società venne concessa la facoltà di edificare sull'area di sedime alcuni opifici necessari per la presa d'acqua del Tevere per fini irrigui ed agrari.

Dopo un contenzioso trentennale circa l'effettivo riconoscimento di proprietà del bene, nel 2003 il complesso è stato riconosciuto in via definitiva di EUR S.p.A. che ne ha avviato le opere di restauro e risanamento conservativo nonché la realizzazione di una recinzione e di alcune sistemazioni esterne, definendo il generale recupero e riqualificazione del complesso, che a quel punto è potuto essere posto in locazione.

L'immobile, per le dimensioni limitate e per la sua posizione isolata rispetto al resto del patrimonio societario, è stato ritenuto non strategico, e pertanto, anche al fine di reperire risorse per perseguire altre opportunità di investimento e valorizzazione del patrimonio societario, in data 28 luglio 2016 è stato pubblicato sul sito Internet di EUR S.p.A. un avviso per manifestare interesse all'acquisto dell'Immobile "ex Salba" con scadenza per l'invio delle manifestazioni di interesse fissata al 9 settembre 2016.

Considerato lo scarso interesse riscontrato sul mercato il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A., nella seduta del 17 ottobre 2017, ha deliberato di annullare la procedura di Invito a manifestare interesse per l'acquisto dell'immobile "ex Salba".

L'immobile è stato ripreso in consegna in data 18 aprile 2018. Ad oggi è in corso da parte degli uffici tecnici di EUR S.p.A. la procedura di ripristino di conformità al titolo edilizio vigente di alcune difformità riscontrate.

Immobile ex Picar

L'immobile denominato ex Ristorante Luneur "PICAR" sito a Roma in Viale dell'Artigianato n. 6 è stato realizzato nel 1966 con destinazione attività di ristorazione, cerimonie feste private, nonché servizi di fast food del parco divertimenti LUNEUR.

La società Conduttrice ha negli anni trasformato i locali e negli anni '70, autorizzata dall'Ente EUR, ha separato funzionalmente l'immobile dal Parco Luneur. La locazione dell'immobile è proseguita fino a fine 1997, poi, non trovando un accordo per il rinnovo, si è proceduto al rilascio nel 2002.

Per una nuova locazione era indispensabile procedere ad una ristrutturazione integrale degli spazi, che dopo il rilascio e nelle more della ristrutturazione, sono stati anche ricovero di sbandati. Pertanto la Società ha affidato i lavori di integrale ristrutturazione, mediante la demolizione e ricostruzione ex novo delle cubature, realizzando il rustico del manufatto e le finiture esterne comprese degli infissi.

Ad oggi, considerato i) che ai fini della messa a reddito dell'Immobile occorrerebbe effettuare degli investimenti con tempi stimati incerti e con il rischio che le opere di valorizzazione finora realizzate comincino a deperire; ii) che gli impegni finanziari di EUR non lasciano margini per ulteriori investimenti; iii) che la ricerca di nuovi conduttori non può prescindere dagli investimenti con tempi stimati incerti, è stato deciso di avviare una procedura di vendita del bene. Pertanto, in data 28 luglio 2016 è stato pubblicato sul sito Internet di EUR S.p.A. un avviso per manifestare interesse all'acquisto

dell'Immobile "ex Picar", con scadenza per l'invio delle manifestazioni di interesse fissata al 9 settembre 2016.

Ad esito di tale procedura è pervenuta una manifestazione non vincolante di interesse e attualmente è ancora in corso l'accesso alla Data Room per la verifica della documentazione tecnico-amministrativa dell'immobile.

Il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A., nella seduta del 17 ottobre 2017, considerato anche il riscontro limitato ricevuto dal mercato di riferimento, ha deliberato di annullare la procedura di Invito a manifestare interesse per l'acquisto dell'immobile "ex Picar".

È in corso uno studio di valorizzazione dell'immobile, ad oggi nello stato a rustico, per valutare se terminare in house le lavorazioni di completamento per la successiva messa a reddito o se invece procedere con l'indizione di una gara per la concessione dei lavori e la gestione. Resta comunque da definire il contenzioso in atto con Pub Italia.

Programma urbanistico EUR – Castellaccio

EUR S.p.A. ha aderito al Programma Urbanistico Castellaccio promosso dalla società Parsitalia, quale proprietaria della maggior parte delle aree interessate dal Programma stesso, sottoscrivendo nel dicembre 2003, la Convenzione Urbanistica dell'Accordo di Programma medesimo. Con la stipula di tale Convenzione e dell'Atto di Ricomposizione dei Terreni, del 9 novembre 2004, EUR S.p.A. ha acquisito una volumetria di 21.980 mc e contestualmente si è impegnata a cedere al Comune di Roma altre aree di proprietà ricadenti nel perimetro e sulle quali era prevista nell'ambito del Programma urbanistico la realizzazione di parcheggi pubblici. A garanzia della cessione di dette aree libere da "cose e persone", EUR S.p.A. consegnò al Comune di Roma una fideiussione per circa 3,2 milioni di euro. Nessuna delle aree interessate alla cessione infatti era libera da "persone o cose".

Successivamente la volumetria acquisita da EUR è stata venduta in parte a Parsitalia per un importo pari ad Euro 5.965.760 oltre IVA, ed in parte utilizzata per la costruzione di un circolo sportivo, a risoluzione di un contenzioso instauratosi con un conduttore delle aree previste in cessione.

Progressivamente nel corso degli anni le aree da cedere al Comune di Roma si sono liberate e conseguentemente in momenti successivi, la Società ne ha ceduto il possesso all'Amministrazione Comunale e quest'ultima alla Europarco, rendendo così possibile la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi oggi esistenti. Conseguentemente si è provveduto alla riduzione della fideiussione sopracitata da € 3.167.262 a € 1.355.945.

EUR S.p.A. con diverse comunicazioni si è dichiarata disponibile alla cessione anche della proprietà delle aree societarie interessate e resesi nel corso del tempo disponibili, al fine di addivenire alla restituzione dell'ultima fideiussione bancaria rilasciata.

A giugno 2015 Roma Capitale ha formulato richiesta di cessione di tutte le aree ad esclusione di una porzione di terreno gravata da una servitù. EUR S.p.A. ha pertanto provveduto al frazionamento delle aree per procedere alla relativa cessione. Successivamente, con nota del 19 novembre 2015 l'Amministrazione Comunale si è resa disponibile ad acquisire la proprietà di tutte le aree, compresa la porzione gravata da servitù di passaggio.

In data 21 marzo 2016 gli uffici comunali preposti all'attuazione del programma urbanistico si sono dichiarati disposti a trasferire la servitù di passaggio esistente ancora su una porzione delle aree di EUR S.p.A. su altra area di proprietà comunale permettendo in tal modo la cessione della proprietà di tutte le aree di EUR, tramite la predisposizione di una delibera comunale da sottoporre all'approvazione della Assemblea Capitolina.

Ad oggi la delibera deve ancora essere approvata dai vertici comunali.

Contratto di finanziamento con Pool di Banche (derivato)

Nel 2009, EUR S.p.A. – mentre era in procinto di ottenere dei finanziamenti a tasso variabile – ha sottoscritto dei contratti di amortising interest rate swap (IRS).

Il finanziamento detto non è mai stato attivato, ma la Società ha di fatto sottoscritto un derivato.

Secondo le indicazioni fornite dai consulenti esterni della Società, la vicenda in questione evidenzia violazioni da parte degli istituti di credito e sussistono seri dubbi in merito alla validità dei contratti sottoscritti con gli stessi istituti. Altresì, la vicenda in questione ha comportato flussi negativi per EUR S.p.A. superiori a 50.000.000,00 euro.

Nel secondo semestre del 2017, la Società ha quindi affidato ad un legale esterno l'incarico di avviare un'azione risarcitoria nei confronti degli istituti di credito (ed in particolare Unicredit Corporate Banking S.p.a./Intesa Sanpaolo S.p.a./MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.a./BNL S.p.a.).

In conformità alle norme processuali civilistiche, il legale esterno ha avviato il tentativo di mediazione ai sensi del d.lgs. 28/2010. All'incontro del 1 marzo 2018 presso l'organismo di mediazione, il mediatore ha chiuso il procedimento di mediazione con esito negativo. Il legale esterno sta svolgendo le attività prodromiche all'instaurazione del giudizio.

Aquadrome S.r.l.

Aree ex Velodromo Olimpico

La valorizzazione dell'area ex Velodromo Olimpico originariamente perseguita a seguito dell'approvazione di un Accordo di Programma (AdP), pubblicato sul BURL il 20 settembre 2007, prevedeva la demolizione dell'impianto sportivo e la realizzazione di un centro polifunzionale a carattere sportivo – ricreativo.

Successivamente, a seguito del mutato scenario del mercato immobiliare e delle ripetute richieste dei comitati di quartiere contrari alla realizzazione di un complesso multifunzionale come previsto dall'Accordo di Programma del 2007, la Società Aquadrome S.r.l. ha proposto, a dicembre 2010, un nuovo Accordo di Programma all'Amministrazione Comunale.

La nuova proposta di interventi prevedeva la realizzazione nell'area denominata "Comparto A", sede dell'ex impianto, di un ampio parco, di servizi pubblici e di 10.000 mq di SUL a destinazione residenziale

e 500 mq di SUL commerciale, a fronte di una maggiore cubatura a destinazione residenziale nell'area denominata "Comparto B", pari a 43.000 mq di SUL, oltre alla cessione al Comune di Roma di una superficie fondiaria per la realizzazione di SUL residenziale nella disponibilità dell'amministrazione comunale di 15.000 mq. Nel contempo Aquadrome S.r.l. nell'ambito della nuova proposta avrebbe dovuto assumere una serie di obblighi (realizzazione o ristrutturazione di infrastrutture viarie, realizzazione della casa del ciclismo ed altri servizi pubblici) oltre al pagamento del contributo relativo al costo di costruzione ed al contributo straordinario. Sempre nell'ambito della nuova proposta di Accordo di Programma, la controllante EUR S.p.A. si era impegnata a cedere a Roma Capitale, per mezzo del soggetto proponente (Aquadrome S.r.l.), la parte di proprietà del compendio immobiliare denominato "Tre Fontane".

Tale proposta di valorizzazione, tuttavia, non ha ricevuto le necessarie autorizzazioni e pertanto già nell'esercizio 2014 la Società per superare la situazione di stallo ha eseguito un nuovo studio di fattibilità che, partendo dal già citato Accordo di Programma del 2007 prevede la trasformazione di parte della cubatura non residenziale in residenziale, in base ai disposti della Legge Regionale n. 21 dell'11 agosto 2009 e s.m.i. (Piano Casa).

I punti di forza della nuova proposta sono costituiti principalmente da un iter attuativo semplificato e compatibile con tempistiche abbreviate e consentirebbe, come previsto dagli uffici tecnici interni, di limitare, in questo primo step, l'intervento alle sole aree esterne all'area di sedime dell'ex Velodromo Olimpico ed all'area Oceano Pacifico (Comparto B), rinviando il resto delle opere previste nell'Accordo di Programma ad un secondo momento anche successivo ad una modifica dell'ADP del 2007.

In data 31 maggio 2017 la controllata Aquadrome S.r.l. ha presentato la richiesta di Permesso a Costruire (progetto Piano Casa) per le sole cubature previste in cambio di destinazione d'uso.

Nel dettaglio il progetto definitivo in base al Piano Casa si basa sulle seguenti principali ipotesi:

- il cambio di destinazione d'uso da non residenziale in residenziale per un totale di 20.000 mq di SUL (di cui il 10% in housing sociale pari a 2.000 mq). Verranno sviluppati per 9.000 mq + 2.000 mq di housing sociale nel Comparto A "Ex Velodromo" e per 9.000 mq nel Comparto B "Oceano Pacifico";
- il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a non residenziale a scelta, per un massimo di 2.500 mq della cubatura da sportivo a commerciale/uffici nel Comparto A e 2.500 mq da direzionale a commerciale nel Comparto B.

L'U.O. Permessi di costruire di Roma Capitale ha chiesto la consegna in formato digitale al fine di convocare la conferenza dei servizi alla quale non ha ancora dato seguito.

In data 22 marzo 2018 Aquadrome ha sollecitato la convocazione della conferenza dei Servizi nei termini di legge.

Infine sono in fase di valutazione da parte dei tecnici della Capogruppo altre iniziative di valorizzazione immobiliare:

- realizzazione parcheggio nodo di scambio nell'area di proprietà in via Frugoni (metro Magliana) non più conteggiati per parcheggi pubblici NCC;

- sviluppo dell'iniziativa riproposta come osservazione al piano regolatore in data 28/02/2017 per riconoscimento di 9.000 mq circa di cubatura da realizzarsi sul terreno Laurentina.

Gestione immobiliare

Il patrimonio di EUR S.p.A. è costituito da edifici di grande prestigio, situati tutti nel quartiere Eur di Roma, destinati ad uso uffici, servizi, ecc. Oltre alle locazioni di immobili, EUR S.p.A. offre tutti i servizi di facility management (arredi, pulizie, manutenzioni, receptionist, space planning, ecc.).

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti il secondo semestre 2017 (ultimo dato disponibile), hanno fatto registrare una leggera diminuzione per la sola categoria "Terziario/Uffici" rispetto al semestre precedente.

Il patrimonio immobiliare detenuto da EUR S.p.A. risulta pari a circa 182.430 mq al netto delle superfici del Roma Convention Center. Di tale superficie complessiva, ad oggi, risultano liberi circa 5.200 mq. con destinazione uffici (ad esclusione pertanto dell'immobile denominato "ex Picar", ad uso commerciale e pubblico esercizio, per il quale si rimanda allo specifico paragrafo), di cui circa 1.700 mq. relativi al Palazzo dell'Arte Antica e 2.056 mq relativi al Palazzo dell'Arte Moderna, 1.070 mq relativi al Palazzo Uffici e circa 300 mq riguardanti l'immobile denominato "ex Salba".

Nel corso del periodo in esame, si evidenziano i seguenti fatti di rilievo:

- in data 3 agosto 2017 è stato sottoscritto il contratto di locazione tra EUR S.p.A. e ISTAT (per effetto dell'aggiudicazione da parte di EUR S.p.A. del bando di ricerca della nuova sede di Roma Sud di Istat) relativo ad una porzione immobiliare di 4.170 mq situata presso il Palazzo dell'Arte Antica. Il canone stabilito è pari a circa 670 mila euro su base annua, con decorrenza dall'1 marzo 2018;
- la società Poste Vita, locataria di alcuni spazi presso Palazzo Uffici, aveva comunicato il recesso anticipato dalla locazione già a far data dal 30 novembre 2016; i locali sono stati, a seguito di ulteriori proroghe, rilasciati a decorrere dal mese di febbraio 2017 (tali locali garantivano ad EUR un ricavo complessivo annuo pari a circa 1 milione di euro);
- per quanto riguarda gli spazi rilasciati da Poste Vita di cui sopra, al fine di rispondere alla domanda del mercato immobiliare, si è convenuto di suddividere l'intera superficie in lotti di dimensioni inferiori. A tal proposito si rileva che su circa 4.300 mq totali è rimasto disponibile un solo lotto di 1.067 mq, per il quale si stanno raccogliendo diversi interessi;
- è in corso di stipula il nuovo contratto di locazione con la Società Ge. Sport Eur 999 S.r.l. per l'immobile "Piscina delle Rose" che prevede un aumento del 3% circa del canone di locazione rispetto al canone precedente;
- è stato rinnovato il contratto di locazione (6 anni rinnovabili) con CNGEI (Corpo Nazionale dei Giovani Esploratori ed Esploratrici Italiani) relativo a due locali situati al piano seminterrato di Palazzo Uffici rispettivamente di mq 56 e mq 45 (adeguamento canone +6,8% rispetto al precedente contratto);
- è stato rinnovato il contratto di locazione con la Mira S.r.l. (ex Cieffe S.r.l.) per l'immobile denominato il Fungo (adeguamento canone +8% rispetto al precedente contratto);

- è stato rinnovato il contratto di locazione con EUR Sporting Club con un aumento a regime del 28,2%;
- è stato rinnovato il contratto di locazione con la API S.p.A. per un immobile di 130 mq situati presso l'impianto carburanti di Viale Cristoforo Colombo, 500. L'aumento del rinnovo è del 20,5%; è stato rinnovato il contratto di locazione con la Happy Lake S.a.s. con aumento dei mq locati rispetto al contratto precedente. L'aumento del rinnovo è pari al 107%;
- è stato rinnovato il contratto di locazione con la SICES, con un aumento del 5% rispetto al contratto precedente;
- sono stati definiti i termini per il rinnovo dei contratti con EUR GYM S.r.l. (+5%);
- proseguono le attività per la definizione dei contratti con Roma Capitale con riferimento a tutti gli immobili ancora occupati benché disdettati nel 2013. Il valore annuo di tali occupazioni è pari a circa 5.137 migliaia di euro;
- in data 4 ottobre 2017 è stata sottoscritto il contratto di locazione per l'area verde denominata Giardino didattico, con la società Point Service S.r.l., per la realizzazione di un parco ludico ricreativo, ad un canone annuo di € 36.000 con decorrenza 1° febbraio 2018;
- in data 31 ottobre 2017 è stato sottoscritto il contratto di comodato d'uso gratuito con Roma Capitale relativo all'area Tre Fontane (esedra sinistra) con scadenza 31 ottobre 2018. Entro tale data si dovrà giungere ad un accordo per un contratto a titolo oneroso qualora EUR non dovesse ancora rilasciare l'area per effetto della mancata attuazione dell'Accordo di Programma di sviluppo dell'area ex Velodromo;
- in data 4 dicembre 2017 è stata sottoscritta la convenzione con la Guardia di Finanza che prevede l'utilizzo di una porzione di 1.000 mq ad uso ufficio situata presso il secondo piano di Palazzo Uffici a fronte della fornitura del servizio di vigilanza armata H24 da parte di Guardia di Finanza;
- in data 20 dicembre 2017 è stato sottoscritto il contratto di locazione con la Softlab S.p.A. per complessivi 2.355 mq (di cui 40 mq uso CED) situati presso il secondo piano di Palazzo Uffici con decorrenza 1° febbraio 2018. Il canone annuo iniziale è di € 420.120 e di € 447.840 a partire dal secondo anno;
- in data 21 dicembre 2017 è stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione con la CNGEI per ulteriori spazi di 76 mq individuati presso il piano seminterrato di Palazzo Uffici a un canone annuo di € 7.950.
- in data 28 febbraio 2018 è stato sottoscritto un contratto di locazione con la società Green Zone 2007 S.r.l. presso del Turismo a un canone annuo di circa euro 39.500 che prevede un aumento del 5% del canone rispetto al vecchio contratto;

Con riferimento all'analisi della redditività delle superfici in locazione immobiliare, si registra un rendimento complessivo lordo medio su base annua del 4,6% in linea rispetto ai valori del precedente esercizio (4,8%).

Per quanto riguarda gli eventi di rilievo verificatisi dopo la chiusura del periodo di riferimento si segnala quanto segue:

- sono in corso trattative per la locazione di circa 340 mq situati presso il piano seminterrato di Palazzo Uffici;
- la società Everis, Conduttore di EUR S.p.A. presso il Palazzo dell'Arte Antica ha manifestato l'esigenza di prendere in locazione ulteriori spazi da individuare all'interno del medesimo

edificio. A tal proposito il Conduttore sta valutando di prendere in locazione l'ufficio di circa 170 mq situato al piano mezzanino del Palazzo in questione;

- sono in corso trattative formali per la locazione di circa 2.056 mq situati presso il Palazzo dell'Arte Moderna con la società AS Roma, unico soggetto ad aver risposto alla proposta di locazione di EUR S.p.A. che ha messo in confronto concorrenziale As Roma S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A.. L'accordo economico raggiunto prevede un canone di locazione di euro 350.000 per il primo anno, di euro 360.000 per il secondo anno e di euro 395.000 dal terzo anno in poi.

Attività Congressuale

La Società del Gruppo dedicata alla gestione unitaria del più importante sistema congressuale e convegnistico della capitale è ROMA CONVENTION GROUP S.p.A. (100%), costituita in data 9 marzo 2010. La società ha per oggetto la gestione di sistemi congressuali e, più in particolare, l'attività di progettazione, organizzazione, promozione e gestione di congressi ed eventi, anche fieristici, nonché la prestazione di servizi complementari ed accessori e di supporto alle attività stesse. Ha avviato la propria operatività a decorrere dal 17 giugno 2010.

Roma Convention Group è dedicata dunque alla valorizzazione e commercializzazione dell'importate patrimonio immobiliare, di proprietà della Capogruppo, a vocazione espositivo-congressuale dell'EUR, ed in particolare:

- Palazzo dei Congressi, uno dei più celebri e rappresentativi esempi di architettura razionalista progettato dall'architetto Adalberto Libera. I suoi spazi espositivi ampi e versatili, per un totale di 2.500 mq, consentono di disegnare i volumi in base alle esigenze del cliente offrendo una vasta gamma di soluzioni per fiere, congressi, conferenze, mostre e serate di gala in una cornice unica per la bellezza dei marmi, l'originalità degli arredi e la particolarità degli affreschi. Nel corso dell'esercizio 2017 la gestione congressuale presso il Palazzo dei Congressi, come previsto, ha presentato un peggioramento delle performance attribuibile sia agli effetti determinati dall'avvio della gestione (seppur temporanea) del Roma Convention Center, sia dalla riduzione del fatturato per servizi offerti ai clienti.
- Roma Convention Center "La Nuvola", inaugurato il 29 ottobre 2016, progettato dall'architetto Massimiliano Fuksas è l'elemento più espressivo dell'offerta di location, non solo a Roma ma in tutto il bacino del mediterraneo. L'intero complesso è pensato per essere altamente flessibile, in grado di ospitare eventi con caratteristiche molto differenziate e con una capienza complessiva di quasi 8.000 posti. In attesa del collaudo dell'opera e nelle more dell'attivazione del contratto definitivo di locazione tra EUR (proprietaria dell'immobile) e Roma Convention Group (società di gestione), quest'ultima ha la facoltà di utilizzare il Roma Convention Center per lo svolgimento di eventi e manifestazioni, attraverso consegne temporanee dell'immobile, gravando su Roma Convention Group i soli costi connessi con le giornate di utilizzo/occupazione del centro congressi. In capo alla controllata, la gestione della Nuvola ha generato un apporto positivo ai risultati reddituali dell'esercizio in chiusura.

Ad oggi sono in corso le attività finalizzate al collaudo definitivo dell'opera di proprietà della Capogruppo a seguito del quale, avvenuta la consegna definitiva da parte dell'Appaltatore, verrà attivato il contratto di locazione per la gestione da parte di Roma Convention Group del nuovo Centro Congressuale di Roma. Nelle more dell'attivazione del contratto di locazione, la controllante ha trasferito alla Roma Convention Group S.p.A. il diritto d'uso temporaneo per lo svolgimento di alcuni

eventi già a decorrere dai mesi di novembre e dicembre 2016 ed ha avviato, inoltre, tutte le attività necessarie al lancio commerciale sia a livello nazionale che internazionale del nuovo centro congressi. Gli eventi realizzati negli ultimi due mesi del 2016 avevano generato un fatturato complessivo (per locazione e servizi) pari a circa euro 710 migliaia.

Nelle tabelle che seguono è riportato un riepilogo del fatturato dell'esercizio 2017 confrontato con il precedente esercizio, suddiviso tra il Palazzo dei Congressi ed il Roma Convention Center:

€/000			
Palazzo dei Congressi	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Ricavi da locazione	1.426	2.223	(797)
Ricavi per servizi e rimborsi	557	2.189	(1.632)
Altri ricavi	47	5	42
Totale	2.030	4.417	(2.387)
gg di occupazione	105	136	(31)

€/000			
Roma Convention Center "La Nuvola"	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Ricavi da locazione	2.650	300	2.350
Ricavi per servizi e rimborsi	795	410	385
Altri ricavi	37	-	37
Totale	3.482	710	2.772
gg di occupazione	110	13	97

Con riferimento al Palazzo dei Congressi i giorni medi di occupazione passano da 136 gg del 2016 a 105 gg del 2017 con un decremento del -23% a fronte del quale si assiste ad un decremento più che proporzionale dei ricavi da locazione pari a -36%; questo a seguito di una diversa tipologia degli spazi locati.

Nel corso del prossimo esercizio l'attività della Società sarà orientata da un lato alla stabilizzazione dei risultati già realizzati nell'ambito della gestione del Palazzo dei Congressi e, dall'altro, al posizionamento sul mercato del Roma Convention Center con l'obiettivo di sviluppare e consolidare la posizione di primo piano nella meeting industry internazionale già acquisita negli ultimi anni.

A tal fine la società lavorerà in stretta sinergia con le istituzioni e gli altri soggetti della filiera, svolgendo una funzione di leadership nella promozione della destinazione Roma con effetto trainante per tutta l'economia cittadina.

Servizi IT ed ITC

La società del Gruppo dedicata alla gestione dei servizi IT ed ICT è EUR TEL S.r.l. (65,63%), costituita in data 12 gennaio 2010. La controllata opera nel campo delle telecomunicazioni e ha per oggetto principalmente la progettazione, lo sviluppo, la realizzazione, la gestione, la commercializzazione,

l'installazione di attività e servizi telematici (con i relativi impianti), di software, di sistemi informatici, elettronici e di telecomunicazione nonché di soluzioni di Information Technology (IT) e di Information Communication Technology (ICT).

La società ha avviato la propria operatività a decorrere dal 19 novembre 2010 in coincidenza dell'operazione di aumento del capitale sociale sottoscritto dai soci EUR S.p.A. (65,63%), CITEC International S.r.l. in liquidazione (20,76%) ed EURFACILITY S.r.l. (13,61%).

Nel dettaglio l'attività esercitata dalla società è articolata sulle seguenti linee di business:

- Data Center Sito A: unità di business identificata con i servizi e i prodotti erogati tramite le infrastrutture di proprietà localizzate, a meno dei gruppi elettrogeni, all'interno del Palazzo Arte Antica.

I servizi erogati sono:

- co-location e housing - affitto di spazi delimitati a diretto utilizzo del singolo cliente (co-location) o di spazi in area comune (housing). Il canone mensile prevede la fornitura di energia in continuità assoluta in doppia o singola alimentazione (conteggiata a consuntivo con lettura normalmente in automatico dei consumi), servizi di guardiania h24, raffrescamento medio di 22° C, con tolleranza di $\pm 3^\circ$ C. Le apparecchiature sono di proprietà del cliente finale;
- hosting – affitto di risorse fisiche e/o logiche di rete. Il canone mensile è tipicamente omnicomprendente e comprende la fornitura di energia in continuità assoluta in doppia o singola alimentazione, servizi di guardiania h24, raffrescamento medio di 22° C, con tolleranza di $\pm 3^\circ$ C. Le apparecchiature sono di proprietà di Eur Tel;
- servizi di assistenza operativa – riavvio di server e/o di applicazioni, help desk di 1° e 2° livello, cablaggio su indicazione del cliente finale, servizi di back-up dati, supporto tecnico-sistemistico su apparecchiature del cliente. Tali servizi sono erogati o da personale diretto di Eur Tel e/o direttamente da questo coordinato;
- altri servizi- manutenzione correttiva ed evolutiva delle infrastrutture, pulizia e guardiania.

Nel corso del corrente esercizio, la Società conformemente alla strategia di contenimento dei costi di gestione ha continuato a perseguire l'obiettivo di contenimento dei costi energetici, sia offrendo spazi in co-location con esplicito riferimento al livello di consumi ammessi e prevedendo un conguaglio trimestrale in caso di superamento di quanto contrattualizzato, sia lavorando sull'efficientamento dei sistemi di raffrescamento. Sono inoltre proseguite le attività volte alla ottimizzazione degli spazi ed in particolare sono state intraprese attività mirate a rendere la sala HH1A in compliance con le specifiche per l'ottenimento della certificazione ISO 27001 per l'intero data center.

Sono in corso trattative con soggetti istituzionali per la fornitura degli spazi in co-location liberi (circa 50 m²) e di quelli che si renderanno disponibili a fronte della ottimizzazione della sala HH1A (circa 35 m²). È inoltre previsto un incontro con Poste Italiane per una rimodulazione degli spazi attualmente a loro disposizione.

Il cliente Acquirente Unico, dopo aver prorogato il proprio contratto per ulteriori 3 anni, ha richiesto un upgrade di banda, il che ha migliorato la marginalità del contratto.

Il cliente Poste Vita ha prorogato fino al 31 dicembre 2018 il proprio contratto di co-location, alle stesse condizioni economiche del precedente.

- Data Center Sito B: unità di business identificata con i servizi e i prodotti erogati sui sistemi e sulle infrastrutture di proprietà dei clienti localizzati nei locali adibiti a Data Center all'interno del Palazzo dei Congressi. I servizi erogati si sostanziano in manutenzione correttiva ed evolutiva delle infrastrutture, pulizia e guardiania.
- TSP: unità di business identificata con i servizi ed i prodotti erogati tramite infrastrutture di monitoraggio e controllo (telecamere, colonnine SOS e control room). Tale linea di business nel corso dell'esercizio precedente non era stata operativa ed allo stato attuale non è prevista una sua riattivazione nel breve periodo.
- Fibra ottica – unità di business identificata con i servizi di affitto di fibra, principalmente in modalità "dark", a clienti sia privati che istituzionali. I servizi offerti si sostanziano in:
 - affitto di fibra "dark" – si tratta di un affitto, tipicamente pluriennale, di fibra "spenta" che viene offerta sia in modalità punto-punto che in modalità ad anello;
 - connettività ad alta velocità – si tratta di affitto di banda ad alta capacità, tipicamente su fibra dedicata ed in modalità punto-punto, tra il Data Center di Palazzo Arte Antica e la sede del cliente;
 - connettività geografica - si tratta di affitto di banda protetta ad alta velocità in collaborazione con partner di rete a lunga distanza, tipicamente per servizi di Disaster Recovery tra la sede del cliente ed il Data Center di Palazzo Arte Antica.

Nel corso dell'esercizio è pervenuta una richiesta da parte del Ministero dello Sviluppo Economico, in merito all'obbligo di comunicazione al SINFI (Sistema Informativo Nazionale Federato delle Infrastrutture) dei dati riferibili alle infrastrutture di telecomunicazioni di proprietà degli operatori; a seguito di tale richiesta la Società ha attivato anche con l'ausilio di una società esterna un censimento delle proprie infrastrutture in fibra rendendo i dati richiesti disponibili nei modi e nei tempi richiesti.

- Servizi a Valore Aggiunto – unità di business identificata con i servizi e le applicazioni da erogare tramite la piattaforma di erogazione dei VAS (Value Added Services) ovvero da piattaforme e/o applicazioni di terze parti; si tratta di servizi basati su guide in fonia relativi ai seguenti settori:
 - controllo e sorveglianza del territorio;
 - infomobility;
 - infotainment;
 - health.

Con riferimento a tale linea di business è stata completata la fornitura di servizi multimediali per il piano terra ed il secondo piano degli spazi espositivi di Palazzo Sciarra commissionati da Fondazione Roma, mentre sarà completata la fornitura per il dispositivo multimediale localizzato al primo piano entro il primo trimestre del prossimo esercizio.

Attualmente sono in fase di studio servizi e prodotti da offrire a Fondazione Roma sia per le sale espositive della collezione permanente, sia per le manifestazioni temporanee che ciclicamente propone.

Sviluppi prevedibili

L'Assemblea di EUR TEL S.r.l. in data 5 luglio 2017, ad esito di valutazioni circa l'opportunità di mantenere la partecipazione societaria, tenuto conto dell'oggetto sociale di EUR TEL S.r.l. e delle valutazioni strategiche sul futuro delle società del Gruppo, condivise tra tutti i soci (EUR S.p.A. 65,63%; CITEC INTERNATIONAL S.p.A. in liquidazione 20,76% ed EURFACILITY S.r.l. 13,61%), ha deliberato di procedere con l'indizione di una procedura ad evidenza pubblica per la cessione unitaria delle quote di partecipazione della Società.

In data 29 agosto 2017, è stato, pertanto, pubblicato sul profilo del committente la documentazione per l'espletamento della procedura competitiva per l'individuazione della migliore offerta per la vendita dell'intero capitale sociale ad un prezzo non inferiore ad euro 2.716 migliaia.

Il termine per la ricezione delle offerte è stato fissato alla data del 16 ottobre 2017 e successivamente prorogato al 6 novembre 2017, ma a tali date non sono pervenute offerte.

In data 2 febbraio 2018 è stata pubblicata, sul profilo del committente, la documentazione per l'espletamento del secondo tentativo di individuazione della migliore offerta per la vendita dell'intero capitale sociale della società EUR TEL S.r.l. per un prezzo non inferiore ad euro 2.172.800 (-20% rispetto alla precedente procedura competitiva). Alla data del 26 marzo 2018 (termine per la ricezione delle offerte), non risultano pervenute offerte.

EUR S.p.A. avrà la facoltà di procedere, conformemente a quanto previsto dal bando della procedura di vendita, all'indizione di un terzo tentativo di individuazione della migliore offerta.

Dal punto di vista operativo, nel prossimo esercizio l'attività della controllata sarà orientata al consolidamento del fatturato con riferimento ai servizi resi e, anche in considerazione della necessità di proseguire nel contenimento dei costi operativi ed al miglioramento del flusso di cassa, gli investimenti saranno limitati alle sole infrastrutture di raffrescamento e di alimentazione elettrica.

Con l'acquisizione della seconda tranche del contratto con Fondazione Roma, sopra citato, si dà continuità al progetto più ampio che vede oltre alla fornitura di dispositivi multimediali per gli altri spazi espositivi di Fondazione Roma, anche lo sviluppo di applicazioni di augmented reality, di realtà virtuale e di proiezioni olografiche.

L'esecuzione della seconda tranche del contratto con Fondazione, che è attualmente in via di definizione contrattuale, prevede nel primo semestre 2018 la fornitura di applicazioni multimediali basate su quanto già fornito per la collezione permanente di Palazzo Sciarra. Successivamente è prevista la fornitura di dispositivi touch-screen funzionali alle iniziative di Fondazione Roma nel settore del E-health.

Sulla scorta di tali successi, nel 2018 si cercherà di prendere contatto con altre realtà operanti nel settore dei beni culturali con l'obiettivo di ampliare il fatturato dei servizi a Valore Aggiunto negli esercizi a venire.

Dati economici del Gruppo

I ricavi delle vendite e prestazioni di Gruppo dell'esercizio 2017, rapportati a quelli del precedente esercizio, registrano un decremento di 411 migliaia di euro (pari a circa il -1,8%).

A livello di Gruppo, tale decremento è ascrivibile soprattutto alla riduzione dei ricavi da locazione (-953 migliaia di euro, -5,3%) dovuto, principalmente, al termine della concessione del Palazzo dello Sport ed alla cessazione anticipata di alcuni contratti di locazione (Poste Vita), solo parzialmente compensata dai ricavi derivanti da nuove locazioni (Cisalfa) e dall'incremento dei canoni di locazioni già in essere (Fendi). I ricavi da locazioni temporanee, in massima parte ascrivibili alla controllata Roma Convention Group S.p.A., si sono incrementati per 1.571 migliaia di euro (pari a circa il 53%) per effetto della maggiore operatività del Roma Convention Center "la Nuvola".

Passando all'analisi della Variazione delle Rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti, pari a 96 migliaia di euro al 31 dicembre 2017 e a 418 migliaia di euro al 31 dicembre 2016, questa è costituita, esclusivamente, dai costi residuali sostenuti per la costruzione dell'Albergo adiacente al Roma Convention Center, la cui dichiarazione di fine lavori è avvenuta formalmente in data 24 marzo 2015. Tali costi venivano sospesi tra le rimanenze e successivamente svalutati in quanto ritenuti non recuperabili.

Per completezza di informativa si rammenta, che il valore di realizzo della Struttura Alberghiera (in ipotesi di vendita Shell & Core) era stato determinato sulla base di una perizia redatta da un esperto esterno indipendente ed è successivamente risultato in linea con il prezzo di vendita della struttura determinato al termine di una procedura ad evidenza pubblica.

Il decremento della voce: immobilizzazioni per lavori interni, pari a circa 1.054 migliaia di euro (-60%), si riferisce alla capitalizzazione dei costi del personale interno tecnico e direzione lavori sostenuti nel corso dell'anno 2017 per le ultime fasi relative al collaudo del Roma Convention Center e pertanto inclusi nella relativa voce tra le immobilizzazioni in corso e acconti.

I consumi di materie e servizi esterni consolidati relativi alla gestione dell'esercizio in esame (al netto dei relativi recuperi e rimborsi) sono diminuiti per 1.388 migliaia di euro rispetto al precedente esercizio (-11.9%).

Il contenimento di detti costi è dovuto, principalmente, ai seguenti fattori:

- riduzione delle spese per la comunicazione -152 migliaia di euro;
- forte contrazione dei costi per servizi congressuali -1.197 migliaia di euro;
- riduzione degli oneri per le manutenzioni ordinarie -449 migliaia di euro;
- aumento del costo per le coperture assicurative +104 migliaia di euro

Il costo del lavoro al 31 dicembre 2017 si è attestato, a livello di Gruppo, a 9.307 migliaia di euro contro i 9.417 migliaia di euro del precedente esercizio, presentando un decremento di circa 110 migliaia di euro (-1.2%). Tale riduzione è coerente con la movimentazione della forza lavoro per i cui dettagli si rinvia allo specifico paragrafo.

In conseguenza dei fattori sopra citati, il **margine operativo lordo** del Gruppo presenta un decremento del 10,7% passando da 6.596 migliaia di euro nel 2016 (23,14% del valore della produzione), a 5.891 migliaia di euro nel 2017 (22,54% del valore della produzione).

Gli "altri stanziamenti rettificativi", pari a livello di Gruppo a 714 migliaia di euro, si riferiscono all'adeguamento del fondo svalutazione crediti operato dalla Capogruppo per 455 migliaia di euro, dalla controllata Roma Convention Group per 207 migliaia di euro, dalla Aquadrome S.r.l. per 47 migliaia di euro e dalla Eur Tel S.r.l. per 5 mila euro; la svalutazione è stata effettuata sulla base di una specifica analisi delle singole posizioni creditorie alla data di chiusura del periodo.

Il saldo proventi/oneri diversi comprende l'IMU per circa 2.327 migliaia di euro e la TASI per circa 179 migliaia di euro afferenti la Capogruppo e la controllata Aquadrome S.r.l..

Il **risultato operativo** del Gruppo è passato, pertanto, da un valore negativo di 1.690 migliaia di euro al 31 dicembre 2016, ad un valore altrettanto negativo di 2.018 migliaia di euro nell'anno 2017.

Il saldo dei proventi e degli oneri finanziari (al netto delle relative capitalizzazioni tra gli investimenti pari a 659 migliaia di euro) è negativo per 1.053 migliaia di euro contro un saldo, egualmente negativo, di 995 migliaia di euro dell'esercizio precedente. Gli oneri finanziari includono quasi esclusivamente gli oneri maturati sul debito finanziario residuo nei confronti degli istituti di credito e sull'anticipazione erogata dal MEF ai sensi della legge di stabilità 2013 e successive modifiche.

La voce "Rilasci fondi per esuberanti", pari a 2.497 migliaia di euro, si riferisce: per 1.700 migliaia di euro al rilascio del fondo oneri stimato nei precedenti esercizi a fronte dei costi che EUR avrebbe dovuto presumibilmente sostenere per sanare le irregolarità che fossero emerse sugli immobili ceduti ad INAIL (per maggiori dettagli si rinvia a quanto descritto nella nota integrativa con riferimento alla voce "altri crediti"), per 210 migliaia di euro al rilascio di fondi per la copertura del rischio di contenziosi e per 587 migliaia di euro al rilascio del fondo svalutazione crediti relativo al rimborso di interessi per INVIM 83 da parte dell'Erario.

Il saldo proventi/oneri straordinari di Gruppo è positivo e pari a 1.084 migliaia di euro riconducibili principalmente alla Capogruppo e riferibili al valore netto determinato da allineamenti di stime effettuate nei precedenti esercizi.

Le imposte teoriche dell'esercizio si riferiscono al saldo delle seguenti voci:

- carico fiscale per IRAP e IRES della controllante EUR S.p.A. (2.581 migliaia di euro);
- al carico fiscale per IRAP e IRES della controllata Roma Convention Group S.p.A. (282 migliaia di euro);
- rilevazione di crediti per imposte anticipate su differenze temporanee tassate per complessivi 2.572 migliaia di euro
- utilizzo del fondo imposte differite per complessivi 2.542 migliaia di euro.

La voce imposte esercizi precedenti negativa per euro 100 migliaia è riconducibile alle sopravvenienze passive rilevate sull'Irap stanziata nell'esercizio 2016.

Il **risultato netto di pertinenza del Gruppo** al 31 dicembre 2017 risulta positivo e pari a 2.843 migliaia di euro contro un risultato del precedente esercizio pari a 2.929 migliaia di euro.

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI CONSOLIDATI

(importi in migliaia di Euro)

	31/12/2017	31/12/2016
Locazioni	17.044	17.997
Locazioni temporanee	4.535	2.964
Erogazione acqua per innaffiamento	345	215
Servizi di Facility Management	1.714	2.948
Servizi tecnologici	1.734	1.945
Altri ricavi ordinari	276	49
A.- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	25.648	26.118
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	96	418
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	394	1.964
B.- Valore della produzione	26.138	28.500
Consumi di materie e servizi esterni	(10.287)	(11.675)
Albergo	(96)	(418)
C.- Valore aggiunto	15.755	16.407
% Valore aggiunto/Valore della produzione	60,28%	57,57%
Costo del lavoro	(9.307)	(9.417)
Incentivi esodo e transazioni novative con il personale	0	0
Acc.to fondo rischi contenzioso personale	(557)	(394)
D.- Margine operativo lordo	5.891	6.596
% MOL/Valore della produzione	22,54%	23,14%
Ammortamenti	(4.449)	(4.439)
Altri stanziamenti rettificativi	(714)	(952)
Altri stanziamenti rettificativi (svalutazione Albergo)	0	0
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	0	(82)
Saldo proventi e oneri diversi	(2.746)	(2.813)
E.- Risultato operativo	(2.018)	(1.690)
% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %	-7,72%	-5,93%
Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(1.053)	(995)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
F.- Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte	(3.071)	(2.685)
% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.	-11,75%	-9,42%
Plusvalenze da alienazioni	0	0
Acc.ti/Rilasci Fondi	2.497	2.802
Proventi ed oneri straordinari	1.284	696
G.- Risultato prima delle imposte	710	813
% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione	2,72%	2,85%
Imposte sul reddito (correnti, anticipate e differite)	2.251	(407)
Imposte esercizi precedenti	(100)	2.533
H.- Utile (perdita) del periodo	2.861	2.939
Utile (perdita) del periodo del Gruppo	2.843	2.929
Utile (perdita) del periodo di pertinenza di terzi	18	10
% Risultato del periodo/Valore della produzione	10,95%	10,31%

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI DI EUR S.P.A.
(importi in migliaia di Euro)

	31/12/2017	31/12/2016
Locazioni	17.556	18.333
Locazioni temporanee	382	385
Erogazione acqua per innaffiamento	345	215
Servizi di Facility Management	1.019	620
Servizi tecnologici	387	335
Altri ricavi ordinari	80	1
A.- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	19.769	19.889
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	97	418
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	394	1.964
B.- Valore della produzione	20.260	22.271
Consumi di materie e servizi esterni	(7.391)	(7.391)
Albergo	(97)	(418)
C.- Valore aggiunto	12.772	14.462
% Valore aggiunto/Valore della produzione	63,04%	64,94%
Costo del lavoro	(6.398)	(7.532)
Premio di produttività	(949)	(691)
Acc.to fondo rischi contenzioso personale	(557)	(394)
D.- Margine operativo lordo	4.868	5.845
% MOL/Valore della produzione	24,03%	26,24%
Ammortamenti	(4.272)	(4.243)
Altri stanziamenti rettificativi	(455)	(667)
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	-	(82)
Saldo proventi e oneri diversi	(2.484)	(2.467)
E.- Risultato operativo	(2.343)	(1.614)
% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %	-11,56%	-7,25%
Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(1.053)	(996)
F.- Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte	(3.396)	(2.610)
% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.	-16,76%	-11,72%
Plusvalenze da alienazioni	0	0
Rilasci Fondi per esuberi	2.497	2.802
Proventi ed oneri straordinari	1.100	649
G.- Risultato prima delle imposte	201	841
% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione	0,99%	3,78%
Imposte sul reddito (correnti, anticipate e differite)	2.533	(307)
Imposte esercizi precedenti	(100)	2.533
H.- Utile (perdita) del periodo	2.634	3.067
% Risultato del periodo/Valore della produzione	13,00%	13,77%

Principali dati delle società del Gruppo

Società consolidate con il metodo integrale:

	31-dic-17	31-dic-16
<u>EUR SpA</u>		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	19.769	19.890
Risultato operativo	(2.342)	(1.614)
Dipendenti	107	109
Posizione finanziaria netta	(26.962)	(44.364)

ROMA CONVENTION GROUP SpA

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.210	5.004
Risultato operativo	704	202
Dipendenti	15	12
Posizione finanziaria netta	4.501	1.490

EUR TEL Srl

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.769	1.700
Risultato operativo	51	29
Dipendenti	6	6
Posizione finanziaria netta	630	651

AQUADROME Srl

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	89	97
Risultato operativo	(241)	(256)
Dipendenti	-	-
Posizione finanziaria netta	56	262

La controllata AQUADROME S.r.l. (100%), creata per l'operazione di valorizzazione delle aree ex Velodromo Olimpico, risulta ancora non operativa, in attesa della definizione del nuovo assetto urbanistico dell'area, così come descritto nello specifico paragrafo della presente relazione sulla gestione cui si rinvia.

Società consolidate con il metodo del patrimonio netto

La collegata MARCO POLO S.r.l. in liquidazione (33%) svolgeva servizi di Facility Management; attualmente è in corso il processo liquidatorio. L'ultima situazione contabile disponibile è il bilancio al

31 dicembre 2017 che riporta un utile d'esercizio di euro 280 mila ed un patrimonio netto negativo di euro -13.829 migliaia.

Nel presente bilancio, come nei precedenti esercizi, la partecipazione nella collegata Marco Polo risulta interamente svalutata. Le ulteriori perdite consuntivate e le perdite a nuovo ad oggi non coperte dai soci, non hanno comportato la rilevazione di un fondo oneri partecipazioni avendo preliminarmente accertato, anche sulla base di un parere legale esterno, l'assenza di obblighi a carico di EUR stessa di procedere ad una ricapitalizzazione o, comunque, di versare somme ulteriori a favore della collegata. Si rammenta, inoltre, che la Capogruppo ha prudenzialmente provveduto a stanziare, già nei precedenti esercizi, un fondo svalutazione crediti pari al 100% dei crediti maturati nei confronti della collegata.

Dati patrimoniali e finanziari del Gruppo

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali del Gruppo risultano pari a 3.284 migliaia di euro, di cui euro 1.632 migliaia ascrivibili ai lavori residui di realizzazione del Roma Convention Center ed agli oneri sostenuti con riferimento ai parcheggi, euro 1.567 migliaia alla manutenzione straordinaria dei parchi e degli edifici di proprietà della Capogruppo (principalmente il Luneur), euro 85 migliaia relativi all'acquisto di impianti, macchinari ed altri beni. I decrementi delle immobilizzazioni immateriali e materiali sono riconducibili esclusivamente agli ammortamenti di periodo.

Il **capitale investito** dedotte le passività d'esercizio passa da 674.718 migliaia di euro al 31 dicembre 2016 a 657.311 migliaia di euro al 31 dicembre 2017 presentando un decremento di 17.407 migliaia di euro.

Il **capitale proprio** si è attestato a 634.444 migliaia di euro e presenta rispetto al precedente esercizio un incremento di euro 2.861 migliaia riconducibile esclusivamente all'utile d'esercizio consolidato.

Il **capitale d'esercizio** di Gruppo, pari a 100.896 migliaia di euro, presenta un decremento rispetto al precedente esercizio del 13,53% (corrispondente a -15.792 migliaia di euro) per effetto dei seguenti principali fattori:

- decremento dei crediti commerciali di euro -1.730 migliaia riconducibile principalmente ai significativi incassi rilevati con riferimento al cliente Roma Capitale;
- decremento delle altre attività di euro -19.593 migliaia derivante principalmente dalla riduzione del credito verso INAIL relativo al residuo del prezzo di vendita dei palazzi;
- decremento dei fondi rischi ed oneri di euro 4.607 migliaia (-12.49%) riconducibile, principalmente, agli utilizzi derivanti dalla chiusura di alcuni contenziosi, all'utilizzo del fondo imposte differite stanziato sulla plusvalenza derivante dalla vendita degli immobili (tassata in 5 esercizi), nonché all'utilizzo ed al rilascio per la parte esuberante del fondo oneri futuri stanziato nel 2015 (per maggiori dettagli si rinvia allo specifico commento riportato nella sezione dei dati economici di gruppo della presente relazione);
- decremento dei debiti commerciali di euro 1.586 migliaia;
- incremento delle altre passività di euro -662 migliaia.

Il **flusso monetario** consolidato dell'esercizio 2017 è positivo per 15.661 migliaia di euro; la dinamica dei flussi monetari può riassumersi come segue:

- flussi derivanti dalla gestione reddituale pari a 2.852 migliaia di euro; tale risultato in miglioramento rispetto al precedente esercizio, risente principalmente della normalizzazione nei tempi di pagamento dei fornitori e di incasso dei crediti verso clienti.
- Nel precedente esercizio il flusso derivante dalla gestione reddituale risultava negativo per circa 20.210 migliaia di euro tale risultato si era determinato per effetto del pagamento di gran parte dei debiti maturati alla data dell'11 dicembre 2014 (data di accesso alla procedura concordataria);
- flussi derivanti dalle attività di investimento e disinvestimento positivi e pari a 17.330 migliaia di euro contro un flusso negativo del precedente esercizio di 22.369 migliaia di euro dovuto all'incasso dell'ultima tranche del prezzo di vendita degli immobili da INAIL al netto delle spese per gli investimenti dell'anno;
- l'attività di finanziamento ha generato flussi finanziari negativi per 4.521 migliaia di euro nel corso dell'esercizio per effetto del rimborso delle rate di prestito in scadenza agli istituti di credito ed al MEF.

TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE CONSOLIDATA

(importi in migliaia di Euro)

	31/12/2017	31/12/2016
A.- Immobilizzazioni		
Immobilizzazioni immateriali	463	595
Immobilizzazioni materiali	685.295	686.307
Cofinanziamento NCC	(130.236)	(129.874)
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	18	18
Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	875	984
	556.415	558.030
B.- Capitale di esercizio		
Rimanenze di magazzino	101.259	101.259
Crediti commerciali	25.275	27.005
Altre attività	30.574	50.167
Debiti commerciali	(12.266)	(13.852)
Fondi per rischi ed oneri	(32.275)	(36.882)
Altre passività	(11.671)	(11.009)
	100.896	116.688
C.- Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)	657.311	674.718
D.- Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(1.092)	(1.173)
E.- Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)	656.219	673.545
coperto da:		
F.- Patrimonio netto		
Capitale e riserve di pertinenza del gruppo	630.861	627.932
Capitale e riserve di pertinenza di terzi	722	712
Utile (perdita) del periodo di pertinenza del gruppo	2.843	2.929
Utile (perdita) del periodo di pertinenza di terzi	18	10
	634.444	631.583
G.- Indebitamento finanziario a medio/lungo termine	93.495	98.033
H.- Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)		
debiti finanziari a breve	4.662	4.651
disponibilità e crediti finanziari a breve	(76.382)	(60.722)
Ratei e risconti di natura finanziaria, netti		
	(71.720)	(56.071)
(Disponibilità nette) (G+H)	21.775	41.962
I.- Totale come in E (F+G+H)	656.219	673.545
Return on Equity (ROE) %	0,45%	0,47%
Return on Net Assets (ROA) %	-0,22%	-0,18%
Return on Net Assets (ROI) %	-0,30%	-0,25%

TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE DI EUR S.P.A.

(importi in migliaia di Euro)	31/12/2017	31/12/2016
A.- Immobilizzazioni		
Immobilizzazioni immateriali	307	412
Immobilizzazioni materiali	684.181	685.098
Cofinanziamento NCC	(130.236)	(129.874)
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	56.235	56.235
Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	7.252	7.262
	617.739	619.133
B.- Capitale di esercizio		
Rimanenze di magazzino	50.500	50.500
Crediti commerciali	22.741	24.528
Altre attività	35.495	53.745
Debiti commerciali	(11.408)	(11.711)
Fondi per rischi ed oneri	(28.613)	(33.220)
Altre passività	(10.189)	(11.841)
	58.526	72.001
C.- Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)	676.265	691.134
D.- Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(859)	(959)
E.- Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)	675.406	690.175
coperto da:		
F.- Patrimonio netto		
Capitale sociale	645.248	645.248
Riserve	329	176
Utili (perdite) portate a nuovo	233	(2.681)
Utile (perdita) dell'esercizio	2.634	3.067
	648.444	645.810
G.- Indebitamento finanziario a medio/lungo termine	93.495	98.033
H.- Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)		
debiti finanziari a breve	4.662	4.651
disponibilità e crediti finanziari a breve	(71.195)	(58.319)
Ratei e risconti di natura finanziaria, netti		
	(66.533)	(53.668)
(Disponibilità nette) (G+H)	26.962	44.365
I.- Totale come in E (F+G+H)	675.406	690.175
Return on Equity (ROE) %	0,41%	0,47%
Return on Net Assets (ROA) %	-0,25%	-0,17%
Return on Net Assets (ROI) %	-0,38%	-0,26%

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO
31/12/2017
31/12/2016

(migliaia di euro)

A	Disponibilità liquide iniziali	60.722	107.796
	di cui:		
	depositi bancari e postali	60.637	107.787
	assegni	80	-
	denaro e valori in cassa	5	9
B	Flusso finanziario della gestione reddituale		
	Utile (Perdita) del periodo	2.861	2.939
	Imposte sul reddito	2.963	(384)
	Interessi passivi (incluso close out derivati)/ (interessi attivi)	1.670	1.686
	Utile (Perdita) del periodo prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minus da cessione	7.494	4.241
	Accantonamenti ai fondi	1.373	2.098
	Rilascio fondi per esubero	(1.910)	(2.992)
	Ammortamenti	4.449	4.439
	Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	11.406	7.786
	Decremento/ (Incremento) delle rimanenze	-	189
	Decremento/ (Incremento) dei crediti	460	(3.205)
	Incremento/(Decremento) dei debiti	(1.934)	(11.187)
	Decremento/ (Incremento) dei ratei e risconti attivi	194	(89)
	Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	1.529	(549)
	Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(81)	(44)
	Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	11.574	(7.099)
	Interessi incassati / (pagati)	(1.675)	(1.590)
	(Imposte sul reddito pagate)	(2.977)	(5.299)
	(Utilizzo dei fondi)	(4.070)	(6.222)
	Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	2.852	(20.210)
	Flusso finanziario della gestione reddituale (B)	2.852	(20.210)
		AL	AL
		31/12/2017	31/12/2016
C	Flusso finanziario dell'attività di investimento		
	Investimenti in immobilizzazioni:		
	.immateriali	(21)	(483)
	.materiali	(3.284)	(29.489)
	Incremento/(decremento) debiti vs fornitori per immobilizzazioni:	-	(4.314)
	Prezzo di realizzo disinvestimenti		
	.finanziarie	110	17
	Incremento/(decremento) crediti vs altri per cessione immobilizzazioni	20.525	11.900
	Flusso finanziario dell'attività di investimento (C)	17.330	(22.369)
D	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento		
	Mezzi di terzi:		
	Incrementi/(Decrementi) debiti a breve verso banche	(5)	-
	Rimborsi anticipazione finanziaria MEF	(2.516)	(2.495)
	Rimborsi di finanziamenti verso banche	(2.000)	(2.000)
	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (D)	(4.521)	(4.495)
E	Flusso monetario del periodo (B+C+D)	15.661	(47.074)
F	Disponibilità liquide finali (A+E)	76.383	60.722
	di cui:		
	depositi bancari e postali	76.350	60.637
	assegni	28	80
	denaro e valori in cassa	5	5

RENDICONTO FINANZIARIO DI EUR S.P.A.

31/12/2017 31/12/2016

		(migliaia di euro)	
A	Disponibilità liquide iniziali	58.319	106.191
	di cui:		
	depositi bancari e postali	58.316	106.186
	denaro e valori in cassa	3	5
B	Flusso finanziario della gestione reddituale		
	Utile (Perdita) del periodo	2.634	3.067
	Imposte sul reddito	2.581	(448)
	Interessi passivi (incluso close out derivati)/ (interessi attivi)	1.670	1.688
	Utile (Perdita) del periodo prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minus da cessione	6.885	4.307
	Accantonamenti ai fondi	1.373	1.812
	Rilascio fondi per esubero	(1.910)	(2.802)
	Ammortamenti immob. Immateriali	113	4.244
	Ammortamenti immob. materiali	4.158	0
	Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	10.619	7.561
	Decremento/ (Incremento) delle rimanenze	0	0
	Decremento/ (Incremento) dei crediti	(393)	(3.383)
	Incremento/(Decremento) dei debiti	(1.975)	(11.434)
	Decremento/ (Incremento) dei ratei e risconti attivi	212	(8)
	Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	381	(538)
	Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(99)	(86)
	Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	8.745	(7.888)
	Interessi incassati / (pagati)	(1.675)	(1.742)
	(Imposte sul reddito pagate)	(2.887)	(5.274)
	(Utilizzo dei fondi)	(4.070)	(6.011)
	Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	113	(20.915)
	Flusso finanziario della gestione reddituale (B)	113	(20.915)
C	Flusso finanziario dell'attività di investimento		
	Investimenti in immobilizzazioni:		
	.immateriali	(9)	(469)
	.materiali	(3.242)	(29.397)
	.finanziarie	(100)	(200)
	Incremento/(decremento) debiti vs fornitori per immobilizzazioni:	-	(4.314)
	Prezzo di realizzo disinvestimenti		
	.finanziarie	110	18
	Incremento/(decremento) crediti vs altri per cessione immobilizzazioni	20.525	11.900
	Flusso finanziario dell'attività di investimento (C)	17.284	(22.462)
D	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento		
	Mezzi di terzi:		
	Incrementi/(Decrementi) debiti a breve verso banche e mef	(5)	-
	Rimborsi anticipazione finanziaria MEF	(2.516)	(2.495)
	Rimborsi di finanziamenti verso banche	(2.000)	(2.000)
	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (D)	(4.521)	(4.495)
E	Flusso monetario del periodo (B+C+D)	12.876	(47.872)
F	Disponibilità liquide finali (A+E)	71.195	58.319
	di cui:		
	depositi bancari e postali	71.192	58.316
	denaro e valori in cassa	3	3

Personale

Le azioni intraprese dalla Capogruppo nella gestione del personale nel 2017 sono le seguenti:

- assunzione, con contratto a tempo determinato di 6 mesi, di due figure nell'ambito della Direzione Corporate e Legal Affairs e per il Servizio Prevenzione Corruzione e Trasparenza a decorrere dal mese di maggio 2017; tali contratti sono stati successivamente trasformati in contratti a tempo indeterminato;
- rinnovo per ulteriori 12 mesi, con decorrenza agosto 2017, del contratto di assunzione a tempo determinato di una figura nell'ambito della Direzione Amministrazione, Finanza, Controllo e Personale;
- assunzione, nel mese di dicembre 2017, con contratto a tempo determinato di una figura professionale per la Struttura Acquisti, Gare e Contratti;
- nel mese di dicembre 2017, la società ha provveduto a riconoscere alcune promozioni e percorsi di carriera.
- a valle della struttura organizzativa pubblicata nella intranet aziendale lo scorso 23 dicembre 2016, la società ha provveduto, nel corso del 2017, all'aggiornamento, tutt'ora in corso, delle Procedure Aziendali e del Modello di Organizzazione Gestione e Controllo 231/01 che verranno emanati nei primi mesi del 2018
- a decorrere dal 1 gennaio 2017, la Capogruppo ha distaccato presso la controllata Roma Convention Group, 10 risorse, di cui 3 distaccate al 100% e le altre 7 distaccate al 50% dedicate alla fase di avvio tecnico-gestionale del Roma Convention Center "La Nuvola"

Per ciò che attiene le Relazioni Industriali si evidenzia che a marzo 2017, la Società, facendo seguito a quanto già comunicato alle OO.SS. nel gennaio 2016, nel confermare la formale disdetta dell'Accordo Integrativo Aziendale per il personale non dirigente, alla data del 31 dicembre 2015, ha prorogato unilateralmente in favore dei dipendenti gli istituti economici dell'accordo in questione a tutto il 30 settembre 2017 e successivamente al 31 dicembre 2017.

Per ciò che attiene il contenzioso nei confronti dei dipendenti si evidenzia che:

- in data 21 aprile 2017 è stato depositato presso il Tribunale Civile di Roma il ricorso presentato dai dipendenti facenti parte della Direzione Lavori del cantiere per la realizzazione del Nuovo Centri Congressi per la percezione dell'incentivo di cui all'art. 92, quinto comma, del D. Lgs. 163/2006. A valle dell'udienza di discussione tenutasi il 26 aprile 2018 il Tribunale di Roma ha rigettato l'istanza proposta dai lavoratori;
- a giugno 2017, il Tribunale di Roma ha respinto il ricorso presentato da un dipendente inquadrato nell'Area Quadri, già sospeso dal servizio e dalla retribuzione dal mese di ottobre 2015, con successiva risoluzione unilaterale del rapporto di lavoro nell'aprile 2016. Il dipendente ha presentato, nello stesso mese di giugno 2017, la dipendente ha presentato opposizione e la prima udienza si è tenuta lo scorso ottobre 2017. La causa è stata rinviata all'udienza del 14.5.2018;
- nel mese di agosto 2017 sono stati depositati i ricorsi da parte dei due dirigenti con i quali la società ha risolto unilateralmente, in data 14 dicembre 2016, il rapporto di lavoro

per giustificato motivo oggettivo. Per uno dei due ricorrenti, fallito il tentativo di conciliazione, la causa è stata rinviata all'udienza del 31.5.2018. Per quanto riguarda il secondo ricorrente, il Tribunale di Roma ha respinto, ad ottobre 2017, il ricorso, condannando il dirigente alle spese di lite.

Il numero dei dipendenti di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2017 è di 107 unità contro le 109 unità al 31 dicembre 2016.

Il costo del personale della Capogruppo (tralasciando gli altri costi del personale e gli oneri non ricorrenti che includono principalmente i costi per assicurazioni, l'accantonamento al fondo rischi dipendenti e, le sopravvenienze attive e passive classificate per natura) ammonta ad euro 7.667 migliaia al 31 dicembre 2017 contro euro 8.170 migliaia al 31 dicembre 2016, presenta pertanto un decremento di euro 503 migliaia.

Pertanto l'andamento del costo del personale risente delle dinamiche della forza lavoro sopra descritta.

Per ciò che attiene le società controllate si segnala quanto segue:

- la controllata Roma Convention Group, ha provveduto all'assunzione a tempo determinato (6 mesi) di tre risorse per l'ufficio commerciale con decorrenza maggio 2017. Il costo del personale di Roma Convention Group S.p.A. (escluso il personale distaccato da EUR) al 31 dicembre 2017 è pari a complessivi 1.138 migliaia di euro contro 803 migliaia di euro al 31 dicembre 2016. Il numero dei dipendenti della controllata al 31 dicembre 2017 è pari a 15 unità contro le 12 unità del precedente esercizio;
- il costo del personale di EUR TEL S.r.l., al 31 dicembre 2017 è pari a complessivi 334 migliaia di euro contro 230 migliaia di euro al 31 dicembre 2016. Il numero dei dipendenti della Società alla data del 31 dicembre 2017 è di 6 unità e risulta pertanto invariato rispetto al precedente esercizio; l'incremento rilevato è da ricondurre all'inserimento di un co.co.pro tra i costi del personale nonché alla trasformazione in data 22 settembre 2016 del contratto di somministrazione di lavoro di due dipendenti con una società di lavoro interinale in contratto di lavoro a tempo indeterminato;
- per quanto riguarda la controllata Aquadrome S.r.l. si segnala che alla data del 31 dicembre 2017 non è presente alcuna risorsa.

Il numero dei dipendenti del Gruppo EUR al 31 dicembre 2017 è pari a 128 unità contro le 127 unità al 31 dicembre 2016.

Il numero medio dei dipendenti del Gruppo EUR al 31 dicembre 2017 è pari a 126,2 unità contro le 130,1 unità al 31 dicembre 2016.

Parti correlate

EUR S.p.A. ha in corso rapporti di locazione con Roma Capitale, azionista della Società, nonché con le partecipate Roma Convention Group S.p.A. ed EUR TEL S.r.l.; fornisce inoltre servizi di vario genere alle controllate Aquadrome S.r.l. e Roma Convention Group S.p.A..

I rapporti economici con la collegata Marco Polo S.r.l. in liquidazione si sono esauriti nell'esercizio 2012 ad oggi residuano esclusivamente partite di debito/credito derivanti da servizi resi o ricevuti negli esercizi precedenti.

Le condizioni contrattuali che regolano tali rapporti sono in linea con le condizioni praticate dalla Società agli altri conduttori terzi, tenuto conto, ovviamente, delle diverse tipologie d'uso interessate di volta in volta. Le operazioni con parti correlate sono state poste in essere a valori sostanzialmente di mercato, nell'interesse della Società e del Gruppo.

I rapporti con l'azionista di maggioranza MEF sono esclusivamente di natura finanziaria e sono costituiti dal debito per quota capitale e per quota interessi maturati a fronte dell'Anticipazione di liquidità erogata (nel 2015) in favore di EUR S.p.A. ai sensi dell'art. 1, commi 332 e 333 della Legge 27 dicembre 2013 n. 147.

I rapporti con le parti correlate sono esposti nel seguito:

€/000	al 31/12/2017		2017	
	Crediti	Debiti	Ricavi	Costi
Ministero Economia e Finanze	-	32.068	-	290
Roma Capitale	6.843	-	5.367	-
Marco Polo S.r.l. in liquidazione	1.274	-	-	-
Aquadrome S.r.l.	9.286	-	10	-
EUR TEL S.r.l.	170	643	242	290
Roma Convention Group S.p.A.	2.731	383	1.598	206

Roma Capitale:

- i crediti ed i ricavi si riferiscono a canoni di locazioni, al corrispettivo per servizi resi ed a rimborsi spese.

Marco Polo S.r.l. in liquidazione:

- i crediti si riferiscono a canoni di locazione, al riaddebito di costi del personale comandato, al riaddebito dei compensi degli amministratori di nomina EUR ed al canone di affitto del ramo d'azienda il tutto relativo ad esercizi precedenti; si precisa che considerata la situazione in cui versa la collegata, tali crediti sono stati interamente svalutati già nei precedenti esercizi;

Aquadrome S.r.l.:

- i crediti verso Aquadrome S.r.l., pari a complessivi 9.286 migliaia di euro, si riferiscono:

- per euro 2.640 migliaia al riaddebito, effettuato in esercizi precedenti, di costi per la demolizione dell'Ex Velodromo Olimpico;
- per euro 4.835 migliaia a finanziamenti infruttiferi correnti erogati alla controllata nei precedenti esercizi per far fronte agli impegni finanziari da quest'ultima assunti nei confronti di MPSCS nonché per finanziare la gestione ordinaria;
- per euro 1.549 migliaia all'accollo da parte di EUR, effettuato in esecuzione dell'Accordo di Ristrutturazione, del finanziamento residuo in capo ad Aquadrome nei confronti di MPS Capital Services;
- per euro 262 mila al riaddebito di oneri di bonifica, potatura e decespugliamento, vigilanza sostenuti da EUR anche in esercizi precedenti, nonché al riversamento dei compensi degli organi sociali.

Eur Tel S.r.l.:

- i crediti pari ad euro 170 mila ed i relativi ricavi verso EUR TEL S.r.l., si riferiscono al riaddebito da parte di EUR di costi di gestione e affitti passivi nonché al riversamento dei compensi degli organi sociali di nomina EUR;
- i debiti pari ad euro 643 mila ed i relativi oneri verso EUR TEL S.r.l., si riferiscono a:
 - servizi forniti per connettività, affitto fibra ottica e servizi di Telehouse/Data Center;
 - noleggio di apparecchiature per ufficio ed altri costi minori;

Roma Convention Group S.p.A.:

- i crediti ed i relativi ricavi verso Roma Convention Group S.p.A. si riferiscono principalmente:
 - al riaddebito del personale comandato;
 - al riversamento dei compensi degli organi sociali;
 - al canone di affitto del Palazzo dei Congressi, gestito dalla controllata per le sue attività congressuali nonché sede degli uffici di quest'ultima;
 - al corrispettivo per l'utilizzo temporaneo per le giornate di evento del Roma Convention Center;
 - al corrispettivo maturato per il contratto di service relativo all'assistenza legale, gestionale, amministrativa e contabile fornita dalla Capogruppo;
 - al riaddebito dei costi sostenuti per la gestione del Roma Convention Center (utenze, manutenzioni, vigilanza etc.) ma relativi alle sole giornate di evento/occupazione
- i debiti verso Roma Convention Group si riferiscono principalmente a riaddebiti effettuati dalla controllata, nei precedenti esercizi per i costi di manutenzione del Palazzo dei Congressi nonché da fatture ricevute per eventi realizzati dalla stessa EUR presso le location gestite dalla controllata;

Si precisa, inoltre, che la Capogruppo non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di un'altra società o ente, secondo quanto stabilito dall'art. 2497 sexies e 2497 septies del Codice Civile.

Gestione dei rischi

Ai sensi dell'art. 2428, comma 6 bis, del codice civile si segnala che al 31 dicembre 2017 il Gruppo non ha in essere contratti relativi a strumenti finanziari derivati.

In merito alla gestione dei rischi aziendali si segnala quanto segue:

Rischio di credito

In EUR S.p.A. tale rischio deriva esclusivamente dai crediti generati nell'ambito dell'ordinaria attività d'impresa.

Tale rischio viene mitigato, in via generale, attraverso l'effettuazione di un'analisi preventiva sull'affidabilità del futuro conduttore svolta dalla Direzione Commerciale, che provvede, inoltre, in fase di contrattualizzazione, ad ottenere il rilascio di una polizza fideiussoria a garanzia del pagamento dei canoni (tre mensilità) unitamente alla normale polizza fideiussoria sostitutiva del deposito cauzionale (tre mensilità) a garanzia degli impegni contrattuali.

È da considerare, inoltre, che una buona parte del fatturato aziendale è nei confronti di clienti pubblici, per i quali il rischio d'insolvenza può essere ritenuto sostanzialmente inesistente.

Per quanto riguarda, comunque, le posizioni creditizie di dubbia recuperabilità, la Società provvede a stanziare in bilancio uno specifico fondo svalutazione crediti al fine di esporle al loro presumibile valore di realizzo.

Rischio di liquidità e Continuità finanziaria

Il ricorso agli strumenti previsti dalla procedura dell'Accordo di ristrutturazione conclusasi nel corso dell'esercizio 2015, hanno già a decorrere dal precedente esercizio, consentito di ripristinare l'equilibrio finanziario della Società e del Gruppo, attraverso la ristrutturazione del proprio debito ed il reperimento di nuove risorse finanziarie, assicurando la migliore soddisfazione del ceto creditorio mediante la prosecuzione dell'attività d'impresa.

Ad oggi il debito finanziario residuo di EUR s.p.A. nei confronti degli istituti di credito ammonta a circa 66 milioni di euro, matura interessi al tasso Euribor 6 mesi + 200bp e, sarà rimborsato dal attraverso una rata annuale pari ad € 2,0 mln circa e per mezzo di un rimborso bullet, entro il 2020, da effettuarsi ad intervenuta cessione degli asset rappresentati dall'Albergo e dalla partecipazione in Aquadrome S.r.l. (anche disgiuntamente).

L'operazione di cessione degli immobili ha comportato, rispetto al 2015, una significativa riduzione del risultato operativo a fronte della quale si è resa necessaria l'individuazione di una serie di interventi volti al contenimento dei costi operativi di gestione tali da permettere il raggiungimento di un equilibrio economico finanziario nell'orizzonte di piano. Al tempo stesso la sopra descritta manovra finanziaria ed il rimborso parziale delle esposizioni bancarie ha determinato un significativo contenimento del peso degli oneri finanziari.

A seguito dell'operazione di ristrutturazione del debito, l'indebitamento di EUR passa da 221 milioni di euro al 31 dicembre 2014 (incluso il fair value negativo del derivato stimato a tale data) a circa 98

milioni di euro al 31 dicembre 2017. L'indebitamento finanziario risultante a tale data, è ritenuto, come confermato dal Piano, sostenibile dalla Società sia in termini economici che finanziari ed ha le seguenti caratteristiche:

- € 66 milioni circa: costituisce il debito verso gli istituti di credito, con scadenza massima fissata nell'esercizio 2020 al ricorrere della cessione dell'Albergo, dell'iniziativa dell'EX Velodromo Olimpico o se necessario di eventuali ulteriori immobili già identificati nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione. L'accordo prevede il pagamento di una quota capitale complessiva annuale di 2 milioni di euro oltre interessi da liquidare semestralmente pari al tasso Euribor 6 mesi + 200 bp;
- € 32 milioni circa: costituisce il debito verso il MEF relativo all'Anticipazione di Liquidità accordata dal socio ai sensi della legge di stabilità 2013 e successive modifiche; tale finanziamento presenta un piano di ammortamento a rate costanti dal 2016 al 2029 e matura interessi pari al rendimento di mercato del BTP a 5 anni in corso di emissione (0,867%).

Con riferimento all'indebitamento nei confronti dei creditori estranei all'Accordo di Ristrutturazione, il Piano ha consentito il pagamento, di tutti i debiti liquidabili, entro i termini previsti dalla Legge Fallimentare ed ha permesso nel medio periodo il riequilibrio dei tempi medi di pagamento dei fornitori e degli altri creditori sociali.

Gli Amministratori, sulla base di quanto evidenziato anche considerando il presumibile perfezionamento dell'operazione di cessione dell'albergo ed il rimborso di ulteriori 50 milioni di euro dell'indebitamento finanziario, ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, in particolare di quella finanziaria, della Società nella redazione del presente bilancio.

Rischio di mercato

La Capogruppo è esposta, per effetto dell'attività svolta, al rischio di mercato inteso come possibile fluttuazione dell'andamento del mercato immobiliare (livello degli affitti).

Tale rischio, che potrebbe influenzare i futuri flussi finanziari derivanti dai contratti di locazione stipulati, può essere considerato in realtà di dimensioni sostanzialmente modeste (e, quindi, non oggetto di particolari azioni di copertura), in quanto i contratti di locazione di cui trattasi hanno durata, di norma, pari a 6 + 6 anni (in alcuni casi anche maggiore), il che garantisce, su un arco di tempo medio – lungo, una sostanziale stabilità di detti flussi finanziari.

Altre informazioni

Per quanto riguarda la prevedibile evoluzione della gestione e le tematiche connesse con la continuità aziendale e finanziaria, non si segnalano ulteriori particolari eventi oltre a quanto già descritto nelle altre parti della presente relazione.

Per quanto riguarda i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, si rinvia allo specifico paragrafo della nota integrativa.

Il Gruppo non svolge attività di ricerca e sviluppo nel senso "tecnologico" tradizionalmente inteso.

In aggiunta a quanto finora evidenziato, si segnala che nel corso dell'esercizio 2017 EUR S.p.A.:

- non ha posseduto azioni proprie, né tramite società fiduciarie o interposta persona;
- non ha avuto sedi secondarie;
- ha svolto attività di direzione e coordinamento sulle controllate EUR TEL S.r.l., Aquadrome S.r.l. e Roma Convention Group S.p.A..

Proposta di destinazione del risultato d'esercizio

In conformità con quanto previsto dallo statuto sociale e dalla vigente normativa, il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A. propone all'Assemblea degli Azionisti di destinare l'utile d'esercizio pari ad euro 2.633.926 come segue:

- destinare a riserva legale il 5% dell'utile d'esercizio per euro 131.696
- portare a nuovo l'utile residuo di euro 2.502.230

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Dott. Roberto Diacetti

L'Amministratore Delegato
Dott. Enrico Pazzali

GRUPPO EUR
BILANCIO CONSOLIDATO AL 31/12/2017

Schemi di Stato Patrimoniale e Conto Economico Consolidati

(migliaia di euro)

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31/12/2017	31/12/2016
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
1) Costi di impianto e ampliamento	242	324
3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.	66	82
4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.	3	1
5) Avviamento	125	145
7) Altre	27	43
I) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	463	595
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Terreni e fabbricati	434.451	436.738
2) Impianti e macchinario	1.883	2.200
4) Altri beni	108	148
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	248.853	247.221
II) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	685.295	686.307
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
1) Partecipazioni in:		
b) imprese collegate	-	-
d-bis) altre imprese	18	18
1) TOTALE Partecipazioni	18	18
2) Crediti:		
d-bis) verso altri esigibili oltre es. succ.	874	984
2) TOTALE Crediti	874	984
III) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	892	1.002
B) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	686.650	687.904
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	101.259	101.259
I) TOTALE RIMANENZE	101.259	101.259

31/12/2017 31/12/2016

II) CREDITI verso:		
1) Clienti		
a) Crediti v/clienti entro es. successivo	20.795	23.519
b) Crediti v/clienti oltre esercizio successivo	4.480	3.486
1) TOTALE Clienti	25.275	27.005
3) Imprese collegate		
a) esigibili entro esercizio successivo	-	-
3) TOTALE Imprese collegate	-	-
5bis) Tributari		
a) esigibili entro esercizio successivo	3.871	6.054
5bis) TOTALE Tributari	3.871	6.054
5ter) Imposte anticipate		
a) esigibili entro esercizio successivo	2.798	582
b) esigibili oltre esercizio successivo	22.135	21.780
5ter) TOTALE Imposte anticipate	24.933	22.362
5quater) Altri:		
a) esigibili entro esercizio successivo	1.532	21.319
5quater) TOTALE Altri	1.532	21.319
II) TOTALE CREDITI	55.611	76.740
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) Depositi bancari e postali	76.350	60.637
2) Assegni	28	80
3) Danaro e valori in cassa	5	5
IV) TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	76.383	60.722
<u>C) TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</u>	<u>233.253</u>	<u>238.721</u>
D) RATEI E RISCONTI		
Altri ratei e risconti	238	432
<u>D) TOTALE RATEI E RISCONTI</u>	<u>238</u>	<u>432</u>
<u>TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO</u>	<u>920.141</u>	<u>927.057</u>

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO

31/12/2017

31/12/2016

A) PATRIMONIO NETTO

I) Capitale del Gruppo	645.248	645.248
IV) Riserva legale	329	175
VIII) Utili (Perdite) portati a nuovo del Gruppo	(14.716)	(17.492)
IX) Utile (Perdita) dell'esercizio del Gruppo	2.843	2.929
TOTALE PATRIMONIO NETTO DEL GRUPPO	633.704	630.860
Capitale e riserve di terzi	722	712
Utile (Perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi	18	10
TOTALE PATRIMONIO DI TERZI	740	722
A) TOTALE PATRIMONIO NETTO	634.444	631.582

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

2) Fondi per imposte, anche differite	8.746	11.288
4) Altri	23.529	25.594
B) TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	32.275	36.882

C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO

1.092

1.173

D) DEBITI

3) Debiti verso soci per finanziamenti:

a) esigibili entro esercizio successivo	2.654	2.642
b) esigibili oltre esercizio successivo	29.414	31.952
3) TOTALE Debiti verso soci per finanziamenti	32.068	34.594

4) Debiti verso banche:

a) esigibili entro es. succ.	2.008	2.009
b) esigibili oltre es. succ.	64.081	66.081
4) TOTALE Debiti verso banche	66.089	68.090

6) Acconti

a) esigibili entro es. succ.	475	328
6) TOTALE Acconti	475	328

7) Debiti verso fornitori

a) Debiti verso fornitori entro es. successivo	12.266	13.289
7) TOTALE Debiti verso fornitori	12.266	13.289

10) Debiti verso imprese collegate

a) esigibili entro es. succ.	0	563
10) TOTALE Debiti verso imprese collegate	0	563

	31/12/2017	31/12/2016
12) Debiti tributari		
a) esigibili entro es. succ.	1.752	1.950
12) TOTALE Debiti tributari	1.752	1.950
13) Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
a) esigibili entro es. succ.	833	665
13) TOTALE Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	833	665
14) Altri debiti:		
a) esigibili entro es. succ.	4.009	4.577
b) esigibili oltre es. succ.	272	327
14) TOTALE Altri debiti	4.281	4.904
D) TOTALE DEBITI	117.764	124.383
E) RATEI E RISCONTI		
Altri ratei e risconti	134.566	133.037
E) TOTALE RATEI E RISCONTI	134.566	133.037
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	920.141	927.057

CONTO ECONOMICO
2017
2016
A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	25.773	26.184
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	96	418
4) Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	1.054	2.656
5) Altri ricavi e proventi	5.169	4.596
A) TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	32.092	33.854

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	101	57
7) per servizi	12.022	13.625
8) per godimento di beni di terzi	28	46
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	6.559	6.668
b) oneri sociali	2.131	2.051
c) trattamento di fine rapporto	241	236
d) trattamento di quiescenza e simili	185	228
e) altri costi	191	241
f) oneri (proventi) per il personale non ricorrenti	557	(67)
g) oneri da ristrutturazione	-	-
9) TOTALE per il personale:	9.864	9.357
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	153	185
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.296	4.254
d) svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante	714	952
10) TOTALE ammortamenti e svalutazioni	5.163	5.391
12) accantonamenti per rischi	-	82
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	2.491	2.796
B) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	29.669	31.354

A-B) DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	2.423	2.500
--	--------------	--------------

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

16) Altri proventi finanziari		
d) altri	81	69
16) TOTALE proventi finanziari	81	69

	2017	2016
17) Interessi e altri oneri finanziari		
a) verso soci	290	
b) altri	1.504	1.755
17) TOTALE interessi e altri oneri finanziari	1.794	1.755
16-17) TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(1.713)	(1.686)
<hr/>		
A-B±C RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	710	814
<hr/>		
20) Imposte sul reddito		
a) imposte correnti	(2.963)	384
a 1) imposte dell'esercizio	(2.863)	(2.149)
a 2) imposte di esercizi precedenti	(100)	2.533
b) imposte differite	2.542	2.913
c) imposte anticipate	2.572	(1.172)
20) TOTALE Imposte sul reddito	2.151	2.125
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	2.861	2.939
<hr/>		
del Gruppo	2.843	2.929
di Terzi	18	10

(migliaia di euro)

A	Disponibilità liquide iniziali	60.722	107.796
	di cui:		
	depositi bancari e postali	60.637	107.787
	assegni	80	-
	denaro e valori in cassa	5	9
B	Flusso finanziario della gestione reddituale		
	Utile (Perdita) del periodo	2.861	2.939
	Imposte sul reddito	2.963	(384)
	Interessi passivi (incluso close out derivati)/ (interessi attivi)	1.670	1.686
	Utile (Perdita) del periodo prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minus da cessione	7.494	4.241
	Accantonamenti ai fondi	1.373	2.098
	Rilascio fondi per esubero	(1.910)	(2.992)
	Ammortamenti	4.449	4.439
	Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	11.406	7.786
	Decremento/ (Incremento) delle rimanenze	-	189
	Decremento/ (Incremento) dei crediti	460	(3.205)
	Incremento/(Decremento) dei debiti	(1.934)	(11.187)
	Decremento/ (Incremento) dei ratei e risconti attivi	194	(89)
	Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	1.529	(549)
	Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(81)	(44)
	Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	11.574	(7.099)
	Interessi incassati / (pagati)	(1.675)	(1.590)
	(Imposte sul reddito pagate)	(2.977)	(5.299)
	(Utilizzo dei fondi)	(4.070)	(6.222)
	Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	2.852	(20.210)
	Flusso finanziario della gestione reddituale (B)	2.852	(20.210)
		AL	AL
		31/12/2017	31/12/2016
C	Flusso finanziario dell'attività di investimento		
	Investimenti in immobilizzazioni:		
	.immateriali	(21)	(483)
	.materiali	(3.284)	(29.489)
	Incremento/(decremento) debiti vs fornitori per immobilizzazioni:	-	(4.314)
	Prezzo di realizzo disinvestimenti		
	.finanziarie	110	17
	Incremento/(decremento) crediti vs altri per cessione immobilizzazioni	20.525	11.900
	Flusso finanziario dell'attività di investimento (C)	17.330	(22.369)
D	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento		
	Mezzi di terzi:		
	Incrementi/(Decrementi) debiti a breve verso banche	(5)	-
	Rimborsi anticipazione finanziaria MEF	(2.516)	(2.495)
	Rimborsi di finanziamenti verso banche	(2.000)	(2.000)
	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (D)	(4.521)	(4.495)
E	Flusso monetario del periodo (B+C+D)	15.661	(47.074)
F	Disponibilità liquide finali (A+E)	76.383	60.722
	di cui:		
	depositi bancari e postali	76.350	60.637
	assegni	28	80
	denaro e valori in cassa	5	5

Nota integrativa al Bilancio Consolidato

Premessa

La società Capogruppo che redige il Bilancio Consolidato a è EUR S.p.A. con sede legale in Roma, Largo Virgilio Testa, 23. EUR S.p.A. è detenuta per il 90% dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e per il 10% da Roma Capitale.

Il presente Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2017, redatto in conformità alle norme contenute negli articoli 2423 del Codice Civile, interpretate ed integrate, dai principi contabili predisposti dai Consigli dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, così come modificati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.) si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimonio, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa.

Il presente Bilancio Consolidato è stato predisposto tenendo conto delle modifiche normative introdotte dal D.Lgs. 139/2015 applicabili a partire dall'esercizio 2016 e del conseguente aggiornamento dei principi contabili OIC.

Per ogni voce dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e del Rendiconto Finanziario sono indicati i corrispondenti valori rispettivamente al 31 dicembre 2016. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nella Nota Integrativa, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

Il Rendiconto Finanziario presenta le variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nell'esercizio in esame ed è stato redatto con il metodo indiretto utilizzando lo schema previsto dal principio contabile OIC 10.

Lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e il Rendiconto Finanziario sono stati redatti in migliaia di Euro, senza cifre decimali. Le voci con importo pari a zero sia nell'esercizio in esame sia nell'esercizio precedente non sono indicate nei prospetti di bilancio. In applicazione del principio della rilevanza, di cui all'art. 2423, comma 4, del Codice Civile, nella Nota Integrativa sono omessi i commenti alle voci dei prospetti di bilancio, anche qualora specificatamente previsti dall'art. 2427 del Codice Civile o da altre disposizioni, nei casi in cui sia l'ammontare di tali voci sia la relativa informativa sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico del Gruppo.

Per quanto riguarda l'attività del Gruppo e i rapporti con le imprese controllate, collegate, controllanti, sottoposte a comune controllo e altre parti correlate si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla Gestione, predisposta dagli Amministratori della Società a corredo del presente bilancio consolidato. Per quanto riguarda le operazioni con parti correlate si precisa che, ai sensi dell'art. 2427 comma 22- bis del codice civile non sono state poste in essere nel corso dell'esercizio operazioni rilevanti che non siano state concluse a normali condizioni di mercato, sia in termini di prezzo delle operazioni che considerate le motivazioni che hanno condotto alla decisione di porle in essere.

A partire dal bilancio chiuso al 31 dicembre 2016 l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale è commentato in un apposito paragrafo della presente Nota Integrativa.

Fatti rilevanti del periodo e fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del periodo

Con riferimento all'attività ordinaria svolta nel corso dell'esercizio, il Gruppo ha proseguito nell'attività di gestione e valorizzazione immobiliare e nell'avanzamento delle opere in corso di realizzazione.

Roma Convention Center "La Nuvola"

Con particolare riferimento al principale investimento della Capogruppo, costituito dal Roma Convention Center, si rammenta che in data 30 giugno 2016 l'Appaltatore ha dato comunicazione della fine dei lavori dell'appalto principale e delle opere complementari. In data 15 luglio il Direttore dei Lavori ha emesso i relativi certificati di ultimazione dei lavori assegnando, ai sensi di legge, ulteriori 60 giorni per il completamento di lavorazioni di piccola entità. In data 13 settembre 2016 sono stati completati i lavori residui di piccola entità e la Direzione Lavori ha successivamente provveduto all'accertamento definitivo degli stessi con emissione della relativa certificazione finale.

Lo stato di avanzamento dei lavori maturato a tutto il 31 luglio 2016 (SAL n. 51) è pari ad € 237.070.988 oltre IVA, al lordo delle ritenute a garanzia per gli infortuni previste dalla Legge, che ammontano alla stessa data ad € 1.185.355 oltre IVA e che potranno essere svincolate a fine lavori al saldo finale nei termini di legge.

L'ultimo SAL per il pagamento in acconto dei lavori è il n° 51 per i lavori eseguiti a tutto il 31 luglio 2016. Le lavorazioni realizzate dal 31 luglio 2016 al 13 settembre 2016, riguardanti il completamento del contratto principale e del contratto delle opere complementari, unitamente allo svincolo delle ritenute a garanzia per gli infortuni, saranno pagate all'Appaltatore con il conto finale dei lavori previa garanzia fideiussoria, al pagamento della rata di saldo non oltre il novantesimo giorno dall'emissione del certificato di collaudo.

Sono in corso i ripristini delle aree di cantiere e sono state avviate le prove sugli impianti necessarie alle operazioni di collaudo.

Durante lo smantellamento della recinzione nel corso dei lavori di ripristino delle sedi stradali è stata riscontrata una traslazione del costruito verso Viale Europa. Tale traslazione, in esito a successivi accertamenti, risulta essere avvenuta in fase di start up del cantiere nel 2008, durante le operazioni di tracciamento, ed ha determinato un avanzamento del marciapiede con conseguente restringimento della carreggiata di Viale Europa; a tale riguardo sono in corso delle verifiche interne per accertare le eventuali responsabilità.

EUR S.p.A. e gli Uffici di Roma Capitale, hanno proceduto alla verifica della tipologia di difformità al fine di valutare la corretta procedura tecnico-amministrativa per poter chiudere la conformità urbanistica edilizia dell'opera. Roma Capitale con Determinazione Dirigenziale del 25 luglio 2017, ha accertato la difformità non sostanziale ed ha prescritto il pagamento di una sanzione pecuniaria di Euro 15.000 oltre al ripristino della sezione stradale di viale Europa come da progetto approvato. La riduzione del marciapiede dovrà garantire almeno due metri liberi per il transito con la conseguente necessità di arretrare anche il filare alberato.

In data 26 settembre 2017 il Direttore dei Lavori ha ordinato a Condotte S.p.A. di procedere alla progettazione e all'esecuzione dei lavori di modifica del fronte di viale Europa in ossequio alle prescrizioni di Roma Capitale ed Eur S.p.A. ha provveduto a pagare la sanzione di euro 15.000 in conformità alla DD del 25 luglio 2017.

In data 15/11/2017 EUR S.p.A. ha inoltrato al Comune di Roma il progetto di ripristino della carreggiata stradale redatto dall'appaltatore ed il Comune ha chiesto integrazioni al progetto presentato; tali integrazioni sono state fornite da EUR S.p.A. in data 12/01/2018.

In data 22 marzo 2018 l'ufficio permessi di costruire di Roma Capitale ha comunicato l'esito positivo dell'istruttoria relativa al progetto dei lavori di ripristino del fronte di Viale Europa, necessario alla conformità urbanistica-edilizia dell'opera ed alla conseguente dichiarazione di fine lavori, al Comune per la relativa richiesta di agibilità. Attualmente è in corso di predisposizione, da parte di Condotte S.p.A., il progetto esecutivo per la realizzazione dei lavori prevista entro ottobre 2018.

A seguito della fine dei lavori di ripristino si procederà al completamento del collaudo tecnico amministrativo dell'opera.

Contenzioso

In data 11 luglio 2014 la Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A., ha citato EUR S.p.A. a comparire dinanzi al Tribunale Civile di Roma.

Nel merito, l'Appaltatore sostiene che l'esecuzione dei lavori sia stata perturbata dalle cause, di seguito esposte, riconducibili alla Stazione Appaltante:

1. Profonde modifiche alla configurazione dell'opera;
2. Gravi carenze del progetto esecutivo;
3. Sospensioni dei lavori;
4. Operato della direzione lavori;
5. Indeterminatezza del termine di ultimazione dei lavori;
6. Ritardi nei pagamenti.

Le predette circostanze avrebbero determinato a giudizio dell'Appaltatore un disordine operativo ed un conseguente "anomalo andamento" nella gestione dell'appalto, tale da determinare costi aggiuntivi, richiesti tramite l'iscrizione delle riserve negli atti contabili dell'appalto.

La richiesta risarcitoria ammonta ad euro 202.800 migliaia e tale ammontare concerne riserve iscritte dall'appaltatore fino al Sal n.39; nel termine assegnato dal Giudice ai sensi dell'art. 183 c.p.c. Condotte ha, inoltre, integrato la domanda fino ad euro 248.727 migliaia, introducendo in giudizio ulteriori riserve relative fino al Sal n. 44 (lavori a tutto il 31 maggio 2015).

Occorre, altresì, premettere, onde inquadrare correttamente lo scenario processuale, che il Giudice, prima ancora di consentire alle parti di svolgere le difese prescritte dall'art. 183 c.p.c. (definizione delle rispettive domande ed istanze istruttorie) ha reputato di ammettere "ex officio" una consulenza tecnica demandando ai due CTU nominati l'accertamento della consistenza dei lavori, dell'insorgenza di maggiori costi e dell'imputabilità di questi ultimi all'una ovvero all'altra parte del rapporto contrattuale d'appalto. Il Giudice aveva assegnato il termine per il deposito nel mese di novembre 2015, successivamente la causa è stata assegnata ad un nuovo Giudice.

EUR si è costituita in giudizio all'udienza del 18 dicembre 2014, producendo una comparsa difensiva con la quale si sono analiticamente confutati i presupposti di ammissibilità e di fondamento di ciascuna riserva dell'appaltatore, secondo una ricognizione confortata sia dalla contabilità dei lavori tenuta dalla Direzione Lavori, sia dalla cospicua documentazione di riferimento. La Società, proprio in vista della costituzione in

giudizio, ha opportunamente ritenuto di conferire ad un tecnico esterno indipendente, particolarmente qualificato in materia, l'incarico di analisi delle riserve per acquisire la valutazione "asettica" del loro effettivo rilievo economico.

Le conclusioni cui il tecnico è pervenuto enucleavano la possibile consistenza di riserve per il complessivo ammontare complessivamente poco rilevante rispetto alle richieste della controparte. Risulta, quindi, senz'altro ben comprensibile che la difesa di EUR sia stata convintamente allineata agli importi indicati dal tecnico di parte che è addirittura inferiore alle stime operate dagli Uffici interni della Società, definite in sede di ipotesi transattiva, non accettata dall'Appaltatore.

Su tali basi la Società ha provveduto già nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2014, anche sulla base dei pareri ricevuti dai propri consulenti esterni, all'accantonamento di una riserva, stimata in maniera prudenziale, della passività potenziale derivante dalla eventuale soccombenza; tale stima risulta, come già accennato, di gran lunga inferiore alle richieste della controparte. Successivamente, nei primi mesi del 2015, EUR ha provveduto alla nomina di due CTP al fine di una miglior tutela dei propri interessi nel giudizio in oggetto.

In data 30 settembre 2015 i consulenti tecnici di parte hanno depositato la propria relazione in base alla quale l'importo massimo riconoscibile in giudizio alla controparte risultava inferiore sia alla stima degli uffici tecnici interni di EUR che alla stima del tecnico esperto indipendente sopra citato; di conseguenza EUR ha ritenuto, nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2015, di poter confermare le stime già effettuate nel precedente esercizio.

In data 12 maggio 2017, il Presidente della sezione del Tribunale Civile di Roma, in accoglimento dell'istanza dei collegi dei CCTTUU, ha differito i termini precedentemente fissati per il deposito delle relazioni di competenza. In accordo con le nuove scadenze fissate, la prima relazione di consulenza tecnica è stata depositata il 31 maggio 2017; i periti d'ufficio, accogliendo solo in parte le richieste della società appaltatrice, hanno indicato in favore della stessa la somma complessiva di Euro 54.852.730.

Il 20 luglio 2017 EUR S.p.A. ha depositato le osservazioni critiche del proprio CTP.

In data 13 settembre 2017, il CTU ha depositato la relazione definitiva, che ha rideterminato l'importo in favore dell'appaltatore in Euro 53.292.970. All'udienza del 10 ottobre 2017, fissata per la precisazione delle conclusioni, EUR S.p.A. ha chiesto la rinnovazione della perizia e/o il disporsi della convocazione del collegio peritale a chiarimento ritenendo la quantificazione dei collegi dei CCTTUU in parola, viziata da incongruenze ed errori di merito. Con ordinanza del 17 novembre 2017, il giudice ha dichiarato inammissibile la richiesta di EUR S.p.A..

In data 12 dicembre 2017 si è svolta l'udienza per la precisazione delle conclusioni. Depositata le comparse conclusionali e le memorie di replica, in data 13 aprile 2018 si è svolta l'udienza di discussione orale. Si è in attesa del deposito della sentenza da parte del giudice.

Nell'ambito delle richieste dell'appaltatore e del contenzioso sopradescritto, gli amministratori, con il supporto delle strutture tecniche interne nonché con quello dei propri consulenti, hanno analizzato le risultanze della CTU in parola e ritengono che vi siano ragionevoli motivazioni per una difesa positiva degli interessi della società all'esito delle osservazioni critiche presentate dai propri consulenti di parte.

Su tali basi gli amministratori ritengono che le valutazioni tecniche e legali effettuate per le opportune rilevazioni contabili sul bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016 risultino tuttora adeguate a riflettere il potenziale rischio riconducibile alla EUR S.p.A. e riferito al contenzioso in parola. Si evidenzia inoltre che, al deposito della sentenza, come previsto dai vari rapporti contrattuali in essere tra l'appaltatore ed EUR S.p.A., quest'ultima potrà esercitare il proprio diritto all'applicazione delle penali contrattuali derivanti dalla ritardata consegna dell'opera e valutarne la possibilità di compensazione con l'eventuale passività derivante dal contenzioso sopra descritto.

In data 30 gennaio 2018, la Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A. ha notificato ad EUR S.p.A. altro atto di citazione in giudizio (sempre nell'ambito dell'appalto sopra-detto), avente, tra l'altro, ad oggetto il termine di fine lavori, la responsabilità per la "traslazione" dell'opera su Viale Europa, ulteriori riserve per maggiori oneri asseritamente sostenuti, per un importo di circa euro 58.715.590, oltre interessi, rivalutazione monetaria, maggior danno e interessi sugli interessi.

La Società ha effettuato, con il supporto delle strutture interne competenti e dei consulenti tecnici e legali esterni, l'attività prodromica alla difesa dei propri diritti ed interessi nel giudizio appena detto. Sulla base di tali analisi anche considerata l'infondatezza di gran parte delle richieste effettuate dall'appaltatore, la valutazione del rischio allo stato propedeutico del giudizio appare altamente incerta sia nell' "an" che nel "quantum". Pertanto gli amministratori ritengono di non disporre di sufficienti elementi per procedere ad alcun accertamento nel bilancio in chiusura.

Il giudice ha differito (ai sensi dell'art. 168 bis co. 5 c.p.c.) la prima udienza del giudizio in questione al 24 maggio 2018 in tale sede il giudice ha rinviato la causa al 14 novembre 2018, concedendo i seguenti termini:

- fino al 23 giugno 2018, per il deposito della memoria finalizzata alla precisazione o alla modificazione delle domande già proposte;
- fino al 23 luglio 2018, per il deposito della memoria contenente le richieste istruttorie;
- fino al 12 settembre 2018, per il deposito della memoria contenente le richieste di prova contraria.

Gli avvocati difensori di EUR, in considerazione del fatto che la pubblicazione della sentenza del primo giudizio Condotte è ormai prossima e della correlazione tra l'oggetto dei giudizi, hanno chiesto un breve rinvio dell'udienza per il deposito delle memorie ex art.183 c.p.c.. Il difensore di controparte si è riservato di aderire alla suddetta proposta, previa condivisione con la sua assistita.

Sulla base di tutto quanto sopra descritto, gli Amministratori ritengono che le rilevazioni contabili effettuate, in particolare nei fondi rischi, siano adeguate per riflettere le passività potenziali riferibili alla società secondo i principi ed i criteri di valutazione adottati dalla società stessa e descritti in nota integrativa.

Business Hotel La "Lama" annesso al Roma Convention Center

L'accordo di ristrutturazione del debito ai sensi dell'articolo 182 bis della Legge Fallimentare, omologato dal Tribunale Civile di Roma il 2 ottobre 2015 prevede, inter alia, la vendita dell'Hotel annesso al Roma Convention Center, al fine di reperire risorse economiche necessarie alla sostenibilità finanziaria dell'accordo di ristrutturazione e della Società medesima.

Ai fini della comunicazione al mercato immobiliare alberghiero, dell'opportunità di investimento nella "Lama", i Vertici della Società hanno partecipato all'International Hotel Investment Forum (IHIF) di Berlino, che si è tenuto dal 7 al 9 marzo 2016.

L'IHIF è il più importante evento fieristico-congressuale dedicato al mercato dell'investimento alberghiero, e che riunisce i principali player mondiali nel settore: proprietari, sviluppatori, fondi immobiliari, SGR, consulenti, Agenzie, e in particolar modo catene alberghiere.

Successivamente alla partecipazione all'IHIF Forum di Berlino, e coerentemente con le indicazioni degli operatori di mercato ricevute, si è proceduto ad un confronto concorrenziale per la selezione di un operatore internazionale esperto nella valutazione di alberghi, ad esito della quale è stata individuata una società di primario standing a livello mondiale nell'ambito della consulenza e valutazione degli immobili del settore alberghiero. A tale Società è stato commissionato lo studio del format dell'albergo, con la possibilità di suggerire modifiche al layout per assecondare gli attuali trend di mercato, lo studio del Business Plan dell'albergo, la conseguente valutazione del valore dello stesso, finito e sull'attuale livello di completamento (shell&core, corrispondente alla realizzazione delle parti strutturali e delle finiture esterne).

Inoltre, in ordine alla vendita dell'albergo, la società ha ritenuto necessario avvalersi dell'attività di supporto specialistico da parte di un advisor di comprovata esperienza in operazioni di vendita di complessi immobiliari alberghieri, business hotel, con caratteristiche analoghe a quelle dell'hotel annesso al Roma Convention Center.

A tal fine è stato individuato un advisor leader nello specifico mercato di riferimento dell'hospitality, per supportare la Società nella comunicazione al mercato dell'opportunità di investimento, e nella selezione di acquirenti di livello internazionale interessati a partecipare alla procedura di evidenza pubblica per la vendita dell'albergo, nonché nel fornire supporto ad EUR dalla fase di definizione del contenuto dei documenti tecnici da utilizzare per la procedura di evidenza pubblica fino al stipula del rogito di compravendita dell'immobile.

Con il supporto dell'advisor, in data 4 agosto 2016 è stato pubblicato sul sito Internet di EUR S.p.A. un avviso per manifestare interesse all'acquisto del Business Hotel la "Lama", annesso al Roma Convention Center Roma, con scadenza per la presentazione delle manifestazioni di interesse fissato al 3 ottobre 2016. La data di presentazione dell'offerta vincolante, già prorogata al 30 aprile 2017, è stata ulteriormente differita al 30 giugno 2017 e, nuovamente, al 12 dicembre 2017 in previsione dei tempi necessari alla realizzazione dei ripristini del marciapiede lato Viale Europa così come previsto dalla Determina Dirigenziale emessa da parte di Roma Capitale.

La vendita è stata aggiudicata a favore della Società Icarus S.p.A. ad un prezzo di 50.600.000 euro, importo che conferma il valore di iscrizione dell'asset nel presente bilancio.

In data 17 gennaio 2018 è stato sottoscritto l'atto di compravendita dell'hotel tra EUR S.p.A. e Icarus S.p.A., che sarà pienamente efficace ad esito dell'ultimazione dei lavori di ripristino relativi alla cosiddetta traslazione del Roma Convention Center La Nuvola e della emanazione di un provvedimento amministrativo da parte di Roma Capitale che definisca la monetizzazione dei parcheggi pubblici non realizzati e il prolungamento dei termini per la realizzazione del parcheggio di Piazzale Sturzo. Tali condizioni dovranno verificarsi entro e non oltre i novanta giorni successivi alla stipula del contratto di compravendita, salvo successive proroghe che potranno essere concesse anche a richiesta di una sola

delle parti ed accordate ora per allora dall'altra parte, senza vincoli od opposizioni di sorta. Pertanto, in data 29 marzo 2018, EUR S.p.A. e Icarus S.p.A. hanno concordato la prorogazione del termine di avveramento degli eventi dedotti in condizione alla data del 31 luglio 2018.

In relazione alla prima condizione sospensiva con l'emissione della D.D. n. 411 del 22 marzo 2018 è stato autorizzato, dall'Ufficio permessi di costruire di Roma Capitale, il progetto definitivo per il ripristino del marciapiede lungo Viale Europa. Come già evidenziato è in corso di predisposizione, da parte di Condotte S.p.A., il progetto esecutivo per la realizzazione dei lavori prevista entro ottobre 2018.

È, invece, ancora in corso di valutazione da parte di Roma Capitale l'emanazione di un provvedimento amministrativo che definisca la monetizzazione dei parcheggi pubblici non realizzati in Viale della Civiltà Romana e il prolungamento dei termini per la realizzazione del parcheggio di Piazzale Sturzo.

In data 26 aprile 2018 è stato sottoscritto con Condotte S.p.A. il verbale di presa in carico anticipata dell'edificio "Hotel" a seguito della verifica tecnica parziale eseguita dalla Commissione di Collaudo Tecnico Amministrativo e successivamente, in data 2 maggio 2018, è stato sottoscritto il verbale di consegna dell'edificio "Hotel" alla Società Icarus S.p.A..

Luneur

In data 11 febbraio 2008 EUR S.p.A. e Luneur Park hanno sottoscritto un contratto di locazione e gestione del Luna Park dell'EUR. Il contratto, avente decorrenza dal 30 luglio 2009, prevedeva la realizzazione di una serie di investimenti a carico del locatario. La lettera di invito alla procedura di selezione del contraente del 7 dicembre 2007, conteneva una rappresentazione imperfetta della situazione dell'area del Parco, la quale ha verosimilmente vulnerato la successiva presentazione dell'offerta finale da parte dell'aggiudicatario, con particolare riferimento alla indicazione e relativa valutazione economica delle "Opere di Rispristino", ossia di interventi necessari a ricondurre a legalità la condizione generale del Parco, senza le quali, peraltro, il Parco non sarebbe risultato conforme alle diverse disposizioni di legge applicabili e non avrebbe, quindi, potuto essere aperto al pubblico.

Oltre ai predetti lavori previsti, se ne sono resi necessari altri per la completa rimessa a norma del Parco. Tali lavori sostenuti dalla Società conduttrice, vanno evidentemente imputati, in considerazione della loro natura attinente alla idoneità del bene alla destinazione d'uso pattuita in contratto, alla Società proprietaria.

Al fine di scongiurare un contenzioso con rischio di soccombenza per la Società proprietaria e anche al fine di recepire le indicazioni dell'A.V.C.P. di cui alla deliberazione n. 21 del 21 maggio 2014, in considerazione del preminente rilievo all'interesse generale di pervenire quanto prima alla più rapida apertura del Parco per restituire dopo tanti anni di inattività la fruibilità ai visitatori, le parti in data 5 luglio 2016 sono addivenute alla sottoscrizione di un Addendum al contratto originario.

Con tale atto, EUR S.p.A. si fa carico delle ulteriori opere aggiuntive necessarie attinenti all'idoneità del bene, per un importo stimato dal CTP in euro 6.000.000,00 circa, da corrispondersi alla controparte con modalità progressive tali da accelerare l'ultimazione dei lavori e l'apertura del Parco al 31 dicembre 2016; la durata del contratto viene determinata, considerati anche gli 8 anni di ritardo nell'apertura, in 22 anni decorrenti dalla data di apertura del Parco; le superfici utili realizzate rimarranno gratuitamente acquisite alle proprietà di EUR S.p.A. e a fronte di tali superfici, integranti un incremento patrimoniale a favore di EUR, quest'ultima sosterrà il costo degli oneri di urbanizzazione, mentre Luneur Park quelli di costruzione,

in più riconoscendo ad EUR un maggior canone in misura del 2% annuo del relativo incremento patrimoniale.

L'Addendum trasmesso all'A.N.AC., onde recepirne eventuali osservazioni e/o indicazioni, ha ricevuto un positivo riscontro in data 15.07.2016, con l'auspicio, da parte dell'A.N.AC. della più rapida conclusione della vicenda in esame e della tempestiva riapertura del Parco entro l'anno e comunque non oltre la data del 31 dicembre 2016.

La Società conduttrice ha inaugurato l'apertura del Parco in data 27 ottobre 2016.

Il Parere Conclusivo emesso dal collegio dei tre esperti al termine della Verificazione Tecnica ha stabilito che i costi complessivi delle Opere Addizionali Necessarie sopportati da Luneur sono pari ad euro 5.500.000,00 (con una riduzione di 500 mila euro dell'importo stimato inizialmente), corrispondendo, pertanto a tale importo il valore finale e definitivo delle ulteriori opere addizionali a carico di Eur S.p.A., da rimborsare, ai sensi dell'Addendum sottoscritto in data 5 luglio 2016, alla Luneur Park S.p.A..

In data 4 agosto 2017, EUR S.p.A. e Luneur Park hanno sottoscritto un secondo Addendum (II Addendum) al contratto di locazione e gestione stipulato nel 2008.

Con tale atto le Parti hanno (i) compensato parzialmente rispettive partite di debito e credito; (ii) regolato la restituzione del credito residuo vantato da EUR nei confronti di Luneur; (iii) disciplinato la modalità di gestione dei flussi economici rinvenienti dalla vendita dei biglietti di ingresso al Parco, per la quota ceduta da Luneur ad EUR, mediante un "escrow account" e, infine, (iv) riconosciuto l'entità del canone annuale provvisorio nonché rideterminato l'entità del canone definitivo in considerazione degli investimenti effettuati da EUR per la realizzazione delle Opere Addizionali Necessarie.

Mare Nostrum Aquarium

Nell'ambito delle opere di realizzazione del secondo polo turistico di Roma, che prevedono, inter alia, la creazione di un museo marino mediterraneo con acquario didattico e di ricerca nel laghetto artificiale dell'EUR, in data 16 febbraio 2006 EUR S.p.A. ha stipulato un contratto di concessione-convenzione con la Mare Nostrum Romae. In data 6 febbraio 2014 le Parti hanno sottoscritto un Atto Integrativo al contratto principale.

Nelle premesse del predetto Atto Integrativo viene riportato che "nel corso delle fasi di costruzione, le tempistiche inizialmente preventivate hanno subito degli scostamenti a causa del perfezionamento di alcune varianti richieste dai conduttori dell'Acquario, oltre che da taluni adeguamenti resisi necessari in corso d'opera per effetto di disposizioni normative e regolamentari sopravvenute".

Con la sottoscrizione dell'Atto Integrativo il Concessionario si è, pertanto, impegnato a terminare i lavori di completamento dell'Immobile in tempo utile a consentire l'apertura al pubblico dell'acquario "Sea Life" entro e non oltre la data del 1 giugno 2015, restando ferma la possibilità di posticipare l'apertura al pubblico dello spazio museale "expo" entro non oltre la data del 1 giugno 2016.

In data 10 marzo 2015, il Tribunale Civile di Roma ha omologato un accordo di ristrutturazione del debito, al fine di "pervenire alla definizione della complessiva posizione debitoria" di Mare Nostrum "nei confronti del ceto creditorio". Nell'atto di omologa dell'accordo di ristrutturazione del debito è data evidenza del

fatto che il 66,6% dell'indebitamento complessivo di Mare Nostrum, è stato contratto dalla Società per la realizzazione di una grande opera, in particolare, il complesso dell'acquario di Roma.

A fronte dell'inadempimento delle obbligazioni assunte dal Concessionario con il contratto di concessione-convenzione e con l'Atto Integrativo e, in particolare, a causa del mancato rispetto da parte di Mare Nostrum Romae, dei termini di completamento dei lavori, in data 16 giugno 2016, EUR S.p.A. ha diffidato il concessionario a voler: i) completare entro il 31 luglio 2016 i lavori idonei a consentire l'apertura al pubblico dell'acquario "Sea Life"; ii) eseguire la bonifica ambientale; iii) pagare le somme dovute per la consegna di polizza fideiussoria in conformità alle prescrizioni contrattuali; iv) formulare eventuali deduzioni nel termine di 10 giorni.

Considerato che in data 27 giugno 2016, in riscontro alla predetta diffida, Mare Nostrum Romae non è stata in grado di garantire quanto richiesto, in data 28 luglio 2016, EUR S.p.A. ha replicato quanto già significato con la diffida di cui sopra e ha concesso, in considerazione dell'interesse generale di pervenire quanto prima alla più rapida apertura dell'acquario, un ulteriore termine di mera tolleranza per il completamento dei lavori necessari, con scadenza alla data del 30 settembre 2016.

In data 1 agosto 2016, il Concessionario ha comunicato di aver raggiunto l'accordo per l'apporto in un fondo di investimento alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato, del compendio immobiliare sviluppato nell'area del lago artificiale dell'EUR, asserendo che il perfezionamento dell'apporto è previsto entro e non oltre la fine del corrente anno.

In data 9 agosto 2016, Mare Nostrum Romae ha riscontrato l'ulteriore diffida di EUR S.p.A. e, oltre a deduzioni tecniche, ha chiesto la disponibilità ad un incontro per discutere i contenuti di un eventuale ulteriore atto integrativo della convenzione.

In data 5 ottobre 2016 Mare Nostrum Romae, ha inviato una comunicazione ad EUR S.p.A., asserendo l'avvenuto completamento dei lavori.

In data 12 ottobre 2016, Mare Nostrum Romae, ha precisato a EUR S.p.A. che la comunicazione del precedente 5 ottobre «non si tratta di una fine lavori ma di una relazione sui lavori di competenza di Mare Nostrum per consentire la prima apertura Merlin - Galleria Servizi».

In data 8 febbraio 2017, EUR S.p.A. ha depositato un ricorso ex artt. 696 e 696-bis c.p.c. per accertamento tecnico preventivo dinanzi al Tribunale Civile di Roma, finalizzato a verificare lo stato dei luoghi, la qualità e la condizione dei beni, degli impianti e delle attrezzature, presso il cantiere Mare Nostrum sito nell'area del Lago dell'EUR, nonché ad accertare le cause e i danni relativi all'oggetto della verifica ad accertare e determinare i crediti vantati da EUR S.p.A. derivanti dalla mancata o inesatta esecuzione delle obbligazioni previste, a carico di Mare Nostrum.

In data 3 aprile 2017, il giudice, vista l'istanza congiunta dei procuratori delle parti di differimento della data di udienza del 10 aprile 2017 ad altra data, possibilmente successiva al 15 giugno 2017, per verificare se nel frattempo possano essere superate almeno alcune delle questioni controverse oggetto del ricorso, ha posticipato l'udienza già fissata per il 10 aprile 2017 all'udienza del 26 giugno 2017, assegnando i nuovi termini per il deposito delle memorie, documenti e repliche.

A tal fine le Parti hanno aperto una trattativa finalizzata al superamento delle questioni controverse oggetto del ricorso, mediante la negoziazione di un II Atto Integrativo al contratto di concessione.

In data 26 giugno 2017, nelle more delle negoziazioni e delle relative attività istruttorie necessarie all'approvazione del testo del II Atto Integrativo da parte del Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A., il giudice, vista l'istanza congiunta dei procuratori, ha posticipato l'udienza alla data del 17 luglio 2017 e successivamente, all'udienza già fissata per il 17 luglio 2017, all'udienza dell'11 settembre 2017.

In data 3 agosto 2017, il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A. ha approvato il testo del II Atto Integrativo al Contratto di Concessione, sottoscritto fra le Parti in pari data.

Il testo dell'Accordo prevede, inter alia, entro il 31 gennaio 2018 il completamento dei lavori necessari a consentire l'apertura dell'Acquario entro il 31 maggio 2018 e l'apertura dello Spazio Expo entro il 30 giugno 2019.

In data 11 settembre 2017, all'udienza relativa al giudizio in corso, in ragione della rinuncia delle parti a fronte dell'avvenuta sottoscrizione del II Atto Integrativo, il giudice ha dichiarato l'estinzione del giudizio.

In data 2 novembre 2017, EUR S.p.A. ha chiesto aggiornamenti a Mare Nostrum Romae in merito all'andamento dei lavori. In data 1 dicembre 2017, in esecuzione del II Atto Integrativo, le Parti hanno compiuto le attività necessarie alla trascrizione dei diritti di Mare Nostrum Romae nei pubblici registri (considerate anche le esigenze rappresentate da Mare Nostrum Romae).

In data 17 gennaio 2018, Mare Nostrum Romae ha comunicato di aver sottoscritto contratto per l'esecuzione dei lavori di completamento dell'acquario e che "a seguito del perfezionamento di detto contratto, i lavori da tempo stanno procedendo a pieno ritmo e saranno ultimati nei tempi concordati".

Alla data del 9 marzo 2018 e del 9 aprile 2018, la Commissione Tecnica interna della Società – incaricata di valutare lo stato di avanzamento dei lavori previsti dal II Atto Integrativo – ha ritenuto che, stante lo stato delle lavorazioni, è improbabile il rispetto del termine di apertura al pubblico dell'Acquario entro il 31 maggio 2018 secondo quanto previsto dal II Atto Integrativo.

In data 12 marzo 2018, la Società ha ricevuto una comunicazione dalla Mare Nostrum Romae S.r.l. ai sensi della quale quest'ultima dichiarava di aver presentato ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo. Non si ritiene che da tale procedura possano emergere passività a carico di EUR S.p.A..

Continuità finanziaria

Il ricorso agli strumenti previsti dalla procedura dell'Accordo di ristrutturazione conclusasi nel corso dell'esercizio 2015, hanno già a decorrere dal precedente esercizio, consentito di ripristinare l'equilibrio finanziario di EUR e del Gruppo, attraverso la ristrutturazione del proprio debito ed il reperimento di nuove risorse finanziarie, assicurando la migliore soddisfazione del ceto creditorio mediante la prosecuzione dell'attività d'impresa.

Ad oggi il debito finanziario residuo di EUR S.p.A. nei confronti degli istituti di credito ammonta a circa 66 milioni di euro, matura interessi al tasso Euribor 6 mesi + 200bp e, sarà rimborsato dal attraverso una rata annuale pari ad € 2,0 mln circa e per mezzo di un rimborso bullet, entro il 2020, da effettuarsi

ad intervenuta cessione degli asset rappresentati dall'Albergo e dalla partecipazione in Aquadrome S.r.l. (anche disgiuntamente).

L'operazione di cessione degli immobili ha comportato, rispetto al 2015, una significativa riduzione del risultato operativo a fronte della quale si è resa necessaria l'individuazione di una serie di interventi volti al contenimento dei costi operativi di gestione tali da permettere il raggiungimento di un equilibrio economico finanziario nell'orizzonte di piano. Al tempo stesso la sopra descritta manovra finanziaria ed il rimborso parziale delle esposizioni bancarie ha determinato un significativo contenimento del peso degli oneri finanziari.

A seguito dell'operazione di ristrutturazione del debito, l'indebitamento di EUR passa da 221 milioni di euro al 31 dicembre 2014 (incluso il fair value negativo del derivato stimato a tale data) a circa 98 milioni di euro al 31 dicembre 2017. L'indebitamento finanziario risultante a tale data, è ritenuto, come confermato dal Piano, sostenibile dalla Società sia in termini economici che finanziari ed ha le seguenti caratteristiche:

- € 66 milioni circa: costituisce il debito verso gli istituti di credito, con scadenza massima fissata nell'esercizio 2020 al ricorrere della cessione dell'Albergo, dell'iniziativa dell'EX Velodromo Olimpico o se necessario di eventuali ulteriori immobili già identificati nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione. L'accordo prevede il pagamento di una quota capitale complessiva annuale di 2 milioni di euro oltre interessi da liquidare semestralmente pari al tasso Euribor 6 mesi + 200 bp;
- € 32 milioni circa: costituisce il debito verso il MEF relativo all'Anticipazione di Liquidità accordata dal socio ai sensi della legge di stabilità 2013 e successive modifiche; tale finanziamento presenta un piano di ammortamento a rate costanti dal 2016 al 2029 e matura interessi pari al rendimento di mercato del BTP a 5 anni in corso di emissione (0,867%).

Con riferimento all'indebitamento nei confronti dei creditori estranei all'Accordo di Ristrutturazione, il Piano ha consentito il pagamento, di tutti i debiti liquidabili, entro i termini previsti dalla Legge Fallimentare ed ha permesso nel medio periodo il riequilibrio dei tempi medi di pagamento dei fornitori e degli altri creditori sociali.

Gli Amministratori, sulla base di quanto evidenziato anche considerando il presumibile perfezionamento dell'operazione di cessione dell'albergo ed il rimborso di ulteriori 50 milioni di euro dell'indebitamento finanziario, ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, in particolare di quella finanziaria, della Società nella redazione del presente bilancio.

Operazioni straordinarie

Fusione per incorporazione di Aquadrome S.r.l. in EUR S.p.A.

In data 17 ottobre 2017 il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A. e l'Amministratore Unico di Aquadrome S.r.l. hanno deliberato l'approvazione del progetto di fusione per incorporazione di Aquadrome S.r.l. (società incorporata) in EUR S.p.A (società incorporante). Tale decisione è stata dettata dalla necessità di razionalizzare la struttura del Gruppo visti anche gli obblighi derivanti dalle previsioni normative di cui al D.Lgs. 175 del 2016 (c.d. Legge Madia). Il progetto di fusione è stato depositato da entrambe le società presso il Registro delle Imprese di Roma in data 26 ottobre 2017 ai fini della decorrenza dei termini di cui all'articolo 2501 – ter del codice civile. Il progetto di fusione prevede che le operazioni della società incorporanda saranno convenzionalmente imputate al bilancio della società

incorporante, anche ai fini fiscali, a decorrere dal 1° gennaio dell'anno in corso alla data di decorrenza degli effetti giuridici della fusione.

In tale contesto, si precisa che i tempi per il perfezionamento dell'iter della fusione sono influenzati dalla necessità di EUR S.p.A. di addivenire ad un accordo con gli istituti finanziari che detengono, in garanzia, il pegno sulle quote di partecipazione di EUR in Aquadrome.

Si ritiene che tale processo di fusione giungerà a conclusione entro l'esercizio 2018.

Cessione unitaria delle quote di partecipazione di EUR TEL S.r.l.

L'Assemblea di EUR TEL S.r.l. in data 5 luglio 2017, ad esito di valutazioni circa l'opportunità di mantenere la partecipazione societaria, tenuto conto dell'oggetto sociale di EUR TEL S.r.l. e delle valutazioni strategiche sul futuro delle società del Gruppo, condivise tra tutti i soci (EUR S.p.A. 65,63%; CITEC INTERNATIONAL S.p.A. in liquidazione 20,76% ed EURFACILITY S.r.l. 13,61%), ha deliberato di procedere con l'indizione di una procedura ad evidenza pubblica per la cessione unitaria delle quote di partecipazione della Società.

In data 29 agosto 2017, è stato, pertanto, pubblicato sul profilo del committente la documentazione per l'espletamento della procedura competitiva per l'individuazione della migliore offerta per la vendita dell'intero capitale sociale ad un prezzo non inferiore ad euro 2.716 migliaia.

Il termine per la ricezione delle offerte è stato fissato alla data del 16 ottobre 2017 e successivamente prorogato al 6 novembre 2017, ma a tali date non sono pervenute offerte.

In data 2 febbraio 2018 è stata pubblicata, sul profilo del committente, la documentazione per l'espletamento del secondo tentativo di individuazione della migliore offerta per la vendita dell'intero capitale sociale della società EUR TEL S.r.l. per un prezzo non inferiore ad euro 2.172.800 (-20% rispetto alla precedente procedura competitiva). Alla data del 26 marzo 2018 (termine per la ricezione delle offerte), non risultano pervenute offerte.

EUR S.p.A. avrà la facoltà di procedere, conformemente a quanto previsto dal bando della procedura di vendita, all'indizione di un terzo tentativo di individuazione della migliore offerta.

Area e metodi di consolidamento

Il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2017 del Gruppo EUR include, oltre al bilancio della Capogruppo EUR S.p.A., anche il bilancio, approvato dai rispettivi organi amministrativi, delle società controllate, ai sensi dell'art. 2359, comma 1 punti n. 1 e n. 2 del Codice Civile, sulle quali la stessa esercita direttamente o indirettamente il controllo per effetto della disponibilità della maggioranza dei diritti di voto ovvero di diritti di voto sufficienti ad esercitare un'influenza dominante nell'assemblea ordinaria.

L'elenco delle società incluse nell'area di consolidamento è riportato in Allegato 1, l'area di consolidamento risulta invariata rispetto al 31 dicembre 2016.

Metodi di consolidamento

I bilanci d'esercizio al 31 dicembre 2017 delle Società incluse nell'area di consolidamento, predisposte ai soli fini del consolidamento, sono assunti con il metodo integrale.

Per l'unica società collegata, sulla quale la Capogruppo esercita direttamente un'influenza significativa e detiene una quota di capitale pari al 33%, la valutazione della partecipazione è stata effettuata secondo il metodo del patrimonio netto. Per maggiori dettagli si rinvia al commento della specifica voce di bilancio.

Criteri di consolidamento

I criteri adottati per la redazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2017 non si discostano da quelli adottati nel precedente esercizio.

Il valore contabile delle partecipazioni in Società consolidate viene eliminato contro la corrispondente voce di patrimonio netto. Le differenze risultanti dalla eliminazione sono attribuite alle singole voci delle situazioni economiche e patrimoniali che le giustificano e, per il residuo, se positivo, alla voce dell'attivo immobilizzato denominata "Differenza da consolidamento" o detratte dalle riserve di consolidamento del passivo.

Se negativa, la differenza residua viene iscritta nella voce del patrimonio netto "Riserva di consolidamento" o in apposito "Fondo di consolidamento per rischi e oneri futuri", in osservanza del criterio dell'art. 33, comma 3, del D.Lgs. 127/91.

La "Differenza da consolidamento" e il "Fondo rischi e oneri" così determinati sono imputati al conto economico in relazione all'andamento economico delle partecipate o ammortizzati applicando il criterio indicato al successivo punto "Criteri di valutazione".

Consolidamento integrale

Per le partecipazioni consolidate con il metodo integrale le quote di patrimonio netto di competenza di azionisti terzi sono iscritte nell'apposita voce dello stato patrimoniale e nel conto economico viene evidenziata separatamente la quota di risultato di competenza di terzi.

I rapporti patrimoniali ed economici tra le Società incluse nell'area di consolidamento sono totalmente eliminati. Gli utili e le perdite emergenti da operazioni tra Società consolidate, che non siano realizzati con operazioni con terzi, vengono eliminati. In sede di pre-consolidamento sono state eliminate le poste di esclusiva rilevanza fiscale e sono state accantonate le relative imposte differite.

Non vi sono Società controllate e collegate estere per le quali emergano differenze di conversione.

Principi generali di redazione del bilancio

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuità aziendale; la rilevazione e la presentazione delle voci è stata effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto, ove compatibile con le disposizioni del Codice Civile e dei principi contabili OIC.

L'applicazione del principio della prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e proventi da non riconoscere in quanto non realizzati. In particolare, gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.

L'applicazione del principio della competenza ha comportato che l'effetto delle operazioni sia stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni si riferiscono e non a quello in cui si sono realizzati i relativi incassi e pagamenti.

I criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto all'esercizio precedente ai fini della comparabilità dei bilanci della Società nel corso del tempo.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alla deroga ai criteri di valutazione, di cui all'art. 2423, comma 5, del Codice Civile, in quanto incompatibili con la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico. Non sono state altresì effettuate nell'esercizio rivalutazioni di attività ai sensi di leggi speciali in materia.

La redazione del presente bilancio richiede l'effettuazione di stime che hanno effetto sui valori delle attività e passività e sulla relativa informativa. I risultati che si consuntiveranno potranno differire da tali stime. Le stime sono riviste periodicamente e gli effetti dei cambiamenti di stima, ove non derivanti da stime errate, sono rilevati nel conto economico dell'esercizio in cui si verificano i cambiamenti, se gli stessi hanno effetti solo su tale esercizio, e anche negli esercizi successivi se i cambiamenti influenzano sia l'esercizio corrente sia quelli successivi.

Si precisa che laddove le voci del presente bilancio consolidato al 31 dicembre 2017 siano state riclassificate per una migliore esposizione, si è provveduto a riclassificare anche i medesimi dati riferibili all'esercizio precedente al fine di garantire la comparabilità ed omogeneità delle informazioni.

Si precisa, infine, che al 31 dicembre 2017 non esistono voci di bilancio espresse all'origine in valuta estera.

Criteri di valutazione

Nel seguito, si illustrano i principali criteri di valutazione utilizzati per la redazione della presente Bilancio consolidato.

Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, previo consenso del Collegio Sindacale laddove previsto, al costo d'acquisto o di produzione e sono esposte al netto degli ammortamenti. Nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori. Il costo di produzione comprende tutti i costi direttamente imputabili e gli altri costi, per la quota ragionevolmente imputabile, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale l'immobilizzazione può essere utilizzata.

Gli oneri pluriennali, che includono i costi di impianto e di ampliamento ed i costi di sviluppo, sono iscritti quando è dimostrata la loro utilità futura, esiste una correlazione oggettiva con i relativi benefici futuri di cui godrà la Società ed è stimabile con ragionevole certezza la loro recuperabilità.

I beni immateriali, costituiti da diritti di brevetto e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, concessioni, licenze e marchi, sono iscritti nell'attivo patrimoniale solo se individualmente identificabili e il loro costo è stimabile con sufficiente attendibilità.

L'avviamento viene iscritto nell'attivo con il consenso del collegio sindacale, se acquisito a titolo oneroso, nei limiti del costo per esso sostenuto. L'ammortamento dell'avviamento è effettuato secondo la sua vita utile e comunque entro un periodo non superiore a dieci anni.

Le immobilizzazioni immateriali sono ammortizzate sistematicamente e la quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione. L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso. La sistematicità dell'ammortamento è funzionale alla correlazione dei benefici attesi.

Le immobilizzazioni immateriali sono ammortizzate, a quote costanti, come segue:

- i costi d'impianto e ampliamento ed i costi di sviluppo, sono ammortizzati in un periodo pari a cinque esercizi;
- i diritti di brevetto e marchi sono ammortizzati entro un periodo di 10 anni;
- le concessioni e le licenze sono ammortizzate in un periodo di cinque anni in relazione alla loro durata prevista o comunque con riferimento alla loro residua possibilità di utilizzazione;

Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, rettificato dei rispettivi ammortamenti accumulati e delle eventuali svalutazioni. Il costo di acquisto è il costo effettivamente sostenuto per l'acquisizione del bene ed include anche i costi accessori. Il costo di produzione comprende tutti i costi diretti e i costi generali di produzione, per la quota ragionevolmente imputabile all'immobilizzazione, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato.

I costi di manutenzione ordinaria, relativi alle manutenzioni e riparazioni ricorrenti effettuate per mantenere i cespiti in un buono stato di funzionamento per assicurarne la vita utile prevista, la capacità e la produttività originarie, sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

I costi di manutenzione straordinaria, che si sostanziano in ampliamenti, ammodernamenti, sostituzioni e altri miglioramenti riferibili al bene che producono un aumento significativo e misurabile di capacità, di produttività o di sicurezza dei cespiti ovvero ne prolungano la vita utile, sono capitalizzabili nei limiti del valore recuperabile del bene.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che si è ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, ridotte alla metà per gli acquisti effettuati nell'esercizio in quanto detta misura è ritenuta congrua in relazione al deperimento dei beni stessi, tenendo conto del periodo medio di utilizzo:

- impianti: 5%--7,5%--12%--15%--18%--20%--25%--30%
- stigli: 10%
- mobili: 12%
- macchine elettroniche: 20%
- rete idrica: 5%
- attrezzature: 12%--15%
- strumenti tecnici: 15%

I terreni e le aree edificabili non sono ammortizzati.

Per quanto concerne i fabbricati di interesse storico, come già evidenziato nei precedenti bilanci, gli stessi non vengono assoggettati ad ammortamento sistematico a motivo dell'intrinseco valore degli stessi che porta a ritenere il loro valore residuale inalterato nel tempo. I restanti beni immobili, non di interesse storico, sono ammortizzati sistematicamente, ad aliquote crescenti, sulla base della durata residua della Società, fissata, alla data di trasformazione, in 51 anni.

Nell'esercizio 2017 tali aliquote sono comprese tra l'1,81% e il 2,04% a seconda dell'entrata in esercizio del cespite di riferimento.

Le spese di manutenzione straordinaria in quanto incrementative del valore di tutti i beni immobili, storici e non, sono capitalizzate ed ammortizzate sulla base della residua vita economico tecnica delle stesse.

Le spese di manutenzione ordinaria annuali sono addebitate integralmente al conto economico, mentre quelle di manutenzione ordinaria svolte periodicamente nel corso di più esercizi vengono accantonate in un apposito fondo per spese di manutenzioni cicliche iscritto nelle passività. Gli stanziamenti annuali hanno lo scopo di suddividere per competenza il costo di manutenzione che, ancorché effettuato dopo un certo numero di anni, si riferisce all'usura del bene che si verifica senza soluzione di continuità. Detti oneri non apportano migliorie o modifiche che possano incrementare il valore e/o la produttività dei beni sui quali vengono sostenuti.

Per quanto riguarda le immobilizzazioni realizzate in economia, costituite dal Roma Convention Center, le stesse sono iscritte al costo di fabbricazione inclusivo dei costi diretti effettivamente sostenuti (come appalto, materiale e mano d'opera diretta, spese di progettazione e costi per forniture esterne). Gli oneri finanziari sostenuti su finanziamenti accesi con l'obiettivo di finanziare specificatamente tali opere sono capitalizzati tra le immobilizzazioni materiali durante il periodo di costruzione ossia fino al momento in cui il cespite è pronto per l'uso.

Le riserve rilevate nei registri di cantiere con riferimento all'appalto del Roma Convention Center vengono iscritte quando è determinato l'importo delle stesse sia da un punto di vista tecnico che giuridico. Tali riserve vengono capitalizzate sul valore dell'opera cui si riferiscono ove ne ricorrano le condizioni ovvero vengono rilevate a conto economico laddove ritenute non recuperabili.

Le immobilizzazioni materiali destinate alla vendita sono riclassificate nell'attivo circolante solo se vendibili alle loro condizioni attuali, la vendita appare altamente probabile ed è previsto che si concluda nel breve termine; tali immobilizzazioni non sono ammortizzate e sono valutate al minore tra il valore netto contabile ed il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato. Le immobilizzazioni materiali obsolete e in generale quelle che non sono più utilizzate o utilizzabili nel ciclo produttivo in modo permanente non sono oggetto di ammortamento e sono valutate al minore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Le immobilizzazioni materiali vengono rivalutate, nei limiti del loro valore recuperabile, solo nei casi in cui la legge lo preveda o lo consenta. Negli esercizi precedenti non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali, volontarie o di legge e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso dell'immobilizzazione stessa.

Perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

In presenza, alla data del bilancio, di indicatori di perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali e materiali si procede alla stima del loro valore recuperabile.

Qualora il loro valore recuperabile, inteso come il maggiore tra il valore d'uso e il valore equo (fair value), al netto dei costi di vendita, è inferiore al corrispondente valore netto contabile si effettua la svalutazione delle immobilizzazioni.

Quando non è possibile stimare il valore recuperabile di una singola immobilizzazione tale analisi è effettuata con riferimento alla cosiddetta "unità generatrice di flussi di cassa" (nel seguito "UGC"), ossia il più piccolo gruppo identificabile di attività che include l'immobilizzazione oggetto di valutazione e genera flussi finanziari in entrata che sono ampiamente indipendenti dai flussi finanziari in entrata generati da altre attività o gruppi di attività.

Il valore d'uso è determinato sulla base del valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine dall'immobilizzazione lungo la sua vita utile, risultanti dai più recenti piani approvati dall'organo amministrativo relativamente agli esercizi 2017 - 2022.

I flussi finanziari futuri sono stimati facendo riferimento alle condizioni correnti delle immobilizzazioni e pertanto non includono i flussi in entrata o in uscita che si suppone debbano derivare da future ristrutturazioni per le quali la Società non si è ancora impegnata, o dal miglioramento o dall'ottimizzazione del rendimento dell'immobilizzazione.

Il tasso di sconto usato ai fini del calcolo del valore attuale riflette le valutazioni correnti del mercato del valore temporale del denaro nonché dei rischi specifici dell'immobilizzazione per i quali le stime dei flussi finanziari futuri non sono già state rettifiche.

Il valore equo (fair value) è determinato prendendo a riferimento prioritariamente l'eventuale prezzo pattuito in un accordo vincolante di vendita stabilito in una libera transazione o il prezzo di mercato in un mercato attivo. Se non esiste un accordo vincolante di vendita né alcun mercato attivo, il valore equo è determinato in base alle migliori informazioni disponibili per riflettere l'ammontare che la Società potrebbe ottenere, alla data di riferimento del bilancio, dalla vendita dell'attività in una libera transazione tra parti consapevoli e disponibili. Nel determinare tale ammontare, si considera il risultato di recenti transazioni per attività similari effettuate all'interno dello stesso settore in cui opera la Società.

Ai fini della determinazione del valore recuperabile, dal valore equo sono sottratti i costi di vendita.

In presenza di una perdita durevole di valore (rilevata su una UGC), la stessa viene imputata in primo luogo, qualora esistente, a riduzione del valore dell'avviamento (allocato alla stessa UGC) e, successivamente, alle altre attività, in proporzione al loro valore netto contabile.

La svalutazione per perdite durevoli di valore è ripristinata qualora siano venuti meno i motivi che l'avevano giustificata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica non avesse mai avuto luogo, vale a dire tenendo conto degli ammortamenti che sarebbero stati effettuati in assenza di svalutazione. Non è possibile ripristinare la svalutazione rilevata sull'avviamento e sugli oneri pluriennali.

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie sono rappresentate da azioni o quote di società non quotate.

Le partecipazioni in società collegate, nelle quali la Capogruppo detiene una percentuale di partecipazione compresa tra il 20% ed il 50%, sono valutate con il metodo del "patrimonio netto".

Nel caso in cui il valore della partecipazione diventi negativo per effetto di perdite, la partecipazione viene azzerata attraverso l'iscrizione di un "Fondo svalutazione partecipazione" e le perdite ulteriori sono iscritte in un "Fondo oneri futuri partecipate" qualora la controllante abbia l'obbligo o l'intenzione di contribuire alla copertura dello squilibrio patrimoniale. Nel caso vengano meno i motivi di tali rettifiche, negli esercizi successivi viene ripristinato il valore originario delle partecipazioni.

Le eventuali plusvalenze, derivanti dall'applicazione del metodo del patrimonio netto, rispetto al valore indicato nel bilancio dell'esercizio precedente sono iscritte in una riserva non distribuibile.

Le altre partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie, rappresentate da azioni o quote di società non quotate, sono valutate con il metodo del costo, determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione.

Il costo suddetto viene ridotto per le perdite durevoli di valore nel caso in cui la partecipata abbia sostenuto perdite d'esercizio e non siano prevedibili nell'immediato futuro utili di entità tali da assorbire le perdite sostenute. La parte delle svalutazioni eventualmente eccedente il valore di carico delle partecipazioni è iscritta nei fondi per rischi ed oneri del passivo; nel caso vengano meno i motivi di tali rettifiche, negli esercizi successivi viene ripristinato il valore originario delle partecipazioni.

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

Il criterio di valutazione dei crediti è esposto nel prosieguo.

Rimanenze

Le rimanenze di magazzino, costituite esclusivamente dalla struttura Alberghiera adiacente il Roma Convention Center e dall'area dell'“Ex Velodromo Olimpico”, sono inizialmente iscritte al costo di acquisto o di produzione e successivamente valutate al minore tra il costo ed il corrispondente valore di realizzazione desumibile dal mercato.

Per costo di acquisto si intende il prezzo effettivo di acquisto più gli oneri accessori. Il costo di acquisto dei materiali include, oltre al prezzo del materiale, anche i costi di trasporto, dogana, altri tributi e gli altri costi direttamente imputabili a quel materiale. I resi, gli sconti commerciali, gli abbuoni e premi sono portati in diminuzione dei costi.

Per costo di produzione si intendono tutti i costi diretti ed i costi indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al prodotto relativa al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato, considerati sulla base della capacità produttiva normale. Sono stati altresì aggiunti gli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione, interna o presso terzi, solo per quei beni che richiedono un periodo di produzione significativo e nel limite del valore di realizzazione del bene. Il costo di produzione non comprende i costi generali e amministrativi, i costi di distribuzione e i costi di ricerca e sviluppo.

Le riserve avanzate dall'appaltatore ed iscritte nell'apposto libro di cantiere, sono rilevate limitatamente agli importi la cui manifestazione e quantificazione siano ragionevolmente certi e laddove ritenuti non recuperabili dalla vendita dell'immobile, sono direttamente rilevate a conto economico con contropartita il fondo rischi ed oneri.

Ai fini della valutazione delle rimanenze di magazzino, il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato è rappresentato dal valore netto di realizzazione determinato anche sulla base di una perizia redatta da un esperto esterno indipendente. Le rimanenze sono pertanto oggetto di svalutazione nel caso in cui il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato è minore del relativo valore contabile.

Se vengono meno, in tutto o in parte, i presupposti della svalutazione per effetto dell'aumento del valore di realizzazione desumibile dal mercato, la rettifica di valore effettuata è annullata nei limiti del costo originariamente sostenuto.

Crediti

I crediti iscritti in bilancio rappresentano diritti ad esigere, ad una scadenza individuata o individuabile, ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide da clienti o da altri soggetti.

I crediti originati dalla vendita di beni e prestazioni di servizi sono rilevati secondo i requisiti indicati nel paragrafo di commento relativo ai ricavi. I crediti che si originano per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi sono iscrivibili in bilancio se sussiste “titolo” al credito, vale a dire se essi rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso la Società.

I crediti sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti, generalmente per i crediti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra

differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del credito sono di scarso rilievo. Inoltre, ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.Lgs. 139/2015, la Società ha usufruito della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione a tutti i crediti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016.

Tali crediti sono inizialmente iscritti al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi e sono successivamente valutati sempre al valore nominale più gli interessi calcolati al tasso di interesse nominale, dedotti gli incassi ricevuti per capitale e interessi e al netto delle svalutazioni stimate e delle perdite su crediti contabilizzate per adeguare il credito valore di presumibile realizzo. Sconti e abbuoni di natura finanziaria, che non hanno concorso alla determinazione del valore di presumibile realizzo in quanto non prevedibili al momento della rilevazione iniziale del credito, sono rilevati al momento dell'incasso come oneri di natura finanziaria.

Nel caso di applicazione del criterio del costo ammortizzato, il valore di iscrizione iniziale è rappresentato dal valore nominale del credito, salvo quando si renda necessaria l'attualizzazione come descritto nel seguito, al netto di tutti i premi, gli sconti, gli abbuoni ed include gli eventuali costi direttamente attribuibili alla transazione che ha generato il credito.

I costi di transazione, le eventuali commissioni e ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono inclusi nel calcolo del costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo, il cui tasso è calcolato al momento della rilevazione iniziale del credito e mantenuto nelle valutazioni successive, salvo i casi di interessi contrattuali variabili e parametrati ai tassi di mercato.

Alla chiusura di ogni esercizio/periodo, il valore dei crediti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri, sottratte anche le svalutazioni al valore di presumibile realizzo, scontati al tasso di interesse effettivo.

Sconti e abbuoni di natura finanziaria, che non hanno concorso al computo del costo ammortizzato in quanto non prevedibili al momento della rilevazione iniziale del credito, sono rilevati al momento dell'incasso come oneri di natura finanziaria.

I crediti commerciali con scadenza oltre i 12 mesi dal momento della rilevazione iniziale, senza corresponsione di interessi o con interessi contrattuali significativamente diversi dai tassi di interesse di mercato, si rilevano inizialmente al valore determinato attualizzando i flussi finanziari futuri al tasso di interesse di mercato. La differenza tra il valore di rilevazione iniziale del credito così determinato e il valore a termine deve essere rilevata a conto economico come provento finanziario lungo la durata del credito utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo.

In presenza di crediti finanziari, la differenza fra le disponibilità liquide erogate ed il valore attuale dei flussi finanziari futuri, determinato utilizzando il tasso di interesse di mercato, è rilevata tra gli oneri o proventi finanziari del conto economico al momento della rilevazione iniziale, salvo che la sostanza dell'operazione o del contratto non inducano ad attribuire a tale componente una diversa natura e quindi un diverso trattamento contabile.

Con riferimento al valore di presumibile realizzo, il valore contabile dei crediti è rettificato tramite un fondo svalutazione per tenere conto della probabilità che i crediti abbiano perso valore. A tal fine sono considerati indicatori, sia specifici sia in base all'esperienza e ogni altro elemento utile, che facciano ritenere probabile una perdita di valore dei crediti. La stima del fondo svalutazione crediti avviene tramite l'analisi dei singoli crediti determinando le perdite che si presume si dovranno subire sui crediti in essere alla data di bilancio.

Nel caso di applicazione del costo ammortizzato, l'importo della svalutazione è pari alla differenza tra il valore contabile e il valore dei flussi finanziari futuri stimati, ridotti degli importi che si prevede di non incassare, attualizzato al tasso di interesse effettivo originario del credito.

I crediti vengono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito sono estinti oppure quando la titolarità dei diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito è trasferita e con essa sono trasferiti sostanzialmente tutti i rischi inerenti il credito. Ai fini della valutazione

del trasferimento dei rischi si tengono in considerazione tutte le clausole contrattuali. Quando il credito è cancellato dal bilancio in presenza delle condizioni sopra esposte, la differenza fra il corrispettivo e il valore contabile del credito al momento della cessione è rilevata a conto economico come perdita su crediti, salvo che il contratto di cessione non consenta di individuare altre componenti economiche di diversa natura, anche finanziaria.

Disponibilità liquide

Rappresentano i saldi attivi dei depositi bancari, postali e gli assegni, nonché il denaro e i valori in cassa alla chiusura del periodo. I depositi bancari e postali e gli assegni sono valutati al presumibile valore di realizzo, il denaro e i valori bollati in cassa al valore nominale.

Non esistono disponibilità in valuta estera.

Ratei e risconti

I ratei attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di proventi e di costi di competenza del periodo che avranno manifestazione finanziaria in periodi successivi.

I risconti attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di costi e di proventi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso del periodo o in precedenti esercizi ma che sono di competenza di uno o più periodi successivi.

Sono pertanto iscritti in tali voci soltanto quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo fisico o economico.

Alla fine di ciascun esercizio/periodo sono verificate le condizioni che ne hanno determinato la rilevazione iniziale e, se necessario, sono apportate le necessarie rettifiche di valore. In particolare, oltre al trascorrere del tempo, per i ratei attivi è considerato il valore presumibile di realizzazione mentre per i risconti attivi è considerata la sussistenza del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti.

Patrimonio netto

Le operazioni tra la Società e soci (operanti in qualità di soci) possono far sorgere dei crediti o dei debiti verso soci. La Società iscrive un credito verso soci quando i soci assumono un'obbligazione nei confronti della Società mentre iscrive un debito quando assume un'obbligazione nei confronti dei soci.

I versamenti effettuati dai soci che non prevedono un obbligo di restituzione sono iscritti in pertinente voce di patrimonio netto mentre i finanziamenti ricevuti dai soci che prevedono un obbligo di restituzione sono iscritti tra i debiti.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi e oneri rappresentano passività di natura determinata, certe o probabili, con data di sopravvenienza o ammontare indeterminati. In particolare, i fondi per rischi rappresentano passività di natura determinata ed esistenza probabile, i cui valori sono stimati, mentre i fondi per oneri rappresentano passività di natura determinata ed esistenza certa, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza, connesse a obbligazioni già assunte alla data di bilancio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi.

Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti prioritariamente nelle voci di conto economico delle pertinenti classi, prevalendo il criterio della classificazione per natura dei costi. L'entità degli accantonamenti ai fondi è misurata facendo riferimento alla miglior stima dei costi, ivi incluse le spese legali, ad ogni data di bilancio e non è oggetto di attualizzazione. Qualora nella misurazione degli

accantonamenti si pervenga alla determinazione di un campo di variabilità di valori, l'accantonamento rappresenta la miglior stima fattibile tra i limiti massimi e minimi del campo di variabilità dei valori.

Il successivo utilizzo dei fondi è effettuato in modo diretto e solo per quelle spese e passività per le quali i fondi erano stati originariamente costituiti. Le eventuali differenze negative o le eccedenze rispetto agli oneri effettivamente sostenuti sono rilevate a conto economico in coerenza con l'accantonamento originario.

Con particolare riferimento al fondo manutenzioni programmate si rinvia a quanto descritto nella voce "Immobilizzazioni materiali".

Trattamento di fine rapporto

Il trattamento di fine rapporto (TFR) rappresenta la prestazione cui il lavoratore subordinato ha diritto in ogni caso di cessazione del rapporto di lavoro, ai sensi dell'art. 2120 del Codice Civile e tenuto conto delle modifiche normative apportate dalla Legge 296/2006. Esso corrisponde al totale delle indennità maturate, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo, al netto degli acconti erogati e delle anticipazioni parziali erogate in forza di contratti collettivi o individuali o di accordi aziendali per le quali non ne è richiesto il rimborso.

La passività per TFR è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi in cui alla data di chiusura del periodo fosse cessato il rapporto di lavoro. Gli ammontari di TFR relativi a rapporti di lavoro cessati alla data di riferimento del bilancio e il cui pagamento viene effettuato nell'esercizio successivo sono classificati tra i debiti.

Contributi in conto capitale

Per contributi in conto capitale si intendono le somme erogate e/o riconosciute dallo Stato e da altri enti pubblici alla società per l'acquisizione o la realizzazione di beni strumentali.

I contributi in questione sono iscritti al valore nominale in bilancio quando è certo il titolo al loro incasso e sono rilevati inizialmente tra le passività dello stato patrimoniale nella voce "risconti passivi". Successivamente sono accreditati a conto economico nella voce altri ricavi e proventi gradatamente sulla base della vita utile dei cespiti ai quali si riferiscono.

Contributi in conto esercizio

Per contributi in conto esercizio si intendono le somme erogate dallo Stato o da altri enti pubblici alla società a titolo di integrazione dei ricavi della gestione o di riduzione dei relativi costi ed oneri. Tali contributi sono iscritti al valore nominale quando è ragionevolmente certo il titolo al loro incasso.

Debiti

I debiti sono passività di natura determinata ed esistenza certa che rappresentano obbligazioni a pagare ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide a finanziatori, fornitori e altri soggetti.

I debiti originati da acquisti di beni sono rilevati quando il processo produttivo dei beni è completato e si è verificato il passaggio sostanziale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici. I debiti relativi a servizi sono rilevati quando i servizi sono ricevuti, vale a dire quando la prestazione è stata effettuata. I debiti di finanziamento e quelli sorti per ragioni diverse dall'acquisizione di beni e servizi sono rilevati quando sorge l'obbligazione della Società al pagamento verso la controparte. I debiti per gli acconti da clienti sono iscritti quando sorge il diritto all'incasso dell'acconto.

I debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti, generalmente per i debiti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del debito sono di scarso rilievo.

Inoltre, ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.Lgs. 139/2015, la Società ha usufruito della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione a tutti i debiti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016.

Tali debiti sono inizialmente iscritti al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi e sono successivamente valutati sempre al valore nominale più gli interessi passivi calcolati al tasso di interesse nominale, dedotti i pagamenti per capitale e interessi.

In presenza di estinzione anticipata, la differenza fra il valore contabile residuo del debito e l'esborso relativo all'estinzione è rilevata nel conto economico fra i proventi/oneri finanziari.

Sconti e abbuoni di natura finanziaria, che non hanno concorso alla determinazione del valore iniziale di iscrizione in quanto non prevedibili al momento della rilevazione iniziale del debito, sono rilevati al momento del pagamento come proventi di natura finanziaria.

Nel caso di applicazione del criterio del costo ammortizzato, il valore di iscrizione iniziale è rappresentato dal valore nominale del debito, salvo quando si renda necessaria l'attualizzazione come descritto nel seguito, al netto dei costi di transazione e di tutti i premi, gli sconti, gli abbuoni direttamente derivanti dalla transazione che ha generato il debito. I costi di transazione, le commissioni attive e passive iniziali, le spese e gli aggi e disaggi di emissione e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono inclusi nel calcolo del costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo, il cui tasso è calcolato al momento della rilevazione iniziale del debito e mantenuto nelle valutazioni successive, salvo i casi di interessi contrattuali variabili e parametrati ai tassi di mercato.

Alla chiusura di ogni esercizio/periodo, il valore dei debiti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo.

In presenza di estinzione anticipata, la differenza fra il valore contabile residuo del debito e l'esborso relativo all'estinzione è rilevata nel conto economico fra i proventi/oneri finanziari.

Sconti e abbuoni di natura finanziaria, che non hanno concorso al computo del costo ammortizzato in quanto non prevedibili al momento della rilevazione iniziale del debito, sono rilevati al momento del pagamento come proventi di natura finanziaria.

I debiti commerciali con scadenza oltre i 12 mesi dal momento della rilevazione iniziale, senza corresponsione di interessi o con interessi contrattuali significativamente diversi dai tassi di interesse di mercato, ed i relativi costi, sono rilevati inizialmente al valore determinato attualizzando i flussi finanziari futuri al tasso di interesse di mercato. La differenza tra il valore di rilevazione iniziale del debito così determinato e il valore a termine è rilevata a conto economico come onere finanziario lungo la durata del debito utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo. In presenza di debiti finanziari, la differenza fra le disponibilità liquide ricevute ed il valore attuale dei flussi finanziari futuri, determinato utilizzando il tasso di interesse di mercato, è rilevata tra i proventi o gli oneri finanziari del conto economico al momento della rilevazione iniziale, salvo che la sostanza dell'operazione o del contratto non inducano ad attribuire a tale componente una diversa natura e quindi un diverso trattamento contabile.

I debiti sono eliminati in tutto o in parte dal bilancio quando l'obbligazione contrattuale e/o legale risulta estinta per adempimento o altra causa, o trasferita.

Ricavi e costi

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi, nel rispetto dei principi di competenza e di prudenza. I ricavi per operazioni di vendita di beni o prestazioni di servizi sono rilevati quando il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e lo scambio è già avvenuto, ovvero si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici. I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati quando il servizio è reso, ovvero la prestazione è stata effettuata.

Imposte sul reddito

Le imposte correnti sono calcolate sulla base di una realistica previsione del reddito imponibile dell'esercizio, determinato secondo quanto previsto dalla legislazione fiscale, e applicando le aliquote d'imposta in vigore alla data di bilancio. Il relativo debito tributario è rilevato nello stato patrimoniale al valore nominale, al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e dei crediti d'imposta compensabili e non richiesti a rimborso; nel caso in cui gli acconti versati, le ritenute ed i crediti eccedano le imposte dovute viene rilevato il relativo credito tributario.

Le imposte sul reddito differite e anticipate sono calcolate sull'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee esistenti tra i valori delle attività e delle passività determinati con i criteri di valutazione civilistici ed il loro valore riconosciuto ai fini fiscali, destinate ad annullarsi negli esercizi successivi.

Le imposte differite relative a differenze temporanee imponibili correlate a partecipazioni in società controllate e a operazioni che hanno determinato la formazione di riserve in sospensione d'imposta non sono rilevate solo qualora siano soddisfatte le specifiche condizioni previste dal principio di riferimento. Le imposte differite relative ad operazioni che hanno interessato direttamente il patrimonio netto non sono rilevate inizialmente a conto economico ma contabilizzate tra i fondi per rischi e oneri tramite riduzione della corrispondente posta di patrimonio netto.

Le imposte sul reddito differite e anticipate sono rilevate nell'esercizio in cui emergono le differenze temporanee e sono calcolate applicando le aliquote fiscali in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno, qualora tali aliquote siano già definite alla data di riferimento del bilancio diversamente sono calcolate in base alle aliquote in vigore alla data di riferimento del bilancio.

Le imposte anticipate sulle differenze temporanee deducibili e sul beneficio connesso al riporto a nuovo di perdite fiscali sono rilevate e mantenute in bilancio solo se sussiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero, attraverso la previsione di redditi imponibili o la disponibilità di sufficienti differenze temporanee imponibili negli esercizi in cui le imposte anticipate si riverseranno.

Un'attività per imposte anticipate non contabilizzata o ridotta in esercizi precedenti, in quanto non sussistevano i requisiti per il suo riconoscimento o mantenimento in bilancio, è iscritta o ripristinata nell'esercizio in cui sono soddisfatti tali requisiti.

Nello stato patrimoniale le imposte differite e anticipate sono compensate quando ne ricorrono i presupposti (possibilità e intenzione di compensare), il saldo della compensazione è iscritto nelle specifiche voci dell'attivo circolante, se attivo, e dei fondi per rischi e oneri, se passivo.

In nota integrativa è presentato un prospetto delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi addebitati o accreditati a conto economico o a patrimonio netto e le voci escluse dal calcolo nonché l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzate in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e l'ammontare delle imposte non ancora contabilizzate.

Fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che evidenziano condizioni già esistenti alla data di riferimento del bilancio che richiedono modifiche ai valori delle attività e passività, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, sono rilevati, in conformità al postulato della competenza, per riflettere l'effetto che tali eventi comportano sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico alla data dell'esercizio.

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che indicano situazioni sorte dopo la data di bilancio, che non richiedono variazione dei valori di bilancio, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, in quanto di competenza dell'esercizio successivo, non sono rilevati nei prospetti del bilancio ma sono rappresentati in nota illustrativa, se ritenuti rilevanti per una più completa comprensione della situazione societaria.

Con riferimento al Bilancio consolidato, il termine entro cui il fatto si deve verificare perché se ne tenga conto è la data di redazione della situazione da parte degli Amministratori.

Dati sull'occupazione

L'organico aziendale del Gruppo, ripartito per categoria, ha subito le seguenti variazioni rispetto ai precedenti esercizi:

Organico	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
Dirigenti	11	6	6
Quadri	18	20	25
Impiegati	102	98	94
Operai	3	3	3
Totale	134	127	128

La movimentazione della forza lavoro rappresentata nella tabella precedente è il risultato delle seguenti azioni intraprese dal Gruppo.

Con riferimento alla Capogruppo:

- assunzione, con contratto a tempo determinato di 6 mesi, di due figure nell'ambito della Direzione Corporate e Legal Affairs e per il Servizio Prevenzione Corruzione e Trasparenza a decorrere dal mese di maggio 2017; tali contratti sono stati successivamente trasformati in contratti a tempo indeterminato;
- rinnovo per ulteriori 12 mesi, con decorrenza agosto 2017, del contratto di assunzione a tempo determinato di una figura nell'ambito della Direzione Amministrazione, Finanza, Controllo e Personale;
- assunzione, nel mese di dicembre 2017, con contratto a tempo determinato di una figura professionale per la Struttura Acquisti, Gare e Contratti;
- nel mese di dicembre 2017, la società ha provveduto a riconoscere alcune promozioni e percorsi di carriera.
- a valle della struttura organizzativa pubblicata nella intranet aziendale lo scorso 23 dicembre 2016, la società ha provveduto, nel corso del 2017, all'aggiornamento, tutt'ora in corso, delle Procedure Aziendali e del Modello di Organizzazione Gestione e Controllo 231/01 che verranno emanati nei primi mesi del 2018;

- a decorrere dal 1 gennaio 2017, la Capogruppo ha distaccato presso la controllata Roma Convention Group, 10 risorse, di cui 3 distaccate al 100% e le altre 7 distaccate al 50% dedicate alla fase di avvio tecnico-gestionale del Roma Convention Center "La Nuvola"

Per ciò che attiene le Relazioni Industriali si evidenzia che a marzo 2017, la Capogruppo, facendo seguito a quanto già comunicato alle OO.SS. nel gennaio 2016, nel confermare la formale disdetta dell'Accordo Integrativo Aziendale per il personale non dirigente, alla data del 31 dicembre 2015, ha prorogato unilateralmente in favore dei dipendenti gli istituti economici dell'accordo in questione a tutto il 30 settembre 2017 e successivamente al 31 dicembre 2017.

Il contratto nazionale di lavoro applicato dalla società - rinnovato il 7 Luglio 2009 - è quello di Federculture (aziende dei servizi pubblici, della cultura, del turismo, dello sport e del tempo libero) integrato con l'accordo aziendale sottoscritto il 15 aprile 2008.

A maggio 2016 è stato sottoscritto dalla Delegazione Trattante di Federculture e i rappresentanti delle OO.SS. di categoria, il verbale di accordo per il rinnovo del CCNL Federculture.

A seguito di tale intesa, il precedente contratto è stato aggiornato sia per quanto riguarda la parte normativa che per quella economica. Il nuovo accordo prevede una decorrenza dal 1 gennaio 2016 al 31 dicembre 2018.

Il contratto nazionale di lavoro applicato al personale dirigente è quello di Confservizi integrato con l'accordo aziendale sottoscritto il 15 giugno 2000. Il CCNL è stato rinnovato in data 18 dicembre 2015 ed i relativi effetti decorrono dal 1 gennaio 2016 fino al 31 dicembre 2018.

Con riferimento alla controllata ROMA CONVENTION GROUP S.p.A. il numero dei dipendenti è aumentato di tre unità rispetto al 31 dicembre 2016. La controllata, infatti, nel mese di maggio 2017, ha provveduto all'assunzione a tempo determinato di 6 mesi, di tre risorse inquadrare nel I livello del contratto collettivo nazionale del commercio.

Il contratto collettivo nazionale di lavoro applicato al personale è quello del commercio.

Con riferimento alla controllata EUR TEL S.r.l. si rammenta che in data 22 settembre 2016 la società ha trasformato il contratto di somministrazione di lavoro di due dipendenti in essere con una società di lavoro interinale, in contratto di lavoro a tempo indeterminato.

Il numero dei dipendenti della Società alla data del 31 dicembre 2017 è di 6 unità oltre ad un collaboratore coordinato e continuativo.

Per quanto riguarda la controllata Aquadrome S.r.l. si segnala che alla data del 31 dicembre 2017 non è presente alcuna risorsa.

Il numero dei dipendenti del Gruppo passa da 123 unità al 1° gennaio 2017 a 128 unità al 31 dicembre 2017 di cui 6 unità inserite con contratto a tempo determinato.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Di seguito si evidenziano la composizione ed i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni del Gruppo in esame alla data del 31 dicembre 2017:

	Costi di impianto ed ampliam.	Diritti brevetto ind. e util. opere ingegno	Concessioni licenze e marchi	Avviamento	Altre immobilizz. immateriali	Immobilizz. immateriali in corso	Totale
Consistenza al 31.12.16	324	81	2	145	43	-	595
- Costo	599	1.159	187	208	464	1.730	4.347
- F.do ammortamento	(275)	(945)	(56)	(63)	(287)	-	(1.626)
- F.do svalutazioni	0	(133)	(129)	0	(134)	(1.730)	(2.126)
Incr. per investimenti	-	19	2	-	-	-	21
Decrem. per ammortam.	(82)	(34)	(1)	(20)	(16)	-	(153)
- Costo	599	1.178	189	208	464	1.730	4.368
- F.do ammortamento	(357)	(979)	(57)	(83)	(303)	-	(1.779)
- F.do svalutazioni	-	(133)	(129)	-	(134)	(1.730)	(2.126)
Consistenza al 31.12.17	242	66	3	125	27	-	463

Diritti di brevetto e di utilizzazione di opere dell'ingegno

Gli incrementi, pari a complessivi euro 19 migliaia, sono costituiti da costi sostenuti da EUR S.p.A. e da EUR TEL per l'acquisto di licenze di pacchetti applicativi (antivirus e altri);

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 del Gruppo in esame alla data del 31 dicembre 2017:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altri beni	Immobilizz. in corso e acconti	Totale
Consistenza al 31.12.16	436.737	2.201	148	247.221	686.307
- Valore capitale	481.102	14.552	4.159	302.552	802.365
- F.do amm. ec.-tecnico	(44.365)	(11.663)	(3.914)	-	(59.942)
- F.do svalutazioni	-	(688)	(97)	(55.331)	(56.116)
Incrementi per invest.	1.567	66	19	1.632	3.284
Decrementi per ammortamenti	(3.853)	(384)	(59)	-	(4.296)
- Valore capitale	482.669	14.618	4.178	304.184	805.649
- F.do amm. ec.-tecnico	(48.218)	(12.047)	(3.973)	-	(64.238)
- F.do svalutazioni	-	(688)	(97)	(55.331)	(56.116)
Consistenza al 31.12.17	434.451	1.883	108	248.853	685.295

L'incremento delle immobilizzazioni materiali, pari a 3.284 migliaia di euro, è dettagliato di seguito:

- terreni e fabbricati:
euro 1.026 migliaia per le spese sostenute per la manutenzione straordinaria dei parchi e giardini, con particolare riferimento agli oneri per il Luneur Park;
euro 435 migliaia per spese di manutenzione straordinaria destinate alla ristrutturazione dei locali siti presso il palazzo dell'Arte Antica destinati al contratto con Istat;
euro 69 migliaia per la manutenzione straordinaria dell'ITG Alberti,
euro 8 migliaia per interventi di manutenzione straordinaria del Circolo Tennis EUR;
euro 29 migliaia altri interventi minori.
- impianti e macchinari:
euro 39 migliaia per il completamento della rete wifi del Roma Convention Center;
euro 27 migliaia per interventi su impianti di condizionamento e diversi della Eur Tel;
- immobilizzazioni in corso e acconti:
euro 1.422 migliaia per i costi di completamento e collaudo del Roma Convention Center;
euro 210 migliaia per oneri di realizzazione dei Parcheggi al servizio del Roma Convention Center.

Si precisa altresì che il saldo al 31 dicembre 2017 delle immobilizzazioni in corso e acconti, pari ad euro 248.853 migliaia, include oneri finanziari capitalizzati per complessivi 19.046 migliaia di euro, di cui euro 659 migliaia nell'esercizio 2017.

Analisi del valore recuperabile del Roma Convention Center

In riferimento al Roma Convention Center in corso di realizzazione si deve premettere che l'opera, in ragione delle proprie caratteristiche progettuali può ritenersi composta da:

- una porzione c.d. "monumentale", in ragione del proprio pregio architettonico e dell'unicità del progetto, rappresentata dalla parte fuori terra dell'edificio;
- una porzione c.d. "ordinaria", in ragione del suo minor impatto e pregio artistico e della sua vocazione più squisitamente commerciale, rappresentata dalla parte interrata.

Si rammenta che già nei precedenti esercizi, gli Amministratori, anche sulla base di un'analisi effettuata da un esperto esterno indipendente, hanno ritenuto di dover procedere alle seguenti valutazioni:

- il Centro Congressuale, ovvero la componente "ordinaria" dell'opera, può essere considerato alla stregua di una comune immobilizzazione destinata a essere impiegata nell'economia dell'impresa allo scopo di produrre reddito. Rispetto a tale componente di valore dell'opera pertanto troverà applicazione la prassi contabile di cui all'OIC 16 secondo la quale detta componente non potrà essere iscritta in bilancio ad un valore superiore a quello recuperabile tramite l'uso, ovvero a quello di realizzo sul mercato;
- la componente "monumentale" dell'opera deve essere, invece, valutata tenendo conto delle peculiarità connesse alla sua realizzazione ed ai suoi elementi architettonici che qualificano la natura di "opera di pregio" di tale porzione.

Tenuto conto di quanto sopra, è apparso ragionevole ritenere che la verifica di recuperabilità del costo riferito alla porzione "monumentale" dovesse essere effettuata considerando la sua qualità di "opera di pregio", il cui valore di costo può essere considerato anche espressivo del proprio "valore-prezzo", destinato a non diminuire nel tempo se correttamente mantenuto e astrattamente recuperabile mediante il teorico realizzo del compendio immobiliare nella sua totalità (porzione afferente il Centro Congressuale più la porzione Monumentale).

Il trattamento contabile della porzione Monumentale dell'Opera è stato nella sostanza equiparato a quello delle opere di interesse storico artistico che non sono oggetto di ammortamento né di svalutazione, fatto salvo che si riscontrino, sul mercato, una durevole diminuzione del loro valore di scambio.

Nel caso di specie, pur riconoscendo che non esiste un valore di mercato immediatamente attribuibile alla porzione monumentale dell'opera atteso che la stessa presenta caratteristiche di pregio particolare e non ha una immediata realizzabilità sul mercato immobiliare, si è ritenuto di approssimare il valore teorico di scambio della porzione monumentale con l'ammontare dei costi sostenuti per la realizzazione della stessa (costo di sostituzione), nel presupposto che i lavori effettuati siano stati svolti in modo efficiente e il rapporto con l'appaltatore sia gestito a condizioni di mercato.

In questa logica, si è ritenuto ragionevole affermare che il valore contabile netto della porzione Monumentale dell'Opera coincida con il suo valore recuperabile al verificarsi dei presupposti richiamati.

La stima del valore della parte "ordinaria" del Roma Convention Center, convenzionalmente ricondotto ad un'unica Unità Generatrice di Cassa (UGC) di EUR, utile per la verifica di recuperabilità del valore contabile espresso al netto dei contributi incassati stata, invece, effettuata applicando un impairment test coerente con quanto previsto dall'OIC 9 (Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali) che aveva, già nei precedenti esercizi, comportato una integrale svalutazione del valore della parte "ordinaria" costituita dai costi capitalizzati al 31 dicembre 2014.

Nel presente bilancio la società ha pertanto provveduto alla verifica dell'esistenza dei presupposti per la capitalizzazione degli ulteriori oneri di realizzazione sostenuti nel corso dell'esercizio e, sulla base dei risultati emersi, gli Amministratori hanno confermato l'entità delle svalutazioni effettuate nei precedenti esercizi.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Immobilizzazioni finanziarie	892	1.002	(110)

Dette immobilizzazioni sono costituite per euro 18 migliaia da partecipazioni e da crediti per euro 874 migliaia.

Partecipazioni

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Partecipazioni	18	18	0

Nel dettaglio:

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
<u>Imprese collegate</u>			
Marco Polo S.r.l. in liquidazione	1.760	1.760	-
F.do svalutazione partecipazioni	(1.760)	(1.760)	-
<u>Altre imprese</u>			
Consorzio Roma Wireless	15	15	-
Banca di Credito Cooperativo	3	3	-
Totale	18	18	-

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

Come nel precedente esercizio, la partecipazione nella collegata Marco Polo risulta interamente svalutata. Le ulteriori perdite pregresse consuntivate nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2017 non coperte dai soci, non hanno comportato la rilevazione di un fondo oneri partecipazioni avendo preliminarmente accertato, anche sulla base di un parere legale esterno, l'assenza di obblighi a carico di EUR stessa di procedere ad una ricapitalizzazione o, comunque, di versare somme ulteriori a favore della collegata.

Il bilancio della collegata al 31 dicembre 2017 riporta un utile di euro 280 mila ed un patrimonio netto negativo di euro -13.829 migliaia.

Si riportano nella tabella seguente i relativi dati patrimoniali ed economici:

Denominazione	Sede Sociale	Costo d'acquisizione	Capitale Sociale	Patrimonio Netto	% partecipazione
Marco Polo S.r.l. in liquidazione	Roma	1.760	10	(13.829)	33%

Le altre partecipazioni risultano dettagliate come segue:

- quanto ad euro 15 migliaia, dalla quota di partecipazione detenuta dalla controllante nel Consorzio Roma Wireless;
- quanto ad euro 3 mila, dalla quota di partecipazione acquisita da EUR S.p.A. nella Banca di Credito Cooperativa come previsto dal contratto di mutuo stipulato nel corso dell'esercizio 2014. Il contratto di mutuo è stato successivamente ristrutturato nell'ambito dell'operazione di ristrutturazione del debito descritta in precedenza.

Crediti

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Crediti	874	984	(110)

I crediti immobilizzati risultano pari ad euro 874 migliaia dettagliati come segue:

- euro 773 migliaia relativi al credito Ina pari alle somme versate per la polizza TFR stipulata con detta società in favore dei dipendenti;
- euro 101 mila relativi a crediti per depositi cauzionali versati;

- euro mille relativi dalla sottoscrizione da parte della Roma Convention Group, di quote di una società consortile costituita per lo sviluppo a Roma e nel Lazio dell'attività congressuale pubblica e privata.

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Rimanenze	134.050	133.953	97
F.do svalutazione prodotti in corso di lav. e semilav.	(32.791)	(32.694)	(97)
Totale	101.259	101.259	-

Le rimanenze al 31 dicembre 2017 pari ad euro 101.259 migliaia non presentano variazioni rispetto al precedente esercizio e sono costituite come segue:

- per euro 25.714 migliaia, dal valore relativo alla porzione dell'area edificabile su cui sorge la struttura alberghiera destinata alla cessione. Il terreno è iscritto al costo. Ai fini dello scorporo del valore dell'area albergo dall'area relativa al Roma Convention Center è stata utilizzata un'apposita perizia;
- per euro 57.577 migliaia, da tutti i costi sostenuti per la realizzazione della suddetta struttura alberghiera fino alla data di chiusura dell'esercizio; detto importo include oneri finanziari capitalizzati fino al 31 dicembre 2014, per complessivi euro 4.394 migliaia. Già a partire dall'esercizio 2015 la Capogruppo ha, come previsto dai principi contabili di riferimento, interrotto la capitalizzazione degli oneri finanziari a seguito della consegna della dichiarazione di fine lavori avvenuta formalmente in data 24 marzo 2015.
Come già descritto nei precedenti bilanci, EUR S.p.A. ha proceduto ad una valutazione del valore di presumibile realizzo della struttura alberghiera, allo stato attuale (in ipotesi di vendita Shell & Core). Sulla base di una perizia redatta da un esperto esterno indipendente, avvalorata dalle offerte pervenute a seguito della sollecitazione del mercato, la società ha provveduto ad allineare il valore di carico dell'Albergo al minore tra il costo ed il corrispondente valore di realizzazione desumibile dal mercato. Tale valore è confermato dall'atto di vendita sottoscritto nel mese di gennaio 2018 che si perfezionerà al verificarsi di alcune condizioni sospensive. Per maggiori dettagli si rinvia allo specifico paragrafo.

L'incremento rilevato rispetto al precedente esercizio si riferisce a costi sostenuti per il collaudo in corso. Tali oneri già stimati nei precedenti esercizi ed accantonati in un apposito fondo oneri futuri in quanto ritenuti non recuperabili, risultano interamente svalutati.

- per euro 50.759 migliaia dal valore relativo all'iniziativa immobiliare dell'ex Velodromo, in capo alla controllata Aquadrome S.r.l. (100%). Si precisa che tale importo è comprensivo dell'eccesso di costo pagato dalla Capogruppo al momento dell'acquisto del 51% della partecipazione pari ad euro 9.045 migliaia al netto dell'effetto fiscale teorico pari a complessivi euro 3.662 migliaia, degli oneri accessori di euro 121 migliaia, il tutto al netto della plusvalenza infragruppo (elisa in sede di consolidamento) di euro 11.416 migliaia realizzata da EUR S.p.A. negli esercizi precedenti per effetto del conferimento in Aquadrome S.r.l. del terreno oggetto dell'iniziativa immobiliare dell'ex Velodromo.
Tali valori, sono stati attribuiti alle rimanenze in considerazione degli utili futuri stimati sull'iniziativa così come risultanti dalla relativa perizia redatta da un terzo indipendente nel mese

di maggio 2013 e successivamente aggiornata nell'anno 2014, nell'anno 2015 e nel mese di dicembre 2017.

II. Crediti

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Crediti	55.611	76.740	(21.129)

Il saldo dei crediti è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti (netti)	20.795	2.156	2.324	25.275
Verso imprese collegate	-	-	-	-
Crediti tributari	3.871			3.871
Crediti per imposte anticipate	2.798	22.135		24.933
Crediti verso altri	1.532			1.532
Totali	28.996	24.291	2.324	55.611

I crediti al 31 dicembre 2017 sono dettagliati come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Crediti documentati da fatture	36.731	38.599	(1.868)
Crediti per fatture da emettere	2.320	1.576	744
Rettifica crediti per n/c da emettere	(116)	(155)	39
Fondo svalutazione crediti	(13.660)	(13.015)	(645)
Crediti verso imprese collegate	0	0	0
Crediti tributari	3.871	6.054	(2.183)
Crediti per imposte anticipate	24.933	22.362	2.571
Verso altri	1.532	21.319	(19.787)
Totale	55.611	76.740	(21.129)

I crediti verso i clienti, tutti nazionali, attengono all'attività istituzionale del Gruppo. I crediti per fatture emesse e da emettere si riferiscono:

- per EUR S.p.A., alle locazioni di immobili ed ai servizi annessi;
- per ROMA CONVENTION GROUP S.p.A., alle locazioni temporanee del Palazzo dei Congressi ed alla vendita di servizi ad esse connessi;
- per EUR TEL S.r.l., alla vendita di servizi IT (Telehouse e connettività);
- per Aquadrome S.r.l., a canoni di occupazione.

Con riferimento ai crediti verso clienti oltre l'esercizio successivo, si rammenta che tali crediti sono riconducibili al credito maturato dalla Capogruppo, per la cessione del circolo sportivo Ymca avvenuta nel corso degli esercizi precedenti. Tale credito matura interessi all'euribor a 6m oltre uno spread dell'1%. Il credito oltre i 12 mesi è costituito, inoltre, per euro 1.227 migliaia dal credito rateizzato, ai sensi del secondo accordo di modifica, del cliente Luneur Park tale credito matura interessi al tasso annuo del 2%. Per maggiori dettagli sull'operazione si rinvia allo specifico paragrafo.

Il fondo svalutazione crediti, ritenuto congruo, è determinato sulla base di un'attenta e specifica valutazione delle posizioni creditorie del Gruppo e presenta un incremento rispetto al precedente esercizio di euro 645 migliaia. La movimentazione del fondo svalutazione crediti è riportata nella tabella seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2016	Utilizzi	Acc.ti	Saldo al 31/12/2017
Fondo svalutazione crediti	13.015	(70)	715	13.660

Gli accantonamenti si riferiscono:

- per euro 455 migliaia a crediti della Capogruppo;
- per euro 207 migliaia a crediti della Roma Convention Group;
- per euro 47 migliaia alla Aquadrome S.r.l.;
- per euro 5 migliaia alla controllata Eur Tel

Gli utilizzi del fondo sono riconducibili a posizioni creditorie per le quali è stata definitivamente accertata l'impossibilità di recupero per varie ragioni (conclamata insolvenza del debitore, azioni di recupero con esito negativo, anti-economicità delle azioni di recupero ecc.) e che pertanto sono state chiuse tramite utilizzo del fondo stanziato nei precedenti esercizi.

Il credito verso imprese collegate pari ad euro 1.274 migliaia è esposto in bilancio al netto del relativo fondo svalutazione crediti del medesimo importo. Tale credito si riferisce esclusivamente ai crediti vantati dalla Capogruppo nei confronti della collegata Marco Polo S.r.l. in liquidazione, e risulta interamente svalutato per le ragioni descritte nel paragrafo "Immobilizzazioni Finanziarie" a cui si rinvia.

I crediti tributari sono composti come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Crediti vs l'Erario per riten. subite	57	60	(3)
Erario c/Irap	2.908	3.049	(141)
Erario c/Ires	5	4	1
Erario c/Iva	805	2.844	(2.039)
Crediti per interessi su rimborsi IVA	82	82	-
Ires chiesta a rimborso	11	11	-
Altri crediti tributari	3	4	(1)
Totale	3.871	6.054	(2.183)

Il credito IRES ed il credito IRAP pari, rispettivamente, ad euro 5 mila ed euro 2.908 mila, si riferiscono agli acconti pagati, al netto dell'imposta maturata da parte delle controllate ETL S.r.l. e Aquadrome S.r.l., nonché della capogruppo EUR S.p.A.. Con riferimento alla Capogruppo, il credito IRAP include per euro 2.553 migliaia l'iscrizione di una sopravvenienza attiva rilevata nel precedente esercizio a seguito della risposta dell'Agenzia delle Entrate all'interpello presentato dalla società in merito alla rilevanza fiscale della plusvalenza realizzata sulla cessione degli immobili ad INAIL.

I crediti per interessi su rimborsi IVA, pari ad euro 82 migliaia, si riferiscono al credito maturato dalla controllata Aquadrome S.r.l. sull'importo dell'IVA chiesta a rimborso.

I crediti per IRES chiesta a rimborso, si riferiscono al credito relativo alla richiesta di rimborso IRES presentata dalla controllata Roma Convention Group S.p.A. nel mese di gennaio 2013 ai sensi dell'art. 2 comma 1 – quater – decreto legge n. 201/2011 per mancata deduzione dell'IRAP relativa ai costi del personale dipendente per gli anni 2010 e 2011.

I crediti per imposte anticipate ammontano a complessivi euro 24.933 migliaia di cui euro 2.798 migliaia entro l'esercizio successivo; per dettagli sulla composizione si rinvia allo specifico paragrafo relativo alle imposte.

I crediti verso altri sono così suddivisi:

Descrizione	Saldo al 31/12/17	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Crediti vs altri	-	20.825	(20.825)
Inail per acconti	47	1	46
Anticipi a fornitori	104	152	(48)
Invim 1983 interessi	1.038	587	451
Crediti per IMU	193	193	-
Altri entro 12 mesi	150	148	2
F.do svalutazione crediti diversi	-	(587)	587
Totale	1.532	21.319	(19.787)

La voce Crediti verso altri includeva, nel precedente esercizio euro 20.825 migliaia relativi al credito vantato nei confronti di INAIL per il trasferimento a quest'ultima della proprietà di alcuni immobili, operazione già ampiamente descritta in precedenza. In base all'atto di compravendita degli immobili tale credito avrebbe dovuto essere incassato entro sessanta giorni dall'approvazione da parte delle Strutture competenti di INAIL del certificato di regolare esecuzione. Nel corso delle verifiche effettuate INAIL ha rilevato delle irregolarità da sanare sugli immobili acquisiti con il sostenimento di costi, stimati dalla parte acquirente, in circa euro 300 mila. Pertanto, come previsto dal contratto di compravendita, INAIL, in data 11 agosto 2017 ha pagato l'ultima tranche del prezzo di acquisto degli immobili per euro 20.525 migliaia decurtando l'importo di euro 300 mila necessari per sanare le irregolarità riscontrate sugli immobili. Dal punto di vista contabile, si rammenta che nel corso dell'esercizio 2015 EUR aveva stanziato un fondo per oneri futuri stimato per far fronte ai costi che avrebbe dovuto presumibilmente sostenere per sanare le irregolarità eventualmente riscontrate da INAIL sui palazzi ceduti. Nel presente bilancio EUR ha quindi provveduto al rilascio del fondo oneri esuberante per circa 1,7 milioni di euro (rilevati nella voce "altri ricavi") ed all'utilizzo del medesimo fondo per 300 mila euro portati a diretta riduzione del credito vantato verso INAIL.

I crediti per Invim 1983, ammontavano, nel precedente esercizio ad euro 587 migliaia, relativi al credito per l'Invim 1983 versata dalla Società che, a seguito del contenzioso attivamente coltivato, è stata dichiarata non dovuta, con conseguente diritto al rimborso di sorte ed interessi. La sorte è stata interamente rimborsata mentre l'importo del credito esistente al 31.12.2016 era relativo agli interessi maturati. Nel precedente bilancio, tali interessi erano stati interamente svalutati, in quanto dagli incontri preliminari avuti con l'Agenzia delle Entrate erano emersi dubbi in merito alla relativa recuperabilità. Successivamente, nel mese di ottobre 2017, la Commissione Tributaria Regionale di Roma ha accolto i ricorsi della società per l'ottemperanza delle 23 decisioni della Commissione Tributaria Centrale relative alla spettanza degli interessi per Invim 1983 riconoscendo ad EUR spa interessi per un ammontare di euro 1.037 migliaia. Pertanto la società nel presente bilancio ha provveduto a rilasciare il fondo svalutazione crediti iscritto nei precedenti esercizi per euro 587 mila ed a rilevare il residuo importo del credito riconosciuto dalla Commissione e mai contabilizzato di euro 450 mila (rilevato per natura a rettifica degli oneri diversi di gestione).

IV. Disponibilità liquide

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura del periodo.

Le disponibilità sono così suddivise:

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Depositi bancari e postali	76.350	60.637	15.713
Assegni	28	80	(52)
Denaro e valori in cassa	5	5	0
Totale	76.383	60.722	15.661

Il significativo incremento rilevato nella voce disponibilità liquide è riconducibile principalmente all'incasso da parte della capogruppo dell'ultima tranche del prezzo di compravendita degli immobili ceduti nel 2015 come sopra descritto.

D) Ratei e risconti

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Ratei e risconti attivi	238	432	(194)

Non sussistono, al 31 dicembre 2017, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Essi si riferiscono principalmente a costi sostenuti per servizi di competenza dell'esercizio successivo.

Passività

A) Patrimonio Netto

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Patrimonio netto	634.444	631.582	2.862

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Capitale del Gruppo	645.248	645.248	-
Riserva legale	329	175	154
Utili (perdite) portati a nuovo del Gruppo	(14.716)	(17.492)	2.776
Utile (perdita) di esercizio del Gruppo	2.843	2.929	(86)
Totale Patrimonio Netto del Gruppo	633.704	630.860	2.844
Capitale e riserve di terzi	722	712	10
Utile (perdita) di esercizio di pertinenza di terzi	18	10	8
Totale Patrimonio Netto di terzi	740	722	18
Totale Patrimonio Netto	634.444	631.582	2.862

L'incremento del patrimonio netto rispetto al precedente esercizio è attribuibile esclusivamente all'utile registrato nell'esercizio in esame.

La variazione intervenuta nelle singole voci del patrimonio netto consolidato per gli esercizi 2015, 2016, 2017 è allegata alla presente nota integrativa (vedi allegato n. 2).

La riconciliazione del patrimonio netto e del risultato d'esercizio della Capogruppo con il consolidato è riportata nell'allegato 3.

Il capitale sociale della Capogruppo è così composto:

Azioni	Numero	Valore nominale
Ordinarie	6.452.480	100 euro

Risulta detenuto per il 90% dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e per il 10% da Roma Capitale.

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 voci "Capitale e riserve di terzi" ed "Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi" si riferiscono al patrimonio netto inclusivo del risultato d'esercizio di pertinenza delle minoranze di EUR TEL S.r.l.

Le poste del patrimonio netto del Gruppo 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	Utilizzi ultimi 3 exerc. per copertura Perdite	Utilizzi ultimi 3 exerc. per altre ragioni
Capitale del Gruppo	645.248	B			
Riserva legale	329	B		(5.251)	
Altre riserve	-			(41.889)	
Utili a nuovo				(23.544)	
Perdite a nuovo	(14.716)				
Utile (perdita) di periodo del Gruppo	2.843	B; C	2.843		
Quota non distribuibile (**)			(2.843)		
Residua quota distribuibile			-		

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

(**) Quota destinata alla copertura dei costi di impianto e di ampliamento, ricerca sviluppo, altri oneri pluriennali non ancora ammortizzati e tutte le riserve residue fino a copertura della perdita d'esercizio

B) Fondi per rischi e oneri

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Fondi per rischi e oneri	32.275	36.882	(4.607)

Si evidenzia di seguito il dettaglio dei fondi ed una breve analisi delle movimentazioni rilevate nel corso dell'esercizio:

Descrizione	Saldo al 31/12/2016	Utilizzi	Riclassifiche	Acc.ti	Rilasci	Saldo al 31/12/2017
Fondo per imposte, anche differite	11.287	(2.541)		-	-	8.746
F.do manutenz. programmate	3.684	(621)		816	-	3.879
Fondo oneri futuri	2.843	(300)	(427)	-	(1.700)	416
F.do oneri futuri per il Velodromo	3.004	-		-	-	3.004
F.do rischi contenzioso	14.824	(511)		-	(210)	14.103
F.do rischi contenz. dipend.	1.240	-	330	557	-	2.127
Totale	36.882	(3.973)	(97)	1.373	(1.910)	32.275

Le movimentazioni del Fondo per imposte anche differite sono riconducibili esclusivamente alla Capogruppo e si riferiscono al reversal delle imposte differite passive IRES rilevate sulla rateizzazione della plusvalenza realizzata dalla cessione degli immobili nel 2015.

Il Fondo manutenzioni programmate accoglie i costi di manutenzione ordinaria aventi carattere ricorrente e sostenuti con cadenza ciclica sui beni di proprietà, per maggiori dettagli si rinvia al riguardo alla specifica voce di conto economico (Costi per servizi).

Il Fondo altri oneri futuri, pari ad euro 416 migliaia, è costituito dagli oneri stanziati nel precedente esercizio da EUR S.p.A. per il completamento della struttura Alberghiera (così come approvati nel Budget 2017 e confermati sulla base dei dati ad oggi disponibili) e propedeutici alla successiva vendita dell'edificio (es. collaudo, allacci etc). Gli utilizzi ed i rilasci pari rispettivamente ad euro 300 mila e 1,7 milioni di euro sono relativi al fondo oneri stimato nei precedenti esercizi a fronte dei costi che EUR avrebbe dovuto

presumibilmente sostenere per sanare le irregolarità che fossero emerse sugli immobili ceduti ad INAIL, per maggiori dettagli si rinvia a quanto già descritto con riferimento alla voce "altri crediti".

Le riclassifiche rilevate nell'esercizio 2017 sono riconducibili:

- per euro 97 mila alla riclassifica a fondo svalutazione rimanenze dell'importo corrispondente agli oneri di realizzazione della struttura alberghiera sostenuti nel 2017 ma ritenuti non recuperabili;
- per euro 330 mila alla riclassifica del costo stimato per il contenzioso del personale della DL relativa all'albergo, a suo tempo stanziato nel fondo oneri futuri.

Il Fondo oneri futuri per Velodromo, pari ad euro 3.004 migliaia, è stato stanziato dalla società nei precedenti esercizi a fronte degli oneri complessivi correlati all'operazione di conferimento del compendio "Ex Velodromo" alla società Aquadrome S.r.l. e conseguenti all'Accordo di programma sottoscritto con Roma Capitale il 25 giugno 2007. In base a tale Accordo di Programma la Capogruppo si è impegnata a cedere gratuitamente a Roma Capitale alcune aree di proprietà nonché ad erogare un contributo per la realizzazione della Casa del Ciclismo. Detti impegni sono strumentali alla realizzazione del programma di interventi per il recupero e la trasformazione del Velodromo che verrà realizzato attraverso la Aquadrome S.r.l..

Il fondo rischi per contenziosi (terzi e personale) sono stati stanziati in parte nei precedenti esercizi, a copertura di passività potenziali relative sia a questioni attinenti la gestione dell'ex Ente sia a fronte dei rischi inerenti le vertenze in corso con il personale e con terzi.

Si rammenta che il fondo contenziosi include inoltre la passività ritenuta probabile e stanziata nel precedente esercizio con riferimento al contenzioso in essere con l'appaltatore del Roma Convention Center. L'entità del rischio ritenuto probabile è stata definita sulla base sia delle stime prodotte dalle strutture tecniche interne sia sulla base del parere tecnico/legale di due esperti esterni incaricati dalla società. A tale riguardo si evidenzia che la stima operata è ritenuta dagli amministratori congrua a far fronte all'eventuale soccombenza.

I fondi sopra descritti risultano adeguati per far fronte alle passività probabili riferibili al Gruppo.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
TFR	1.092	1.173	(81)

La variazione del debito per trattamento di fine rapporto è schematizzata come segue:

TFR al 31/12/2016	1.173
utilizzi/anticipi 2017	(159)
acc.ti 2017	78
TFR al 31/12/2017	1.092

Il TFR accantonato rappresenta l'effettivo debito del Gruppo al 30 giugno 2017 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Per effetto delle norme che disciplinano l'accantonamento al fondo TFR a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 252/2005 e successive modificazioni, una parte dell'accantonamento viene versata direttamente all'Inps e pertanto il debito residuo è allocato nella voce D del passivo di bilancio. La quota di accantonamento destinata ai fondi di previdenza è iscritta in parte tra i debiti verso gli istituti di previdenza e, in parte, tra i debiti verso altri allocati nella voce D del passivo patrimoniale.

D) Debiti

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Debiti	117.764	124.383	(6.619)

I debiti risultano dettagliati come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Debiti verso soci per finanziamenti	32.068	34.594	(2.526)
di cui entro 12 mesi	2.654	2.642	12
di cui oltre 12 mesi	29.414	31.952	(2.538)
Debiti verso banche	66.089	68.090	(2.001)
di cui entro 12 mesi	2.008	2.009	(1)
di cui oltre 12 mesi	64.081	66.081	(2.000)
Acconti	475	328	147
Debiti verso fornitori	12.266	13.289	(1.023)
Debiti verso imprese collegate	-	563	(563)
Debiti tributari	1.752	1.950	(198)
Debiti verso istituti di previdenza	833	665	168
Altri debiti	4.281	4.904	(623)
di cui entro 12 mesi	4.009	4.577	(568)
di cui oltre 12 mesi	272	327	(55)
Totale	117.764	124.383	(6.619)

Non esistono debiti espressi all'origine in valuta estera al 31 dicembre 2017. I debiti sono così suddivisi in base alla scadenza:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	2.654	13.024	16.390	32.068
Debiti verso banche	2.008	64.081		66.089
Acconti	475			475
Debiti verso fornitori	12.266			12.266
Debiti vs imprese collegate	-			-
Debiti tributari	1.752			1.752
Debiti verso istituti di previdenza	833			833
Altri debiti	4.009	272		4.281
Totali	23.997	77.377	16.390	117.764

I "Debiti verso soci per finanziamenti" si riferiscono al debito della Capogruppo, inclusivo degli interessi maturati al 31 dicembre 2017, verso l'azionista di maggioranza MEF contratto a seguito dell'erogazione dell'Anticipazione di Liquidità di cui all'art. 1, comma 332 e 333 della Legge 27 dicembre 2013 n. 147 per un importo complessivo originario, in linea capitale, di euro 36.963 migliaia.

Il contratto di anticipazione prevede il rimborso in 14 rate annue a decorrere dal 31 luglio 2016 ed un tasso di interesse fisso pari a 0,867%.

La seconda rata di rimborso pari a 2.516 migliaia oltre interessi è stata corrisposta in data 31 luglio 2017. Le garanzie concesse ai sensi del contratto di anticipazione sono le seguenti:

- mandato irrevocabile di pagamento a favore del MEF pari all'importo della rata complessiva annuale di rimborso (circa euro 2.815 migliaia) conferito alla Banca Intesa Sanpaolo SpA, valido e vincolante fino alla data di estinzione integrale dell'anticipazione;
- canalizzazione sul conto corrente dedicato all'operazione del pagamento dei canoni di locazione derivanti da alcuni contratti attivi presenti e futuri, per un importo pari a circa euro 2.815 migliaia (corrispondente ad una rata annuale).

I debiti verso banche al 31 dicembre 2017 esprimono l'effettivo debito residuo per capitale verso gli istituti di credito così come risultante dopo i rimborsi effettuati da EUR S.p.A. in conformità all'Accordo di Ristrutturazione.

Tale debito ha una scadenza massima fissata nell'esercizio 2020 al ricorrere della cessione dell'Albergo, dell'iniziativa dell'EX Velodromo Olimpico o se necessario di eventuali ulteriori immobili già identificati nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione. L'accordo prevede il pagamento di una quota capitale complessiva annuale di 2 milioni di euro oltre interessi da liquidare semestralmente pari al tasso Euribor 6 mesi + 200 bp.

Il debito verso banche è assistito dalle seguenti garanzie:

Garanzie in favore del Pool (MPS, BNL, UNICREDIT, INTESA)

- ipoteca di 1° grado sui seguenti immobili della Società per un valore totale garantito di circa 104 milioni di euro pari al 200% del finanziamento residuo:
 - Palazzo dell'Urbanistica
 - Ristorante Luneur
 - Palazzo dello Sport
 - Palazzo degli Uffici
 - Palazzo dell'Arte Antica
 - Piscina delle Rosa
 - Roma Convention Center (in corso di realizzazione)
 - Albergo annesso al Roma Convention Center
 - Terreno M4 tra viale C. Colombo e via W. Shakespeare (area di sedime del Roma Convention Center e dell'Albergo)
- pegno sui conti correnti originariamente a servizio del finanziamento in pool per il saldo di ciascuno di tali conti correnti di volta in volta esistente, alla data del 22 dicembre 2015 sono stati confermati pegni sui seguenti conti correnti:
 - quanto al Conto Ricavi euro 117.638.913,10;
 - quanto al Conto IVA euro 0;
 - quanto al Conto Indennizzi euro 542,60;
 - quanto al Conto Rimborsi euro 542,50;
 - quanto al Conto Contributi euro 2.022,40.
- Privilegio Speciale sui beni mobili del Roma Convention Center per un valore di € 285 milioni ;
- Appendici di vincolo sulle polizze assicurative;
- Cessione in garanzia di canoni di locazione di soggetti pubblici e privati per complessivi € 6 mln;
- Cessione in garanzia dei crediti futuri del Roma Convention Center;
- Pegno del 100% delle quote di Aquadrome S.r.l..

Garanzie in favore delle originarie esposizioni chirografarie

In tale categoria sono inclusi il Pool per la porzione rifinanziata del debito originato dalla chiusura dei derivati, altri istituti chirografari inclusa MPSCS per il debito residuo del finanziamento acceso in capo alla controllata Aquadrome sopra citato ed Unicredit Factoring:

- ipoteca di secondo grado congiuntamente e pro indiviso, sui medesimi immobili interessati dall'ipoteca di primo grado di cui al punto precedente, per un valore complessivo di euro 37 milioni pari al 200% del debito residuo;

Con particolare riferimento al debito verso Unicredit Factoring, il medesimo risulta garantito, inoltre, da cessione di crediti pro-solvendo per un importo complessivo di circa 2,3 milioni di euro.

I "Debiti verso fornitori" rappresentano l'esposizione per i corrispettivi dovuti alla data del 31 dicembre 2017 in relazione ai servizi fruiti ed ai beni acquistati alla data medesima.

I "Debiti verso imprese collegate" pari, nel precedente esercizio ad euro 563 migliaia, sono stati interamente corrisposti alla collegata Marco Polo S.r.l. in liquidazione nel corso dell'esercizio, tali debiti traevano origine da servizi di facility management prestati in esercizi precedenti.

I "Debiti tributari" pari a complessivi euro 1.752 migliaia al 31 dicembre 2017, presentano un decremento di euro 198 migliaia rispetto al precedente esercizio e sono riepilogati nella seguente tabella:

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Erario c/iva	76	-	76
Erario c/IRES	286	467	(181)
Erario c/IRAP	23	-	23
Iva in sospensione	1.067	1.068	(1)
Debiti vs erario per ritenute	300	415	(115)
Totale	1.752	1.950	(198)

Infine, si elencano di seguito le principali voci costituenti gli "Altri debiti":

- euro 1.707 migliaia (euro 2.191 migliaia al 31 dicembre 2016) relativi a competenze dovute a dipendenti per ferie e per retribuzioni differite;
- euro 317 migliaia (euro 423 migliaia al 31 dicembre 2016) relativi a canoni fatturati anticipatamente sugli immobili ceduti ad INAIL e di competenza dell'acquirente;
- euro 242 migliaia per somme trattenute sui SAL relativi al Roma Convention Center in ragione di inadempimenti formali di sub-appaltatori (invariate rispetto al precedente esercizio);
- euro 172 migliaia per debiti verso organi sociali per fatture da ricevere (euro 170 migliaia al 31 dicembre 2016);
- euro 1.215 migliaia per ritenute a garanzia su SAL del Roma Convention Center che saranno svincolate al collaudo atteso per il 2017 (invariate rispetto al precedente esercizio);
- euro 243 migliaia (euro 301 migliaia al 31/12/2016) per depositi cauzionali e caparre aventi scadenza oltre i 12 mesi.

E) Ratei e risconti

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Ratei e risconti passivi	134.566	133.037	1.529

Rappresentano le partite di collegamento tra gli esercizi, conteggiate con il criterio della competenza temporale.

Al 31 dicembre 2017 non esistono risconti aventi durata superiore a cinque anni. La composizione dei risconti passivi è dettagliata come segue:

- euro 130.236 migliaia relativi al risconto del cofinanziamento pubblico ricevuto dalla controllante a fronte degli investimenti realizzati per il Centro Congressi;
- euro 4.320 migliaia relativi ad affitti attivi o ricavi di competenza del secondo semestre 2017.

Conto economico

A) Valore della produzione

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Valore della produzione	32.092	33.854	(1.762)

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Ricavi vendite e prestazioni	25.773	26.184	(411)
Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	96	418	(322)
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	1.054	2.656	(1.602)
Altri ricavi e proventi	5.169	4.596	573
Totale	32.092	33.854	(1.762)

Il valore della produzione è dettagliato come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Affitti	17.044	17.391	(347)
Proventi erogazione acqua	344	215	129
Locazioni temporanee	4.535	2.964	1.571
Diritti concessione Palasport	-	606	(606)
Facilities e manutenzioni varie c/terzi	1.714	2.997	(1.283)
Ricavi TLH e ricavi TSP	1.605	1.615	(10)
Connettività	129	330	(201)
Rimborsi	1.754	1.751	3
Riaddebito personale	-	8	(8)
Altri ricavi	445	23	422
Variazione rimanenze albergo in corso	96	418	(322)
Incrementi Nuovo C.C. per lavori interni	395	1.964	(1.569)
Incrementi Nuovo C.C. per oneri finanziari	659	692	(33)
Rilascio fondi per esubero	2.497	2.802	(305)
Sopravvenienze attive ricavi vendite e prestazioni	349	95	254
Sopravvenienze passive ricavi vendite e prestazioni	(224)	(29)	(195)
Sopravvenienze attive altri ricavi	798	115	683
Sopravvenienze passive altri ricavi	(48)	(103)	55
Totale	32.092	33.854	(1.762)

La voce affitti si riferisce quasi esclusivamente alla locazione del patrimonio immobiliare di proprietà della Capogruppo e risulta sostanzialmente in linea con il precedente esercizio.

Si segnala che pur in presenza di una significativa riduzione del fatturato derivante dal rilascio degli spazi da parte di Poste Vita (riduzione di circa 1 milione di euro rispetto al 31/12/2016) la società è riuscita a contenere la flessione dei ricavi da locazione grazie all'acquisizione del contratto con Cisalfa (palazzo dell'arte Antica) ed all'incremento dei canoni del Palazzo della Civiltà Italiana locato a Fendi (come previsto da contratto).

La voce "Locazioni temporanee", pari ad euro 4.535 mila, accoglie:

▲ per euro 4.064 migliaia ricavi conseguiti dalla controllata Roma Convention Group connessi alla

- locazione per eventi sia presso il Palazzo dei Congressi che presso il Roma Convention Center;
- ▲ per euro 471 migliaia a locazioni temporanee aventi carattere non ricorrente, effettuate dalla Capogruppo e dalla Aquadrome S.r.l..

L'incremento della voce rispetto al precedente esercizio è da attribuire principalmente all'avvio della gestione del Roma Convention Center.

La voce "Facilities e manutenzioni varie c/terzi" include i ricavi connessi con il riaddebito di servizi effettuati in favore dei clienti (es. pulizia, vigilanza, catering e manutenzioni in c/terzi). La forte riduzione rilevata rispetto al 2016 trae origine principalmente dalla controllata Roma Convention Group che nel corso dell'esercizio, in attesa dello svolgimento delle gare di affidamento del global service, non ha svolto le attività di fornitura dei servizi accessori agli eventi.

I rimborsi sono riconducibili al riaddebito effettuato nei confronti degli affittuari dei costi sostenuti principalmente per utenze e per risarcimenti danni.

La voce "Incrementi Nuovo Centro Congressi per lavori interni", pari ad euro 395 migliaia, e la voce "Incrementi Nuovo Centro Congressi per oneri finanziari", pari ad euro 659 migliaia, si riferiscono alla capitalizzazione dei costi interni (costo del personale tecnico/direzione lavori e oneri finanziari) sostenuti per la realizzazione del Roma Convention Center inclusi nella relativa voce tra le immobilizzazioni in corso e acconti.

La voce "Rilascio fondi per esuberanti" pari ad euro 2.497 migliaia si riferisce:

- per euro 1.700 migliaia al rilascio del Fondo Oneri stimato nei precedenti esercizi a fronte dei costi che EUR avrebbe dovuto presumibilmente sostenere per sanare le irregolarità che fossero emerse sugli immobili ceduti ad INAIL, così come ampiamente descritto alla voce "altri crediti"
- per euro 210 mila dal rilascio del fondo rischi per contenziosi vs terzi stanziato nei precedenti esercizi, a copertura di passività potenziali relative sia a questioni attinenti la gestione dell'ex Ente sia a fronte dei rischi inerenti le vertenze in corso con terzi;
- per euro 587 mila dal rilascio del fondo svalutazione crediti per interessi Invim 1983.

Con riferimento alle voci "Variazione rimanenze albergo in corso", si rinvia a quanto indicato nel paragrafo "Rimanenze".

Le sopravvenienze attive e passive, in conformità ai principi contabili di riferimento sono state classificate per natura e si riferiscono principalmente ad allineamenti di stime effettuate nei precedenti esercizi.

Le "sopravvenienze attive altri ricavi", pari a complessivi euro 798 mila, includono per euro 767 mila il rimborso riconosciuto su istanza della Capogruppo con riferimento all'IVA pagata dalla medesima sulla concessione e sui contributi erogati per la realizzazione del Roma Convention Center ed i relativi interessi.

B) Costi della produzione

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Costi della produzione	29.669	31.354	(1.685)

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Materie prime, sussidiarie e merci	101	57	44
Servizi	12.022	13.625	(1.603)
Godimento beni di terzi	28	46	(18)
Costo del personale	9.864	9.357	507
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	153	185	(32)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	4.296	4.254	42
Svalutazione crediti	714	952	(238)
Accantonamento per rischi	-	82	(82)
Oneri diversi di gestione	2.491	2.796	(305)
Totale	29.669	31.354	(1.685)

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

I costi per materie prime e sussidiarie sono rappresentati da oneri sostenuti per materiale di cancelleria e di consumo.

Costi per servizi

Il dettaglio dei costi per servizi è riportato nella tabella seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Oneri realizzazione albergo	97	418	(321)
Utenze	2.909	2.956	(47)
Facilities e servizi congressuali	2.025	3.039	(1.014)
Smaltimento rifiuti	413	217	196
Servizi al personale (formazione e buoni pasto)	205	295	(90)
Prestazioni professionali	1.286	1.136	150
Certificazione bilanci	113	118	(5)
Co.co.pro e oneri sociali	31	85	(54)
Pubblicità, Sponsorizzazioni, Manifestazioni e fiere	476	606	(130)
Assicurazioni	497	393	104
Compensi organi sociali	552	615	(63)
Gestione TLH; TSP; Assistenza software e connettività	316	242	74
Manutenzioni	2.063	2.659	(596)
Acc. to manutenzione ciclica	816	670	146
Oneri bancari e factoring	84	134	(50)
Varie	129	158	(29)
Sopravvenienze attive per servizi	(201)	(239)	38
Sopravvenienze passive per servizi	211	123	88
Totale	12.022	13.625	(1.603)

In linea generale i costi per servizi presentano una riduzione rispetto ai costi sostenuti nel medesimo periodo del precedente esercizio nel dettaglio:

- i costi per manutenzione si riducono di circa 596 migliaia di euro principalmente a seguito dell'attivazione da parte della capogruppo, a decorrere dal mese di maggio 2017, del nuovo contratto di servizi;
- i costi per facilities si riducono per quanto già evidenziato con riferimento ai ricavi;
- l'accantonamento di euro 816 migliaia a fronte delle spese di manutenzione ciclica degli immobili, classificato per natura come richiesto dal principio contabile OIC 31, è stato effettuato dalla Capogruppo sulla base del piano storico e previsionale predisposto dalla Società relativo alle spese che si ritiene di dover sostenere per tutte le manutenzioni che non creano incremento di valore per gli immobili. Si tratta delle spese di manutenzione ciclica che la Società, al fine di mantenere in piena efficienza il proprio patrimonio immobiliare, sostiene costantemente. L'iscrizione del fondo è ritenuta congrua a far fronte agli oneri di manutenzione ricorrente e riferibili agli immobili di proprietà e la riduzione rilevata rispetto al precedente esercizio è riconducibile alla riduzione del patrimonio immobiliare da mantenere a seguito della vendita più volte citata degli immobili.

Spese per godimento di beni di terzi

Si tratta delle spese sostenute per il noleggio di beni quali furgoni, autoveicoli e macchinari.

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Noleggio autoveicoli, macchinari ed attrezzature	28	46	(18)
Totale	28	46	(18)

Spese per il personale

Il costo del personale di Gruppo al 31 dicembre 2017 ammonta ad euro 9.864 migliaia dettagliato nella seguente tabella:

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Salari e stipendi	6.559	6.668	(109)
Oneri sociali	2.131	2.051	80
Trattamento di fine rapporto	241	236	5
Trattamento di quiescenza e simile	185	228	(43)
Altri costi del personale	191	241	(50)
Oneri (proventi) non ricorrenti	557	(67)	624
Totale	9.864	9.357	507

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi inclusi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Tralasciando gli altri costi del personale e gli oneri non ricorrenti (che includono principalmente i costi per assicurazioni, l'accantonamento al fondo rischi dipendenti e, le sopravvenienze attive e passive

classificate per natura), il costo del personale ammonta ad euro 9.116 migliaia al 31 dicembre 2017 contro euro 9.183 migliaia al 31 dicembre 2016, presenta pertanto un decremento di euro 67 migliaia.

L'andamento del costo del personale è coerente con la movimentazione della forza lavoro descritta nello specifico paragrafo "Dati sull'occupazione" a cui si rinvia e presenta una significativa riduzione anche a seguito del mancato stanziamento del premio di produttività per i dipendenti, in assenza di un accordo con i sindacati in tal senso.

Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio della voce è riportato nella tabella che segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	153	185	(32)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	4.296	4.254	42
Svalutazione crediti	714	952	(238)
Totale	5.163	5.391	(228)

Per maggiori dettagli sulla variazione intervenuta nella svalutazione dei crediti rispetto al precedente esercizio si rinvia a quanto già riportato nei paragrafi "Crediti vs clienti e crediti vs altri".

Oneri diversi di gestione

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
IMU	2.327	2.268	59
Diritti amministrativi vari e tributi diversi	391	445	(54)
Perdite su crediti	3	-	3
Quote associative	18	15	3
Sanzioni pecuniarie	20	38	(18)
Oneri e liti da cause ordinarie	115	45	70
Varie	39	24	15
Sopravvenienze attive	(452)	(66)	(386)
Sopravvenienze passive	30	27	3
Totale	2.491	2.796	(305)

C) Proventi e oneri finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Proventi ed oneri finanziari	(1.713)	(1.686)	(27)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Interessi bancari e postali	2	4	(2)
Interessi attivi di mora	19	21	(2)
Interessi attivi da clienti	61	44	17
Totale	82	69	13

Gli interessi attivi da clienti si riferiscono agli interessi maturati, come da contratto, sulla rateizzazione del prezzo di cessione del circolo sportivo Ymca (vedi anche la voce crediti vs clienti oltre l'esercizio) nonché dagli interessi dovuti da altri clienti per le dilazioni di pagamento concesse.

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Interessi passivi su finanziamenti	1.380	1.425	(45)
Interessi passivi su anticipazione MEF	290	319	(29)
Interessi passivi di mora	122	8	114
Altri	2	3	(1)
Totale	1.794	1.755	39

Gli "Interessi passivi finanziamenti a m/l termine" includono esclusivamente gli interessi maturati a decorrere dal 1° gennaio 2017 sul finanziamento complessivo residuo verso tutti gli Istituti di Credito così come risultante dall'Accordo di ristrutturazione. Per maggiori dettagli si rinvia allo specifico paragrafo "Debiti vs banche".

Per maggiori informazioni sugli "Interessi passivi anticipazione MEF" si rinvia al paragrafo "Debiti vs Soci per finanziamenti".

Si segnala, infine, che degli oneri finanziari rilevati in bilancio pari ad euro 1.794 migliaia, si è provveduto a capitalizzare tra le immobilizzazioni in corso Roma Convention Center, l'importo di euro 659 migliaia.

Imposte sul reddito d'esercizio

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Imposte correnti IRES	2.675	2.029	646
Imposte correnti IRAP	188	120	68
Imposte esercizi precedenti	100	(2.533)	2.633
Imposte anticipate	(2.572)	1.172	(3.744)
Imposte differite	(2.542)	(2.913)	371
Totale	(2.151)	(2.125)	(26)

Le imposte correnti iscritte in bilancio corrispondono:

- al carico fiscale per IRAP e IRES riconducibile alla controllante EUR S.p.A. (rispettivamente euro 140 migliaia ed euro 2.441 migliaia);
- al carico fiscale per IRAP e IRES riconducibile alla controllata Roma Convention Group S.p.A. (rispettivamente euro 48 migliaia ed euro 234 migliaia).

Le altre società incluse nell'area di consolidamento non presentano base imponibile IRES ed IRAP.

Si rammenta che nel 2016 la voce imposte esercizi precedenti positiva per euro 2.533 migliaia rifletteva la sopravvenienza attiva rilevata sull'Irap stanziata nell'esercizio 2015 in relazione alla plusvalenza

realizzata dalla vendita degli immobili. La Capogruppo, infatti, in presenza di dubbi interpretativi circa la rilevanza fiscale dell'operazione, aveva presentato in data 20 luglio 2016 interpello all'Agenzia delle Entrate al fine del riconoscimento dell'esenzione, sia ai fini IRAP che IRES, della plusvalenza citata (pari a circa 52 milioni di euro). In data 18 ottobre 2016 l'Agenzia delle Entrate ha formalmente riconosciuto la non imponibilità ai fini IRAP della plusvalenza in esame e pertanto si è provveduto a rilevare il relativo provento per imposte degli esercizi precedenti. Con riferimento al profilo IRES, l'Agenzia delle Entrate ha negato la possibilità di interpretare la normativa estensivamente e quindi di ricondurre la plusvalenza in parola nell'ambito applicativo dell'Art. 86 comma 5 del Tuir con conseguente impossibilità di applicare la disciplina agevolativa prevista in termini di non tassazione delle plusvalenze realizzate.

Sia la Capogruppo che la controllata Roma Convention Group non dispongono di perdite fiscali pregresse da riportare in quanto già interamente utilizzate nei precedenti esercizi.

Per quanto concerne le altre società del Gruppo si rileva quanto segue:

- con riferimento alla controllata EUR TEL S.r.l., la società, presenta delle perdite fiscali pregresse riferibili agli esercizi dal 2010 al 2016 e non ha provveduto allo stanziamento di crediti per imposte anticipate a fronte di tali perdite fiscali in quanto al momento non esiste la ragionevole certezza del loro recupero. Le perdite fiscali pregresse ammontano a complessivi euro 6.407 migliaia; nell'esercizio in esame sono state stimate ulteriori perdite fiscali per euro 108 mila;
- con riferimento alla controllata Aquadrome S.r.l., ai fini IRES la società presenta, al 31 dicembre 2016, perdite fiscali pregresse per complessivi euro 1.896 migliaia, non si è provveduto all'iscrizione di crediti per imposte anticipate a fronte di tali perdite fiscali in quanto al momento non esiste la ragionevole certezza del loro recupero; nell'esercizio in esame sono state stimate ulteriori perdite fiscali per euro 35 mila.

La Capogruppo nei precedenti esercizi ha rilevato un fondo per imposte differite passive derivante dalle differenze temporanee relative alla rateizzazione della plusvalenza realizzata sulla cessione degli immobili ad INAIL. Tale cessione, come già descritto nei precedenti bilanci aveva determinato una plusvalenza di euro 52.957 migliaia che, come previsto dalla normativa fiscale, è tassabile in 5 esercizi a decorrere dal 2015.

Nel corso dell'esercizio la Capogruppo ha provveduto a rilevare/utilizzare crediti per imposte anticipate sulle differenze temporanee che si riverteranno nei successivi esercizi in quanto in tali esercizi esiste la ragionevole certezza dell'esistenza di un reddito imponibile non inferiore alle differenze che si andranno ad annullare.

Nelle tabelle che seguono si fornisce, pertanto, un riepilogo della composizione e della movimentazione delle imposte anticipate, delle imposte differite passive e dei relativi crediti / fondi per imposte iscritti nelle specifiche voci di stato patrimoniale.

Imposte differite passive

Descrizione	Aliq.	IMPONIBILI				IMPOSTE			
		31/12/2016	Utilizzi /rilasci	Acc.ti	31/12/2017	Imp. Differite 31/12/16	Utilizzi /rilasci	Acc.ti	Imp. Differite 31/12/17
<u>Differenze temporanee deducibili:</u>									
Rateizzazione plusvalenza immobili	24%	31.775	(10.592)	-	21.183	7.626	(2.542)	-	5.084
Imposte differite su eccesso di costo allocato a rimanenze AQU	28,82%	12.708	-	-	12.708	3.662	-	-	3.662
Totale		44.483	(10.592)	-	33.891	11.288	(2.542)	-	8.746

Imposte anticipate

Descrizione	Aliq. %	IMPONIBILI				IMPOSTE			
		31/12/2016	Utilizzi /rilasci	Acc.ti	31/12/2017	Imp. Antic.te 31/12/16	Utilizzi /rilasci	Acc.ti	Imp. Antic.te 31/12/17
<u>Differenze temporanee tassabili:</u>									
Compensi CDA non corrisposti	24%	27	(27)	16	16	6	(6)	5	5
Svalutazione crediti indeducibile	24%	8.107		5.029	13.136	1.946		1.250	3.196
Acc. to f. do rischi indeducibile	28,82%	11.672	(1.341)	7.937	18.268	3.364	(387)	2.287	5.264
Salutazione NCC	28,82%	55.218			55.218	15.914			15.914
Acc. to oneri futuri	28,82%	2.000	(2.000)		-	577	(577)		-
<u>Differenze temporanee tassabili da scritture di consolidamento:</u>									
Plusvalenza attribuita a cespiti conf ETL	28,82%	16	(1)		15	5	(1)		4
Plusvalenza infragruppo vendita AQU	4,82%	11.415			11.415	550			550
Totale		88.455	(3.369)	12.982	98.068	22.362	(971)	3.542	24.933

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	710	
Onere fiscale teorico	24%	170
<u>Variazioni in aumento</u>		
Compensi CDA non corrisposti	66	
Svalutazione crediti indeducibile	530	
Acc. to rischi dipendenti	557	
IMU	1.861	
1/5 plusvalenza vendita immobile	10.591	
Acc. to manut. ciclica	816	
Ammortamento avviamento	15	
20% ammortamento terreni	359	
Penali	20	
Spese di rappresentanza	2	
Svalutazione delle rimanenze	2	
Sopravvenienze non deducibili	254	
Varie	59	
Totale variazioni in aumento	<u>15.132</u>	<u>3.632</u>
<u>Variazioni in diminuzione</u>		
Utilizzo fondi manutenzione ciclica	(620)	
Utilizzo/rilascio fondi rischi tassati	(721)	
Utilizzo/rilascio fondi imposte tassati	(587)	
Rilascio f. do oneri futuri tassato	(2.000)	
Compensi CDA es. precedenti pagati nell'es.	(21)	
Deduzione previdenza complementare	(15)	
Amm. ti fiscalmente recuperabili	(176)	
Varie	(5)	
Interessi passivi	(240)	
Totale variazioni in diminuzione	<u>(4.385)</u>	<u>(1.052)</u>
Imponibile fiscale	11.457	2.750
ACE	(465)	(112)
Imponibile fiscale netto	10.992	2.638
<u>Di cui:</u>		
Perdite fiscali controllate sulle quali non sono	(152)	(36)
Imponibile IRES	11.144	2.675

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRAP)

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costo della produzione	2.361	
Onere fiscale teorico	4,82%	114
<u>Variazioni in aumento</u>		
Co.co.pro e oneri sociali	453	
Svalutazione crediti	541	
Accantonamento contenzioso personale	557	
Oneri diversi di gestione	4	
IMU	2.328	
Accantonamento ciclica	816	
Sopravvenienze non deducibili	278	
Ammortamento avviamento	15	
Altre riprese in aumento	107	
20% ammortamento terreni	359	
Totale variazioni in aumento	<u>5.458</u>	<u>263</u>
<u>Variazioni in diminuzione</u>		
Rilascio f.do svalutazione crediti Invim tassato	(587)	
Utilizzo fondi	(2.000)	
Utilizzo fondo ciclica	(620)	
Utilizzo fondo contenzioso	(721)	
Totale variazioni in diminuzione	<u>(3.928)</u>	<u>(189)</u>
Imponibile Irap netto	3.891	188
<u>di cui:</u>		
Perdite IRAP delle controllate	(3)	(0)
Imponibile IRAP	3.894	188

Situazione fiscale

In data 9 ottobre 2017 la Capogruppo ha ricevuto notificata per l'avviso di accertamento in rettifica n. 62083, relativo all'imposta municipale propria per l'anno 2012.

L'Avviso in questione reca l'importo di euro 951 mila a titolo di maggiore imposta dovuta, di cui euro 73 mila a titolo di importo non sanzionabile, oltre interessi pari ad euro 38 mila e sanzione amministrativa per insufficiente versamento di euro 264 mila.

In data 9 novembre 2017 la Società ha presentato istanza di autotutela e successivamente, in data 4 gennaio 2018, il ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Roma entrambi corredati di appositi riscontri probatori, al fine di ottenere l'annullamento dell'Avviso – perché infondato – eccedendo, in particolare, tre differenti profili di illegittimità:

1. la presenza di errori ed incongruenze del prospetto di calcolo;
2. la violazione della normativa in materia di esenzioni;
3. l'illegittima rideterminazione della rendita catastale relativa al "Palazzo dello Sport dell'EUR", stante la presenza di una pronuncia della Commissione Tributaria Regionale del Lazio passata in giudicato che conferma la correttezza del comportamento adottato dalla Società.

Gli amministratori, sulla base di quanto evidenziato, non ritengono probabile che da tale contenzioso possano derivare oneri a carico della società.

Oltre a quanto evidenziato, ad oggi, non sussistono altri contenziosi passivi fiscali in capo ad EUR S.p.A. o ad altre società del Gruppo.

Impegni e garanzie non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Nel seguito sono dettagliate le fidejussioni prestate da parte del Gruppo in favore di terzi:

- euro 1.356 migliaia per fideiussione rilasciata dalla Banca Popolare di Sondrio in favore di Roma Capitale a fronte dell'accordo urbanistico afferente l'area Castellaccio-Parco Volusia;
- euro 24.837 afferenti 3 fidejussioni rilasciate da Unicredit ed una polizza rilasciata da Atradius a favore di Roma Capitale a garanzia del pagamento della porzione rateizzata degli oneri di costruzione, dei diritti di superficie, e delle spese tecniche per la realizzazione dei parcheggi a servizio del Roma Convention Center;
- euro 7 migliaia per fideiussione prestata a garanzia di impegni contrattuali;
- euro 19.793 migliaia per una fidejussione rilasciata nell'interesse della Capogruppo da Coface a garanzia del rimborso del credito IVA del 2012 incassato dalla società nel mese di giugno 2014;
- euro 909 migliaia per la polizza fidejussoria rilasciata dalla Controllata EUR TEL a garanzia del rimborso del credito IVA relativo al periodo d'imposta anno 2012 a favore dell'Amministrazione Finanziaria – Agenzia delle Entrate direzione provinciale II di Roma.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 22 ter del codice civile, si segnala che non esistono ulteriori accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale i cui rischi e/o benefici da essi derivanti siano significativi ai fini della valutazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico del Gruppo.

Altre informazioni

Ai sensi dell'Art. 2427 bis del codice civile si segnala che al 30 giugno 2017 il Gruppo non ha in essere contratti relativi a strumenti finanziari derivati e non ha, nel corso del semestre, posto in essere operazioni in strumenti finanziari derivati.

Il Gruppo nel corso dell'esercizio non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

A sensi dell'art. 2427 c.c. si forniscono le seguenti informazioni:

- non sono state poste in essere operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine o operazioni di locazione finanziaria;
- non sono mai state emesse azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni e titoli o valori simili;
- non esistono patrimoni destinati ad uno specifico affare;

A completamento della doverosa informativa si precisa che, ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) c.c., non esistono né azioni o quote proprie e di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni né quote proprie e di società controllanti sono state acquistate e/o alienate dalla società, nel corso del semestre, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Si evidenzia che il presente bilancio consolidato non è stato redatto nel "formato elaborabile" (XBRL). Pertanto gli Amministratori dichiarano che il Bilancio che verrà depositato presso il Registro delle Imprese secondo le specifiche tecniche XBRL sarà conforme al presente documento.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Dott. Roberto Diacetti

L'Amministratore Delegato
Dott. Enrico Pazzali

Allegati:

- ✦ Allegato 1
Elenco delle imprese incluse nel consolidamento con il metodo integrale ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 127/91;
- ✦ Allegato 2
Prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato;
- ✦ Allegato 3
Prospetto di raccordo tra il risultato netto ed il patrimonio netto della consolidante ed i rispettivi valori risultanti dal Bilancio Consolidato

Allegato n. 1

Elenco delle imprese incluse nel consolidamento con il metodo integrale ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 127/91

Denominazione sociale	Sede	Capitale Sociale	Soci	Quota part. %	Quota Cons. %
ROMA CONVENTION GROUP S.p.A.	Via della Pittura, 19 Roma	€ 1.296.000	EUR SPA	100,00	100,00
EUR TEL S.r.l.	L.go Virgilio Testa, 23 Roma	€ 1.924.068	EUR SPA CITEC INTERNATIONAL SRL in liq. EURFACILITY SRL	65,63 20,76 13,61	65,63
AQUADROME S.r.l.	Via Ciro il Grande, 16 Roma	€ 500.000	EUR SPA	100,00	100,00

Allegato 2

Prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

(migliaia di euro)

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva di trasformazione	Riserva terreno Laurentina	Utili (Perdite) a nuovo	Risultato di periodo del Gruppo	Totale Patrimonio netto del Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Risultato di periodo di terzi	Totale Patrimonio netto di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2014	645.248	5.251	40.559	917	413	8.828	(76.243)	624.973	744	80	824	625.797
Destinazione risultato 2014		(5.251)	(40.559)	(917)	(413)	(29.103)	76.243	-	80	(80)	-	-
Utile (perdita) di periodo							2.959	2.959		(112)	(112)	2.847
Saldo al 31 dicembre 2015	645.248	-	-	-	-	(20.275)	2.959	627.932	824	(112)	712	628.644
Destinazione risultato 2015		175				2.784	(2.959)	-	(112)	112	-	-
Utile (perdita) di periodo							2.929	2.929		10	10	2.939
Saldo al 31 dicembre 2016	645.248	175	-	-	-	(17.491)	2.929	630.861	712	10	722	631.583
Destinazione risultato 2016		154				2.775	(2.929)	-	10	(10)	-	-
Utile (perdita) di periodo							2.843	2.843		18	18	2.861
Saldo al 31 dicembre 2017	645.248	329	-	-	-	(14.716)	2.843	633.704	722	18	740	634.444

Allegato n. 3

Prospetto di raccordo tra il risultato netto e il patrimonio netto della consolidante e i rispettivi valori risultanti dal bilancio consolidato

	Patrimonio netto 31/12/2017	Risultato 2017
Patrimonio netto e risultato di periodo come riportati nella situazione economica e patrimoniale della società consolidante	648.444	2.634
Rettifiche operate in applicazione ai principi contabili		
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:		
a) valore di carico imprese consolidate (inclusi effetti variazioni aree consolid es precedenti)	(56.218)	
b) patrimonio netto e risultato di periodo imprese consolidate (inclusi effetti variazione metodo di consolidamento RCG)	43.833	232
Avviamento su acquisizione 50% RCG	126	(21)
Eccesso di costo 51% partecipazioni Aquadrome allocato a rimanenze	9.167	
Eliminazione degli effetti di operazioni compiute con società collegate	(11.416)	
Effetto fiscale	550	
Eliminazione plusvalore cespiti EUR TEL da conferimento	(4.691)	
Eliminazione ammortamento plusvalore cespiti EUR TEL	1.888	(1)
Eliminazione svalutazione cespiti EUR TEL già stornato con plusvalore	2.785	
Effetto fiscale	5	1
Eliminazione avviamento infragruppo da conferimento in ECGR (al netto del realizzo 2012)	(29)	16
Patrimonio netto e risultato netto consolidati	634.444	2.861
Di cui:		
Patrimonio netto e risultato di periodo di pertinenza del gruppo	633.704	2.843
Patrimonio netto e risultato di periodo di pertinenza di terzi	740	18

EUR S.P.A.
BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2017

Schemi di Stato Patrimoniale e Conto Economico EUR S.p.A.

(unità di euro)

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31/12/2017	31/12/2016
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
1) Costi di impianto e ampliamento	240.000	320.000
3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.	48.959	67.519
4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.	2.518	578
7) Altre	15.800	23.700
I) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	307.277	411.797
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Terreni e fabbricati	434.451.608	436.737.613
2) Impianti e macchinario	810.397	1.030.677
4) Altri beni	66.572	108.632
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	248.852.688	247.220.915
II) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	684.181.265	685.097.837
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	56.217.580	56.217.580
b) imprese collegate	-	-
d-bis) altre imprese	17.839	17.839
1) TOTALE Partecipazioni	56.235.419	56.235.419
2) Crediti:		
a) verso imprese controllate esigibili entro es. succ.	6.384.456	6.284.456
d-bis) verso altri esigibili oltre es. succ.	867.387	977.840
2) TOTALE Crediti	7.251.843	7.262.296
III) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	63.487.262	63.497.715
B) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	747.975.804	749.007.349
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	50.500.000	50.500.000
I) TOTALE RIMANENZE	50.500.000	50.500.000

	31/12/2017	31/12/2016
II) CREDITI verso:		
1) Clienti		
a) Crediti v/clienti entro es. successivo	18.260.399	21.041.750
b) Crediti v/clienti oltre esercizio successivo	4.480.044	3.486.000
1) TOTALE Clienti	22.740.443	24.527.750
2) Imprese controllate		
a) esigibili entro esercizio successivo	5.801.523	4.540.754
2) TOTALE Imprese controllate	5.801.523	4.540.754
3) Imprese collegate		
a) esigibili entro esercizio successivo	-	-
3) TOTALE Imprese collegate	-	-
5bis) Tributari		
a) esigibili entro esercizio successivo	3.744.182	5.827.291
5bis) TOTALE Tributari	3.744.182	5.827.291
5ter) Imposte anticipate		
a) esigibili entro esercizio successivo	2.797.590	581.732
b) esigibili oltre esercizio successivo	21.581.454	21.225.338
5ter) TOTALE Imposte anticipate	24.379.044	21.807.070
5quater) Altri:		
a) esigibili entro esercizio successivo	1.447.103	21.235.142
5quater) TOTALE Altri:	1.447.103	21.235.142
II) TOTALE CREDITI	58.112.295	77.938.007
III) ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZ.		
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) Depositi bancari e postali	71.192.023	58.315.730
2) Assegni	-	-
3) Danaro e valori in cassa	3.326	3.202
IV) TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	71.195.349	58.318.932
C) TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	179.807.644	186.756.939
D) RATEI E RISCONTI		
Altri ratei e risconti	122.950	334.877
D) TOTALE RATEI E RISCONTI	122.950	334.877
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	927.906.398	936.099.165

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO

31/12/2017

31/12/2016

A) PATRIMONIO NETTO

I) Capitale	645.248.000	645.248.000
IV) Riserva legale	328.805	175.434
VIII) Utili (Perdite) portati a nuovo	232.882	(2.681.185)
IX) Utile (Perdita) dell'esercizio	2.633.926	3.067.438
TOTALE PATRIMONIO NETTO	648.443.613	645.809.687

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

2) Fondi per imposte, anche differite	5.083.873	7.625.810
4) Altri	23.529.315	25.594.220
B) TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	28.613.188	33.220.030

C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO

859.792

958.862

D) DEBITI

3) Debiti verso soci per finanziamenti:

a) esigibili entro es. succ.	2.654.190	2.641.519
b) esigibili oltre es. succ.	29.413.881	31.951.949
3) TOTALE Debiti verso soci per finanziamenti:	32.068.071	34.593.468

4) Debiti verso banche:

a) esigibili entro es. succ.	2.007.565	2.009.445
b) esigibili oltre es. succ.	64.081.287	66.080.810
4) TOTALE Debiti verso banche:	66.088.852	68.090.255

6) Acconti

a) esigibili entro es. succ.	130.363	121.048
6) TOTALE Acconti	130.363	121.048

7) Debiti verso fornitori

a) Debiti verso fornitori entro es. successivo	11.407.628	11.148.451
7) TOTALE Debiti verso fornitori	11.407.628	11.148.451

9) Debiti verso imprese controllate

a) esigibili entro es. succ.	1.004.958	1.616.804
9) TOTALE Debiti verso imprese controllate	1.004.958	1.616.804

10) Debiti verso imprese collegate

a) esigibili entro es. succ.	-	563.015
10) TOTALE Debiti verso imprese collegate	-	563.015

	31/12/2017	31/12/2016
12) Debiti tributari		
a) esigibili entro es. succ.	1.404.917	1.893.939
12) TOTALE Debiti tributari	1.404.917	1.893.939
13) Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
a) esigibili entro es. succ.	729.841	600.673
13) TOTALE Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	729.841	600.673
14) Altri debiti:		
a) esigibili entro es. succ.	3.636.646	4.290.323
b) esigibili oltre es. succ.	271.917	326.847
14) TOTALE Altri debiti	3.908.563	4.617.170
D) TOTALE DEBITI	116.743.193	123.244.823
E) RATEI E RISCOINTI		
Altri ratei e risconti	133.246.612	132.865.763
E) TOTALE RATEI E RISCOINTI	133.246.612	132.865.763
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	927.906.398	936.099.165

CONTO ECONOMICO	2017	2016
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	19.898.016	19.955.971
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	96.505	418.463
4) Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	1.053.729	2.656.276
5) Altri ricavi e proventi:	5.268.773	3.849.021
A) TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	26.317.023	26.879.731
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	10.737	36.067
7) per servizi	9.057.125	8.477.385
8) per godimento di beni di terzi	16.296	24.453
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	5.499.476	5.940.337
b) oneri sociali	1.798.562	1.806.573
c) trattamento di fine rapporto	184.473	194.524
d) trattamento di quiescenza e simili	184.714	228.224
e) altri costi	166.426	220.718
f) oneri (proventi) per il personale non ricorrenti	557.613	(67.522)
g) oneri da ristrutturazione	-	-
9) TOTALE per il personale:	8.391.264	8.322.854
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	113.490	119.125
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.158.401	4.124.500
d) svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante	454.724	666.590
10) TOTALE ammortamenti e svalutazioni	4.726.615	4.910.215
12) accantonamenti per rischi	-	81.776
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	2.201.429	2.497.434
B) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	24.403.466	24.350.184
A-B) DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	1.913.557	2.529.547
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
15) proventi da partecipazioni		
b) altri	-	-
15) TOTALE proventi da partecipazioni	-	-

	2017	2016
16) altri proventi finanziari		
d) altri	81.421	66.682
16) TOTALE proventi finanziari	81.421	66.682
17) interessi e altri oneri finanziari		
a) verso soci	289.695	319.461
b) altri	1.504.436	1.435.407
g) oneri finanziari diversi		
17) TOTALE interessi e altri oneri finanziari	1.794.131	1.754.868
17-bis) (Utili) Perdite su cambi	64	0
15+16-17) TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(1.712.774)	(1.688.186)
<hr/>		
A-B±C RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	200.783	841.361
<hr/>		
20) Imposte sul reddito		
a) imposte correnti	(2.680.768)	448.881
a 1) imposte dell'esercizio	(2.580.994)	(2.084.303)
a 2) imposte di esercizi precedenti	(99.774)	2.533.184
b) imposte differite	2.541.937	2.912.636
c) imposte anticipate	2.571.974	(1.135.440)
20) TOTALE Imposte sul reddito	2.433.143	2.226.077
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	2.633.926	3.067.438
<hr/>		

RENDICONTO FINANZIARIO

31/12/2017

31/12/2016

(unità di euro)			
A	Disponibilità liquide iniziali	58.318.932	106.191.530
	di cui:		
	depositi bancari e postali	58.315.730	106.185.867
	assegni	-	312
	denaro e valori in cassa	3.202	5.351
B	Flusso finanziario della gestione reddituale		
	Utile (Perdita) del periodo	2.633.925	3.067.438
	Imposte sul reddito	2.580.994	(448.881)
	Interessi passivi (incluso close out derivati)/ (interessi attivi)	1.669.767	1.688.186
	Utile (Perdita) del periodo prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minus da cessione	6.884.686	4.306.743
	Accantonamenti ai fondi	1.373.453	1.811.954
	Rilascio fondi per esubero	(1.910.000)	(2.802.483)
	Ammortamenti immob. Immateriali	113.490	4.243.625
	Ammortamenti immob. materiali	4.158.401	
	Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	10.620.030	7.559.839
	Decremento/ (Incremento) delle rimanenze	-	-
	Decremento/ (Incremento) dei crediti	(393.759)	(3.382.666)
	Incremento/(Decremento) dei debiti	(1.974.219)	(11.434.428)
	Decremento/ (Incremento) dei ratei e risconti attivi	211.926	(8.401)
	Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	380.850	(538.090)
	Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(99.071)	(85.616)
	Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	8.745.757	(7.889.362)
	Interessi incassati / (pagati)	(1.675.066)	(1.741.542)
	(Imposte sul reddito pagate)	(2.887.133)	(5.273.851)
	(Utilizzo dei fondi)	(4.070.296)	(6.010.789)
	Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	113.263	(20.915.544)
	Flusso finanziario della gestione reddituale (B)	113.263	(20.915.544)
C	Flusso finanziario dell'attività di investimento		
	Investimenti in immobilizzazioni:		
	.immateriali	(8.971)	(468.719)
	.materiali	(3.241.829)	(29.396.900)
	.finanziarie	(100.000)	(200.000)
	Incremento/(decremento) debiti vs fornitori per immobilizzazioni:	-	(4.314.505)
	Prezzo di realizzo disinvestimenti		
	.finanziarie	110.454	17.693
	Incremento/(decremento) crediti vs altri per cessione immobilizzazioni	20.525.000	11.900.000
	Flusso finanziario dell'attività di investimento (C)	17.284.654	(22.462.431)
D	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento		
	Mezzi di terzi:		
	Incrementi/(Decrementi) debiti a breve verso banche e mef	(5.249)	-
	Rimborsi anticipazione finanziaria MEF	(2.516.252)	(2.494.623)
	Rimborsi di finanziamenti verso banche	(2.000.000)	(2.000.000)
	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (D)	(4.521.501)	(4.494.623)
E	Flusso monetario del periodo (B+C+D)	12.876.416	(47.872.598)
F	Disponibilità liquide finali (A+E)	71.195.348	58.318.932
	di cui:		
	depositi bancari e postali	71.192.023	58.315.730
	denaro e valori in cassa	3.326	3.202

Nota integrativa al bilancio d'esercizio

Premessa

Il presente bilancio d'esercizio viene approvato entro il maggior termine di 180 giorni dalla data di chiusura dell'esercizio, così come previsto dall'art. 2364, secondo comma, del codice civile essendo la società tenuta alla redazione del bilancio consolidato di Gruppo.

Il bilancio d'esercizio di EUR S.p.A. (nel seguito anche 'Società'), redatto in conformità alle norme contenute negli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (i 'principi contabili OIC'), si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa.

Il presente bilancio è stato predisposto tenendo conto delle modifiche normative introdotte dal D.Lgs. 139/2015 applicabili a partire dall'esercizio 2016 e del conseguente aggiornamento dei principi contabili OIC.

Per ogni voce dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e del Rendiconto Finanziario sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2016. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nella Nota Integrativa, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

Il Rendiconto Finanziario presenta le variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nell'esercizio ed è stato redatto con il metodo indiretto utilizzando lo schema previsto dal principio contabile OIC 10.

Lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e il Rendiconto Finanziario sono stati redatti in unità di Euro, senza cifre decimali, mentre i valori riportati nella Nota Integrativa sono espressi in migliaia di Euro, salvo ove diversamente specificato. Le voci con importo pari a zero sia nell'esercizio in corso sia nell'esercizio precedente non sono indicate nei prospetti di bilancio. In applicazione del principio della rilevanza, di cui all'art. 2423, comma 4, del Codice Civile, nella Nota Integrativa sono omessi i commenti alle voci dei prospetti di bilancio, anche qualora specificatamente previsti dall'art. 2427 del Codice Civile o da altre disposizioni, nei casi in cui sia l'ammontare di tali voci sia la relativa informativa sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Società.

Per quanto riguarda l'attività della Società e i rapporti con le imprese controllate, collegate, controllanti, sottoposte a comune controllo e altre parti correlate si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla Gestione, predisposta dagli Amministratori della Società a corredo del presente bilancio. Per quanto riguarda le operazioni con parti correlate si precisa che, ai sensi dell'art. 2427 comma 22- bis del codice civile non sono state poste in essere nel corso dell'esercizio operazioni rilevanti che non siano state concluse a normali condizioni di mercato, sia in termini di prezzo delle operazioni che considerate le motivazioni che hanno condotto alla decisione di porle in essere.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del Codice Civile, la Società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di altre società/enti.

I fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio nonché la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio sono esposti in appositi paragrafi della presente Nota Integrativa. Inoltre, l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale è commentato in un apposito paragrafo della presente Nota Integrativa.

La Società detiene partecipazioni di controllo e pertanto, ad integrazione del bilancio d'esercizio, ha predisposto il bilancio consolidato di Gruppo al quale si rimanda per una più completa informativa.

Fatti rilevanti del periodo e fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Con riferimento all'attività ordinaria svolta nel corso dell'esercizio, il Gruppo ha proseguito nell'attività di gestione e valorizzazione immobiliare e nell'avanzamento delle opere in corso di realizzazione.

Roma Convention Center "La Nuvola"

Con particolare riferimento al principale investimento della Capogruppo, costituito dal Roma Convention Center, si rammenta che in data 30 giugno 2016 l'Appaltatore ha dato comunicazione della fine dei lavori dell'appalto principale e delle opere complementari. In data 15 luglio il Direttore dei Lavori ha emesso i relativi certificati di ultimazione dei lavori assegnando, ai sensi di legge, ulteriori 60 giorni per il completamento di lavorazioni di piccola entità. In data 13 settembre 2016 sono stati completati i lavori residui di piccola entità e la Direzione Lavori ha successivamente provveduto all'accertamento definitivo degli stessi con emissione della relativa certificazione finale.

Lo stato di avanzamento dei lavori maturato a tutto il 31 luglio 2016 (SAL n. 51) è pari ad € 237.070.988 oltre IVA, al lordo delle ritenute a garanzia per gli infortuni previste dalla Legge, che ammontano alla stessa data ad € 1.185.355 oltre IVA e che potranno essere svincolate a fine lavori al saldo finale nei termini di legge.

L'ultimo SAL per il pagamento in acconto dei lavori è il n° 51 per i lavori eseguiti a tutto il 31 luglio 2016. Le lavorazioni realizzate dal 31 luglio 2016 al 13 settembre 2016, riguardanti il completamento del contratto principale e del contratto delle opere complementari, unitamente allo svincolo delle ritenute a garanzia per gli infortuni, saranno pagate all'Appaltatore con il conto finale dei lavori previa garanzia fideiussoria, al pagamento della rata di saldo non oltre il novantesimo giorno dall'emissione del certificato di collaudo.

Sono in corso i ripristini delle aree di cantiere e sono state avviate le prove sugli impianti necessarie alle operazioni di collaudo.

Durante lo smantellamento della recinzione nel corso dei lavori di ripristino delle sedi stradali è stata riscontrata una traslazione del costruito verso Viale Europa. Tale traslazione, in esito a successivi accertamenti, risulta essere avvenuta in fase di start up del cantiere nel 2008, durante le operazioni di tracciamento, ed ha determinato un avanzamento del marciapiede con conseguente restringimento della carreggiata di Viale Europa; a tale riguardo sono in corso delle verifiche interne per accertare le eventuali responsabilità.

EUR S.p.A. e gli Uffici di Roma Capitale, hanno proceduto alla verifica della tipologia di difformità al fine di valutare la corretta procedura tecnico-amministrativa per poter chiudere la conformità urbanistica edilizia dell'opera. Roma Capitale con Determinazione Dirigenziale del 25 luglio 2017, ha accertato la difformità non sostanziale ed ha prescritto il pagamento di una sanzione pecuniaria di Euro 15.000 oltre al ripristino della sezione stradale di viale Europa come da progetto approvato. La riduzione del marciapiede dovrà garantire almeno due metri liberi per il transito con la conseguente necessità di arretrare anche il filare alberato.

In data 26 settembre 2017 il Direttore dei Lavori ha ordinato a Condotte S.p.A. di procedere alla progettazione e all'esecuzione dei lavori di modifica del fronte di viale Europa in ossequio alle prescrizioni di Roma Capitale ed Eur S.p.A. ha provveduto a pagare la sanzione di euro 15.000 in conformità alla DD del 25 luglio 2017.

In data 15/11/2017 Eur S.p.A. ha inoltrato al Comune di Roma il progetto di ripristino della carreggiata stradale redatto dall'appaltatore ed il Comune ha chiesto integrazioni al progetto presentato; tali integrazioni sono state fornite da EUR S.p.A. in data 12/01/2018.

In data 22 marzo 2018 l'ufficio permessi di costruire di Roma Capitale ha comunicato l'esito positivo dell'istruttoria relativa al progetto dei lavori di ripristino del fronte di Viale Europa, necessario alla conformità urbanistica-edilizia dell'opera ed alla conseguente dichiarazione di fine lavori, al Comune per la relativa richiesta di agibilità. Attualmente è in corso di predisposizione, da parte di Condotte S.p.A., il progetto esecutivo per la realizzazione dei lavori prevista entro ottobre 2018.

A seguito della fine dei lavori di ripristino si procederà al completamento del collaudo tecnico amministrativo dell'opera.

Contenzioso

In data 11 luglio 2014 la Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A., ha citato EUR S.p.A. a comparire dinanzi al Tribunale Civile di Roma.

Nel merito, l'Appaltatore sostiene che l'esecuzione dei lavori sia stata perturbata dalle cause, di seguito esposte, riconducibili alla Stazione Appaltante:

1. Profonde modifiche alla configurazione dell'opera;
2. Gravi carenze del progetto esecutivo;
3. Sospensioni dei lavori;
4. Operato della direzione lavori;
5. Indeterminatezza del termine di ultimazione dei lavori;
6. Ritardi nei pagamenti.

Le predette circostanze avrebbero determinato a giudizio dell'Appaltatore un disordine operativo ed un conseguente "anomalo andamento" nella gestione dell'appalto, tale da determinare costi aggiuntivi, richiesti tramite l'iscrizione delle riserve negli atti contabili dell'appalto.

La richiesta risarcitoria ammonta ad euro 202.800 migliaia e tale ammontare concerne riserve iscritte dall'appaltatore fino al Sal n.39; nel termine assegnato dal Giudice ai sensi dell'art. 183 c.p.c. Condotte ha, inoltre, integrato la domanda fino ad euro 248.727 migliaia, introducendo in giudizio ulteriori riserve relative fino al Sal n. 44 (lavori a tutto il 31 maggio 2015).

Occorre, altresì, premettere, onde inquadrare correttamente lo scenario processuale, che il Giudice, prima ancora di consentire alle parti di svolgere le difese prescritte dall'art. 183 c.p.c. (definizione delle rispettive domande ed istanze istruttorie) ha reputato di ammettere "ex officio" una consulenza tecnica demandando ai due CTU nominati l'accertamento della consistenza dei lavori, dell'insorgenza di maggiori costi e dell'imputabilità di questi ultimi all'una ovvero all'altra parte del rapporto contrattuale d'appalto. Il Giudice aveva assegnato il termine per il deposito nel mese di novembre 2015, successivamente la causa è stata assegnata ad un nuovo Giudice.

EUR si è costituita in giudizio all'udienza del 18 dicembre 2014, producendo una comparsa difensiva con la quale si sono analiticamente confutati i presupposti di ammissibilità e di fondamento di ciascuna riserva dell'appaltatore, secondo una ricognizione confortata sia dalla contabilità dei lavori tenuta dalla Direzione Lavori, sia dalla cospicua documentazione di riferimento. La Società, proprio in vista della costituzione in giudizio, ha opportunamente ritenuto di conferire ad un tecnico esterno indipendente, particolarmente qualificato in materia, l'incarico di analisi delle riserve per acquisire la valutazione "asettica" del loro effettivo rilievo economico.

Le conclusioni cui il tecnico è pervenuto enucleavano la possibile consistenza di riserve per il complessivo ammontare complessivamente poco rilevante rispetto alle richieste della controparte. Risulta, quindi, senz'altro ben comprensibile che la difesa di EUR sia stata convintamente allineata agli importi indicati dal tecnico di parte che è addirittura inferiore alle stime operate dagli Uffici interni della Società, definite in sede di ipotesi transattiva, non accettata dall'Appaltatore.

Su tali basi la Società ha provveduto già nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2014, anche sulla base dei pareri ricevuti dai propri consulenti esterni, all'accantonamento di una riserva, stimata in maniera prudenziale, della passività potenziale derivante dalla eventuale soccombenza; tale stima risulta, come già accennato, di gran lunga inferiore alle richieste della controparte. Successivamente, nei primi mesi del 2015, EUR ha provveduto alla nomina di due CTP al fine di una miglior tutela dei propri interessi nel giudizio in oggetto.

In data 30 settembre 2015 i consulenti tecnici di parte hanno depositato la propria relazione in base alla quale l'importo massimo riconoscibile in giudizio alla controparte risultava inferiore sia alla stima degli uffici tecnici interni di EUR che alla stima del tecnico esperto indipendente sopra citato; di conseguenza EUR ha ritenuto, nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2015, di poter confermare le stime già effettuate nel precedente esercizio.

In data 12 maggio 2017, il Presidente della sezione del Tribunale Civile di Roma, in accoglimento dell'istanza dei collegi dei CCTTUU, ha differito i termini precedentemente fissati per il deposito delle relazioni di competenza. In accordo con le nuove scadenze fissate, la prima relazione di consulenza tecnica è stata depositata il 31 maggio 2017; i periti d'ufficio, accogliendo solo in parte le richieste della società appaltatrice, hanno indicato in favore della stessa la somma complessiva di Euro 54.852.730.

Il 20 luglio 2017 EUR S.p.A. ha depositato le osservazioni critiche del proprio CTP.

In data 13 settembre 2017, il CTU ha depositato la relazione definitiva, che ha rideterminato l'importo in favore dell'appaltatore in Euro 53.292.970. All'udienza del 10 ottobre 2017, fissata per la precisazione delle conclusioni, EUR S.p.A. ha chiesto la rinnovazione della perizia e/o il disporsi della convocazione del collegio peritale a chiarimento ritenendo la quantificazione dei collegi dei CCTTUU in parola, viziata da incongruenze ed errori di merito. Con ordinanza del 17 novembre 2017, il giudice ha dichiarato inammissibile la richiesta di EUR S.p.A..

In data 12 dicembre 2017 si è svolta l'udienza per la precisazione delle conclusioni. Depositata le comparse conclusionali e le memorie di replica, in data 13 aprile 2018 si è svolta l'udienza di discussione orale. Si è in attesa del deposito della sentenza da parte del giudice.

Nell'ambito delle richieste dell'appaltatore e del contenzioso sopradescritto, gli amministratori, con il supporto delle strutture tecniche interne nonché con quello dei propri consulenti, hanno analizzato le

risultanze della CTU in parola e ritengono che vi siano ragionevoli motivazioni per una difesa positiva degli interessi della società all'esito delle osservazioni critiche presentate dai propri consulenti di parte.

Su tali basi gli amministratori ritengono che le valutazioni tecniche e legali effettuate per le opportune rilevazioni contabili sul bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016 risultino tuttora adeguate a riflettere il potenziale rischio riconducibile alla EUR S.p.A. e riferito al contenzioso in parola. Si evidenzia inoltre che, al deposito della sentenza, come previsto dai vari rapporti contrattuali in essere tra l'appaltatore ed EUR S.p.A., quest'ultima potrà esercitare il proprio diritto all'applicazione delle penali contrattuali derivanti dalla ritardata consegna dell'opera e valutarne la possibilità di compensazione con l'eventuale passività derivante dal contenzioso sopra descritto.

In data 30 gennaio 2018, la Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A. ha notificato ad EUR S.p.A. altro atto di citazione in giudizio (sempre nell'ambito dell'appalto sopra-detto), avente, tra l'altro, ad oggetto il termine di fine lavori, la responsabilità per la "traslazione" dell'opera su Viale Europa, ulteriori riserve per maggiori oneri asseritamente sostenuti, per un importo di circa euro 58.715.590, oltre interessi, rivalutazione monetaria, maggior danno e interessi sugli interessi.

La Società ha effettuato, con il supporto delle strutture interne competenti e dei consulenti tecnici e legali esterni, l'attività prodromica alla difesa dei propri diritti ed interessi nel giudizio appena detto. Sulla base di tali analisi anche considerata l'infondatezza di gran parte delle richieste effettuate dall'appaltatore, la valutazione del rischio allo stato propedeutico del giudizio appare altamente incerta sia nell' "an" che nel "quantum". Pertanto gli amministratori ritengono di non disporre di sufficienti elementi per procedere ad alcun accertamento nel bilancio in chiusura.

Il giudice ha differito (ai sensi dell'art. 168 bis co. 5 c.p.c.) la prima udienza del giudizio in questione al 24 maggio 2018 in tale sede il giudice ha rinviato la causa al 14 novembre 2018, concedendo i seguenti termini:

- fino al 23 giugno 2018, per il deposito della memoria finalizzata alla precisazione o alla modificazione delle domande già proposte;
- fino al 23 luglio 2018, per il deposito della memoria contenente le richieste istruttorie;
- fino al 12 settembre 2018, per il deposito della memoria contenente le richieste di prova contraria.

Gli avvocati difensori di EUR, in considerazione del fatto che la pubblicazione della sentenza del primo giudizio Condotte è ormai prossima e della correlazione tra l'oggetto dei giudizi, hanno chiesto un breve rinvio dell'udienza per il deposito delle memorie ex art.183 c.p.c.. Il difensore di controparte si è riservato di aderire alla suddetta proposta, previa condivisione con la sua assistita.

Sulla base di tutto quanto sopra descritto, gli Amministratori ritengono che le rilevazioni contabili effettuate, in particolare nei fondi rischi, siano adeguate per riflettere le passività potenziali riferibili alla società secondo i principi ed i criteri di valutazione adottati dalla società stessa e descritti in nota integrativa.

Business Hotel La "Lama" annesso al Roma Convention Center

L'accordo di ristrutturazione del debito ai sensi dell'articolo 182 bis della Legge Fallimentare, omologato dal Tribunale Civile di Roma il 2 ottobre 2015 prevede, inter alia, la vendita dell'Hotel annesso al Roma Convention Center, al fine di reperire risorse economiche necessarie alla sostenibilità finanziaria dell'accordo di ristrutturazione e della Società medesima.

Ai fini della comunicazione al mercato immobiliare alberghiero, dell'opportunità di investimento nella "Lama", i Vertici della Società hanno partecipato all'International Hotel Investment Forum (IHIF) di Berlino, che si è tenuto dal 7 al 9 marzo 2016.

L'IHIF è il più importante evento fieristico-congressuale dedicato al mercato dell'investimento alberghiero, e che riunisce i principali player mondiali nel settore: proprietari, sviluppatori, fondi immobiliari, SGR, consulenti, Agenzie, e in particolar modo catene alberghiere.

Successivamente alla partecipazione all'IHIF Forum di Berlino, e coerentemente con le indicazioni degli operatori di mercato ricevute, si è proceduto ad un confronto concorrenziale per la selezione di un operatore internazionale esperto nella valutazione di alberghi, ad esito della quale è stata individuata una società di primario standing a livello mondiale nell'ambito della consulenza e valutazione degli immobili del settore alberghiero. A tale Società è stato commissionato lo studio del format dell'albergo, con la possibilità di suggerire modifiche al layout per assecondare gli attuali trend di mercato, lo studio del Business Plan dell'albergo, la conseguente valutazione del valore dello stesso, finito e sull'attuale livello di completamento (shell&core, corrispondente alla realizzazione delle parti strutturali e delle finiture esterne).

Inoltre, in ordine alla vendita dell'albergo, la società ha ritenuto necessario avvalersi dell'attività di supporto specialistico da parte di un advisor di comprovata esperienza in operazioni di vendita di complessi immobiliari alberghieri, business hotel, con caratteristiche analoghe a quelle dell'hotel annesso al Roma Convention Center.

A tal fine è stato individuato un advisor leader nello specifico mercato di riferimento dell'hospitality, per supportare la Società nella comunicazione al mercato dell'opportunità di investimento, e nella selezione di acquirenti di livello internazionale interessati a partecipare alla procedura di evidenza pubblica per la vendita dell'albergo, nonché nel fornire supporto ad EUR dalla fase di definizione del contenuto dei documenti tecnici da utilizzare per la procedura di evidenza pubblica fino al stipula del rogito di compravendita dell'immobile.

Con il supporto dell'advisor, in data 4 agosto 2016 è stato pubblicato sul sito Internet di EUR S.p.A. un avviso per manifestare interesse all'acquisto del Business Hotel la "Lama", annesso al Roma Convention Center Roma, con scadenza per la presentazione delle manifestazioni di interesse fissato al 3 ottobre 2016. La data di presentazione dell'offerta vincolante, già prorogata al 30 aprile 2017, è stata ulteriormente differita al 30 giugno 2017 e, nuovamente, al 12 dicembre 2017 in previsione dei tempi necessari alla realizzazione dei ripristini del marciapiede lato Viale Europa così come previsto dalla Determina Dirigenziale emessa da parte di Roma Capitale.

La vendita è stata aggiudicata a favore della Società Icarus S.p.A. ad un prezzo di 50.600.000 euro, importo che conferma il valore di iscrizione dell'asset nel presente bilancio.

In data 17 gennaio 2018 è stato sottoscritto l'atto di compravendita dell'hotel tra Eur S.p.A. e Icarus S.p.A., che sarà pienamente efficace ad esito dell'ultimazione dei lavori di ripristino relativi alla cosiddetta traslazione del Roma Convention Center La Nuvola e della emanazione di un provvedimento amministrativo da parte di Roma Capitale che definisca la monetizzazione dei parcheggi pubblici non realizzati e il prolungamento dei termini per la realizzazione del parcheggio di Piazzale Sturzo. Tali condizioni dovranno verificarsi entro e non oltre i novanta giorni successivi alla stipula del contratto di compravendita, salvo successive proroghe che potranno essere concesse anche a richiesta di una sola

delle parti ed accordate ora per allora dall'altra parte, senza vincoli od opposizioni di sorta. Pertanto, in data 29 marzo 2018, EUR S.p.A. e Icarus S.p.A. hanno concordato la prorogazione del termine di avveramento degli eventi dedotti in condizione alla data del 31 luglio 2018.

In relazione alla prima condizione sospensiva con l'emissione della D.D. n. 411 del 22 marzo 2018 è stato autorizzato, dall'Ufficio permessi di costruire di Roma Capitale, il progetto definitivo per il ripristino del marciapiede lungo Viale Europa. Come già evidenziato è in corso di predisposizione, da parte di Condotte S.p.A., il progetto esecutivo per la realizzazione dei lavori prevista entro ottobre 2018.

È, invece, ancora in corso di valutazione da parte di Roma Capitale l'emanazione di un provvedimento amministrativo che definisca la monetizzazione dei parcheggi pubblici non realizzati in Viale della Civiltà Romana e il prolungamento dei termini per la realizzazione del parcheggio di Piazzale Sturzo.

In data 26 aprile 2018 è stato sottoscritto con Condotte S.p.A. il verbale di presa in carico anticipata dell'edificio "Hotel" a seguito della verifica tecnica parziale eseguita dalla Commissione di Collaudo Tecnico Amministrativo e successivamente, in data 2 maggio 2018, è stato sottoscritto il verbale di consegna dell'edificio "Hotel" alla Società Icarus S.p.A..

Luneur

In data 11 febbraio 2008 Eur S.p.A. e Luneur Park hanno sottoscritto un contratto di locazione e gestione del Luna Park dell'Eur. Il contratto, avente decorrenza dal 30 luglio 2009, prevedeva la realizzazione di una serie di investimenti a carico del locatario. La lettera di invito alla procedura di selezione del contraente del 7 dicembre 2007, conteneva una rappresentazione imperfetta della situazione dell'area del Parco, la quale ha verosimilmente vulnerato la successiva presentazione dell'offerta finale da parte dell'aggiudicatario, con particolare riferimento alla indicazione e relativa valutazione economica delle "Opere di Rispristino", ossia di interventi necessari a ricondurre a legalità la condizione generale del Parco, senza le quali, peraltro, il Parco non sarebbe risultato conforme alle diverse disposizioni di legge applicabili e non avrebbe, quindi, potuto essere aperto al pubblico.

Oltre ai predetti lavori previsti, se ne sono resi necessari altri per la completa rimessa a norma del Parco. Tali lavori sostenuti dalla Società conduttrice, vanno evidentemente imputati, in considerazione della loro natura attinente alla idoneità del bene alla destinazione d'uso pattuita in contratto, alla Società proprietaria.

Al fine di scongiurare un contenzioso con rischio di soccombenza per la Società proprietaria e anche al fine di recepire le indicazioni dell'A.V.C.P. di cui alla deliberazione n. 21 del 21 maggio 2014, in considerazione del preminente rilievo all'interesse generale di pervenire quanto prima alla più rapida apertura del Parco per restituire dopo tanti anni di inattività la fruibilità ai visitatori, le parti in data 5 luglio 2016 sono addivenute alla sottoscrizione di un Addendum al contratto originario.

Con tale atto, EUR S.p.A. si fa carico delle ulteriori opere aggiuntive necessarie attinenti all'idoneità del bene, per un importo stimato dal CTP in euro 6.000.000,00 circa, da corrispondersi alla controparte con modalità progressive tali da accelerare l'ultimazione dei lavori e l'apertura del Parco al 31 dicembre 2016; la durata del contratto viene determinata, considerati anche gli 8 anni di ritardo nell'apertura, in 22 anni decorrenti dalla data di apertura del Parco; le superfici utili realizzate rimarranno gratuitamente acquisite alle proprietà di EUR S.p.A. e a fronte di tali superfici, integranti un incremento patrimoniale a favore di EUR, quest'ultima sosterrà il costo degli oneri di urbanizzazione, mentre Luneur Park quelli di costruzione,

in più riconoscendo ad EUR un maggior canone in misura del 2% annuo del relativo incremento patrimoniale.

L'Addendum trasmesso all'A.N.AC., onde recepirne eventuali osservazioni e/o indicazioni, ha ricevuto un positivo riscontro in data 15.07.2016, con l'auspicio, da parte dell'A.N.AC. della più rapida conclusione della vicenda in esame e della tempestiva riapertura del Parco entro l'anno e comunque non oltre la data del 31 dicembre 2016.

La Società conduttrice ha inaugurato l'apertura del Parco in data 27 ottobre 2016.

Il Parere Conclusivo emesso dal collegio dei tre esperti al termine della Verificazione Tecnica ha stabilito che i costi complessivi delle Opere Addizionali Necessarie sopportati da Luneur sono pari ad euro 5.500.000,00 (con una riduzione di 500 mila euro dell'importo stimato inizialmente), corrispondendo, pertanto a tale importo il valore finale e definitivo delle ulteriori opere addizionali a carico di Eur S.p.A., da rimborsare, ai sensi dell'Addendum sottoscritto in data 5 luglio 2016, alla Luneur Park S.p.A..

In data 4 agosto 2017, EUR S.p.A. e Luneur Park hanno sottoscritto un secondo Addendum (II Addendum) al contratto di locazione e gestione stipulato nel 2008.

Con tale atto le Parti hanno (i) compensato parzialmente rispettive partite di debito e credito; (ii) regolato la restituzione del credito residuo vantato da EUR nei confronti di Luneur; (iii) disciplinato la modalità di gestione dei flussi economici rinvenienti dalla vendita dei biglietti di ingresso al Parco, per la quota ceduta da Luneur ad EUR, mediante un "escrow account" e, infine, (iv) riconosciuto l'entità del canone annuale provvisorio nonché rideterminato l'entità del canone definitivo in considerazione degli investimenti effettuati da EUR per la realizzazione delle Opere Addizionali Necessarie.

Mare Nostrum Aquarium

Nell'ambito delle opere di realizzazione del secondo polo turistico di Roma, che prevedono, inter alia, la creazione di un museo marino mediterraneo con acquario didattico e di ricerca nel laghetto artificiale dell'EUR, in data 16 febbraio 2006 EUR S.p.A. ha stipulato un contratto di concessione-convenzione con la Mare Nostrum Romae.

In data 6 febbraio 2014 le Parti hanno sottoscritto un Atto Integrativo al contratto principale.

Nelle premesse del predetto Atto Integrativo viene riportato che "nel corso delle fasi di costruzione, le tempistiche inizialmente preventivate hanno subito degli scostamenti a causa del perfezionamento di alcune varianti richieste dai conduttori dell'Acquario, oltre che da taluni adeguamenti resisi necessari in corso d'opera per effetto di disposizioni normative e regolamentari sopravvenute".

Con la sottoscrizione dell'Atto Integrativo il Concessionario si è, pertanto, impegnato a terminare i lavori di completamento dell'Immobile in tempo utile a consentire l'apertura al pubblico dell'acquario "Sea Life" entro e non oltre la data del 1 giugno 2015, restando ferma la possibilità di posticipare l'apertura al pubblico dello spazio museale "expo" entro non oltre la data del 1 giugno 2016.

In data 10 marzo 2015, il Tribunale Civile di Roma ha omologato un accordo di ristrutturazione del debito, al fine di "pervenire alla definizione della complessiva posizione debitoria" di Mare Nostrum "nei confronti del ceto creditorio". Nell'atto di omologa dell'accordo di ristrutturazione del debito è data evidenza del

fatto che il 66,6% dell'indebitamento complessivo di Mare Nostrum, è stato contratto dalla Società per la realizzazione di una grande opera, in particolare, il complesso dell'acquario di Roma.

A fronte dell'inadempimento delle obbligazioni assunte dal Concessionario con il contratto di concessione-convenzione e con l'Atto Integrativo e, in particolare, a causa del mancato rispetto da parte di Mare Nostrum Romae, dei termini di completamento dei lavori, in data 16 giugno 2016, EUR S.p.A. ha diffidato il concessionario a voler: i) completare entro il 31 luglio 2016 i lavori idonei a consentire l'apertura al pubblico dell'acquario "Sea Life"; ii) eseguire la bonifica ambientale; iii) pagare le somme dovute per la consegna di polizza fideiussoria in conformità alle prescrizioni contrattuali; iv) formulare eventuali deduzioni nel termine di 10 giorni.

Considerato che in data 27 giugno 2016, in riscontro alla predetta diffida, Mare Nostrum Romae non è stata in grado di garantire quanto richiesto, in data 28 luglio 2016, EUR S.p.A. ha replicato quanto già significato con la diffida di cui sopra e ha concesso, in considerazione dell'interesse generale di pervenire quanto prima alla più rapida apertura dell'acquario, un ulteriore termine di mera tolleranza per il completamento dei lavori necessari, con scadenza alla data del 30 settembre 2016.

In data 1 agosto 2016, il Concessionario ha comunicato di aver raggiunto l'accordo per l'apporto in un fondo di investimento alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato, del compendio immobiliare sviluppato nell'area del lago artificiale dell'EUR, asserendo che il perfezionamento dell'apporto è previsto entro e non oltre la fine del corrente anno.

In data 9 agosto 2016, Mare Nostrum Romae ha riscontrato l'ulteriore diffida di EUR S.p.A. e, oltre a deduzioni tecniche, ha chiesto la disponibilità ad un incontro per discutere i contenuti di un eventuale ulteriore atto integrativo della convenzione.

In data 5 ottobre 2016 Mare Nostrum Romae, ha inviato una comunicazione ad Eur S.p.A., asserendo l'avvenuto completamento dei lavori.

In data 12 ottobre 2016, Mare Nostrum Romae, ha precisato a Eur S.p.A. che la comunicazione del precedente 5 ottobre «non si tratta di una fine lavori ma di una relazione sui lavori di competenza di Mare Nostrum per consentire la prima apertura Merlin - Galleria Servizi».

In data 8 febbraio 2017, EUR S.p.A. ha depositato un ricorso ex artt. 696 e 696-bis c.p.c. per accertamento tecnico preventivo dinanzi al Tribunale Civile di Roma, finalizzato a verificare lo stato dei luoghi, la qualità e la condizione dei beni, degli impianti e delle attrezzature, presso il cantiere Mare Nostrum sito nell'area del Lago dell'EUR, nonché ad accertare le cause e i danni relativi all'oggetto della verifica ad accertare e determinare i crediti vantati da EUR S.p.A. derivanti dalla mancata o inesatta esecuzione delle obbligazioni previste, a carico di Mare Nostrum.

In data 3 aprile 2017, il giudice, vista l'istanza congiunta dei procuratori delle parti di differimento della data di udienza del 10 aprile 2017 ad altra data, possibilmente successiva al 15 giugno 2017, per verificare se nel frattempo possano essere superate almeno alcune delle questioni controverse oggetto del ricorso, ha posticipato l'udienza già fissata per il 10 aprile 2017 all'udienza del 26 giugno 2017, assegnando i nuovi termini per il deposito delle memorie, documenti e repliche.

A tal fine le Parti hanno aperto una trattativa finalizzata al superamento delle questioni controverse oggetto del ricorso, mediante la negoziazione di un II Atto Integrativo al contratto di concessione.

In data 26 giugno 2017, nelle more delle negoziazioni e delle relative attività istruttorie necessarie all'approvazione del testo del II Atto Integrativo da parte del Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A., il giudice, vista l'istanza congiunta dei procuratori, ha posticipato l'udienza alla data del 17 luglio 2017 e successivamente, all'udienza già fissata per il 17 luglio 2017, all'udienza dell'11 settembre 2017.

In data 3 agosto 2017, il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A. ha approvato il testo del II Atto Integrativo al Contratto di Concessione, sottoscritto fra le Parti in pari data.

Il testo dell'Accordo prevede, inter alia, entro il 31 gennaio 2018 il completamento dei lavori necessari a consentire l'apertura dell'Acquario entro il 31 maggio 2018 e l'apertura dello Spazio Expo entro il 30 giugno 2019.

In data 11 settembre 2017, all'udienza relativa al giudizio in corso, in ragione della rinuncia delle parti a fronte dell'avvenuta sottoscrizione del II Atto Integrativo, il giudice ha dichiarato l'estinzione del giudizio.

In data 2 novembre 2017, EUR S.p.A. ha chiesto aggiornamenti a Mare Nostrum Romae in merito all'andamento dei lavori. In data 1 dicembre 2017, in esecuzione del II Atto Integrativo, le Parti hanno compiuto le attività necessarie alla trascrizione dei diritti di Mare Nostrum Romae nei pubblici registri (considerate anche le esigenze rappresentate da Mare Nostrum Romae).

In data 17 gennaio 2018, Mare Nostrum Romae ha comunicato di aver sottoscritto contratto per l'esecuzione dei lavori di completamento dell'acquario e che "a seguito del perfezionamento di detto contratto, i lavori da tempo stanno procedendo a pieno ritmo e saranno ultimati nei tempi concordati". Alla data del 9 marzo 2018 e del 9 aprile 2018, la Commissione Tecnica interna della Società – incaricata di valutare lo stato di avanzamento dei lavori previsti dal II Atto Integrativo – ha ritenuto che, stante lo stato delle lavorazioni, è improbabile il rispetto del termine di apertura al pubblico dell'Acquario entro il 31 maggio 2018 secondo quanto previsto dal II Atto Integrativo.

In data 12 marzo 2018, la Società ha ricevuto una comunicazione dalla Mare Nostrum Romae S.r.l. ai sensi della quale quest'ultima dichiarava di aver presentato ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo. Non si ritiene che da tale procedura possano emergere passività a carico di EUR S.p.A..

Continuità finanziaria

Il ricorso agli strumenti previsti dalla procedura dell'Accordo di ristrutturazione conclusasi nel corso dell'esercizio 2015, hanno già a decorrere dal precedente esercizio, consentito di ripristinare l'equilibrio finanziario della Società e del Gruppo, attraverso la ristrutturazione del proprio debito ed il reperimento di nuove risorse finanziarie, assicurando la migliore soddisfazione del ceto creditorio mediante la prosecuzione dell'attività d'impresa.

Ad oggi il debito finanziario residuo di EUR s.p.A. nei confronti degli istituti di credito ammonta a circa 66 milioni di euro, matura interessi al tasso Euribor 6 mesi + 200bp e, sarà rimborsato dal attraverso una rata annuale pari ad € 2,0 mln circa e per mezzo di un rimborso bullet, entro il 2020, da effettuarsi ad intervenuta cessione degli asset rappresentati dall'Albergo e dalla partecipazione in Aquadrome S.r.l. (anche disgiuntamente).

L'operazione di cessione degli immobili ha comportato, rispetto al 2015, una significativa riduzione del risultato operativo a fronte della quale si è resa necessaria l'individuazione di una serie di interventi volti al contenimento dei costi operativi di gestione tali da permettere il raggiungimento di un equilibrio economico finanziario nell'orizzonte di piano. Al tempo stesso la sopra descritta manovra finanziaria ed il rimborso parziale delle esposizioni bancarie ha determinato un significativo contenimento del peso degli oneri finanziari.

A seguito dell'operazione di ristrutturazione del debito, l'indebitamento di EUR passa da 221 milioni di euro al 31 dicembre 2014 (incluso il fair value negativo del derivato stimato a tale data) a circa 98 milioni di euro al 31 dicembre 2017. L'indebitamento finanziario risultante a tale data, è ritenuto, come confermato dal Piano, sostenibile dalla Società sia in termini economici che finanziari ed ha le seguenti caratteristiche:

- € 66 milioni circa: costituisce il debito verso gli istituti di credito, con scadenza massima fissata nell'esercizio 2020 al ricorrere della cessione dell'Albergo, dell'iniziativa dell'EX Velodromo Olimpico o se necessario di eventuali ulteriori immobili già identificati nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione. L'accordo prevede il pagamento di una quota capitale complessiva annuale di 2 milioni di euro oltre interessi da liquidare semestralmente pari al tasso Euribor 6 mesi + 200 bp;
- € 32 milioni circa: costituisce il debito verso il MEF relativo all'Anticipazione di Liquidità accordata dal socio ai sensi della legge di stabilità 2013 e successive modifiche; tale finanziamento presenta un piano di ammortamento a rate costanti dal 2016 al 2029 e matura interessi pari al rendimento di mercato del BTP a 5 anni in corso di emissione (0,867%).

Con riferimento all'indebitamento nei confronti dei creditori estranei all'Accordo di Ristrutturazione, il Piano ha consentito il pagamento, di tutti i debiti liquidabili, entro i termini previsti dalla Legge Fallimentare ed ha permesso nel medio periodo il riequilibrio dei tempi medi di pagamento dei fornitori e degli altri creditori sociali.

Gli Amministratori, sulla base di quanto evidenziato anche considerando il presumibile perfezionamento dell'operazione di cessione dell'albergo ed il rimborso di ulteriori 50 milioni di euro dell'indebitamento finanziario, ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, in particolare di quella finanziaria, della Società nella redazione del presente bilancio.

Operazioni straordinarie

Fusione per incorporazione di Aquadrome S.r.l. in EUR S.p.A.

In data 17 ottobre 2017 il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A. e l'Amministratore Unico di Aquadrome S.r.l. hanno deliberato l'approvazione del progetto di fusione per incorporazione di Aquadrome S.r.l. (società incorporata) in EUR S.p.A (società incorporante). Tale decisione è stata dettata dalla necessità di razionalizzare la struttura del Gruppo visti anche gli obblighi derivanti dalle previsioni normative di cui al D.Lgs. 175 del 2016 (c.d. Legge Madia). Il progetto di fusione è stato depositato da entrambe le società presso il Registro delle Imprese di Roma in data 26 ottobre 2017 ai fini della decorrenza dei termini di cui all'articolo 2501 – ter del codice civile. Il progetto di fusione prevede che le operazioni della società incorporanda saranno convenzionalmente imputate al bilancio della società incorporante, anche ai fini fiscali, a decorrere dal 1° gennaio dell'anno in corso alla data di decorrenza degli effetti giuridici della fusione.

In tale contesto, si precisa che i tempi per il perfezionamento dell'iter della fusione sono influenzati dalla necessità di EUR S.p.A. di addivenire ad un accordo con gli istituti finanziari che detengono, in garanzia, il pegno sulle quote di partecipazione di EUR in Aquadrome.

Si ritiene che tale processo di fusione giungerà a conclusione entro l'esercizio 2018.

Cessione unitaria delle quote di partecipazione di EUR TEL S.r.l.

L'Assemblea di EUR TEL S.r.l. in data 5 luglio 2017, ad esito di valutazioni circa l'opportunità di mantenere la partecipazione societaria, tenuto conto dell'oggetto sociale di EUR TEL S.r.l. e delle valutazioni strategiche sul futuro delle società del Gruppo, condivise tra tutti i soci (EUR S.p.A. 65,63%; CITEC INTERNATIONAL S.p.A. in liquidazione 20,76% ed EURFACILITY S.r.l. 13,61%), ha deliberato di procedere con l'indizione di una procedura ad evidenza pubblica per la cessione unitaria delle quote di partecipazione della Società.

In data 29 agosto 2017, è stato, pertanto, pubblicato sul profilo del committente la documentazione per l'espletamento della procedura competitiva per l'individuazione della migliore offerta per la vendita dell'intero capitale sociale.

In data 29 agosto 2017, è stato, pertanto, pubblicato sul profilo del committente la documentazione per l'espletamento della procedura competitiva per l'individuazione della migliore offerta per la vendita dell'intero capitale sociale ad un prezzo non inferiore ad euro 2.716 migliaia.

Il termine per la ricezione delle offerte è stato fissato alla data del 16 ottobre 2017 e successivamente prorogato al 6 novembre 2017, ma a tali date non sono pervenute offerte.

In data 2 febbraio 2018 è stata pubblicata, sul profilo del committente, la documentazione per l'espletamento del secondo tentativo di individuazione della migliore offerta per la vendita dell'intero capitale sociale della società EUR TEL S.r.l. per un prezzo non inferiore ad euro 2.172.800 (-20% rispetto alla precedente procedura competitiva). Alla data del 26 marzo 2018 (termine per la ricezione delle offerte), non risultano pervenute offerte.

EUR S.p.A. avrà la facoltà di procedere, conformemente a quanto previsto dal bando della procedura di vendita, all'indizione di un terzo tentativo di individuazione della migliore offerta.

Principi generali di redazione del bilancio

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuità aziendale; la rilevazione e la presentazione delle voci è stata effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto, ove compatibile con le disposizioni del Codice Civile e dei principi contabili OIC.

L'applicazione del principio della prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e proventi da non riconoscere in quanto non realizzati. In particolare, gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.

L'applicazione del principio della competenza ha comportato che l'effetto delle operazioni sia stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni si riferiscono e non a quello in cui si sono realizzati i relativi incassi e pagamenti.

I criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto all'esercizio precedente ai fini della comparabilità dei bilanci della Società nel corso del tempo.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alla deroga ai criteri di valutazione, di cui all'art. 2423, comma 5, del Codice Civile, in quanto incompatibili con la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico. Non sono state altresì effettuate nell'esercizio rivalutazioni di attività ai sensi di leggi speciali in materia.

La redazione del bilancio richiede l'effettuazione di stime che hanno effetto sui valori delle attività e passività e sulla relativa informativa di bilancio. I risultati che si consuntiveranno potranno differire da tali stime. Le stime sono riviste periodicamente e gli effetti dei cambiamenti di stima, ove non derivanti da stime errate, sono rilevati nel conto economico dell'esercizio in cui si verificano i cambiamenti, se gli stessi hanno effetti solo su tale esercizio, e anche negli esercizi successivi se i cambiamenti influenzano sia l'esercizio corrente sia quelli successivi.

Si precisa che laddove le voci del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016 siano state riclassificate per una migliore esposizione, si è provveduto a riclassificare anche i medesimi dati riferibili all'esercizio precedente al fine di garantire la comparabilità ed omogeneità delle informazioni.

Si precisa, infine, che al 31 dicembre 2017 non esistono voci di bilancio espresse all'origine in valuta estera.

Criteri di valutazione

Nel seguito, si illustrano i principali criteri di valutazione utilizzati per la redazione del presente bilancio.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, previo consenso del Collegio Sindacale laddove previsto, al costo d'acquisto o di produzione e sono esposte al netto degli ammortamenti. Nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori. Il costo di produzione comprende tutti i costi direttamente imputabili e gli altri costi, per la quota ragionevolmente imputabile, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale l'immobilizzazione può essere utilizzata.

Gli oneri pluriennali, che includono i costi di impianto e di ampliamento ed i costi di sviluppo, sono iscritti quando è dimostrata la loro utilità futura, esiste una correlazione oggettiva con i relativi benefici futuri di cui godrà la Società ed è stimabile con ragionevole certezza la loro recuperabilità.

I beni immateriali, costituiti da diritti di brevetto e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, concessioni, licenze e marchi, sono iscritti nell'attivo patrimoniale solo se individualmente identificabili e il loro costo è stimabile con sufficiente attendibilità.

L'avviamento viene iscritto nell'attivo con il consenso del collegio sindacale, se acquisito a titolo oneroso, nei limiti del costo per esso sostenuto. L'ammortamento dell'avviamento è effettuato secondo la sua vita utile e comunque entro un periodo non superiore a dieci anni.

Le immobilizzazioni immateriali sono ammortizzate sistematicamente e la quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione. L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso. La sistematicità dell'ammortamento è funzionale alla correlazione dei benefici attesi.

Le immobilizzazioni immateriali sono ammortizzate, a quote costanti, come segue:

- i costi d'impianto e ampliamento ed i costi di sviluppo, sono ammortizzati in un periodo pari a cinque esercizi;
- i diritti di brevetto e marchi sono ammortizzati entro un periodo di 10 anni;
- le concessioni e le licenze sono ammortizzate in un periodo di cinque anni in relazione alla loro durata prevista o comunque con riferimento alla loro residua possibilità di utilizzazione;

Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, rettificato dei rispettivi ammortamenti accumulati e delle eventuali svalutazioni. Il costo di acquisto è il costo effettivamente sostenuto per l'acquisizione del bene ed include anche i costi accessori. Il costo di produzione comprende tutti i costi diretti e i costi generali di produzione, per la quota ragionevolmente imputabile all'immobilizzazione, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato.

I costi di manutenzione ordinaria, relativi alle manutenzioni e riparazioni ricorrenti effettuate per mantenere i cespiti in un buono stato di funzionamento per assicurarne la vita utile prevista, la capacità e la produttività originarie, sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

I costi di manutenzione straordinaria, che si sostanziano in ampliamenti, ammodernamenti, sostituzioni e altri miglioramenti riferibili al bene che producono un aumento significativo e misurabile di capacità, di produttività o di sicurezza dei cespiti ovvero ne prolungano la vita utile, sono capitalizzabili nei limiti del valore recuperabile del bene.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che si è ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, ridotte alla metà per gli acquisti effettuati nell'esercizio in quanto detta misura è ritenuta congrua in relazione al deperimento dei beni stessi, tenendo conto del periodo medio di utilizzo:

- impianti: 5%--7,5%--12%--15%--18%--20%--25%--30%
- stigli: 10%
- mobili: 12%
- macchine elettroniche: 20%
- rete idrica: 5%
- attrezzature: 12%--15%
- strumenti tecnici: 15%

I terreni e le aree edificabili non sono ammortizzati.

Per quanto concerne i fabbricati di interesse storico, come già evidenziato nei precedenti bilanci, gli stessi non vengono assoggettati ad ammortamento sistematico a motivo dell'intrinseco valore degli stessi che porta a ritenere il loro valore residuale inalterato nel tempo. I restanti beni immobili, non di interesse storico, sono ammortizzati sistematicamente, ad aliquote crescenti, sulla base della durata residua della Società, fissata, alla data di trasformazione, in 51 anni.

Nel bilancio in esame tali aliquote sono comprese tra l'1,81% e 2,04% a seconda dell'entrata in esercizio del cespite di riferimento.

Le spese di manutenzione straordinarie in quanto incrementative del valore di tutti i beni immobili, storici e non, sono capitalizzate ed ammortizzate sulla base della residua vita economico tecnica delle stesse.

Le spese di manutenzione ordinaria annuali sono addebitate integralmente al conto economico, mentre quelle di manutenzione ordinaria svolte periodicamente nel corso di più esercizi vengono accantonate in un apposito fondo per spese di manutenzioni cicliche iscritto nelle passività. Gli stanziamenti annuali hanno lo scopo di suddividere per competenza il costo di manutenzione che, ancorché effettuato dopo un certo numero di anni, si riferisce all'usura del bene che si verifica senza soluzione di continuità. Detti oneri non apportano migliorie o modifiche che possano incrementare il valore e/o la produttività dei beni sui quali vengono sostenuti.

Per quanto riguarda le immobilizzazioni realizzate in economia, costituite dal Roma Convention Center, le stesse sono iscritte al costo di fabbricazione inclusivo dei costi diretti effettivamente sostenuti (come appalto, materiale e mano d'opera diretta, spese di progettazione e costi per forniture esterne). Gli oneri finanziari sostenuti su finanziamenti accesi con l'obiettivo di finanziare specificatamente tali opere sono capitalizzati tra le immobilizzazioni materiali durante il periodo di costruzione ossia fino al momento in cui il cespite è pronto per l'uso.

Le riserve rilevate nei registri di cantiere con riferimento all'appalto del Roma Convention Center vengono iscritte quando è determinato l'importo delle stesse sia da un punto di vista tecnico che giuridico. Tali riserve vengono capitalizzate sul valore dell'opera cui si riferiscono ove ne ricorrano le condizioni ovvero vengono rilevate a conto economico laddove ritenute non recuperabili.

Le immobilizzazioni materiali destinate alla vendita sono riclassificate nell'attivo circolante solo se vendibili alle loro condizioni attuali, la vendita appare altamente probabile ed è previsto che si concluda nel breve termine; tali immobilizzazioni non sono ammortizzate e sono valutate al minore tra il valore netto contabile ed il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato. Le immobilizzazioni materiali obsolete e in generale quelle che non sono più utilizzate o utilizzabili nel ciclo produttivo in modo permanente non sono oggetto di ammortamento e sono valutate al minore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Le immobilizzazioni materiali vengono rivalutate, nei limiti del loro valore recuperabile, solo nei casi in cui la legge lo preveda o lo consenta. Negli esercizi precedenti non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali, volontarie o di legge e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso dell'immobilizzazione stessa.

Perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

In presenza, alla data del bilancio, di indicatori di perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali e materiali si procede alla stima del loro valore recuperabile.

Qualora il loro valore recuperabile, inteso come il maggiore tra il valore d'uso e il valore equo (fair value), al netto dei costi di vendita, è inferiore al corrispondente valore netto contabile si effettua la svalutazione delle immobilizzazioni.

Quando non è possibile stimare il valore recuperabile di una singola immobilizzazione tale analisi è effettuata con riferimento alla cosiddetta "unità generatrice di flussi di cassa" (nel seguito "UGC"), ossia il più piccolo gruppo identificabile di attività che include l'immobilizzazione oggetto di valutazione e genera flussi finanziari in entrata che sono ampiamente indipendenti dai flussi finanziari in entrata generati da altre attività o gruppi di attività.

Il valore d'uso è determinato sulla base del valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine dall'immobilizzazione lungo la sua vita utile, risultanti dai più recenti piani approvati dall'organo amministrativo relativamente agli esercizi 2017 - 2022.

I flussi finanziari futuri sono stimati facendo riferimento alle condizioni correnti delle immobilizzazioni e pertanto non includono i flussi in entrata o in uscita che si suppone debbano derivare da future ristrutturazioni per le quali la Società non si è ancora impegnata, o dal miglioramento o dall'ottimizzazione del rendimento dell'immobilizzazione.

Il tasso di sconto usato ai fini del calcolo del valore attuale riflette le valutazioni correnti del mercato del valore temporale del denaro nonché dei rischi specifici dell'immobilizzazione per i quali le stime dei flussi finanziari futuri non sono già state rettificare.

Il valore equo (fair value) è determinato prendendo a riferimento prioritariamente l'eventuale prezzo pattuito in un accordo vincolante di vendita stabilito in una libera transazione o il prezzo di mercato in un mercato attivo. Se non esiste un accordo vincolante di vendita né alcun mercato attivo, il valore equo è determinato in base alle migliori informazioni disponibili per riflettere l'ammontare che la Società potrebbe ottenere, alla data di riferimento del bilancio, dalla vendita dell'attività in una libera transazione tra parti consapevoli e disponibili. Nel determinare tale ammontare, si considera il risultato di recenti transazioni per attività simili effettuate all'interno dello stesso settore in cui opera la Società.

Ai fini della determinazione del valore recuperabile, dal valore equo sono sottratti i costi di vendita.

In presenza di una perdita durevole di valore (rilevata su una UGC), la stessa viene imputata in primo luogo, qualora esistente, a riduzione del valore dell'avviamento (allocato alla stessa UGC) e, successivamente, alle altre attività, in proporzione al loro valore netto contabile.

La svalutazione per perdite durevoli di valore è ripristinata qualora siano venuti meno i motivi che l'avevano giustificata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica non avesse mai avuto luogo, vale a dire tenendo conto degli ammortamenti che sarebbero stati effettuati in assenza di svalutazione. Non è possibile ripristinare la svalutazione rilevata sull'avviamento e sugli oneri pluriennali.

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni e i titoli di debito destinati a permanere durevolmente nel patrimonio dell'impresa per effetto della volontà della direzione aziendale e dell'effettiva capacità della Società di detenerle per un periodo prolungato di tempo vengono classificate nelle immobilizzazioni finanziarie. Diversamente, vengono iscritte nell'attivo circolante.

La classificazione dei crediti tra le immobilizzazioni finanziarie e l'attivo circolante è effettuata in base al criterio della destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria e pertanto, indipendentemente dalla scadenza, i crediti di origine finanziaria sono classificati tra le immobilizzazioni finanziarie mentre quelli di origine commerciale sono classificati nell'attivo circolante. Il criterio di valutazione dei crediti è esposto nel prosieguo.

Partecipazioni

Le partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie sono rappresentate da azioni o quote di società non quotate.

Le partecipazioni sono valutate con il metodo del costo.

Le partecipazioni sono inizialmente iscritte al costo di acquisto o di costituzione, comprensivo dei costi accessori. I costi accessori sono costituiti da costi direttamente imputabili all'operazione, quali, ad esempio, i costi di intermediazione bancaria e finanziaria, le commissioni, le spese e le imposte. Il valore di iscrizione delle partecipazioni si incrementa per effetto degli aumenti di capitale a pagamento o di rinuncia a crediti vantati dalla Società nei confronti delle partecipate. Gli aumenti di capitale a titolo gratuito non incrementano il valore delle partecipazioni.

Nel caso in cui le partecipazioni abbiano subito alla data di bilancio perdite di valore ritenute durevoli, il loro valore di iscrizione viene ridotto al minor valore recuperabile, che è determinato in base ai benefici futuri che si prevede affluiranno alla Società, fino all'azzeramento del valore di carico. Nei casi in cui la Società sia obbligata a farsi carico della copertura delle perdite conseguite dalle partecipate può rendersi necessario un accantonamento al passivo per poter far fronte, per la quota di competenza, alla copertura del deficit patrimoniale delle stesse.

Qualora negli esercizi successivi vengano meno i motivi della svalutazione effettuata, il valore della partecipazione viene ripristinato fino a concorrenza, al massimo, del costo originario.

Il criterio di valutazione dei crediti è esposto nel prosieguo.

Rimanenze

Le rimanenze di magazzino, costituite esclusivamente dalla struttura Alberghiera adiacente il Roma Convention Center in corso di realizzazione, sono inizialmente iscritte al costo di acquisto o di produzione e successivamente valutate al minore tra il costo ed il corrispondente valore di realizzazione desumibile dal mercato.

Per costo di acquisto si intende il prezzo effettivo di acquisto più gli oneri accessori. Il costo di acquisto dei materiali include, oltre al prezzo del materiale, anche i costi di trasporto, dogana, altri tributi e gli altri costi direttamente imputabili a quel materiale. I resi, gli sconti commerciali, gli abbuoni e premi sono portati in diminuzione dei costi.

Per costo di produzione si intendono tutti i costi diretti ed i costi indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al prodotto relativa al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato, considerati sulla base della capacità produttiva normale. Sono stati altresì aggiunti gli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione, interna o presso terzi, solo per quei beni che richiedono un periodo di produzione significativo e nel limite del valore di realizzazione del bene. Il costo di produzione non comprende i costi generali e amministrativi, i costi di distribuzione e i costi di ricerca e sviluppo.

Le riserve avanzate dall'appaltatore ed iscritte nell'apposto libro di cantiere, sono rilevate limitatamente agli importi la cui manifestazione e quantificazione siano ragionevolmente certi e laddove ritenuti non recuperabili dalla vendita dell'immobile, sono direttamente rilevate a conto economico con contropartita il fondo rischi ed oneri.

Ai fini della valutazione delle rimanenze di magazzino, il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato è rappresentato dal valore netto di realizzazione determinato anche sulla base di una perizia redatta da un esperto esterno indipendente. Le rimanenze sono pertanto oggetto di svalutazione nel caso in cui il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato è minore del relativo valore contabile.

Se vengono meno, in tutto o in parte, i presupposti della svalutazione per effetto dell'aumento del valore di realizzazione desumibile dal mercato, la rettifica di valore effettuata è annullata nei limiti del costo originariamente sostenuto.

Crediti

I crediti iscritti in bilancio rappresentano diritti ad esigere, ad una scadenza individuata o individuabile, ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide da clienti o da altri soggetti.

I crediti originati dalla vendita di beni e prestazioni di servizi sono rilevati secondo i requisiti indicati nel paragrafo di commento relativo ai ricavi. I crediti che si originano per ragioni differenti dallo scambio di

beni e servizi sono iscrिवibili in bilancio se sussiste "titolo" al credito, vale a dire se essi rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso la Società.

I crediti sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti, generalmente per i crediti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del credito sono di scarso rilievo. Inoltre, ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.Lgs. 139/2015, la Società ha usufruito della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione a tutti i crediti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016.

Tali crediti sono inizialmente iscritti al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi e sono successivamente valutati sempre al valore nominale più gli interessi calcolati al tasso di interesse nominale, dedotti gli incassi ricevuti per capitale e interessi e al netto delle svalutazioni stimate e delle perdite su crediti contabilizzate per adeguare il credito valore di presumibile realizzo. Sconti e abbuoni di natura finanziaria, che non hanno concorso alla determinazione del valore di presumibile realizzo in quanto non prevedibili al momento della rilevazione iniziale del credito, sono rilevati al momento dell'incasso come oneri di natura finanziaria.

Nel caso di applicazione del criterio del costo ammortizzato, il valore di iscrizione iniziale è rappresentato dal valore nominale del credito, salvo quando si renda necessaria l'attualizzazione come descritto nel seguito, al netto di tutti i premi, gli sconti, gli abbuoni ed include gli eventuali costi direttamente attribuibili alla transazione che ha generato il credito.

I costi di transazione, le eventuali commissioni e ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono inclusi nel calcolo del costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo, il cui tasso è calcolato al momento della rilevazione iniziale del credito e mantenuto nelle valutazioni successive, salvo i casi di interessi contrattuali variabili e parametrati ai tassi di mercato.

Alla chiusura di ogni esercizio, il valore dei crediti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri, sottratte anche le svalutazioni al valore di presumibile realizzo, scontati al tasso di interesse effettivo.

Sconti e abbuoni di natura finanziaria, che non hanno concorso al computo del costo ammortizzato in quanto non prevedibili al momento della rilevazione iniziale del credito, sono rilevati al momento dell'incasso come oneri di natura finanziaria.

I crediti commerciali con scadenza oltre i 12 mesi dal momento della rilevazione iniziale, senza corresponsione di interessi o con interessi contrattuali significativamente diversi dai tassi di interesse di mercato, si rilevano inizialmente al valore determinato attualizzando i flussi finanziari futuri al tasso di interesse di mercato. La differenza tra il valore di rilevazione iniziale del credito così determinato e il valore a termine deve essere rilevata a conto economico come provento finanziario lungo la durata del credito utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo.

In presenza di crediti finanziari, la differenza fra le disponibilità liquide erogate ed il valore attuale dei flussi finanziari futuri, determinato utilizzando il tasso di interesse di mercato, è rilevata tra gli oneri o proventi finanziari del conto economico al momento della rilevazione iniziale, salvo che la sostanza dell'operazione o del contratto non inducano ad attribuire a tale componente una diversa natura e quindi un diverso trattamento contabile.

Con riferimento al valore di presumibile realizzo, il valore contabile dei crediti è rettificato tramite un fondo svalutazione per tenere conto della probabilità che i crediti abbiano perso valore. A tal fine sono considerati indicatori, sia specifici sia in base all'esperienza e ogni altro elemento utile, che facciano ritenere probabile una perdita di valore dei crediti. La stima del fondo svalutazione crediti avviene tramite l'analisi dei singoli crediti determinando le perdite che si presume si dovranno subire sui crediti in essere alla data di bilancio.

Nel caso di applicazione del costo ammortizzato, l'importo della svalutazione è pari alla differenza tra il valore contabile e il valore dei flussi finanziari futuri stimati, ridotti degli importi che si prevede di non incassare, attualizzato al tasso di interesse effettivo originario del credito.

I crediti vengono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito sono estinti oppure quando la titolarità dei diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito è trasferita e con essa sono trasferiti sostanzialmente tutti i rischi inerenti il credito. Ai fini della valutazione del trasferimento dei rischi si tengono in considerazione tutte le clausole contrattuali. Quando il credito è cancellato dal bilancio in presenza delle condizioni sopra esposte, la differenza fra il corrispettivo e il valore contabile del credito al momento della cessione è rilevata a conto economico come perdita su crediti, salvo che il contratto di cessione non consenta di individuare altre componenti economiche di diversa natura, anche finanziaria.

Disponibilità liquide

Rappresentano i saldi attivi dei depositi bancari, postali e gli assegni, nonché il denaro e i valori in cassa alla chiusura dell'esercizio. I depositi bancari e postali e gli assegni sono valutati al presumibile valore di realizzo, il denaro e i valori bollati in cassa al valore nominale.

Non esistono disponibilità in valuta estera.

Ratei e risconti

I ratei attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di proventi e di costi di competenza dell'esercizio che avranno manifestazione finanziaria in esercizi successivi.

I risconti attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di costi e di proventi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio o in precedenti esercizi ma che sono di competenza di uno o più esercizi successivi.

Sono pertanto iscritti in tali voci soltanto quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo fisico o economico.

Alla fine di ciascun esercizio sono verificate le condizioni che ne hanno determinato la rilevazione iniziale e, se necessario, sono apportate le necessarie rettifiche di valore. In particolare, oltre al trascorrere del tempo, per i ratei attivi è considerato il valore presumibile di realizzazione mentre per i risconti attivi è considerata la sussistenza del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti.

Patrimonio netto

Le operazioni tra la Società e soci (operanti in qualità di soci) possono far sorgere dei crediti o dei debiti verso soci. La Società iscrive un credito verso soci quando i soci assumono un'obbligazione nei confronti della Società mentre iscrive un debito quando assume un'obbligazione nei confronti dei soci.

I versamenti effettuati dai soci che non prevedono un obbligo di restituzione sono iscritti in pertinente voce di patrimonio netto mentre i finanziamenti ricevuti dai soci che prevedono un obbligo di restituzione sono iscritti tra i debiti.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi e oneri rappresentano passività di natura determinata, certe o probabili, con data di sopravvenienza o ammontare indeterminati. In particolare, i fondi per rischi rappresentano passività di natura determinata ed esistenza probabile, i cui valori sono stimati, mentre i fondi per oneri rappresentano passività di natura determinata ed esistenza certa, stimate nell'importo o nella data di

sopravvenienza, connesse a obbligazioni già assunte alla data di bilancio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi.

Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti prioritariamente nelle voci di conto economico delle pertinenti classi, prevalendo il criterio della classificazione per natura dei costi. L'entità degli accantonamenti ai fondi è misurata facendo riferimento alla miglior stima dei costi, ivi incluse le spese legali, ad ogni data di bilancio e non è oggetto di attualizzazione. Qualora nella misurazione degli accantonamenti si pervenga alla determinazione di un campo di variabilità di valori, l'accantonamento rappresenta la miglior stima fattibile tra i limiti massimi e minimi del campo di variabilità dei valori.

Il successivo utilizzo dei fondi è effettuato in modo diretto e solo per quelle spese e passività per le quali i fondi erano stati originariamente costituiti. Le eventuali differenze negative o le eccedenze rispetto agli oneri effettivamente sostenuti sono rilevate a conto economico in coerenza con l'accantonamento originario.

Con particolare riferimento al fondo manutenzioni programmate si rinvia a quanto descritto nella voce "Immobilizzazioni materiali".

Trattamento di fine rapporto

Il trattamento di fine rapporto (TFR) rappresenta la prestazione cui il lavoratore subordinato ha diritto in ogni caso di cessazione del rapporto di lavoro, ai sensi dell'art. 2120 del Codice Civile e tenuto conto delle modifiche normative apportate dalla Legge 296/2006. Esso corrisponde al totale delle indennità maturate, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo, al netto degli acconti erogati e delle anticipazioni parziali erogate in forza di contratti collettivi o individuali o di accordi aziendali per le quali non ne è richiesto il rimborso.

La passività per TFR è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi in cui alla data di bilancio fosse cessato il rapporto di lavoro. Gli ammontari di TFR relativi a rapporti di lavoro cessati alla data di bilancio e il cui pagamento viene effettuato nell'esercizio successivo sono classificati tra i debiti.

Contributi in conto capitale

Per contributi in conto capitale si intendono le somme erogate e/o riconosciute dallo Stato e da altri enti pubblici alla società per l'acquisizione o la realizzazione di beni strumentali.

I contributi in questione sono iscritti al valore nominale in bilancio quando è certo il titolo al loro incasso e sono rilevati inizialmente tra le passività dello stato patrimoniale nella voce "risconti passivi". Successivamente sono accreditati a conto economico nella voce altri ricavi e proventi gradatamente sulla base della vita utile dei cespiti ai quali si riferiscono.

Contributi in conto esercizio

Per contributi in conto esercizio si intendono le somme erogate dallo Stato o da altri enti pubblici alla società a titolo di integrazione dei ricavi della gestione o di riduzione dei relativi costi ed oneri. Tali contributi sono iscritti al valore nominale quando è ragionevolmente certo il titolo al loro incasso.

Debiti

I debiti sono passività di natura determinata ed esistenza certa che rappresentano obbligazioni a pagare ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide a finanziatori, fornitori e altri soggetti.

I debiti originati da acquisti di beni sono rilevati quando il processo produttivo dei beni è completato e si è verificato il passaggio sostanziale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici. I debiti relativi a servizi sono rilevati quando i servizi sono ricevuti, vale a dire quando la prestazione è stata effettuata. I debiti di finanziamento e quelli sorti per ragioni diverse dall'acquisizione di beni e servizi sono rilevati quando sorge l'obbligazione della Società al pagamento verso la controparte. I debiti per gli acconti da clienti sono iscritti quando sorge il diritto all'incasso dell'acconto.

I debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti, generalmente per i debiti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del debito sono di scarso rilievo.

Inoltre, ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.Lgs. 139/2015, la Società ha usufruito della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione a tutti i debiti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016.

Tali debiti sono inizialmente iscritti al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi e sono successivamente valutati sempre al valore nominale più gli interessi passivi calcolati al tasso di interesse nominale, dedotti i pagamenti per capitale e interessi.

In presenza di estinzione anticipata, la differenza fra il valore contabile residuo del debito e l'esborso relativo all'estinzione è rilevata nel conto economico fra i proventi/oneri finanziari.

Sconti e abbuoni di natura finanziaria, che non hanno concorso alla determinazione del valore iniziale di iscrizione in quanto non prevedibili al momento della rilevazione iniziale del debito, sono rilevati al momento del pagamento come proventi di natura finanziaria.

Nel caso di applicazione del criterio del costo ammortizzato, il valore di iscrizione iniziale è rappresentato dal valore nominale del debito, salvo quando si renda necessaria l'attualizzazione come descritto nel seguito, al netto dei costi di transazione e di tutti i premi, gli sconti, gli abbuoni direttamente derivanti dalla transazione che ha generato il debito. I costi di transazione, le commissioni attive e passive iniziali, le spese e gli aggi e disaggi di emissione e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono inclusi nel calcolo del costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo, il cui tasso è calcolato al momento della rilevazione iniziale del debito e mantenuto nelle valutazioni successive, salvo i casi di interessi contrattuali variabili e parametrati ai tassi di mercato.

Alla chiusura di ogni esercizio, il valore dei debiti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo.

In presenza di estinzione anticipata, la differenza fra il valore contabile residuo del debito e l'esborso relativo all'estinzione è rilevata nel conto economico fra i proventi/oneri finanziari.

Sconti e abbuoni di natura finanziaria, che non hanno concorso al computo del costo ammortizzato in quanto non prevedibili al momento della rilevazione iniziale del debito, sono rilevati al momento del pagamento come proventi di natura finanziaria.

I debiti commerciali con scadenza oltre i 12 mesi dal momento della rilevazione iniziale, senza corresponsione di interessi o con interessi contrattuali significativamente diversi dai tassi di interesse di mercato, ed i relativi costi, sono rilevati inizialmente al valore determinato attualizzando i flussi finanziari futuri al tasso di interesse di mercato. La differenza tra il valore di rilevazione iniziale del debito così

determinato e il valore a termine è rilevata a conto economico come onere finanziario lungo la durata del debito utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo. In presenza di debiti finanziari, la differenza fra le disponibilità liquide ricevute ed il valore attuale dei flussi finanziari futuri, determinato utilizzando il tasso di interesse di mercato, è rilevata tra i proventi o gli oneri finanziari del conto economico al momento della rilevazione iniziale, salvo che la sostanza dell'operazione o del contratto non inducano ad attribuire a tale componente una diversa natura e quindi un diverso trattamento contabile.

I debiti sono eliminati in tutto o in parte dal bilancio quando l'obbligazione contrattuale e/o legale risulta estinta per adempimento o altra causa, o trasferita.

Ricavi e costi

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi, nel rispetto dei principi di competenza e di prudenza. I ricavi per operazioni di vendita di beni o prestazioni di servizi sono rilevati quando il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e lo scambio è già avvenuto, ovvero si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici. I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati quando il servizio è reso, ovvero la prestazione è stata effettuata.

Imposte sul reddito

Le imposte correnti sono calcolate sulla base di una realistica previsione del reddito imponibile dell'esercizio, determinato secondo quanto previsto dalla legislazione fiscale, e applicando le aliquote d'imposta in vigore alla data di bilancio. Il relativo debito tributario è rilevato nello stato patrimoniale al valore nominale, al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e dei crediti d'imposta compensabili e non richiesti a rimborso; nel caso in cui gli acconti versati, le ritenute ed i crediti eccedano le imposte dovute viene rilevato il relativo credito tributario.

Le imposte sul reddito differite e anticipate sono calcolate sull'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee esistenti tra i valori delle attività e delle passività determinati con i criteri di valutazione civilistici ed il loro valore riconosciuto ai fini fiscali, destinate ad annullarsi negli esercizi successivi.

Le imposte differite relative a differenze temporanee imponibili correlate a partecipazioni in società controllate e a operazioni che hanno determinato la formazione di riserve in sospensione d'imposta non sono rilevate solo qualora siano soddisfatte le specifiche condizioni previste dal principio di riferimento. Le imposte differite relative ad operazioni che hanno interessato direttamente il patrimonio netto non sono rilevate inizialmente a conto economico ma contabilizzate tra i fondi per rischi e oneri tramite riduzione della corrispondente posta di patrimonio netto.

Le imposte sul reddito differite e anticipate sono rilevate nell'esercizio in cui emergono le differenze temporanee e sono calcolate applicando le aliquote fiscali in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno, qualora tali aliquote siano già definite alla data di riferimento del bilancio diversamente sono calcolate in base alle aliquote in vigore alla data di riferimento del bilancio.

Le imposte anticipate sulle differenze temporanee deducibili e sul beneficio connesso al riporto a nuovo di perdite fiscali sono rilevate e mantenute in bilancio solo se sussiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero, attraverso la previsione di redditi imponibili o la disponibilità di sufficienti differenze temporanee imponibili negli esercizi in cui le imposte anticipate si riverseranno.

Un'attività per imposte anticipate non contabilizzata o ridotta in esercizi precedenti, in quanto non sussistevano i requisiti per il suo riconoscimento o mantenimento in bilancio, è iscritta o ripristinata nell'esercizio in cui sono soddisfatti tali requisiti.

Nello stato patrimoniale le imposte differite e anticipate sono compensate quando ne ricorrono i presupposti (possibilità e intenzione di compensare), il saldo della compensazione è iscritto nelle specifiche voci dell'attivo circolante, se attivo, e dei fondi per rischi e oneri, se passivo.

In nota integrativa è presentato un prospetto delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi addebitati o accreditati a conto economico o a patrimonio netto e le voci escluse dal calcolo nonché l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzate in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e l'ammontare delle imposte non ancora contabilizzato.

Fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che evidenziano condizioni già esistenti alla data di riferimento del bilancio e che richiedono modifiche ai valori delle attività e passività, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, sono rilevati in bilancio, in conformità al postulato della competenza, per riflettere l'effetto che tali eventi comportano sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico alla data di chiusura dell'esercizio.

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che indicano situazioni sorte dopo la data di bilancio, che non richiedono variazione dei valori di bilancio, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, in quanto di competenza dell'esercizio successivo, non sono rilevati nei prospetti del bilancio ma sono illustrati in nota integrativa, se ritenuti rilevanti per una più completa comprensione della situazione societaria.

Il termine entro cui il fatto si deve verificare perché se ne tenga conto è la data di redazione del progetto di bilancio da parte degli Amministratori, salvo i casi in cui tra tale data e quella prevista per l'approvazione del bilancio da parte dell'Assemblea si verificano eventi tali da avere un effetto rilevante sul bilancio.

Dati sull'occupazione

Nella tabella che segue si riporta l'organico aziendale di EUR S.p.A., ripartito per categoria, rispetto ai precedenti esercizi:

Organico	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
Dirigenti	9	9	5	5
Quadri	15	14	15	20
Impiegati	93	92	86	79
Operai	3	3	3	3
Totale	120	118	109	107

Si rammenta che a valle dell'accordo per l'esodo incentivato del personale dipendente, sottoscritto tra la Società ed i Sindacati in data 15 dicembre 2015 (in base al quale, si era convenuto di mantenere aperta la "finestra" per l'esodo incentivato con sottoscrizione dei relativi accordi entro il 30 giugno 2016) la società aveva sottoscritto una serie di accordi di esodo incentivato tra cui 4 accordi con risorse in uscita al 31 dicembre 2016.

Le ulteriori azioni intraprese da EUR nella gestione del personale nell'esercizio 2017 sono le seguenti:

- assunzione, con contratto a tempo determinato di 6 mesi, di due figure nell'ambito della Direzione Corporate e Legal Affairs e per il Servizio Prevenzione Corruzione e Trasparenza a decorrere dal mese di maggio 2017; tali contratti sono stati successivamente trasformati in contratti a tempo indeterminato;

- rinnovo per ulteriori 12 mesi, con decorrenza agosto 2017, del contratto di assunzione a tempo determinato di una figura nell'ambito della Direzione Amministrazione, Finanza, Controllo e Personale;
- assunzione, nel mese di dicembre 2017, con contratto a tempo determinato di una figura professionale per la Struttura Acquisti, Gare e Contratti;
- nel mese di dicembre 2017, la società ha provveduto a riconoscere alcune promozioni e percorsi di carriera.
- a valle della struttura organizzativa pubblicata nella intranet aziendale lo scorso 23 dicembre 2016, la società ha provveduto, nel corso del 2017, all'aggiornamento, tutt'ora in corso, delle Procedure Aziendali e del Modello di Organizzazione Gestione e Controllo 231/01 che verranno emanati nei primi mesi del 2018;
- a decorrere dal 1 gennaio 2017, la Capogruppo ha distaccato presso la controllata Roma Convention Group, 10 risorse, di cui 3 distaccate al 100% e le altre 7 distaccate al 50% dedicate alla fase di avvio tecnico-gestionale del Roma Convention Center "La Nuvola"

Per ciò che attiene le Relazioni Industriali si evidenzia che a marzo 2017, la Capogruppo, facendo seguito a quanto già comunicato alle OO.SS. nel gennaio 2016, nel confermare la formale disdetta dell'Accordo Integrativo Aziendale per il personale non dirigente, alla data del 31 dicembre 2015, ha prorogato unilateralmente in favore dei dipendenti gli istituti economici dell'accordo in questione a tutto il 30 settembre 2017 e successivamente al 31 dicembre 2017.

Il contratto nazionale di lavoro applicato dalla società - rinnovato il 7 Luglio 2009 - è quello di Federculture (aziende dei servizi pubblici, della cultura, del turismo, dello sport e del tempo libero) integrato con l'accordo aziendale sottoscritto il 15 aprile 2008.

A maggio 2016 è stato sottoscritto dalla Delegazione Trattante di Federculture e i rappresentanti delle OO.SS. di categoria, il verbale di accordo per il rinnovo del CCNL Federculture.

A seguito di tale intesa, il precedente contratto è stato aggiornato sia per quanto riguarda la parte normativa che per quella economica. Il nuovo accordo prevede una decorrenza dal 1 gennaio 2016 al 31 dicembre 2018.

Il contratto nazionale di lavoro applicato al personale dirigente è quello di Confservizi integrato con l'accordo aziendale sottoscritto il 15 giugno 2000. Il CCNL è stato rinnovato in data 18 dicembre 2015 ed i relativi effetti decorrono dal 1 gennaio 2016 fino al 31 dicembre 2018.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Di seguito si evidenziano la composizione ed i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni immateriali della società alla data del 31 dicembre 2017:

	Costi di impianto ed ampliament.	Diritti brevetto ind. e util. opere ingegno	Concessioni licenze e marchi	Altre imm.ni Imm.li	Totale
Consistenza al 31.12.2016	320	67	1	24	412
- Costo	400	789	3	40	1.232
- F.do ammortamento	(80)	(722)	(2)	(16)	(820)
- F.do svalutazioni	-	-	-	-	-
Incr. per investimenti	-	7	2	-	9
Decrem. per ammortam.	(80)	(25)	(1)	(8)	(114)
Decrementi per disinvestimenti	-	-	-	-	-
- Costo	400	796	5	40	1.241
- F.do ammortamento	(160)	(747)	(3)	(24)	(934)
- F.do svalutazioni	-	-	-	-	-
Consistenza al 31.12.2017	240	49	2	16	307

Gli incrementi rilevati nella voce "Diritti di brevetto e di utilizzazione di opere dell'ingegno", pari a complessivi euro 7 migliaia, sono costituiti da costi sostenuti da EUR S.p.A. per l'acquisto di software antivirus.

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 materiali della società alla data del 31 dicembre 2017:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altri beni	Immobilizz. in corso e acconti	Totale
Consistenza al 31.12.16	436.737	1.031	109	247.221	685.098
- Valore capitale	481.102	11.623	3.896	302.439	799.060
- F.do amm. ec.-tecnico	(44.365)	(10.592)	(3.787)	0	(58.744)
- F.do svalutazioni	0	0	0	(55.218)	(55.218)
Incrementi per invest.	1.567	39	3	1.632	3.241
Decrementi per ammortamenti	(3.853)	(260)	(45)	0	(4.158)
- Valore capitale	482.669	11.662	3.899	304.071	802.301
- F.do amm. ec.-tecnico	(48.218)	(10.852)	(3.832)	0	(62.902)
- F.do svalutazioni	0	0	0	(55.218)	(55.218)
Consistenza al 31.12.17	434.451	810	67	248.853	684.181

L'incremento delle immobilizzazioni materiali, pari a 3.241 migliaia di euro, è dettagliato di seguito:

- terreni e fabbricati:
euro 1.026 migliaia per le spese sostenute per la manutenzione straordinaria dei parchi e giardini, con particolare riferimento agli oneri per il Luneur Park;
euro 435 migliaia per spese di manutenzione straordinaria destinate alla ristrutturazione dei locali siti presso il palazzo dell'Arte Antica destinati al contratto con Istat;
euro 69 migliaia per la manutenzione straordinaria dell'ITG Alberti,
euro 8 migliaia per interventi di manutenzione straordinaria del Circolo Tennis EUR;
euro 29 migliaia altri interventi minori.
- impianti e macchinari:
euro 39 migliaia per il completamento della rete wifi del Roma Convention Center;
- immobilizzazioni in corso e acconti:
euro 1.422 migliaia per i costi di completamento e collaudo del Roma Convention Center;
euro 210 migliaia per oneri di realizzazione dei Parcheggi al servizio del Roma Convention Center.

Si precisa altresì che il saldo al 31 dicembre 2017 delle immobilizzazioni in corso e acconti, pari ad euro 248.853 migliaia, include oneri finanziari capitalizzati per complessivi 19.046 migliaia di euro, di cui euro 659 migliaia nell'esercizio 2017.

Analisi del valore recuperabile del Roma Convention Center

In riferimento al Roma Convention Center in corso di realizzazione si deve premettere che l'opera, in ragione delle proprie caratteristiche progettuali può ritenersi composta da:

- una porzione c.d. "monumentale", in ragione del proprio pregio architettonico e dell'unicità del progetto, rappresentata dalla parte fuori terra dell'edificio;
- una porzione c.d. "ordinaria", in ragione del suo minor impatto e pregio artistico e della sua vocazione più squisitamente commerciale, rappresentata dalla parte interrata.

Si rammenta che già nei precedenti esercizi, gli Amministratori, anche sulla base di un'analisi effettuata da un esperto esterno indipendente, hanno ritenuto di dover procedere alle seguenti valutazioni:

- il Centro Congressuale, ovvero la componente "ordinaria" dell'opera, può essere considerato alla stregua di una comune immobilizzazione destinata a essere impiegata nell'economia dell'impresa allo scopo di produrre reddito. Rispetto a tale componente di valore dell'opera pertanto troverà applicazione la prassi contabile di cui all'OIC 16 secondo la quale detta componente non potrà essere iscritta in bilancio ad un valore superiore a quello recuperabile tramite l'uso, ovvero a quello di realizzo sul mercato;
- la componente "monumentale" dell'opera deve essere, invece, valutata tenendo conto delle peculiarità connesse alla sua realizzazione ed ai suoi elementi architettonici che qualificano la natura di "opera di pregio" di tale porzione.

Tenuto conto di quanto sopra, è apparso ragionevole ritenere che la verifica di recuperabilità del costo riferito alla porzione "monumentale" dovesse essere effettuata considerando la sua qualità di "opera di pregio", il cui valore di costo può essere considerato anche espressivo del proprio "valore-prezzo", destinato a non diminuire nel tempo se correttamente mantenuto e astrattamente recuperabile mediante il teorico realizzo del compendio immobiliare nella sua totalità (porzione afferente il Centro Congressuale più la porzione Monumentale).

Il trattamento contabile della porzione Monumentale dell'Opera è stato nella sostanza equiparato a quello delle opere di interesse storico artistico che non sono oggetto di ammortamento né di svalutazione, fatto salvo che si riscontrino, sul mercato, una durevole diminuzione del loro valore di scambio.

Nel caso di specie, pur riconoscendo che non esiste un valore di mercato immediatamente attribuibile alla porzione monumentale dell'opera atteso che la stessa presenta caratteristiche di pregio particolare e non ha una immediata realizzabilità sul mercato immobiliare, si è ritenuto di approssimare il valore teorico di scambio della porzione monumentale con l'ammontare dei costi sostenuti per la realizzazione della stessa (costo di sostituzione), nel presupposto che i lavori effettuati siano stati svolti in modo efficiente e il rapporto con l'appaltatore sia gestito a condizioni di mercato.

In questa logica, si è ritenuto ragionevole affermare che il valore contabile netto della porzione Monumentale dell'Opera coincida con il suo valore recuperabile al verificarsi dei presupposti richiamati.

La stima del valore della parte "ordinaria" del Roma Convention Center, convenzionalmente ricondotto ad un'unica Unità Generatrice di Cassa (UGC) di Eur, utile per la verifica di recuperabilità del valore contabile espresso al netto dei contributi incassati è stata, invece, effettuata applicando un impairment test coerente con quanto previsto dall'OIC 9 (Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali) che aveva, già nei precedenti esercizi, comportato una integrale svalutazione del valore della parte "ordinaria" costituita dai costi capitalizzati al 31 dicembre 2014. Nel presente bilancio la società ha pertanto provveduto alla verifica dell'esistenza dei presupposti per la capitalizzazione degli ulteriori oneri di realizzazione sostenuti nel corso dell'esercizio e, sulla base dei risultati emersi, gli Amministratori hanno confermato l'entità delle svalutazioni effettuate nei precedenti esercizi.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Immobilizzazioni finanziarie	63.487	63.498	(11)

Dette immobilizzazioni, pari ad euro 63.487 migliaia, sono costituite da partecipazioni per euro 56.235 migliaia e da crediti per euro 7.252 migliaia.

Partecipazioni

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Imprese controllate	56.217	56.217	-
Imprese collegate	-	-	-
Altre	18	18	-
Totale	56.235	56.235	-

Nel dettaglio:

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
<u>Imprese controllate</u>			
Partecipazione Eur Tel S.r.l.	7.033	7.033	-
Fondo svalut. partecipazione Eur Tel	(5.771)	(5.771)	-
Partecipazione Roma Convention Grc	1.332	1.332	-
Partecipazione Aquadrome S.r.l.	53.623	53.623	-
<u>Imprese collegate</u>			
Marco Polo S.r.l. in liquidazione	1.760	1.760	-
F.do svalutazione partecipazioni	(1.760)	(1.760)	-
<u>Altre imprese</u>			
Consorzio Roma Wireless	15	15	-
Banca di Credito Cooperativo	3	3	-
Totale	56.235	56.235	-

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

Come già precedentemente indicato, le partecipazioni sono valutate al costo ridotto in caso di eventuali perdite durevoli di valore.

Le partecipazioni, alla data del 31 dicembre 2017, sono costituite come segue:

- quanto ad euro 1.262 migliaia, dalla quota di partecipazione del 65,63% nella società EUR TEL S.r.l., costituita il 12 gennaio 2010 con lo scopo di gestire sistemi e servizi di IT (Information Technology) ed ICT (Information Communication Technology).
Tale partecipazione risulta iscritta al costo storico di euro 7.033 migliaia e svalutata per euro 5.771 migliaia. Tale svalutazione, rilevata nell'esercizio 2012, è stata effettuata al fine di adeguare il valore di carico al pro-quota di patrimonio netto di competenza di EUR S.p.A. alla medesima data a seguito delle perdite consuntivate dalla controllata nel triennio 2010-2012 e considerate durevoli
- quanto ad euro 53.623 migliaia, dalla quota di partecipazione del 100% nella società Aquadrome S.r.l. costituita con l'obiettivo di gestire l'iniziativa immobiliare dell'ex Velodromo Olimpico in Roma;
- quanto ad euro 1.332 migliaia, dalla partecipazione (100%) nella società ROMA CONVENTION GROUP S.p.A., costituita il 9 marzo 2010 e avente lo scopo di gestire il sistema congressuale del quartiere Eur.

Come nel precedente esercizio, la partecipazione nella collegata Marco Polo risulta interamente svalutata. Le ulteriori perdite pregresse consuntivate nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2017 non coperte dai soci, non hanno comportato la rilevazione di un fondo oneri partecipazioni avendo preliminarmente accertato, anche sulla base di un parere legale esterno, l'assenza di obblighi a carico di EUR stessa di procedere ad una ricapitalizzazione o, comunque, di versare somme ulteriori a favore della collegata.

Il bilancio della collegata al 31 dicembre 2017 riporta un utile di euro 280 mila ed un patrimonio netto negativo di euro -13.829 migliaia.

Le altre partecipazioni risultano dettagliate come segue:

- quanto ad euro 15 migliaia, dalla quota di partecipazione detenuta dalla controllante nel Consorzio Roma Wireless;
- quanto ad euro 3 mila, dalla quota di partecipazione acquisita da EUR S.p.A. nella Banca di Credito Cooperativa come previsto dal contratto di mutuo stipulato nel corso dell'esercizio 2014. Il contratto di mutuo è stato successivamente ristrutturato nell'ambito dell'operazione di ristrutturazione del debito descritta in precedenza.

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute in società controllate e collegate alla data del 31/12/2017:

Denominazione	Sede Sociale	Capitale Sociale	Patrimonio Netto	Utile/ (Perdita)	%	Valore di carico
<u>Imprese controllate</u>						
Eur Tel S.r.l.	Roma	1.924	2.152	51	65,63%	1.262
Roma Convention Group S.p.A.	Roma	1.296	1.473	421	100,00%	1.332
Aquadrome S.r.l.	Roma	500	40.206	(241)	100,00%	53.623
<u>Imprese collegate</u>						
Marco Polo S.r.l. in liquidazione	Roma	10	(13.829)	280	33,00%	-

In merito alle perdite pregresse evidenziate nel bilancio della società partecipata Roma Convention Group S.p.A. non si è proceduto ad una svalutazione dei corrispondenti valori di carico in quanto, sulla base del prudente apprezzamento degli amministratori, si è ritenuto trattarsi di perdite - recuperabili - generate per Roma Convention Group da fattori contingenti dell'esercizio 2012. Tali perdite pregresse non rappresentano, pertanto, una perdita durevole di valore della partecipazione stessa, così come confermato dagli utili conseguiti negli esercizi dal 2013 al 2017.

Per quanto riguarda il valore di carico della partecipazione nella Aquadrome S.r.l. si evidenzia che anche sulla base di un parere redatto da un terzo esterno indipendente, tale valore è considerato congruo e pertanto le perdite consuntivate dalla controllata non sono ritenute durevoli.

Si precisa che l'eventuale valutazione delle partecipazioni con il sistema del "patrimonio netto" avrebbe comportato:

1. relativamente alla partecipazione in Roma Convention Group S.p.A.:
 - la riduzione del valore di carico a fronte dell'eliminazione dell'avviamento intercompany determinatosi nel 2010 in sede di conferimento di ramo d'azienda, al netto del relativo fondo ammortamento per un totale complessivo di euro 31 mila (al lordo dell'effetto fiscale);
 - l'incremento di valore per effetto dei risultati netti riportati negli esercizi dal 2010 al 2017 pari a complessivi euro 178 mila.
 - l'incremento del valore di carico per l'eccesso di costo pagato a Fiera Roma per l'acquisto del 50% ed allocato ad avviamento al netto del relativo ammortamento per complessivi euro 128 migliaia.
2. relativamente alla partecipazione in EUR TEL S.r.l.:
 - la riduzione del valore di carico a fronte dell'eliminazione dei maggiori valori attribuiti ai cespiti conferiti da EUR S.p.A. nel 2010 in sede di aumento di capitale al netto del relativo fondo ammortamento, per un totale complessivo di euro 2.799 mila (al lordo dell'effetto fiscale teorico);
 - l'aumento del valore di carico per effetto della svalutazione dei cespiti effettuata dalla controllata nell'esercizio 2012 ma già inclusa nello storno della plusvalenza intercompany di cui al punto precedente per euro 2.785 mila;
 - l'aumento del valore di carico per effetto dei risultati netti del periodo 2013-2017 per complessivi euro 150 mila.
3. relativamente alla partecipazione in Aquadrome S.r.l.:
 - la riduzione del valore di carico a fronte dell'eliminazione della riserva costituita con la parte della plusvalenza non realizzata verso terzi, pari ad euro 11.416 migliaia (al lordo dell'effetto fiscale), riferibile all'operazione di conferimento dell'Area ex Velodromo da parte di EUR S.p.A. (effettuata nell'esercizio 2006);
 - l'ulteriore riduzione di valore per effetto delle perdite evidenziate in bilancio fino al 31 dicembre 2017, pari a complessivi euro 4.251 migliaia.

Pertanto se la società avesse valutato le partecipazioni in società controllate con il metodo del patrimonio netto, come suggerito dai principi contabili di riferimento, il patrimonio netto della società al 31 dicembre 2017 e l'utile dell'esercizio 2017 sarebbero stati, rispettivamente, pari ad euro 633.188 migliaia ed euro

2.844 migliaia (al lordo dell'effetto fiscale teorico del 24% ai fini IRES e del 4,82% ai fini IRAP, ove rilevante).

Come già evidenziato in premessa, è stato predisposto il bilancio consolidato ai sensi del D.Lgs. 127/91. Per ulteriori informazioni sulle partecipate, si rinvia a quanto descritto nella Relazione sulla Gestione.

Crediti

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Crediti	7.252	7.262	(10)

I crediti immobilizzati risultano pari ad euro 7.252 migliaia dettagliati come segue:

- euro 6.384 migliaia dai crediti finanziari infruttiferi verso la controllata Aquadrome S.r.l. così dettagliati:
 - per euro 4.835 migliaia relativi al finanziamento infruttifero concesso da EUR S.p.A., di cui euro 100 migliaia erogati nel mese di ottobre 2017;
 - per euro 1.549 migliaia relativi all'accollo, in esecuzione dell'Accordo di ristrutturazione, da parte di EUR del debito residuo, in linea capitale ed interessi, nei confronti di MPSCS;
- euro 773 migliaia dal credito INA pari alle somme versate per la polizza TFR stipulata con detta società in favore dei dipendenti;
- euro 95 migliaia dal credito per depositi cauzionali.

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Rimanenze	83.291	83.194	97
F.do svalutazione prodotti in corso di lav. e semilav.	(32.791)	(32.694)	(97)
Totale	50.500	50.500	-

Le rimanenze al 31 dicembre 2017 pari ad euro 50.500 migliaia sono costituite come segue:

- per euro 25.714 migliaia, dal valore relativo alla porzione dell'area edificabile su cui sorge la struttura alberghiera destinata alla cessione. Il terreno è iscritto al costo. Ai fini dello scorporo del valore dell'area albergo dall'area relativa al Roma Convention Center è stata utilizzata un'apposita perizia;
- per euro 57.577 migliaia, da tutti i costi sostenuti per la realizzazione della suddetta struttura alberghiera fino alla data di chiusura dell'esercizio; detto importo include oneri finanziari capitalizzati fino al 31 dicembre 2014, per complessivi euro 4.394 migliaia. Già a partire dall'esercizio 2015 la Capogruppo ha, come previsto dai principi contabili di riferimento, interrotto la capitalizzazione degli oneri finanziari a seguito della consegna della dichiarazione di fine lavori avvenuta formalmente in data 24 marzo 2015.

Come già descritto nei precedenti bilanci, EUR S.p.A. ha proceduto ad una valutazione del valore di presumibile realizzo della struttura alberghiera, allo stato attuale (in ipotesi di vendita Shell & Core). Sulla base di una perizia redatta da un esperto esterno indipendente, avvalorata dalle offerte pervenute a seguito della sollecitazione del mercato, la società ha provveduto ad allineare

il valore di carico dell'Albergo al minore tra il costo ed il corrispondente valore di realizzazione desumibile dal mercato. Tale valore è confermato dall'atto di vendita sottoscritto nel mese di gennaio 2018 che si perfezionerà al verificarsi di alcune condizioni sospensive. Per maggiori dettagli si rinvia allo specifico paragrafo.

L'incremento rilevato rispetto al precedente esercizio si riferisce a costi sostenuti per il collaudo in corso. Tali oneri già stimati nei precedenti esercizi ed accantonati in un apposito fondo oneri futuri in quanto ritenuti non recuperabili, risultano interamente svalutati.

II. Crediti

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Crediti	58.113	77.938	(19.825)

Il saldo dei crediti è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti (netti)	18.261	2.156	2.324	22.741
Verso imprese controllate	5.802	-	-	5.802
Verso imprese collegate	-	-	-	-
Crediti tributari	3.744	-	-	3.744
Crediti per imposte anticipate	2.798	21.581	-	24.379
Crediti verso altri	1.447	-	-	1.447
Totale	32.052	23.737	2.324	58.113

I crediti al 31 dicembre 2017 sono dettagliati come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Crediti documentati da fatture	33.668	35.619	(1.951)
Crediti per fatture/nc da emettere	1.545	989	556
Fondo svalutazione crediti	(12.472)	(12.080)	(392)
Crediti verso imprese controllate	5.802	4.541	1.261
Crediti verso imprese collegate	1.274	1.274	0
Fondo svalutazione crediti vs collegate	(1.274)	(1.274)	0
Crediti tributari	3.744	5.827	(2.083)
Crediti per imposte anticipate	24.379	21.807	2.572
Verso altri	1.447	21.235	(19.788)
Totale	58.113	77.938	(19.825)

I crediti verso clienti, tutti nazionali, attengono all'attività istituzionale della società.

I crediti per fatture emesse e da emettere si riferiscono principalmente alle locazioni di immobili e per euro 4.344 migliaia (di cui 930 mila oltre i 12 mesi ed euro 2.324 migliaia oltre i 5 anni) si riferiscono al credito maturato per la cessione del circolo sportivo Ymca avvenuta nel corso dell'esercizio 2012. Tale credito matura interessi pari all'euribor a 6m oltre uno spread dell'1%.

Il credito oltre i 12 mesi è costituito, inoltre, per euro 1.227 migliaia dal credito rateizzato, ai sensi del secondo accordo di modifica, del cliente Luneur Park tale credito matura interessi al tasso annuo del 2%. Per maggiori dettagli sull'operazione si rinvia allo specifico paragrafo.

Il fondo svalutazione crediti, ritenuto congruo, è determinato sulla base di un'attenta e specifica valutazione delle posizioni creditorie della società e presenta un incremento netto rispetto al precedente esercizio di euro 455 migliaia. La movimentazione del fondo svalutazione crediti è riportata nella tabella seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2016	Utilizzi	Acc.ti	Saldo al 31/12/2017
Fondo svalutazione crediti	12.080	(63)	455	12.472

Gli utilizzi del fondo sono riconducibili a posizioni creditorie per le quali è stata definitivamente accertata l'impossibilità di recupero per varie ragioni (conclamata insolvenza del creditore, azioni di recupero con esito negativo, anti-economicità delle azioni di recupero ecc.) e che pertanto sono state chiuse tramite utilizzo del fondo stanziato nei precedenti esercizi.

I crediti verso le società controllate sono così costituiti:

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Crediti verso ROMA CONVENTION GROUP S.p.A.	2.731	1.067	1.664
Crediti verso EUR TEL S.r.l.	170	586	(416)
Crediti verso AQUADROME S.r.l.	2.901	2.888	13
Totale	5.802	4.541	1.261

Il credito verso la ROMA CONVENTION GROUP S.p.A. si riferisce a fatture emesse e da emettere a fronte:

- del riaddebito del personale distaccato e del riversamento dei compensi degli organi sociali
- del canone di affitto per il Palazzo dei Congressi gestito dalla controllata per le sue attività congressuali e fieristiche nonché sede degli uffici di quest'ultima;
- del canone da corrispondere per ciascuna giornata di evento realizzata presso il Roma Convention Center;
- al riaddebito dei costi sostenuti per la gestione del Roma Convention Center (utenze, manutenzioni, vigilanza etc.) relativamente alle sole giornate di evento/occupazione.

Il credito verso EUR TEL S.r.l. si riferisce al riaddebito di costi di gestione, ad affitti attivi nonché al riversamento dei compensi degli amministratori di nomina EUR.

Il credito verso la AQUADROME S.r.l. si riferisce al riaddebito, effettuato in esercizi precedenti, di costi per la demolizione dell'ex Velodromo Olimpico (euro 2.640 migliaia) e per la differenza al riaddebito di costi correnti dell'esercizio oltre che al riversamento dei compensi degli amministratori.

Il credito verso imprese collegate pari ad euro 1.274 migliaia è esposto in bilancio al netto del relativo fondo svalutazione crediti pari ad euro 1.274 migliaia. Tale credito si riferisce esclusivamente ai crediti vantati dal Gruppo nei confronti della collegata Marco Polo S.r.l. in liquidazione, e risulta interamente svalutato con riferimento alla quota di competenza della Capogruppo per le ragioni descritte nel paragrafo "Immobilizzazioni Finanziarie" a cui si rinvia.

I crediti tributari sono composti come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Crediti vs l'Erario per riten. subite	50	53	(3)
Erario c/Iva	757	2.697	(1.940)
Erario c/Irap	2.892	3.033	(141)
Erario c/Iva chiesta a rimborso	41	41	-
Altri crediti tributari	4	3	1
Totale	3.744	5.827	(2.083)

Il credito verso erario per IRAP pari ad euro 2.892 mila, si riferisce agli acconti pagati, al netto dell'imposta maturata da parte EUR S.p.A.. In particolare il credito IRAP include per euro 2.553 migliaia l'iscrizione di una sopravvenienza attiva rilevata nel precedente esercizio a seguito della risposta dell'Agenzia delle Entrate all'interpello presentato dalla società in merito alla rilevanza fiscale della plusvalenza realizzata sulla cessione degli immobili ad INAIL.

I crediti per imposte anticipate ammontano a complessivi euro 24.379 migliaia di cui euro 2.798 migliaia entro l'esercizio successivo; per dettagli sulla composizione si rinvia allo specifico paragrafo relativo alle imposte.

I crediti verso altri sono così suddivisi:

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Crediti vs altri	-	20.825	(20.825)
Inail per acconti	45	-	45
Anticipi a fornitori	103	151	(48)
Invim 1983 interessi	1.037	587	450
IMU	193	193	-
Altri entro 12 mesi	69	66	3
F.do svalutazione crediti diversi	-	(587)	587
Totale	1.447	21.235	(19.788)

La voce Crediti verso altri includeva, nel precedente esercizio euro 20.825 migliaia relativi al credito vantato nei confronti di INAIL per il trasferimento a quest'ultima della proprietà di alcuni immobili, operazione già ampiamente descritta in precedenza. In base all'atto di compravendita degli immobili tale credito avrebbe dovuto essere incassato entro sessanta giorni dall'approvazione da parte delle Strutture competenti di INAIL del certificato di regolare esecuzione. Nel corso delle verifiche effettuate INAIL ha rilevato delle irregolarità da sanare sugli immobili acquisiti con il sostenimento di costi, stimati dalla parte acquirente, in circa euro 300 mila. Pertanto, come previsto dal contratto di compravendita, INAIL, in data 11 agosto 2017 ha pagato l'ultima tranche del prezzo di acquisto degli immobili per euro 20.525 migliaia decurtando l'importo di euro 300 mila necessari per sanare le irregolarità riscontrate sugli immobili. Dal punto di vista contabile, si rammenta che nel corso dell'esercizio 2015 EUR aveva stanziato un fondo per oneri futuri stimato per far fronte ai costi che avrebbe dovuto presumibilmente sostenere per sanare le irregolarità eventualmente riscontrate da INAIL sui palazzi ceduti. Nel presente bilancio d'esercizio, EUR ha quindi provveduto al rilascio del fondo oneri esuberante per circa 1,7 milioni di euro (rilevati nella voce "altri ricavi") ed all'utilizzo del medesimo fondo per 300 mila euro portati a diretta riduzione del credito vantato verso INAIL.

I crediti per Invim 1983, ammontavano, nel precedente esercizio ad euro 587 migliaia, relativi al credito per l'Invim 1983 versata dalla Società che, a seguito del contenzioso attivamente coltivato, è stata dichiarata non dovuta, con conseguente diritto al rimborso di sorte ed interessi. La sorte è stata interamente rimborsata mentre l'importo del credito esistente al 31.12.2016 era relativo agli interessi maturati. Nel precedente bilancio, tali interessi erano stati interamente svalutati, in quanto dagli incontri preliminari avuti con l'Agenzia delle Entrate erano emersi dubbi in merito alla relativa recuperabilità.

Successivamente, nel mese di ottobre 2017, la Commissione Tributaria Regionale di Roma ha accolto i ricorsi della società per l'ottemperanza delle 23 decisioni della Commissione Tributaria Centrale relative alla spettanza degli interessi per Invim 1983 riconoscendo ad EUR spa interessi per un ammontare di euro 1.037 migliaia. Pertanto la società nel presente bilancio ha provveduto a rilasciare il fondo svalutazione crediti iscritto nei precedenti esercizi per euro 587 mila ed a rilevare il residuo importo del credito riconosciuto dalla Commissione e mai contabilizzato di euro 450 mila (rilevato per natura a rettifica degli oneri diversi di gestione).

IV. Disponibilità liquide

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Le disponibilità sono così suddivise:

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Depositi bancari e postali	71.192	58.316	12.876
Assegni	-	-	-
Denaro e valori in cassa	3	3	0
Totale	71.195	58.319	12.876

Il significativo incremento rilevato nella voce disponibilità liquide è riconducibile principalmente all'incasso dell'ultima tranche del prezzo di compravendita degli immobili ceduti nel 2015 come sopra descritto.

D) Ratei e risconti

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Ratei e risconti attivi	123	335	(212)

Non sussistono, al 31 dicembre 2017, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni. Essi si riferiscono principalmente a costi sostenuti per servizi non di competenza dell'esercizio di riferimento.

Passività

A) Patrimonio netto

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Patrimonio netto	648.444	645.810	2.634

L'incremento del patrimonio netto rispetto al precedente esercizio è attribuibile esclusivamente all'utile registrato nell'esercizio in chiusura.

La variazione intervenuta nelle singole voci del patrimonio netto per gli esercizi 2015, 2016 e 2017 è allegata alla presente nota integrativa (vedi allegato n. 1).

Il capitale sociale è così composto:

Azioni	Numero	Valore nominale
Ordinarie	6.452.480	100 euro

Risulta detenuto per il 90% dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e per il 10% da Roma Capitale.

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	Utilizzi ultimi 3 eserc. per copertura Perdite	Utilizzi ultimi 3 eserc. per altre ragioni
Capitale	645.248	B			
Riserva legale	329	B		(5.251)	
Altre riserve	-			(56.231)	
Utili a nuovo	233			(6.015)	
Utile (perdita) di periodo	2.634	B; C	2.634		
Quota non distribuibile (**)			(2.634)		
Residua quota distribuibile					

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

(**) Quota destinata alla copertura dei costi di impianto e di ampliamento, e degli altri oneri pluriennali non ancora ammortizzati e di tutte le riserve residue fino a copertura della perdita d'esercizio ed all'accantonamento ex legge della riserva legale - residuo utile non distribuibile in quanto realizzato con imposte anticipate/differite

B) Fondi per rischi e oneri

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Fondi per rischi e oneri	28.613	33.220	(4.607)

Si evidenzia di seguito il dettaglio dei fondi ed una breve analisi delle movimentazioni rilevate nel corso dell'esercizio:

Descrizione	Saldo al 31/12/2016	Utilizzi	Riclassifiche	Acc.ti	Rilasci	Saldo al 31/12/2017
Fondo per imposte, anche differite	7.625	(2.541)		-	-	5.084
F.do manutenz.programmate	3.684	(621)		816	-	3.879
Fondo oneri futuri	2.843	(300)	(427)	-	(1.700)	416
F.do oneri futuri per il Velodromo	3.004	-		-	-	3.004
F.do rischi contenzioso	14.824	(511)		-	(210)	14.103
F.do rischi contenz.dipend.	1.240	-	330	557	-	2.127
Totale	33.220	(3.973)	(97)	1.373	(1.910)	28.613

L'utilizzo del Fondo per imposte anche differite è relativo al reversal delle imposte differite passive IRES rilevate sulla rateizzazione della plusvalenza realizzata dalla cessione degli immobili avvenuta nel 2015.

Il Fondo manutenzioni programmate accoglie i costi di manutenzione ordinaria aventi carattere ricorrente e sostenuti con cadenza ciclica sui beni di proprietà, per maggiori dettagli si rinvia al riguardo alla specifica voce di conto economico (Costi per servizi).

Il Fondo altri oneri futuri, pari ad euro 416 migliaia, è costituito dagli oneri stanziati nel precedente esercizio dalla società per il completamento della struttura Alberghiera (così come approvati nel Budget 2017 e confermati sulla base dei dati ad oggi disponibili) e propedeutici alla successiva vendita dell'edificio (es. collaudo, allacci etc). Gli utilizzi ed i rilasci pari rispettivamente ad euro 300 mila e 1,7 milioni di euro sono relativi al fondo oneri stimato nei precedenti esercizi a fronte dei costi che EUR avrebbe dovuto presumibilmente sostenere per sanare le irregolarità che fossero emerse sugli immobili ceduti ad INAIL, per maggiori dettagli si rinvia a quanto già descritto con riferimento alla voce "altri crediti".

Le riclassifiche rilevate nell'esercizio 2017 sono riconducibili:

- per euro 97 mila alla riclassifica a fondo svalutazione rimanenze dell'importo corrispondente agli oneri di realizzazione della struttura alberghiera sostenuti nel 2017 ma ritenuti non recuperabili;
- per euro 330 mila alla riclassifica del costo stimato per il contenzioso del personale della DL relativa all'albergo, a suo tempo stanziato nel fondo oneri futuri.

Il Fondo oneri futuri per Velodromo, pari ad euro 3.004 migliaia, è stato stanziato dalla società nei precedenti esercizi a fronte degli oneri complessivi correlati all'operazione di conferimento del compendio "Ex Velodromo" alla società Aquadrome S.r.l. e conseguenti all'Accordo di programma sottoscritto con Roma Capitale il 25 giugno 2007. In base a tale Accordo di Programma la Capogruppo si è impegnata a cedere gratuitamente a Roma Capitale alcune aree di proprietà nonché ad erogare un contributo per la realizzazione della Casa del Ciclismo. Detti impegni sono strumentali alla realizzazione del programma di interventi per il recupero e la trasformazione del Velodromo che verrà realizzato attraverso la Aquadrome S.r.l..

Il fondo rischi per contenziosi (terzi e personale) sono stati stanziati in parte nei precedenti esercizi, a copertura di passività potenziali relative sia a questioni attinenti la gestione dell'ex Ente sia a fronte dei rischi inerenti le vertenze in corso con il personale e con terzi.

Si rammenta che il fondo contenziosi include inoltre la passività ritenuta probabile e stanziata nel precedente esercizio con riferimento al contenzioso in essere con l'appaltatore del Roma Convention Center. L'entità del rischio ritenuto probabile è stata definita sulla base sia delle stime prodotte dalle strutture tecniche interne sia sulla base del parere tecnico/legale di due esperti esterni incaricati dalla società. A tale riguardo si evidenzia che la stima operata è ritenuta dagli amministratori congrua a far fronte all'eventuale soccombenza.

I fondi sopra descritti risultano adeguati per far fronte alle passività probabili riferibili alla società.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
TFR	860	959	(99)

La variazione del debito per trattamento di fine rapporto è schematizzata come segue:

Saldo al 31.12.2016	959
Incremento per accantonamento dell'esercizio	24
Utilizzi/anticipi corrisposti nell'esercizio	(123)
Saldo al 31.12.2017	860

Il TFR accantonato rappresenta l'effettivo debito della Società al 31 dicembre 2017 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Per effetto delle norme che disciplinano l'accantonamento al fondo TFR a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 252/2005 e successive modificazioni, una parte dell'accantonamento viene versata direttamente all'Inps e pertanto il debito residuo è allocato nella voce D del passivo di bilancio. La quota di accantonamento destinata ai fondi di previdenza è iscritta in parte tra i debiti verso gli istituti di previdenza e, in parte, tra i debiti verso altri allocati nella voce D del passivo patrimoniale.

D) Debiti

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Debiti	116.744	123.245	(6.501)

I debiti risultano costituiti come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Debiti verso soci per finanziamenti	32.068	34.593	(2.525)
di cui entro 12 mesi	2.654	2.641	13
di cui oltre 12 mesi	29.414	31.952	(2.538)
Debiti verso banche	66.089	68.090	(2.001)
di cui entro 12 mesi	2.008	2.009	(1)
di cui oltre 12 mesi	64.081	66.081	(2.000)
Acconti	131	121	10
Debiti verso fornitori	11.408	11.149	259
Debiti verso imprese controllate	1.005	1.617	(612)
Debiti verso imprese collegate	-	563	(563)
Debiti tributari	1.405	1.894	(489)
Debiti verso istituti di previdenza	730	601	129
Altri debiti	3.908	4.617	(709)
di cui entro 12 mesi	3.636	4.290	(654)
di cui oltre 12 mesi	272	327	(55)
Totale	116.744	123.245	(6.501)

Non esistono debiti espressi all'origine in valuta estera al 31 dicembre 2017.

I debiti sono così suddivisi in base alla scadenza:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	2.654	13.024	16.390	32.068
Debiti verso banche	2.008	64.081	-	66.089
Acconti	131	-	-	131
Debiti verso fornitori	11.408	-	-	11.408
Debiti verso imprese controllate	1.005	-	-	1.005
Debiti vs imprese collegate	-	-	-	-
Debiti tributari	1.405	-	-	1.405
Debiti verso istituti di previdenza	730	-	-	730
Altri debiti	3.636	272	-	3.908
Totali	22.977	77.377	16.390	116.744

I "Debiti verso soci per finanziamenti" si riferiscono al debito, inclusivo degli interessi maturati al 31 dicembre 2017, verso l'azionista di maggioranza MEF contratto a seguito dell'erogazione dell'Anticipazione di Liquidità di cui all'art. 1, comma 332 e 333 della Legge 27 dicembre 2013 n. 147 per un importo complessivo originario, in linea capitale, di euro 36.963 migliaia.

Il contratto di anticipazione prevede il rimborso in 14 rate annue a decorrere dal 31 luglio 2016 ed un tasso di interesse fisso pari a 0,867%.

La seconda rata di rimborso pari a 2.516 migliaia oltre interessi è stata corrisposta in data 31 luglio 2017.

Le garanzie concesse ai sensi del contratto di anticipazione sono le seguenti:

- mandato irrevocabile di pagamento a favore del MEF pari all'importo della rata complessiva annuale di rimborso (circa euro 2.815 migliaia) conferito alla Banca Intesa Sanpaolo SpA, valido e vincolante fino alla data di estinzione integrale dell'anticipazione;
- canalizzazione sul conto corrente dedicato all'operazione del pagamento dei canoni di locazione derivanti da alcuni contratti attivi presenti e futuri, per un importo pari a circa euro 2.815 migliaia (corrispondente ad una rata annuale).

I debiti verso banche al 31 dicembre 2017 esprimono l'effettivo debito residuo per capitale verso gli istituti di credito così come risultante dopo i rimborsi effettuati in conformità all'Accordo di Ristrutturazione.

Tale debito ha una scadenza massima fissata nell'esercizio 2020 al ricorrere della cessione dell'Albergo, dell'iniziativa dell'EX Velodromo Olimpico o se necessario di eventuali ulteriori immobili già identificati nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione. L'accordo prevede il pagamento di una quota capitale complessiva annuale di 2 milioni di euro oltre interessi da liquidare semestralmente pari al tasso Euribor 6 mesi + 200 bp.

Il debito verso banche è assistito dalle seguenti garanzie:

Garanzie in favore del Pool (MPS, BNL, UNICREDIT, INTESA)

- ipoteca di I° grado sui seguenti immobili della Società per un valore totale garantito di circa 104 milioni di euro pari al 200% del finanziamento residuo:
 - Palazzo dell'Urbanistica
 - Ristorante Luneur
 - Palazzo dello Sport
 - Palazzo degli Uffici
 - Palazzo dell'Arte Antica
 - Piscina delle Rose
 - Roma Convention Center (in corso di realizzazione)
 - Albergo annesso al Roma Convention Center

- Terreno M4 tra viale C. Colombo e via W. Shakespeare (area di sedime del Roma Convention Center e dell'Albergo)
- pegno sui conti correnti originariamente a servizio del finanziamento in pool per il saldo di ciascuno di tali conti correnti di volta in volta esistente, alla data del 22 dicembre 2015 sono stati confermati pegni sui seguenti conti correnti:
 - quanto al Conto Ricavi euro 117.638.913,10;
 - quanto al Conto IVA euro 0;
 - quanto al Conto Indennizzi euro 542,60;
 - quanto al Conto Rimborsi euro 542,50;
 - quanto al Conto Contributi euro 2.022,40.
- Privilegio Speciale sui beni mobili del Roma Convention Center per un valore di € 285 milioni ;
- Appendici di vincolo sulle polizze assicurative;
- Cessione in garanzia di canoni di locazione di soggetti pubblici e privati per complessivi € 6 mln;
- Cessione in garanzia dei crediti futuri del Roma Convention Center;
- Pegno del 100% delle quote di Aquadrome S.r.l..

Garanzie in favore delle originarie esposizioni chirografarie

In tale categoria sono inclusi il Pool per la porzione rifinanziata del debito originato dalla chiusura dei derivati, altri istituti chirografari inclusa MPSCS per il debito residuo del finanziamento acceso in capo alla controllata Aquadrome sopra citato ed Unicredit Factoring:

- ipoteca di secondo grado congiuntamente e pro indiviso, sui medesimi immobili interessati dall'ipoteca di primo grado di cui al punto precedente, per un valore complessivo di euro 37 milioni pari al 200% del debito residuo;

Con particolare riferimento al debito verso Unicredit Factoring, il medesimo risulta garantito, inoltre, da cessione di crediti pro-solvendo per un importo complessivo di circa 2,3 milioni di euro.

I "Debiti verso fornitori" rappresentano l'esposizione per i corrispettivi dovuti alla data del 31 dicembre 2017 in relazione ai servizi fruiti ed ai beni acquistati alla data medesima.

I "Debiti verso imprese controllate" pari ad euro 1.005 migliaia sono composti come segue:

- debiti verso Roma Convention Group S.p.A. per euro 362 migliaia costituiti principalmente dal riaddebito da parte della controllata dei costi di manutenzione del Palazzo dei Congressi (così come previsto contrattualmente) e da crediti commerciali per eventi realizzati per conto della controllante sia presso il Palazzo dei Congressi che presso il Roma Convention Center "La Nuvola"; si evidenzia che nel corso dell'esercizio la Capogruppo ha provveduto al versamento dei decimi richiamati dalla controllata Roma Convention Group per un importo di euro 486 mila;
- debiti verso EUR TEL S.r.l. pari ad euro 643 migliaia, dettagliati come segue:
 - servizi prestati in precedenti esercizi per la gestione del sistema di video sorveglianza (TSP) e dei servizi di connettività relativi all'WI-FI Spot (entrambi i servizi disdetti nell'esercizio 2015);
 - servizi forniti per connettività, affitto fibra ottica e servizi di Telehouse/Data Center;
 - noleggi di apparecchiature per ufficio ed altri oneri minori;

I "Debiti verso imprese collegate" pari, nel precedente esercizio ad euro 563 migliaia, sono stati interamente corrisposti alla collegata Marco Polo S.r.l. in liquidazione nel corso dell'esercizio, tali debiti traevano origine da servizi di facility management prestati in esercizi precedenti.

I "Debiti tributari" pari a complessivi euro 1.405 migliaia al 31 dicembre 2017, presentano un decremento di euro 489 migliaia rispetto al precedente esercizio e risultano dettagliati come segue:

- euro 1.067 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. (invariata rispetto al 31/12/2016)
- euro 92 mila per la stima del debito per IRES relativa all'esercizio in esame al netto degli acconti versati (euro 442 mila al 31/12/2016);
- euro 246 mila per ritenute operate su compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi;

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

- euro 1.642 migliaia (euro 2.191 migliaia al 31/12/2016) relativi a competenze dovute a dipendenti per ferie e per retribuzioni differite;
- euro 317 migliaia (euro 423 migliaia al 31/12/2016) relativi a canoni fatturati anticipatamente sugli immobili ceduti ad INAIL e di competenza dell'acquirente;
- euro 242 migliaia per somme trattenute sui SAL relativi al Roma Convention Center in ragione di inadempimenti formali di sub-appaltatori (invariate rispetto al precedente esercizio)
- euro 84 migliaia per debiti verso organi sociali;
- euro 1.215 migliaia per ritenute a garanzia su SAL del Roma Convention Center che saranno svincolate al collaudo atteso per il 2018 (invariate rispetto al precedente esercizio) ;
- euro 243 migliaia (euro 301 migliaia al 31/12/2016) per depositi cauzionali e caparre aventi scadenza oltre i 12 mesi.

E) Ratei e risconti

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Ratei e risconti passivi	133.247	132.866	381

Rappresentano le partite di collegamento tra gli esercizi, conteggiate con il criterio della competenza temporale.

Al 31/12/2017 non esistono risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione dei risconti passivi è dettagliata come segue:

- euro 130.236 migliaia relativi al risconto del cofinanziamento pubblico ricevuto nei precedenti esercizi a fronte degli investimenti realizzati per il Centro Congressi;
- euro 3.011 migliaia relativi ad affitti attivi o ricavi di competenza dell'esercizio 2018.

Conto economico

A) Valore della produzione

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Valore della produzione	26.317	26.880	(563)

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Ricavi vendite e prestazioni	19.898	19.956	(58)
Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	97	418	(321)
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	1.053	2.656	(1.603)
Altri ricavi e proventi	5.269	3.850	1.419
Totale	26.317	26.880	(563)

Il valore della produzione è dettagliato come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Affitti	17.556	17.648	(92)
Proventi erogazione acqua	344	215	129
Locazioni temporanee	382	385	(3)
Diritti concessione Palasport	-	606	(606)
Facilities e manutenzioni varie c/terzi	1.064	620	444
Ricavi TLH	343	335	8
Pubblicità	80	80	-
Rimborsi e risarcimenti danni	1.409	793	616
Riaddebito personale	487	167	320
Altri ricavi	139	72	67
Variazione rimanenze albergo in corso	97	418	(321)
Incrementi Nuovo C.C. per lavori interni	394	1.964	(1.570)
Incrementi Nuovo C.C. per oneri finanziari	659	692	(33)
Rilascio fondi per esuberi	2.497	2.802	(305)
Sopravvenienze attive ricavi vendite e prestazioni	344	95	249
Sopravvenienze passive ricavi vendite e prestazioni	(215)	(29)	(186)
Sopravvenienze attive altri ricavi	777	115	662
Sopravvenienze passive altri ricavi	(40)	(98)	58
Totale	26.317	26.880	(563)

Le voci affitti e locazioni temporanee si presentano sostanzialmente in linea rispetto al precedente esercizio; si precisa che i ricavi da "Locazioni temporanee" includono i ricavi relativi alla locazione degli spazi per eventi a carattere temporaneo e non ricorrente.

Si segnala che pur in presenza di una significativa riduzione del fatturato derivante dal rilascio degli spazi da parte di Poste Vita (riduzione di circa 1 milione di euro rispetto al 31/12/2016) la società è riuscita a contenere la flessione dei ricavi da locazione allo 0,5%. Tale risultato è stato conseguito grazie alla locazione dei locali a Cisalfa (palazzo dell'arte Antica) ed all'incremento come previsto da contratto dei ricavi da locazione del Palazzo della Civiltà Italiana locato a Fendi.

Il Diritto di concessione del Palasport, è stato rilevato fino alla data del 15 settembre 2016 (data scadenza della concessione originaria). Nel mese di ottobre è stata aggiudicata la nuova concessione che decorrerà

dall'esercizio 2018. Per maggiori dettagli si rinvia a quanto indicato in relazione sulla gestione, nello specifico paragrafo "Palazzo dello Sport".

La voce "Facilities e manutenzioni varie c/terzi" include i ricavi connessi con il riaddebito di servizi effettuati in favore dei clienti e della controllata Roma Convention Group con particolare riferimento alla gestione del Roma Convention Center (es. pulizia, vigilanza e manutenzioni) e presenta un incremento di euro 444 migliaia rispetto al precedente esercizio.

Con riferimento ai rapporti con Roma Convention Group, società del gruppo destinata alla gestione unitaria del sistema congressuale dell'EUR, si evidenzia che l'esercizio in chiusura ha costituito, in attesa del collaudo e della consegna definitiva dell'opera, un esercizio transitorio nel quale la controllata ha temporaneamente e per la sola durata degli eventi gestito l'attività congressuale. In tale contesto EUR ha provveduto a ribaltare a Roma Convention Group i costi sostenuti con riferimento al Roma Convention Center per conto della controllata e limitatamente alle giornate di evento/occupazione.

Inoltre, i rimborsi, includono anche i riaddebiti dei servizi effettuati da EUR all'interno dei palazzi ceduti ad INAIL; con particolare riferimento alle utenze, le medesime sono state volturate a decorrere dal mese di luglio 2017 e pertanto l'incremento dei rimborsi e, come vedremo nel seguito, dei costi derivanti dal Roma Convention Center è stato in parte compensato dal decremento dei rimborsi e dei costi sostenuti con riferimento ai palazzi ceduti ad INAIL.

Il riaddebito del personale è relativo al ribaltamento dei costi del personale distaccato presso la controllata Roma Convention Group S.p.A. e risulta in significativo incremento rispetto al precedente esercizio in quanto a decorrere dal 1 gennaio 2017 sono stati distaccati presso la controllata ulteriori 7 dipendenti al 50% ed uno al 100% per la gestione delle attività di avvio del Roma Convention Center.

La voce "Incrementi Nuovo Centro Congressi per lavori interni", pari ad euro 394 migliaia, e la voce "Incrementi Nuovo Centro Congressi per oneri finanziari", pari ad euro 659 migliaia, si riferiscono alla capitalizzazione dei costi interni (costo del personale tecnico/direzione lavori e oneri finanziari) sostenuti per la realizzazione del Roma Convention Center inclusi nella relativa voce tra le immobilizzazioni in corso e acconti.

Con riferimento alle voci "Variazione rimanenze albergo in corso", si rinvia a quanto indicato nel paragrafo "Rimanenze".

La voce "Rilascio fondi per esuberanti" pari ad euro 2.497 migliaia si riferisce:

- per euro 1.700 migliaia al rilascio del Fondo Oneri stimato nei precedenti esercizi a fronte dei costi che EUR avrebbe dovuto presumibilmente sostenere per sanare le irregolarità che fossero emerse sugli immobili ceduti ad INAIL, così come ampiamente descritto alla voce "altri crediti"
- per euro 210 mila dal rilascio del fondo rischi per contenziosi vs terzi stanziato nei precedenti esercizi, a copertura di passività potenziali relative sia a questioni attinenti la gestione dell'ex Ente sia a fronte dei rischi inerenti le vertenze in corso con terzi;
- per euro 587 mila dal rilascio del fondo svalutazione crediti per interessi Invim 1983 come già descritto nella voce "altri crediti" a cui si rinvia.

La voce "Rimborsi e risarcimenti danni" include i rimborsi fatturati a terzi ed alla controllata Roma Convention Group con particolare riferimento alla gestione del Roma Convention Center (es. elettricità, ed acqua) e presenta un incremento di euro 616 migliaia rispetto al precedente esercizio.

Le sopravvenienze attive e passive, in conformità ai principi contabili di riferimento sono state classificate per natura.

Le "sopravvenienze attive e passive sui ricavi delle vendite e delle prestazioni" si riferiscono essenzialmente ad allineamenti contabili di stime effettuate nei precedenti esercizi.

Le "sopravvenienze attive altri ricavi", pari a complessivi euro 777 mila, includono per euro 767 mila il rimborso riconosciuto su istanza della società con riferimento all'IVA pagata dalla medesima sulla concessione e sui contributi erogati per la realizzazione del Roma Convention Center ed i relativi interessi.

Per una migliore informativa si evidenzia nella tabella che segue il fatturato nei confronti della controllata Roma Convention Group per il riaddebito dei costi di gestione della Nuvola:

Ricavi / Rimborsi "La Nuvola"	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Affitti /loc temporanee	185	30	155
Facilities e manutenzioni varie c/terzi	146	-	146
Connettività	44	-	44
Utenze	567	-	567
Totale	942	30	912

B) Costi della produzione

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Costi della produzione	24.403	24.350	53

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Materie prime, sussidiarie e merci	11	36	(25)
Servizi	9.057	8.477	580
Godimento beni di terzi	16	25	(9)
Costo del personale	8.391	8.323	68
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	114	119	(5)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	4.158	4.124	34
Svalutazione crediti	455	667	(212)
Accantonamento rischi	-	82	(82)
Oneri diversi di gestione	2.201	2.497	(296)
Totale	24.403	24.350	53

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

I costi per materie prime e sussidiarie sono rappresentati da oneri sostenuti per materiale di cancelleria e di consumo.

Costi per servizi

In linea generale la struttura dei costi per servizi presenta un incremento derivante principalmente dagli oneri di funzionamento originati dall'utilizzo temporaneo del Roma Convention Center, in attesa del collaudo e della consegna definitiva dell'opera da parte dell'appaltatore.

Il dettaglio dei costi per servizi è riportato nella tabella seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Oneri realizzazione albergo	97	418	(321)
Utenze	1.885	1.731	154
Facilities e servizi congressuali	812	575	237
Smaltimento rifiuti	413	216	197
Servizi al personale (formazione e buoni pasto)	170	263	(93)
Prestazioni professionali	982	862	120
Certificazione bilanci	52	58	(6)
Stage	25	10	15
Pubblicità, Sponsorizzazioni, Manifestazioni e fiere	408	392	16
Assicurazioni	478	375	103
Compensi organi sociali	468	477	(9)
Gestione TLH; Assistenza software e connettività	441	216	225
Manutenzioni	1.656	2.052	(396)
Acc.to manutenzione ciclica	816	670	146
Oneri bancari e postali	77	125	(48)
Varie	93	100	(7)
Sopravvenienze attive per servizi	(37)	(159)	122
Sopravvenienze passive per servizi	221	96	125
Totale	9.057	8.477	580

Le utenze, i costi per facilities e servizi congressuali, le manutenzioni e lo smaltimento rifiuti presentano un incremento attribuibile principalmente agli oneri originati dal Roma Convention Center e compensati, come già evidenziato nel valore della produzione, dalle volture delle utenze effettuate a decorrere dal mese di luglio 2017 con riferimento agli immobili ceduti ad INAIL.

L'accantonamento di euro 816 migliaia a fronte delle spese di manutenzione ciclica degli immobili, classificato per natura come richiesto dal principio contabile OIC 31, è stato effettuato sulla base del piano storico e previsionale predisposto dalla Società relativo alle spese che si ritiene di dover sostenere per tutte le manutenzioni che non creano incremento di valore per gli immobili. Si tratta di spese di manutenzione ciclica che la Società, al fine di mantenere in piena efficienza il proprio patrimonio immobiliare, sostiene costantemente. L'iscrizione del fondo è ritenuta congrua a far fronte agli oneri di manutenzione ricorrente e riferibili agli immobili di proprietà e la riduzione rilevata rispetto al precedente esercizio è riconducibile alla riduzione del patrimonio immobiliare da mantenere a seguito della vendita più volte citata degli immobili.

Spese per godimento di beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi ammontano ad euro 16 mila (euro 25 mila nel precedente esercizio) e sono relative alle spese sostenute per il noleggio di beni quali furgoni, autoveicoli e macchinari.

Spese per il personale

Il costo complessivo del personale al 31 dicembre 2017 ammonta ad euro 8.391 migliaia dettagliato nella seguente tabella:

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Salari e stipendi	5.500	5.940	(440)
Oneri sociali	1.799	1.807	(8)
Trattamento di fine rapporto	24	195	(171)
Trattamento di quiescenza e simile	344	228	116
Altri costi del personale	166	221	(55)
Oneri (proventi) per il personale non ricorrenti	558	(68)	626
Totale	8.391	8.323	68

In merito alle spese del personale, si precisa che la voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi inclusi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Tralasciando gli altri costi del personale e gli oneri non ricorrenti che includono principalmente i costi per assicurazioni, l'accantonamento al fondo rischi dipendenti e, le sopravvenienze attive e passive classificate per natura, il costo del personale ammonta ad euro 7.667 migliaia al 31 dicembre 2017 contro euro 8.170 migliaia al 31 dicembre 2016, presenta pertanto un decremento di euro 503 migliaia.

Pertanto l'andamento del costo del personale risente delle dinamiche della forza lavoro descritta nello specifico paragrafo "Dati sull'occupazione" a cui si rinvia.

Si segnala che, con riferimento al personale tecnico dedicato all'iniziativa del Roma Convention Center, i relativi costi sono stati sospesi nella voce "Incremento Nuovo Centro Congressi per lavori interni" (euro 394 migliaia).

Gli oneri ed i proventi per il personale non ricorrenti sono costituiti quasi esclusivamente dall'accantonamento a fondo rischi a fronte della passività ritenuta probabile in merito ai contenziosi in essere con il personale.

Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio della voce è riportato nella tabella che segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	114	119	(5)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	4.158	4.124	34
Svalutazione crediti	455	667	(212)
Totale	4.727	4.910	(183)

Oneri diversi di gestione

Si riporta di seguito il dettaglio:

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
IMU	2.139	2.080	59
TASI	164	161	3
Imposta di registro	100	145	(45)
Diritti amministrativi vari e tributi diversi	36	36	-
Quote associative	12	14	(2)
Oneri da liti e cause ordinarie	115	48	67
Varie	56	54	2
Sopravvenienze attive	(451)	(66)	(385)
Sopravvenienze passive	30	25	5
Totale	2.201	2.497	(296)

La voce sopravvenienze attive per euro 450 mila alla quota di interessi Invim 83 mai rilevati in bilancio che, a seguito del contenzioso attivamente coltivato, è stata dichiarata dovuta, con conseguente diritto al rimborso alla società. Per maggiori dettagli si rinvia a quanto descritto nel paragrafo altri crediti.

C) Proventi e oneri finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Proventi ed oneri finanziari	(1.713)	(1.688)	25

Altri proventi finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Interessi bancari e postali	2	4	(2)
Interessi di mora	19	19	0
Interessi attivi da clienti	61	44	17
Totale	82	67	15

Gli interessi attivi da clienti si riferiscono agli interessi maturati, come da contratto, sulla rateizzazione del prezzo di cessione del circolo sportivo Ymca (vedi anche la voce crediti vs clienti oltre l'esercizio) nonché dagli interessi dovuti da altri clienti per le dilazioni di pagamento concesse.

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Interessi passivi da c/c	1	-	1
Interessi passivi finanziamenti m/l termine	1.380	1.425	(45)
Interessi passivi anticipazione MEF	290	319	(29)
Interessi passivi di mora	122	-	122
Altri	1	11	(10)
Totale	1.794	1.755	39

Gli "Interessi passivi finanziamenti a m/l termine" includono esclusivamente gli interessi maturati a decorrere dal 1° gennaio 2017 sul finanziamento complessivo residuo verso tutti gli Istituti di Credito così come risultante dall'Accordo di ristrutturazione. Per maggiori dettagli si rinvia allo specifico paragrafo "Debiti vs banche".

Per maggiori informazioni sugli "Interessi passivi anticipazione MEF" si rinvia al paragrafo "Debiti vs Soci per finanziamenti".

Si segnala, infine, che degli oneri finanziari rilevati in bilancio pari ad euro 1.755 migliaia, si è provveduto a capitalizzare tra le immobilizzazioni in corso Roma Convention Center, l'importo di euro 659 migliaia.

Imposte sul reddito d'esercizio

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazione
Imposte correnti IRES	2.441	1.989	452
Imposte correnti IRAP	140	95	45
Imposte esercizi precedenti	100	(2.533)	2.633
Imposte anticipate	(2.572)	1.136	(3.708)
Imposte differite	(2.542)	(2.913)	371
Totale	(2.433)	(2.226)	(207)

Le imposte correnti iscritte in bilancio corrispondono al carico fiscale per l'IRAP e IRES dell'esercizio.

La voce imposte esercizi precedenti pari ad euro 100 mila è riconducibile ad aggiustamenti operati nel calcolo delle imposte dei precedenti periodi effettuati in sede di dichiarazione.

Si rammenta che al 31 dicembre 2015 sono state rilevate imposte differite passive per euro 10.538 migliaia, relative alla rateizzazione della plusvalenza realizzata sulla cessione degli immobili di EUR ad INAIL. Tale cessione, come già descritto nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2015 ha generato una plusvalenza di euro 52.957 migliaia che, come previsto dalla normativa fiscale, è stata dilazionata in cinque esercizi concorrendo così alla determinazione di imposte differite passive utilizzate, pertanto, per 1/5 nell'esercizio in esame.

Nel corso dell'esercizio la Capogruppo ha provveduto a rilevare/utilizzare crediti per imposte anticipate sulle differenze temporanee che si riverteranno nei successivi esercizi in quanto in tali esercizi esiste la ragionevole certezza dell'esistenza di un reddito imponibile non inferiore alle differenze che si andranno ad annullare.

Nelle tabelle che seguono si fornisce, pertanto, un riepilogo della composizione e della movimentazione delle imposte anticipate, delle imposte differite passive e dei relativi crediti / fondi per imposte iscritti nelle specifiche voci di stato patrimoniale.

Imposte differite passive

Descrizione	Aliq. %	IMPONIBILI				IMPOSTE			
		31/12/2016	Utilizzi /rilasci	Acc.ti	31/12/2017	Imp. Differite 31/12/16	Utilizzi /rilasci	Acc.ti	Imp. Differite 31/12/17
<u>Differenze temporanee deducibili:</u> Rateizzazione plusvalenza immobili	27,5 24	31.775	(10.592)	-	21.183	7.626	(2.542)	-	5.084
Totale		31.775	(10.592)	-	21.183	7.626	(2.542)	-	5.084

Imposte anticipate

Descrizione	Aliq. %	IMPONIBILI				IMPOSTE			
		31/12/2016	Utilizzi /rilasci	Acc.ti	31/12/2017	Imp. Antic.te 31/12/16	Utilizzi /rilasci	Acc.ti	Imp. Antic.te 31/12/17
<u>Differenze temporanee tassabili:</u> Compensi CDA non corrisposti	24%	27	(27)	16	16	6	(6)	4	4
Svalutazione crediti indeducibile	24%	8.107		5.209	13.316	1.946		1.250	3.196
Acc.to f.do rischi indeducibile	28,82	11.672	(1.341)	7.937	18.268	3.365	(387)	2.287	5.265
Salutazione NCC	28,82	55.218	-		55.218	15.914			15.914
Acc.to oneri futuri	28,82	2.000	(2.000)		-	577	(577)		0
Totale		77.024	(3.368)	13.162	86.818	21.808	(970)	3.541	24.379

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere fiscale risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico (IRES ed IRAP).

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	201	
Onere fiscale teorico	24,00%	48
<u>Variazioni in aumento</u>		
Compensi CDA non corrisposti	16	
Svalutazione crediti in deducibile	287	
1/5 plusvalenza vendita immobili 2015	10.591	
IMU	1.711	
Acc. to rischi contenzioso	-	
Acc. to manut. ciclica	816	
Acc. to rischi contenzioso dipendenti	557	
20% ammortamento terreni	359	
Sanzioni pecuniarie	20	
Sopravvenienze non deducibili	254	
Varie	27	
Totale variazioni in aumento	<u>14.638</u>	<u>3.513</u>
<u>Variazioni in diminuzione</u>		
Utilizzo fondo manutenzione ciclica	(620)	
Utilizzo f.do svalutazione crediti INVIM tassato	(587)	
Utilizzo f.do contenzioso dipendenti tassato	-	
Utilizzo f.do contenzioso tassato	(511)	
Rilascio f.do contenzioso tassato	(210)	
Rilascio f.do oneri futuri tassato	(1.700)	
Utilizzo f.do oneri futuri tassato	(300)	
Compensi CDA es. precedenti pagati nell'es.	(21)	
Deduzione previdenza complementare	(15)	
Interessi passivi	(240)	
Varie	(2)	
Totale variazioni in diminuzione	<u>(4.206)</u>	<u>(1.009)</u>
Imponibile fiscale	10.633	2.552
ACE	(461)	(111)
Imponibile fiscale netto	10.172	2.441

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRAP)

Descrizione	Valore	Imposte
Valore produzione netta	1.898	
Onere fiscale teorico	4,82%	91
<u>Variazioni in aumento</u>		
Co.co.pro e oneri sociali	409	
Svalutazione crediti	287	
IMU	2.139	
Accantonamento ciclica	816	
Accantonamento contenzioso personale	557	
Accantonamento contenzioso	-	
20% ammortamento terreni	359	
Sopravvenienze non deducibili	254	
Commissioni fidejussioni	71	
Varie	36	
Totale variazioni in aumento	4.928	238
<u>Variazioni in diminuzione</u>		
Rilascio f.do svalutazione crediti Invim tassato	(587)	
Utilizzo fondo ciclica	(620)	
Utilizzo/ rilascio fondo contenzioso tassato	(721)	
Utilizzo/ rilascio fondo oneri futuri tassato	(2.000)	
Utilizzo fondo contenzioso dipendenti	-	
Totale variazioni in diminuzione	(3.928)	(189)
Imponibile Irap netto	2.898	140

Situazione fiscale

In data 9 ottobre 2017 alla Società è stato notificato l'avviso di accertamento in rettifica n. 62083, relativo all'imposta municipale propria per l'anno 2012.

L'Avviso in questione reca l'importo di euro 951 mila a titolo di maggiore imposta dovuta, di cui euro 73 mila a titolo di importo non sanzionabile, oltre interessi pari ad euro 38 mila e sanzione amministrativa per insufficiente versamento di euro 264 mila.

In data 9 novembre 2017 la Società ha presentato istanza di autotutela e successivamente, in data 4 gennaio 2018, il ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Roma entrambi corredati di appositi riscontri probatori, al fine di ottenere l'annullamento dell'Avviso – perché infondato – eccependo, in particolare, tre differenti profili di illegittimità:

1. la presenza di errori ed incongruenze del prospetto di calcolo;
2. la violazione della normativa in materia di esenzioni;
3. l'illegittima rideterminazione della rendita catastale relativa al "Palazzo dello Sport dell'EUR", stante la presenza di una pronuncia della Commissione Tributaria Regionale del Lazio passata in giudicato che conferma la correttezza del comportamento adottato dalla Società.

Gli amministratori, sulla base di quanto evidenziato, non ritengono probabile che da tale contenzioso possano derivare oneri a carico della società.

In merito alle imposte dirette si segnala che ad oggi non sussistono contenziosi passivi in capo ad EUR S.p.A..

Impegni e garanzie non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Nel seguito sono dettagliate le fidejussioni prestate da parte di EUR in favore di terzi:

- euro 1.356 migliaia per fideiussione rilasciata dalla Banca Popolare di Sondrio in favore di Roma Capitale a fronte dell'accordo urbanistico afferente l'area Castellaccio-Parco Volusia;
- euro 24.837 afferenti 3 fidejussioni rilasciate da Unicredit ed una polizza rilasciata da Atradius a favore di Roma Capitale a garanzia del pagamento della porzione rateizzata degli oneri di costruzione, dei diritti di superficie, e delle spese tecniche per la realizzazione dei parcheggi a servizio del Roma Convention Center;
- euro 7 migliaia per fideiussione prestata a garanzia di impegni contrattuali;
- euro 19.793 migliaia per una fidejussione rilasciata nell'interesse di EUR da Coface a garanzia del rimborso del credito IVA del 2012 incassato dalla società nel mese di giugno 2014.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 22 ter del codice civile, si segnala che non esistono ulteriori accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale i cui rischi e/o benefici da essi derivanti siano significativi ai fini della valutazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Società.

Obblighi di cui all' Art. 19, comma 5, del Decreto Legislativo n. 175/2016 - Testo Unico Partecipate pubbliche - Obiettivi sulle spese di funzionamento

L'art. 19 comma 5 del Decreto Legislativo n. 175/2016, Testo Unico Partecipate Pubbliche, in tema di contenimento delle spese funzionamento, prevede che "...le amministrazioni pubbliche socie fissano, con propri provvedimenti obiettivi specifici, annuali e pluriennali, sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale, delle società controllate,...". In fase di prima attuazione, sono stati individuati gli obiettivi gestionali minimi per le società controllate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in termini di contenimento dei costi operativi per il triennio 2017-2019.

In particolare, in ogni esercizio, gli specifici obiettivi annuali prevedono che nel caso di una variazione in aumento del valore della produzione rispetto al valore dell'esercizio precedente, l'incidenza dei costi operativi sullo stesso dovrà diminuire, in funzione dell'aumento del valore della produzione, nell'ordine dell'1% e con un minimo dello 0,5%.

EUR S.p.A., al fine di individuare in maniera puntuale l'obiettivo di efficientamento, ha utilizzato le indicazioni fornite dal MEF e pertanto, con riferimento all'esercizio in chiusura, si conferma il conseguimento degli obiettivi fissati.

Altre informazioni

Ai sensi dell'Art. 2427 bis del codice civile si segnala che al 31 dicembre 2017 la Società non ha in essere contratti relativi a strumenti finanziari derivati e non ha, nel corso dell'esercizio, posto in essere operazioni in strumenti finanziari derivati.

La Società nel corso dell'esercizio non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

A sensi dell'art. 2427 c.c. si forniscono le seguenti informazioni:

- non sono state poste in essere operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine o operazioni di locazione finanziaria;
- non sono mai state emesse azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni e titoli o valori simili;
- non esistono patrimoni destinati ad uno specifico affare;

A completamento della doverosa informativa si precisa che, ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) c.c., non esistono né azioni o quote proprie e di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni né quote proprie e di società controllanti sono state acquistate e/o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

La Società non ha sedi secondarie.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa (con i relativi allegati), rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Si evidenzia che il presente bilancio, che viene sottoposto all'approvazione dell'Assemblea dei Soci, non è stato redatto nel "formato elaborabile" (XBRL).

Pertanto gli Amministratori dichiarano che il Bilancio che verrà depositato presso il Registro delle Imprese secondo le specifiche tecniche XBRL sarà conforme al presente documento.

Proposta di destinazione del risultato d'esercizio

In conformità con quanto previsto dallo statuto sociale e dalla vigente normativa, il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A. propone all'Assemblea degli Azionisti di destinare l'utile d'esercizio pari ad euro 2.633.926 come segue:

- destinare a riserva legale il 5% dell'utile d'esercizio per euro 131.696
- portare a nuovo l'utile residuo di euro 2.502.230

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Dott. Roberto Diacetti

L'Amministratore Delegato
Dott. Enrico Pazzali

Allegati al bilancio d'esercizio:

- ♣ Prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto;

Allegato 1

Prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto di EUR S.p.A.

(migliaia di euro)

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva di trasformazione	Riserva terreno Laurentina	Riserva non distrib. Plusvalenza Aquadrome	Disavanzo di fusione EUR Congressi	Riserva da Conferimento Eur Tel	Utili (Perdite) a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
Saldo al 31 dicembre 2014	645.248	5.251	44.080	917	413	11.416	(3.520)	2.925	8.289	(75.785)	639.234
Destinazione risultato 2014		(5.251)	(44.080)	(917)	(413)	(11.416)	3.520	(2.925)	(14.303)	75.785	-
Utile (perdita) 2015										3.509	3.509
Saldo al 31 dicembre 2015	645.248	-	-	-	-	-	-	-	(6.014)	3.509	642.743
Destinazione risultato 2015		175							3.334	(3.509)	-
Utile (perdita) 2016										3.067	3.067
Saldo al 31 dicembre 2016	645.248	175	-	-	-	-	-	-	(2.680)	3.067	645.810
Destinazione risultato 2016		154							2.913	(3.067)	-
Utile (perdita) 2017										2.634	2.634
Saldo al 31 dicembre 2017	645.248	329	-	-	-	-	-	-	233	2.634	648.444

L'anno duemiladiciotto, il giorno 9 (nove) del mese di agosto, in Roma, presso la sede sociale, con accesso da Via Ciro il Grande n.16, alle ore 16.50 (sedici e cinquanta) si è tenuta, in prosecuzione dell'adunanza assembleare sospesa in data 3 agosto, l'Assemblea ordinaria della Società EUR S.p.A. per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. **Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2017. Bilancio consolidato al 31 dicembre 2017. Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di revisione. Deliberazioni inerenti e conseguenti;**
2. **Relazione sul Governo Societario ai sensi del Decreto Legislativo n. 175/2016 e programma di valutazione del rischio di crisi aziendale;**
3. **Nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione e determinazione dei compensi;**
4. **Nomina dei componenti del Collegio Sindacale e determinazione dei compensi.**

Assume la Presidenza dell'Assemblea, ai sensi dell'art. 11 dello Statuto sociale, il Dott. Roberto Diacetti, che chiama a fungere da

Segretario l'avv. Andrea Nicoletti, Responsabile dell'Ufficio Legale, che accetta.

Il Presidente dà atto che:

- il capitale sociale è di euro 645.248.000,00 (seicentoquarantacinque milioni duecentoquarantottomila virgola zero zero), interamente versato, ed è suddiviso in numero 6.452.480 (seimilioni quattrocentocinquantaduemila quattrocentottanta) azioni del valore nominale di Euro 100,00 (cento virgola zero zero) cadauna;
- è presente il Socio Ministero dell'Economia e delle Finanze, con sede in Roma, Via XX Settembre n. 97, codice fiscale 80226750588, titolare di numero 5.807.232 (cinquemilioni ottocentosetteemila duecentotrentadue) azioni ordinarie, per una quota di partecipazione di nominali euro 580.723.200,00 (cinquecentottantamiliardi settecentoventitremila duecento virgola zero zero) pari al 90% (novanta per cento) del capitale sociale, nella persona del Dott. Claudio Checcaglimi, giusta delega ID 3291728 del 31 luglio 2018 agli atti della Società;
- è presente il Socio Roma Capitale, con sede in Piazza del Campidoglio n. 1, codice fiscale n. 02438750586, titolare di numero 645.248 (seicentoquarantacinquemila duecentoquarantotto) azioni ordinarie, per una quota di partecipazione di nominali euro 64.524.800,00 (sessantaquattromilioni cinquecentoventiquattromila ottocento virgola zero zero) pari al 10% (dieci per cento) del capitale sociale, nella persona del Dott. Franco Giampaolletti e del dott. Luca Pasqualini, giusta delega RA/53309 prot. EUR 2018003571 del 9 agosto 2018, agli atti della Società;
- per il Consiglio di Amministrazione, oltre sé medesimo Presidente, è presente l'Amministratore Delegato, Dott. Enrico

Pazzali e l'avv. Elisabetta Corapi, Consigliere;

- per il Collegio Sindacale sono presenti il dott. Mario Picardi (Presidente), il dott. Carlo Cinotti (Sindaco Effettivo) entrambi collegati in audioconferenza;
- che i Soci hanno provveduto al deposito delle azioni ai fini della partecipazione alla presente assemblea ai sensi dell'art. 10 dello Statuto sociale.

Il Presidente, pertanto, avendo accertato l'identità e la legittimazione degli intervenuti, dichiara che la presente assemblea è regolarmente costituita ed atta a discutere e deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Sul primo punto all'Ordine del Giorno, "Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2017. Bilancio consolidato al 31 dicembre 2017. Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di revisione: deliberazioni inerenti e conseguenti", il Presidente rammenta che è stata precedentemente inviata agli Azionisti la seguente documentazione:

- Fascicolo di bilancio d'esercizio e consolidato corredato dalla Relazione sulla Gestione predisposta dagli Amministratori con incluse le relazioni emesse dal Revisore Legale dei conti KPMG;
- Relazione del Collegio Sindacale sul bilancio d'esercizio;
- Relazione del Collegio Sindacale sul bilancio consolidato;
- Attestazione dell'amministratore Delegato e del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari sul bilancio di esercizio e consolidato al 31 dicembre 2017.

A questo punto il Presidente passa la parola all'AD il quale illustra i principali contenuti della Relazione sulla Gestione al 31 dicembre 2017 e i punti salienti del bilancio di esercizio 2017,

rinviano, per maggiori dettagli, alla documentazione precedentemente inviata e conservata in atti della Società. In particolare, rende noto che l'esercizio 2017 si è chiuso, a livello consolidato, con un utile di 2.843 migliaia di euro, mentre la Capogruppo EUR S.p.A. presenta un risultato economico positivo pari ad euro 2.633.926.

L'AD, prosegue, manifestando la disponibilità ad ogni chiarimento o approfondimento ritenuto necessario dai soci.

Prende, allora, la parola il rappresentate di Roma Capitale, dott. Giampaolletti, il quale, anche in considerazione del testo della Deliberazione adottata dalla Giunta Capitolina, manifesta la necessità di alcuni chiarimenti.

In linea generale, rappresenta, il dott. Giampaolletti, non vi sono elementi di carattere negativo riferiti alla gestione ed al progetto di bilancio presentato, vi sono tuttavia degli aspetti, connessi agli sviluppi futuri della Società, sui quali è necessario porre l'attenzione.

In particolare, sarebbe opportuno predisporre un piano di business pluriennale per fare fronte alle eventuali criticità che potrebbero emergere con la pubblicazione della sentenza del contenzioso incardinato dalla Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A., avente ad oggetto la richiesta dei maggiori oneri asseritamente sostenuti nell'ambito dei lavori di realizzazione del Roma Convention Center "La Nuvola".

La Società, allo stato, prosegue il dott. Giampaolletti, è sufficientemente patrimonializzata ed è in equilibrio nell'ambito della gestione corrente, ma laddove la suddetta sentenza dovesse creare delle importanti passività sopravvenute, quest'ultime dovranno essere adeguatamente gestite, anche nell'ambito di un piano strategico di più ampio respiro.

Prende la parola l'AD, il quale, in risposta alle osservazioni del socio Roma Capitale, ripercorre brevemente quanto accaduto dall'insediamento dell'attuale Consiglio, avvenuto ad agosto del 2015, e dal conferimento delle deleghe, in sostituzione del precedente AD, avvenuto a dicembre 2015.

Ad agosto 2015, la Società era nel pieno della procedura concordataria ex art. 161 della Legge Fallimentare, conclusasi con l'omologa di un accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis, L.F., avvenuta nel mese di ottobre 2015, per un'esposizione debitoria di circa 250 milioni di euro.

Anche il contesto societario era in sofferenza a causa delle note vicende legate all'inchiesta giudiziaria denominata "Mafia Capitale"; erano in corso tre indagini da parte della Magistratura, erano stati eseguiti tre arresti, avviate nove indagini da parte della Corte dei Conti. Oltre a ciò anche la gestione ordinaria delle attività statutarie era in sofferenza, i lavori di realizzazione della Nuvola erano iniziati, ormai, da quasi dieci anni, così come il Luna Park dell'EUR era in una situazione di stallo.

In due anni e mezzo, con il supporto del Socio di maggioranza, la Società è stata riportata in un contesto di normalità, attraverso azioni di breve periodo, ad esempio la creazione di task force mirate a sbloccare i cantieri in affanno e, poi, tramite la start up della Nuvola nel mercato congressuale mondiale.

In relazione al piano strategico, prosegue l'AD, nel 2016 è stato individuato, mediante una procedura di evidenza pubblica, un operatore del settore, di primario standing, la Boston and Consulting Group, affinché supportasse i vertici della Società nell'elaborazione del suddetto piano, ultimato nel mese di luglio 2016, approvato dal Consiglio di Amministrazione e presentato al MEF e a Roma

Capitale. Inoltre, nei mesi di settembre e ottobre 2016, i contenuti del Piano sono stati condivisi anche con alcuni Dirigenti e Assessori di Roma Capitale, fra i quali anche con il dott. Colombari, Assessore alle Partecipate di Roma Capitale.

Oltre a ciò, prosegue l'AD, con il supporto del Socio di maggioranza e con la disponibilità della Procura della Repubblica, la Guardia di Finanza e la Corte dei Conti, il 26 ottobre 2016 è stato possibile inaugurare la Nuvola, dopo due inaugurazioni annunciate e mai avvenute, e avviare la start up dell'opera nel mercato congressuale mondiale. La Nuvola si rivolge, sostanzialmente, al mondo del Corporate, dei congressi internazionali e degli eventi collaterali, per colmare il "calendario negativo".

Il 27 ottobre 2016, è stato inaugurato il Luna Park dell'EUR e, nella primavera del 2017, il Giardino delle Cascate.

Il 2018, prosegue l'AD, è stato l'anno della Formula E, con il primo E-prix di Roma, dell'inaugurazione del Centro Sportivo costruito dal Comitato Italiano Paralimpico nell'area delle Tre Fontane e, infine, della vendita dell'hotel annesso al Roma Convention Center "La Nuvola", dopo diverse procedure di evidenza pubblica andate deserte, per 50,6 milioni di euro.

Prende la parola il dott. Giampaolletti, il quale dichiara di apprendere in questa sede della conclusione positiva della procedura di vendita dell'hotel e, sul punto, si riserva di chiedere, ove necessario, ulteriori dettagli di approfondimento.

L'AD rende noto che nell'ultimo incontro avuto con la Sindaca Virginia Raggi e con l'Assessore al bilancio Gianni Lemmetti, tali aspetti erano evidenziati, tuttavia conferma la piena disponibilità a tutti gli approfondimenti necessari.

L'AD, prosegue evidenziando come oggi la Società sia ordinata

e in possesso di tutti i presupposti, tramite una corretta gestione, per diventare una Società eccellente, anche se il percorso è solo all'inizio e ci vorranno anni per arrivare a tale ambizioso obiettivo.

L'AD prosegue passando alla tematica del contenzioso instaurato dalla Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A., nell'ambito dei lavori di realizzazione del Roma Convention Center La Nuvola, evidenziando come la stima effettuata dal collegio dei CTU, ovvero un riconoscimento a favore dell'appaltatore di circa 53 milioni di euro, sia un dato irrealistico, sia per ragioni tecniche che di metodo nello svolgimento delle attività peritali.

A tal proposito, al fine di fugare ogni dubbio circa la corretta esecuzione delle attività peritali, nell'interesse della Società, è stato trasmesso un esposto alla Procura della Repubblica ed un esposto alla Procura Regionale della Corte dei Conti, affinché la magistratura valuti se vi sono profili di criticità nell'operato dei CTU.

L'AD, proseguendo, confida nel fatto che fino a sentenza definitiva le sorti del giudizio potranno mutare in favore della Società.

Inoltre, anche con riferimento alle somme accantonate nell'ambito delle scritture di bilancio, c'è un tema non secondario legato alle penali contrattuali da imputare all'appaltatore, per inadempimenti legati anche alla nota vicenda della "traslazione", che ammontano a 23 milioni di euro.

Prende la parola il dott. Giampaolletti, il quale, pur a fronte di una delibera di Giunta Capitolina che prevede l'astensione da parte del Socio di minoranza in ordine all'approvazione del Bilancio d'esercizio 2017, ribadisce come non vi sia alcun giudizio negativo sulla gestione fatta, che ha portato EUR S.p.A. ad un livello notevolmente diverso rispetto al passato, pur trovandosi in un

contesto difficile e in una città, Roma, molto complicata.

Il dott. Giampaolletti, conferma l'importanza delle informazioni ricevute, che evidentemente, in base a quanto riferito dall'AD, erano già state trasferite ai competenti uffici di Roma Capitale, ma non rinvenute a seguito dei vari avvicendamenti, ma sicuramente necessarie anche nell'ottica di dare maggiore visibilità e valore al lavoro svolto finora dai vertici della Società.

L'AD, conclude sul punto, assicurando che provvederà a far avere al dott. Giampaolletti il piano strategico già consegnato, nel 2016, ai soci, confermando la completa disponibilità ad un incontro, nei primi giorni del mese di settembre, per esporre gli elementi essenziali del piano strategico, che per alcuni aspetti si sono rivelati migliori rispetto alle previsioni, ad esempio i dati relativi all'avvio della gestione della Nuvola.

Prende la parola il Presidente, il quale oltre ad esprimere il proprio personale ringraziamento all'Amministratore Delegato, a tutti i colleghi del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale, ai colleghi delle Strutture interne, per il lavoro svolto e per il prezioso contributo sempre fornito alle attività di gestione della Società, ripercorre brevemente quanto accaduto nei tre anni del mandato che volge al termine.

Il Presidente, in particolare, ricorda che tre anni fa l'EUR era una società che aveva fatto accesso ad una procedura fallimentare, conclusasi positivamente con la sottoscrizione di un Accordo di Ristrutturazione del debito.

Il Presidente prosegue, condividendo alcune considerazioni sulla Nuvola; il Roma Convention Center è un'opera importante non solo per EUR S.p.A. ma soprattutto è un'opera importante per la città di Roma, per l'indotto che un centro congressi genera nella città che

lo ospita.

La Nuvola, poi, è un'opera che ha una valenza architettonica e artistica fuori dal comune e ciò la rende unica da un lato, ma dall'altro è un'opera di complessa gestione tecnica, con dei costi di manutenzione più alti rispetto ad altri centri congressi operanti nel mercato di riferimento.

E' importante, prosegue il Presidente, che la città si appropri della Nuvola, come avvenuto in passato nell'Open Day o per la maratona di Roma, in occasione della quale la Nuvola ha ospitato il Marathon Village.

Inoltre, prosegue il Presidente riferendosi ai numeri di gestione, nonostante una contrazione delle entrate legate alla vendita di ben quattro immobili nell'ambito della procedura concordataria, la Società chiude il bilancio in utile in tutti e tre gli esercizi.

EUR S.p.A., oggi ha una nuova identità, prosegue il Presidente, ed è una Società che ha ormai due anime, una legata alla conservazione, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare e l'altra legata al mondo dei congressi. Gestire queste due anime con gli strumenti pubblicitici a volte è complesso, considerando soprattutto il mercato congressuale caratterizzato da un'elevata dinamicità e flessibilità necessaria ad incontrare l'esigenza dei congressisti. Anche Roma Convention Group S.p.A., società del Gruppo deputata alla gestione della Nuvola, ha ottenuto risultati brillanti nonostante le suddette difficoltà.

Il Presidente, prosegue, evidenziando la particolare attenzione dedicata al marketing territoriale, nonostante EUR si occupi ancora della manutenzione delle aree verdi e non più della complessiva gestione del quartiere, conciliandolo con la necessità di razionalizzare i costi.

EUR S.p.A. oggi è sicuramente un player più forte rispetto a quando si è insediato l'attuale Consiglio di amministrazione.

Il Presidente chiede, quindi, di essere esentato dalla lettura integrale della relazione sulla gestione, del bilancio di esercizio e della nota integrativa allo stesso, che sono stati regolarmente depositati presso la sede sociale e che vengono allegati al presente verbale sotto la lettera "A".

I Soci approvano.

Il Presidente chiede, altresì, di essere esentato dalla lettura delle Relazioni del Collegio Sindacale al bilancio di esercizio ed al bilancio consolidato chiusi al 31 dicembre 2017, che sono state depositate presso la sede sociale e che si allegano al presente verbale sotto la lettera "B".

I Soci approvano.

Il Presidente ricorda che il Consiglio di Amministrazione della Società, nella seduta del 14 maggio 2018, ha approvato il progetto di bilancio di esercizio e consolidato al 31 dicembre 2017. Il Presidente, quindi, sottopone, in conformità a quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 14 maggio 2018, all'approvazione dell'Assemblea la seguente proposta:

approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017;

destinare l'utile d'esercizio pari ad euro 2.633.926,00 come

segue:

- euro 131.696,00 (5%) a riserva legale;

- euro 2.502.230,00 da portare a nuovo.

A questo punto il Presidente passa la parola ai rappresentanti degli Azionisti.

Il rappresentante del Ministero dell'Economia e delle Finanze

- preso atto della Relazione degli amministratori sulla gestione;
- tenuto conto della Relazione del Collegio Sindacale sul bilancio d'esercizio al 31.12.2017 redatta ai sensi dell'art. 2429, secondo comma, c.c.;
- tenuto conto della Relazione della società di revisione sul bilancio d'esercizio al 31.12.2017 redatta ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39;
- preso atto delle risultanze del bilancio d'esercizio e della proposta del Consiglio di Amministrazione, esprime voto favorevole in ordine all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 nonché in merito alla proposta del Consiglio di Amministrazione di destinare l'utile d'esercizio pari ad euro 2.633.926,00 come sopra meglio indicato.

Il rappresentante di Roma Capitale

- preso atto della Relazione degli amministratori sulla gestione;
- tenuto conto della Relazione del Collegio Sindacale sul bilancio d'esercizio al 31.12.2017 redatta ai sensi dell'art. 2429, secondo comma, c.c.;
- tenuto conto della Relazione della società di revisione sul bilancio d'esercizio al 31.12.2017 redatta ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39;
- preso atto delle risultanze del bilancio d'esercizio e della proposta del Consiglio di Amministrazione, in conformità alle disposizioni di cui alla deliberazione della Giunta Capitolina n. 159 del 9 agosto 2018, allegata in atti, si astiene in ordine all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 nonché in merito alla proposta del Consiglio di

Amministrazione di destinare l'utile d'esercizio pari ad euro 2.633.926,00 come sopra meglio indicato, dando indirizzo all'Organo Amministrativo, responsabile della redazione e dei contenuti del Bilancio approvato, di procedere, senza indugio, nell'esercizio in corso, alle eventuali rettifiche (di attività) e iscrizioni (di passività) che si dovessero rendere necessarie in conseguenza delle verifiche sui crediti/debiti tra Roma Capitale ed EUR S.p.A. pendenti presso le strutture dell'Amministrazione Capitolina.

Gli Azionisti dichiarano di aver preso atto delle risultanze del bilancio consolidato.

L'Assemblea, come constatato dal Presidente, con l'astensione del socio di minoranza Roma Capitale, delibera di:

approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017;

destinare l'utile d'esercizio pari ad euro 2.633.926,00 come segue:

- euro 131.696,00 (5%) a riserva legale;

- euro 2.502.230,00 da portare a nuovo, ai fini del deposito presso il Registro delle Imprese dei documenti che compongono il bilancio d'esercizio, in osservanza della nuova tassonomia XBRL (eXtensible Business Reporting Language) pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 294 del 19 dicembre 2014, conferire delega al Presidente per la conversione nel formato elettronico XBRL di tutto il documento di bilancio presentato in Assemblea ed approvato.

Il Presidente, a nome del Consiglio di Amministrazione, ringrazia gli Azionisti per la delibera adottata.

Interviene il Presidente del Collegio Sindacale, dott. Mario Picardi, il quale ringrazia il Presidente, l'Amministratore Delegato e i Consiglieri per il lavoro svolto in questo mandato.

Proseguendo la trattazione dell'ordine del giorno, sul secondo punto, **“Relazione sul Governo Societario ai sensi del Decreto Legislativo n. 175/2016 e programma di valutazione del rischio di crisi aziendale”**, il Presidente riferisce che, in ossequio alle indicazioni del D. Lgs. n. 175 del 19 agosto 2016 – Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica, la Società ha predisposto due relazioni:

- la “Relazione sul governo societario di EUR S.p.A. - Esercizio 2017”, redatta in attuazione di quanto previsto dall'art. 6, 4° e 5° co., D.Lgs. 175/2016 e suddivisa in due parti di cui, una prima, afferente la struttura e la *governance* della Società, ed una seconda contenente le indicazioni richieste dall'art. 6, 5° co. del decreto di cui sopra;
- il “Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale” che individua, sulla base di determinati strumenti, il grado di rischio aziendale e le iniziative volte a mitigarne l'entità.

Il Presidente illustra brevemente il contenuto dei due documenti, già agli atti della Società e approvati dal Consiglio di Amministrazione in data 14 maggio 2018 e chiede se vi siano richieste di chiarimenti.

Il Presidente passa quindi la parola ai rappresentanti dei Soci.

Il rappresentate del MEF, nel complimentarsi rispetto alla qualità dei documenti predisposti prende atto della "Relazione sul governo societario di EUR S.p.A. - Esercizio 2017" e del "Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale".

Il rappresentante di Roma Capitale si astiene dal prendere atto della "Relazione sul governo societario di EUR S.p.A. - Esercizio 2017" e del "Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale".

Prosegue la trattazione dell'ordine del giorno, sul terzo punto, "Nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione e determinazione dei compensi", il Presidente dopo aver ricordato che con l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2017 si conclude il mandato dei Consiglieri in carica per scadenza del termine, riferisce che l'odierna Assemblea è chiamata a nominare un nuovo Consiglio di Amministrazione.

Passa la parola al rappresentante del Socio Ministero dell'Economia e delle Finanze il quale, in considerazione degli ulteriori approfondimenti necessari, chiede, sul punto, nuovamente un aggiornamento della presente assemblea.

Il Presidente, aderendo alla richiesta del Socio di maggioranza, dichiara sospesi i lavori assembleari fino alla data del 11 settembre 2018, alle ore 15.00

Il Presidente toglie la seduta alle ore 17.45.

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO



RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2017
REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.

all'Assemblea degli azionisti della Società EUR S.p.A. con sede legale in Roma, Via Ciro il Grande n° 16 – 00144 Roma.

Oggetto: Relazione del Collegio Sindacale al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 redatta ai sensi dell'art. 2429, co. 2, c.c.

La presente relazione è stata approvata collegialmente ed in tempo utile per il suo deposito presso la sede della società, nei 15 giorni precedenti la data della prima convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio oggetto di commento.

L'Organo di Amministrazione ha reso disponibili i seguenti documenti dallo approvati :

- Progetto di bilancio, completo di nota integrativa, prospetto delle variazioni di patrimonio netto e rendiconto finanziario.
- Relazione sulla gestione.

L'impostazione della presente relazione è ispirata alle disposizioni di legge e alle "Norme di comportamento del Collegio Sindacale – Principi di comportamento del Collegio Sindacale di società non quotate", emanate dal CNDCEC.

Le funzioni di revisione legale dei conti, secondo quanto previsto dall'art. 14 del D.Leg. 39/2010, sono affidate alla società di Revisione KPMG S.p.a., che ha attestato, secondo la normativa vigente, la propria indipendenza.

Il Collegio Sindacale ha preso atto che l'Organo di Amministrazione ha tenuto conto dell'obbligo di redazione della nota integrativa tramite l'utilizzo della cosiddetta "tassonomia XBRL"

necessaria per standardizzare tale documento e renderlo disponibile al trattamento digitale: è questo, infatti, un adempimento richiesto dal Registro delle Imprese gestito dalle Camere di Commercio in esecuzione dell'art. 5, comma 4, del D.P.C.M. n. 304 del 10/12/2008.

Il bilancio è stato redatto in conformità della normativa vigente del Codice Civile interpretata ed integrata dai principi contabili italiani emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità attualmente in vigore.

Il Collegio ha verificato l'osservanza delle norme inerenti alla predisposizione della Relazione sulla gestione unitamente a quelle inerenti la compilazione della nota integrativa.

Conoscenza della società e valutazione dei rischi.

Dato atto della conoscenza che il Collegio Sindacale ha potuto maturare in merito alla società per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, la "pianificazione" dell'attività di vigilanza – nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati – è stata attuata sulla base di quanto conosciuto in relazione alle informazioni acquisite.

E' stato quindi possibile riscontrare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale; considerando, comunque, che a seguito delle difficoltà finanziarie avute dalla capogruppo e già descritte nei bilanci precedenti la Società ha aderito ad un concordato preventivo con continuità aziendale ex art. 161, comma 6 LF. Nel 2015 il Tribunale di Roma, sezione fallimentare, ha emesso il decreto di omologazione dell'Accordo di Ristrutturazione che ha prodotto i suoi effetti a partire dal 21 dicembre 2015. Al riguardo si evidenzia, tra l'altro, la avvenuta cessione di parte

consistente del patrimonio immobiliare, che oltre ad apportare liquidità alla società, consentendo di passare da un indebitamento di circa 221 milioni di Euro nel 2014 a circa 98 milioni di Euro nel 2017, ha di fatto ridimensionato l'ammontare dei ricavi per locazioni che si sono stabilizzati in circa 18 milioni di Euro.

- la Società ha in corso rapporti di natura patrimoniale con l'azionista Roma Capitale, nonché con le partecipate Roma Convention Group SpA, Eur Tel S.r.l., Aquadrome S.r.l., Marco Polo S.r.l. in liquidazione oltre che con l'azionista MEF; nel 2017 si sono avuti rapporti di natura economica con Roma Capitale, con il MEF e con le società controllate Roma Convention Group, Eur Tel ed Aquadrome. I rapporti economici con la Società Marco Polo S.r.l. in liquidazione si sono esauriti nel 2012 e ad oggi residuano esclusivamente partite di credito rivenienti da esercizi precedenti; tutti questi rapporti sono evidenziati nella Relazione sulla Gestione (paragrafo "parti correlate") e nella Nota Integrativa al bilancio; il management ha ribadito che i prezzi applicati sono in linea con le condizioni praticate a terzi e a valori sostanzialmente di mercato.
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la "*forza lavoro*", indicate come dipendenti di Eur S.p.A., secondo quanto esposto in nota integrativa, al 31 dicembre 2017 erano 107 suddivise in 5 dirigenti, 20 quadri, 79 impiegati, 3 operai.

Quanto constatato nei punti precedenti risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi per gli ultimi due esercizi, e cioè quello in esame (2017) e quello precedente (2016). E', altresì, rilevabile che la società ha operato nel 2017 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i controlli del Collegio si sono svolti su tali presupposti.

La presente relazione riassume quindi l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, co. 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'Organo di Amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, co. 4 c.c.



Le attività svolte dal Collegio hanno riguardato l'esercizio 2017; durante l'anno sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il Collegio ha avuto conoscenza dell'attività svolta dalla società e della sua evoluzione, ponendo particolare attenzione alle operazioni di maggior rilievo mediante confronti con il management aziendale nel corso delle verifiche e delle riunioni del Consiglio di Amministrazione, e tenendo conto delle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi.

Il Collegio ha, altresì, seguito le operazioni di maggiore importanza compiute dalla Società con terzi, non riscontrando operazioni atipiche e/o inusuali rispetto alla missione sociale, e non è venuto a conoscenza di operazioni avvenute nel 2017 manifestamente imprudenti o azzardate, in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Il Collegio ha preso atto della Relazione presentata dal preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, condividendo le raccomandazioni al Consiglio di Amministrazione in essa contenute.

Il Collegio ha potuto periodicamente valutare l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni anche tramite le informazioni fornite durante gli incontri intervenuti con i responsabili dei vari settori della società; sono state rese le informazioni periodiche di cui all'art. 2381 comma 5, c.c.. La Società ha modificato ed aggiornato il proprio Modello Organizzativo nel marzo del 2018 e sta ultimando la stesura di alcune specifiche procedure.

Il Collegio ha avuto conoscenza e valutato, per quanto di competenza, l'adeguatezza del sistema di controllo interno anche con incontri avuti sia con il responsabile dell'Internal Audit, sia con l'Organismo di Vigilanza, prendendo, altresì, atto della Relazione dell'Organismo di Vigilanza

Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page. The signature is a large, stylized loop, and the initials are 'C' and 'CF'.

datata 4 maggio 2018. Alla luce degli incontri avuti anche con il preposto alla Direzione Finanziaria, nonché alla trasparenza ed alla anticorruzione si raccomanda che l'attività ed il funzionamento dei presidi di controllo interno siano costantemente monitorati, ove necessario potenziati e sia dato seguito alle criticità, alle raccomandazioni ed ai rilievi emersi nei diversi documenti e relazioni predisposti dai suddetti organi.

Si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica amministrativa sembra adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati hanno conoscenza dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta, il Collegio Sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'Organo di Amministrazione sono state conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- gli Amministratori hanno fornito una costante informativa sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società; presentando anche situazioni di periodo. In particolare si è preso atto della situazione riguardante il NUOVO CENTRO CONGRESSI e della problematica inerente il contenzioso con l'appaltatore nel suo complesso e, in dettaglio, la avvenuta traslazione della "Nuvola".
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge ed allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni, se non un invito a procedere nell'opera di razionalizzazione ed implementazione dei flussi informativi oltre che a chiudere i rilievi e le

Handwritten signature and initials in blue ink. The signature is a large, stylized loop. To its right are the initials 'Ge' and 'Cr' stacked vertically.

raccomandazioni emerse in sede di verifiche sia degli organi di controllo interno sia dell'Organismo di Vigilanza;

- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'Organo di Amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c..

Osservazioni e proposte in ordine al bilancio ed alla sua approvazione

Il progetto di bilancio dell'esercizio, chiuso al 31 dicembre 2017, redatto sul presupposto della continuità aziendale, è stato approvato dall'Organo di Amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto di variazione del Patrimonio netto, dalla nota integrativa e dal rendiconto finanziario.

Inoltre:

- l'Organo di Amministrazione ha predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;
- tali documenti sono stati consegnati al Collegio Sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, co. 1, c.c.;
- la revisione legale è affidata alla società di revisione KPMG che ha predisposto la propria relazione ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, relazione che non evidenzia rilievi per deviazioni significative. Il Collegio si è incontrato con la società di revisione e nel corso dei colloqui sono stati affrontati gli aspetti più rilevanti che richiedessero specifici approfondimenti e non è emersa l'esistenza di fatti censurabili.

E' quindi stato esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale vengono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

Handwritten signature and initials in blue ink. The signature is a large, stylized loop, and the initials are 'Cr'.

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto vigente dell'art. 2426 c.c.;
- non essendo demandato al Collegio il controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'Organo di Amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato per quanto a conoscenza del Collegio, alle norme di legge vigenti ai sensi dell'art. 2423, co. 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio Sindacale ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- il sistema dei "conti d'ordine e garanzie rilasciate" risulta esaurientemente illustrato in nota integrativa;
- come già riferito sono state acquisite informazioni dall'Organismo di vigilanza e si è presa visione delle relazioni predisposte nel corso del 2017 e dei primi mesi del 2018.
- il Collegio Sindacale prende atto che la Società, come dichiarato con nota prot. 2018001866 dell' 8.05.2018 a firma dell' Amministratore delegato, indirizzata al Presidente del Collegio, ha raggiunto gli obiettivi sulle spese di funzionamento, ex art. 19 comma 5 Dlg. N. 175/2016, nel rispetto di quanto fissato dal MEF circa il contenimento dei costi di funzionamento;
- in merito alla proposta dell'Organo di Amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della relazione sulla gestione, il Collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci.



Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'Organo di Amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per Euro 2.633.926 e si riassume nei seguenti valori.

ATTIVO	Euro
IMMOBILIZZAZIONI:	
- immateriali	307.277
- materiali	684.181.265
- finanziarie	63.487.262
Totale immobilizzazioni	747.975.804
CIRCOLANTE	
- rimanenze	50.500.000
- crediti	58.112.295
- disponibilità liquide	71.195.349
Totale circolante	179.807.644
RATEI E RISCONTI	122.950
TOTALE ATTIVITA'	927.906.398
PASSIVO	
PATRIMONIO NETTO	
648.443.613	
FONDI PER RISCHI ED ONERI	28.613.188
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	859.792
DEBITI	116.743.193
RATEI E RISCONTI	133.246.612
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	927.906.398
CONTO ECONOMICO	
Valore della produzione	26.317.023



Costi della produzione	(24.403.466)
Differenza tra valore e costi della produzione	1.913.557
Proventi e oneri finanziari	(1.712.774)
Totale risultato prima delle imposte	200.783
Imposte sul reddito dell'esercizio	2.433.143
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	2.633.926

Il Collegio Sindacale a tale riguardo rileva quanto segue:

- 1) il risultato d'esercizio è influenzato da alcune operazioni di carattere non operativo. In primo luogo, infatti, sono stati rilasciati per complessivi Euro 2.497 migliaia, tra i ricavi di conto economico, alcuni fondi appostati per esuberi, per oneri, per rischi e svalutazioni stimati ed accantonati in esercizi precedenti. Si riscontra, inoltre, l'incidenza di sopravvenienze attive per circa Euro 777 migliaia.
- 2) la Società controlla le Società Roma Convention Group S.p.a.; Eur Tel S.r.l.; Aquadrome S.r.l. ; detiene il 33% di Marco Polo S.r.l. in liquidazione. Come dettagliato a pag. 193 della Nota Integrativa , se la Società avesse valutato le partecipazioni in Società controllate con il metodo del Patrimonio Netto, in base a quanto suggerito dai principi contabili di riferimento, il Patrimonio Netto della Società sarebbe stato pari ad Euro 633.188 mila e l'utile ad Euro 2.844 mila ; la Società ha comunque predisposto il bilancio consolidato di Gruppo. Gli Amministratori hanno inoltre ritenuto congruo il valore di carico della controllata Acquadrome S.r.l. sulla base di un parere redatto da un terzo esterno indipendente in considerazione anche degli utili stimati per le iniziative immobiliari della controllata; Si rileva, in ogni caso, che è in itinere il processo volto a perfezionare la fusione per incorporazione di Aquadrome S.r.l. in Eur S.p.a.
- 3) quanto al contenzioso nei confronti di Condotte S.p.A., appaltatore del Nuovo Centro Congressi, il Collegio è stato informato delle novità intercorse nel corso dell'esercizio ampiamente descritte nella nota integrativa e nella Relazione alla gestione al Bilancio, nonché degli aggiornamenti circa le risultanze degli studi condotti da professionisti esperti indipendenti che hanno seguito in modo approfondito gli sviluppi del contenzioso ed in



particolare della CTU che ha determinato in favore dell'appaltatore la somma di Euro 53.292.970; la Società, in attesa del deposito della sentenza da parte del Giudice, ha provveduto a mantenere inalterato l'accantonamento effettuato nel precedente esercizio per una somma pari alle passività potenziali stimate, di gran lunga inferiore a quanto emerso dalla CTU; la correttezza del bilancio si fonda pertanto sul buon esito delle previsioni ad oggi formulate sul punto dal Consiglio di Amministrazione.

Nella Relazione sulla Gestione e nella Nota Integrativa al bilancio sono descritti, inoltre, gli altri contenziosi in essere e le motivazioni che hanno determinato le appostazioni in bilancio in base alla valutazione dei relativi rischi.

Il Fondo Svalutazione Crediti, pari ad Euro 12.472 mila, secondo quanto riferito alla pagina 160 della Nota Integrativa è ritenuto congruo ed è stato determinato sulla base di una attenta e specifica valutazione delle posizioni creditorie della società.

- 4) con riguardo alla continuità aziendale, pur avendo la Società beneficiato sia della liquidità riguardante la cessione dei beni immobili avvenuta nel 2015, sia delle anticipazioni di liquidità da parte del MEF, non si può escludere, tenendo conto dei potenziali esiti dei contenziosi in essere, nonché della redditività che l'azienda riuscirà a produrre nei prossimi esercizi, la necessità, in futuro, di eventuali ulteriori smobilizzi o interventi da parte degli azionisti.

Conclusioni

Sulla base di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a conoscenza del Collegio Sindacale ed è stato riscontrato dai controlli periodici svolti, si ritiene all'unanimità che – con la precisazione innanzi formulata circa le valutazioni in merito alle vertenze in essere – non sussistono ragioni ostative all'approvazione del progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

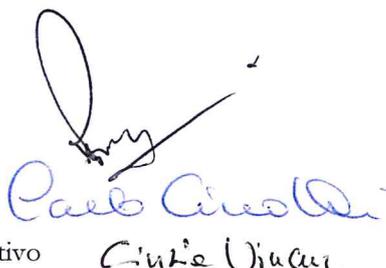
Roma, 4 giugno 2018

Il Collegio Sindacale

Dott. Mario Picardi - Presidente

Dott. Carlo Cinotti - Sindaco effettivo

Dott.ssa Cinzia Vincenzi – Sindaco effettivo



The image shows three handwritten signatures in blue ink. The first signature is a stylized, cursive signature. The second signature is written in a more legible, cursive style and appears to be 'Carlo Cinotti'. The third signature is also in a cursive style and appears to be 'Cinzia Vincenzi'.

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

AL BILANCIO CONSOLIDATO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2017

REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.

Signori Azionisti,

il Bilancio Consolidato della EUR S.p.A. dell'esercizio 2017 ci è stato trasmesso nei termini di legge, unitamente alla Relazione sulla Gestione, ancorché redatta congiuntamente al Bilancio di esercizio 2017 e risulta predisposto sulla base di quanto disposto ai sensi di legge.

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2017 presenta le seguenti risultanze principali

	Euro/000
Utile di pertinenza di gruppo	2.843
Patrimonio netto di pertinenza del gruppo e di terzi	633.704
Attivo patrimoniale consolidato	920.141
Passività consolidate.	285.697

La nostra attività è stata rivolta, in ossequio alle vigenti norme in materia ed ai principi contabili e di comportamento di riferimento, alla verifica della correttezza e dell'adeguatezza delle informazioni contenute nei documenti relativi al Bilancio Consolidato ed alla Relazione sulla Gestione dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, in quanto l'attività di controllo legale dei conti è stata affidata alla Società di Revisione KPMG S.p.A che ha attestato, secondo la normativa vigente, la propria indipendenza.

La nostra attività di vigilanza è stata svolta in osservanza dei principi di comportamento del Collegio sindacale emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili e ha riguardato in particolare:

- La verifica dell'esistenza e dell'adeguatezza nell'ambito della struttura organizzativa EUR S.p.A. di una funzione responsabile dei rapporti con le società controllate;

Handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop and a vertical stroke. To its right are the initials 'cr' in blue ink, with a circled 'a' above them.

- L'esame della composizione del Gruppo e i rapporti di partecipazione, al fine di valutare la determinazione dell'area di consolidamento. Rientrano nel gruppo, oltre alla EUR S.p.A., le seguenti società (*fonte: Nota al bilancio Consolidato 31.12.2017*):
 - *Eur Tel S.r.l.*
 - *Roma Convention Group S.p.A.*
 - *Acquadrome S.r.l.*
 - *Marco Polo S.r.l. in liquidazione*
- L'ottenimento delle informazioni sull'attività svolta dalle imprese controllate e sulle operazioni di maggior rilievo economico-finanziario e patrimoniale nell'ambito dei rapporti di Gruppo, tramite le informazioni ricevute dagli Amministratori di EUR S.p.A. e dalla Società Revisione.

Le Società consolidate dispongono di un proprio organo di controllo ed a tale riguardo abbiamo preso atto delle relazioni dei Collegi Sindacali e della Società di revisione ai bilanci chiusi al 31 dicembre 2017 da suddette relazioni non risultano rilievi.

In conformità a tali principi, abbiamo fatto riferimento alle norme di legge che disciplinano la formazione del bilancio consolidato così come modificate dal D.Lgs. 139/2015 interpretate ed integrate dai principi contabili italiani vigenti emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità.

In aderenza alle disposizioni in vigore il Collegio ha accertato:

- La correttezza delle modalità seguite nell'individuazione dell'area di consolidamento e l'adozione di principi di consolidamento delle partecipate conformi a quanto previsto dalla normativa;
- Il rispetto delle norme di legge inerenti la formazione, l'impostazione del bilancio e della Relazione sulla gestione;
- L'adeguatezza dell'organizzazione presso la Capogruppo, per quanto riguarda l'afflusso delle informazioni nelle procedure di consolidamento;
- Il rispetto dei principi di consolidamento relativamente all'elisione dei proventi e degli oneri, così come dei crediti e dei debiti, reciproci delle Società consolidate;
- La coerenza della Relazione sulla gestione, benché redatta congiuntamente al Bilancio di esercizio 2017, con i dati e le risultanze del Bilancio consolidato al fine di fornire un'ampia




informativa sull'andamento economico-finanziario del Gruppo e sui rischi cui lo stesso è soggetto, nonché sui fatti di rilievo avvenuti successivamente alla data di chiusura dell'esercizio.

La documentazione esaminata e le informazioni assunte non evidenziano scostamenti dalle norme di legge che disciplinano la redazione del Bilancio consolidato.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato per l'esercizio chiuso al 31.12.2017 nel suo complesso è redatto in conformità alla legge, ai corretti principi contabili ed i valori che in esso figurano corrispondono alle informazioni ed alle risultanze contabili e procedurali della Capogruppo, esprimendo in modo corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico del Gruppo.

Abbiamo interloquito con la Società di Revisione KPMG S.p.A. in ordine ai controlli eseguiti ai fini della predisposizione della Relazione di propria competenza.

La stessa società di revisione KPMG Sp.A. ha rilasciato la relazione di certificazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2017 in cui attesta che il bilancio è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, ed è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, finanziaria ed il risultato economico del Gruppo senza evidenziare alcuna eccezione né alcun richiamo di informativa.

Roma, 4 giugno 2018

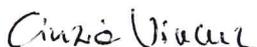
Il Presidente del Collegio Sindacale

Dott. Mario Picardi



Sindaco Effettivo

Dott.ssa Cinzia Vincenzi



Sindaco Effettivo

Dott. Carlo Cinotti





KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Ettore Petrolini, 2
00197 ROMA RM
Telefono +39 06 80961.1
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

*Agli Azionisti della
EUR S.p.A.*

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo EUR (nel seguito anche il "Gruppo"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo EUR al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "*Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato*" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla EUR S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della EUR S.p.A. per il bilancio consolidato

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo EUR S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di

revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della EUR S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del Gruppo EUR al 31 dicembre 2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato del Gruppo EUR al 31 dicembre 2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo EUR al 31 dicembre 2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 4 giugno 2018

KPMG S.p.A.



Marco Maffei
Socio



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Ettore Petrolini, 2
00197 ROMA RM
Telefono +39 06 80961.1
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

*Agli Azionisti della
EUR S.p.A.*

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "*Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio*" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla EUR S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della EUR S.p.A. per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della

Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della EUR S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 4 giugno 2018

KPMG S.p.A.



Marco Maffei
Socio