



**Bilancio d'esercizio
al 31 dicembre 2022**

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 738.248.000 i.v.

Handwritten signature in blue ink

Indice

1. Organi Sociali	2
2. Relazione sulla gestione	3
2.1 Premessa	3
2.2 Struttura del Gruppo	3
2.3 Attività della Società	4
2.4 Dati economici, patrimoniali e finanziari	21
2.5 Indici di bilancio	29
2.6 Personale	30
2.7 Parti correlate	31
2.8 Prevedibile evoluzione della gestione	33
2.9 Gestione dei rischi e continuità aziendale	35
2.10 Altre Informazioni	37
3. Schemi di Stato Patrimoniale e Conto Economico	39
4. Rendiconto Finanziario	45
5. Nota integrativa	46
5.1 Premessa	46
5.2 Fatti rilevanti del periodo – Aumento di capitale e continuità aziendale	47
5.3 Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio	49
5.4 Postulati generali di redazione del bilancio	57
5.5 Criteri di valutazione	58
5.6 Dati sull'occupazione	70
5.7 Commenti ai dati patrimoniali ed economici	72
5.8 Situazione fiscale	98
5.9 Impegni e garanzie non risultanti dallo Stato Patrimoniale	100
5.10 Obiettivi sulle spese di funzionamento	101
5.11 Altre informazioni	102
5.12 Proposta di destinazione del risultato d'esercizio	103

Bechi
1

1. Organi Sociali

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Marco Simoni	Presidente (in carica dal 17 gennaio 2022)
Angela Maria Cossellu	Amministratore Delegato (in carica dal 17 gennaio 2022)
Paola Ciannavei	Consigliere (in carica dal 17 gennaio 2022)
Alberto Mattiacci	Consigliere (in carica dal 17 gennaio 2022)
Francesco Vaccaro	Consigliere (in carica dal 17 gennaio 2022)
Alberto Sasso	Presidente (in carica fino al 11 gennaio 2022)
Antonio Rosati	Amministratore Delegato (in carica fino al 11 gennaio 2022)
Giorgio Fraccastoro	Consigliere (in carica fino al 11 gennaio 2022)
Elisabetta Corapi	Consigliere (in carica fino al 11 gennaio 2022)
Valentina Zanetto	Consigliere (in carica fino al 11 gennaio 2022)

COLLEGIO SINDACALE

Pasquale Bellomo	Presidente (in carica dal 17 gennaio 2022)
Angela Florio	Sindaco effettivo (in carica dal 17 gennaio 2022)
Carlo Ravazzin	Sindaco effettivo (in carica dal 17 gennaio 2022)
Lucia Scalzo	Sindaco supplente (in carica dal 17 gennaio 2022)
Maurizio Accarino	Sindaco supplente (in carica dal 17 gennaio 2022)
Giovanni Naccarato	Presidente (in carica fino al 11 gennaio 2022)
Giovanni Caravetta	Sindaco effettivo (in carica fino al 11 gennaio 2022)
Cinzia Vincenzi	Sindaco effettivo (in carica fino al 11 gennaio 2022)
Maurizio Accarino	Sindaco supplente (in carica fino al 11 gennaio 2022)
Angela Florio	Sindaco supplente (in carica fino al 11 gennaio 2022)

ORGANISMO DI VIGILANZA

Mariagrazia Pellerino	Presidente (in carica dal 16 settembre 2022)
Daniele Ripamonti	Componente (in carica dal 20 settembre 2022)
Claudio Urciuoli	Componente (in carica dal 20 settembre 2022)
Matteo Rubini	Componente interno (in carica dal 17 ottobre 2022)
Alessandro Bernasconi	Presidente (in carica fino al 1 agosto 2022)
Alvise Deganello	Componente (in carica fino al 1 agosto 2022)
Andrea Cristofari	Componente (in carica fino al 1 agosto 2022)

DIRIGENTE PREPOSTO

Maria Teresa Guidotti (in carica dal 1 marzo 2023)

SOCIETA' DI REVISIONE

KPMG S.p.A. (nominata con Assemblea del 4 aprile 2023)

Ch. Me
2

2. Relazione sulla gestione

2.1 Premessa

La presente relazione sulla gestione è stata predisposta dagli Amministratori in accompagnamento al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022, conformemente all'art. 1 comma 2 bis del D.Lgs. 32/2007.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 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 e dall'art. 8 dello Statuto Sociale in quanto:

- in data 30 gennaio 2023 il Consiglio di Amministrazione ha nominato il nuovo Dirigente Preposto che ha formalmente accettato l'incarico in data 1 marzo 2023;
- l'iter per l'affidamento dell'incarico di revisione legale del bilancio della società per il triennio 2022-2024 si è concluso in data 4 aprile 2023, in tale data l'Assemblea dei Soci di EUR S.p.A. ha conferito l'incarico di revisione legale dei conti alla KPMG S.p.A..

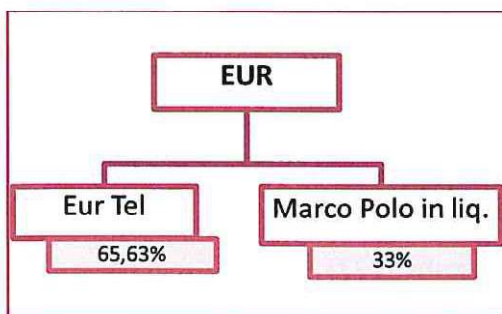
Il contenuto della presente relazione è conforme a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile.

Il bilancio al 31 dicembre 2022 di EUR S.p.A., dopo due anni di significative perdite, chiude con un utile pari ad euro 433 migliaia anticipando, di fatto, anche le previsioni del Piano Industriale che fissavano all'esercizio 2023 il raggiungimento del pareggio di bilancio.

2.2 Struttura del Gruppo

A valle delle operazioni di fusione effettuate al termine dell'esercizio 2021 la Società risulta titolare esclusivamente di una partecipazione di controllo in EUR Tel S.r.l., della quale detiene il 65,63 % del capitale sociale.

Il Gruppo al 31 dicembre 2022 risulta così costituito:



La società, pur in presenza di partecipazioni di controllo, non ha predisposto il bilancio consolidato avvalendosi del caso di esonero previsto dall'art. 27, commi 3-bis, del D.Lgs 127/91, in quanto possiede una partecipazione che può essere esclusa dal consolidamento ai sensi dell'art. 28 di tale decreto.

[Firma]
3

2.3 Attività della Società

La Società è attiva nei seguenti settori operativi:

- A. **Valorizzazione Immobiliare:** realizzazione di grandi progetti di sviluppo immobiliare e valorizzazione urbanistica.
- B. **Gestione Immobiliare:** EUR S.p.A. è proprietaria di un patrimonio di raro pregio, eccezionale per la quantità di opere monumentali del razionalismo architettonico italiano. Un unicum per dimensione e qualità, è attiva nella sua gestione, al fine di massimizzarne la redditività, attraverso la locazione di spazi e la vendita di servizi correlati di facility management.
- C. **Gestione e valorizzazione dei Parchi e Giardini:** EUR S.p.A. è proprietaria di 70 ettari di parchi e giardini, aperti alla fruizione pubblica e considerati una straordinaria riserva di biodiversità
- D. **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.

A. 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.

Roma Convention Center "La Nuvola"

EUR S.p.A. è il soggetto realizzatore e gestore del Roma Convention Center "La Nuvola". Si tralascia la dettagliata descrizione della storia di realizzazione dell'opera, su cui si è ampiamente relazionato nei bilanci precedenti e che è sostanzialmente giunta a completamento alla fine dell'esercizio 2016.


Erogazione del cofinanziamento pubblico a valere sui fondi per Roma Capitale

In data 17 novembre 2020 a seguito dell'avvenuto collaudo tecnico-amministrativo, sono state trasmesse le richieste di erogazione del residuo finanziamento per la realizzazione dell'Opera, a valere sui fondi stanziati per la Legge di Roma Capitale, al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Direzione Generale per l'Edilizia Statale e gli interventi speciali – ed a Roma Capitale - Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana - rispettivamente per l'importo di euro 3,2 milioni e per l'importo di euro 4 milioni.

In data 19 agosto 2021 è stato incassato il residuo finanziamento dovuto dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per euro 3,2 milioni.

In data 22 giugno 2022 è stato incassato il residuo finanziamento dovuto da Roma Capitale per euro 4 milioni.

La situazione del cofinanziamento pubblico facente capo al Roma Convention Center risulta chiusa ed è nel seguito riepilogata:



4

- 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 interamente corrisposto;
- 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 interamente corrisposto;
- il terzo cofinanziamento, pari a 20 milioni di euro, approvato dalla commissione per Roma Capitale presso il Ministero delle Infrastrutture in data 17 marzo 2010 è stato interamente corrisposto.

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

Come già descritto nei precedenti bilanci, a seguito di complesse trattative volte al componimento bonario dei contenziosi in essere tra EUR e l'appaltatore del Roma Convention Center (Società Italiana per Condotte d'Acqua), nel corso dell'esercizio 2020, la Società e Condotte hanno definito le rispettive pretese economico-patrimoniali e finanziarie formalizzate attraverso una transazione sottoscritta nel mese di ottobre 2020. Tale accordo ha comportato la regolazione e l'estinzione di tutte le reciproche pretese e l'impegno delle parti a rinunciare ai contenziosi in essere.

La transazione sottoscritta prevedeva il pagamento da parte di EUR di complessivi 27 milioni di euro suddivisi in tre tranches, la prima di euro 7 milioni corrisposta nel 2020, la seconda di euro 10 milioni corrisposta nel 2021, la terza di euro 10 milioni pagata in data 21 luglio 2022.

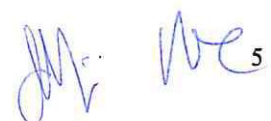
Contenzioso EUR S.p.A. / ATI Drees & Sommer A.G. - Ecosfera S.p.A.

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 di Roma.

Il contratto di appalto è stato stipulato in data 21 aprile 2008, ma in data 4 agosto 2010 a seguito del passaggio in giudicato della sentenza del TAR del Lazio n. 12075/2009, è stata accertata la mancanza in capo all'ATI di un requisito richiesto per la partecipazione alla gara, ed EUR S.p.A. ha annullato l'aggiudicazione e deliberato l'intervenuta caducazione del contratto di appalto.

A fronte del provvedimento di caducazione, la Drees & Sommer, nel 2010, ha incardinato un contenzioso in sede amministrativa, proseguito in sede ordinaria e definito dalla Corte di Cassazione, con sentenza del 29 luglio 2013, con la quale è stato respinto 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 l'emissione del decreto ingiuntivo per il pagamento di n. 4 fatture (per un importo di euro 784 mila) emesse in corso di rapporto. Avverso tale ricorso Eur S.p.A. ha proposto citazione in opposizione, con domanda riconvenzionale volta alla declaratoria di nullità e/o inefficacia e/o risoluzione e/o annullamento del contratto del 21.4.2008 e alla condanna alla restituzione delle somme corrisposte da

 5

Eur in esecuzione del contratto medesimo pari a euro 1.481 migliaia oltre al risarcimento dei danni subiti quantificati in euro 1 milione.

Con la sentenza n. 20031 del 7/10/2015, dichiarata la legittimità della risoluzione del contratto, il Tribunale ha accolto l'opposizione revocando il decreto ingiuntivo e rigettato la domanda riconvenzionale.

Con atto di citazione in appello del 4.2.2016, Drees & Sommer ha impugnato la sentenza n. 20031/15 del Tribunale di Roma. Con comparsa di risposta e appello incidentale, oltre ad aver dedotto l'infondatezza delle tesi di Drees & Sommer, Eur S.p.A. ha riarticolato le domande riconvenzionali di restituzione del compenso e di risarcimento del danno.

Il giudizio si è concluso con sentenza n. 7939/2022 emessa in data 22.11.2022 con la quale la Corte d'Appello di Roma, in riforma della sentenza di primo grado, ha condannato Eur S.p.A. al pagamento in favore della appellante Drees & Sommer A.G., per sé e quale capogruppo mandataria dell'associazione temporanea con la Ecosfera S.p.A., della somma di euro 780 migliaia, oltre iva e interessi legali dalla data della domanda fino all'effettivo soddisfo, nonché alla refusione delle spese sostenute dalla appellante Drees & Sommer A.G., nei due gradi di giudizio, liquidando il compenso professionale in totali euro 29 migliaia per il giudizio di primo grado ed in totali euro 19 migliaia (oltre spese generali) per il grado di appello, oltre IVA ed cpa.

Eur S.p.A. ha impugnato innanzi alla Corte di Cassazione la predetta sentenza. Si è in attesa della fissazione dell'udienza per la decisione del ricorso.

Drees & Sommer, inoltre, nel corso di efficacia del contratto di appalto ha formulato ulteriori pretese riguardanti sopraggiunte imprevedibili onerosità asseritamente sostenute in corso di esecuzione, che avevano determinato uno squilibrio tra le prestazioni, iscrivendo così riserve tecniche e richiedendo l'attivazione di un accordo bonario.



Eur S.p.A. ha escluso l'attivazione dell'accordo bonario e rigettato integralmente le pretese dell'ATI.

A fronte di ciò, con atto di citazione notificato in data 3.08.2015 la Drees & Sommer AG ha incardinato un secondo giudizio richiedendo il pagamento di euro 16,7 milioni a titolo di danni come da riserve iscritte nella contabilità del contratto di Construction Management di Assistenza alla DL, nonché di euro 123 mila per mancato guadagno in relazione al contratto in questione.

Con comparsa di costituzione e risposta, Eur S.p.A. ha proposto domanda riconvenzionale per il risarcimento del danno pari a euro 2,5 milioni che EUR 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.. Quest'ultima, infatti, richiedeva il riconoscimento di oltre 200 milioni di euro, in relazione alle riserve maturate per le Perizie di Variante e per l'andamento anomalo del contratto generato dalle protrazioni e proroghe temporali concesse e basate sulle attività svolte da Drees & Sommer nell'ambito del rapporto contrattuale.

All'udienza del 12.7.2016, il Giudice si è riservato sull'ammissione dei mezzi istruttori e ha fissato l'udienza del 26.9.2017 per la precisazione delle conclusioni.

Alla predetta udienza la causa è stata introitata in decisione con la concessione di termini per memorie conclusionali e repliche.

 
6

Successivamente, con Ordinanza istruttoria n. 2941/2018 del 17.12.2018, il giudice ha, ritenuto che ai fini della decisione fosse necessario acquisire accertamenti tecnici su alcuni elementi oggetto di giudizio ed ha disposto consulenza tecnica d'ufficio.

In data 2 settembre 2019 il CTU ha depositato la bozza della relazione peritale, in cui ha quantificato gli importi aggiuntivi da riconoscere all'ATI per le attività svolte durante tutta la durata del servizio in circa euro 2.473 migliaia.

La causa è stata rinviata al 5.10.2021, per esame del supplemento di CTU depositato il 24.11.2020. Successivamente la causa è stata trattenuta in decisione con concessione di termini per memorie.

Con Ordinanza del 13.6.2022, il Giudice ha disposto la rimessione della causa sul ruolo e la sospensione del giudizio, ai sensi dell'art. 337 secondo comma c.p.c., sino all'esito dell'ulteriore giudizio pendente dinanzi alla Corte d'Appello di Roma (R.G.N. 972/2016) conclusosi con sentenza n. 7939/2022 impugnata innanzi alla Corte di Cassazione e sopra descritta.

La Società già nei precedenti bilanci, pur ritenendo di poter validamente confutare le pretese azionate dalla controparte, sotto diversi profili di carattere tecnico e legale, considerati i risultati della sopra descritta CTU, ha provveduto a rilevare un accantonamento a fondi rischi ed oneri di tale passività potenziale. Pertanto, allo stato delle informazioni attualmente disponibili gli Amministratori ritengono che da tale contenzioso non possano emergere passività ulteriori rispetto a quanto già rilevato nel presente bilancio.

Parcheggi al servizio del Roma Convention Center

Il permesso a costruire n. 663/2007 relativo alla realizzazione del Roma Convention Center prevedeva, il reperimento di parcheggi privati e di parcheggi pubblici localizzati in parte nell'area di sedime del Roma Convention Center ed in parte nell'area di Piazzale Marconi.

In seguito al mancato parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per Roma Capitale, si è reso necessario modificare la localizzazione dell'intervento. L'Assemblea Capitolina, con delibera n. 49/2013, accogliendo le proposte della società ha previsto 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 in Via Stendhal. In particolare, ha previsto:

- 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;
- 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;
- la realizzazione di verde pubblico da realizzarsi in Via Stendhal per 1.200 mq;

In data 20 giugno 2014 è stato stipulato tra EUR S.p.A. e Roma Capitale l'Atto Modificativo della Convenzione di cui sopra, per la concessione del diritto di superficie delle aree comunali di P.le Don Luigi Sturzo e V.le Civiltà del Lavoro. Tale atto, prevedeva l'impegno societario ad eseguire i parcheggi pubblici ed il verde pubblico entro e non oltre i cinque anni dalla stipula mentre la realizzazione dei parcheggi privati doveva avvenire nei tempi previsti dalla normativa vigente.

A garanzia dell'esatto adempimento degli oneri assunti relativamente alla costruzione delle opere EUR S.p.A. ha consegnato a Roma Capitale una fideiussione bancaria di euro 19,5 milioni pari al 50% del costo complessivo di costruzione, mentre in relazione al verde pubblico non realizzato in Via Stendhal, EUR S.p.A. ha versato, nell'esercizio 2014, l'equivalente in denaro a Roma Capitale per un importo di euro 651 mila.

Con la stipula dell'Atto Modificativo, EUR ha assunto l'obbligo di corrispondere il canone del diritto di superficie per le aree necessarie alla realizzazione dei parcheggi di standard per un importo pari ad euro 7,8 milioni di cui euro 4,5 milioni già corrisposti per P.le Marconi. La differenza pari a euro 3,3 milioni avrebbe dovuto essere versata in forma dilazionata a mezzo di n. 72 rate mensili - la prima delle quali pagata contestualmente alla stipula dell'atto. A garanzia del pagamento di tali importi EUR S.p.A. ha consegnato una fideiussione bancaria dell'importo di euro 3,3 milioni.

Le rate sono state onorate fino alla fine dell'esercizio 2014 ma, successivamente, a seguito della presentazione di ricorso per accesso alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art. 161 comma 6 L.F., tutti i pagamenti sono stati interrotti. Ad oggi pertanto residua un importo complessivo ancora da corrispondere per il diritto di superficie di euro 3 milioni.

A seguito della sottoscrizione dell'Atto Modificativo di cui sopra, EUR ha affidato le indagini trasportistiche finalizzate all'aggiornamento del Piano economico e finanziario dei parcheggi. Lo studio ha evidenziato un modesto indice di occupazione del parcheggio di Viale della Civiltà Romana, sconsigliandone la realizzazione. Pertanto 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.

In data 8 settembre 2016 il Dipartimento Urbanistica a conclusione della conferenza dei servizi ha rilasciato parere favorevole alla monetizzazione del parcheggio di V.le Civiltà Romana. A ciò avrebbe dovuto far seguito il passaggio in giunta comunale e l'approvazione da parte dell'Assemblea Capitolina. Questo passaggio non ha mai avuto luogo pur in presenza dei solleciti inviati dalla società.

Il C.d.A. di EUR S.p.A. insediatosi nel mese di gennaio 2022, in una più ampia attività di predisposizione del piano strategico e industriale di EUR 2022-2027, ha ritenuto necessario definire le ipotesi di realizzazione del Parcheggio di P.le Sturzo, confermando, invece, nelle ipotesi di piano l'intenzione, di non procedere alla costruzione del Parcheggio di Civiltà Romana anche sulla base del parere favorevole della conferenza dei servizi.

Si rammenta pertanto che nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 è stato necessario procedere ad effettuare una valutazione del valore recuperabile dei costi sospesi tra le immobilizzazioni in corso e acconti (diritto di superficie, progettazioni, recinzioni indagini geologiche, imposta di registro, oneri fidejussori accessori etc).

Con riferimento al **Parcheggio di Civiltà Romana**, l'ipotesi di monetizzazione perseguita e ritenuta probabile aveva comportato:

- la svalutazione degli oneri sospesi nella voce Immobilizzazioni in corso e acconti per euro 6.037 migliaia, in assenza del presupposto della loro utilità futura (OIC 16 "Immobilizzazioni Materiali");
- la rilevazione, nella voce Accantonamenti per Rischi, dell'onere netto da assolvere per la monetizzazione stimato in euro 5.630 migliaia.

Entrambe le valutazioni sono state confermate nel corrente esercizio.

Con riferimento alla realizzazione del **Parcheggio di P.le Sturzo**, non derogabile ai sensi di legge, gli Amministratori hanno provveduto, già nel precedente esercizio, ad un aggiornamento del Piano Economico Finanziario (di seguito anche "PEF") redatto originariamente da ATS S.r.l. nel 2014. Da tale aggiornamento era emersa una situazione di squilibrio economico-finanziario sia a seguito dell'incremento significativo stimato dei costi di costruzione, sia a causa della riduzione della durata della gestione, conseguente ai ritardi cumulati per la realizzazione del parcheggio.

Già nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2021, erano stati rilevati i seguenti impatti:

- svalutazione delle Immobilizzazioni materiali in corso e acconti per euro 3.678 migliaia.
- iscrizione di un fondo rischi di euro 2.406 migliaia corrispondente alla perdita stimata a finire dell'investimento (OIC 31 par. 66 e seguenti). Il PEF aggiornato evidenziava, infatti, un risultato economico annuo del parcheggio costantemente in perdita lungo l'intero orizzonte di piano. Trattandosi di un "contratto oneroso" per il quale EUR ha assunto l'obbligo alla realizzazione, si era provveduto a rilevare, al 31 dicembre 2021 la migliore stima della perdita probabile.



Per il bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 la Società ha provveduto ad un aggiornamento del PEF dei parcheggi di Piazzale Sturzo, per riflettere, in particolare, l'attuale dinamica dei mercati finanziari ed il conseguente aggiornamento del WACC utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di cassa futuri.

Tale aggiornamento del PEF conferma l'esistenza dei presupposti alla base della svalutazione delle immobilizzazioni in corso e acconti effettuata nel precedente esercizio e sulla base degli elementi a disposizione gli Amministratori ritengono di aver adeguatamente riflesso nel bilancio in chiusura gli oneri derivanti dagli impegni contrattuali assunti nonché le perdite a finire derivanti dalla valutazione del progetto dei "parcheggi di P.le Sturzo".

Le ipotesi di monetizzazione del Parcheggio "Civiltà Romana" e di realizzazione del Parcheggio "P.le Sturzo" trovano conferma nel Piano Industriale predisposto dalla società, presentato e concordato con i Soci, a sostegno del quale gli azionisti hanno deliberato l'aumento di Capitale sociale come descritto nel paragrafo "Piano Industriale e Aumento di Capitale".

In data 4 maggio 2023, Roma Capitale – Dipartimento Urbanistica ha inviato una comunicazione con la quale ha rappresentato l'esigenza di avere evidenza del compimento degli obblighi assunti da parte della Società, precisando che nel caso non si ricevessero informazioni esaustive in merito potrebbero essere avviate le eventuali procedure di escussione delle polizze a garanzie sottoscritte.

Eur S.p.A. ha prontamente risposto evidenziando quanto sopra indicato in merito alla monetizzazione del Parcheggio "Civiltà Romana" e all'ipotesi di realizzazione del Parcheggio "P.le Sturzo", sottolineando come tali informazioni fossero state, peraltro, già portate a conoscenza degli Azionisti sia in sede di

approvazione del bilancio societario dell'esercizio 2021, sia in sede di approvazione del Piano Industriale 2022-2027.

Aree ex Velodromo Olimpico

La valorizzazione delle aree ex Velodromo Olimpico prevista nell'Accordo di Programma (AdP) del 2007, prevedeva a seguito della demolizione dell'impianto sportivo, non più regolamentare e interessato nel corso degli anni da cedimenti strutturali, la realizzazione di un centro polifunzionale a carattere sportivo-ricreativo e di una serie di interventi di interesse pubblico e privato per 53.500 mq totali di SUL in due aree di proprietà di EUR S.p.A., quella dove sorgeva il Velodromo e quella attigua di Viale Oceano Pacifico, mediante la stipula di una convenzione urbanistica attuativa, che ad oggi non è stata stipulata, alla quale viene subordinata la successiva cessione da parte di EUR S.p.A. a Roma Capitale di alcune aree di proprietà, tra cui "quota parte del compendio sportivo polifunzionale "Tre Fontane".

Successivamente, a seguito del mutato scenario del mercato immobiliare e delle ripetute richieste dei comitati di quartiere, contrari alla realizzazione di un complesso multifunzionale, la Società Aquadrome S.r.l. ha proposto, a dicembre 2010, un nuovo Accordo di Programma all'Amministrazione Comunale. Tale proposta non ha ricevuto le necessarie autorizzazioni e pertanto 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 il cambio di destinazione d'uso di parte della cubatura non residenziale in residenziale, in conformità alle previsioni della Legge Regionale n. 21 dell'11 agosto 2009 e s.m.i. (Piano Casa).

In data 31 maggio 2017 la controllata Aquadrome S.r.l. ha presentato la richiesta di Permesso di Costruire in attuazione della L.R. 21/2009 (Piano Casa) prevedendo rispetto alle cubature previste nell'Accordo di Programma 2007 quanto segue:



- il cambio di destinazione d'uso da non residenziale in residenziale per un totale di 20.000 mq di SUL, di cui 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 da sportivo a commerciale/uffici nel Comparto A e 2.500 mq da direzionale a commerciale nel Comparto B.

La proposta prevede di limitare, in un primo step, l'intervento alle sole opere previste dalla legge regionale rinviando ad un secondo momento il resto delle opere previste nell'Accordo di Programma, previo accordo con Roma Capitale.

L'U.O. Permessi di costruire di Roma Capitale non ha però dato seguito alla convocazione della conferenza dei servizi, sollecitata in data 22 marzo 2018 da Aquadrome nei termini di legge.

In data 15 gennaio 2020 EUR S.p.A. ha presentato ed illustrato alla Commissione Urbanistica del Municipio IX il progetto che si intende realizzare. Successivamente a seguito della crisi sanitaria le interlocuzioni con Roma Capitale hanno subito un arresto.

Nei primi mesi del 2022, il C.d.A. in carica ha riavviato il confronto con Roma Capitale per dare esecuzione all'A.d.P., attraverso il Piano Casa, così da risolvere anche la questione della cessione



dell'area Tre Fontane, che avrebbe consentito al Comitato Italiano Paralimpico di completare l'impianto sportivo e considerare le istanze della cittadinanza.

In data 6 dicembre 2022 Roma Capitale ha trasmesso una comunicazione ai sensi dell'art. 10 bis della Legge n. 241 del 1990, con la quale si preavvisava la possibile reiezione dell'istanza di permesso di costruire ai sensi della L.R. 21/09 presentata da EUR S.p.A., assegnando alla Società il termine di 10 giorni per presentare le proprie osservazioni e/o documenti. Nella nota ricevuta le principali ragioni ostative, in un primo momento, erano legate alla sussistenza di un vincolo di inedificabilità per rischio idrogeologico.

In data 16 dicembre 2022 EUR S.p.A. ha riscontrato la comunicazione di cui sopra fornendo ogni chiarimento alle considerazioni di Roma Capitale, e spiegando dettagliatamente le ragioni tecniche e giuridiche che consentirebbero il superamento del vincolo di inedificabilità attraverso la mitigazione del rischio idrogeologico.

In data 19 aprile 2023, Roma Capitale ha inviato un'ulteriore comunicazione con la quale oltre a non ritenere sufficienti le osservazioni ricevute, ha aggiunto quale ulteriore motivo ostativo la mancata stipula della convenzione urbanistica nell'ambito dell'Accordo di Programma del 2007.

In data 29 aprile 2023, EUR S.p.A. ha riscontrato l'ulteriore comunicazione di Roma Capitale evidenziando che:

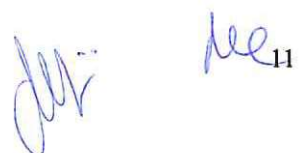
- i cosiddetti livelli di rischio idrogeologico R3, R2 e solo per una minima porzione destinata a verde (sia nel Progetto Piano Casa che nell'ADP 2007) R4¹ non identificano un vincolo di inedificabilità assoluta, ma di edificabilità condizionata, superabili attraverso l'esecuzione di opere di mitigazione che dovranno essere concordate e collaudate dalla Regione Lazio, con la quale EUR S.p.A. ha già avviato una formale interlocuzione. Peraltro in area attigua (Castellaccio) sono già state eseguite opere di mitigazione autorizzate e collaudate dalla Regione (con rilascio di nullaosta idraulico);
- quanto alla mancata stipula della Convenzione, anche sulla base degli approfondimenti legali effettuati, si è al momento nell'impossibilità giuridica della sottoscrizione della stessa in assenza dei preventivi nulla osta delle competenti autorità idrauliche regionali. EUR S.p.A. al fine dell'ottenimento degli stessi ha già avviato l'iter procedurale provvedendo al conferimento di specifico incarico professionale a società esperta del settore.

Sono ad oggi in corso costanti interlocuzioni con Roma Capitale per individuare una soluzione appropriata che possa superare le criticità di entrambe le parti.

Alla luce di quanto sopra rappresentato e sulla base degli approfondimenti effettuati dalla Società con i propri consulenti tecnici e legali, si ritiene che non sussistano, allo stato attuale, elementi che comportino una differente valutazione sulla fattibilità tecnica e giuridica dell'iniziativa immobiliare.

Tale valutazione è altresì confermata dall'aggiornamento della perizia di stima redatta da esperto esterno indipendente che, pur in presenza del mutato scenario del mercato immobiliare e finanziario,

¹ R2: aree a rischio minore – R3: aree a rischio elevato per fenomeni franosi – R4 aree a rischio molto elevato per fenomeni franosi



ha evidenziato la piena recuperabilità del valore delle rimanenze relative all'area Ex Velodromo confermando il valore iscritto nel bilancio al 31 dicembre 2021.

Mare Nostrum Aquarium

In data 23 gennaio 2006 il Comune di Roma ha approvato, in deroga alle N.T.A. di P.R.G. ed alle previsioni del Piano Particolareggiato 1bis approvato con deliberazione G.R. 230/73, il progetto Museo Marino Mediterraneo Mare Nostrum, consentendo di edificare le aree in progetto.

A seguito della delibera sopra citata e 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 la RR Service S.r.l., divenuta poi a seguito di cessione del ramo d'azienda Mare Nostrum Romae S.r.l..

Il Contratto di concessione prevedeva la realizzazione di un acquario denominato "Mare Nostrum Aquarium", e aree annesse denominato complessivamente "Sea Life", uno spazio museale "Spazio Expo" e un'area commerciale. La durata della concessione veniva stabilita in 30 anni decorrenti dalla data di inizio dei lavori, la cui fine era stabilita nel mese di dicembre 2010. La data di apertura era prevista nel mese di giugno 2011.

In data 6 febbraio 2014 EUR e Mare Nostrum hanno sottoscritto un primo atto integrativo del Contratto di Concessione Originario, per mezzo del quale hanno, fra l'altro confermato l'efficacia della Concessione e fissato il termine di fine dei lavori al 1° giugno 2015 per l'Acquario e al 1° giugno 2016 per l'apertura al pubblico dello spazio museale Expo.



In data 23 dicembre 2014, la Concessionaria e le Banche Finanziatrici hanno sottoscritto un accordo di ristrutturazione del debito, avente ad oggetto la ristrutturazione - ai sensi dell'articolo 182 bis del R.D. 16 marzo 1942, n. 267 e successive modifiche - dell'indebitamento finanziario della Concessionaria. In data 10 marzo 2015, il Tribunale Civile di Roma ha omologato un accordo di ristrutturazione del debito fra il concessionario e il ceto creditorio.

In data 16 giugno 2016, EUR S.p.A. diffidava il Concessionario a voler adempiere alle obbligazioni assunte con il contratto di concessione-convenzione e con l'Atto Integrativo.

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 l'apporto sarebbe stato perfezionato entro la fine dell'esercizio 2016.

Successivamente, a fronte del perdurare nell'inadempimento EUR S.p.A. ha nuovamente diffidato più volte il concessionario al rispetto delle obbligazioni assunte. In data 8 febbraio 2017 ha depositato 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

- accertare le cause e i danni relativi all'oggetto della verifica e determinare i crediti vantati da EUR S.p.A. derivanti dalla mancata o inesatta esecuzione delle obbligazioni previste

Nelle more del giudizio, 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 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 ha previsto, *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.

Successivamente in data 5 febbraio 2018, Mare Nostrum Romae S.r.l. ha presentato ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo, ex art. 161, comma 6, L.F., presso il Tribunale Civile di Roma. La proposta di concordato preventivo, approvata dalla maggioranza dei creditori, è stata omologata dal Tribunale con decreto depositato in data 7 aprile 2020.

In data 11 settembre 2020, EUR ha inviato una lettera agli Azionisti Ministero dell'Economia e della Finanze e Roma Capitale, con la quale è stato rappresentato il complesso stato in cui si trova il rapporto concessorio, gli inadempimenti del concessionario e la valutazione dei possibili scenari per addivenire quanto prima alla soluzione della problematica.



Nel medesimo periodo, la concessionaria formulava istanza di riequilibrio del Piano Economico Finanziario, sostanzialmente a causa dell'impatto sull'andamento dei lavori causato dal Covid-19 e comunicava di aver individuato un soggetto interessato a garantire il supporto finanziario necessario all'ultimazione dei lavori.

Il 2 ottobre 2020, Mare Nostrum comunicava che un Fondo internazionale era disposto a realizzare un investimento mirato a completare i lavori a condizione che EUR riconoscesse il diritto di allungamento del termine originario della concessione per un numero di anni coerente a garantire il rientro dell'investimento (55 anni totali; 30 originari + 25 di estensione).

Ad esito di interlocuzioni con la concessionaria, in data 5 maggio 2021, EUR, giusta deliberazione del Consiglio di Amministrazione, ha respinto la proposta di riequilibrio del piano economico finanziario, negando, contestualmente, la proroga della concessione.

A fronte del suddetto diniego Mare Nostrum ha proposto ricorso dinnanzi al TAR Lazio. Il giudizio è in corso di svolgimento e sono state depositate le memorie di replica.

In data 20 maggio 2021, Eur S.p.A. ha incardinato un procedimento innanzi al Tribunale Civile di Roma concernente il recupero delle penali - derivanti dall'inadempimento dei termini contrattuali relativi all'ultimazione dei lavori e all'apertura dell'acquario - maturate dalla Società nei confronti di Mare Nostrum, quantificate fino al 20 gennaio 2021 per un ammontare di euro 9.402 migliaia. Mare Nostrum con domanda riconvenzionale ha richiesto il riconoscimento a titolo di risarcimento della somma

  13

complessiva di euro 52 milioni di euro. Con Provvedimento del 29 aprile 2022, il Tribunale Civile di Roma ha rigettato tutte le richieste avversarie.

Con ordinanza del 29 aprile 2022, il Giudice ha disposto d'ufficio un accertamento tecnico contabile finalizzato a convalidare la correttezza dei calcoli operati da parte attrice a sostegno della richiesta di condanna al pagamento delle penali contestate da EUR.

All'udienza del 21 settembre 2022 il CTU, ha accettato l'incarico ed ha prestato giuramento; EUR S.p.A. ha designato il proprio CTP. Mare Nostrum, attraverso i commissari giudiziali, si è invece riservata di nominare un consulente di parte sino all'inizio delle operazioni peritali. La prossima udienza è stata fissata al 4 maggio 2023.

All'udienza Mare Nostrum e la Procedura hanno contestato le risultanze dell'accertamento svoto dal CTU; Mare Nostrum ha chiesto un rinvio per consentire alle parti di portare avanti le trattative per una definizione transattiva della causa. EUR ha chiesto un rinvio lungo per la precisazione delle conclusioni sull'assunto che le parti avrebbero comunque potuto usare il tempo fino alla prossima udienza per eventuali trattative.

Il Giudice ha ritenuto di voler consentire alle parti di coltivare la possibilità, rappresentata da Mare Nostrum, di una definizione bonaria del giudizio ed ha rinviato pertanto all'udienza del 15 novembre 2023. In quella sede, le parti rappresenteranno al Giudice l'esito delle interlocuzioni fra loro intervenute.

Il Concessionario ha infatti formulato una seconda proposta di riequilibrio del PEF di concessione, con previsione di ingresso di un Fondo di investimento; tale riequilibrio prevederebbe l'estensione della concessione per assicurare un orizzonte di 60 anni di gestione, decorrenti dalla data di apertura.

Attualmente sono in corso approfondimenti in merito alla proposta formulata dal Fondo di investimento Zetland, volti a verificare sia la sostenibilità economico-finanziaria del piano sia la fattibilità legale e la modalità procedurale per addivenire ad un'estensione temporale del contratto-concessione del 2006 nei termini richiesti dal Fondo. Sono attualmente in corso le attività istruttorie necessarie per addivenire alla pubblicazione del bando di gara.

Nel presente bilancio la Società ha riflesso i risultati ottenuti da un'attenta analisi del rischio di recuperabilità dei crediti in essere nei confronti di Mare Nostrum Romae, gli Amministratori pertanto, sulla base degli elementi a disposizione, non ritengono che da tale posizione possa emergere una passività potenziale ulteriore rispetto a quanto già rilevato nel bilancio in chiusura.

Altre attività di valorizzazione immobiliare

Nell'esercizio 2022, conformemente al programma operativo approvato dai vertici aziendali, le attività di investimento hanno subito un brusco rallentamento, per maggiori dettagli si rinvia al paragrafo "Prevedibile evoluzione della gestione". Oltre ad alcuni interventi di manutenzione straordinaria di entità non particolarmente rilevante i principali investimenti realizzati o in corso di esecuzione hanno riguardato:



- la prosecuzione dei lavori di recupero di gran parte delle terrazze del Palazzo dei Congressi interessate da anni da infiltrazioni dovute alla vetustà delle impermeabilizzazioni e dei sistemi di scarico delle acque piovane;
- il completamento degli allestimenti di mobili e arredi per i nuovi spazi realizzati all'interno del Roma Convention Center: caffetteria, ristorante, bookshop, workshop
- la realizzazione dei lavori di recupero, consolidamento e messa in sicurezza dei rivestimenti lapidei delle facciate dei Palazzi Storici di proprietà della Società.

B. Gestione immobiliare

EUR S.p.A. gestisce il patrimonio immobiliare attraverso: contratti di locazione, concessioni, utilizzo ad uso transitorio e diritti di superficie, ed offre tutti i servizi di *facility management*. La gestione immobiliare valorizza il patrimonio di EUR S.p.A. anche attraverso lo sfruttamento commerciale dei diritti di immagine del patrimonio stesso.

Il patrimonio immobiliare locabile di EUR S.p.A. risulta pari a una superficie commerciale di circa 183.466 mq al netto delle superfici del Roma Convention Center La Nuvola e del Palazzo dei Congressi. Di tale superficie complessiva, al 31 dicembre 2022, risultano liberi circa 12.330 mq. incluso l'immobile denominato "ex Picar", ancora da ultimare (3.160 mq).

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti il secondo semestre 2022 (ultimo dato disponibile), non hanno fatto registrare variazioni né per la categoria "commerciale" né per la categoria "Terziario/Uffici", rispetto al semestre precedente.

Nel corso dell'esercizio 2022 sono stati sottoscritti complessivamente dieci contratti di locazione di cui cinque nuovi contratti rispettivamente con:

- Iliad S.p.A., postazione SRB (Stazione Radio Base), presso il Palazzo dei Congressi;
- Infratel S.p.A., porzione immobiliare ad uso ufficio di 750 mq, presso Palazzo Uffici;
- Nexy Payments S.p.A., porzione immobiliare ad uso ufficio di 1.674 mq, presso Palazzo Uffici;
- Arch.Valerio Morgia, porzione immobiliare ad uso ufficio di 53 mq, presso il Palazzo dei Congressi;
- Officina Italiana Eventi s.r.l.s., area di 2.072 mq.

Inoltre sono stati sottoscritti cinque rinnovi contrattuali rispettivamente con:

- Salone delle Fontane S.r.l., immobile ad uso eventi di mq 2.603, presso il Salone delle Fontane (complesso di Palazzo Uffici);
- Inwit S.p.A. (2), postazione SRB (Stazione Radio Base) presso Palazzo Uffici e postazione SRB (Stazione Radio Base) presso il Fungo;
- Eur 2000 S.r.l., immobile a uso commerciale di mq 217, presso Palazzo Urbanistica;
- America 250 S.r.l., immobile a uso commerciale di mq 128, denominato Chiosco Viale America.

  15

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.

Anche al fine di recepire le indicazioni dell'A.V.C.P., in considerazione del preminente rilievo all'interesse generale di pervenire quanto prima alla più rapida apertura del Parco, 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 è fatta carico delle ulteriori opere addizionali necessarie attinenti all'idoneità del bene, per un importo stimato dal CTP in circa 6 milioni di euro (successivamente consuntivate per 5,5 milioni di euro). L'Addendum trasmesso all'A.N.AC., onde recepirne eventuali osservazioni e/o indicazioni, ha ricevuto un positivo riscontro.

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

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.

Alla luce del ritardo da parte di Luneur Park S.p.A. nel pagamento del canone di locazione, sono state avviate le procedure necessarie ai fini del recupero del credito della Società nei confronti della medesima Luneur Park S.p.A.

Successivamente, in data 13 maggio 2020, in considerazione dell'emergenza epidemiologica, Luneur ha chiesto di poter negoziare sia una possibile sospensione dei pagamenti dei canoni per il periodo di chiusura imposta al parco sia la revisione del contratto di locazione.

EUR S.p.A. si è resa disponibile a valutare il tema dell'impatto COVID-19, ferma restando l'esposizione debitoria maturata da Luneur e pregressa all'emergenza sanitaria.

In data 18 dicembre 2020, Luneur ha formalizzato una proposta di "manovra finanziaria" le cui condizioni e termini, sono stati confermati all'interno di un piano attestato di risanamento ex art. 67, comma 3, lettera d) della Legge Fallimentare, sottoposto ad EUR per la conseguente verifica e accettazione.

In data 29 settembre 2021 è stato sottoscritto il III Addendum tra EUR S.p.A., Luneur e Castel Romano - Cinecittà Entertainment nell'ambito del quale la società Luneur, ha riconosciuto il suo debito scaduto di euro 3.817 migliaia e in misura transattiva si è impegnata a corrispondere un minor importo di euro 2.450 migliaia a fronte della rinuncia del giudizio avviato da parte di EUR S.p.A. Nel mese di dicembre 2021 sono stati incassati euro 1.050 migliaia ed in base all'accordo nel mese di dicembre 2022 sono

stati incassati ulteriori euro 650 migliaia. Entro il 15 dicembre 2023 Luneur dovrà corrispondere l'ultima rata di euro 750 migliaia.

Sulla base di quanto rappresentato gli Amministratori non ritengono che da tale posizione possa emergere una passività potenziale ulteriore rispetto a quanto già rilevato in bilancio.

Palazzo dello Sport

Il Palazzo dello Sport di Roma è stato oggetto di una procedura di gara aperta per l'affidamento della Concessione di Servizi nell'anno 2016. La concessione è stata assegnata nel 2017 alla All Events, alle seguenti condizioni:

- durata di 72 mesi decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto;
- investimento strutturale complessivo di 3,6 milioni di euro a carico del Concessionario;
- canone annuo da corrispondere ad Eur S.p.A. di 800 mila euro annui.

Successivamente, a causa della pandemia di COVID-19 e delle restrizioni imposte, il Concessionario, in data 3 luglio 2020, ha richiesto di avviare la revisione del Piano Economico Finanziario (PEF) ai sensi dell'art. 19 del contratto di concessione. A seguito di detta richiesta il concessionario ha sospeso unilateralmente il pagamento del canone per l'anno 2020.

Inoltre, l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e il completamento del progetto hanno richiesto più tempo del previsto, a causa delle verifiche statiche e della presentazione del progetto esecutivo alla Soprintendenza Capitolina. Nel maggio 2022, in esito alle verifiche statiche effettuate, il Concessionario ha subordinato la presentazione della soluzione costruttiva, per il rifacimento della facciata in vetro del Palazzo, alla revisione del PEF. Nel mese di novembre 2022, pertanto, il Concessionario ha proposto una revisione del PEF che prevedeva:

- azzeramento di tutti i canoni di concessione a partire dal mese di marzo 2020 e per tutta la durata della concessione,
- estensione della durata della concessione di 15 mesi,
- contributo da parte di Eur di 836 mila euro a sostegno degli investimenti da realizzare rideterminati in euro 1,762 milioni in luogo degli originari 3,6 milioni da erogare nel 2023.

Eur ha avviato un'indagine per valutare la sussistenza dei presupposti per addivenire ad un riequilibrio del PEF ed ha contestualmente diffidato, formalmente, il Concessionario a pagare il canone dovuto per l'esercizio 2022 entro il 31 gennaio 2023. Con riferimento ai canoni degli anni 2020 e 2021, EUR S.p.A., pur ribadendo che il loro mancato pagamento costituisce grave inadempimento, si è riservata di richiederne il versamento solo a seguito della valutazione degli impatti sull'equilibrio economico finanziario della concessione derivanti dalla crisi pandemica.

Il Concessionario ha tuttavia effettuato solo il pagamento parziale del canone 2022 per 651 migliaia di euro condizionandolo risolutivamente al prolungamento per ulteriori tre anni della durata della concessione.

Eur ritenendo di non poter accogliere la proposta di riequilibrio del PEF nei termini sopra descritti, in un'ottica collaborativa e di buona fede, per mezzo dei propri legali, ha avviato delle interlocuzioni con i legali di controparte. All'esito di dette interlocuzioni e di un attento esame delle richieste formulate



dalla controparte, EUR ha ritenuto non sussistere le condizioni per procedere al riequilibrio del PEF in quanto si sarebbe di fatto determinato lo spostamento del rischio operativo in capo alla concedente con palese alterazione delle condizioni poste a base di gara. In particolare la mancata sottoscrizione del contratto di titolazione dell'immobile, prevista nel PEF di aggiudicazione per l'anno 2019, costituirebbe una evidente riallocazione di un rischio imprenditoriale del concessionario in capo alla concedente.

Eur ha pertanto diffidato formalmente il concessionario a provvedere entro e non oltre il 3 marzo 2023 al pagamento dell'intero importo dei canoni di concessione per la annualità dal 2020 al 2022 dichiarando, in caso contrario, la propria intenzione di risolvere il contratto.

In data 27 aprile 2023 è stata trasmessa al Concessionario, previa delibera del CDA di EUR, la formale risoluzione per inadempimento del contratto di concessione ai sensi degli artt. 1454 c.c. e 1456 c.c..

In data 1 maggio 2023, in risposta alla comunicazione di intervenuta risoluzione del contratto di concessione, All Events ha notificato atto di citazione dinnanzi al Tribunale Civile di Roma con il quale chiede che venga accertato l'inadempimento di EUR per non aver attivato il procedimento di riequilibrio del Piano Economico Finanziario; l'inefficacia delle diffide e della comunicazione di intervenuta risoluzione del contratto di concessione; la condanna al risarcimento dei danni allo stato quantificati in euro 2,5 milioni.

Sulla base degli elementi ad oggi disponibili, anche considerato il parere dei consulenti legali esterni, non si ritiene che da tale contenzioso possano emergere passività nei confronti della società. Inoltre nel presente bilancio la Società ha riflesso i risultati ottenuti da un'attenta analisi del rischio di recuperabilità dei crediti in essere nei confronti di All Events S.p.A.. Gli Amministratori pertanto, sulla base degli elementi a disposizione, non ritengono che da tale posizione possa emergere una passività potenziale ulteriore rispetto a quanto già rilevato al 31 dicembre 2022.

C. Gestione e valorizzazione dei Parchi e Giardini

EUR S.p.A. è proprietaria di 70 ettari di parchi e giardini, aperti alla fruizione pubblica di cui fa parte anche il Laghetto dell'EUR. Attraverso la gestione di tale patrimonio EUR S.p.A. produce importanti externalità positive per la collettività che generano una serie di costi fissi a fronte dei quali non si ottengono corrispondenti ricavi o altre forme di contribuzione esterna.

I ricavi riguardano quasi esclusivamente alcuni contratti di locazione / locazione temporanea delle aree ed il settore di riferimento fa registrare una perdita di euro 1.446 migliaia nell'esercizio 2022 contro una perdita consuntivata nell'esercizio 2021 di euro 1.890 migliaia.

Inoltre nel corso del primo semestre 2022 sono stati effettuati interventi per manutenzione straordinaria e impiantistica dei parchi e giardini per euro 501 migliaia.

D. Attività Congressuale

L'attività Congressuale 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



18

la prestazione di servizi complementari ed accessori e di supporto alle attività stesse. L'attività, dunque, è dedicata alla valorizzazione e commercializzazione dell'importante patrimonio immobiliare di proprietà di Eur SpA, a vocazione espositivo-congressuale ed in particolare:

1. 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 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.
2. 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.

I risultati dell'esercizio 2022 mostrano ancora gli effetti negativi della pandemia, che hanno compromesso i risultati del primo semestre, parzialmente recuperati dalla forte ripartenza registrata nell'ultimo quadrimestre.



Il primo trimestre è stato evidentemente compromesso dall'andamento dei contagi a livello nazionale e internazionale e dagli obblighi di legge relativi al green pass, semplificati ma comunque in vigore fino al 30 aprile 2022. Sono stati realizzati pochi eventi con numeri ridotti di partecipanti (la convention di Banca Generali, il Congresso Mondiale di Medicina del Sonno ed il Congresso di Azione). A partire dall'inizio di maggio, si registra una graduale ripresa del mercato domestico che permette la realizzazione di alcuni eventi corporate e istituzionali (Poste Italiane, Astra Zeneca, HDI e Anci su tutti), di un congresso nazionale (Congresso Nazionale degli Otorini) e del Cybertech Europe.

Alla ripresa dopo la pausa estiva si registra invece una grande ripartenza dei congressi internazionali che, soprattutto alla Nuvola, fanno registrare un incremento delle presenze con conseguente incremento del fatturato legato ai servizi (ESVS – Europeo di chirurgia vascolare, ESPE – Europeo di endocrinologia pediatrica e SIRM – Congresso Nazionale di radiologia medica). Da segnalare anche importanti eventi fieristici quali IGTM – fiera internazionale del turismo golfistico, il tradizionale Più libri più liberi e Arte in Nuvola alla sua seconda edizione.

Per il Palazzo dei Congressi si segnalano per l'impatto positivo sul fatturato il Roma Innovation Hub, evento dedicato alle professioni tecniche, l'evento dei consulenti del lavoro e Jump, evento nazionale della Croce Rossa.

Nel dettaglio una sintesi dell'operatività dell'esercizio 2022 per le due location gestite:

- Roma Convention Center La Nuvola:
 - a partire dal mese di marzo sono stati ospitati 22 eventi per un totale di 120 gg di occupazione (contro 132 gg di occupazione dell'ultimo esercizio pre-covid 2019).
 - il livello del fatturato totale, soprattutto grazie agli eventi realizzati nell'ultimo trimestre ha consentito il recupero quasi a livelli pre-covid (-2% di fatturato locazioni e +3% fatturato servizi rispetto al 2019)

  19

- rispetto al medesimo periodo del precedente esercizio il fatturato per ricavi da locazione e servizi risulta in forte crescita.

€/000

Roma Convetion Center "La Nuvola"	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Ricavi locazioni	3.289	1.069	2.220
Ricavi servizi	4.744	425	4.319
TOTALE	8.033	1.494	6.539
<i>giorni di occupazione</i>	<i>120</i>	<i>67</i>	<i>53</i>

- Palazzo dei Congressi:

- nel corso dell'esercizio sono stati ospitati 22 eventi e 4 produzioni cinematografiche per un totale di 115 gg di occupazione (140 gg nel 2019);
- l'impatto sulla locazione è positivo con un fatturato pari a euro 1.533 migliaia (+15% vs. 2019), mentre i servizi sono ancora al di sotto dei livelli pre-pandemia (- 29%);
- rispetto al medesimo periodo del precedente esercizio il fatturato per ricavi da locazione e servizi risulta in forte crescita come rappresentato dalla tabella che segue.

€/000

Palazzo dei Congressi	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Ricavi locazioni	1.533	677	856
Ricavi servizi	947	680	267
TOTALE	2.480	1.357	1.123
<i>giorni di occupazione</i>	<i>115</i>	<i>69</i>	<i>46</i>

In generale si conferma un trend in significativa ripresa del business, superiore rispetto alle aspettative ed al Budget, soprattutto grazie al contributo del mercato corporate nazionale ed internazionale (soprattutto EU, ancora totalmente assente il mercato asiatico) con delle aspettative ancora in crescita per il prossimo esercizio.

dh
me

2.4 *Dati economici, patrimoniali e finanziari*

In linea generale i dati economici dell'esercizio 2022 presentano un significativo miglioramento sia rispetto alle previsioni che rispetto al precedente esercizio.

Tali performance riflettono:

- ripresa del fatturato e della marginalità del settore congressuale;
- significativo contenimento dei costi di gestione conseguente ad un'attenta politica di efficientamento e di contenimento dei costi operativi; tale politica di gestione ha consentito di compensare gli impatti economici negativi determinati dall'evolversi della situazione geopolitica, con particolare riferimento ai costi sostenuti per le utenze elettriche, risultato raggiunto anche attraverso un costante contenimento dei consumi in termini di KWh e riflettono una modesta ripresa del settore congressuale oltre agli impatti di una politica gestionale orientata al contenimento dei costi operativi.

In particolare il **Margine Operativo Lordo** passa da 1.201 migliaia di euro dell'esercizio 2021 a 6.861 migliaia di euro dell'esercizio 2022 (+471%):

- le "Locazioni" afferenti al settore immobiliare presentano un miglioramento del 4%, corrispondente a 639 migliaia di euro e risultano lievemente superiori rispetto alle previsioni di budget;
- i ricavi congressuali costituiti da "Locazioni temporanee congressi" e "Ricavi per servizi Congressuali" presentano una forte crescita rispetto al 2021 +269% (+7.662 k€) anche superiore rispetto alle attese di budget +18% (+1.574 k€); per maggiori dettagli sull'andamento del business si rinvia al paragrafo precedente "Attività Congressuale"
- i ricavi per locazioni temporanee nell'esercizio 2021 includevano i ricavi per l'evento Formula E di circa 466 migliaia di euro, compensati da costi di pari importo iscritti tra le sponsorizzazioni. Nel corso dell'esercizio 2022 a seguito di diverse previsioni contrattuali, l'evento Formula E è stato gestito come evento Congressuale, pertanto i relativi ricavi non sono stati inclusi nella voce in esame. I ricavi per locazioni temporanee se confrontati rispetto al 31 dicembre 2021 al netto dell'evento Formula E, registrano un incremento di 150 migliaia di euro corrispondente al 47%, tale incremento è imputabile principalmente ai ricavi conseguiti per la locazione temporanea dell'Hub vaccinale del Palazzo Urbanistica

La voce "Consumi di materie e servizi esterni" presenta un incremento del 7% rispetto al precedente esercizio, meno che proporzionale rispetto all'aumento del fatturato con conseguente miglioramento della marginalità. Questo risultato è ancor più significativo considerando l'aumento anomalo rilevato sui consumi elettrici rispetto all'esercizio precedente, pari a +882 k€ (+37%).

Si rammenta, inoltre, che a partire dal mese di settembre 2021, è nato "EUR Culture per Roma" con l'obiettivo di integrare l'attuale offerta di eventi congressuali con eventi culturali di vario genere. Le iniziative realizzate nell'esercizio 2022 hanno fatto rilevare una perdita netta di circa 400 mila euro.

Il costo del lavoro (esclusi gli incentivi all'esodo) al 31 dicembre 2022 è pari a 8.476 migliaia di euro contro 8.829 migliaia del precedente esercizio. Tale riduzione, coerente con la movimentazione della



forza lavoro, riflette anche gli effetti della politica di gestione volta alla riduzione del fondo ferie residue e degli straordinari.

Per maggiori dettagli sulla movimentazione della forza lavoro si rinvia allo specifico paragrafo del "Personale".

Gli "altri stanziamenti rettificativi", pari a 4.679 migliaia di euro, si riferiscono all'adeguamento del fondo svalutazione crediti. La svalutazione dei crediti è stata effettuata sulla base di una specifica analisi delle singole posizioni creditorie alla data di chiusura dell'esercizio ed è ritenuta congrua a far fronte ai rischi di insolvenza ritenuti probabili. Gran parte della svalutazione (+3.650 migliaia di euro) è riconducibile al rischio di recuperabilità Penali Attive maturate nell'esercizio nei confronti di Mare Nostrum. Tali penali afferiscono ai ritardi ed alle altre inadempienze imputate alla Mare Nostrum, rispetto agli impegni assunti nel contratto concessorio per la realizzazione dell'Acquario di Roma.

I rilasci fondi per esuberi includono principalmente i rilasci del fondo svalutazione crediti verso clienti (1.562 migliaia di euro) relativi ad importi stanziati nei precedenti esercizi per i quali grazie alle azioni di recupero avviate, la società è riuscita, contrariamente a quanto previsto, a conseguire i relativi incassi.

Gli accantonamenti a fondo rischi ed oneri sono stati stanziati a copertura di passività potenziali relative ai rischi inerenti le vertenze in corso con terzi e con il personale; tali accantonamenti, inoltre, includono per 186 migliaia di euro l'adeguamento del fondo oneri futuri parcheggi "Civiltà Romana" costituito a fronte degli oneri stimati per la sua monetizzazione.

Il saldo proventi/oneri diversi, pari a 2.876 migliaia di euro, comprende principalmente l'IMU per 2.448 migliaia di euro. Per il resto i costi sono relativi ad imposte di registro, diritti amministrativi vari e oneri da liti e cause ordinarie.

Per effetto di quanto riportato, il **risultato operativo** di Eur S.p.A. è passato da un valore negativo di 42.889 migliaia di euro al 31 dicembre 2021, ad un valore negativo di 1.086 migliaia di euro nel al 31 dicembre 2022.

Il saldo dei proventi e degli oneri finanziari, pari ad euro -329 migliaia, include principalmente gli oneri finanziari relativi all'anticipazione di liquidità ricevuta dal MEF nel 2015 e gli interessi maturati nell'esercizio sul finanziamento acceso a decorrere dal mese di dicembre 2021 con l'Istituto del credito sportivo.

I proventi straordinari netti pari ad euro 2.155 migliaia includono:

- per euro 768 migliaia storno di debiti per fatture ricevute da un fornitore soggetto a procedura fallimentare con il quale era in essere un contenzioso. La sentenza favorevole ad EUR non è stata impugnata ed è pertanto passata in giudicato, inoltre nel mese di ottobre 2022 è stata chiusa la procedura fallimentare;
- per euro 317 migliaia storno di debiti per fatture da ricevere mai pervenute dalla controparte; tali poste debitorie seppur non contrattualmente previste erano state stanziare da EUR nell'esercizio 2015 in occasione dell'operazione di cessione degli immobili in quanto ritenute rappresentative della sostanza dell'operazione. Tuttavia, poiché il terzo non ha mai richiesto il pagamento, non ha emesso fatture e sono trascorsi i termini di prescrizione, tale debito è da considerarsi estinto e pertanto è stato eliminato dal bilancio



- per euro 311 migliaia storno di debiti per fatture ricevute dall'appaltatore del Roma Convention Center; come noto tale posizione è stata transattivamente definita nell'esercizio 2020 a saldo e stralcio di tutte le pretese. Eur aveva prudenzialmente mantenuto in bilancio i debiti già iscritti per fatture ricevute, in attesa di eventuali pretese da parte dei subappaltatori di Condotte. Tuttavia, non essendo pervenute richieste da alcun soggetto, il debito è stato eliminato in assenza dei presupposti contabili e legali per il suo mantenimento in bilancio
- conguagli dei consumi, oneri e spese relativi al 2021 (o esercizi precedenti) fatturati agli affittuari e non stanziati nei precedenti esercizi per 244 migliaia di euro
- sottoscrizione di alcuni contratti attivi con regolamentazione retroattiva per sanare alcune indennità di occupazione con conseguente riconoscimento di canoni pregressi nei confronti della Società per circa 138 mila euro.

Le imposte sul reddito sono costituite esclusivamente dalla stima dell'IRAP di competenza dell'esercizio.

Il **risultato netto della società** al 31 dicembre 2022 risulta positivo e pari a 433 migliaia di euro contro un risultato del precedente esercizio negativo pari a 42.984 migliaia di euro.

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI

	Bilancio 31/12/2022	Bilancio 31/12/2021
(importi in migliaia di Euro)		
Locazioni	18.404	17.765
Locazioni temporanee Congressi	4.822	1.746
Locazioni temporanee	470	786
Erogazione acqua innaffiamento	299	328
Ricavi servizi Congressuali e Facility Management	6.061	1.942
Altri ricavi ordinari, rimborsi e risarcimenti	1.431	1.331
Contributi in c/esercizio	389	1.884
A.- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31.876	25.782
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		
B.- Valore della produzione	31.876	25.782
Consumi di materie e servizi esterni	(16.473)	(15.389)
C.- Valore aggiunto	15.403	10.393
<i>% Valore aggiunto/Valore della produzione</i>	<i>48,32%</i>	<i>40,31%</i>
Costo del lavoro	(8.476)	(8.829)
Incentivi esodo e transazioni novative con il personale	(66)	(363)
D.- Margine operativo lordo	6.861	1.201
<i>% MOL/Valore della produzione</i>	<i>21,52%</i>	<i>4,66%</i>
Ammortamenti	(4.917)	(4.607)
Altri stanziamenti rettificativi (svalutazione crediti)	(4.679)	(7.775)
Svalutazione immobilizzazioni materiali		(9.714)
Ripristino valore imm materiali		
Rilasci fondi per esuberi	1.707	491
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(860)	(8.797)
Proventi non ricorrenti (penali attive)	3.678	3.667
Saldo proventi e oneri diversi	(2.876)	(2.918)
Disavanzo da fusione Aquadrome		(13.553)
E.- Risultato operativo	(1.086)	(42.005)
<i>% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %</i>	<i>-3,41%</i>	<i>-162,92%</i>
Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(329)	(232)
Rettifiche di valore di attività finanziarie		(652)
F.- Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte	(1.415)	(42.889)
<i>% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.</i>	<i>-4,44%</i>	<i>-166,35%</i>
Proventi ed oneri straordinari	2.155	(96)
G.- Risultato prima delle imposte	740	(42.985)
<i>% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione</i>	<i>2,32%</i>	<i>-166,72%</i>
Imposte sul reddito (correnti, anticipate e differite)	(306)	
Imposte esercizi precedenti	(1)	
H.- Utile (perdita) del periodo	433	(42.985)
<i>% Risultato del periodo/Valore della produzione</i>	<i>1,36%</i>	<i>-166,72%</i>

Per quanto attiene ai dati patrimoniali e finanziari si rileva quanto segue.

Le **immobilizzazioni materiali ed immateriali** hanno subito le seguenti principali movimentazioni:

- incremento per investimenti di 4.078 migliaia di euro costituiti principalmente dalla manutenzione straordinaria del rivestimento lapideo degli edifici, dalle attività di manutenzione straordinaria edile ed impiantistica del patrimonio immobiliare inclusi anche i parchi e giardini;
- riduzione per gli ammortamenti di periodo 4.917 migliaia di euro.

E' necessario evidenziare che le attività di investimento dell'esercizio 2022 sono state fortemente influenzate dalle tempistiche di perfezionamento dell'operazione di aumento di capitale, stante l'oggettiva impossibilità della società di assumere impegni in assenza di copertura finanziaria.

L'operazione di AUCAP si è perfezionata nel mese di dicembre 2022 e questo ha determinato, rispetto alle previsioni di Piano Industriale:

- la ri-schedulazione degli investimenti previsti nell'Original Budget 2022 (e nel Piano Industriale) a successivi esercizi così come approvato dal CDA nella riprevisione di Budget del 30 maggio 2022
- lo slittamento dell'avvio delle gare per la realizzazione degli investimenti programmati

Pertanto, rispetto a quanto previsto nel Piano Industriale, si assiste al sostanziale slittamento di 1 anno del Piano programmato degli investimenti.

Le **immobilizzazioni finanziarie** presentano un incremento di 587 migliaia di euro principalmente a seguito della costituzione di un deposito cauzionale di circa 600 mila euro rilasciato in favore del nuovo fornitore di elettricità

Il **capitale d'esercizio**, pari a 30.024 migliaia di euro, presenta un decremento, rispetto al 31/12/2021, di 5.266 migliaia di euro per effetto dei seguenti principali fattori:

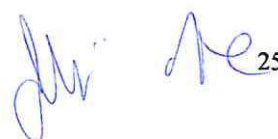
- decremento dei "crediti commerciali" a seguito di una più attenta politica di gestione del credito che ha determinato un miglioramento dei tempi medi di incasso;
- decremento della voce "altre attività" di euro 5.943 migliaia, principalmente per effetto dell'incasso dell'ultima tranche del co-finanziamento per la realizzazione della Nuvola da parte di Roma Capitale (4 milioni di euro) e per la riduzione dei crediti tributari di circa 1,7 milioni di euro per le compensazioni operate in sede di pagamento degli F24 dell'esercizio.

Di conseguenza il **capitale investito** dedotte le passività d'esercizio passa da 577.017 migliaia di euro al 31 dicembre 2021 a 582.035 migliaia di euro al 31 dicembre 2022.

Il **capitale proprio** al 31 dicembre 2022 è pari a 665.143 migliaia di euro e presenta rispetto al 2021 un incremento netto di euro 93.433 migliaia riconducibile:

- per euro 93 milioni all'aumento di capitale sopra descritto
- per euro 433 migliaia all'utile rilevato nell'esercizio

In data 14 ottobre 2022 l'Assemblea degli Azionisti ha deliberato di aumentare a titolo oneroso il capitale sociale di EUR S.p.A. per un importo massimo di 93 milioni di euro, mediante l'emissione di



massimo n. 930.000 nuove azioni aventi le caratteristiche di quelle esistenti, del valore nominale di euro 100,00 ciascuna, e da liberare mediante conferimenti in denaro.

L'aumento di capitale di competenza del Mef è stato interamente versato in data 6 dicembre 2022 per 87,5 milioni di euro.

L'aumento di capitale di competenza di Roma Capitale è stato interamente versato in data 23 dicembre 2022 per 9,3 milioni di euro.

Il **flusso monetario** dell'esercizio 2022 è positivo per 85.817 migliaia di euro. La dinamica dei flussi finanziari può riassumersi come segue:

- flussi derivanti dalla gestione reddituale positivo e pari a 7.866 migliaia di euro, conseguente principalmente ad un miglioramento dei tempi medi di incasso dei crediti e ad un'attenta politica di gestione finanziaria dei debiti commerciali;
- flussi derivanti dalle attività di investimento e disinvestimento, negativi per 12.413 migliaia di euro. Tale flusso di cassa include il pagamento della terza tranche della transazione Condotte di 10 milioni di euro liquidata nel mese di luglio e l'incasso dell'ultima tranche di 4 milioni di euro del co-finanziamento per la realizzazione della Nuvola ricevuto da Roma Capitale nel mese di giugno.
- l'attività di finanziamento, escluso l'aumento di capitale di 93 milioni di euro ha assorbito liquidità per euro 2.636 migliaia costituiti principalmente dal rimborso della quota capitale relativa all'anticipazione di liquidità del MEF.

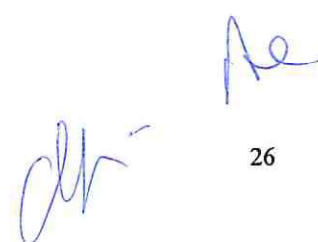


TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE
(importi in migliaia di Euro)

	Bilancio 31/12/2022	Bilancio 31/12/2021
A.- Immobilizzazioni		
Immobilizzazioni immateriali	624	602
Immobilizzazioni materiali	549.979	550.836
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partic.	19	19
Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	1.389	802
	552.011	552.259
B.- Capitale di esercizio		
Rimanenze di magazzino	50.200	50.200
Crediti commerciali	15.768	16.903
Altre attività	1.716	7.659
Debiti commerciali	(10.826)	(13.067)
Fondi rischi ed oneri	(19.075)	(18.364)
Altre passività	(7.759)	(18.573)
	30.024	24.758
C.- Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)	582.035	577.017
D.- Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(1.269)	(1.219)
E.- Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)	580.766	575.798
coperto da:		
F.- Patrimonio netto		
Capitale versato	738.248	645.248
Riserve e risultati a nuovo	(73.538)	(30.552)
Disavanzo da annullamento		
Utile (perdita) del periodo	433	(42.985)
	665.143	571.711
G.- Indebitamento finanziario a medio/lungo termine	17.580	20.332
H.- Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)		
debiti finanziari a breve	2.821	2.716
disponibilità e crediti finanziari a breve	(104.778)	(18.961)
	(101.957)	(16.245)
Indebitamento finanziario netto (G+H)	(84.377)	4.087
I.- Totale come in E (F+G+H)	580.766	575.798

di *27*

RENDICONTO FINANZIARIO

31/12/2022 31/12/2021

(migliaia di euro)

A	Disponibilità liquide iniziali	18.961	37.389
B	Flusso finanziario della gestione reddituale		
	Utile (Perdita) del periodo	433	(42.985)
	Imposte sul reddito	306	-
	Interessi passivi / (interessi attivi)	329	232
	Utile (Perdita) del periodo prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minus da cessione	1.068	(42.753)
	Accantonamenti ai fondi	1.364	9.608
	Svalutazione di immobilizzazioni	-	10.667
	Disavanzo di fusione Aquadrome	-	13.553
	Decremento da fusione delle immobilizzazioni finanziarie	-	7.094
	Rilascio fondi per esubero	(119)	(325)
	Ammortamenti immob. Immateriali	167	131
	Ammortamenti immob. Materiali	4.746	4.347
	Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	7.226	2.321
	Decremento/ (Incremento) delle rimanenze da fusione	-	(854)
	Decremento/ (Incremento) dei crediti	2.949	16.082
	Incremento/(Decremento) dei debiti	(2.366)	(16.460)
	Decremento/ (Incremento) dei ratei e risconti attivi	128	(2)
	Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	752	842
	Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	50	12
	Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	8.739	1.942
	Interessi incassati / (pagati)	(338)	(270)
	(Imposte sul reddito pagate)	-	-
	(Utilizzo dei fondi)	(535)	(2.138)
	Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	7.866	(466)
	Flusso finanziario della gestione reddituale (B)	7.866	(466)
C	Flusso finanziario dell'attività di investimento		
	Investimenti in immobilizzazioni:		
	.immateriali	(189)	(248)
	.materiali	(3.889)	(9.334)
	.finanziarie	(586)	(300)
	Incremento/(decremento) debiti vs fornitori e f.di rischi per immobilizzazioni:	(1.749)	-
	Cofinanziamento pubblico NCC (incassato)	4.000	3.203
	Pagamento transazione Condotte	(10.000)	(10.000)
	Flusso finanziario dell'attività di investimento (C)	(12.413)	(16.679)
D	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento		
	<i>Mezzi propri:</i>		
	Aumento di capitale	93.000	-
	<i>Mezzi di terzi:</i>		
	Incrementi/(Decrementi) debiti a breve verso banche	93	41
	Finanziamento ICS	-	1.292
	Riclassifica da lungo a breve quote finanziamento ICS	(102)	-
	Rimborsi anticipazione finanziaria MEF	(2.627)	(2.614)
	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (D)	90.364	(1.282)
E	Flusso monetario del periodo (B+C+D)	85.817	(18.427)
F	Disponibilità liquide finali (A+E)	104.778	18.961
	<i>di cui:</i>		
	depositi bancari e postali	104.778	18.925
	denaro e valori in cassa	-	37

2.5 Indici di bilancio

In linea generale sia gli indicatori patrimoniali e finanziari che gli indicatori economici presentano un trend in significativa crescita rispetto allo scorso biennio².

Principali indicatori di solidità patrimoniale e liquidità

(Importi in euro migliaia)	2020	2021	2022
Margine di tesoreria (MT)	27.673	5.359	97.668
Margine di tesoreria secco (MTS)	6.878	-16.212	82.426
Margine di struttura (MS)	33.641	19.452	113.132
Capitale Circolante Netto o Margine di disponibilità (MD)	78.432	55.559	147.868
Indice di disponibilità (current ratio)	3,57	2,58	7,62
Indice di liquidità (quick ratio)	1,91	1,15	5,37
Durata media dei crediti	212gg	167gg	127gg
Durata media dei debiti	116gg	86gg	79gg

MT = (liquidità differite + liquidità immediate) - passività a breve
 MTS = liquidità immediate - passività a breve
 MS = patrimonio netto – totale immobilizzazioni
 MD = attivo corrente – passivo corrente
 Indice di disponibilità = attivo corrente / passivo corrente
 Indice liquidità immediate = (liquidità differite + liquidità immediate) / passività correnti
 Durata media crediti = (valore medio dei crediti / vendite) * 360
 Durata media debiti = (valore medio dei debiti / acquisti) * 360

Principali indicatori di redditività

	2020	2021	2022
ROE (return on equity)	-0,07	-0,08	0,00
ROI (return on investment)	-0,02	-0,07	0,00
Indice di redditività delle vendite ROS	-0,54	-1,63	-0,03
Indice di rotazione del capitale investito	0,04	0,04	0,06
Indice di rotazione dei crediti commerciali	1,70	2,16	2,84
Indice di rotazione dei debiti commerciali	3,11	4,17	4,58

ROE = reddito d'esercizio / capitale netto medio
 ROI = reddito operativo / capitale investito netto
 ROS = risultato operativo / ricavi delle vendite
 Indice di rotazione del capitale investito = vendite / capitale investito netto
 Indice di rotazione dei crediti commerciali = vendite / valore medio dei crediti commerciali
 Indice di rotazione dei debiti commerciali = acquisiti / valore medio dei debiti commerciali

² Considerate le operazioni di fusione per incorporazione delle due controllate al 100% Roma Convention Group S.p.A. ed Aquadrome S.r.l. effettuate nel 2021, al fine di rendere i dati comparativi omogenei, gli indicatori utilizzati sono riferiti ai dati consolidati delle tre società anche per l'esercizio 2020

ok *Ne*²⁹

2.6 Personale

Le azioni intraprese da EUR S.p.A. nella gestione del personale nel corso dell'esercizio 2022 sono le seguenti:

- sono stati sottoscritti n.2 contratti di lavoro a tempo indeterminato per ruoli dirigenziali:
 - HR Director (cessato anticipatamente per dimissioni volontarie a decorrere dal 1 gennaio 2023)
 - Responsabile Pianificazione Strategica e valorizzazione asset;
- è stato sottoscritto n.1 contratto a tempo indeterminato per il Responsabile della Funzione Staff-IT, qualifica Quadro;
- è stato sottoscritto n.1 contratto a tempo determinato di durata annuale successivamente trasformato a tempo indeterminato, per una risorsa operante all'interno della Funzione Commerciale e Promozione Congressuale;
- sono cessati:
 - n. 3 contratti di lavoro a tempo indeterminato per dimissioni volontarie;
 - n. 1 contratto di lavoro a tempo indeterminato con verbale di conciliazione per adesione ad esodo incentivato, con uscita del lavoratore in data 31 gennaio 2022;
 - n. 1 contratto di lavoro a tempo determinato giunto a scadenza;
 - n. 1 contratto di lavoro a tempo indeterminato (qualifica quadro) per conciliazione in sede protetta in data 22 luglio 2022;
 - n. 1 contratto di lavoro a tempo indeterminato per licenziamento per giustificato motivo oggettivo al 19 luglio 2022.
- sono stati risolti consensualmente e anticipatamente n. 5 contratti di collaborazione coordinata e continuativa;
- è stato attivato il distacco n. 1 risorsa da EUR S.p.A. presso a Capitale Lavoro S.p.A. a partire dal 23 maggio 2022 per la durata di 12 mesi.

A seguito delle movimentazioni descritte il numero dei dipendenti di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2022 è di 129 unità rispetto alle 132 unità al 31 dicembre 2021.

Il numero medio di dipendenti di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2022 è pari a 130,8 unità contro le 131 unità al 31 dicembre 2021.


Con riferimento al contenzioso in essere nei confronti del personale dipendente, nell'anno sono insorti 3 ricorsi giudiziali, due dei quali conciliati in sede protetta.

Inoltre è stato avviato un procedimento disciplinare nei confronti di un Dipendente chiusosi nel 2023 con conciliazione in sede protetta.

Nel presente bilancio sono state riflesse le passività certe / probabili conseguenti a tali posizioni.

Per ciò che attiene le relazioni industriali si evidenzia che sono stati siglati i seguenti accordi:

- accordo per lo svolgimento dell'attività lavorativa in modalità agile;
- accordo per l'erogazione di voucher a titolo di *flexible benefit* per il 2022 e accordo per il welfare aziendale per l'anno 2023;
- accordo per l'adeguamento della retribuzione per il personale assunto dal 2019 (applicazione CIA 2018).



Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page.

Nel corso dell'esercizio 2022 è stato approvato dal CDA il nuovo funzionigramma della società che individua per ogni funzione gli ambiti di responsabilità e le singole attività.

Con riferimento all'unica società controllata, EUR TEL S.r.l., il numero dei dipendenti alla data del 31 dicembre 2022 è di 6 unità, invariato rispetto al precedente esercizio.

2.7 Parti correlate

EUR S.p.A. ha in corso rapporti di locazione con Roma Capitale, azionista della Società, nonché con la partecipata EUR TEL S.r.l..

I rapporti rilevanti con le parti correlate sono esposti nel seguito:

EUR S.p.A.				
(migliaia di euro)	al 31/12/2022		2022	
Denominazione	Crediti	Debiti	Ricavi	Costi/Invest
MINISTERO ECONOMIA	-	19.109	-	178
ROMA CAPITALE	630	-	4.482	-
MARCO POLO S.r.l. in liquidazione	1.274	-	-	-
EUR TEL S.r.l.	1.064	226	253	200

Ministero Economia e finanza:

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.

Roma Capitale:

I crediti, pari ad euro 630 migliaia si riferiscono a canoni di locazione ed al corrispettivo per servizi resi e rimborsi spese relativi anche ad esercizi precedenti.

Si evidenzia che in data 22 giugno 2022 è stata incassata l'ultima tranche del cofinanziamento relativo alla realizzazione del Roma Convention Center pari ad euro 4 milioni.

Marco Polo S.r.l. in liquidazione:

I crediti di EUR S.p.A. si riferiscono a canoni di locazione e oneri condominiali, e al riaddebito di altri costi vari; considerata la situazione in cui versa la collegata, tali crediti sono stati interamente svalutati già nei precedenti esercizi. I rapporti economici con la collegata si sono esauriti nell'esercizio 2012 e ad oggi residuano esclusivamente partite di debito/credito derivanti da servizi resi o ricevuti negli esercizi precedenti.

  31

Eur Tel S.r.l.:

- i crediti, pari ad euro 1064 mila sono stati interamente svalutati per tener conto del loro presumibile valore di realizzo. Si riferiscono per euro 764 migliaia al riaddebito da parte di EUR di costi di gestione e affitti passivi nonché al riversamento dei compensi degli organi sociali di nomina EUR e per euro 300 migliaia ad un finanziamento infruttifero erogato da EUR S.p.A. nel precedente esercizio.
- i debiti, pari ad euro 226 mila ed i relativi oneri verso EUR TEL S.r.l., si riferiscono a servizi commerciali.

Come già rappresentato, EUR detiene una partecipazione di controllo (65,63%) in EUR TEL società operante nel settore ICT.

La controllata ha rilevato perdite d'esercizio in crescita a decorrere dall'esercizio 2018 principalmente a seguito dell'uscita di importanti clienti e nell'esercizio 2022 la situazione si è ulteriormente aggravata a seguito del consistente incremento dei costi per consumi elettrici, uno dei principali costi di funzionamento della Società. Il progetto di bilancio al 31 dicembre 2022, ancora in corso di approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio di 969 migliaia di euro che fa ricadere la società nella fattispecie prevista dall'art. 2482 ter del codice civile.

EUR S.p.A., al fine di non penalizzare l'attività operativa della controllata ed anzi favorirne un adeguato rilancio, preceduto dai necessari interventi di ristrutturazione, anche considerato l'importante ruolo che la controllata svolge per la gestione di alcuni servizi di ICT nei confronti della controllante, ha provveduto a stipulare un contratto d'affitto d'azienda attivato in data 1 aprile 2023.

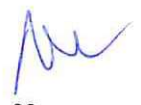

L'operazione di affitto d'azienda si pone come mezzo e strumento per la ristrutturazione ed il rilancio dell'intera azienda anche attraverso una successiva ipotizzata acquisizione da parte di EUR, nell'ambito di una procedura di Composizione Negoziata ai sensi dell'art. 12 e seguenti del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza avviata successivamente all'affitto d'azienda in parola.

Sulla base di quanto rappresentato, nel bilancio in chiusura al 31 dicembre 2022, EUR oltre ad aver confermato un fondo oneri futuri partecipazione pari ad euro 639 migliaia (per gli oneri che in caso di ipotizzata acquisizione di azienda potrebbe essere chiamata a sostenere) ha provveduto a:

- confermare la svalutazione del 100% del valore delle quote detenute in EUR TEL S.r.l. per perdite durevoli di valore
- svalutare tutti i crediti in essere nei confronti della società controllata.

Con riferimento alle operazioni con parti correlate, ai sensi dell'art. 2427 comma 22 bis del Codice Civile, si precisa che le operazioni rilevanti sono state concluse a condizioni di mercato, sia in termini di "prezzo" delle operazioni che considerate le motivazioni che hanno condotto alla decisione di porle in essere. Le operazioni con parti correlate descritte nella presente relazione sulla gestione sono state poste in essere nell'interesse della società.

Si precisa, inoltre, che EUR S.p.A. 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.



32

2.8 Prevedibile evoluzione della gestione

Piano Industriale e Aumento di Capitale

In data 30 maggio 2022, il C.d.A. insediatosi nel mese di gennaio, ha approvato, previa condivisione con gli Azionisti, il Piano industriale di EUR S.p.A. del periodo 2022-2027.

Il Piano Industriale è basato su:

- un robusto e solido Piano di investimenti necessario a riportare la società su una traiettoria di sviluppo economico e finanziario sostenibile;
- un Piano commerciale nel quale si prevede che l'incremento di fatturato sia trainato nei primi esercizi dalla ripresa su scala globale del settore congressuale e dell'organizzazione di eventi. Nel medio periodo l'obiettivo è quello di consolidare la presenza sul mercato internazionale con un crescente peso dei grandi congressi associativi ad elevato valore. Nel settore immobiliare si registrerà una crescita fisiologicamente più moderata nei primi esercizi, in quanto gli investimenti a sostegno della redditività saranno in grado di generare un incremento dei canoni di locazione esclusivamente in sede di rinnovo contrattuale o di nuova locazione;
- azioni strategiche atte all'ottimizzazione ed al contenimento dei costi di funzionamento.

La sostenibilità finanziaria del Piano degli Investimenti e di conseguenza del Piano Industriale di EUR S.p.A. si basava su un necessario **rafforzamento patrimoniale e finanziario** da parte degli azionisti.

Il Piano Industriale avrebbe permesso, grazie al rafforzamento patrimoniale e finanziario richiesto, il rilancio delle attività gestite ed il recupero di profittabilità con un business model sostenibile già nel breve periodo, a partire dal 2023 e nel medio/lungo termine.

I principali indicatori di performance sono nel seguito riepilogati:

- ricavi 48.9 M€ nel 2027 (+11% CAGR 2021-27);
- utile 4.3 M€ nel 2027 (9% dei ricavi), con raggiungimento del pareggio già nel 2023;
- investimenti 120 M€ in arco Piano 2022-27.

In assenza del rafforzamento patrimoniale e finanziario da parte degli Azionisti, la fattibilità del piano industriale sarebbe stata compromessa dalla situazione economico-finanziaria della Società originata da scelte strategiche del passato legate alla costruzione della Nuvola e aggravata dal contesto geopolitico e sanitario degli ultimi due anni che hanno determinato un sostanziale arresto del settore congressuale, in ripresa dall'esercizio 2022, e una flessione del fatturato immobiliare.

Nelle more dell'implementazione del Piano Industriale, quindi la situazione economica, patrimoniale e finanziaria di EUR S.p.A. evidenziava, nel breve termine, una serie di criticità essendo fortemente influenzata dai ridotti volumi di fatturato conseguenti ai due anni di pandemia, nonché dalla struttura dei costi operativi estremamente rigida che non aveva permesso di adeguare i costi ai ridimensionati volumi di business.

A questo è necessario aggiungere l'incremento dei costi delle utenze conseguente al contesto geopolitico che ha caratterizzato l'esercizio 2022, nonché l'improrogabile necessità di procedere alla realizzazione di importanti investimenti, rinviati nei precedenti esercizi, per la messa in sicurezza del

patrimonio immobiliare e per la manutenzione straordinaria necessaria a massimizzare la redditività degli immobili locati e da locare.

Pertanto in data 30 maggio 2022, il C.d.A. ha approvato, nelle more dell'intervento degli Azionisti che avrebbe reso attuabile il Piano Industriale, una riprevisione del Budget 2022 in grado di garantire la capacità della società di far fronte ai propri impegni nel breve termine, confermando contestualmente l'esistenza del presupposto della continuità aziendale nel breve periodo.

In particolare, tale riprevisione in un'ottica di miglioramento delle performance finanziarie ha richiesto, in assenza di visibilità sulle modalità e tempistiche dell'intervento da parte degli Azionisti, una temporanea e consistente sospensione degli investimenti pianificati nell'Original Budget (-46%).

Infatti è importante sottolineare che il periodo di crisi economica e finanziaria globale degli ultimi due anni aveva determinato una perdita di redditività che, seppur in ripresa, non era sufficiente a garantire dei flussi di cassa positivi a causa della forte incidenza dei costi fissi di gestione e dei rincari dei costi elettrici.

Inoltre, dal punto di vista finanziario gli impegni già assunti dalla società avrebbero portato a significativi *cash out* determinati sia dal pagamento dell'ultima tranche della "Transazione Condotte" di 10 milioni di euro sia al pagamento della rata annuale di rimborso dell'Anticipazione di liquidità al MEF per 2,8 milioni di euro, con un significativo impatto sulla posizione finanziaria.

Ad esito delle proprie analisi e valutazioni l'Assemblea degli Azionisti di EUR S.p.A. in data 14 ottobre 2022 ha deliberato, sotto la condizione della piena efficacia del Decreto Ministeriale di cui all'art. 66 del D.L. 144/2020 convertito con Legge n.126 del 13 ottobre 2020, di aumentare a titolo oneroso il capitale sociale di EUR S.p.A. per un importo massimo di 93 milioni di euro, mediante l'emissione di massimo n. 930.000 nuove azioni aventi le caratteristiche di quelle esistenti, del valore nominale di euro 100,00 ciascuna, e da liberare mediante conferimenti in denaro.

L'aumento di capitale di competenza del Mef è stato interamente versato in data 6 dicembre 2022 per 87,5 milioni di euro.

L'aumento di capitale di competenza di Roma Capitale è stato interamente versato in data 23 dicembre 2022 per 9,3 milioni di euro.

Prevedibile evoluzione della gestione

L'aumento di capitale di 93 milioni di euro, costituisce il presupposto per avviare lo sfidante Piano Industriale dei prossimi cinque anni e, **l'esercizio 2023** rappresenta, pertanto, l'anno di avvio delle azioni strategiche ed operative previste nel PI. L'attività operativa del prossimo esercizio, si basa sui tre seguenti capisaldi:

1. ristabilire/consolidare l'equilibrio economico attraverso un importante sviluppo del fatturato aziendale
2. proseguire nel processo di ottimizzazione dei costi di gestione (anche attraverso una serie di azioni trasversali già avviate nel corso dell'esercizio 2022) sostenuto dal rafforzamento del know-how aziendale sia mediante acquisizione di competenze specifiche sia attraverso un processo di re-training e valorizzazione del personale interno
3. implementare il robusto piano di investimenti di medio periodo programmato

I dati consuntivati nell'esercizio 2022 confermano la bontà delle previsioni effettuate dalla Società. Le performance sia economiche che finanziarie si attestano a livelli superiori rispetto alle previsioni del Piano Industriale e le stime per l'esercizio 2023 confermano anch'esse le ipotesi adottate.

I risultati attesi per il prossimo esercizio evidenziano, infatti, una significativa ripresa del fatturato trainata dal settore congressuale che già nell'esercizio 2022 ha presentato una maggiore reattività. Per l'esercizio 2023 si prevede di superare il fatturato pre-covid del 30% con un'occupazione, solo per la Nuvola di 150 giorni (120 gg nel 2022) e di 121 gg per il Palazzo dei Congressi (115 gg nel 2022). Con particolare riferimento al Palazzo dei Congressi i giorni di occupazione, seppur sostanzialmente allineati rispetto all'esercizio in chiusura, risentiranno in parte degli importanti interventi di manutenzione straordinaria programmati sul Palazzo.

Per il settore immobiliare è attesa una crescita del fatturato per locazioni fisiologicamente più contenuta.

2.9 Gestione dei rischi e continuità aziendale

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

Rischio di mercato

Il settore immobiliare è esposto, 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.

Con riferimento al business congressuale, la società è esposta, per effetto dell'attività svolta, al rischio di mercato inteso come possibile andamento negativo del mercato di riferimento che è quello dei congressi ed eventi nazionali ed internazionali. Tuttavia, il trend dell'Italia prima dell'arresto dovuto al Covid era in crescita già da diversi anni, facendo quindi prevedere buone prospettive di sviluppo anche per le strutture gestite da EUR, prospettive confermate sia dall'occupazione crescente dei calendari di entrambe le location che dall'incremento delle trattative in corso pre-pandemia.

Il 2022 come confermato dai dati consuntivati al 31 dicembre, eliminate le restrizioni ex lege ed i protocolli dettati dalla prevenzione del contagio, ha fatto registrare una importante ripresa delle attività congressuali; i dati di fatturato hanno quasi raggiunto il livello pre-pandemia ed un'ulteriore crescita è attesa per il prossimo esercizio.

Dal lato passivo il rischio di mercato si riflette sulla Società in termini di incremento dei costi di costruzione e dei costi delle utenze in particolare quello di energia elettrica, conseguenti all'attuale contesto geopolitico internazionale. Per l'esercizio 2022 sono infatti stati registrati significativi incrementi nei costi delle utenze elettriche. Sono in corso analisi progettuali per garantire l'efficientamento energetico in ottica sia di consumi che di costi.

Rischio di credito

Tale rischio deriva esclusivamente dai crediti generati nell'ambito dell'ordinaria attività d'impresa. In via generale, viene mitigato 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 (sei 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 è in parte mitigato, anche se i tempi di recupero sono fisiologicamente superiori alla media del mercato.

Con riferimento al settore congressuale la policy commerciale prevede una serie di misure utili a mitigare il rischio di credito derivante dalla possibile insolvenza dei clienti.

I contratti di locazione e servizi prevedono infatti:

- la riscossione del 100% della locazione prima della realizzazione dell'evento
- la copertura con garanzia (fidejussione bancaria o assegno circolare) dell'80% degli importi relativi alla fornitura dei servizi, che vengono definiti prima dell'evento e vengono saldati successivamente (di prassi a 20gg dalla chiusura del consuntivo che interviene entro un mese dalla fine dell'evento)

Per quanto riguarda, comunque, le posizioni creditorie 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 aziendale

Il rischio di liquidità è inteso come rischio che l'impresa, a causa dell'incapacità di reperire nuovi fondi o di liquidare attività sul mercato, non riesca a far fronte ai pagamenti previsti, determinando così uno stato di insolvenza.

Con riferimento al business congressuale, il rischio di liquidità è gestito come conseguenza diretta del rischio credito sopra descritto. In particolare, è stato rappresentato come nella gestione ordinaria del business l'acquisizione di impegni finanziari connessi con lo svolgimento degli eventi, è normalmente posticipata rispetto al conseguimento dei ricavi e dei rispettivi flussi di cassa in entrata, mitigando in tal modo il rischio di liquidità in esame.

In termini generali, come già rappresentato, in data 14 ottobre 2022, l'Assemblea degli Azionisti di EUR S.p.A., a sostegno del Piano Economico Finanziario presentato dalla società, ha deliberato, sotto la condizione della piena efficacia del Decreto Ministeriale di cui all'art. 66 del D.L. 144/2020 convertito con Legge n.126 del 13 ottobre 2020, di aumentare a titolo oneroso il capitale sociale di EUR S.p.A. per un importo massimo di 93 milioni di euro.

L'aumento di capitale di competenza del Mef è stato interamente versato in data 6 dicembre 2022 per 87,5 milioni di euro.



L'aumento di capitale di competenza di Roma Capitale è stato interamente versato in data 23 dicembre 2022 per 9,3 milioni di euro.

Ad oggi, pertanto, gli Amministratori, sulla base di quanto rappresentato, anche considerati i risultati consuntivati al 31 dicembre 2022 ritengono di poter confermare l'esistenza del presupposto della continuità aziendale nella redazione del presente Bilancio.

2.10 Altre Informazioni

Ai sensi dell'art. 2428, comma 6 bis, del codice civile si segnala che al 31 dicembre 2022 la Società non ha in essere contratti relativi a strumenti finanziari derivati.

Si rammenta che nell'esercizio 2009, EUR S.p.A. ha attivato, nell'ambito di un'operazione di finanziamento, come policy di copertura del rischio di variazione dei tassi di interesse, dei contratti di *amortising interest rate swap* (IRS). Diversamente da quanto ipotizzato il finanziamento non fu mai erogato in quanto le erogazioni erano condizionate al verificarsi di talune condizioni sospensive. Nell'esercizio 2010, la società ha effettuato una modifica della struttura dell'indebitamento ed ha rimodulato i finanziamenti esistenti ridefinendo la strategia di copertura del rischio di variazione del tasso di interesse modificando gli strumenti di copertura originari. Successivamente, nell'ambito dell'accordo di ristrutturazione sottoscritto da EUR nell'esercizio 2015 si è proceduto alla chiusura degli strumenti derivati, con l'esborso di significativi flussi negativi in aggiunta a quanto già corrisposto in corso di contratto. Secondo le indicazioni fornite dai consulenti esterni della Società, la vicenda in esame oltre ad evidenziare possibili violazioni da parte degli istituti di credito fa emergere dubbi in merito alla validità dei contratti sottoscritti con gli stessi istituti. Pertanto, nel corso del secondo semestre del 2017, EUR S.p.A. ha affidato ad un legale esterno l'incarico di avviare un'azione risarcitoria nei confronti degli istituti di credito interessati.

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.

In data 27 maggio 2021 è stato incardinato il giudizio innanzi al Tribunale Civile di Roma, al fine di ottenere la declaratoria di nullità e/o inefficacia dei contratti derivati sottoscritti in data 23 aprile 2009 e 29 luglio 2010 per difetto di causa e/o mancanza/indeterminatezza dell'oggetto ovvero l'annullabilità/risoluzione per violazione delle regole di condotta gravanti in capo agli istituti di credito - nonché per la presenza di costi impliciti; il tutto con conseguenti pretese restitutorie/risarcitorie o indennitarie per un ammontare di euro 57,7 milioni.

In data 04 maggio 2023 è stata pubblicata la sentenza del Giudice italiano, il quale ha confermato il proprio preliminare orientamento, senza soffermarsi sulla molteplicità degli argomenti sollevati in tutti gli atti di difesa della Società, rigettando la domanda di EUR e dichiarando a) il difetto di giurisdizione del Tribunale italiano, in favore della Corte inglese; b) l'assorbimento "dell'eccezione di litispendenza sollevata, in via subordinata, dalle Banche convenute ai sensi dell'art. 7 comma 1 della Legge 31 maggio 1995, n. 218"; c) integrale compensazione tra le parti delle spese di lite.

  37

E' in fase di predisposizione l'impugnazione in appello.

Nel frattempo, con atto depositato in data 6 maggio 2021 è stato introdotto da Unicredit il giudizio innanzi all'Alta Corte inglese nei confronti di EUR S.p.A; nella citazione, la ricorrente ha eccepito la competenza della giurisdizione italiana e ha richiesto la competenza della giurisdizione inglese.

Unicredit invoca la giurisdizione dell'Alta Corte inglese, facendo riferimento alle clausole di giurisdizione esclusiva inglese contenute nell'ISDA firmato tra le parti il 23 aprile 2009 e poi il 15 luglio 2010 e incorporate nel rapporto tra le parti attraverso singole conferme di swap (swap confirmations). EUR, al contrario, sostiene la giurisdizione italiana riferendosi alle clausole di giurisdizione esclusiva contenute nei contratti di finanziamento del 1° agosto 2008 e del 15 luglio 2010 e nell'accordo di ristrutturazione del 23 giugno 2015.

La prima fase del giudizio legato al riconoscimento della giurisdizione inglese si è conclusa e in data 7 ottobre 2022 è stato notificato da parte di Unicredit il proprio atto di citazione Particulars of Claim nell'ambito del quale viene descritta la ricostruzione dei fatti e la successione dei contratti sottoscritti con le banche.

Su alcune dichiarazioni EUR ha ammesso la giurisdizione inglese, mentre per altre dichiarazioni EUR sta tentando di negoziare alcuni emendamenti con i legali di Unicredit. Il giudizio è ancora pendente.

Infine, sono state avviate delle interlocuzioni con gli istituti di credito al fine di valutare la possibilità di addivenire ad una definizione transattiva delle domande giudiziali.

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.

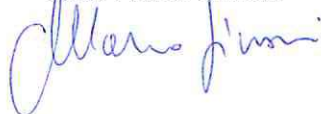
Per quanto riguarda i **fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del periodo**, si rinvia allo specifico paragrafo della nota integrativa.

La Società 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 2022 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 sulla controllata EUR TEL S.r.l.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Prof. Marco Simoni



L'Amministratore Delegato
Ing. Angela Maria Cossellu



3. Schemi di Stato Patrimoniale e Conto Economico

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO

31/12/2022 31/12/2021

B) IMMOBILIZZAZIONI

I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

1) Costi di impianto e ampliamento	-	-
3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.	463.101	441.153
4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.	999	1.248
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	159.427	159.427

I) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI **623.527** **601.828**

II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

1) Terreni e fabbricati	547.315.471	548.255.244
2) Impianti e macchinario	2.180.451	2.195.796
4) Altri beni	482.263	383.694
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	1.185	1.185

II) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI **549.979.370** **550.835.919**

III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

1) Partecipazioni in:

a) imprese controllate	0	0
b) imprese collegate	0	0
d-bis) altre imprese	18.839	18.839

1) TOTALE Partecipazioni **18.839** **18.839**

2) Crediti:

a) verso imprese controllate esigibili entro es. succ.	0	0
d-bis) verso altri esigibili oltre es. succ.	1.388.697	802.337
d1) altri esigibili entro es. succ.		

2) TOTALE Crediti **1.388.697** **802.337**

III) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE **1.407.536** **821.176**

B) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI **552.010.433** **552.258.923**

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I) RIMANENZE

2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	50.200.000	50.200.000
--	------------	------------

I) TOTALE RIMANENZE **50.200.000** **50.200.000**

31/12/2022 31/12/2021

II) CREDITI verso:

1) Clienti

a) Crediti v/clienti entro es. successivo	13.525.977	13.911.553
b) Crediti v/clienti oltre esercizio successivo	2.241.600	2.991.000

1) TOTALE Clienti 15.767.577 16.902.553

2) Imprese controllate

a) esigibili entro esercizio successivo	0	0
---	---	---

2) TOTALE Imprese controllate 0 0

3) Imprese collegate

a) esigibili entro esercizio successivo	0	0
---	---	---

3) TOTALE Imprese collegate 0 0

5bis) Tributari

a) esigibili entro esercizio successivo	1.407.210	3.146.227
---	-----------	-----------

5bis) TOTALE Tributari 1.407.210 3.146.227

5ter) Imposte anticipate

a) esigibili entro esercizio successivo	-	-
b) esigibili oltre esercizio successivo	-	-

5ter) TOTALE Imposte anticipate - -

5quater) Altri:

a) esigibili entro esercizio successivo	229.241	4.304.675
---	---------	-----------

5quater) TOTALE Altri: 229.241 4.304.675

II) TOTALE CREDITI 17.404.028 24.353.455

III) ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO

IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE

1) Depositi bancari e postali	104.778.072	18.924.634
2) Assegni	-	35.000
3) Danaro e valori in cassa	189	1.602

IV) TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE 104.778.261 18.961.236

C) TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE 172.382.289 93.514.691

D) RATEI E RISCONTI

Altri ratei e risconti	79.747	207.903
------------------------	--------	---------

D) TOTALE RATEI E RISCONTI 79.747 207.903

TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO 724.472.469 645.981.517

Handwritten signatures and initials: "AE" and "CH"

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO**31/12/2022 31/12/2021****A) PATRIMONIO NETTO**

I) Capitale	738.248.000	645.248.000
IV) Riserva legale	731.652	731.652
VIII) Utili (Perdite) portati a nuovo	(74.269.350)	(31.284.304)
IX) Utile (Perdita) dell'esercizio	432.883	(42.985.046)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	665.143.185	571.710.302

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

2) Fondi per imposte, anche differite	320.799	320.799
4) Altri	18.754.321	18.043.785
B) TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	19.075.120	18.364.584

C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO**1.268.985 1.218.643****D) DEBITI****3) Debiti verso soci per finanziamenti:**

a) <i>esigibili entro es. succ.</i>	2.719.213	2.705.983
b) <i>esigibili oltre es. succ.</i>	16.389.626	19.039.643

3) TOTALE Debiti verso soci per finanziamenti:**19.108.839 21.745.626****4) Debiti verso banche:**

a) <i>esigibili entro es. succ.</i>	102.410	9.610
b) <i>esigibili oltre es. succ.</i>	1.189.890	1.291.574

4) TOTALE Debiti verso banche:**1.292.300 1.301.184****6) Acconti**

a) <i>esigibili entro es. succ.</i>	406.410	1.206.135
b) <i>esigibili oltre es. succ.</i>	118.990	9.000

6) TOTALE Acconti**525.400 1.215.135****7) Debiti verso fornitori**

a) <i>Debiti verso fornitori entro es. successivo</i>	10.826.019	13.067.319
---	------------	------------

7) TOTALE Debiti verso fornitori**10.826.019 13.067.319****9) Debiti verso imprese controllate**

a) <i>esigibili entro es. succ.</i>	226.404	171.029
-------------------------------------	---------	---------

9) TOTALE Debiti verso imprese controllate**226.404 171.029****10) Debiti verso imprese collegate**

a) <i>esigibili entro es. succ.</i>	0	0
-------------------------------------	---	---

10) TOTALE Debiti verso imprese collegate**0 0**

	31/12/2022	31/12/2021
12) Debiti tributari		
<i>a) esigibili entro es. succ.</i>	1.744.501	1.359.198
12) TOTALE Debiti tributari	1.744.501	1.359.198
13) Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
<i>a) esigibili entro es. succ.</i>	511.898	524.284
13) TOTALE Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	511.898	524.284
14) Altri debiti:		
<i>a) esigibili entro es. succ.</i>	1.982.359	13.337.252
<i>b) esigibili oltre es. succ.</i>	387.909	339.494
14) TOTALE Altri debiti	2.370.268	13.676.746
D) TOTALE DEBITI	36.605.629	53.060.521
E) RATEI E RISCONTI		
Altri ratei e risconti	2.379.550	1.627.467
E) TOTALE RATEI E RISCONTI	2.379.550	1.627.467
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	724.472.469	645.981.517




CONTO ECONOMICO**31/12/2022 31/12/2021****A) VALORE DELLA PRODUZIONE**

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	30.803.930	22.897.728
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e	-	-
4) Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) Altri ricavi e proventi	7.221.680	7.301.118
A) TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	38.025.610	30.198.846

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	20.693	45.774
7) per servizi	14.829.962	14.807.736
8) per godimento di beni di terzi	186.987	307.481
9) per il personale:		
a) <i>salari e stipendi</i>	5.840.282	6.113.104
b) <i>oneri sociali</i>	1.785.093	1.880.510
c) <i>trattamento di fine rapporto</i>	331.809	232.509
d) <i>trattamento di quiescenza e simili</i>	183.880	188.377
e) <i>altri costi</i>	682.217	824.201
f) <i>oneri (proventi) per il personale non ricorrenti</i>	50.129	43.061
9) TOTALE per il personale:	8.873.410	9.281.762
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) <i>ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	167.080	130.619
b) <i>ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	4.745.847	4.347.270
c) <i>altre svalutaz. immobilizz. (mat./immat.)</i>	-	9.714.493
d) <i>svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante</i>	4.678.686	7.775.426
10) TOTALE ammortamenti e svalutazioni	9.591.613	21.967.808
12) accantonamenti per rischi	578.730	8.110.623
13) altri accantonamenti	-	639.382
14) oneri diversi di gestione	2.876.196	17.139.612
B) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	36.957.591	72.300.178

A-B) DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE **1.068.019 (42.101.332)**Handwritten signature and initials in blue ink, including the number 43.

31/12/2022 31/12/2021

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

16) altri proventi finanziari		
<i>d) altri</i>	1.762	29.004
16) TOTALE proventi finanziari	1.762	29.004
17) interessi e altri oneri finanziari		
<i>a) verso soci</i>	178.304	200.968
<i>b) altri</i>	152.114	59.706
17) TOTALE interessi e altri oneri finanziari	330.418	260.674
17-bis) (Utili) Perdite su cambi	24	
15+16-17) TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(328.680)	(231.670)

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

19) Svalutazioni delle sttività finanziarie		
<i>a) di partecipazioni</i>	-	(652.044)
18-19) TOTALE DELLE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	-	(652.044)

A-B±C RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE **739.339 (42.985.046)**

20) Imposte sul reddito

a) imposte correnti	(306.456)	-
<i>a 1) imposte dell'esercizio</i>	(305.876)	-
<i>a 2) imposte di esercizi precedenti</i>	(580)	-
b) imposte differite	-	-
c) imposte anticipate	-	-
20) TOTALE Imposte sul reddito	(306.456)	-
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	432.883	(42.985.046)

dm

Re

4. Rendiconto Finanziario

<i>(unità di euro)</i>		31/12/2022	31/12/2021
A	Disponibilità liquide iniziali	18.961.236	37.388.433
B	Flusso finanziario della gestione reddituale		
	Utile (Perdita) del periodo	432.883	(42.985.046)
	Imposte sul reddito	305.876	
	Interessi passivi / (interessi attivi)	328.680	231.670
	Utile (Perdita) del periodo prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minus da cessione	1.067.439	(42.753.376)
	Accantonamenti ai fondi	1.364.043	9.607.763
	Svalutazione di immobilizzazioni	-	10.666.537
	Disavanzo di fusione Aquadrome	-	13.553.315
	Decremento da fusione delle immobilizzazioni finanziarie	-	7.094.118
	Rilascio fondi rischi per esubero	(118.500)	(325.000)
	Ammortamenti immob. Immateriali	167.080	130.619
	Ammortamenti immob. Materiali	4.745.847	4.347.270
	Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	7.225.909	2.321.246
	Decremento/ (Incremento) delle rimanenze	-	(854.057)
	Decremento/ (Incremento) dei crediti	2.949.425	16.082.002
	Incremento/(Decremento) dei debiti	(2.365.899)	(16.459.974)
	Decremento/ (Incremento) dei ratei e risconti attivi	128.156	(2.219)
	Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	752.084	842.430
	Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	50.342	12.104
	Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	8.740.017	1.941.532
	Interessi incassati / (pagati)	(338.228)	(269.778)
	(Imposte sul reddito pagate)	-	
	(Utilizzo dei fondi)	(535.007)	(2.137.874)
	Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	7.866.782	(466.120)
	Flusso finanziario della gestione reddituale (B)	7.866.782	(466.120)
C	Flusso finanziario dell'attività di investimento		
	Investimenti in immobilizzazioni:		
	.immateriali	(188.779)	(247.790)
	.materiali	(3.889.298)	(9.333.948)
	.finanziarie	(586.360)	(300.000)
	Incremento/(decremento) debiti vs fornitori e f.di rischi per immobilizzazioni:	(1.749.198)	-
	Cofinanziamento pubblico NCC (incassato)	4.000.000	3.202.516
	Pagamento transazione Condotte	(10.000.000)	(10.000.000)
	Flusso finanziario dell'attività di investimento (C)	(12.413.634)	(16.679.222)
D	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento		
	<i>Mezzi propri:</i>		
	Aumento di capitale	93.000.000	
	<i>Mezzi di terzi:</i>		
	Incrementi/(Decrementi) debiti a breve verso banche	92.800	40.692
	Finanziamento ICS		1.291.575
	Riclassifica da lungo a breve quote finanziamento ICS	(101.684)	
	Rimborsi anticipazione finanziaria MEF	(2.627.239)	(2.614.122)
	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (D)	90.363.877	(1.281.855)
E	Flusso monetario del periodo (B+C+D)	85.817.025	(18.427.197)
F	Disponibilità liquide finali (A+E)	104.778.261	18.961.236
	<i>di cui:</i>		
	depositi bancari e postali	104.778.072	18.924.634
	denaro e valori in cassa	189	36.602

5. Nota integrativa

5.1 Premessa

Il presente bilancio di EUR S.p.A. 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 e dall'art. 8 dello Statuto Sociale in quanto:

- in data 30 gennaio 2023 il Consiglio di Amministrazione ha nominato il nuovo Dirigente Preposto che ha formalmente accettato l'incarico in data 1 marzo 2023;
- l'iter per l'affidamento dell'incarico di revisione legale del bilancio della società per il triennio 2022-2024 si è concluso in data 4 aprile 2023, in tale data l'Assemblea degli Azionisti di EUR S.p.A. ha conferito l'incarico di revisione legale dei conti alla KPMG S.p.A..

Il Bilancio d'esercizio di EUR S.p.A. (nel seguito anche "Società") è stato redatto in conformità alle norme contenute negli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile e nel D. Lgs 127/91, 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.

Per ogni voce dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e del Rendiconto Finanziario sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2021. 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 Illustrativa 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.

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 del semestre 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 nell'interesse della Società.

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 del periodo, l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale sono esposti in appositi paragrafi della presente Nota Integrativa.

La Società, pur in presenza di partecipazioni di controllo, non ha predisposto il bilancio consolidato avvalendosi del caso di esonero previsto dall'art. 27, commi 3-bis, del D.Lgs. 127/1991, in quanto la Società possiede solo imprese che possono essere escluse dal consolidamento ai sensi dell'art. 28 di tale decreto.

5.2 Fatti rilevanti del periodo – Aumento di capitale e continuità aziendale

In data 30 maggio 2022, il C.d.A. insediatosi nel mese di gennaio, ha approvato, previa condivisione con gli Azionisti, il Piano industriale di EUR S.p.A. del periodo 2022-2027.

Il Piano Industriale è basato su:

- un robusto e solido Piano di investimenti necessario a riportare la società su una traiettoria di sviluppo economico e finanziario sostenibile;
- un Piano commerciale nel quale si prevede che l'incremento di fatturato sia trainato nei primi esercizi dalla ripresa su scala globale del settore congressuale e dell'organizzazione di eventi. Nel medio periodo l'obiettivo è quello di consolidare la presenza sul mercato internazionale con un crescente peso dei grandi congressi associativi ad elevato valore. Nel settore immobiliare si registrerà una crescita fisiologicamente più moderata nei primi esercizi, in quanto gli investimenti a sostegno della redditività saranno in grado di generare un incremento dei canoni di locazione esclusivamente in sede di rinnovo contrattuale o di nuova locazione;
- azioni strategiche atte all'ottimizzazione ed al contenimento dei costi di funzionamento.

La sostenibilità finanziaria del Piano degli Investimenti e di conseguenza del Piano Industriale di EUR S.p.A. si basava su un necessario **rafforzamento patrimoniale e finanziario** da parte degli azionisti.

Il Piano Industriale avrebbe permesso, grazie al rafforzamento patrimoniale e finanziario richiesto, il rilancio delle attività gestite ed il recupero di profittabilità con un business model sostenibile già nel breve periodo, a partire dal 2023 e nel medio/lungo termine.

I principali indicatori di performance sono nel seguito riepilogati:

- ricavi 48.9 M€ nel 2027 (+11% CAGR 2021-27);
- utile 4.3 M€ nel 2027 (9% dei ricavi), con raggiungimento del pareggio già nel 2023;
- investimenti 120 M€ da effettuare nell'arco di Piano 2022-27.

In assenza del rafforzamento patrimoniale e finanziario da parte degli Azionisti, la fattibilità del piano industriale sarebbe stata compromessa dalla situazione economico-finanziaria della Società originata da scelte strategiche del passato legate alla costruzione della Nuvola e aggravata dal contesto geopolitico e sanitario degli ultimi due anni che hanno determinato un sostanziale arresto del settore congressuale, in ripresa dall'esercizio 2022, e una flessione del fatturato immobiliare.

Nelle more dell'implementazione del Piano Industriale, quindi la situazione economica, patrimoniale e finanziaria di EUR S.p.A. evidenziava, nel breve termine, una serie di criticità essendo fortemente influenzata dai ridotti volumi di fatturato conseguenti ai due anni di pandemia, nonché dalla struttura dei costi operativi estremamente rigida che non aveva permesso di adeguare i costi ai ridimensionati volumi di business.

A questo è necessario aggiungere l'incremento dei costi delle utenze conseguente al contesto geopolitico che ha caratterizzato l'esercizio 2022, nonché l'improrogabile necessità di procedere alla realizzazione di importanti investimenti, rinviati nei precedenti esercizi, per la messa in sicurezza del patrimonio immobiliare e per la manutenzione straordinaria necessaria a massimizzare la redditività degli immobili locati e da locare.

Pertanto in data 30 maggio 2022, il C.d.A. ha approvato, nelle more dell'intervento degli Azionisti che avrebbe reso attuabile il Piano Industriale, una riprevisione del Budget 2022 in grado di garantire la capacità della società di far fronte ai propri impegni nel breve termine, confermando contestualmente l'esistenza del presupposto della continuità aziendale nel breve periodo.

In particolare, tale riprevisione in un'ottica di miglioramento delle performance finanziarie ha richiesto, in assenza di visibilità sulle modalità e tempistiche dell'intervento da parte degli Azionisti, una temporanea e consistente sospensione degli investimenti pianificati nell'Original Budget (-46%).

Infatti è importante sottolineare che il periodo di crisi economica e finanziaria globale degli ultimi due anni aveva determinato una perdita di redditività che, seppur in ripresa, non era sufficiente a garantire dei flussi di cassa positivi a causa della forte incidenza dei costi fissi di gestione e dei rincari dei costi elettrici.



Inoltre, dal punto di vista finanziario gli impegni già assunti dalla società avrebbero portato a significativi *cash out* determinati sia dal pagamento dell'ultima tranche della "Transazione Condotte" di 10 milioni di euro sia al pagamento della rata annuale di rimborso dell'Anticipazione di liquidità al MEF per 2,8 milioni di euro, con un significativo impatto sulla posizione finanziaria.

Ad esito delle proprie analisi e valutazioni l'Assemblea degli Azionisti di EUR S.p.A. in data 14 ottobre 2022 ha deliberato, sotto la condizione della piena efficacia del Decreto Ministeriale di cui all'art. 66 del D.L. 144/2020 convertito con Legge n.126 del 13 ottobre 2020, di aumentare a titolo oneroso il capitale sociale di EUR S.p.A. per un importo massimo di 93 milioni di euro, mediante l'emissione di massimo n. 930.000 nuove azioni aventi le caratteristiche di quelle esistenti, del valore nominale di euro 100,00 ciascuna, e da liberare mediante conferimenti in denaro.

L'aumento di capitale di competenza del Mef è stato interamente versato in data 6 dicembre 2022 per 87,5 milioni di euro.

L'aumento di capitale di competenza di Roma Capitale è stato interamente versato in data 23 dicembre 2022 per 9,3 milioni di euro.

Gli Amministratori, sulla base di quanto rappresentato, anche considerati i risultati consuntivati al 31 dicembre 2022 ritengono di poter confermare l'esistenza del presupposto della continuità aziendale nella redazione del presente Bilancio.

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

Come già descritto nei precedenti bilanci, a seguito di complesse trattative volte al componimento bonario dei contenziosi in essere tra EUR e l'appaltatore del Roma Convention Center (Società Italiana per Condotte d'Acqua), nel corso dell'esercizio 2020, la Società e Condotte hanno definito le rispettive pretese economico-patrimoniali e finanziarie formalizzate attraverso una transazione sottoscritta nel mese di ottobre 2020. Tale accordo ha comportato la regolazione e l'estinzione di tutte le reciproche pretese e l'impegno delle parti a rinunciare ai contenziosi in essere.

La transazione sottoscritta prevedeva il pagamento da parte di EUR di complessivi 27 milioni di euro suddivisi in tre tranches, la prima di euro 7 milioni corrisposta nel 2020, la seconda di euro 10 milioni corrisposta nel 2021, la terza di euro 10 milioni pagata in data 21 luglio 2022. Alla data del 31 dicembre 2022, pertanto, la posizione in oggetto è da considerarsi definitivamente conclusa.

Erogazione del cofinanziamento pubblico a valere sui fondi per Roma Capitale

In data 17 novembre 2020 a seguito dell'avvenuto collaudo tecnico-amministrativo, sono state trasmesse le richieste di erogazione del residuo finanziamento per la realizzazione dell'Opera, a valere sui fondi stanziati per la Legge di Roma Capitale, al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Direzione Generale per l'Edilizia Statale e gli interventi speciali – ed a Roma Capitale - Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana - rispettivamente per l'importo di euro 3,2 milioni e per l'importo di euro 4 milioni.

In data 19 agosto 2021 è stato incassato il residuo finanziamento dovuto dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per euro 3,2 milioni.

In data 22 giugno 2022 è stato incassato il residuo finanziamento dovuto da Roma Capitale per euro 4 milioni.

La situazione del cofinanziamento pubblico facente capo al Roma Convention Center risulta chiusa ed è nel seguito riepilogata:

- 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 interamente corrisposto;
- 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 interamente corrisposto;
- il terzo cofinanziamento, pari a 20 milioni di euro, approvato dalla commissione per Roma Capitale presso il Ministero delle Infrastrutture in data 17 marzo 2010 è stato interamente corrisposto.

5.3 Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Dopo la chiusura dell'esercizio la Società ha proseguito nell'ordinaria gestione aziendale.

Tra i fatti gestionali di particolare rilievo si ritiene opportuno segnalare:

- l'avanzamento dell'iter burocratico connesso con le attività di valorizzazione immobiliare delle aree dell'Ex Velodromo Olimpico;
- le tematiche connesse con la realizzazione dei Parcheggi al servizio del Roma Convention



- Center;
- le vicende che hanno interessato il contratto di Concessione del Palazzo dello Sport;
 - le iniziative avviate per far fronte alla crisi d'impresa relativa alla controllata EUR TEL S.r.l..

Aree ex Velodromo Olimpico

La valorizzazione delle aree ex Velodromo Olimpico prevista nell'Accordo di Programma (AdP) del 2007, prevedeva a seguito della demolizione dell'impianto sportivo, non più regolamentare e interessato nel corso degli anni da cedimenti strutturali, la realizzazione di un centro polifunzionale a carattere sportivo-ricreativo e di una serie di interventi di interesse pubblico e privato per 53.500 mq totali di SUL in due aree di proprietà di EUR S.p.A., quella dove sorgeva il Velodromo e quella attigua di Viale Oceano Pacifico, mediante la stipula di una convenzione urbanistica attuativa, che ad oggi non è stata stipulata, alla quale viene subordinata la successiva cessione da parte di EUR S.p.A. a Roma Capitale di alcune aree di proprietà, tra cui "quota parte del compendio sportivo polifunzionale "Tre Fontane".

Successivamente, a seguito del mutato scenario del mercato immobiliare e delle ripetute richieste dei comitati di quartiere, contrari alla realizzazione di un complesso multifunzionale, la Società Aquadrome S.r.l. ha proposto, a dicembre 2010, un nuovo Accordo di Programma all'Amministrazione Comunale. Tale proposta non ha ricevuto le necessarie autorizzazioni e pertanto 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 il cambio di destinazione d'uso di parte della cubatura non residenziale in residenziale, in conformità alle previsioni della Legge Regionale n. 21 dell'11 agosto 2009 e s.m.i. (Piano Casa).

In data 31 maggio 2017 la controllata Aquadrome S.r.l. ha presentato la richiesta di Permesso di Costruire in attuazione della L.R. 21/2009 (Piano Casa) prevedendo rispetto alle cubature previste nell'Accordo di Programma 2007 quanto segue:

- il cambio di destinazione d'uso da non residenziale in residenziale per un totale di 20.000 mq di SUL, di cui 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 da sportivo a commerciale/uffici nel Comparto A e 2.500 mq da direzionale a commerciale nel Comparto B.

La proposta prevede di limitare, in un primo step, l'intervento alle sole opere previste dalla legge regionale rinviando ad un secondo momento il resto delle opere previste nell'Accordo di Programma, previo accordo con Roma Capitale.

L'U.O. Permessi di costruire di Roma Capitale non ha però dato seguito alla convocazione della conferenza dei servizi, sollecitata in data 22 marzo 2018 da Aquadrome nei termini di legge.

In data 15 gennaio 2020 EUR S.p.A. ha presentato ed illustrato alla Commissione Urbanistica del Municipio IX il progetto che si intende realizzare. Successivamente a seguito della crisi pandemica le interlocuzioni con Roma Capitale hanno subito un arresto.



Nei primi mesi del 2022, il C.d.A. in carica ha riavviato il confronto con Roma Capitale per dare esecuzione all'A.d.P., attraverso il Piano Casa, così da risolvere anche la questione della cessione dell'area Tre Fontane, che avrebbe consentito al Comitato Italiano Paralimpico di completare l'impianto sportivo e considerare le istanze della cittadinanza.

In data 6 dicembre 2022 Roma Capitale ha trasmesso una comunicazione ai sensi dell'art. 10 bis della Legge n. 241 del 1990, con la quale si preavvisava la possibile reiezione dell'istanza di permesso di costruire ai sensi della L.R. 21/09 presentata da EUR S.p.A., assegnando alla Società il termine di 10 giorni per presentare le proprie osservazioni e/o documenti. Nella nota ricevuta le principali ragioni ostative, in un primo momento, erano legate alla sussistenza di un vincolo di inedificabilità per rischio idrogeologico.

In data 16 dicembre 2022 EUR S.p.A. ha riscontrato la comunicazione di cui sopra fornendo ogni chiarimento alle considerazioni di Roma Capitale, e spiegando dettagliatamente le ragioni tecniche e giuridiche che consentirebbero il superamento del vincolo di inedificabilità attraverso la mitigazione del rischio idrogeologico.

In data 19 aprile 2023, Roma Capitale ha inviato un'ulteriore comunicazione con la quale oltre a non ritenere sufficienti le osservazioni ricevute, ha aggiunto quale ulteriore motivo ostativo la mancata stipula della convenzione urbanistica nell'ambito dell'Accordo di Programma del 2007.

In data 29 aprile 2023, EUR S.p.A. ha riscontrato l'ulteriore comunicazione di Roma Capitale evidenziando che:

- i cosiddetti livelli di rischio idrogeologico R3, R2 e solo per una minima porzione destinata a verde (sia nel Progetto Piano Casa che nell'ADP 2007) R4³ non identificano un vincolo di inedificabilità assoluta, ma di edificabilità condizionata, superabili attraverso l'esecuzione di opere di mitigazione che dovranno essere concordate e collaudate dalla Regione Lazio, con la quale EUR S.p.A. ha già avviato una formale interlocuzione. Peraltro in area attigua (Castellaccio) sono già state eseguite opere di mitigazione autorizzate e collaudate dalla Regione (con rilascio di nullaosta idraulico);
- quanto alla mancata stipula della Convenzione, anche sulla base degli approfondimenti legali effettuati, si è al momento nell'impossibilità giuridica della sottoscrizione della stessa in assenza dei preventivi nulla osta delle competenti autorità idrauliche regionali. EUR S.p.A. al fine dell'ottenimento degli stessi ha già avviato l'iter procedurale provvedendo al conferimento di specifico incarico professionale a società esperta del settore.

Sono ad oggi in corso costanti interlocuzioni con Roma Capitale per individuare una soluzione appropriata che possa superare le criticità di entrambe le parti.

Alla luce di quanto sopra rappresentato e sulla base degli approfondimenti effettuati dalla Società con i propri consulenti tecnici e legali, si ritiene che non sussistano, allo stato attuale, elementi che comportino una differente valutazione sulla fattibilità tecnica e giuridica dell'iniziativa immobiliare.

³ R2: aree a rischio minore – R3: aree a rischio elevato per fenomeni franosi – R4 aree a rischio molto elevato per fenomeni franosi

Tale valutazione è altresì confermata dall'aggiornamento della perizia di stima redatta da esperto esterno indipendente che, pur in presenza del mutato scenario del mercato immobiliare e finanziario, ha evidenziato la piena recuperabilità del valore delle rimanenze relative all'area Ex Velodromo confermando il valore iscritto nel bilancio al 31 dicembre 2021.

Parcheggi al servizio del Roma Convention Center

Il permesso a costruire n. 663/2007 relativo alla realizzazione del Roma Convention Center prevedeva, il reperimento di parcheggi privati e di parcheggi pubblici localizzati in parte nell'area di sedime del Roma Convention Center ed in parte nell'area di Piazzale Marconi.

In seguito al mancato parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per Roma Capitale, si è reso necessario modificare la localizzazione dell'intervento. L'Assemblea Capitolina, con delibera n. 49/2013, accogliendo le proposte della società ha previsto 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 in Via Stendhal. In particolare, ha previsto:

- 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;
- 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;
- la realizzazione di verde pubblico da realizzarsi in Via Stendhal per 1.200 mq;

In data 20 giugno 2014 è stato stipulato tra EUR S.p.A. e Roma Capitale l'Atto Modificativo della Convenzione di cui sopra, per la concessione del diritto di superficie delle aree comunali di P.le Don Luigi Sturzo e V.le Civiltà del Lavoro. Tale atto, prevedeva l'impegno societario ad eseguire i parcheggi pubblici ed il verde pubblico entro e non oltre i cinque anni dalla stipula mentre la realizzazione dei parcheggi privati doveva avvenire nei tempi previsti dalla normativa vigente.

A garanzia dell'esatto adempimento degli oneri assunti relativamente alla costruzione delle opere EUR S.p.A. ha consegnato a Roma Capitale una fideiussione bancaria di euro 19,5 milioni pari al 50% del costo complessivo di costruzione, mentre in relazione al verde pubblico non realizzato in Via Stendhal, EUR S.p.A. ha versato, nell'esercizio 2014, l'equivalente in denaro a Roma Capitale per un importo di euro 651 mila.

Con la stipula dell'Atto Modificativo, EUR ha assunto l'obbligo di corrispondere il canone del diritto di superficie per le aree necessarie alla realizzazione dei parcheggi di standard per un importo pari ad euro 7,8 milioni di cui euro 4,5 milioni già corrisposti per P.le Marconi. La differenza pari a euro 3,3 milioni avrebbe dovuto essere versata in forma dilazionata a mezzo di n. 72 rate mensili - la prima delle quali pagata contestualmente alla stipula dell'atto. A garanzia del pagamento di tali importi EUR S.p.A. ha consegnato una fideiussione bancaria dell'importo di euro 3,3 milioni.

Le rate sono state onorate fino alla fine dell'esercizio 2014 ma, successivamente, a seguito della presentazione di ricorso per accesso alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art. 161 comma 6 L.F., tutti i pagamenti sono stati interrotti. Ad oggi pertanto residua un importo complessivo ancora da corrispondere per il diritto di superficie di euro 3 milioni.

 
52

A seguito della sottoscrizione dell'Atto Modificativo di cui sopra, EUR ha affidato le indagini trasportistiche finalizzate all'aggiornamento del Piano economico e finanziario dei parcheggi. Lo studio ha evidenziato un modesto indice di occupazione del parcheggio di Viale della Civiltà Romana, sconsigliandone la realizzazione. Pertanto 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.

In data 8 settembre 2016 il Dipartimento Urbanistica a conclusione della conferenza dei servizi ha rilasciato parere favorevole alla monetizzazione del parcheggio di V.le Civiltà Romana. A ciò avrebbe dovuto far seguito il passaggio in giunta comunale e l'approvazione da parte dell'Assemblea Capitolina. Questo passaggio non ha mai avuto luogo pur in presenza dei solleciti inviati dalla società.

Il C.d.A. di EUR S.p.A. insediatosi nel mese di gennaio 2022, in una più ampia attività di predisposizione del piano strategico e industriale di EUR 2022-2027, ha ritenuto necessario definire le ipotesi di realizzazione del Parcheggio di P.le Sturzo, confermando, invece, nelle ipotesi di piano l'intenzione, di non procedere alla costruzione del Parcheggio di Civiltà Romana anche sulla base del parere favorevole della conferenza dei servizi.

Si rammenta pertanto che nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 è stato necessario procedere ad effettuare una valutazione del valore recuperabile dei costi sospesi tra le immobilizzazioni in corso e acconti (diritto di superficie, progettazioni, recinzioni indagini geologiche, imposta di registro, oneri fidejussori accessori etc).

Con riferimento al **Parcheggio di Civiltà Romana**, l'ipotesi di monetizzazione perseguita e ritenuta probabile aveva comportato:

- la svalutazione degli oneri sospesi nella voce Immobilizzazioni in corso e acconti per euro 6.037 migliaia, in assenza del presupposto della loro utilità futura (OIC 16 "Immobilizzazioni Materiali");
- la rilevazione, nella voce Accantonamenti per Rischi, dell'onere netto da assolvere per la monetizzazione stimato in euro 5.630 migliaia.

Entrambe le valutazioni sono state confermate nel corrente esercizio.

Con riferimento alla realizzazione del **Parcheggio di P.le Sturzo**, non derogabile ai sensi di legge, gli Amministratori hanno provveduto, già nel precedente esercizio, ad un aggiornamento del Piano Economico Finanziario (di seguito anche "PEF") redatto originariamente da ATS S.r.l. nel 2014. Da tale aggiornamento era emersa una situazione di squilibrio economico-finanziario sia a seguito dell'incremento significativo stimato dei costi di costruzione, sia a causa della riduzione della durata della gestione, conseguente ai ritardi cumulati per la realizzazione del parcheggio.

Già nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2021, erano stati rilevati i seguenti impatti:

- svalutazione delle Immobilizzazioni materiali in corso e acconti per euro 3.678 migliaia.
- iscrizione di un fondo rischi di euro 2.406 migliaia corrispondente alla perdita stimata a finire dell'investimento (OIC 31 par. 66 e seguenti). Il PEF aggiornato evidenziava, infatti, un risultato economico annuo del parcheggio costantemente in perdita lungo l'intero orizzonte di piano.

 53

Trattandosi di un "contratto oneroso" per il quale EUR ha assunto l'obbligo alla realizzazione, si era provveduto a rilevare, al 31 dicembre 2021 la migliore stima della perdita probabile.

Per il bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 la Società ha provveduto ad un aggiornamento del PEF dei parcheggi di Piazzale Sturzo, per riflettere, in particolare, l'attuale dinamica dei mercati finanziari ed il conseguente aggiornamento del WACC utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di cassa futuri.

Tale aggiornamento del PEF conferma l'esistenza dei presupposti alla base della svalutazione delle immobilizzazioni in corso e acconti effettuata nel precedente esercizio e pari ad euro 3.678 migliaia. In particolare, la durata della concessione, originariamente fissata a 30 anni (2014-2044), si riduce per quanto detto a 21 anni effettivi. Il Test di impairment effettuato in conformità a quanto previsto dall'OIC 16 "Immobilizzazioni Materiali" e dall'OIC 9 "Svalutazione per perdite durevoli di valore" utilizzando il metodo del Discounted Cash Flow (DCF) ha evidenziato, sulla base dei dati del PEF del parcheggio '23-'44, che il valore attuale dei flussi di cassa generati dall'investimento è negativo.

In particolare, il PEF finalizzato alla determinazione del valore recuperabile dell'immobilizzazione, prevede:

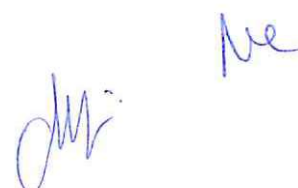
- costo di costruzione rideterminato ad oggi pari a circa 17,9 milioni (considerato l'effetto inflattivo)
- durata dell'orizzonte temporale preso a riferimento per la stima analitica dei flussi finanziari futuri pari a 21 anni;
- tasso di occupazione del parcheggio 84% con evento 78% senza evento
- giornate evento Nuvola aggiornate al piano industriale '23-'27
- 10 ore di occupazione giornaliera per posto auto
- tariffa oraria per posto auto pari a 1,125 €
- un tasso di attualizzazione applicato del 8%.

Tale aggiornamento del PEF conferma l'esistenza dei presupposti alla base della svalutazione delle immobilizzazioni in corso e acconti effettuata nel precedente esercizio e sulla base degli elementi a disposizione gli Amministratori ritengono di aver adeguatamente riflesso nel bilancio in chiusura gli oneri derivanti dagli impegni contrattuali assunti nonché le perdite a finire derivanti dalla valutazione del progetto dei "parcheggi di P.le Sturzo".

Le ipotesi di monetizzazione del Parcheggio "Civiltà Romana" e di realizzazione del Parcheggio "P.le Sturzo" trovano conferma nel Piano Industriale predisposto dalla società, presentato e concordato con i Soci, a sostegno del quale gli azionisti hanno deliberato l'aumento di Capitale sociale come descritto nel paragrafo "Piano Industriale e Aumento di Capitale".

In data 4 maggio 2023, Roma Capitale – Dipartimento Urbanistica ha inviato una comunicazione con la quale ha rappresentato l'esigenza di avere evidenza del compimento degli obblighi assunti da parte della Società, precisando che nel caso non si ricevessero informazioni esaustive in merito potrebbero essere avviate le eventuali procedure di escussione delle polizze a garanzie sottoscritte.

Eur S.p.A. ha prontamente risposto evidenziando quanto sopra indicato in merito alla monetizzazione del Parcheggio "Civiltà Romana" e all'ipotesi di realizzazione del Parcheggio "P.le Sturzo", sottolineando come tali informazioni fossero state, peraltro, già portate a conoscenza degli Azionisti sia in sede di approvazione del bilancio societario dell'esercizio 2021, sia in sede di approvazione del Piano Industriale 2022-2027.



Concessione Palazzo dello Sport

Il Palazzo dello Sport di Roma è stato oggetto di una procedura di gara aperta per l'affidamento della Concessione di Servizi nell'anno 2016. La concessione è stata assegnata nel 2017 alla All Events, alle seguenti condizioni:

- durata di 72 mesi decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto;
- investimento strutturale complessivo di 3,6 milioni di euro a carico del Concessionario;
- canone annuo da corrispondere ad Eur S.p.A. di 800 mila euro annui.

Successivamente, a causa della pandemia di COVID-19 e delle restrizioni imposte, il Concessionario, in data 3 luglio 2020, ha richiesto di avviare la revisione del Piano Economico Finanziario (PEF) ai sensi dell'art. 19 del contratto di concessione. A seguito di detta richiesta il concessionario ha sospeso unilateralmente il pagamento del canone per l'anno 2020.

Inoltre, l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e il completamento del progetto hanno richiesto più tempo del previsto, a causa delle verifiche statiche e della presentazione del progetto esecutivo alla Soprintendenza Capitolina. Nel maggio 2022, in esito alle verifiche statiche effettuate, il Concessionario ha subordinato la presentazione della soluzione costruttiva, per il rifacimento della facciata in vetro del Palazzo, alla revisione del PEF. Nel mese di novembre 2022, pertanto, il Concessionario ha proposto una revisione del PEF che prevedeva:

- azzeramento di tutti i canoni di concessione a partire dal mese di marzo 2020 e per tutta la durata della concessione,
- estensione della durata della concessione di 15 mesi,
- contributo da parte di Eur di 836 mila euro a sostegno degli investimenti da realizzare rideterminati in euro 1,762 milioni in luogo degli originari 3,6 milioni da erogare nel 2023.

Eur ha avviato un'indagine per valutare la sussistenza dei presupposti per addivenire ad un riequilibrio del PEF ed ha contestualmente diffidato, formalmente, il Concessionario a pagare il canone dovuto per l'esercizio 2022 entro il 31 gennaio 2023. Con riferimento ai canoni degli anni 2020 e 2021, EUR S.p.A., pur ribadendo che il loro mancato pagamento costituisce grave inadempimento, si è riservata di richiederne il versamento solo a seguito della valutazione degli impatti sull'equilibrio economico finanziario della concessione derivanti dalla crisi pandemica.

Il Concessionario ha tuttavia effettuato solo il pagamento parziale del canone 2022 per 651 migliaia di euro condizionandolo risolutivamente al prolungamento per ulteriori tre anni della durata della concessione.

Eur ritenendo di non poter accogliere la proposta di riequilibrio del PEF nei termini sopra descritti, in un'ottica collaborativa e di buona fede, per mezzo dei propri legali, ha avviato delle interlocuzioni con i legali di controparte. All'esito di dette interlocuzioni e di un attento esame delle richieste formulate dalla controparte, EUR ha ritenuto non sussistere le condizioni per procedere al riequilibrio del PEF in quanto si sarebbe di fatto determinato lo spostamento del rischio operativo in capo alla concedente con palese alterazione delle condizioni poste a base di gara. In particolare la mancata sottoscrizione del contratto di titolazione dell'immobile, prevista nel PEF di aggiudicazione per l'anno 2019, costituirebbe una evidente riallocazione di un rischio imprenditoriale del concessionario in capo alla concedente.



Eur ha pertanto diffidato formalmente il concessionario a provvedere entro e non oltre il 3 marzo 2023 al pagamento dell'intero importo dei canoni di concessione per la annualità dal 2020 al 2022 dichiarando, in caso contrario, la propria intenzione di risolvere il contratto.

In data 27 aprile 2023 è stata trasmessa al Concessionario, previa delibera del CDA di EUR, la formale risoluzione per inadempimento del contratto di concessione ai sensi degli artt. 1454 c.c. e 1456 c.c..

In data 1 maggio 2023, in risposta alla comunicazione di intervenuta risoluzione del contratto di concessione, All Events ha notificato atto di citazione dinnanzi al Tribunale Civile di Roma con il quale chiede che venga accertato l'inadempimento di EUR per non aver attivato il procedimento di riequilibrio del Piano Economico Finanziario; l'inefficacia delle diffide e della comunicazione di intervenuta risoluzione del contratto di concessione; la condanna al risarcimento dei danni allo stato quantificati in euro 2,5 milioni.

Sulla base degli elementi ad oggi disponibili, anche considerato il parere dei consulenti legali esterni, non si ritiene che da tale contenzioso possano emergere passività nei confronti della società. Inoltre nel presente bilancio la Società ha riflesso i risultati ottenuti da un'attenta analisi del rischio di recuperabilità dei crediti in essere nei confronti di All Events S.p.A.. Gli Amministratori pertanto, sulla base degli elementi a disposizione, non ritengono che da tale posizione possa emergere una passività potenziale ulteriore rispetto a quanto già rilevato al 31 dicembre 2022.

Partecipazione in EUR TEL S.r.l.

Come già rappresentato nei precedenti bilanci EUR detiene una partecipazione di controllo (65,63%) in EUR TEL società operante nel settore ICT.

La controllata ha rilevato perdite d'esercizio in crescita a decorrere dall'esercizio 2018 principalmente a seguito dell'uscita di importanti clienti e nell'esercizio 2022 la situazione si è ulteriormente aggravata a seguito del consistente incremento dei costi per consumi elettrici, uno dei principali costi di funzionamento della Società. Il progetto di bilancio al 31 dicembre 2022, ancora in corso di approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio di 969 migliaia di euro che fa ricadere la società nella fattispecie prevista dall'art. 2482 ter del codice civile.

EUR S.p.A., al fine di non penalizzare l'attività operativa della controllata ed anzi favorirne un adeguato rilancio, preceduto dai necessari interventi di ristrutturazione, anche considerato l'importante ruolo che la controllata svolge per la gestione di alcuni servizi di ICT nei confronti della controllante, ha provveduto a stipulare un contratto d'affitto d'azienda attivato in data 1 aprile 2023.

L'operazione di affitto d'azienda si pone come mezzo e strumento per la ristrutturazione ed il rilancio dell'intera azienda anche attraverso una successiva ipotizzata acquisizione da parte di EUR, nell'ambito di una procedura di Composizione Negoziata ai sensi dell'art. 12 e seguenti del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza avviata successivamente all'affitto d'azienda in parola.



Sulla base di quanto rappresentato, nel bilancio in chiusura al 31 dicembre 2022, EUR oltre ad aver confermato un fondo oneri futuri partecipazione pari ad euro 639 migliaia (per gli oneri che in caso di ipotizzata acquisizione di azienda potrebbe essere chiamata a sostenere) ha provveduto a:

- confermare la svalutazione del 100% del valore delle quote detenute in EUR TEL S.r.l. per perdite durevoli di valore
- svalutare tutti i crediti in essere nei confronti della società controllata.

5.4 Postulati 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. Sono stati altresì rispettati i postulati della costanza nei criteri di valutazione, rilevanza e comparabilità delle informazioni.

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 al periodo al quale tali operazioni si riferiscono e non a quello in cui si sono realizzati i relativi incassi e pagamenti. La competenza è il criterio temporale con il quale i componenti positivi e negativi di reddito sono stati imputati al conto economico ai fini della determinazione del risultato di periodo.

Gli Amministratori hanno effettuato una valutazione prospettica della capacità della Società a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del periodo. La valutazione effettuata non ha identificato significative incertezze in merito a tale capacità.

L'individuazione dei diritti, degli obblighi e delle condizioni si è basata sui termini contrattuali delle transazioni e sul loro confronto con le disposizioni dei principi contabili per accertare la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici.

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 rilevanza dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio. Per quantificare la rilevanza si è tenuto conto sia di elementi qualitativi che quantitativi. 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.

Si precisa che laddove le voci del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 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 2022 non esistono voci di bilancio espresse all'origine in valuta estera.

5.5 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 e delle eventuali svalutazioni. 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.

Gli acconti ai fornitori per l'acquisto di immobilizzazioni immateriali sono iscritti nell'attivo patrimoniale alla data in cui sorge l'obbligo al pagamento dei relativi importi. Le immobilizzazioni immateriali in corso sono rilevate alla data in cui sono sostenuti i primi costi per la costruzione del bene e comprendono i costi interni ed esterni sostenuti per la sua realizzazione.

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.

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento. Il processo di ammortamento inizia nel momento in cui tali valori sono riclassificati alle rispettive voci di competenza delle immobilizzazioni immateriali.

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, pari a 51 anni.

Nel bilancio in esame tali aliquote sono comprese tra l'1,91% e 2,36% a seconda dell'entrata in esercizio del cespite di riferimento.

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.

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.

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 2023 - 2027.

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 rettificate.

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.

Rimanenze

Le rimanenze di magazzino 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.

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.

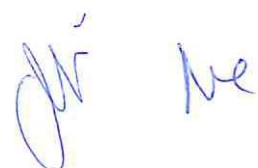
I crediti originati dalla vendita di beni e prestazioni di servizi sono rilevati secondo i requisiti indicati nel paragrafo di commento relativo ai ricavi. I crediti che si originano per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi sono iscrivibili in bilancio se sussiste "titolo" al credito, vale 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, 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.



64

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 gli Azionisti (operanti in qualità di azionisti) possono far sorgere dei crediti o dei debiti verso gli Azionisti. La Società iscrive un credito verso gli Azionisti quando i medesimi assumono un'obbligazione nei confronti della Società mentre iscrive un debito quando assume un'obbligazione nei confronti degli Azionisti.

I versamenti effettuati dagli azionisti che non prevedono un obbligo di restituzione sono iscritti in pertinente voce di patrimonio netto mentre i finanziamenti ricevuti dagli Azionisti 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. Peraltro, in presenza di un fondo per oneri, il processo di stima può tenere in considerazione l'orizzonte temporale di riferimento se è possibile operare una stima ragionevolmente attendibile dell'esborso connesso all'obbligazione e della data di sopravvenienza e quest'ultima è così lontana nel tempo da rendere significativamente diverso il valore attuale dell'obbligazione e la passività stimata al momento dell'esborso.

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 nonché al netto delle quote trasferite ai fondi di previdenza complementare o al fondo di tesoreria gestito dall'INPS.

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 a diretta riduzione del costo delle immobilizzazioni materiali ai quali si riferiscono. Sono imputati a conto economico solo gli ammortamenti determinati sul valore dell'immobilizzazione materiale al netto dei contributi.



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.

La classificazione dei debiti fra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

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.

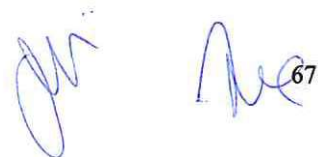
Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti, generalmente per i debiti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del debito sono di scarso rilievo.

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.



67

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. I crediti e i debiti tributari sono valutati secondo il criterio del costo ammortizzato, salvo i casi in cui siano esigibili entro i 12 mesi.

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.

Utilizzo di stime

La redazione del 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.

Fatti intervenuti dopo la chiusura del periodo

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che evidenziano condizioni già esistenti alla data del 31 dicembre 2022 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 del periodo.

I fatti intervenuti dopo la chiusura del periodo che indicano situazioni sorte dopo il 31 dicembre 2022, che non richiedono variazione dei valori di bilancio, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, in quanto di competenza del periodo successivo, non sono rilevati nei prospetti del bilancio ma sono descritti in nota illustrativa, se ritenuti rilevanti per una più completa comprensione della situazione societaria.

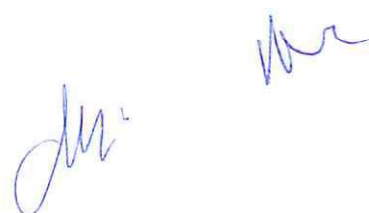
Il termine entro cui il fatto si deve verificare perché se ne tenga conto è la data di redazione del progetto di bilancio da parte degli Amministratori, salvo i casi in cui tra tale data e quella prevista per l'approvazione del bilancio da parte dell'Assemblea si verifichino eventi tali da avere un effetto rilevante sul bilancio.

5.6 Dati sull'occupazione

Nella tabella che segue si riporta l'organico aziendale di EUR S.p.A., ripartito per categoria, rispetto al precedente esercizio.

Organico	31/12/2021	31/12/2022	variazione
Dirigenti	5	7	2
Quadri	29	29	-
Impiegati	95	90	(5)
Operai	3	3	-
Totale	132	129	(3)

Il numero dei dipendenti di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2022 è di 129 unità rispetto alle 132 unità al 31 dicembre 2021



Il numero medio dei dipendenti di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2022 è pari a 130,8 unità contro le 131 unità al 31 dicembre 2021.



Per ciò che attiene le relazioni industriali si evidenzia che sono stati siglati i seguenti accordi:

- accordo per lo svolgimento dell'attività lavorativa in modalità agile;
- accordo per l'erogazione di voucher a titolo di *flexible benefit* per il 2022 e accordo per il welfare aziendale per l'anno 2023;
- accordo per l'adeguamento della retribuzione per il personale assunto dal 2019 (applicazione CIA 2018).

Nel corso del 2022 è stato approvato dal CdA il nuovo funzionigramma della società che individua per ogni funzione gli ambiti di responsabilità e le singole attività.

Il contratto collettivo nazionale di lavoro applicato al personale non dirigente è quello di Federculture. In data 28 dicembre 2022 le OO.SS. hanno raggiunto l'accordo con la parte datoriale per il rinnovo economico del CCNL del triennio 2019-2021, i relativi impatti sono stati recepiti nel presente Bilancio. Il contratto nazionale di lavoro applicato al personale dirigente è quello di Confservizi.

Con riferimento all'unica società controllata, EUR TEL S.r.l., il numero dei dipendenti alla data del 31 dicembre 2022 è di 6 unità, invariato rispetto al precedente esercizio.

  71

5.7 Commenti ai dati patrimoniali ed economici

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 2022:

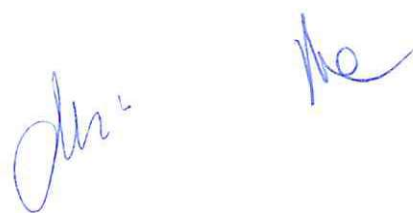
	Diritti di brevetto industriale e utilizzo opere dell'ingegno	Concessioni licenze e marchi	Immobilizzazioni immateriali in corso	Totale
Consistenza al 31.12.2021	441	1	160	602
- Costo	1.470	5	160	1.635
- F.do ammortamento	(1.029)	(4)	0	(1.033)
- F.do svalutazioni	0	0	0	0
Incrementi per investimenti	189	0	0	189
Decrementi per ammortamenti	(167)	0	0	(167)
- Costo	1.659	5	160	1.824
- F.do ammortamento	(1.196)	(4)	0	(1.200)
- F.do svalutazioni	0	0	0	0
Consistenza al 31.12.2022	463	1	160	624

Gli incrementi rilevati nella voce "Diritti di brevetto e di utilizzazione di opere dell'ingegno", pari a complessivi euro 189 migliaia, sono costituiti da costi sostenuti da EUR S.p.A. per l'acquisto e personalizzazione di software per la gestione del patrimonio immobiliare e la gestione amministrativa.

II. Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono costituite sostanzialmente 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 2022:



	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altri beni	Immobilizz. in corso e acconti	Totale
Consistenza al 31.12.21	548.255	2.196	383	1	550.835
- Valore capitale	672.375	14.028	4.452	9.715	700.570
- F.do amm. ec.-tecnico	(63.491)	(11.832)	(4.069)	-	(79.392)
- F.do svalutazioni	(60.629)	0	0	(9.714)	(70.343)
Incrementi per invest.	3.386	430	192	0	4.008
- Valore capitale	3.386	430	192	0	4.008
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	0	0	0
Rettifiche di valore	(113)	0	0	0	(113)
- Valore capitale	(118)	0	0	0	(118)
- F.do amm. ec.-tecnico	5	0	0	0	5
- F.do svalutazioni	0	0	0	0	0
Decrementi per ammortamenti	(4.213)	(445)	(93)	0	(4.752)
- Valore capitale	675.643	14.458	4.644	9.715	704.460
- F.do amm. ec.-tecnico	(67.699)	(12.277)	(4.162)	-	(84.138)
- F.do svalutazioni	(60.629)	0	0	(9.714)	(70.343)
Consistenza al 31.12.22	547.315	2.181	482	1	549.979

L'incremento delle immobilizzazioni materiali per investimenti, pari a 4.008 migliaia di euro, è dettagliato nel seguito:

- terreni e fabbricati:
 - euro 150 migliaia per interventi di manutenzione straordinaria effettuati presso il Nuovo Centro Congressi "La Nuvola";
 - euro 884 migliaia per spese di manutenzione straordinaria sul Palazzo dei Congressi;
 - euro 126 migliaia per interventi di manutenzione straordinaria sul Palazzo dell'Arte Moderna;
 - euro 168 migliaia per interventi di manutenzione straordinaria sul Palazzo dell'Arte Antica;
 - euro 413 migliaia per interventi di manutenzione straordinaria sul Palazzo Ex Ristorante;
 - euro 1.088 migliaia per interventi di manutenzione straordinaria su Palazzo Uffici;
 - euro 523 migliaia per manutenzioni straordinarie sui parchi e giardini dell'EUR;
 - euro 21 migliaia per interventi di natura straordinaria sull'immobile "Ristorante Luneur";
 - euro 13 migliaia per interventi di natura straordinaria su altri immobili di proprietà.
- impianti e macchinari:
 - euro 304 migliaia per la manutenzione straordinaria degli impianti di condizionamento del N.C.C "la Nuvola", del Palazzo Arte Antica e del Palazzo dell'Arte Moderna;
 - euro 76 migliaia per manutenzioni straordinarie sugli impianti antincendio del Palazzo Arte Antica e del Palazzo Uffici;
 - euro 2 migliaia per manutenzioni straordinarie sugli impianti idraulici del Roma Convention Center "La Nuvola";
 - euro 42 migliaia per implementazioni dell'impianto TSP (sicurezza territoriale);

- euro 5 migliaia per implementazioni dell'impianto TV a circuito chiuso di Palazzo degli Uffici;
- euro 1 migliaia per interventi straordinari sulla rete di fibra ottica.
- altri beni:
 - euro 13 migliaia per acquisto di macchine per ufficio,
 - euro 3 migliaia di euro per l'acquisto di apparecchi per la telefonia mobile,
 - euro 149 migliaia per l'acquisto di mobili e arredi per il R.C.C. "La Nuvola",
 - euro 27 migliaia per l'acquisto di attrezzature in uso presso il R.C.C. "La Nuvola".

Si rammenta che nel 2021 la Società ha incassato le quote di co-finanziamento pubblico concesse dallo Stato per la realizzazione del Roma Convention Center "la Nuvola" per euro 3.203 migliaia. La residua quota di detto contributo, pari ad euro 4.000 migliaia, è stata incassata in data 22 giugno 2022.

Parcheggi

Il fondo svalutazione delle immobilizzazioni in corso e acconti si riferisce alla svalutazione, effettuata nel precedente esercizio, dei costi capitalizzati per la realizzazione dei parcheggi al servizio del Nuovo Centro Congressi (in seguito anche "NCC").

Per maggiori dettagli si rinvia a quanto descritto nello specifico paragrafo "Parcheggi al servizio del Roma Convention Center".

Roma Convention Center


L'immobile in esame, in ragione delle proprie caratteristiche progettuali può ritenersi composto 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, avevano 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",



 74

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, aggiornata in sede di chiusura del bilancio al 31 dicembre 2022 effettuando un impairment test coerente con quanto previsto dall'OIC 9 ("Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali"), ad oggi, sulla base degli elementi a disposizione, si ritiene di poter confermare la stima effettuata nel precedente esercizio.

In particolare, nello svolgimento del test in parola si è utilizzato un orizzonte temporale per l'attualizzazione dei flussi di cassa attesi relativi a un periodo esplicito desunto dal piano 2023-2027 più il valore terminale basato sull'attualizzazione dei flussi successivi secondo il modello della rendita finanziaria perpetua. Ai fini dell'attualizzazione dei flussi di cassa attesi è stato utilizzato un appropriato tasso di attualizzazione di mercato a medio-lungo termine calcolato secondo l'approccio del Capital asset pricing model e così determinando una media ponderata del costo del capitale (WACC) pari all'8,5%.

Il test di impairment ha condotto a valori di value in use della componente "ordinaria" del Centro Congressuale pari ad euro 22,7 mln circa, in linea, con il valore contabile netto della parte ordinaria del Nuovo Centro Congressi. Pertanto, ad oggi, sulla base degli elementi a disposizione, si è ritenuto di poter confermare la stima effettuata nel precedente esercizio.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Immobilizzazioni finanziarie	1.408	821	587

Dette immobilizzazioni, pari ad euro 1.408 migliaia, sono costituite da partecipazioni per euro 19 migliaia e da crediti finanziari per euro 1.389 migliaia.

Partecipazioni

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Imprese controllate	-	-	-
Imprese collegate	-	-	-
Altre	19	19	-
Totale	19	19	-

Nel dettaglio:

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
<u>Imprese controllate</u>			
Partecipazione Eur Tel S.r.l.	1.263	1.263	-
Fondo svalut. partecipazione Eur Tel	(1.263)	(1.263)	-
<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	-
Convention Bureau Roma Lazio	1	1	-
Totale	19	19	-

Per effetto delle operazioni di fusione perfezionate nel mese di dicembre 2021, le partecipazioni in società controllate già dal precedente esercizio, sono costituite esclusivamente 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).

La controllata ha rilevato perdite d'esercizio in crescita a decorrere dall'esercizio 2018 principalmente a seguito dell'uscita di importanti clienti e nell'esercizio 2022 la situazione si è ulteriormente aggravata a seguito del consistente incremento dei costi per consumi elettrici, uno dei principali costi di funzionamento della Società. Il progetto di bilancio al 31 dicembre 2022, ancora in corso di approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio di 969 migliaia di euro che fa ricadere la società nella fattispecie prevista dall'art. 2482 ter del codice civile.

Al 31 dicembre 2022 la partecipazione risulta interamente svalutata.

Per maggiori dettagli sulle azioni intraprese da EUR e dalla Controllata EUR TEL al fine di addivenire ad una soluzione della conclamata crisi aziendale si rinvia allo specifico paragrafo "Fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio - Partecipazione in EUR TEL S.r.l.".

Inoltre, in considerazione di quanto rappresentato, nel bilancio in chiusura al 31 dicembre 2022, EUR, pur non avendo l'obbligo alla copertura delle perdite della controllata ha confermato l'entità del fondo

dm
pe

rischi per oneri futuri da sostenere per la partecipata pari ad euro 639 migliaia ed ha provveduto a svalutare interamente i crediti vantati nei confronti della società.

Per quanto riguarda la partecipazione della controllata Marco Polo, come nel precedente esercizio, risulta interamente svalutata. L'ultima situazione contabile disponibile, ancora in corso di approvazione da parte dell'Assemblea dei Soci, è il progetto di bilancio al 31 dicembre 2022 predisposto dai liquidatori, che riporta una perdita d'esercizio di euro 94 migliaia ed un patrimonio netto negativo di euro - 14.407 migliaia.

Come già evidenziato nei precedenti bilanci, le perdite pregresse consuntivate ad oggi, non coperte dai soci, non hanno comportato la rilevazione di un fondo oneri partecipazioni, né la valutazione con il metodo del patrimonio netto, 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.

Le altre partecipazioni risultano dettagliate come segue:

- quanto ad euro 15 migliaia, dalla quota di partecipazione detenuta da EUR S.p.A. nel Consorzio Roma Wireless;
- quanto ad euro 3 migliaia, 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. Alla data di chiusura del presente bilancio il debito derivante dal predetto accordo di ristrutturazione è stato totalmente rimborsato.
- quanto ad euro 1 migliaia, dalla quota di partecipazione nel Convention Bureau di Roma e del Lazio.

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute in società controllate e collegate:

Denominazione	Sede Sociale	Capitale Sociale	Patrimonio Netto	Utile/ (Perdita)	%	Quota pertinenza PN	Valore con il metodo del PN	Valore di carico
<u>Imprese controllate</u>								
Eur Tel S.r.l.	Roma	1.924	(599)	(969)	65,63%	(393)	(402)	-
<u>Imprese collegate</u>								
Marco Polo S.r.l. in liquidazione	Roma	10	(14.407)	(94)	33,00%	(4.754)	na	-

Crediti

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Crediti	1.689	1.102	587
F.do svalutazione crediti	(300)	(300)	-
Totale	1.389	802	587

  77

I crediti immobilizzati risultano pari ad euro 1.389 migliaia dettagliati come segue:

- euro 609 migliaia dal credito INA pari alle somme versate per la polizza TFR stipulata con detta società in favore dei dipendenti (-18 migliaia di euro rispetto al precedente esercizio);
- euro 780 migliaia dal credito per depositi cauzionali (+605 migliaia di euro rispetto al precedente esercizio);

Il fondo svalutazione crediti si riferisce alla svalutazione del 100% del credito finanziario verso EUR Tel ritenuto non recuperabile. Per maggiori dettagli sulle vicende legate alla partecipazione in EUR TEL si rinvia allo specifico paragrafo.

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Rimanenze	50.200	50.200	-

Le rimanenze sono costituite esclusivamente dal valore delle aree "Ex Velodromo Olimpico" di proprietà della Aquadrome S.r.l., acquisita per effetto della fusione per incorporazione di quest'ultima in EUR S.p.A. perfezionata nel mese di dicembre 2021.

Il valore di carico è considerato recuperabile sulla base degli esiti della perizia di valutazione aggiornata nel 2023. Per maggiori dettagli circa l'iniziativa in oggetto si rinvia allo specifico paragrafo.

II. Crediti

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Crediti	17.404	24.353	(6.949)

Il saldo dei crediti è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi / Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti (netti)	13.526	1.080	1.162	15.768
Verso imprese controllate (netti)	-	-	-	-
Verso imprese collegate (netti)	-	-	-	-
Crediti tributari	1.407	-	-	1.407
Crediti verso altri	229	-	-	229
Totali	15.162	1.080	1.162	17.404

I crediti verso clienti, attengono all'attività istituzionale della società.

I crediti al 31 dicembre 2022 sono dettagliati come segue:

Am
me

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Crediti vs clienti documentati da fatture	36.344	37.049	(705)
Crediti vs clienti per fatture/nc da emettere	9.457	7.742	1.715
Fondo svalutazione crediti vs clienti	(30.033)	(27.888)	(2.145)
Crediti verso imprese controllate	764	510	254
Fondo svalutazione crediti vs imprese controllate	(764)	(510)	(254)
Crediti verso imprese collegate	1.274	1.274	-
Fondo svalutazione crediti vs collegate	(1.274)	(1.274)	-
Crediti tributari	1.620	3.359	(1.739)
Fondo Sval. Cred. Tributari	(213)	(213)	-
Verso altri	229	4.304	(4.075)
Totale	17.404	24.353	(6.949)

I crediti per fatture emesse e da emettere, pari ad euro 45.801 migliaia, si riferiscono principalmente alle locazioni di immobili ed all'attività di organizzazione di eventi riconducibile al business congressuale. I crediti commerciali verso clienti includono il credito oltre i 12 mesi di euro 2.092 migliaia maturato per la cessione del circolo sportivo Ymca avvenuta nel corso dell'esercizio 2012 (di cui euro 930 migliaia oltre i 12 mesi ma entro i 5 anni ed euro 1.162 migliaia oltre i 5 anni). Tale credito matura interessi pari all'Euribor a 6m oltre uno spread dell'1%. I crediti oltre i 12 mesi includono inoltre la dilazione concessa alla società Luneur S.p.A. per euro 150 mila.

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 2.145 migliaia. La movimentazione del fondo svalutazione crediti è riportata nella tabella seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2021	Rilasci	Utilizzi	Acc.ti	Saldo al 31/12/2022
Fondo svalutazione crediti vs clienti	27.888	(1.562)	(717)	4.424	30.033

Gli accantonamenti di euro 4.424 migliaia si riferiscono principalmente alla svalutazione del credito verso Mare Nostrum (euro 3.650 migliaia) per penali applicate in forza del contratto di concessione dell'area per la realizzazione dell'acquario dell'EUR. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto meglio commentato in Relazione sulla Gestione che accompagna il presente bilancio;

Gli utilizzi del fondo svalutazione crediti verso clienti 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, chiusura di procedure fallimentari con mancato recupero, anti-economicità delle azioni di recupero).

I rilasci del fondo svalutazione crediti verso clienti sono relativi ad importi stanziati nei precedenti esercizi per i quali grazie alle azioni di recupero avviate, la società è riuscita, contrariamente a quanto previsto, a conseguire i relativi incassi.

I crediti verso le società controllate di euro 764 migliaia sono costituiti esclusivamente dai crediti commerciali maturati nei confronti di EUR TEL, interamente svalutati. La svalutazione rilevata nel corso del corrente esercizio è di euro 254 migliaia.

I crediti tributari sono composti come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo 31/12/2021	Variazione
Crediti Tributari	835	525	310
Crediti vs. l'Erario per consol. fiscale	-	1.120	(1.120)
Erario c/Ires	677	-	677
Erario c/Irap	-	1.602	(1.602)
Erario c/Iva chiesta a rimborso	41	41	-
Fondo Sval. Cred. Tributari	(213)	(213)	-
Altri crediti tributari	67	71	(4)
Totale	1.407	3.146	(1.739)

I crediti tributari sono costituiti dalle seguenti principali voci:

- per circa euro 213 migliaia dalle agevolazioni connesse alle detrazioni d'imposta delle spese sostenute per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici di proprietà (cd. "bonus facciate"). La società, nel rispetto del principio della prudenza ha provveduto a svalutare interamente detti crediti non ravvisando sussistere la certezza del loro utilizzo entro un ragionevole periodo di tempo;
- per circa euro 308 migliaia dai crediti d'imposta per l'acquisto di energia elettrica conseguiti per complessivi euro 385 migliaia ed utilizzati al 31/12/2022 per euro 77 migliaia.

Il credito verso l'Erario per consolidato fiscale pari ad euro 1.120 migliaia esistente al 31/12/2021, era riferito al residuo degli acconti IRES versati dalla controllante per conto di tutte le società del Gruppo aderenti al consolidato fiscale nazionale fino al 31/12/2020. Tale credito risulta utilizzato in compensazione nell'esercizio per complessivi euro 443 mila, la residua parte di 677 mila è stata riclassificata nei crediti verso Erario per Ires a seguito dell'estinzione del consolidato fiscale.

Il credito verso erario per IRAP presenta un decremento rispetto al precedente esercizio di euro 1.557 migliaia, attribuibile alle compensazioni operate da Eur S.p.A. in sede di pagamento delle imposte, tasse e contributi, per la restante parte di circa 45 mila euro è stato riclassificato a riduzione dei debiti tributari per IRAP maturata nell'esercizio.

I crediti verso altri sono così suddivisi:

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo 31/12/2021	Variazione
Crediti per rimborsi oneri fidejussione IVA	1	1	-
Anticipi a fornitori	111	183	(72)
Altri entro 12 mesi	117	120	(3)
Crediti per contributo Comune di Roma costruzione Nuovo Centro Congressi	-	4.000	(4.000)
Totale	229	4.304	(4.075)

In data 22 giugno 2022 la Società ha incassato il credito per Contributo di euro 4.000 migliaia, relativo al saldo del secondo e terzo contributo dovuto dal Comune di Roma, per la realizzazione del Roma Convention Center, così come previsto dalla legge 15 dicembre 1990, n. 396 "Interventi per Roma

Capitale della Repubblica". Per ulteriori dettagli si rinvia a quanto già descritto nel relativo paragrafo "Erogazione del cofinanziamento pubblico a valere sui fondi per Roma Capitale" della presente Nota Integrativa.

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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Depositi bancari e postali	104.778	18.925	85.853
Denaro e valori in cassa	-	37	(37)
Totale	104.778	18.962	85.816

L'incremento delle disponibilità rispetto al 31 dicembre 2021 è riconducibile principalmente:

- all'incasso dell'aumento di capitale erogato dagli Azionisti nel mese di dicembre 2022 di euro 93 milioni;
- all'incasso del saldo del contributo di Roma Capitale di euro 4 milioni per la realizzazione del Roma Convention Center, come descritto nel paragrafo precedente;
- al pagamento dell'ultima tranche della transazione con l'appaltatore del Roma Convention Center di euro 10 milioni.

D) Ratei e risconti

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Ratei e risconti attivi	80	208	(128)

Non sussistono, al 31 dicembre 2022, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni e si riferiscono principalmente a costi sostenuti per servizi non di competenza dell'esercizio di riferimento.

  81

Passività

A) Patrimonio netto

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Patrimonio netto	665.143	571.710	93.433

La variazione intervenuta nelle singole voci del patrimonio netto per gli esercizi 2020, 2021 e 2022 è allegata alla presente nota integrativa (vedi allegato n. 1).

L'incremento del Patrimonio netto rispetto al precedente esercizio è quindi attribuibile:

- per euro 93 milioni all'aumento di capitale sopra descritto
- per euro 433 migliaia all'utile rilevato nell'esercizio

Come già evidenziato in precedenza, in data 14 ottobre 2022 l'Assemblea degli Azionisti ha deliberato di aumentare a titolo oneroso il capitale sociale di EUR S.p.A. per un importo massimo di 93 milioni di euro, mediante l'emissione di massimo n. 930.000 nuove azioni aventi le caratteristiche di quelle esistenti, del valore nominale di euro 100,00 ciascuna, e da liberare mediante conferimenti in denaro. L'aumento di capitale di competenza del Mef è stato interamente versato in data 6 dicembre 2022 per 87,5 milioni di euro.

L'aumento di capitale di competenza di Roma Capitale è stato interamente versato in data 23 dicembre 2022 per 9,3 milioni di euro.

Il capitale sociale al 31 dicembre 2022 risulta composto come segue:

Azioni	Numero	Valore nominale
Ordinarie	7.382.480	100 euro

Il Capitale Sociale è detenuto per il 90% dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e per il 10% da Roma Capitale.

In riferimento all'art. 10 della legge n. 72 del 9 marzo 1983, si rammenta 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 exerc. per copertura Perdite	Utilizzi ultimi 3 exerc. per altre ragioni
Capitale	738.248		B		
Riserva legale	731		B		
Altre riserve					
Utili (perdite) a nuovo	(74.269)				
Utile (perdita) di periodo	433		B		
Quota non distribuibile (**)				-	
Residua quota distribuibile				-	

(*) **A:** per aumento di capitale; **B:** per copertura perdite; **C:** per distribuzione agli Azionisti

(**) 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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Fondi per rischi e oneri	19.075	18.364	711

Si riporta nel seguito il dettaglio dei fondi ed una breve analisi delle movimentazioni rilevate nel corso dell'esercizio:

Descrizione	Saldo al 31/12/2021	Utilizzi	Rilasci a c/e	Acc.ti	Saldo al 31/12/2022
Fondo per imposte, anche differite	321	-		-	321
F.do manutenz.programmate	3.758	(258)	(26)	504	3.978
Fondo oneri futuri per partecipaz.	639	-		-	639
F.do oneri futuri per il Velodromo	3.004	-		-	3.004
F.do rischi	8.036	(247)		186	7.975
F.do rischi contenzioso	2.403	(3)	(119)	393	2.674
F.do rischi contenz.dipend.	203			281	484
Totale	18.364	(508)	(145)	1.364	19.075

Il Fondo per imposte anche differite non risulta movimento rispetto al precedente esercizio, risulta costituito come segue:

- per euro 75 migliaia dal fondo stanziato a fronte di passività potenziali relative agli accertamenti IMU e TASI per gli anni dal 2013 al 2016 notificati all'incorporata Aquadrome Srl ed attualmente oggetto di contenzioso con l'ente territoriale, la Società ha avviato le attività per chiudere il contenzioso attraverso una conciliazione (per maggiori dettagli si rinvia al paragrafo "Situazione Fiscale");
- per euro 246 migliaia dal fondo imposte differite IRES ed IRAP sul disavanzo di fusione Aquadrome emerso nel precedente esercizio ed allocato a rimanenze.

  83

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 costi per servizi di conto economico.

Il Fondo oneri futuri per partecipazioni, pari ad euro 639 migliaia, accoglie il pro quota di competenza delle perdite dell'esercizio 2022 della controllata EUR Tel S.r.l.

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 conseguenti all'Accordo di programma sottoscritto con Roma Capitale il 25 giugno 2007. In base a tale Accordo di Programma EUR 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.

Il fondo rischi, pari al 31 dicembre 2022 ad euro 7.975 migliaia, è stato costituito per far fronte ai probabili oneri derivanti da:

- la monetizzazione del parcheggio di Civiltà Romana per complessivi euro 5.630 migliaia;
- la perdita a finire dell'investimento relativo al parcheggio di Piazzale Sturzo, per il quale EUR ha l'obbligo di realizzazione, per un importo pari a euro 2.345 migliaia.

Per maggiori dettagli sulla vicenda dei parcheggi si rinvia al paragrafo delle Immobilizzazioni Materiali. L'utilizzo del periodo di euro 247 migliaia è relativo al sostenimento degli oneri fidejussori.

Il fondo rischi per contenziosi generico e personale sono stati stanziati a copertura di passività potenziali relative ai rischi inerenti le vertenze in corso con terzi e con il personale.

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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
TFR	1.269	1.219	50

Il TFR accantonato rappresenta l'effettivo debito della Società al 31 dicembre 2022 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.

La variazione del debito per trattamento di fine rapporto è schematizzata come segue:



Saldo al 31.12.2021	1.219
Incremento per accantonamento dell'esercizio	105
Utilizzi/anticipi corrisposti nell'esercizio	(55)
Saldo al 31.12.2022	1.269

D) Debiti

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Debiti	36.606	53.060	(16.454)

I debiti risultano costituiti come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Debiti verso azionisti per finanziamenti	19.109	21.746	(2.637)
<i>di cui entro 12 mesi</i>	2.719	2.706	13
<i>di cui oltre 12 mesi</i>	16.390	19.040	(2.650)
Debiti verso banche	1.292	1.301	(9)
<i>di cui entro 12 mesi</i>	102	9	93
<i>di cui oltre 12 mesi</i>	1.190	1.292	(102)
Acconti	525	1.215	(690)
<i>di cui entro 12 mesi</i>	406	1.206	(800)
<i>di cui oltre 12 mesi</i>	119	9	110
Debiti verso fornitori	10.826	13.067	(2.241)
Debiti verso imprese controllate	226	171	55
Debiti tributari	1.745	1.359	386
Debiti verso istituti di previdenza	512	524	(12)
Altri debiti	2.371	13.677	(11.306)
<i>di cui entro 12 mesi</i>	1.983	13.124	(11.141)
<i>di cui oltre 12 mesi</i>	388	553	(165)
Totale	36.606	53.060	(16.454)

I debiti sono così suddivisi in base alla scadenza:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso azionisti per finanziamenti	2.719	10.832	5.558	19.109
Debiti verso banche	102	463	727	1.292
Acconti	406	119		525
Debiti verso fornitori	10.826			10.826
Debiti verso imprese controllate	226			226
Debiti tributari	1.745			1.745
Debiti verso istituti di previdenza	512			512
Altri debiti	1.983	388		2.371
Totale	18.519	11.802	6.285	36.606

clv

Me

Non esistono debiti espressi all'origine in valuta estera al 31 dicembre 2022.

I "Debiti verso azionisti per finanziamenti" si riferiscono al debito, inclusivo degli interessi maturati al 31 dicembre 2022, 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 settima rata di rimborso pari ad euro 2.815 migliaia (capitale + interessi) è stata corrisposta nel mese di agosto 2022. Al 31 dicembre 2022 il debito in linea capitale ammonta ad euro 19.040 migliaia. La prossima rata giungerà a scadenza il 31 luglio 2023.

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" pari a complessivi euro 1.292 migliaia si riferiscono per la quasi totalità al finanziamento ricevuto dall'Istituto per il Credito Sportivo per la riqualificazione e la valorizzazione del Roma Convention Center. In particolare, tale finanziamento accordato per un importo iniziale di euro 1.800 migliaia è stato ridotto con atto ricognitivo in data 21 dicembre 2022 fissando l'importo complessivo in euro 1.291 migliaia pari a quanto già erogato al 31/12/2021. La durata del rimborso è di 10 anni a partire dal 01/01/2023, con scadenza finale 31/12/2032. Il rimborso avverrà secondo un piano d'ammortamento alla "francese" articolato in 40 rate trimestrali con tasso di interesse fisso del 5,111%. Il finanziamento beneficia di un contributo in conto interessi pari ad euro 0.327 migliaia per rata.

Tale finanziamento è coperto dalle seguenti garanzie (che non operano in regime di cogaranzia):

- pegno su saldo di conto corrente per l'importo di euro 258 migliaia, a copertura del 20% del capitale mutuato;
- fideiussione di euro 1.032 migliaia, pari all'80% del capitale mutuato, da parte del Fondo di Garanzia a valere sul Comparto Cultura, di cui all'art. 184, comma 4, del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, per tutta la durata del mutuo.

I "Debiti verso fornitori" rappresentano l'esposizione per i corrispettivi dovuti alla data del 31 dicembre 2022 in relazione ai servizi fruiti ed ai beni acquistati alla data società.

I debiti verso imprese controllate pari ad euro 226 migliaia si riferiscono ai debiti verso la società EUR TEL S.r.l. per fatture ricevute e da ricevere riconducibili ai seguenti rapporti commerciali:

- servizi forniti per connettività, affitto fibra ottica e servizi di Telehouse/Data Center;
- servizio di assistenza alla migrazione al nuovo Sistema informativo;
- noleggio di apparecchiature per ufficio ed altri costi minori.

86

I "Debiti tributari" al 31 dicembre 2022 pari a complessivi euro 1.745 migliaia, presentano un incremento di euro 386 migliaia rispetto al precedente esercizio. Tale incremento è principalmente riconducibile al debito verso l'erario per IRAP maturata nell'esercizio.

I "Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale", pari ad euro 512 migliaia, sostanzialmente allineati rispetto al precedente esercizio, sono costituiti da ritenute INPS, INPDAP ed INAIL sulle retribuzioni erogate e da erogare.

Gli "Altri debiti", di importo complessivo pari ad euro 2.371 migliaia, registrano un decremento rispetto all'esercizio precedente di euro 11.306 attribuibile principalmente:

- al pagamento dell'ultima tranche della transazione "Condotte" - 10 milioni di euro
- al pagamento del debito IMU relativo ad esercizi precedenti - 797 migliaia di euro
- all'eliminazione contabile di alcuni debiti risalenti ad esercizi precedenti per quali è stata definitivamente accertata l'inesigibilità - 317 migliaia di euro.

Nel dettaglio l'importo complessivo degli altri debiti risulta così composto:

- euro 809 migliaia (euro 1.605 al 31/12/2021) per il debito IMU relativo agli accertamenti ricevuti per gli anni 2012, 2013 e 2014;
- euro 813 migliaia (euro 795 migliaia al 31/12/2021) relativi a competenze dovute a dipendenti per ferie e per retribuzioni differite;
- euro 194 migliaia (euro 211 migliaia al 31/12/2021) per depositi cauzionali e caparre aventi scadenza oltre i 12 mesi;
- euro 194 migliaia (euro 128 migliaia al 31/12/2021) per ritenute a garanzia su appalti;
- euro 361 migliaia (euro 621 migliaia al 31/12/2021) per altri debiti; il decremento di tale voce è riconducibile principalmente al pagamento del debito per imposta di registro sul contenzioso Condotte (euro 236 migliaia).

E) Ratei e risconti

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Ratei e risconti passivi	2.379	1.627	752

Rappresentano le partite di collegamento tra gli esercizi, conteggiate con il criterio della competenza temporale e si riferiscono pertanto ad affitti attivi o ricavi di competenza dei successivi periodi.

Al 31/12/2022 non esistono risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Conto economico

A) Valore della produzione

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Valore della produzione	38.026	30.199	7.827

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Ricavi vendite e prestazioni	30.804	22.898	7.906
Altri ricavi e proventi	7.222	7.301	(79)
Totale	38.026	30.199	7.827

Il valore della produzione è dettagliato come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Affitti	18.404	17.765	639
Locazioni temporanee Congressi	4.822	1.746	3.076
Locazioni temporanee	470	786	(316)
Proventi erogazione acqua	299	329	(30)
Ricavi per servizi Congressuali	5.691	1.105	4.586
Facilities e manutenzioni varie c/terzi	370	836	(466)
Pubblicità ricavi	80	80	-
Rimborsi e risarcimenti danni	1.231	994	237
Penali	3.678	3.667	11
Altri ricavi	121	254	(133)
Rilascio fondi per esuberi	1.707	491	1.216
Contributi in conto esercizio	389	1.887	(1.498)
Sopravvenienze attive e passive ricavi	764	259	505
Totale	38.026	30.199	7.827

Il valore della produzione presenta un incremento rispetto al precedente esercizio pari ad euro 7.827 migliaia.

La voce "Affitti attivi" registra un lieve miglioramento incremento rispetto al 31 dicembre 2021, euro 639 migliaia corrispondente al 4% anche superiore rispetto alle previsioni di budget.

La crescita di fatturato dell'esercizio è trainata dal settore congressuale che registra un incremento dei ricavi da locazioni temporanee di euro 3.076 migliaia pari al 176%. I "Ricavi per servizi Congressuali" si attestano a 5.691 migliaia di euro con un incremento di 4.586 migliaia di euro rispetto al precedente esercizio; a fronte di tali ricavi sono stati rilevati costi nella voce "Costi per servizi congressuali" di

4.492 migliaia di euro registrando una marginalità media del 21%, superiore rispetto alle previsioni di budget.

Con riferimento al settore congressuale seppur i risultati siano ancora lievemente inferiori rispetto alla situazione pre-pandemia, si conferma un trend in ripresa del business, soprattutto grazie al contributo del mercato corporate nazionale ed internazionale (soprattutto EU, ancora totalmente assente il mercato asiatico) con delle aspettative ancora in crescita per prossimo esercizio. Si riportano nel seguito due tabelle dei dati di fatturato del Roma Convention Center e del Palazzo dei Congressi a confronto con il precedente esercizio.

€/000

Palazzo dei Congressi	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Ricavi locazioni	1.533	677	856
Ricavi servizi	947	680	267
TOTALE	2.480	1.357	1.123

giorni di occupazione **115** **69** **46**

€/000

Roma Convetion Center "La Nuvola"	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Ricavi locazioni	3.289	1.069	2.220
Ricavi servizi	4.744	425	4.319
TOTALE	8.033	1.494	6.539

giorni di occupazione **120** **67** **53**

I Ricavi per locazioni temporanee al 31 dicembre 2021 includevano per circa 466 mila euro i proventi derivanti dall'evento Formula E, a margine zero, in quanto trovavano compensazione tra i costi nella voce sponsorizzazioni. Nell'esercizio 2022, invece, a seguito della modifica del contratto sottoscritto con il cliente l'evento è stato gestito come evento congressuale garantendo alla società la marginalità media del business degli eventi.

I ricavi per servizi di facility management presentano un'apparente flessione di 466 mila euro in quanto tali servizi nell'esercizio 2021 includevano alcuni ricavi per servizi prestati a margine zero nei confronti della ASL Roma 2 relativi al centro vaccini della Nuvola (pari a circa 372 mila euro).

La voce Penali attive si riferisce quasi esclusivamente, per euro 3.650 mila, ai ricavi maturati nei confronti del cliente Mare Nostrum per penali applicate in forza del contratto di concessione dell'area per la realizzazione dell'acquario dell'EUR. I corrispondenti crediti, considerata la situazione economica e finanziaria in cui versa la controparte sono stati contestualmente svalutati nel presente bilancio.

Il rilascio fondo per esuberanti include principalmente i rilasci del fondo svalutazione crediti verso clienti (1.562 migliaia di euro) relativi ad importi stanziati nei precedenti esercizi per i quali grazie alle azioni di recupero avviate, la società è riuscita, contrariamente a quanto previsto, a conseguire i relativi incassi.

I contributi i conto esercizio si riferiscono quasi esclusivamente al credito d'imposta conseguito sui costi di acquisto dell'energia elettrica per gli ultimi tre trimestri dell'esercizio.

CM *M* 89

Le sopravvenienze attive e passive nette, in conformità ai principi contabili di riferimento, sono state classificate per natura e costituiscono l'aggiornamento di stime effettuate nei precedenti esercizi, in particolare includono:

- per euro 317 migliaia storno di debiti per fatture da ricevere (per ristoro canoni attivi) mai pervenute dalla controparte; tali poste debitorie seppur non contrattualmente previste erano state stanziata da EUR nell'esercizio 2015 in occasione dell'operazione di cessione degli immobili in quanto ritenute rappresentative della sostanza dell'operazione. Tuttavia, poiché il terzo non ha mai richiesto il pagamento, non ha emesso fatture e sono trascorsi i termini di prescrizione, tale debito è da considerarsi estinto e pertanto è stato eliminato dal bilancio
- conguagli dei consumi, oneri e spese relativi al 2021 (o esercizi precedenti) fatturati agli affittuari e non stanziati nei precedenti esercizi per 244 migliaia di euro
- sottoscrizione di alcuni contratti attivi con regolamentazione retroattiva per sanare alcune indennità di occupazione con conseguente riconoscimento di canoni pregressi nei confronti della Società per circa 138 mila euro.

B) Costi della produzione

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Costi della produzione	36.958	72.300	(35.342)

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Materie prime, sussidiarie e merci	21	46	(25)
Servizi	14.830	14.808	22
Godimento beni di terzi	187	307	(120)
Costo del personale	8.873	9.282	(409)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	167	131	36
Ammortamento immobilizzazioni materiali	4.746	4.347	399
Svalutazione immobilizzazioni	-	9.714	(9.714)
Svalutazione crediti	4.679	7.775	(3.096)
Acc.ti rischi e altri	579	8.750	(8.171)
Oneri diversi di gestione	2.876	17.140	(14.264)
Totale	36.958	72.300	(35.342)

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

I costi per materie prime e sussidiarie sono rappresentati quasi esclusivamente da oneri sostenuti per materiale di cancelleria e di consumo.

Costi per servizi

Il dettaglio dei costi per servizi è riportato nella tabella seguente

cdm *Ma*

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Utenze	3.453	2.616	837
Facilities	680	1.119	(439)
Costi per servizi resi congressuale	4.492	1.010	3.482
Smaltimento rifiuti	447	433	14
Servizi al personale (formazione e buoni pasto)	287	384	(97)
Prestazioni professionali, spese legali, collaborazioni e personale in comando	1.476	2.381	(905)
Certificazione bilanci	48	68	(20)
Pubblicità, Sponsorizzazioni, Manifestazioni, fiere, ecc.	230	1.019	(789)
Assicurazioni	506	363	143
Compensi organi sociali	480	531	(51)
Gestione Tsp, assistenza software e connettività	211	185	26
Manutenzioni	3.250	4.019	(769)
Acc.to manutenzione ciclica	504	565	(61)
Oneri bancari e postali	95	182	(87)
Varie	84	161	(77)
Sopravvenienze (attive)/ passive per servizi	(1.413)	(228)	(1.185)
Totale	14.830	14.808	22

Considerato il significativo incremento del fatturato rilevato nell'esercizio, si assiste, grazie alla politica di contenimento dei costi attuata, ad una generalizzata flessione dei costi per servizi che hanno compensato gli incrementi registrati sulle seguenti voci di costo:



- utenze incremento di 837 migliaia di euro corrispondente al 32%: l'incremento è riconducibile principalmente alle utenze elettriche e conseguente all'incremento del costo unitario indotto dalla contingente crisi geo-politica internazionale;
- costi per servizi congressuali resi incremento di 3.482 migliaia di euro: a fronte di costi complessivi pari a 4.492 migliaia di euro sono dati rilevati Ricavi per servizi congressuali di 5.691 migliaia di euro, registrando una marginalità media del 21% superiore rispetto alle previsioni di budget;

L'accantonamento di euro 504 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.

Le sopravvenienze attive e passive, in conformità ai principi contabili di riferimento, sono state classificate per natura e costituiscono l'aggiornamento di stime effettuate nei precedenti esercizi.

Inoltre le sopravvenienze attive includono:

- per circa 768 migliaia di euro all'eliminazione di debiti per fatture ricevute da un fornitore con il quale era in essere un contenzioso chiuso favorevolmente per EUR S.p.A.. Nel corso dell'esercizio la sentenza è passata in giudicato senza che il fornitore abbia proposto appello. Si segnala che la controparte risultava coinvolta in una procedura fallimentare conclusasi nel 2022.

  91

- per euro 311 migliaia storno di debiti per fatture ricevute dall'appaltatore del Roma Convention Center; come noto tale posizione è stata transattivamente definita nell'esercizio 2020 a saldo e stralcio di tutte le pretese. Eur aveva prudenzialmente mantenuto in bilancio i debiti già iscritti per fatture ricevute, in attesa di eventuali pretese da parte dei subappaltatori di Condotte. Tuttavia, non essendo pervenute richieste da alcun soggetto, il debito è stato eliminato in assenza dei presupposti contabili e legali per il suo mantenimento in bilancio.

Spese per godimento di beni di terzi

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Affitti passivi	1	14	(13)
Noleggio autoveicoli, macchinari ed attrezzature	49	147	(98)
Canoni periodici licenze software	159	146	13
Sopravvenienze attive godimento beni di terzi	(22)	-	(22)
Totale	187	307	(120)

Le spese per godimento beni di terzi ammontano ad euro 187 migliaia (euro 307 migliaia al 31 dicembre 2021) e sono relative alle spese sostenute per affitti di aree di proprietà di terzi, il noleggio di beni quali furgoni, autoveicoli e macchinari ed i canoni periodici di utilizzo licenze software.

Spese per il personale

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 derivanti dai contratti collettivi e dagli accordi di secondo livello.

Il costo complessivo del personale al 31 dicembre 2022 ammonta ad euro 8.873 migliaia dettagliato nella seguente tabella:

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Salari e stipendi	5.840	6.113	(273)
Oneri sociali	1785	1.881	(96)
Trattamento di fine rapporto	332	233	99
Trattamento di quiescenza e simile	184	188	(4)
Incentivi all'esodo e transazioni novative con il personale	66	363	(297)
Altri costi del personale	335	414	(79)
Acc. Fondo rischi personale	281	47	234
Oneri (proventi) per il personale non ricorrenti	50	43	7
Totale	8.873	9.282	(409)

Il costo del lavoro (esclusi gli incentivi all'esodo e gli oneri non ricorrenti) al 31 dicembre 2022 è pari a 8.476 migliaia di euro contro 8.829 migliaia di euro del precedente esercizio rilevando un decremento delle poste ordinarie di circa 353 migliaia di euro.

Tale flessione riflette principalmente gli effetti determinati dalla politica di contenimento degli straordinari e di utilizzo delle ferie residue adottata a decorrere dal secondo trimestre dell'esercizio in chiusura.

Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio della voce è riportato nella tabella che segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	167	131	36
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	4.746	4.347	399
Svalutazione immobilizzazioni	-	9.714	(9.714)
Svalutazione crediti immobilizzati	-	300	(300)
Svalutazione crediti vs clienti	4.679	7.262	(2.583)
Svalutazione crediti tributari	-	213	(213)
Totale	9.592	21.967	(12.375)

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".

Accantonamenti per rischi e oneri


Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Accantonamento per rischi	579	8.111	(7.532)
Altri accantonamenti	-	640	(640)
Totale	579	8.751	(8.172)

Si rinvia al paragrafo dei fondi rischi ed oneri per maggiori dettagli.

Oneri diversi di gestione

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
IMU	2.448	2.384	64
Perdite su crediti	-	9	(9)
Imposta di registro	167	368	(201)
Diritti amministrativi vari e tributi diversi	54	66	(12)
Quote associative	36	40	(4)
Oneri da liti e cause ordinarie	127	13	114
Disavanzo di fusione Aquadrome	-	13.553	(13.553)
Altri oneri indeducibili	12	-	12
Varie	32	38	(6)
Sopravvenienze attive	-	(50)	50
Sopravvenienze passive	-	719	(719)
Totale	2.876	17.140	(14.264)

Gli oneri diversi di gestione sono costituiti principalmente dall'IMU, da oneri per liti e cause ordinarie e dall'imposta di registro.



C) Proventi e oneri finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Proventi ed oneri finanziari	(329)	(232)	(97)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Interessi di mora	2	29	(27)

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Interessi passivi anticipazione MEF	178	201	(23)
Interessi passivi su altri finanziamenti	34	-	34
Interessi passivi di mora	114	58	56
Altri	4	2	2
Totale	330	261	69

Per maggiori dettagli sugli "Interessi passivi anticipazione MEF" si rinvia al paragrafo "Debiti vs Azionisti per finanziamenti".

Gli altri interessi sono costituiti esclusivamente dagli interessi maturati nel semestre sul finanziamento acceso, nel mese di dicembre 2021, con l'Istituto del credito sportivo; per maggiori dettagli si rinvia al paragrafo "Debiti".

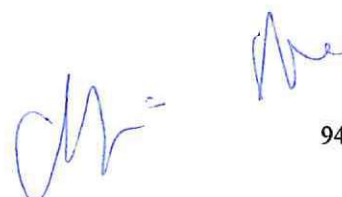
Gli interessi passivi di mora sono riconducibili per 111 mila euro ad interessi rilevati e corrisposti nell'esercizio a seguito di sentenza su un contenzioso passivo.

Imposte sul reddito d'esercizio

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazione
Imposte correnti IRES	-	-	-
Imposte correnti IRAP	306	-	306
Totale	306	-	306

Le imposte correnti dell'esercizio 2022 sono costituite esclusivamente IRAP.

Con riferimento all'esercizio 2022, la società presenta una perdita fiscale di euro 1.081 migliaia a fronte della quale in assenza di ragionevole certezza sulla relativa recuperabilità, nel presente bilancio non sono stati rilevati crediti per imposte anticipate (euro 259 migliaia).



Al 31/12/2022 la società presenta perdite fiscali cumulate per complessivi euro 37.768 migliaia sulle quali non sono stati rilevati crediti per imposte anticipate per euro 9.064 migliaia.

Nella seguente tabella è riportato un riepilogo delle differenze temporanee tassate e delle perdite fiscali sulle quali non sono stati rilevati crediti per imposte anticipate in assenza dei presupposti previsti dai principi contabili di riferimento.

IMPOSTE ANTICIPATE

(importi in migliaia)



	%	Imponibili 2022				Imposta 2022			
		Saldo	Utilizzi / rilasci	Acc.ti	Saldo	Saldo	Utilizzi / rilasci	Acc.ti	Saldo
<u>Differenze temporanee tassate</u>									
Fondi manutenzione ciclica	28,82	3.977	-311	530	4.197	1.146	-89	153	1.210
Fondi rischi ed oneri	28,82	14.777	-1.167	860	14.470	4.259	-336	248	4.171
Fondo svalutazione imm. Materiale	28,82	9.714			9.714	2.800			2.800
Svalutazione NCC	28,82	52.641	-1.819		50.822	15.171	-524		14.647
Svalutazione crediti non dedotti	24,00	27.664	-2.195	4.565	30.034	7.973	-527	1.096	8.542
Imu ex AQU	24,00	75			75	22			22
Imposte e tasse per cassa	24,00			250	250			60	60
Interessi passivi pregressi	24,00	30.750	-2.755		27.995	7.380	-661		6.719
Ammontare differenza di aliquota	24,00	139			139	33			33
<u>Perdita fiscale</u>	24,00	36.687		1.081	37.768	8.805		259	9.064
Totale		176.424	-8.247	7.286	175.463	47.589	-2.137	1.816	47.268

IMPOSTE DIFFERITE

(importi in migliaia)

Differenza temporanee deducibili	%	Imponibili 2022				Imposta 2022			
		Saldo	Utilizzi / rilasci	Acc.ti	Saldo	Saldo	Utilizzi / rilasci	Acc.ti	Saldo
Disallineamento fra valore civilistico e valore fiscale delle rimanenze di magazzino	28,82	854	0	0	854	246	0	0	246

In merito alle imposte differite le stesse si riferiscono al differente valore civilistico, rispetto al valore fiscale, delle rimanenze costituite dal terreno dell'Ex Velodromo Olimpico acquisito nel 2021 a seguito della fusione per incorporazione di Aquadrome S.r.l. Il maggior valore civile di euro 854.056 migliaia attribuito in sede di iscrizione non è riconosciuto fiscalmente dando luogo a un disallineamento con conseguente memorizzazione di un fondo imposte differite.

 95 

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	739	
Onere fiscale teorico	24%	177
<u>Variazioni in aumento</u>		
ammortamento	10	
accantonamento manutenzioni programmate	530	
Accantonamento fondo rischi	860	
accantonamento svalutazione crediti	4.565	
Imu	97	
Imposte e tasse per cassa	250	
Varie	66	
Totale variazioni in aumento	<u>6.378</u>	<u>1.531</u>
<u>Variazioni in diminuzione</u>		
Utilizzo fondi manutenzione ciclica	(311)	
Utilizzo fondi rischi e oneri tassati	(1.190)	
Rilascio fondi rischi tassati	(1.707)	
Deduzione previdenza complementare	(9)	
Amm.ti fiscalmente recuperabili su svalutazioni cespiti	(1.819)	
Interessi passivi precedenti esercizi	(2.755)	
Superammortamento	(17)	
Contributi in c/esercizio	(389)	
Varie	(1)	
Totale variazioni in diminuzione	<u>(8.198)</u>	<u>(1.967)</u>
Imponibile fiscale	(1.081)	(259)
ACE		-
Imponibile fiscale netto	(1.081)	(259)

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRAP)

Descrizione	Valore	Imposte
Valore della produzione netta	15.199	
Onere fiscale teorico	4,82%	733
<u>Variazioni in aumento</u>		
IMU	2.448	
Accantonamento ciclica	504	
Amministratori - Co.co. Pro - oneri	487	
Personale in comando dell'impresa presso terzi	32	
Perdite su crediti	186	
Varie	39	
Totale variazioni in aumento	<u>3.696</u>	<u>178</u>
<u>Variazioni in diminuzione</u>		
Costi del personale deducibili (cuneo)	(8.230)	
Utilizzo fondi manutenzione ciclica	(372)	
Rilascio fondi rischi tassati	(1.710)	
Contributi in c/esercizio	(389)	
Personale in comando di terzi presso l'impresa	(29)	
Amm.ti fiscalmente recuperabili su svalutazioni cespiti	(1.819)	
Totale variazioni in diminuzione	<u>(12.549)</u>	<u>(605)</u>
Imponibile Irap netto	6.346	306

5.8 Situazione fiscale

Imposte dirette

In merito alle imposte dirette si rammenta che EUR S.p.A. aveva presentato istanza di interpello in ordine alla esatta interpretazione dell'art. 86, comma 5, TUIR e del combinato disposto della citata norma e dell'art. 88, comma 4, del TUIR, al fine di ottenere la conferma dell'applicabilità, ad un accordo di ristrutturazione dei debiti di cui all'art. 182-bis del R.D. 16.3.1942, n. 267 (di seguito "L.F.") stipulato in attuazione di un ricorso di concordato preventivo "con riserva" di cui all'art. 161, comma 6, della L.F., della menzionata norma di esenzione proponendo conseguentemente il mancato assoggettamento ad IRES di plusvalenze fiscali pari ad euro 52.957 migliaia.

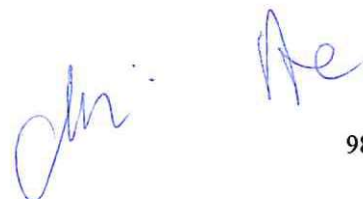
A tale istanza l'Agenzia delle Entrate ha dato giudizio negativo ritenendo non applicabile alla fattispecie sottoposta il disposto del richiamato articolo 86, comma 5 « ... posto che tale ultima disposizione fa letteralmente riferimento, ai fini della irrilevanza fiscale delle plusvalenze e minusvalenze derivanti dalla cessione dei beni ai creditori, al solo "concordato preventivo" ... con la conseguenza» che tali plusvalenze avrebbero dovuto «concorrere alla formazione del reddito nell'esercizio di competenza».

EUR, pur ritenendo destituite di fondamento le ragioni della risposta negativa all'interpello, ha provveduto comunque al regolare e puntuale assoggettamento ad IRES degli importi in questione avvalendosi della facoltà di tassazione per quote costanti riconosciuta dall'art. 86, comma 4, del Tuir con conseguente assoggettamento ad imposizione dell'importo di euro 10.591 migliaia in ciascun periodo di imposta dal 2015 al 2019.

Con riferimento ai periodi di imposta 2015 e 2016, EUR ha presentato all'Ufficio competente l'istanza di rimborso volta al riconoscimento della spettanza del diritto al rimborso degli importi indebitamente versati nonché al riconoscimento in deduzione dai redditi imponibili degli esercizi futuri, in termini di riporto delle perdite fiscali pregresse e dell' ACE inutilizzata, degli importi erroneamente assoggettati ad imposizione per effetto della Risposta stante la totale inesistenza dell'obbligo di versamento, nonché volta al rimborso degli importi versati e/o comunque assoggettati ad imposizione nelle more del procedimento per effetto dell'esercizio della facoltà riconosciuta alla Società dall'art. 86, comma 4, del TUIR, cui l'Ufficio non forniva risposta.

La Società proponeva perciò ricorso innanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Roma richiedendo il riconoscimento della spettanza del rimborso di cui alla richiamata istanza.

Con sentenza n. 13254/18/19, in accoglimento delle ragioni di EUR i giudici di primo grado condividevano pienamente le argomentazioni spese nel ricorso condannando l'Ufficio al rimborso della somma di euro 3.621 migliaia oltre interessi già versati, quelli maturati e maturandi nonché degli importi che sono stati e\o verranno versati e\o comunque assoggettati ad imposizione nelle more, oltre al pagamento delle spese di giudizio.



L'Ufficio ha impugnato la Sentenza richiedendo altresì, in via preliminare, la sospensione dell'immediata efficacia esecutiva della Sentenza e/o la subordinazione dell'erogazione dei rimborsi resisi dovuti per effetto della Sentenza alla dazione di congrua fideiussione ai sensi dell'art. 69 del D. Lgs. n. 546/1992.

L'11 febbraio 2020 è stato depositato atto di Controdeduzioni presso la Commissione Tributaria Regionale di Roma (ora Corte di Giustizia di II Grado del Lazio), la quale - in riforma della sentenza di primo grado - con la sentenza n. 4588/6/2022 depositata in data 21 ottobre 2022 ha accolto l'appello dell'Ufficio disponendo la compensazione tra le parti delle spese di lite di entrambi i gradi di giudizio. La società ha presentato ricorso presso la Suprema Corte di Cassazione avverso la suddetta sentenza in data 20 aprile 2023.

Si è, altresì, provveduto a presentare nei termini istanza di rimborso anche per gli anni 2017/2018/2019.

Trattandosi di un contenzioso attivo non emergono rischi di passività potenziali a carico della società.

La società ha ricevuto, nel novembre 2021, una comunicazione di irregolarità mediante la quale veniva richiesto il versamento di euro 256 migliaia a titolo di IRES 2017, oltre interessi e sanzioni per presunto carente/omesso versamento a seguito del controllo automatizzato effettuato ex art. 36-bis del D.P.R. n. 600/1973 della dichiarazione Modello Redditi 2018 relativa all'anno d'imposta 2017.

La Società ha presentato istanza di autotutela mediante il canale telematico CIVIS avverso tale avviso bonario, facendo presente che non concordava con il contenuto dello stesso, in quanto non vi era stato alcun utilizzo indebito del credito IRES, bensì una mera irregolarità formale.

L'Ufficio provvedeva tuttavia, in data 24 febbraio 2023, alla notifica della conseguente cartella di pagamento, avente ad oggetto la dichiarazione dei redditi Modello Unico 2018 presentata per il periodo d'imposta 2017 in cui si richiede il pagamento di una somma a titolo di maggior IRES, oltre sanzione ed interessi per complessivi euro 378 mila.

A fronte della notifica della predetta cartella di pagamento, il 24 marzo scorso, la Società depositava istanza di annullamento in autotutela presso l'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate.

La Società, considerato l'imminente scadere dei termini per l'impugnazione della cartella, ha altresì notificato avverso la predetta cartella ricorso all'Agenzia delle Entrate e all'Agenzia delle Entrate-riscossione lo scorso 19 aprile ed è in procinto di costituirsi in giudizio.

Anche sulla base del parere espresso dal consulente fiscale esterno, si ritiene che l'irregolarità commessa dalla Società - i.e. l'aver soltanto indicato l'eccedenza IRES emersa a seguito delle dichiarazioni integrative a favore nel modello Redditi 2018 - non può che considerarsi meramente formale.

Alla luce delle argomentazioni esposte nell'istanza di autotutela non si ritiene, anche sulla base del parere espresso dal consulente esterno, che possano emergere passività in capo alla Società.

Imposte indirette

Ai fini IMU si segnalano gli Avvisi di Accertamento ricevuti dalla società per gli anni d'imposta 2013/2014/2015/2016 e gli Avvisi di Accertamento TASI per l'anno 2014/2015/2016 relativi al presunto omesso versamento da parte della incorporata Aquadrome S.r.l. delle imposte sull'immobile (rudere) sito in Viale dell'Oceano Atlantico n.199.

In relazione alla "porzione accertata" si rammenta che Aquadrome aveva da sempre corrisposto l'IMU e la TASI calcolate sul valore dell'area edificabile, pertanto a fronte della contestazione EUR aveva provveduto a presentare istanza di rimborso IMU e TASI sulle aeree fabbricabili per evitare una doppia imposizione.

Al fine di concludere il contenzioso in corso la società ha dato mandato al consulente fiscale esterno di esperire un tentativo di conciliazione su tutte le posizioni in parola ed ha prudenzialmente stanziato uno specifico fondo imposte per far fronte alle passività stimate riconducibili alla posizione in oggetto (si veda al riguardo la composizione dei fondi rischi ed Oneri nella presente Nota Integrativa).

5.9 Impegni e garanzie non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Nel seguito sono dettagliate le fidejussioni prestate da parte di EUR in favore di terzi, alla data del 31 dicembre 2022:

- euro 24.837 migliaia 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 1.356 migliaia per fideiussione rilasciata dalla Banca Popolare di Sondrio in favore di Roma Capitale a fronte dell'accordo urbanistico afferente all'area Castellaccio-Parco Volusia; in data 13 gennaio 2023 con propria Determina Dirigenziale, Roma Capitale ha deliberato di poter procedere allo svincolo della fidejussione.

La fidejussione di euro 10.000 migliaia rilasciata da Intesa Sanpaolo in favore di Condotte d'Acqua S.p.A. a garanzia degli impegni assunti da EUR per effetto dell'accordo transattivo formalizzato nel mese di luglio 2020 è stata rilasciata nel secondo semestre dell'esercizio a seguito del pagamento dell'ultima tranche della transazione avvenuto in data 21 luglio 2022.

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.

5.10 Obiettivi sulle spese di funzionamento

Obblighi di cui all' Art. 19, comma 5, del Decreto Legislativo n. 175/2016 - Testo Unico Partecipate pubbliche

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 2020-2022.

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 medio del triennio 2017-2019, 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%.

L'incidenza dei costi operativi sui ricavi operativi nell'esercizio 2022 è pari al 78% a fronte di un obiettivo fissato pari al 70%. Il mancato raggiungimento degli obiettivi di contenimento dei costi di funzionamento è giustificato dalle seguenti principali motivazioni:

- i. Perimetro di riferimento dei dati non omogeneo - i dati medi del triennio 2017-2019 presi a riferimento per la determinazione dell'obiettivo sulle spese di funzionamento del 70% si riferiscono alla sola EUR S.p.A.; i dati del 2022, così come quelli del 2021, includono gli impatti della Fusione per incorporazione di Aquadrome S.r.l. e di Roma Convention Group S.r.l. in EUR S.p.A.. Tale operazione straordinaria ha comportato l'inclusione nel bilancio di EUR S.p.A. di due società con business dissimili che pertanto determinano una diversa struttura dei costi aziendali e della corrispondente marginalità;
- ii. Crisi sanitaria - il business congressuale acquisito per effetto della fusione per incorporazione di Roma Convention Group S.p.A. in EUR S.p.A. è stato, come già rappresentato lo scorso anno, fortemente impattato dalla crisi sanitaria; nell'esercizio 2022 le performance economiche del business congressuale, seppur in miglioramento, mostrano ancora gli effetti negativi della pandemia, che hanno compromesso i risultati del primo semestre parzialmente recuperati dalla forte ripartenza registrata nell'ultimo quadrimestre;
- iii. Crisi geopolitica internazionale - la struttura dei costi dell'esercizio 2022 ha subito gli effetti determinati dall'evolversi della situazione geopolitica internazionale, con particolare riferimento ai costi sostenuti per le utenze elettriche; infatti nonostante un contenimento dei consumi in termini di KWh il costo dell'elettricità è aumentato di 882 migliaia di euro corrispondente al +37%.

Il solo incremento subito dai costi di energia elettrica ha determinato un corrispondente incremento del rapporto tra costi operativi e valore della produzione del 4%, pertanto nel caso in cui i costi delle forniture elettriche fossero stati allineati a quelli dell'esercizio precedente tale rapporto sarebbe stato pari al 74%.

Nonostante quanto sopra indicato, i dati consuntivati nell'esercizio 2022 evidenziano un significativo e generalizzato contenimento dei costi di funzionamento conseguente ad un'attenta politica di efficientamento, infatti il rapporto costi operativi su ricavi operativi passa dal 94% del 2021 al 78% del 2022.

5.11 Altre informazioni

Ai sensi dell'Art. 2427 bis del codice civile si segnala che al 31 dicembre 2022 la Società 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.

La Società nel corso dell'esercizio non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

Ai sensi dell'art. 1 comma 125 e ss. Legge n. 124/2017 si segnala che nel corso dell'esercizio la Società ha ricevuto i seguenti contributi o altri vantaggi economici dalle Pubbliche Amministrazioni:

- ultima tranche del contributo in conto capitale per la realizzazione della Nuvola, ricevuto da Roma Capitale, pari a 4 milioni di euro. Per maggiori dettagli si rinvia a quanto indicato nel paragrafo "Erogazione del cofinanziamento pubblico a valere sui fondi per Roma Capitale".
- credito imposta c.s. 'Bonus Energia' con riferimento al II / III / IV trimestre 2022 per un importo di euro 385 migliaia.

Ai 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.

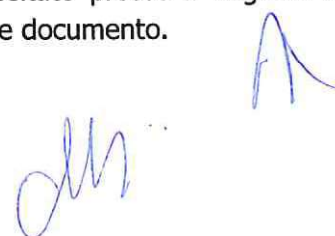
A completamento della doverosa informativa si precisa che, ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) c.c., non esistono né azioni o quote proprie e di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni né quote proprie e di società 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 degli Azionisti, non è stato redatto nel "formato editabile" (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.



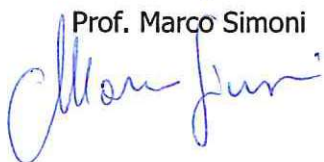
5.12 Proposta di destinazione del risultato d'esercizio

Il Consiglio di Amministrazione, conformemente a quanto previsto dallo statuto sociale e dalla normativa vigente propone all'Assemblea degli Azionisti di destinare l'utile d'esercizio di euro 432.883 come segue:

- il 5% pari ad euro 21.644 a riserva legale;
- il residuo di euro 411.239 a copertura delle perdite portate a nuovo.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Prof. Marco Simoni



L'Amministratore Delegato

Ing. Angela Maria Cossellu



Allegati al bilancio d'esercizio:

- ▲ Prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto



Allegato - Prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto

(migliaia di euro)

	Capitale sociale	Riserva legale	Utili (Perdite) a nuovo	Risultato di periodo	Totale
Saldo al 31 dicembre 2019	645.248	583	5.067	2.969	653.867
Destinazione risultato 2019		149	2.820	(2.969)	
Utile (perdita) di periodo				(39.171)	(39.171)
Saldo al 31 dicembre 2020	645.248	732	7.887	(39.171)	614.696
Destinazione risultato 2020			(39.171)	39.171	
Utile (perdita) di periodo				(42.985)	(42.985)
Saldo al 31 dicembre 2021	645.248	732	(31.284)	(42.985)	571.711
Destinazione risultato 2022			(42.985)	42.985	-
Aumento di capitale	93.000				93.000
Utile (perdita) di periodo				433	433
Saldo al 31 dicembre 2022	738.248	732	(74.269)	433	665.143



