Gruppo EUR

Bilancio consolidato e bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018

(con relative relazioni della società di revisione)

KPMG S.p.A.

13 giugno 2019

Bilancio consolidato e bilancio d'esercizio
al 31 dicembre 2018

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

Indice

ORGANI SOCIALI E SOCIETA' DI REVISIONE	2
RELAZIONE SULLA GESTIONE	3
SCHEMI DI STATO PATRIMONIALE E CONTO ECONOMICO CONSOLIDATI	61
RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	67
NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO	68
ALLEGATI AL BILANCIO CONSOLIDATO	122
SCHEMI DI STATO PATRIMONIALE E CONTO ECONOMICO EUR SPA	125
RENDICONTO FINANZIARIO EUR SPA	131
NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO D'ESERCIZIO	132
ALLEGATI AL BILANCIO D'ESERCIZIO	188

Organi Sociali e Società di revisione

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Alberto Sasso	Presidente (in carica dal 16 ottobre 2018)
Enrico Pazzali	Amministratore Delegato (confermato dall'Assemblea del 16.10.2018)
Giorgio Fraccastoro	Consigliere (in carica dal 16 ottobre 2018)
Elisabetta Corapi	Consigliere (confermata dall'Assemblea del 16.10.2018)
Valentina Zanetto	Consigliere (in carica dal 16 ottobre 2018)
Roberto Diacetti	Presidente (fino al 16 ottobre 2018)
Tommaso D'Amaro	Consigliere (fino al 16 ottobre 2018)
Gianluca Lo Presti	Consigliere (fino al 16 ottobre 2018)

COLLEGIO SINDACALE

Giovanni Naccarato	Presidente (in carica dal 16 ottobre 2018)
Giovanni Caravetta	Sindaco effettivo (in carica dal 16 ottobre 2018)
Cinzia Vincenzi	Sindaco effettivo (confermata dall'Assemblea del 16.10.2018)
Maurizio Accarino	Sindaco supplente (confermato dall'Assemblea del 16.10.2018)
Angela Florio	Sindaco supplente (dal 16 ottobre 2018)
Mario Picardi	Presidente (fino al 16 ottobre 2018)
Carlo Cinotti	Sindaco effettivo (fino al 16 ottobre 2018)

ORGANISMO DI VIGILANZA

Alessandro Bernasconi	Presidente (in carica dal 26 marzo 2019)
Alvise Deganello	Componente (in carica dal 26 marzo 2019)
Carlo Marcone	Componente (in carica dal 26 marzo 2019)
Andrea Cristofari	Componente (in carica dal 26 marzo 2019)
Aristide Police	Presidente (fino al 26 marzo 2019)
Giuseppe Ioppolo	Componente (fino al 26 marzo 2019)
Alvise Deganello	Componente (fino al 26 marzo 2019)

DIRIGENTE PREPOSTO
Nicola Angelo Maria Colombini

SOCIETA' DI REVISIONE
KPMG S.p.A. (incarico conferito con Assemblea del 12 ottobre 2016)

Relazione sulla gestione

Premessa

La presente relazione sulla gestione dell'esercizio 2018 è stata predisposta dagli Amministratori in accompagnamento al bilancio d'esercizio ed al bilancio consolidato chiusi al 31 dicembre 2018, conformemente a quanto previsto dall'art. 100 comma 1 – ter del D.Lgs. 209/2005 così come modificato dall'art. 1 comma 2 bis del D.Lgs. 32/2007.

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

Il bilancio 2018 si è chiuso, a livello consolidato, con un utile di periodo, di pertinenza del Gruppo pari a 3.029 migliaia di euro. La Capogruppo EUR S.p.A. nell'esercizio in esame ha conseguito un utile d'esercizio pari a 2.454 migliaia di euro al netto dell'effetto fiscale.

Attività del Gruppo

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

Il Gruppo è attivo nei seguenti settori operativi:

- **Valorizzazione Immobiliare:** realizzazione di grandi progetti di sviluppo immobiliare e valorizzazione urbanistica. Tra questi, la realizzazione del Roma Convention Center "La Nuvola", strategicamente rilevante per l'industria turistica nazionale.

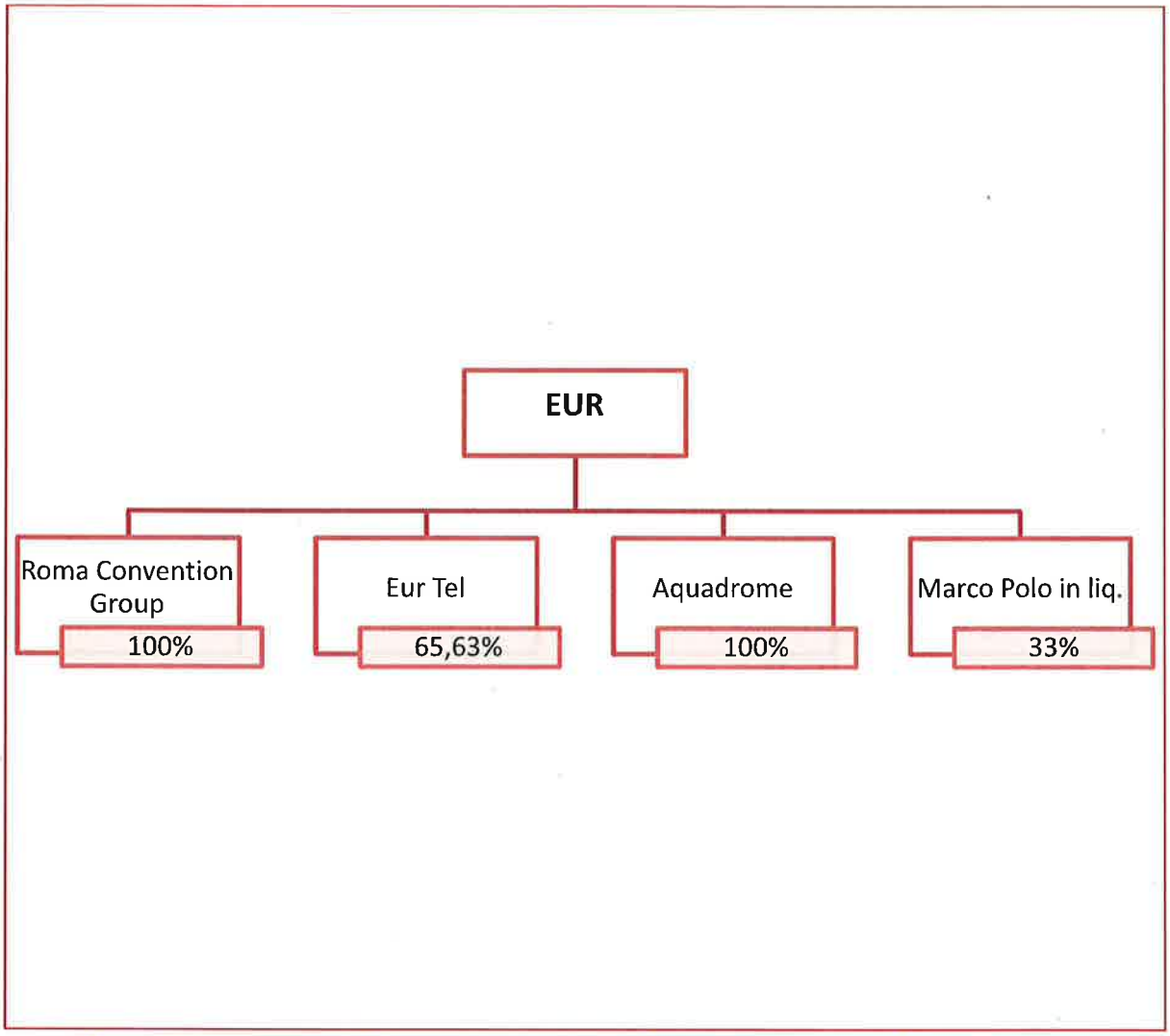
- **Gestione Immobiliare**: gestione del complesso dei beni di cui è titolare, al fine di massimizzarne la redditività, attraverso la locazione di spazi e la vendita di servizi correlati di facility management.

- **Attività Congressuale:** ospitalità, progettazione, organizzazione, promozione e gestione di congressi ed eventi, anche espositivi, nonché prestazione di servizi complementari ed accessori e di supporto alle attività stesse.

- **Servizi IT e ICT:** progettazione, sviluppo, realizzazione, gestione, commercializzazione, installazione di attività e servizi telematici (con i relativi impianti), di software, di sistemi informatici, elettronici e di telecomunicazione, nonché di soluzioni di Information Technology (IT) e di Information Communication Technology (ICT).

Struttura del Gruppo

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



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

Valorizzazione immobiliare

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

EUR S.p.A.

Roma Convention Center "La Nuvola"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si evidenzia che il quadro economico riportato non include:

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

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

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

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

Sviluppi prevedibili

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

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

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

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

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

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

In data 22 marzo 2018 l'ufficio permessi di costruire di Roma Capitale ha comunicato l'esito positivo dell'istruttoria relativa al progetto dei lavori di ripristino del fronte di Viale Europa, necessario alla conformità urbanistica-edilizia dell'opera ed alla conseguente dichiarazione di fine lavori, al Comune per la relativa richiesta di agibilità.

Successivamente il Direttore dei Lavori ha inoltrato la DD di cui sopra all'impresa Appaltatrice che ha redatto il progetto definitivo sulla base delle prescrizioni impartite, consegnato in data 24 Aprile 2018.

In data 9 Maggio 2018 è stata presentata la Scia di ripristino conforme al progetto approvato da Roma Capitale.

Condotte S.p.A. ha dato seguito alla redazione del progetto esecutivo inoltrando ad EUR S.p.a. una versione incompleta con trasmissione degli elaborati in data 10 luglio 2018.

La perdurante inadempienza dell'Appaltatore nel perfezionare il progetto esecutivo presentato e nel procedere all'esecuzione dei lavori per il ripristino della traslazione su Viale Europa, considerato, altresì, l'intervenuta procedura Concorsuale di concordato in cui versa l'Appaltatore, ha costretto EUR S.p.a. a procedere direttamente per poi imputare le somme spese in danno all'Appaltatore.

Si è proceduto al completamento della progettazione esecutiva mediante affidamento di incarico ad un consulente per poi indire in data 31 gennaio 2019 una gara con procedura aperta per l'affidamento di un Accordo Quadro di lavori di manutenzione straordinaria al Roma Convention Center che ricomprende l'esecuzione dei lavori di ripristino dettati dall'avvenuta "Traslazione" dell'Opera.

Ad esito della procedura di gara, con DD dell'AD n.68 del 19/4/2019 è risultata affidataria la Soc. GE.ST.IM S.r.l. con un ribasso unico percentuale del 32,25%. E' in corso la sottoscrizione del contratto per dare sollecito avvio ai lavori. La fine dei lavori di ripristino relativi alla "Traslazione" dell'Opera è prevista per i primi di ottobre 2019.

Erogazione del cofinanziamento pubblico a valere sui fondi per Roma Capitale

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

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

Contenzioso

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

In data 11 luglio 2014 la Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A., ha citato EUR S.p.A. a comparire dinnanzi al Tribunale Civile di Roma.
Nel merito, l'Appaltatore sostiene che l'esecuzione dei lavori sia stata perturbata dalle cause, di seguito esposte, riconducibili alla Stazione Appaltante:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In data 13 settembre 2017, il CTU ha depositato la relazione definitiva, che ha rideterminato l'importo in favore dell'appaltatore in Euro 53.292.970. All'udienza del 10 ottobre 2017, fissata per la

precisazione delle conclusioni, EUR S.p.A. ha chiesto la rinnovazione della perizia e/o il disporsi della convocazione del collegio peritale a chiarimento ritenendo la quantificazione dei collegi dei CCTTUU in parola, viziata da incongruenze ed errori di merito. Con ordinanza del 17 novembre 2017, il giudice ha dichiarato inammissibile la richiesta di EUR S.p.A..

In data 12 dicembre 2017 si è svolta l'udienza per la precisazione delle conclusioni. Depositate le comparse conclusionali e le memorie di replica, in data 13 aprile 2018 si è svolta l'udienza di discussione orale.

In data 22 gennaio 2019, il Tribunale di Roma ha depositato la sentenza del giudizio in oggetto, con cui ha accolto parzialmente le obiezioni di EUR alle risultanze della CTU condannandola a pagare la somma complessiva di circa 31.474 migliaia di euro (inclusiva di interessi e spese di lite in favore della controparte), di gran lunga inferiore non solo a quanto richiesto da Condotte (oltre 235 milioni di euro), ma anche a quanto riconosciuto all'appaltatore in sede di Consulenza Tecnica d'Ufficio (circa 54 milioni di euro).

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

Nel mese di maggio 2018, la Società ha depositato la propria comparsa di costituzione e risposta, chiedendo tra l'altro il rigetto di tutte le domande di controparte. La prima udienza si è svolta in data 24 maggio 2018; in tale sede il giudice ha rinviato la causa al 14 novembre 2018, concedendo i seguenti termini:

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

Entrambe le Parti hanno depositato le memorie sopra riportate.

All'udienza del 14 novembre 2018, il Giudice, preso atto dell'ammissione di Condotte alla procedura di amministrazione straordinaria e dell'assenza della costituzione della stessa, ha dichiarato l'interruzione del processo.

In data 30 novembre 2018, la Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A in Amministrazione Straordinaria ha notificato ad EUR S.p.A. ricorso per la riassunzione del giudizio. Il Tribunale di Roma ha fissato l'udienza per la riassunzione al 27 febbraio 2019. La nuova udienza, fissata per il 15 maggio 2019 è stata rinviata, per trattative in corso, al 10 luglio 2019.

Si evidenzia inoltre che, al deposito della sentenza, come previsto dai vari rapporti contrattuali in essere tra l'appaltatore ed EUR S.p.A., quest'ultima ha maturato il proprio diritto all'applicazione delle penali

contrattuali derivanti dalla ritardata consegna dell'opera valutando, come pattuito, la possibilità di compensazione con le passività derivanti dai contenziosi sopra descritti.

In tale contesto occorre segnalare che all'indomani del deposito della sentenza sul primo contenzioso, sono intervenuti dei contatti con la controparte per verificare la possibilità di coltivare una trattativa volta alla definizione conciliativa complessiva di tutte le vicende conflittuali in essere.

Nel presente bilancio gli Amministratori hanno ritenuto di dover prudenzialmente adeguare il fondo rischi ed oneri già stanziato nei precedenti esercizi con riferimento al primo contenzioso, fino a corrispondenza dell'importo definito dal Tribunale di Roma con sentenza di primo grado pur ritenendo di poter validamente sostenere le proprie tesi difensive anche negli eventuali successivi gradi del giudizio.

Con riferimento al secondo contenzioso la società, pur ritenendo di poter validamente e sistematicamente confutare le pretese azionate da Condotte, sotto diversi e concorrenti profili di carattere tecnico e legale, ha incaricato i propri consulenti di procedere alla revisione delle riserve per acquisire una valutazione "asettica" del loro effettivo rilievo economico. Le conclusioni cui i tecnici sono pervenuti, seppur considerando il limite derivante dal fatto che il giudizio versa ancora nella fase introduttiva, enucleano la possibile consistenza di riserve per un ammontare di gran lunga inferiore al ***petitum***. Gli amministratori hanno, in ogni caso, prudenzialmente provveduto a stanziare la stima in oggetto tra i fondi rischi ed oneri del bilancio in chiusura.

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

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

Servizio di CM (Construction Management) - Ufficio Direzione Lavori

L'ATI Drees & Sommer AG con Ecosfera S.p.A. è stata aggiudicataria della procedura ristretta di rilevanza europea, indetta da EUR S.p.A., avente ad oggetto il Servizio di Construction Management (CM) per l'assistenza al Direttore dei Lavori, nonché misurazione, contabilità, pianificazione, controllo qualità e coordinamento sicurezza in fase di esecuzione dei lavori per la realizzazione del Roma Convention Center EUR di Roma.
In data 11 gennaio 2008, Eur S.p.A. ha proceduto all'affidamento con urgenza dei servizi in questione, ai sensi di legge, e il contratto di appalto è stato stipulato in data 21 aprile 2008, prevedendo un corrispettivo di € 6.407.863, oltre Iva e CNPAIA per 42 mesi.

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

l'aggiudicazione e, conseguentemente, è stata deliberata la presa d'atto della intervenuta caducazione del contratto di appalto a suo tempo stipulato in ragione della predetta illegittimità.

Con ricorso notificato in data 5 ottobre 2010, la Drees & Sommer ha impugnato dinanzi il Tar del Lazio la nota prot. n. 0450, caducazione del contratto, chiedendone l'annullamento previa sospensione cautelare, e per l'effetto, la reintegrazione dell'ATI nella titolarità del contratto di appalto.
Con Ordinanza n. 5108 del 29 novembre 2010, il Tar del Lazio accoglieva l'istanza cautelare della Drees & Sommer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eur S.p.A. ha escluso l'attivazione dell'accordo bonario e rigettato integralmente le pretese dell'ATI.
Con atto di citazione notificato in data 3 agosto 2015 l'ATI Drees & Sommer ha quindi convenuto l'Eur S.p.A. innanzi al Tribunale Civile di Roma nel giudizio rubricato al R.g. n. 51370/15 per il pagamento in suo favore dell'importo degli interessi e rivalutazione sulle riserve iscritte e importi per mancato guadagno.
In vista della prima udienza del 9 febbraio 2016, l'Eur S.p.A. si è costituita nel predetto giudizio al fine di contestare l'ammissibilità e la fondatezza delle pretese dell'ATI Drees & Sommer.

Nell'ambito di tale giudizio Eur S.p.A. ha altresì richiesto in via riconvenzionale che Drees & Sommer risponda dei danni che la Committenza dovesse essere chiamata a risarcire in conseguenza del giudizio introdotto innanzi al Tribunale Civile di Roma dalla Soc. Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A, per il riconoscimento di oltre 200 milioni di euro, in relazione alle riserve in ordine alle Perizie di Variante approvate e contrattualizzate, nonché per i maggiori costi attribuiti per l'andamento anomalo generato dalle protrazioni e proroghe temporali concesse, in quanto è Drees & Sommer, nell'ambito del rapporto contrattuale, ad aver predisposto tutti i pareri e le proposte di approvazione delle perizie avanzate per la verifica e sottoscrizione da parte del Direttore dei lavori, la stessa deve avere evidenziato in quella sede la legittimità, la fattibilità e l'economicità delle soluzioni proposte.

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

All'udienza del 26 settembre 2017, le parti hanno precisato le proprie conclusioni. Il Giudice ha rimesso la causa al Collegio per la decisione, concedendo termini ex art. 190 c.p.c. per le comparse conclusionali. Sono state depositate le comparse conclusionali e le memorie di replica.
In data 17 dicembre 2018, il Giudice ha ritenuto che ai fini della decisione fosse necessario acquisire accertamenti tecnici su alcuni elementi oggetto di giudizio. In particolare, il Giudice ha disposto consulenza tecnica d'ufficio, chiedendo al CTU di descrivere il concreto andamento dell'appalto in questione evidenziandone lo sviluppo rispetto alle previsioni contrattuali e all'offerta di gara, di descrivere le prestazioni effettivamente svolte da Drees & Sommer A.G. e di accertare l'ammontare complessivo dei corrispettivi cui l'appaltatrice avrebbe diritto e l'ammontare complessivo dei corrispettivi effettivamente ricevuti dall'appaltatrice stessa.

Successivamente, il Giudice ha assegnato termine al 1 settembre 2019 per il deposito della bozza della relazione peritale, al 1 ottobre per le osservazioni e richieste di chiarimenti, al 1 novembre per il deposito della relazione finale.

Allo stato delle informazioni attualmente disponibili gli Amministratori ritengono di non avere elementi che facciano ritenere probabile una eventuale soccombenza.

Business Hotel La "Lama" annesso al Roma Convention Center

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

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

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

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

Inoltre, in ordine alla vendita dell'albergo, la società ha ritenuto necessario avvalersi dell'attività di supporto specialistico da parte di un ***advisor*** di comprovata esperienza in operazioni di vendita di

complessi immobiliari alberghieri, business hotel, con caratteristiche analoghe a quelle dell'hotel annesso al Roma Convention Center.

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

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

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

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

Tali condizioni non si sono ad oggi ancora avverate, pertanto le parti hanno concordato la protrazione del termine di avveramento degli eventi medesimi alla data del 31 luglio 2019 (fatta salva la necessità di ulteriori differimenti).

In relazione alla prima condizione sospensiva con l'emissione della D.D. n. 411 del 22 marzo 2018 è stato autorizzato, dall'Ufficio permessi a costruire di Roma Capitale, il progetto definitivo per il ripristino del marciapiede lungo Viale Europa. Come già evidenziato la fine dei lavori di detti lavori di ripristino è prevista per i primi di ottobre 2019.

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

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

Parcheggi pertinenziali e pubblici al servizio del Roma Convention Center

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Luneur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con tale atto le Parti hanno *(i)* compensato parzialmente rispettive partite di debito e credito; *(ii)* regolato la restituzione del credito residuo vantato da EUR nei confronti di Luneur; *(iii)* disciplinato la modalità di gestione dei flussi economici rinvenienti dalla vendita dei biglietti di ingresso al Parco, per la quota ceduta da Luneur ad EUR, mediate 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 allo stato in corso le procedure necessarie ai fini del recupero del credito della Società nei confronti della medesima Luneur Park S.p.A.. Ad oggi, sulla base degli elementi a disposizione, non si ritiene che da tale posizione possa emergere una passività probabile nei confronti della Capogruppo.

Mare Nostrum Aquarium

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

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

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

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

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

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

Considerato che in data 27 giugno 2016, in riscontro alla predetta diffida, Mare Nostrum Romae non è stata in grado di garantire quanto richiesto, in data 28 luglio 2016, EUR S.p.A. ha replicato quanto già

significato con la diffida di cui sopra e ha concesso, in considerazione dell'interesse generale di pervenire quanto prima alla più rapida apertura dell'acquario, un ulteriore termine di mera tolleranza per il completamento dei lavori necessari, con scadenza alla data del 30 settembre 2016.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alla data del 9 marzo 2018, del 21 marzo 2018, del 9 aprile 2018 e del 18 giugno 2018, la Commissione Tecnica interna della Società – incaricata di valutare lo stato di avanzamento dei lavori previsti dal II Atto Integrativo – ha accertato la sussistenza di lavorazioni incomplete (come quelle dei rivestimenti a parete, delle pitture e delle finiture) e di lavorazioni ancora da iniziare (es. quelle riguardanti le biglietterie). Nella predetta data del 18 giugno 2018, è stata altresì riscontrata la mancata apertura al pubblico dell'Acquario che, in base a quanto previsto dal II Atto Integrativo sarebbe dovuta avvenire entro il 31 maggio 2018. Alla fine del mese di ottobre 2018 la Società ha accertato con sopralluogo il perdurare delle predette inadempienze.

In data 12 marzo 2018, la Società ha ricevuto una comunicazione dalla Mare Nostrum Romae S.r.l. ai sensi della quale quest'ultima dichiarava di aver presentato ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo. In data 9 gennaio 2019, la Mare Nostrum Romae S.r.l. ha comunicato che, con provvedimento del 7 gennaio 2019, il Giudice si è riservato ogni decisione in merito alla domanda di ammissione al concordato. Non si ritiene che da tale procedura possano emergere passività a carico di EUR S.p.A..

Palazzo dello Sport

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

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

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

- il Canone da riconoscere ad EUR S.p.A. ammonta a circa 800 mila euro annui.

In data 30 novembre 2018, è stato stipulato il contratto di concessione con l'aggiudicatario della gara. In data 17 gennaio 2019, il Consiglio di Stato ha dichiarato inammissibile il ricorso per revocazione della sentenza del Consiglio di Stato sull'ammissione alla gara di uno dei partecipanti. In data 8 maggio 2019, con sentenza n. 5746, il TAR del Lazio si è pronunciato nel giudizio concernente l'aggiudicazione della gara ed in particolare ha respinto il ricorso avverso l'aggiudicazione.

Programma urbanistico EUR – Castellaccio

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

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

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

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

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

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

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

Contratto di finanziamento con Pool di Banche (derivato)

Si rammenta che nell'esercizio 2009, EUR S.p.A. nell'ambito delle attività volte all'attivazione di un contratto di finanziamento già sottoscritto, così come dallo stesso previsto, ha attivato nell'ambito della 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. Successivamente la società ha rimodulato i finanziamenti esistenti oltre a ridefinire la strategia di copertura del rischio di variazione del tasso di interesse. Infine nell'ambito dell'accordo di ristrutturazione sottoscritto dalla Capogruppo nell'esercizio 2015 si è proceduto alla chiusura degli strumenti derivati. La vicenda in questione ha comportato significativi flussi negativi a carico di EUR S.p.A. come descritto nei precedenti bilanci.

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, la Capogruppo 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. Il legale esterno sta svolgendo le attività prodromiche all'instaurazione del giudizio.

Aquadrome S.r.l.

Aree ex Velodromo Olimpico

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

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

La nuova proposta di interventi prevedeva la realizzazione nell'area denominata "Comparto A", sede dell'ex impianto, di un ampio parco, di servizi pubblici e di 10.000 mq di SUL a destinazione residenziale e 500 mq di SUL commerciale, a fronte di una maggiore cubatura a destinazione residenziale nell'area denominata "Comparto B", pari a 43.000 mq di SUL, oltre alla cessione al Comune di Roma di una superficie fondiaria per la realizzazione di SUL residenziale nella disponibilità dell'amministrazione comunale di 15.000 mq. Nel contempo Aquadrome S.r.l. nell'ambito della nuova proposta avrebbe dovuto assumere una serie di obblighi (realizzazione o ristrutturazione di infrastrutture viarie,

realizzazione della casa del ciclismo ed altri servizi pubblici) oltre al pagamento del contributo relativo al costo di costruzione ed al contributo straordinario. Sempre nell'ambito della nuova proposta di Accordo di Programma, la controllante EUR S.p.A. si era impegnata a cedere a Roma Capitale, per mezzo del soggetto proponente (Aquadrome S.r.l.), la parte di proprietà del compendio immobiliare denominato "Tre Fontane".

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

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

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

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

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

L'U.O. Permessi di costruire di Roma Capitale ha chiesto la consegna in formato digitale al fine di convocare la conferenza dei servizi alla quale non ha ancora dato seguito.
In data 22 marzo 2018 Aquadrome ha sollecitato la convocazione della conferenza dei Servizi nei termini di legge.

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

- realizzazione parcheggio nodo di scambio nell'area di proprietà in via Frugoni (metro Magliana) non più conteggiati per parcheggi pubblici NCC;
- sviluppo dell'iniziativa riproposta come osservazione al piano regolatore in data 28/02/2017 per riconoscimento di 9.000 mq circa di cubatura da realizzarsi sul terreno Laurentina.

Gestione immobiliare

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

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti il secondo semestre 2018 (ultimo dato disponibile), hanno fatto registrare delle variazioni in aumento sia per la categoria "Terziario/Uffici", sia per la categoria "Commerciale", rispetto al semestre precedente.

Il patrimonio immobiliare detenuto da EUR S.p.A. risulta pari a circa 182.430 mq al netto delle superfici del Roma Convention Center. Di tale superficie complessiva, ad oggi, risultano liberi circa 3.900 mq. con destinazione uffici (di cui circa 2.300 mq. relativi al Palazzo dell'Arte Antica e 1.260 mq relativi al Palazzo Uffici e circa 1.000 mq con destinazione commerciale (ad esclusione dell'immobile denominato "ex Picar").

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

- in data 28 febbraio 2018 è stato sottoscritto un contratto di locazione con la società Green Zone 2007 S.r.l. presso il Parco del Turismo a un canone annuo che prevede un aumento del 5% del canone rispetto al vecchio contratto;
- in data 24 maggio 2018 è stato sottoscritto il contratto di locazione con l'AS Roma S.p.A. riguardante una porzione immobiliare di circa 2.050 mq individuata presso il Palazzo dell'Arte Moderna. Il canone avrà un incremento annuale stabilizzandosi a decorrere dal 3 esercizio in avanti;
- il 30 maggio 2018 è pervenuta sottoscritta per accettazione la proposta di locazione riguardante la modifica del contratto di locazione Softlab, sottoscritto in data 20 dicembre 2017, e il nuovo contratto di locazione con la Wiseview S.r.l., società del gruppo Softlab; le superfici locate passano complessivamente da 2.355 mq a 2.846 mq situate presso il secondo piano di Palazzo Uffici (di cui 1.779 mq in capo a Softlab e 1.067 in capo a Wiseview).
- per quanto riguarda gli spazi rilasciati da Poste Vita di cui sopra, al fine di rispondere alla domanda del mercato immobiliare, si è convenuto di suddividere l'intera superficie in lotti di dimensioni inferiori. A tal proposito si rileva che su circa 4.300 mq totali è rimasto disponibile un solo lotto di 1.067 mq, per il quale si stanno raccogliendo diversi interessi;
- in data 19 giugno 2018 è stato sottoscritto il verbale di consegna relativo al contratto di locazione del 3 agosto 2017 sottoscritto tra EUR S.p.A. e ISTAT (per effetto dell'aggiudicazione da parte di EUR S.p.A. del bando di ricerca della nuova sede di Roma Sud di Istat) relativo ad una porzione immobiliare di 4.170 mq situata presso il Palazzo dell'Arte Antica;
- il nuovo contratto di locazione con la Società Ge. Sport Eur 999 S.r.l. per l'immobile "Piscina delle Rose" a causa di inadempienze da parte del conduttore non è stato più sottoscritto. EUR S.p.A. ha diffidato la GE Sport Eur 999 S.r.l a rilasciare l'immobile;
- sono stati definiti i termini per il rinnovo dei contratti con EUR GYM S.r.l. (+5%);

- proseguono le attività per la definizione dei contratti con Roma Capitale con riferimento a tutti gli immobili ancora occupati benché disdettati nel 2013. Il valore annuo di tali occupazioni è pari a circa 5 milioni di euro;
- in data 31 luglio 2018 la società SIA S.p.A. ha accettato la proposta di locazione di EUR S.p.A. per un lotto di 576 mq situato presso il secondo piano di Palazzo Uffici oltre a un locale seminterrato di circa 60 mq situato nel medesimo edificio. Il contratto di locazione è stato firmato il 20 febbraio 2019;
- in data 2 agosto 2018 è pervenuta l'accettazione di ACEA S.p.A. riguardo la proposta di rinnovo del contratto di locazione trasmessa da EUR S.p.A., ad un canone annuo che prevede un aumento del 5% rispetto al vecchio contratto;
- il 24 aprile 2019 è stata inviata una proposta di locazione, accettata il 9 maggio 2019, alla Italian Food Zone S.r.l., società che opera nel settore della ristorazione, per una porzione immobiliare di 590 mq situata presso il Palazzo dell'Arte Antica, ad uso commerciale, per un canone annuo di € 192.000,00 oltre IVA di cui EUR S.p.A. è rientrata in possesso per effetto del verbale di rilascio dell'immobile sottoscritto in data 20 giugno 2018 tra EUR S.p.A., Eur Eventi S.r.l. e l'ufficiale Giudiziario;
- sono in corso negoziazioni riguardanti l'immobile ex Salba, 350 mq, per il quale è stato definito un accordo economico con la MB Automotive S.r.l., settore noleggio automobili a lungo termine, per un canone annuo di € 110.000,00 oltre IVA;
- sono inoltre in corso le seguenti trattative: porzioni immobiliari ad uso uffici di 800 mq e 350 mq situate presso il Palazzo degli Uffici per le quali sono in corso di valutazione due offerte pervenute da due soggetti già clienti di EUR S.p.A. dei quali uno di questi è interessato ad entrambe le superfici; porzione immobiliare ad uso uffici di circa 1.700 mq situata presso il Palazzo dell'Arte Antica;
- L'Azienda ha deciso di destinare ad uso interno una porzione immobiliare ad uso ufficio di circa 380 mq situata presso il Palazzo Uffici, precedentemente locata a Unicredit. Pertanto l'immobile è stato tolto dal mercato.

Con riferimento all'analisi della redditività delle superfici in locazione immobiliare, si registra un rendimento complessivo lordo medio su base annua del 4,7% in linea rispetto ai valori del precedente periodo (4,6%).

Attività Congressuale

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

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

- Palazzo dei Congressi, uno dei più celebri e rappresentativi esempi di architettura razionalista

progettato dall'architetto Adalberto Libera. I suoi spazi espositivi ampi e versatili, per un totale di 2.500 mq, consentono di disegnare i volumi in base alle esigenze del cliente offrendo una vasta gamma di soluzioni per fiere, congressi, conferenze, mostre e serate di gala in una cornice unica per la bellezza dei marmi, l'originalità degli arredi e la particolarità degli affreschi. Nel corso dell'esercizio 2018 la gestione congressuale presso il Palazzo dei Congressi, come previsto, ha presentato un miglioramento delle performance attribuibile all'incremento del fatturato per servizi offerti ai clienti.

- Roma Convention Center "La Nuvola", inaugurato il 29 ottobre 2016, progettato dall'architetto Massimiliano Fuksas è l'elemento più espressivo dell'offerta di location, non solo a Roma ma in tutto il bacino del mediterraneo. L'intero complesso è pensato per essere altamente flessibile, in grado di ospitare eventi con caratteristiche molto differenziate e con una capienza complessiva di quasi 8.000 posti.

  Gli esercizi 2016 e 2017 hanno costituito due anni di transizione in cui i risultati della gestione di Roma Convention Group hanno beneficiato del contributo derivante dalla gestione temporanea del Roma Convention Center "La Nuvola", senza che su di essi abbiano gravato i costi fissi di gestione dell'immobile. Infatti, nella fase di start up tali costi sono stati sostenuti da parte della controllante EUR S.p.A.. Nelle more dell'attivazione del contratto definitivo di locazione, come deliberato dai rispettivi CDA, la società ha avuto la facoltà di utilizzare il Roma Convention Center per lo svolgimento di eventi e manifestazioni attraverso consegne temporanee dell'immobile e dietro il pagamento di un corrispettivo forfettario e promozionale che, tenuto conto della fase di start up, era stato determinato in euro 5 mila a giornata di evento. Nel presente esercizio, pur in pendenza del collaudo amministrativo dell'opera e sempre considerando il proseguimento della fase di start up, si è proceduto a definire un aggiornamento del canone di utilizzo temporaneo del Roma Convention Center che tenesse conto delle attuali condizioni di utilizzo dell'immobile; sono stati inoltre attribuiti alla Società, da parte della controllante, il 100% dei costi di gestione, anche fissi dell'immobile stesso.

  Nell'esercizio in chiusura il volume d'affari consuntivato dalla società si è attestato a valori significativamente più elevati rispetto alle aspettative. Nelle tabelle che seguono è riportato un riepilogo del fatturato dell'esercizio 2018 confrontato con il precedente esercizio, suddiviso tra il Palazzo dei Congressi ed il Roma Convention Center:

€/000

Palazzo dei Congressi	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**Variazione**
Ricavi da locazione	2.021	1.426	595
Ricavi per servizi e rimborsi	1.207	557	650
Altri ricavi	210	47	163
Totale	**3.438**	**2.030**	**1.408**
gg di occupazione	**154**	**105**	**49**

Con riferimento al Palazzo dei Congressi i giorni medi di occupazione passano da 105 gg del 2017 a 154 gg del 2018 con un incremento del 47% a fronte del quale si assiste ad un incremento dei ricavi da locazione pari al 42%.

€/000

Roma Convention Center "La Nuvola"	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Ricavi da locazione	4.798	2.650	2.148
Ricavi per servizi e rimborsi	3.803	795	3.008
Altri ricavi	317	37	280
Totale	**8.918**	**3.482**	**5.436**
gg di occupazione	**153,5**	**110**	**44**

Con riferimento al Roma Convention Center i giorni medi di occupazione passano da 110 gg del 2017 a 153,5 gg del 2018 con un incremento del 40% a fronte del quale si assiste ad un incremento dei ricavi da locazione dell'81% conseguente ad una diversa tipologia di eventi realizzati rispetto al precedente esercizio (grandi eventi di rilevanza internazionale).

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

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

Sulla base delle informazioni disponibili il collaudo del Roma Convention Center "La Nuvola" e la conseguente consegna dell'opera dall'appaltatore, dovrebbe perfezionarsi nel corso del prossimo esercizio.

Servizi IT ed ITC

La società del Gruppo dedicata alla gestione dei servizi IT ed ICT è EUR TEL S.r.l. (65,63%), costituita in data 12 gennaio 2010. La controllata opera nel campo delle telecomunicazioni e ha per oggetto principalmente la progettazione, lo sviluppo, la realizzazione, la gestione, la commercializzazione, l'installazione di attività e servizi telematici (con i relativi impianti), di software, di sistemi informatici, elettronici e di telecomunicazione nonché di soluzioni di Information Technology (IT) e di Information Communication Technology (ICT).

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

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

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

I servizi erogati sono:

- ***co-location e housing*** - affitto di spazi delimitati a diretto utilizzo del singolo cliente (***co-location***) o di spazi in area comune (***housing***). Il canone mensile prevede la fornitura di energia in continuità assoluta in doppia o singola alimentazione (conteggiata a consuntivo con lettura normalmente in automatico dei consumi), servizi di guardiania h24, raffrescamento medio di 22° C, con tolleranza di ±3° C. Le apparecchiature sono di proprietà del cliente finale;

- ***hosting*** – affitto di risorse fisiche e/o logiche di rete. Il canone mensile è tipicamente omnicomprensivo e comprende la fornitura di energia in continuità assoluta in doppia o singola alimentazione, servizi di guardiania h24, raffrescamento medio di 22° C, con tolleranza di ±3° C. Le apparecchiature sono di proprietà di Eur Tel;

- ***servizi di assistenza operativa*** – riavvio di server e/o di applicazioni, help desk di 1° e 2° livello, cablaggio su indicazione del cliente finale, servizi di back-up dati, supporto tecnico-sistemistico su apparecchiature del cliente. Tali servizi sono erogati o da personale diretto di Eur Tel e/o direttamente da questo coordinato;

- ***altri servizi-*** manutenzione correttiva ed evolutiva delle infrastrutture, pulizia e guardiania.

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

Il cliente Poste Italiane, nel mese di marzo 2018, ha comunicato, ai sensi dell'art. 3 del contratto stipulato in data 10 marzo 2015, di voler recedere anticipatamente dal contratto, fermo restando il pagamento del canone di locazione a tutto il 30 settembre 2018. Ciò ha determinato una flessione del fatturato rispetto al precedente esercizio, rendendo disponibili spazi in co-location per circa 670 mq. e spazi uffici per circa 70 mq..

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

Il cliente Poste Vita che aveva prorogato fino al 31 dicembre 2018 il proprio contratto di co-location, alle stesse condizioni economiche del precedente, con nota del 30/11/2018 ha comunicato che il contratto avrebbe avuto come scadenza definitiva il 31/05/2019.

- Data Center Sito B: unità di business identificata con i servizi e i prodotti erogati sui sistemi e sulle infrastrutture di proprietà dei clienti localizzati nei locali adibiti a Data Center all'interno

del Palazzo dei Congressi. I servizi erogati si sostanziano in manutenzione correttiva ed evolutiva delle infrastrutture, pulizia e guardiania.

- TSP: unità di business identificata con i servizi ed i prodotti erogati tramite infrastrutture di monitoraggio e controllo (telecamere, colonnine SOS e control room). Tale linea di business nel corso dell'esercizio precedente non era stata operativa ed allo stato attuale non è prevista una sua riattivazione nel breve periodo.

- Fibra ottica – unità di business identificata con i servizi di affitto di fibra, principalmente in modalità "dark", a clienti sia privati che istituzionali. I servizi offerti si sostanziano in:

  - ***affitto di fibra "dark"*** – si tratta di un affitto, tipicamente pluriennale, di fibra "spenta" che viene offerta sia in modalità punto-punto che in modalità ad anello;

  - ***connettività ad alta velocità*** – si tratta di affitto di banda ad alta capacità, tipicamente su fibra dedicata ed in modalità punto-punto, tra il Data Center di Palazzo Arte Antica e la sede del cliente;

  - ***connettività geografica*** - si tratta di affitto di banda protetta ad alta velocità in collaborazione con partner di rete a lunga distanza, tipicamente per servizi di ***Disaster Recovery*** tra la sede del cliente ed il Data Center di Palazzo Arte Antica.

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

  - ***controllo e sorveglianza del territorio;***
  - ***infomobility;***
  - ***infotainment;***
  - ***healt.***

Si segnala infine che, nell'ambito del progetto di migrazione dei sistemi informativi della controllante EUR S.p.A. in ambito "cloud", già nel secondo semestre 2018, EUR TEL è stata coinvolta nella fase di analisi preliminare di tale attività e questa collaborazione è stata formalizzata tramite la sottoscrizione di un contratto di servizi tra le parti della durata di un anno.

Sviluppi prevedibili

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

Nel mese di agosto 2017, i Soci hanno conferito mandato, della durata di un anno, ad EUR S.p.A. affinché procedesse con l'espletamento di tre tentativi di vendita dell'intero capitale sociale, mediante procedure di evidenza pubblica.

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

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

In data 2 febbraio 2018 è stata pubblicata, sul profilo del committente, la documentazione per l'espletamento del secondo tentativo di individuazione della migliore offerta per la vendita dell'intero capitale sociale della società EUR TEL S.r.l. per un prezzo non inferiore ad euro 2.172 migliaia (-20% rispetto alla precedente procedura competitiva). Alla data del 26 marzo 2018 (termine per la ricezione delle offerte), non sono pervenute offerte.

Il terzo tentativo di individuazione della migliore offerta per la vendita dell'intero capitale sociale non è giunto a compimento in quanto il presupposto per l'indizione di ciascuna procedura era costituito dalla preventiva rinuncia ad esercitare il diritto di prelazione da parte di ciascun socio.

Il socio EURFACILITY S.r.l., all'incipit della terza procedura non ha rinunciato ad esercitare il diritto di prelazione e, successivamente (mese di agosto 2018), il mandato, conferito ad EUR S.p.A. per esperire la procedura di vendita unitaria dell'intero capitale sociale, è scaduto.

I Soci, pertanto, si sono dati atto di procedere con la vendita delle rispettive quote sociali, con separate procedure.
EUR S.p.A., ad esito del completamento delle attività istruttorie in corso, procederà con l'indizione di una procedura per la vendita della propria quota di partecipazione societaria pari al 65,63%.

Dal punto di vista operativo, nel corso del 2019 l'attività della controllata sarà orientata al recupero del fatturato necessario a compensare le uscite dei contratti che scadranno in corso d'anno (Poste Vita e Bit Market).
Sono già in corso trattative con alcuni operatori di mercato finalizzate all'affitto di spazi in co-location.
Da un punto di vista di nuove opportunità di business, l'acquisizione della nuova infrastruttura di ICT consentirà di offrire servizi di connettività alla clientela tramite la rete in fibra ottica presente sul territorio dell'EUR con focus sulle PMI e sulla clientela SOHO.
Infine, tenuto conto della necessità di contenere i costi operativi e di migliorare il flusso di cassa, gli investimenti saranno limitati alle sole infrastrutture di raffrescamento e di alimentazione elettrica.

Dati economici del Gruppo

In linea generale i dati economici del Gruppo dell'esercizio 2019 presentano a livello di Margine Operativo lordo un significativo miglioramento rispetto al precedente esercizio.

Nel dettaglio:

I ricavi delle vendite e prestazioni di Gruppo dell'esercizio 2018, rapportati a quelli del precedente esercizio, registrano un incremento di 7.296 migliaia di euro (pari al 28,45%); tale incremento è riconducibile principalmente al contributo positivo derivante dalla gestione del Polo Congressuale in capo alla controllata Roma Convention Group. Il Roma Convention Center ed il Palazzo dei Congressi

registrano un incremento del fatturato rispettivamente del 156% (corrispondente a circa 5,4 milioni di euro) e del 69% (corrispondente a circa 1,4 milioni di euro).
Gli affitti attivi, depurati dalle locazioni infragruppo, riferibili principalmente alla Controllante, presentano un lieve incremento attestandosi a complessivi 17.433 migliaia di euro, contro 17.044 migliaia di euro al 31 dicembre 2017.

Nel precedente esercizio la voce "incrementi di immobilizzazioni per lavori interni" pari a 394 migliaia di euro, includeva i costi del personale tecnico e di direzione dei lavori direttamente imputabile alla realizzazione del Roma Convention Center. Nel 2018 la capitalizzazione è stata sospesa a seguito dell'entrata in esercizio dell'investimento.

I consumi di materie e servizi esterni consolidati (al netto dei relativi recuperi e rimborsi) presentano un incremento di 5.103 migliaia di euro rispetto al precedente esercizio (+50%). Tale incremento è coerente sia con l'aumento del fatturato del polo congressuale sia con l'intensificazione della strategia di comunicazione e marketing avviata dal Gruppo per sostenere lo sviluppo delle nuove iniziative. Nel dettaglio, a livello di Gruppo i costi per pubblicità, sponsorizzazioni, manifestazioni e fiere presentano un incremento di euro 506 migliaia; tale incremento include i costi sostenuti per la sponsorizzazione dell'evento "Formula E" tenutosi a Roma nel mese di aprile 2018, che trovano compensazione con i ricavi conseguiti per la gestione complessiva degli eventi presso le locations del Palazzo dei Congressi e del Roma Convention Center. Si assiste inoltre ad un significativo incremento dei costi per facilities e servizi congressuali connessi principalmente alla gestione della "Nuvola": tali costi passano da 1.801 migliaia di euro al 31 dicembre 2017 a 5.667 migliaia di euro al 31 dicembre 2018 (+3.866 migliaia di euro pari al 215%).

Il costo del lavoro al 31 dicembre 2018 si è attestato, a livello di Gruppo, a 9.561 migliaia di euro contro i 9.307 migliaia di euro del precedente esercizio, presentando un incremento di circa 254 migliaia di euro (+3%). Tale andamento è coerente con la movimentazione della forza lavoro per i cui dettagli si rinvia allo specifico paragrafo. Il costo per "transazioni novative con il personale" ed "incentivi all'esodo" include i costi sostenuti dalla Capogruppo per accordi raggiunti con un dirigente a seguito dell'interruzione volontaria del rapporto di lavoro.

In conseguenza dei fattori sopra citati, il **margine operativo lordo** del Gruppo presenta un incremento del 34% passando da 5.891 migliaia di euro nel 2017 (22,4% del valore della produzione), a 7.895 migliaia di euro nel 2018 (23,96% del valore della produzione).

Gli "ammortamenti", pari a livello di Gruppo a 4.118 migliaia di euro, si riferiscono principalmente al patrimonio immobiliare strumentale all'attività della Capogruppo e, a partire dal primo gennaio 2018, includono gli ammortamenti della componente "non storica" del Roma Convention Center per complessivi 486 migliaia di euro.

Gli "altri stanziamenti rettificativi", pari a livello di Gruppo a 1.960 migliaia di euro, si riferiscono all'adeguamento del fondo svalutazione crediti operato dalla Capogruppo per 1.874 migliaia di euro, dalla controllata Roma Convention Group per 39 migliaia di euro e dalla Aquadrome S.r.l. per 47 migliaia di euro. In particolare gran parte della svalutazione è riconducibile al rischio di recuperabilità connesso con la posizione attiva, iscritta nella voce Penali Attive, in essere nei confronti della Mare Nostrum. Tale posizione è riconducibile alla contabilizzazione delle penali attive connesse con i ritardi, rispetto agli impegni assunti dalla Mare Nostrum, nell'ambito della concessione del terreno adibito alla realizzazione dell'acquario di Roma. La svalutazione è stata effettuata sulla base di una specifica analisi

delle singole posizioni creditorie alla data di chiusura del periodo ed è ritenuta congrua a far fronte ai rischi di insolvenza dei debitori.

La voce "svalutazione delle immobilizzazioni materiali", pari ad euro 3.254 migliaia, si riferisce alla svalutazione di una parte degli ulteriori oneri capitalizzati nel corso dell'esercizio sulla porzione cosiddetta "ordinaria" del Roma Convention Center per la quota ritenuta non recuperabile. Il valore in uso del cespite è stato determinato con la metodologia del DCF (***discounted cash flow***) per maggiori dettagli sull'impairment test effettuato si rinvia a quanto descritto nella Nota Integrativa nella voce Immobilizzazioni Materiali.

Lo stanziamento a fondi rischi e oneri, pari ad euro 3.964 migliaia, si riferisce in massima parte a:

- oneri stanziati per allineare il valore del fondo rischi contenzioso verso terzi alla passività potenziale derivante dalla sentenza di 1° grado emessa dal Tribunale di Roma nel mese di gennaio 2019 in merito al contenzioso con l'appaltatore dei lavori di realizzazione del Roma Convention Center e dell'annesso Albergo. Nello specifico gli oneri transitati a conto economico riguardano il costo attribuibile all'Albergo ed eccedente il valore corrente dell'immobile iscritto tra le rimanenze;
- oneri riguardanti il rischio di soccombenza per la quota ritenuta probabile per cartelle esattoriali relative all'IMU per gli anni 2012-2013-2014 .

Il saldo proventi/oneri diversi comprende l'IMU per circa 2.344 migliaia di euro e la TASI per circa 171 migliaia di euro afferenti la Capogruppo e la controllata Aquadrome S.r.l..

Il **risultato operativo** del Gruppo è passato, pertanto, da un valore negativo di 2.018 migliaia di euro al 31 dicembre 2017, ad un valore altrettanto negativo di 6.286 migliaia di euro nell'anno 2018.

Il saldo dei proventi e degli oneri finanziari presenta un apparente incremento rispetto al 31 dicembre 2017 in quanto passa da un valore negativo di 1.053 migliaia di euro ad un valore sempre negativo di euro 1.568 migliaia di euro.
Tale incremento risente esclusivamente dell'interruzione, a decorrere dal 1 gennaio 2018, della capitalizzazione degli oneri finanziari direttamente attribuibili alla realizzazione dell'investimento nel Roma Convention Center. Infatti, il saldo degli oneri e proventi finanziari è esposto al netto delle relative capitalizzazioni che al 31 dicembre 2017 risultavano pari ad euro 659 migliaia di euro.
Gli oneri finanziari, afferenti esclusivamente la controllante EUR S.p.A., includono principalmente gli oneri maturati sul debito finanziario residuo nei confronti degli istituti di credito e sull'anticipazione erogata dal MEF ai sensi della legge di stabilità 2013 e successive modifiche.

La voce "Rilasci fondi per esuberi", pari a 727 migliaia di euro, si riferisce esclusivamente al rilascio effettuato da Eur S.p.A. del fondo rischi per contenzioso con il personale, ciò a seguito della chiusura di due transazioni con ex dipendenti che hanno interrotto il giudizio in corso. Tali transazioni sono state concluse nel corso dell'esercizio in esame per valori inferiori al rischio stimato e stanziato nei precedenti esercizi.

Il saldo proventi/oneri straordinari di Gruppo è positivo e pari a 343 migliaia di euro riconducibili principalmente alla Capogruppo ed alla controllata Roma Convention Group. Tali importi si riferiscono rispettivamente al rilascio del debito stimato per premi al personale, di competenza di precedenti esercizi e non più dovuto, nonché ad aggiustamenti minori di stime effettuate nei precedenti esercizi e non ricorrenti.

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

- carico fiscale per IRAP e IRES della controllante EUR S.p.A. (2.885 migliaia di euro);
- al carico fiscale per IRAP e IRES della controllata Roma Convention Group S.p.A. (384 migliaia di euro);
- rilevazione di crediti per imposte anticipate su differenze temporanee tassate per complessivi 10.477 migliaia di euro; tale voce include la contabilizzazione di imposte anticipate sulla svalutazione dell'Albergo tassata, effettuata nell'esercizio 2014. Tali imposte anticipate non sono state fino ad oggi rilevate in assenza dei presupposti previsti dai principi contabili di riferimento. Nell'esercizio 2018 gli Amministratori, in ragione della conferma, nell'atto di compravendita sottoscritto nel mese di gennaio 2018, del valore stimato dell'immobile e considerando ragionevolmente certa la circostanza che possano realizzarsi le condizioni sospensive cui soggiace la vendita stessa, hanno ritenuto di iscrivere in bilancio il corrispondente provento per imposte anticipate anche in previsione di redditi imponibili futuri stimati tali da consentirne il recupero.
- utilizzo del fondo imposte differite per complessivi 2.542 migliaia di euro relativi alla rateizzazione della plusvalenza realizzata nel 2015 a fronte della cessione degli immobili ad INAIL.

La voce imposte esercizi precedenti negativa per euro 24 migliaia è riconducibile alle sopravvenienze passive rilevate sulle stime delle imposte dirette dell'esercizio precedente.

Il **risultato netto di pertinenza del Gruppo** al 31 dicembre 2018 risulta positivo e pari a 2.950 migliaia di euro contro un risultato del precedente esercizio pari a 2.861 migliaia di euro.

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI CONSOLIDATI

	(importi in migliaia di Euro)	31/12/2018	31/12/2017
	Locazioni	17.433	17.044
	Locazioni temporanee	7.698	4.535
	Erogazione acqua per innaffiamento	450	345
	Servizi di Facility Management	5.479	1.714
	Servizi tecnologici	1.745	1.734
	Altri ricavi ordinari	139	276
A.-	**Ricavi delle vendite e delle prestazioni**	**32.944**	**25.648**
	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	96
	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	394
B.-	**Valore della produzione**	**32.944**	**26.138**
	Consumi di materie e servizi esterni	(15.390)	(10.287)
	Albergo	0	(96)
C.-	**Valore aggiunto**	**17.554**	**15.755**
	% Valore aggiunto/Valore della produzione	*53,28%*	*60,28%*
	Costo del lavoro	(9.561)	(9.307)
	Incentivi esodo e transazioni novative con il personale	(98)	0
	Acc.to fondo rischi contenzioso personale	0	(557)
D.-	**Margine operativo lordo**	**7.895**	**5.891**
	% MOL/Valore della produzione	*23,96%*	*22,54%*
	Ammortamenti	(4.118)	(4.449)
	Altri stanziamenti rettificativi	(1.960)	(714)
	Svalutazione immobilizzazioni materiali	(3.254)	0
	Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(3.964)	0
	Proventi non ricorrenti (penali attive)	1.823	
	Saldo proventi e oneri diversi	(2.708)	(2.746)
E.-	**Risultato operativo**	**(6.286)**	**(2.018)**
	% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %	*-19,08%*	*-7,72%*
	Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(1.568)	(1.053)
F.-	**Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte**	**(7.854)**	**(3.071)**
	% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.	*-23,84%*	*-11,75%*
	Plusvalenze da alienazioni	0	0
	Acc.ti/Rilasci Fondi	727	2.497
	Proventi ed oneri straordinari	343	1.284
G.-	**Risultato prima delle imposte**	**(6.784)**	**710**
	% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione	*-20,59%*	*2,72%*
	Imposte sul reddito (correnti, anticipate e differite)	9.758	2.251
	Imposte esercizi precedenti	(24)	(100)
H.-	**Utile (perdita) del periodo**	**2.950**	**2.861**
	Utile (perdita) del periodo del Gruppo	**3.029**	**2.843**
	Utile (perdita) del periodo di pertinenza di terzi	**(79)**	**18**
	% Risultato del periodo/Valore della produzione	*8,95%*	*10,95%*

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI DI EUR S.P.A.

(importi in migliaia di Euro)

		31/12/2018	31/12/2017
	Forniture		
	Locazioni	18.769	17.556
	Locazioni temporanee	815	382
	Erogazione acqua per innaffiamento	451	345
	Servizi di Facility Management	1.610	1.019
	Servizi tecnologici	330	387
	Altri ricavi ordinari	138	80
A.-	**Ricavi delle vendite e delle prestazioni**	**22.113**	**19.769**
	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	97
	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	394
B.-	**Valore della produzione**	**22.113**	**20.260**
	Consumi di materie e servizi esterni	(7.577)	(7.391)
	Albergo	0	(97)
C.-	**Valore aggiunto**	**14.536**	**12.772**
	% Valore aggiunto/Valore della produzione	*65,74%*	*63,04%*
	Costo del lavoro	(7.228)	(6.398)
	Premio di produttività	(849)	(949)
	Acc.to fondo rischi contenzioso personale	-	(557)
D.-	**Margine operativo lordo**	**6.459**	**4.868**
	% MOL/Valore della produzione	*29,21%*	*24,03%*
	Ammortamenti	(3.930)	(4.272)
	Altri stanziamenti rettificativi	(1.873)	(455)
	Svalutazione immobilizzazioni materili	(3.254)	
	Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(3.964)	-
	Proventi non ricorrenti (penali attive)	1.768	-
	Saldo proventi e oneri diversi	(2.136)	(2.484)
E.-	**Risultato operativo**	**(6.930)**	**(2.343)**
	% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %	*-31,34%*	*-11,56%*
	Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(1.571)	(1.053)
F.-	**Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte**	**(8.501)**	**(3.396)**
	% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.	*-38,44%*	*-16,76%*
	Rilasci Fondi per esuberi	727	2.497
	Proventi ed oneri straordinari	44	1.100
G.-	**Risultato prima delle imposte**	**(7.730)**	**201**
	% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione	*-34,96%*	*0,99%*
	Imposte sul reddito (correnti, anticipate e differite)	10.134	2.533
	Imposte esercizi precedenti	51	(100)
H.-	**Utile (perdita) del periodo**	**2.455**	**2.634**
	% Risultato del periodo/Valore della produzione	*11,10%*	*13,00%*

Principali dati delle Società del Gruppo

Società consolidate integralmente

	31-dic-18	31-dic-17
EUR SpA		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	22.113	19.769
Risultato operativo lordo	6.459	4.868
Risultato operativo	(6.930)	(2.342)
Dipendenti	110	107
Posizione finanziaria netta	(27.208)	(26.962)
ROMA CONVENTION GROUP SpA		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.828	5.210
Risultato operativo	1.325	704
Dipendenti	18	15
Posizione finanziaria netta	8.653	4.501
EUR TEL Srl		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.513	1.769
Risultato operativo	(234)	51
Dipendenti	6	6
Posizione finanziaria netta	496	630
AQUADROME Srl		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	83	89
Risultato operativo	(244)	(241)
Dipendenti	-	-
Posizione finanziaria netta	69	56

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

Società consolidate con il metodo del patrimonio netto

La collegata MARCO POLO S.r.l. in liquidazione (33%) svolgeva servizi di Facility Management; attualmente è in corso il processo liquidatorio, iniziato nel corso del 2013. L'ultima situazione contabile disponibile è il bilancio al 31 dicembre 2018 che riporta una perdita d'esercizio di euro 276 mila ed un patrimonio netto negativo di euro -14.105 migliaia.

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

Dati patrimoniali e finanziari del Gruppo

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali e immateriali del Gruppo risultano pari a 27.585 migliaia di euro, di cui euro 26.023 migliaia ascrivibili principalmente ai claims derivanti dai contenziosi Condotte e svalutati solo per la parte attribuibile alla porzione "ordinaria" ritenuta non recuperabile. Come evidenziato nei commenti ai dati economici di Gruppo il valore d'uso è stato determinato con il metodo del DCF. La restante parte degli investimenti si riferisce agli oneri sostenuti con riferimento ai parcheggi per euro 267 migliaia, alla manutenzione straordinaria dei parchi e degli edifici di proprietà della Capogruppo per euro 847 migliaia, all'acquisto di impianti, macchinari ed altri beni per euro 449. I decrementi delle immobilizzazioni immateriali e materiali sono riconducibili quasi esclusivamente agli ammortamenti di periodo e recepiscono una insussistenza dell'attivo di circa 60 migliaia di euro per danni da incendio verificatisi sulla rete di fibra ottica di proprietà della controllata EUR TEL.

Il **capitale investito** dedotte le passività d'esercizio passa da 657.311 migliaia di euro al 31 dicembre 2017 a 656.500 migliaia di euro al 31 dicembre 2018 presentando un lieve decremento di 811 migliaia di euro derivante principalmente dall'incremento dei fondi rischi ed oneri.

Il **capitale proprio** si è attestato a 637.394 migliaia di euro e presenta rispetto al precedente esercizio un incremento di euro 2.950 migliaia riconducibile esclusivamente all'utile d'esercizio consolidato.

Il **capitale d'esercizio** di Gruppo, pari a 79.916 migliaia di euro, presenta un decremento rispetto al precedente esercizio del 20,8% (corrispondente a -20.980 migliaia di euro) per effetto dei seguenti principali fattori:

- decremento dei crediti commerciali di euro -2.395 migliaia riconducibile principalmente alla normalizzazione dei tempi medi di incasso;
- incremento delle altre attività di euro 7.879 migliaia derivante principalmente dall'incremento del credito per imposte anticipate a seguito della rilevazione del credito sulla svalutazione tassata effettuata nel 2014 con riferimento all'Albergo, come già descritto nel commento ai dati economici;
- incremento dei fondi rischi ed oneri di euro 24.885 migliaia (+77.1%) riconducibile, principalmente, allo stanziamento delle passività ritenute probabili con riferimento ai contenziosi Condotte ed agli accertamenti IMU di pertinenza della controllante relativi alle annualità 2012-2014;
- incremento dei debiti commerciali di euro 1.775 migliaia;
- decremento delle altre passività di euro 196 migliaia.

Il **flusso monetario** consolidato dell'esercizio 2018 è negativo per 763 migliaia di euro; la dinamica dei flussi monetari può riassumersi come segue:

- flussi derivanti dalla gestione reddituale pari a 6.020 migliaia di euro; tale risultato in miglioramento rispetto al precedente esercizio, risente principalmente dell'incremento del fatturato consolidato.
- flussi derivanti dalle attività di investimento e disinvestimento negativi per complessivi 2.221 migliaia di euro contro un flusso positivo del precedente esercizio di 17.330 migliaia di euro dovuto all'incasso dell'ultima tranche del prezzo di vendita degli immobili da INAIL;
- l'attività di finanziamento ha generato flussi finanziari negativi per 4.562 migliaia di euro nel corso dell'esercizio per effetto del rimborso delle rate di prestito in scadenza agli istituti di credito ed al MEF.

TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE CONSOLIDATA

	(importi in migliaia di Euro)	31/12/2018	31/12/2017
A.-	**Immobilizzazioni**		
	Immobilizzazioni immateriali	371	463
	Immobilizzazioni materiali	705.541	685.295
	Cofinanziamento NCC	(130.236)	(130.236)
	Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	18	18
	Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	890	875
		576.584	**556.415**
B.-	**Capitale di esercizio**		
	Rimanenze di magazzino	101.259	101.259
	Crediti commerciali	22.880	25.275
	Altre attività	38.453	30.574
	Debiti commerciali	(14.041)	(12.266)
	Fondi per rischi ed oneri	(57.160)	(32.275)
	Altre passività	(11.475)	(11.671)
		79.916	**100.896**
C.-	**Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)**	**656.500**	**657.311**
D.-	**Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**	(1.117)	(1.092)
E.-	**Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)**	**655.383**	**656.219**
	coperto da:		
F.-	**Patrimonio netto**		
	Capitale e riserve di pertinenza del gruppo	633.704	630.861
	Capitale e riserve di pertinenza di terzi	740	722
	Utile (perdita) del periodo di pertinenza del gruppo	3.029	2.843
	Utile (perdita) del periodo di pertinenza di terzi	(79)	18
		637.394	**634.444**
G.-	**Indebitamento finanziario a medio/lungo termine**	88.934	93.495
H.-	**Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)**		
	debiti finanziari a breve	4.675	4.662
	disponibilità e crediti finanziari a breve	(75.620)	(76,382)
	Ratei e risconti di natura finanziaria, netti		
		(70.945)	**(71.720)**
	(Disponibilità nette) (G+H)	17.989	21.775
I.-	**Totale come in E (F+G+H)**	**655.383**	**656.219**
	Return on Equity (ROE) %	*0,45%*	*0,45%*
	Return on Net Assets (ROA) %	*-0,21%*	*-0,22%*
	Return on Net Assets (ROI) %	*-0,29%*	*-0,30%*

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

	(importi in migliaia di Euro)	31/12/2018	31/12/2017
A.-	**Immobilizzazioni**		
	Immobilizzazioni immateriali	255	307
	Immobilizzazioni materiali	704.524	684.181
	Cofinanziamento NCC	(130.236)	(130.236)
	Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	56.235	56.235
	Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	7.517	7.252
		638.295	**617.739**
B.-	**Capitale di esercizio**		
	Rimanenze di magazzino	50.500	50.500
	Crediti commerciali	18.903	22.741
	Altre attività	47.804	35.495
	Debiti commerciali	(12.468)	(11.408)
	Fondi per rischi ed oneri	(53.498)	(28.613)
	Altre passività	(10.600)	(10.189)
		40.641	**58.526**
C.-	**Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)**	**678.936**	**676.265**
D.-	**Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**	(830)	(859)
E.-	**Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)**	**678.106**	**675.406**
	coperto da:		
F.-	**Patrimonio netto**		
	Capitale sociale	645.248	645.248
	Riserve	460	329
	Utili (perdite) portate a nuovo	2.735	233
	Utile (perdita) dell'esercizio	2.455	2.634
		650.898	**648.444**
G.-	**Indebitamento finanziario a medio/lungo termine**	88.934	93.495
H.-	**Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)**		
	debiti finanziari a breve	4.675	4.662
	disponibilità e crediti finanziari a breve	(66.401)	(71.195)
	Ratei e risconti di natura finanziaria, netti		
		(61.726)	**(66.533)**
	(Disponibilità nette) (G+H)	27.208	26.962
I.-	**Totale come in E (F+G+H)**	**678.106**	**675.406**
	Return on Equity (ROE) %	***0,38%***	***0,41%***
	Return on Net Assets (ROA) %	***-0,84%***	***-0,25%***
	Return on Net Investment (ROI) %	***-1,10%***	***-0,38%***

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO *(migliaia di euro)*		31/12/2018	31/12/2017
A	**Disponibilità liquide iniziali**	**76.383**	**60.722**
	di cui:		
	depositi bancari e postali	*76.350*	*60.637*
	assegni	*28*	*80*
	denaro e valori in cassa	*5*	*5*
B	**Flusso finanziario della gestione reddituale**		
	Utile (Perdita) del periodo	2.950	2.861
	Imposte sul reddito	3.293	2.963
	Interessi passivi (incluso close out derivati)/ (interessi attivi)	1.568	1.670
	Utile (Perdita) del periodo prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minus da cessione	**7.811**	**7.494**
	Accantonamenti ai fondi	4.608	1.373
	Insussistenze passive e svalutazioni imm.ni materiali	3.314	
	Rilascio fondi per esubero	(727)	(1.910)
	Ammortamenti	4.117	4.449
	Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	**19.123**	**11.406**
	Decremento/ (Incremento) delle rimanenze	-	-
	Decremento/ (Incremento) dei crediti	(5.549)	460
	Incremento/(Decremento) dei debiti	2.390	(1.934)
	Decremento/ (Incremento) dei ratei e risconti attivi	(200)	194
	Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(811)	1.529
	Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	25	(81)
	Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	**14.978**	**11.574**
	Interessi incassati / (pagati)	(1.510)	(1.675)
	(Imposte sul reddito pagate)	(3.072)	(2.977)
	(Utilizzo dei fondi)	(4.376)	(4.070)
	Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	**6.020**	**2.852**
	Flusso finanziario della gestione reddituale (B)	**6.020**	**2.852**
C	**Flusso finanziario dell'attività di investimento**		
	Investimenti in immobilizzazioni:		
	.immateriali	(59)	(21)
	.materiali	(27.526)	(3.284)
	Incr.to/(decr.to) debiti vs fornitori e f.di rischi per immobilizzazioni:	25.380	-
	Prezzo di realizzo disinvestimenti		
	.finanziarie	(16)	110
	Incremento/(decremento) crediti vs altri per cessione immobilizzazioni		20.525
	Flusso finanziario dell'attività di investimento (C)	**(2.221)**	**17.330**
D	**Flusso finanziario dell'attività di finanziamento**		
	Mezzi di terzi:		
	Incrementi/(Decrementi) debiti a breve verso banche	(2)	(5)
	Rimborsi anticipazione finanziaria MEF	(2.560)	(2.516)
	Rimborsi di finanziamenti verso banche	(2.000)	(2.000)
	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (D)	**(4.562)**	**(4.521)**
E	**Flusso monetario del periodo (B+C+D)**	**(763)**	**15.661**
F	**Disponibilità liquide finali (A+E)**	**75.620**	**76.383**
	di cui:		
	depositi bancari e postali	*75.572*	*76.350*
	assegni	*40*	*28*
	denaro e valori in cassa	*8*	*5*

RENDICONTO FINANZIARIO EUR S.P.A.		31/12/2018	31/12/2017
	(unità di euro)		
A	**Disponibilità liquide iniziali**	**71.195.348**	**58.318.932**
	di cui:		
	depositi bancari e postali	*71.192.023*	*58.315.730*
	assegni	-	-
	denaro e valori in cassa	*3.326*	*3.202*
B	**Flusso finanziario della gestione reddituale**		
	Utile (Perdita) del periodo	2.454.491	2.633.925
	Imposte sul reddito	2.884.734	2.580.994
	Interessi passivi (incluso close out derivati)/ (interessi attivi)	1.570.684	1.669.767
	Utile (Perdita) del periodo prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minus da cessione	**6.909.909**	**6.884.686**
	Accantonamenti ai fondi	4.607.910	1.373.453
	Svalutazione di immobilizzazioni	3.253.743	-
	Rilascio fondi per esubero	(727.063)	(1.910.000)
	Ammortamenti immob. Immateriali	111.614	113.490
	Ammortamenti immob. materiali	3.818.363	4.158.401
	Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	**17.974.476**	**10.620.030**
	Decremento/ (Incremento) delle rimanenze	-	-
	Decremento/ (Incremento) dei crediti	(8.578.779)	(393.454)
	Incremento/(Decremento) dei debiti	1.444.030	(1.974.524)
	Decremento/ (Incremento) dei ratei e risconti attivi	(196.563)	211.926
	Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	27.172	380.850
	Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(29.617)	(99.071)
	Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	**10.640.719**	**8.745.757**
	Interessi incassati / (pagati)	(1.510.064)	(1.675.066)
	(Imposte sul reddito pagate)	(2.626.640)	(2.887.133)
	(Utilizzo dei fondi)	(4.376.234)	(4.070.296)
	Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	**2.127.781**	**113.263**
	Flusso finanziario della gestione reddituale (B)	**2.127.781**	**113.263**
C	**Flusso finanziario dell'attività di investimento**		
	Investimenti in immobilizzazioni:		
	.immateriali	(59.500)	(8.971)
	.materiali	(27.414.462)	(3.241.829)
	.finanziarie	(265.258)	(100.000)
	Incremento/(decremento) debiti vs fornitori e f.di rischi per immobilizzazioni:	25.379.821	0
	Prezzo di realizzo disinvestimenti		
	.finanziarie	0	110.454
	Incremento/(decremento) crediti vs altri per cessione immobilizzazioni	0	20.525.000
	Flusso finanziario dell'attività di investimento (C)	**(2.359.399)**	**17.284.654**
D	**Flusso finanziario dell'attività di finanziamento**		
	Mezzi di terzi:		
	Incrementi/(Decrementi) debiti a breve verso banche e mef	(2.480)	(5.249)
	Rimborsi anticipazione finanziaria MEF	(2.560.072)	(2.516.252)
	Rimborsi di finanziamenti verso banche	(2.000.000)	(2.000.000)
	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (D)	**(4.562.552)**	**(4.521.501)**
E	**Flusso monetario del periodo (B+C+D)**	**(4.794.170)**	**12.876.416**
F	**Disponibilità liquide finali (A+E)**	**66.401.179**	**71.195.348**
	di cui:		
	depositi bancari e postali	*66.398.287*	*71.192.023*
	denaro e valori in cassa	*2.892*	*3.326*

Personale

Le azioni intraprese dalla Capogruppo nella gestione del personale nel 2018 sono le seguenti:

- in data 12 febbraio 2018 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Nuovo Modello di Organizzazione Gestione e Controllo 231/01;
- in data 16 marzo 2018 il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la nuova macrostruttura, pubblicata nella intranet aziendale il 19 marzo 2018.
- in data 19 novembre 2018 il Consiglio di Amministrazione ha nominato il nuovo Direttore Generale della Società a far data dal 7 gennaio 2019. A seguito di tale nomina, in data 3 dicembre 2018, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato una nuova macrostruttura, pubblicata nella intranet aziendale il 25 gennaio 2019;
- nel mese di gennaio 2018 la Società ha risolto consensualmente il rapporto di lavoro con un dirigente, inserito a capo dell'area Comunicazione e Rapporti Istituzionali;
- inoltre, più nello specifico, la Società ha proceduto a trasformare un contratto da tempo determinato a tempo indeterminato per due risorse (una nel 2018 e una nel 2019), mentre sono stati sottoscritti altri contratti di lavoro a tempo determinato per 3 risorse (delle quali, successivamente, una assunta a tempo determinato presso la controllata Roma Convention Group S.p.A., e l'altra ha presentato le dimissioni spontanee in data 18 marzo 2019);
- è proseguito nell'esercizio 2018 il contratto di distacco di tre risorse (di cui una cessata a settembre 2018) dalla Capogruppo alla controllata Roma Convention Group, dedicate alla fase di avvio tecnico-gestionale del Roma Convention Center "La Nuvola". Sono, invece, cessati gli ulteriori 7 distacchi attivi nel 2017;

Per ciò che attiene le Relazioni Industriali si evidenzia che sono proseguite le trattative con le OO.SS. per il rinnovo del contratto integrativo aziendale, poi sottoscritto a luglio 2018, che prevede al suo interno l'avvio delle politiche di welfare nei confronti del personale dipendente.

Per ciò che attiene il contenzioso nei confronti dei dipendenti si evidenzia, limitatamente ai fatti principali, che:

- con sentenza n°3309/2018 del 26/4/2018 si è conclusa favore della Società, in primo grado, il ricorso presentato dai dipendenti facenti parte della Direzione Lavori del cantiere per la realizzazione del Roma Convention Center, i quali avevano richiesto il riconoscimento dell'incentivo di cui all'art. 92, quinto comma, del D. Lgs. 163/2006;

- nel mese di giugno 2018, la Società ha risolto, in via transattiva, il contenzioso relativo al licenziamento (per giustificato motivo oggettivo) di due ex dirigenti della Società avvenuto a dicembre 2016, a seguito della rinuncia degli stessi agli atti e alle azioni incardinati da quest'ultimi presso il Tribunale di Roma.

Il numero dei dipendenti di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2018 è di 110 unità contro le 107 unità al 31 dicembre 2017.

Il costo del personale della Capogruppo al 31 dicembre 2018 (tralasciando gli altri costi del personale ed i proventi non ricorrenti che includono principalmente i costi per assicurazioni, l'accantonamento al

fondo rischi dipendenti e, le sopravvenienze attive e passive nette classificate per natura) ammonta ad euro 7.192 migliaia contro 7.667 migliaia di euro al 31 dicembre 2017, registrando pertanto una riduzione pari ad euro 475 migliaia.

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

- con riferimento alla controllata Roma Convention Group si segnala che nel mese di giugno 2018 la società ha pubblicato sul proprio sito tre bandi per la ricerca di tre nuove figure professionali, di livello impiegatizio, inserite nell'organico a partire dal mese di settembre 2018. Il costo del personale di Roma Convention Group S.p.A. (escluso il personale distaccato da EUR) al 31 dicembre 2018 è pari ad euro 1.005 migliaia di euro contro 1.138 migliaia di euro al 31 dicembre 2017. Il numero dei dipendenti al 31 dicembre 2018 è di 18 unità rispetto alle 15 unità al 31 dicembre 2017;
- il costo del personale di EUR TEL S.r.l., al 31 dicembre 2018, è pari a circa 329 migliaia di euro, pressochè invariato rispetto al 2017. Il numero dei dipendenti della Società alla data del 31 dicembre 2018 è di 6 unità, invariato rispetto al precedente esercizio;
- per quanto riguarda la controllata Aquadrome S.r.l. si segnala che non è presente alcuna risorsa.

Il numero dei dipendenti del Gruppo EUR al 31 dicembre 2018 è pari a 134 unità contro le 128 unità al 31 dicembre 2017.
Il numero medio dei dipendenti del Gruppo EUR al 31 dicembre 2018 è pari a 131,4 unità contro 126,2 unità al 31 dicembre 2017.

Parti correlate

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

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

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

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

EUR S.p.A.

(migliaia di euro)	al 31/12/2018		2018	
Denominazione	**Crediti**	**Debiti**	**Ricavi**	**Costi**
MINISTERO ECONOMIA	-	29.520	-	267
ROMA CAPITALE	3.838	-	5.306	-
MARCO POLO S.r.l. in liquidazione	1.274	-	-	-
AQUADROME S.r.l.	9.552	15	15	15
EUR TEL S.r.l.	198	620	255	203
ROMA CONVENTION GROUP S.p.A.	7.090	580	4.247	197

Roma Capitale:

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

Marco Polo S.r.l. in liquidazione:

- i crediti di EUR S.p.A. si riferiscono a canoni di locazione e oneri condominiali, e al riaddebito di altri costi vari, il tutto relativo ad esercizi precedenti; si precisa che considerata la situazione in cui versa la collegata, tali crediti sono stati interamente svalutati già nei precedenti esercizi.

Aquadrome S.r.l.:

- i crediti verso Aquadrome S.r.l., pari a complessivi 9.552 migliaia di euro, si riferiscono:
  - per euro 2.640 migliaia al riaddebito, effettuato in esercizi precedenti, di costi per la demolizione dell'Ex Velodromo Olimpico;
  - per euro 5.086 migliaia a finanziamenti infruttiferi correnti erogati alla controllata nei precedenti esercizi per far fronte agli impegni finanziari da quest'ultima assunti nei confronti di MPSCS nonché per finanziare la gestione ordinaria;
  - per euro 1.549 migliaia all'accollo da parte di EUR, effettuato in esecuzione dell'Accordo di Ristrutturazione, del finanziamento residuo in capo ad Aquadrome nei confronti di MPS Capital Services;
  - per euro 278 mila al riaddebito di oneri di bonifica, potatura e decespugliamento, vigilanza sostenuti da EUR anche in esercizi precedenti, nonché al riversamento dei compensi degli organi sociali.

Eur Tel S.r.l.:

- i crediti pari ad euro 198 mila ed i ricavi verso EUR TEL S.r.l., si riferiscono al riaddebito da parte di EUR di costi di gestione e affitti passivi nonché al riversamento dei compensi degli organi sociali di nomina EUR;

- i debiti pari ad euro 643 mila ed i relativi oneri verso EUR TEL S.r.l., si riferiscono a:

  - servizi forniti per connettività, affitto fibra ottica e servizi di Telehouse/Data Center;
  - noleggio di apparecchiature per ufficio ed altri costi minori;

Roma Convention Group S.p.A.:

- i crediti (e i ricavi dell'esercizio) verso Roma Convention Group S.p.A. includono principalmente i crediti maturati a fronte del riaddebito integrale dei costi di gestione del Roma Convention Center (utenze, manutenzione, vigilanza, connettività, ecc.), i costi del personale distaccato (e il riversamento dei compensi degli organi sociali), il canone di affitto attivo del Palazzo dei Congressi e il corrispettivo per la locazione temporanea del Roma Convention Center, il corrispettivo maturato per i contratti di service relativi ai servizi forniti dalla Capogruppo (in materia di assistenza tecnica, assistenza legale, gestionale, personale, amministrativa e contabile). Per euro 112 mila sono costituiti dal trasferimento alla società, nell'ambito del consolidato fiscale, del debito IRES 2018 della controllata (al netto degli acconti versati);

- i debiti verso Roma Convention Group si riferiscono principalmente a riaddebiti effettuati dalla controllata per i costi di manutenzione del Palazzo dei Congressi nonché da fatture ricevute per eventi realizzati dalla stessa EUR presso le location (Palazzo dei Congressi o il Roma Convention Center) gestite dalla controllata;

In sede di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'esercizio 2017, le controllate Aquadrome S.r.l. e Roma Convention Group S.p.A. e la Capogruppo EUR S.p.A., conformemente a quanto deliberato dai rispettivi organi amministrativi, hanno aderito alla disciplina del consolidato fiscale a partire dall'esercizio fiscale 2018. Il regolamento di consolidato fiscale è stato sottoscritto nel mese di gennaio 2019.

I rapporti evidenziati sono regolati da specifici contratti. 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 sostanzialmente 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 e del Gruppo. Relativamente ai rapporti finanziari tra EUR e la controllata Aquadrome S.r.l., nell'interesse del Gruppo, la controllate come già nei precedenti esercizi ha confermato il sostegno finanziario della controllata, non operativa, tramite un finanziamento infruttifero corrente ai sensi dell'art. 2467 del codice civile. Con particolare riferimento ai rapporti con la controllata Roma Convention Group, come già evidenziato in precedenza, nel corso dell'esercizio la controllante, pur in pendenza del collaudo amministrativo del Roma Convention Center e considerando il proseguimento della fase di start up, ha comunque proceduto a definire un aggiornamento in aumento del canone di utilizzo temporaneo dell'immobile che tenesse conto delle attuali condizioni di utilizzo dello stesso nonché delle prospettive contingenti di mercato.

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

Gestione dei rischi

Ai sensi dell'art. 2428, comma 6 bis, del codice civile si segnala che al 31 dicembre 2018 il Gruppo non ha in essere contratti relativi a strumenti finanziari derivati.

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

Rischio di credito

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

Tale rischio viene mitigato, in via generale, attraverso l'effettuazione di un'analisi preventiva sull'affidabilità del futuro conduttore svolta dalla Direzione Commerciale, che provvede, inoltre, in fase di contrattualizzazione, ad ottenere il rilascio di una polizza fideiussoria a garanzia del pagamento dei canoni (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 può essere ritenuto sostanzialmente inesistente.

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

Rischio di liquidità e Continuità finanziaria

Il ricorso agli strumenti previsti dalla procedura dell'Accordo di ristrutturazione conclusasi nel corso dell'esercizio 2015, hanno già consentito, a decorrere dai precedenti esercizi, di ripristinare l'equilibrio finanziario della Società e del Gruppo, attraverso la ristrutturazione del proprio debito ed il reperimento di nuove risorse finanziarie, assicurando la migliore soddisfazione del ceto creditorio mediante la prosecuzione dell'attività d'impresa.
Ad oggi il debito finanziario residuo di EUR S.p.A. nei confronti degli istituti di credito ammonta a circa 64,1 milioni di euro, matura interessi al tasso Euribor 6 mesi + 200bp e sarà rimborsato attraverso una rata annuale pari ad € 2,0 mln circa e per mezzo di un rimborso bullet, entro il 2020, da effettuarsi ad intervenuta cessione degli asset rappresentati dall'Albergo e dalla partecipazione in Aquadrome S.r.l. (anche disgiuntamente).

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

A seguito dell'operazione di ristrutturazione del debito, l'indebitamento di EUR passa da 221 milioni di euro al 31 dicembre 2014 (incluso il fair value negativo del derivato stimato a tale data) a circa 93,6

milioni di euro al 31 dicembre 2018. L'indebitamento finanziario risultante a tale data, è ritenuto sostenibile, come confermato dal Piano, dalla Società sia in termini economici che finanziari ed ha le seguenti caratteristiche:

- € 64,1 milioni circa: costituisce il debito verso gli istituti di credito, con scadenza massima fissata nell'esercizio 2020 al ricorrere della cessione dell'Albergo, dell'iniziativa dell'EX Velodromo Olimpico o se necessario di eventuali ulteriori immobili già identificati nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione. L'accordo prevede il pagamento di una quota capitale complessiva annuale di 2 milioni di euro oltre interessi da liquidare semestralmente pari al tasso Euribor 6 mesi + 200 bp;
- € 29,5 milioni circa: costituisce il debito verso il MEF relativo all'Anticipazione di Liquidità accordata dal socio ai sensi della legge di stabilità 2013 e successive modifiche; tale finanziamento presenta un piano di ammortamento a rate costanti dal 2016 al 2029 e matura interessi pari al rendimento di mercato del BTP a 5 anni in corso di emissione (0,867%).

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

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

Rischio di mercato

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

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

Altre informazioni

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

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

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

In aggiunta a quanto finora evidenziato, si segnala che nel corso dell'esercizio 2018 EUR S.p.A.:

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

Proposta di destinazione del risultato d'esercizio

In conformità con quanto previsto dallo statuto sociale e dalla vigente normativa, il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A. propone all'Assemblea degli Azionisti di destinare l'utile d'esercizio, pari ad euro 2.454.491, come segue:

- destinare a riserva legale il 5% dell'utile d'esercizio per euro 122.725;
- portare a nuovo l'utile residuo per euro 2.331.766.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Arch. Alberto Sasso

L'Amministratore Delegato
Dott. Enrico Pazzali

KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Ettore Petrolini, 2
00197 ROMA RM
Telefono +39 06 80961.1
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli Azionisti della
EUR S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo EUR (nel seguito anche il "Gruppo"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo EUR al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "*Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato*" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla EUR S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della EUR S.p.A. per il bilancio consolidato

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

KPMG S.p.A. è una società per azioni di diritto italiano e fa parte del network KPMG di entità indipendenti affiliate a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), entità di diritto svizzero.

Ancona Aosta Bari Bergamo
Bologna Bolzano Brescia
Catania Como Firenze Genova
Lecce Milano Napoli Novara
Padova Palermo Parma Perugia
Pescara Roma Torino Treviso
Trieste Varese Verona

Società per azioni
Capitale sociale
Euro 10.345.200,00 i.v.
Registro Imprese Milano e
Codice Fiscale N. 00709600159
R.E.A. Milano N. 512867
Partita IVA 00709600159
VAT number IT00709600159
Sede legale: Via Vittor Pisani, 25
20124 Milano MI ITALIA

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo EUR S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

— abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

— abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;

— abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;

— siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di

revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;

— abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;

— abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della EUR S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del Gruppo EUR al 31 dicembre 2018, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato del Gruppo EUR al 31 dicembre 2018 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo EUR al 31 dicembre 2018 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 13 giugno 2019

KPMG S.p.A.

Marco Maffei
Socio

Schemi di Stato Patrimoniale e Conto Economico Consolidati

(migliaia di euro)

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31/12/2018	31/12/2017
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
1) Costi di impianto e ampliamento	160	242
3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.	63	66
4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.	2	3
5) Avviamento	104	125
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	30	0
7) Altre	12	27
I) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	**371**	**463**
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Terreni e fabbricati	564.373	434.451
2) Impianti e macchinario	1.807	1.883
4) Altri beni	145	108
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	8.980	248.853
II) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	**575.305**	**685.295**
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
1) Partecipazioni in:		
b) imprese collegate	-	-
d-bis) altre imprese	18	18
1) TOTALE Partecipazioni	**18**	**18**
2) Crediti:		
d-bis) verso altri esigibili oltre es. succ.	890	874
2) TOTALE Crediti	**890**	**874**
III) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	**908**	**892**
B) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	**576.584**	**686.650**
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	101.259	101.259
I) TOTALE RIMANENZE	**101.259**	**101.259**

	31/12/2018	31/12/2017
II) CREDITI verso:		
1) Clienti		
a) Crediti v/clienti entro es. successivo	19.053	20.795
b) Crediti v/clienti oltre esercizio successivo	3.827	4.480
1) TOTALE Clienti	**22.880**	**25.275**
3) Imprese collegate		
a) esigibili entro esercizio successivo	-	-
3) TOTALE Imprese collegate	-	-
5bis) Tributari		
a) esigibili entro esercizio successivo	2.144	3.871
5bis) TOTALE Tributari	**2.144**	**3.871**
5ter) Imposte anticipate		
a) esigibili entro esercizio successivo	13.275	2.798
b) esigibili oltre esercizio successivo	22.135	22.135
5ter) TOTALE Imposte anticipate	**35.410**	**24.933**
5quater) Altri:		
a) esigibili entro esercizio successivo	461	1.532
5quater) TOTALE Altri	**461**	**1.532**
II) TOTALE CREDITI	**60.895**	**55.611**
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) Depositi bancari e postali	75.572	76.350
2) Assegni	40	28
3) Danaro e valori in cassa	8	5
IV) TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	**75.620**	**76.383**
C) TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	**237.774**	**233.253**
D) RATEI E RISCONTI		
Altri ratei e risconti	438	238
D) TOTALE RATEI E RISCONTI	**438**	**238**
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	**814.796**	**920.141**

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	31/12/2018	31/12/2017
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale del Gruppo	645.248	645.248
IV) Riserva legale	461	329
VIII) Utili (Perdite) portati a nuovo del Gruppo	(12.005)	(14.716)
IX) Utile (Perdita) dell'esercizio del Gruppo	3.029	2.843
TOTALE PATRIMONIO NETTO DEL GRUPPO	**636.733**	**633.704**
Capitale e riserve di terzi	740	722
Utile (Perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi	(79)	18
TOTALE PATRIMONIO DI TERZI	**661**	**740**
A) TOTALE PATRIMONIO NETTO	**637.394**	**634.444**
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) Fondi per imposte, anche differite	8.662	8.746
4) Altri	48.498	23.529
B) TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	**57.160**	**32.275**
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	**1.117**	**1.092**
D) DEBITI		
3) Debiti verso soci per finanziamenti:		
a) esigibili entro esercizio successivo	2.666	2.654
b) esigibili oltre esercizio successivo	26.854	29.414
3) TOTALE Debiti verso soci per finanziamenti	**29.520**	**32.068**
4) Debiti verso banche:		
a) esigibili entro es. succ.	2.009	2.008
b) esigibili oltre es. succ.	62.080	64.081
4) TOTALE Debiti verso banche	**64.089**	**66.089**
6) Acconti		
a) esigibili entro es. succ.	594	475
a) esigibili oltre es. succ.	210	0
6) TOTALE Acconti	**804**	**475**
7) Debiti verso fornitori		
a) Debiti verso fornitori entro es. successivo	14.041	12.266
7) TOTALE Debiti verso fornitori	**14.041**	**12.266**
10) Debiti verso imprese collegate		
a) esigibili entro es. succ.	0	0
10) TOTALE Debiti verso imprese collegate	**0**	**0**

	31/12/2018	31/12/2017
12) Debiti tributari		
a) esigibili entro es. succ.	2.514	1.752
12) TOTALE Debiti tributari	**2.514**	**1.752**
13) Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
a) esigibili entro es. succ.	712	833
13) TOTALE Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	**712**	**833**
14) Altri debiti:		
a) esigibili entro es. succ.	3.710	4.009
b) esigibili oltre es. succ.	216	272
14) TOTALE Altri debiti	**3.926**	**4.281**
D) TOTALE DEBITI	**115.606**	**117.764**
E) RATEI E RISCONTI		
Altri ratei e risconti	3.519	134.566
E) TOTALE RATEI E RISCONTI	**3.519**	**134.566**
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	**814.796**	**920.141**

CONTO ECONOMICO	2018	2017
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	32.900	25.773
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	96
4) Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	0	1.054
5) Altri ricavi e proventi	4.426	5.169
A) TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	**37.326**	**32.092**
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	**64**	**101**
7) per servizi	**16.724**	**12.022**
8) per godimento di beni di terzi	**140**	**28**
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	6.932	6.559
b) oneri sociali	2.097	2.131
c) trattamento di fine rapporto	232	241
d) trattamento di quiescenza e simili	184	185
e) altri costi	215	191
f) oneri (proventi) per il personale non ricorrenti	(398)	557
9) TOTALE per il personale:	**9.262**	**9.864**
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	151	153
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	3.966	4.296
c) altre svalutaz. immobilizz. (mat./immat.)	3.254	-
d) svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante	1.960	714
10) TOTALE ammortamenti e svalutazioni	**9.331**	**5.163**
12) accantonamenti per rischi	**3.964**	-
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	**3.058**	**2.491**
B) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	**42.543**	**29.669**
A-B) DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	**(5.217)**	**2.423**
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanziari		
d) altri	57	81
16) TOTALE proventi finanziari	**57**	**81**

	2018	2017
17) Interessi e altri oneri finanziari		
a) verso soci	267	290
b) altri	1.358	1.504
17) TOTALE interessi e altri oneri finanziari	**1.625**	**1.794**
16-17) TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	**(1.568)**	**(1.713)**
A-B±C RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**(6.785)**	**710**
20) Imposte sul reddito		
a) imposte correnti	(3.293)	(2.963)
a 1) imposte dell'esercizio	***(3.269)***	***(2.863)***
a 2) imposte di esercizi precedenti	***(24)***	***(100)***
b) imposte differite	2.542	2.542
c) imposte anticipate	10.477	2.572
d) proventi da consolidato fiscale	9	0
20) TOTALE Imposte sul reddito	**9.735**	**2.151**
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	**2.950**	**2.861**
del Gruppo	**3.029**	**2.843**
di Terzi	**(79)**	**18**

	RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO *(migliaia di euro)*	31/12/2018	31/12/2017
A	**Disponibilità liquide iniziali**	**76.383**	**60.722**
	di cui:		
	depositi bancari e postali	*76.350*	*60.637*
	assegni	*28*	*80*
	denaro e valori in cassa	*5*	*5*
B	**Flusso finanziario della gestione reddituale**		
	Utile (Perdita) del periodo	2.950	2.861
	Imposte sul reddito	3.293	2.963
	Interessi passivi (incluso close out derivati)/ (interessi attivi)	1.568	1.670
	Utile (Perdita) del periodo prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minus da cessione	**7.811**	**7.494**
	Accantonamenti ai fondi	4.608	1.373
	Insussistenze passive e svalutazioni imm.ni materiali	3.314	
	Rilascio fondi per esubero	(727)	(1.910)
	Ammortamenti	4.117	4.449
	Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	**19.123**	**11.406**
	Decremento/ (Incremento) delle rimanenze	-	-
	Decremento/ (Incremento) dei crediti	(5.549)	460
	Incremento/(Decremento) dei debiti	2.390	(1.934)
	Decremento/ (Incremento) dei ratei e risconti attivi	(200)	194
	Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(811)	1.529
	Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	25	(81)
	Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	**14.978**	**11.574**
	Interessi incassati / (pagati)	(1.510)	(1.675)
	(Imposte sul reddito pagate)	(3.072)	(2.977)
	(Utilizzo dei fondi)	(4.376)	(4.070)
	Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	**6.020**	**2.852**
	Flusso finanziario della gestione reddituale (B)	**6.020**	**2.852**
C	**Flusso finanziario dell'attività di investimento**		
	Investimenti in immobilizzazioni:		
	.immateriali	(59)	(21)
	.materiali	(27.526)	(3.284)
	Incr.to/(decr.to) debiti vs fornitori e f.di rischi per immobilizzazioni:	25.380	-
	Prezzo di realizzo disinvestimenti		
	.finanziarie	(16)	110
	Incremento/(decremento) crediti vs altri per cessione immobilizzazioni		20.525
	Flusso finanziario dell'attività di investimento (C)	**(2.221)**	**17.330**
D	**Flusso finanziario dell'attività di finanziamento**		
	Mezzi di terzi:		
	Incrementi/(Decrementi) debiti a breve verso banche	(2)	(5)
	Rimborsi anticipazione finanziaria MEF	(2.560)	(2.516)
	Rimborsi di finanziamenti verso banche	(2.000)	(2.000)
	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (D)	**(4.562)**	**(4.521)**
E	**Flusso monetario del periodo (B+C+D)**	**(763)**	**15.661**
F	**Disponibilità liquide finali (A+E)**	**75.620**	**76.383**
	di cui:		
	depositi bancari e postali	*75.572*	*76.350*
	assegni	*40*	*28*
	denaro e valori in cassa	*8*	*5*

Nota integrativa al Bilancio Consolidato

Premessa

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

Il presente Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2018, redatto in conformità alle norme contenute negli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile e nel D. Lgs. 127/91 emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.) si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa.
Il presente Bilancio Consolidato è stato predisposto tenendo conto delle modifiche normative introdotte dal D.Lgs. 139/2015 applicabili a partire dall'esercizio 2016 e del conseguente aggiornamento dei principi contabili OIC.
Per ogni voce dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e del Rendiconto Finanziario sono indicati i corrispondenti valori rispettivamente al 31 dicembre 2017. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nella Nota Integrativa, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

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

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

Se le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non sono sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta, sono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo. In particolare, nella Nota Integrativa sono state fornite le seguenti informazioni, in formato tabellare:

- il prospetto di raccordo tra il patrimonio netto e il risultato dell'esercizio della Capogruppo e il patrimonio netto e il risultato dell'esercizio del bilancio consolidato;
- il prospetto dei movimenti dei conti del patrimonio netto consolidato.

Per quanto riguarda l'attività del Gruppo e i rapporti con le imprese controllate, collegate, controllanti, sottoposte a comune controllo e altre parti correlate si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla Gestione, predisposta dagli Amministratori della Società a corredo del presente bilancio consolidato. Per quanto riguarda le operazioni con parti correlate si precisa che, ai sensi dell'art. 2427 comma 22- bis del codice civile non sono state poste in essere nel corso dell'esercizio operazioni rilevanti che non siano state concluse a normali condizioni di mercato, sia in termini di prezzo delle operazioni che considerate le motivazioni che hanno condotto alla decisione di porle in essere nell'interesse della Società e del Gruppo. Relativamente ai rapporti finanziari tra EUR e la controllata Aquadrome S.r.l., nell'interesse del Gruppo, la controllate come già nei precedenti esercizi ha confermato il sostegno finanziario della controllata, non

operativa, tramite un finanziamento infruttifero corrente ai sensi dell'art. 2467 del codice civile. Con particolare riferimento ai rapporti con la controllata Roma Convention Group, come già evidenziato in precedenza, nel corso dell'esercizio la controllante, pur in pendenza del collaudo amministrativo del Roma Convention Center e considerando il proseguimento della fase di start up, ha comunque proceduto a definire un aggiornamento in aumento del canone di utilizzo temporaneo dell'immobile che tenesse conto delle attuali condizioni di utilizzo dello stesso nonché delle prospettive contingenti di mercato.

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

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

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

Roma Convention Center "La Nuvola"

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

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

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

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

EUR S.p.A. e gli Uffici di Roma Capitale, hanno proceduto alla verifica della tipologia di difformità al fine di valutare la corretta procedura tecnico-amministrativa per poter chiudere la conformità urbanistica edilizia dell'opera. Roma Capitale con Determinazione Dirigenziale del 25 luglio 2017, ha accertato la difformità non sostanziale ed ha prescritto il pagamento di una sanzione pecuniaria di Euro 15.000 oltre

al ripristino della sezione stradale di viale Europa come da progetto approvato. La riduzione del marciapiede dovrà garantire almeno due metri liberi per il transito con la conseguente necessità di arretrare anche il filare alberato.

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

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

In data 22 marzo 2018 l'ufficio permessi di costruire di Roma Capitale ha comunicato l'esito positivo dell'istruttoria relativa al progetto dei lavori di ripristino del fronte di Viale Europa, necessario alla conformità urbanistica-edilizia dell'opera ed alla conseguente dichiarazione di fine lavori, al Comune per la relativa richiesta di agibilità.

Successivamente il Direttore dei Lavori ha inoltrato la DD di cui sopra all'impresa Appaltatrice che ha redatto il progetto definitivo sulla base delle prescrizioni impartite, consegnato in data 24 Aprile 2018.

In data 9 Maggio 2018 è stata presentata la Scia di ripristino conforme al progetto approvato da Roma Capitale. Condotte S.p.A, ha dato seguito alla redazione del progetto esecutivo inoltrando ad EUR S.p.a. una versione incompleta con trasmissione degli elaborati in data 10/07/2018.

La perdurante inadempienza dell'Appaltatore nel perfezionare il progetto esecutivo presentato e nel procedere all'esecuzione dei lavori per il ripristino della traslazione su Viale Europa, considerato, altresì, l'intervenuta procedura Concorsuale di concordato in cui versa l'Appaltatore, ha costretto EUR S.p.a. a procedere direttamente per poi imputare le somme spese in danno all'Appaltatore.

Si è proceduto al completamento della progettazione esecutiva mediante affidamento di incarico ad un consulente per poi indire in data 31/01/2019 una gara con procedura aperta per l'affidamento di un Accordo Quadro di lavori di manutenzione straordinaria al Roma Convention Center che ricomprende l'esecuzione dei lavori di ripristino dettati dall'avvenuta "Traslazione" dell'Opera.

Ad esito della procedura di gara, con DD dell'AD n.68 del 19/4/2019 è risultata affidataria la Soc. GE.ST.IM S.r.l. con un ribasso unico percentuale del 32,25%. E' in corso la sottoscrizione del contratto per dare sollecito avvio ai lavori. La fine dei lavori di ripristino relativi alla "Traslazione" dell'Opera è prevista per i primi di ottobre 2019.

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

Contenzioso

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In data 12 dicembre 2017 si è svolta l'udienza per la precisazione delle conclusioni. Depositate le comparse conclusionali e le memorie di replica, in data 13 aprile 2018 si è svolta l'udienza di discussione orale.

In data 22 gennaio 2019, il Tribunale di Roma ha depositato la sentenza del giudizio in oggetto, con cui ha accolto parzialmente le obiezioni di EUR alle risultanze della CTU condannandola a pagare la somma complessiva di circa 31.474 migliaia di euro (inclusiva di interessi e spese di lite in favore della controparte), di gran lunga inferiore non solo a quanto richiesto da Condotte (oltre 235 milioni di euro), ma anche a quanto riconosciuto all'appaltatore in sede di Consulenza Tecnica d'Ufficio (circa 54 milioni di euro).

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

Nel mese di maggio 2018, la Società ha depositato la propria comparsa di costituzione e risposta, chiedendo tra l'altro il rigetto di tutte le domande di controparte. La prima udienza si è svolta in data 24 maggio 2018; in tale sede il giudice ha rinviato la causa al 14 novembre 2018, concedendo i seguenti termini:

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

Entrambe le Parti hanno depositato le memorie sopra riportate.
All'udienza del 14 novembre 2018, il Giudice, preso atto dell'ammissione di Condotte alla procedura di amministrazione straordinaria e dell'assenza della costituzione della stessa, ha dichiarato l'interruzione del processo.

In data 30 novembre 2018, la Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A in Amministrazione Straordinaria ha notificato ad EUR S.p.A. ricorso per la riassunzione del giudizio. Il Tribunale di Roma ha fissato l'udienza per la riassunzione al 27 febbraio 2019. La nuova udienza, fissata per il 15 maggio 2019 è stata rinviata, per trattative in corso, al 10 luglio 2019.

Si evidenzia inoltre che, al deposito della sentenza, come previsto dai vari rapporti contrattuali in essere tra l'appaltatore ed EUR S.p.A., quest'ultima ha maturato il proprio diritto all'applicazione delle penali contrattuali derivanti dalla ritardata consegna dell'opera valutando, come pattuito, la possibilità di compensazione con le passività derivanti dai contenziosi sopra descritti.

In tale contesto occorre segnalare che all'indomani del deposito della sentenza sul primo contenzioso, sono intervenuti dei contatti con la controparte per verificare la possibilità di coltivare una trattativa volta alla definizione conciliativa complessiva di tutte le vicende conflittuali in essere.

Nel presente bilancio gli Amministratori hanno ritenuto di dover prudenzialmente adeguare il fondo rischi ed oneri già stanziato nei precedenti esercizi con riferimento al primo contenzioso, fino a corrispondenza dell'importo definito dal Tribunale di Roma con sentenza di primo grado pur ritenendo di poter validamente sostenere le proprie tesi difensive anche negli eventuali successivi gradi del giudizio.

Con riferimento al secondo contenzioso la società, pur ritenendo di poter validamente e sistematicamente confutare le pretese azionate da Condotte, sotto diversi e concorrenti profili di carattere tecnico e legale, ha incaricato i propri consulenti di procedere alla revisione delle riserve per acquisire una valutazione "asettica" del loro effettivo rilievo economico. Le conclusioni cui i tecnici sono pervenuti, seppur considerando il limite derivante dal fatto che il giudizio versa ancora nella fase introduttiva, enucleano la possibile consistenza di riserve per un ammontare di gran lunga inferiore al ***petitum***. Gli amministratori hanno, in ogni caso, prudenzialmente provveduto a stanziare la stima in oggetto tra i fondi rischi ed oneri del bilancio in chiusura.

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

Business Hotel La "Lama" annesso al Roma Convention Center

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tali condizioni non si sono ad oggi ancora avverate, pertanto le parti hanno concordato la protrazione del termine di avveramento degli eventi medesimi alla data del 31 luglio 2019 (fatta salva la necessità di ulteriori differimenti).

In relazione alla prima condizione sospensiva con l'emissione della D.D. n. 411 del 22 marzo 2018 è stato autorizzato, dall'Ufficio permessi a costruire di Roma Capitale, il progetto definitivo per il ripristino del marciapiede lungo Viale Europa. Come già evidenziato la fine dei lavori di detti lavori di ripristino è prevista per i primi di ottobre 2019.

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

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

Luneur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con tale atto le Parti hanno ***(i)*** compensato parzialmente rispettive partite di debito e credito; ***(ii)*** regolato la restituzione del credito residuo vantato da EUR nei confronti di Luneur; ***(iii)*** disciplinato la modalità di gestione dei flussi economici rinvenienti dalla vendita dei biglietti di ingresso al Parco, per la quota ceduta da Luneur ad EUR, mediate 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 allo stato in corso le procedure necessarie ai fini del recupero del credito della Società nei confronti della medesima Luneur Park S.p.A.. Ad oggi, sulla base degli elementi a disposizione, non si ritiene che da tale posizione possa emergere una passività probabile nei confronti della Capogruppo.

Mare Nostrum Aquarium

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

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

Nelle premesse del predetto Atto Integrativo viene riportato che "***nel corso delle fasi di costruzione, le tempistiche inizialmente preventivate hanno subito degli scostamenti a causa del perfezionamento di***

alcune varianti richieste dai conduttori dell'Acquario, oltre che da taluni adeguamenti resisi necessari in corso d'opera per effetto di disposizioni normative e regolamentari sopravvenute".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

verifica ad accertare e determinare i crediti vantati da EUR S.p.A. derivanti dalla mancata o inesatta esecuzione delle obbligazioni previste, a carico di Mare Nostrum.

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

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

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

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

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

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

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

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

Alla data del 9 marzo 2018, del 21 marzo 2018, del 9 aprile 2018 e del 18 giugno 2018, la Commissione Tecnica interna della Società – incaricata di valutare lo stato di avanzamento dei lavori previsti dal II Atto Integrativo – ha accertato la sussistenza di lavorazioni incomplete (come quelle dei rivestimenti a parete, delle pitture e delle finiture) e di lavorazioni ancora da iniziare (es. quelle riguardanti le biglietterie) riscontrando altresì la mancata apertura al pubblico. Nella predetta data del 18 giugno 2018, è stato altresì riscontrata la mancata apertura al pubblico dell'Acquario che, in base a quanto previsto dal II Atto Integrativo sarebbe dovuta avvenire entro il 31 maggio 2018. Da ultimo, la Società ha accertato con sopralluogo che, alla fine di ottobre 2018, le lavorazioni a carico di Mare Nostrum Romae S.r.l. ai sensi del II Atto Integrativo non erano state ancora completate e che l'Acquario non era stato ancora aperto al pubblico ai sensi del medesimo II Atto Integrativo.

In data 12 marzo 2018, la Società ha ricevuto una comunicazione dalla Mare Nostrum Romae S.r.l. ai sensi della quale quest'ultima dichiarava di aver presentato ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo. In data 9 gennaio 2019, la Mare Nostrum Romae S.r.l. ha comunicato che, con provvedimento del 7 gennaio 2019, il Giudice si è riservato ogni decisione in merito alla domanda di ammissione al concordato. Non si ritiene che da tale procedura possano emergere passività a carico di EUR S.p.A..

Continuità finanziaria

Il ricorso agli strumenti previsti dalla procedura dell'Accordo di ristrutturazione conclusasi nel corso dell'esercizio 2015, hanno già consentito, a decorrere dal precedente esercizio, di ripristinare l'equilibrio finanziario della Società e del Gruppo, attraverso la ristrutturazione del proprio debito ed il reperimento di nuove risorse finanziarie, assicurando la migliore soddisfazione del ceto creditorio mediante la prosecuzione dell'attività d'impresa.
Ad oggi il debito finanziario residuo di EUR S.p.A. nei confronti degli istituti di credito ammonta a circa 64,1 milioni di euro, matura interessi al tasso Euribor 6 mesi + 200bp e sarà rimborsato attraverso una rata annuale pari ad € 2,0 mln circa e per mezzo di un rimborso bullet, entro il 2020, da effettuarsi ad intervenuta cessione degli asset rappresentati dall'Albergo e dalla partecipazione in Aquadrome S.r.l. (anche disgiuntamente).

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

A seguito dell'operazione di ristrutturazione del debito, l'indebitamento di EUR passa da 221 milioni di euro al 31 dicembre 2014 (incluso il fair value negativo del derivato stimato a tale data) a circa 93,6 milioni di euro al 31 dicembre 2018. L'indebitamento finanziario risultante a tale data, è ritenuto sostenibile, come confermato dal Piano, dalla Società sia in termini economici che finanziari ed ha le seguenti caratteristiche:

- € 64,1 milioni circa: costituisce il debito verso gli istituti di credito, con scadenza massima fissata nell'esercizio 2020 al ricorrere della cessione dell'Albergo, dell'iniziativa dell'EX Velodromo Olimpico o se necessario di eventuali ulteriori immobili già identificati nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione. L'accordo prevede il pagamento di una quota capitale complessiva annuale di 2 milioni di euro oltre interessi da liquidare semestralmente pari al tasso Euribor 6 mesi + 200 bp;
- € 29,5 milioni circa: costituisce il debito verso il MEF relativo all'Anticipazione di Liquidità accordata dal socio ai sensi della legge di stabilità 2013 e successive modifiche; tale finanziamento presenta un piano di ammortamento a rate costanti dal 2016 al 2029 e matura interessi pari al rendimento di mercato del BTP a 5 anni in corso di emissione (0,867%).

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

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

Operazioni straordinarie

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

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

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

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

Nel mese di agosto 2017, i Soci hanno conferito mandato, della durata di un anno, ad EUR S.p.A. affinché procedesse con l'espletamento di tre tentativi di vendita dell'intero capitale sociale, mediante procedure di evidenza pubblica.

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

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

In data 2 febbraio 2018 è stata pubblicata, sul profilo del committente, la documentazione per l'espletamento del secondo tentativo di individuazione della migliore offerta per la vendita dell'intero capitale sociale della società EUR TEL S.r.l. per un prezzo non inferiore ad euro 2.172 migliaia (-20% rispetto alla precedente procedura competitiva). Alla data del 26 marzo 2018 (termine per la ricezione delle offerte), non sono pervenute offerte.

Il terzo tentativo di individuazione della migliore offerta per la vendita dell'intero capitale sociale non è giunto a compimento in quanto il presupposto per l'indizione di ciascuna procedura era costituito dalla preventiva rinuncia ad esercitare il diritto di prelazione da parte di ciascun socio.

Il socio EURFACILITY S.r.l., all'incipit della terza procedura non ha rinunciato ad esercitare il diritto di prelazione e, successivamente (mese di agosto 2018), il mandato, conferito ad EUR S.p.A. per esperire la procedura di vendita unitaria dell'intero capitale sociale, è scaduto.

I Soci, pertanto, si sono dati atto di procedere con la vendita delle rispettive quote sociali, con separate procedure.
EUR S.p.A., ad esito del completamento delle attività istruttorie in corso, procederà con l'indizione di una procedura per la vendita della propria quota di partecipazione societaria pari al 65,63%.

Area e metodi di consolidamento

Il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2018 del Gruppo EUR include, oltre al bilancio della Capogruppo EUR S.p.A., anche il bilancio, approvato dai rispettivi organi amministrativi, delle società controllate, ai sensi dell'art. 2359, comma 1 punti n. 1 e n. 2 del Codice Civile, sulle quali la stessa esercita direttamente o indirettamente il controllo per effetto della disponibilità della maggioranza dei diritti di voto ovvero di diritti di voto sufficienti ad esercitare un'influenza dominante nell'assemblea ordinaria ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs 127/91.

L'elenco delle società incluse nell'area di consolidamento è riportato in Allegato 1 e l'area di consolidamento risulta invariata rispetto al 31 dicembre 2017.

Metodi di consolidamento

I bilanci d'esercizio al 31 dicembre 2018 delle Società incluse nell'area di consolidamento, predisposte ai soli fini del consolidamento, sono assunti con il metodo integrale.

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

Data di riferimento del bilancio consolidato e date di chiusura dei bilanci da consolidare

La data di riferimento del bilancio consolidato e le date di chiusura dei bilanci da consolidare coincidono con quelli della Capogruppo e di tutte le società incluse nel consolidamento.

Criteri di consolidamento

I criteri adottati per la redazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2018 non si discostano da quelli adottati nel precedente esercizio.

Il valore contabile delle partecipazioni in Società consolidate viene eliminato contro la corrispondente voce di patrimonio netto. Le differenze risultanti dalla eliminazione sono attribuite alle singole voci delle situazioni economiche e patrimoniali che le giustificano e, per il residuo, se positivo, alla voce dell'attivo

immobilizzato denominata "Differenza da consolidamento" o detratte dalle riserve di consolidamento del passivo.

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

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

Consolidamento integrale

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

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

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

Postulati generali di redazione del bilancio consolidato

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai postulati 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 di 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 all'esercizio al quale tali operazioni si riferiscono e non a quello in cui si sono realizzati i relativi incassi e pagamenti.

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

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

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

Si precisa che laddove le voci del presente bilancio consolidato al 31 dicembre 2018 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 2018 non esistono voci di bilancio espresse all'origine in valuta estera.

Criteri di valutazione

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

Immobilizzazioni Immateriali

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

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

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni Materiali

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

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

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

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

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

I terreni e le aree edificabili non sono ammortizzati.

Per quanto concerne i fabbricati di interesse storico, come già evidenziato nei precedenti bilanci, gli stessi non vengono assoggettati ad ammortamento sistematico a motivo dell'intrinseco valore degli stessi che porta a ritenere il loro valore residuale inalterato nel tempo. I restanti beni immobili, non di interesse storico, sono ammortizzati sistematicamente, ad aliquote crescenti, sulla base della durata residua della Società, fissata, alla data di trasformazione, in 51 anni.
Nell'esercizio 2017 tali aliquote sono comprese tra l'1,81% e il 2,04% a seconda dell'entrata in esercizio del cespite di riferimento.

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

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

Per quanto riguarda le immobilizzazioni realizzate in economia, costituite dal Roma Convention Center, le stesse sono iscritte al costo di fabbricazione inclusivo dei costi diretti effettivamente sostenuti (come appalto, materiale e mano d'opera diretta, spese di progettazione e costi per forniture esterne). Gli oneri

finanziari sostenuti su finanziamenti accesi con l'obiettivo di finanziarè specificatamente tali òpere sono capitalizzati tra le immobilizzazioni materiali durante il periodo di costruzione ossia fino al momento in cui il cespite è pronto per l'uso.
Le riserve rilevate nei registri di cantiere con riferimento all'appalto del Roma Convention Center vengono iscritte quando è determinato l'importo delle stesse sia da un punto di vista tecnico che giuridico. Tali riserve vengono capitalizzate sul valore dell'opera cui si riferiscono ove ne ricorrano le condizioni ovvero vengono rilevate a conto economico laddove ritenute non recuperabili.
Le immobilizzazioni materiali destinate alla vendita sono riclassificate nell'attivo circolante solo se vendibili alle loro condizioni attuali, la vendita appare altamente probabile ed è previsto che si concluda nel breve termine; tali immobilizzazioni non sono ammortizzate e sono valutate al minore tra il valore netto contabile ed il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato. Le immobilizzazioni materiali obsolete e in generale quelle che non sono più utilizzate o utilizzabili nel ciclo produttivo in modo permanente non sono oggetto di ammortamento e sono valutate al minore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.
Le immobilizzazioni materiali vengono rivalutate, nei limiti del loro valore recuperabile, solo nei casi in cui la legge lo preveda o lo consenta. Negli esercizi precedenti non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali, volontarie o di legge e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso dell'immobilizzazione stessa.

Perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

In presenza, alla data del bilancio, di indicatori di perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali e materiali si procede alla stima del loro valore recuperabile.
Qualora il loro valore recuperabile, inteso come il maggiore tra il valore d'uso e il valore equo (fair value), al netto dei costi di vendita, è inferiore al corrispondente valore netto contabile si effettua la svalutazione delle immobilizzazioni.

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

Il valore d'uso è determinato sulla base del valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine dall'immobilizzazione lungo la sua vita utile, risultanti dai più recenti piani approvati dall'organo amministrativo relativamente agli esercizi 2019 - 2024.
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 similari effettuate all'interno dello stesso settore in cui opera la Società.
Ai fini della determinazione del valore recuperabile, dal valore equo sono sottratti i costi di vendita.

In presenza di una perdita durevole di valore (rilevata su una UGC), la stessa viene imputata in primo luogo, qualora esistente, a riduzione del valore dell'avviamento (allocato alla stessa UGC) e, successivamente, alle altre attività, in proporzione al loro valore netto contabile.
La svalutazione per perdite durevoli di valore è ripristinata qualora siano venuti meno i motivi che l'avevano giustificata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica non avesse mai avuto luogo, vale a dire tenendo conto degli ammortamenti che sarebbero stati effettuati in assenza di svalutazione. Non è possibile ripristinare la svalutazione rilevata sull'avviamento e sugli oneri pluriennali.

Immobilizzazioni finanziarie

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

Le partecipazioni in società collegate, nelle quali la Capogruppo detiene una percentuale di partecipazione compresa tra il 20% ed il 50%, sono valutate con il metodo del "patrimonio netto".
In sede di prima rilevazione, il costo di acquisto della partecipazione, è confrontato con il valore della corrispondente quota del patrimonio netto riferito alla data di acquisizione o, in alternativa, risultante dall'ultimo bilancio della partecipata.
Il costo suddetto viene ridotto per le perdite durevoli di valore nel caso in cui la partecipata abbia sostenuto perdite d'esercizio e non siano prevedibili nell'immediato futuro utili di entità tali da assorbire le perdite sostenute. La parte delle svalutazioni eventualmente eccedente il valore di carico delle partecipazioni è iscritta nei fondi per rischi ed oneri del passivo; nel caso vengano meno i motivi di tali rettifiche, negli esercizi successivi viene ripristinato il valore originario delle partecipazioni.

Nel caso in cui il valore della partecipazione diventi negativo per effetto di perdite, la partecipazione viene azzerata attraverso l'iscrizione di un "Fondo svalutazione partecipazione" e le perdite ulteriori sono iscritte in un "Fondo oneri futuri partecipate" qualora la controllante abbia l'obbligo o l'intenzione di contribuire alla copertura dello squilibrio patrimoniale. Nel caso vengano meno i motivi di tali rettifiche, negli esercizi successivi viene ripristinato il valore originario delle partecipazioni.
Le eventuali plusvalenze, derivanti dall'applicazione del metodo del patrimonio netto, rispetto al valore indicato nel bilancio dell'esercizio precedente sono iscritte in una riserva non distribuibile.

Il criterio di valutazione dei crediti è esposto nel prosieguo.

Rimanenze

Le rimanenze di magazzino, costituite esclusivamente dalla struttura Alberghiera adiacente il Roma Convention Center e dall'area dell'"Ex Velodromo Olimpico", sono inizialmente iscritte al costo di acquisto o di produzione e successivamente valutate al minore tra il costo ed il corrispondente valore di realizzazione desumibile dal mercato.

Per costo di acquisto si intende il prezzo effettivo di acquisto più gli oneri accessori. Il costo di acquisto dei materiali include, oltre al prezzo del materiale, anche i costi di trasporto, dogana, altri tributi e gli altri costi direttamente imputabili a quel materiale. I resi, gli sconti commerciali, gli abbuoni e premi sono portati in diminuzione dei costi.

Per costo di produzione si intendono tutti i costi diretti ed i costi indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al prodotto relativa al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato, considerati sulla base della capacità produttiva normale. Sono stati altresì aggiunti gli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione, interna o presso terzi, solo per quei beni che richiedono un periodo di produzione significativo e nel limite del valore di realizzazione del bene. Il costo di produzione non comprende i costi generali e amministrativi, i costi di distribuzione e i costi di ricerca e sviluppo.

Le riserve avanzate dall'appaltatore ed iscritte nell'apposto libro di cantiere, sono rilevate limitatamente agli importi la cui manifestazione e quantificazione siano ragionevolmente certi e laddove ritenuti non recuperabili dalla vendita dell'immobile, sono direttamente rilevate a conto economico con contropartita il fondo rischi ed oneri.

Ai fini della valutazione delle rimanenze di magazzino, il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato è rappresentato dal valore netto di realizzazione determinato anche sulla base di una perizia redatta da un esperto esterno indipendente. Le rimanenze sono pertanto oggetto di svalutazione nel caso in cui il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato è minore del relativo valore contabile.

Se vengono meno, in tutto o in parte, i presupposti della svalutazione per effetto dell'aumento del valore di realizzazione desumibile dal mercato, la rettifica di valore effettuata è annullata nei limiti del costo originariamente sostenuto.

Crediti

I crediti iscritti in bilancio rappresentano diritti ad esigere, ad una scadenza individuata o individuabile, ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide da clienti o da altri soggetti.

I crediti originati dalla vendita di beni e prestazioni di servizi sono rilevati secondo i requisiti indicati nel paragrafo di commento relativo ai ricavi. I crediti che si originano per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi sono iscrivibili in bilancio se sussiste "titolo" al credito, vale a dire se essi rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso la Società.

I crediti sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti, generalmente per i crediti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del credito sono di scarso rilievo. Inoltre, ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.Lgs. 139/2015, la Società ha usufruito della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione a tutti i crediti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016.

Tali crediti sono inizialmente iscritti al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi e sono successivamente valutati sempre al valore nominale più gli interessi calcolati al tasso di interesse nominale, dedotti gli incassi ricevuti per capitale e interessi e al netto delle svalutazioni stimate e delle perdite su crediti contabilizzate per adeguare il credito valore di presumibile realizzo. Sconti e abbuoni di natura finanziaria, che non hanno concorso alla determinazione del valore di presumibile realizzo in quanto non prevedibili al momento della rilevazione iniziale del credito, sono rilevati al momento dell'incasso come oneri di natura finanziaria.

Nel caso di applicazione del criterio del costo ammortizzato, il valore di iscrizione iniziale è rappresentato dal valore nominale del credito, salvo quando si renda necessaria l'attualizzazione come descritto nel seguito, al netto di tutti i premi, gli sconti, gli abbuoni ed include gli eventuali costi direttamente attribuibili alla transazione che ha generato il credito.

I costi di transazione, le eventuali commissioni e ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono inclusi nel calcolo del costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo, il cui tasso è calcolato al momento della rilevazione iniziale del credito e mantenuto nelle valutazioni successive, salvo i casi di interessi contrattuali variabili e parametrati ai tassi di mercato.

Alla chiusura di ogni esercizio/periodo, il valore dei crediti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri, sottratte anche le svalutazioni al valore di presumibile realizzo, scontati al tasso di interesse effettivo.

Sconti e abbuoni di natura finanziaria, che non hanno concorso al computo del costo ammortizzato in quanto non prevedibili al momento della rilevazione iniziale del credito, sono rilevati al momento dell'incasso come oneri di natura finanziaria.

I crediti commerciali con scadenza oltre i 12 mesi dal momento della rilevazione iniziale, senza corresponsione di interessi o con interessi contrattuali significativamente diversi dai tassi di interesse di mercato, si rilevano inizialmente al valore determinato attualizzando i flussi finanziari futuri al tasso di interesse di mercato. La differenza tra il valore di rilevazione iniziale del credito così determinato e il valore a termine deve essere rilevata a conto economico come provento finanziario lungo la durata del credito utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo.

In presenza di crediti finanziari, la differenza fra le disponibilità liquide erogate ed il valore attuale dei flussi finanziari futuri, determinato utilizzando il tasso di interesse di mercato, è rilevata tra gli oneri o proventi finanziari del conto economico al momento della rilevazione iniziale, salvo che la sostanza dell'operazione o del contratto non inducano ad attribuire a tale componente una diversa natura e quindi un diverso trattamento contabile.

Con riferimento al valore di presumibile realizzo, il valore contabile dei crediti è rettificato tramite un fondo svalutazione per tenere conto della probabilità che i crediti abbiano perso valore. A tal fine sono considerati indicatori, sia specifici sia in base all'esperienza e ogni altro elemento utile, che facciano ritenere probabile una perdita di valore dei crediti. La stima del fondo svalutazione crediti avviene tramite l'analisi dei singoli crediti determinando le perdite che si presume si dovranno subire sui crediti in essere alla data di bilancio.

Nel caso di applicazione del costo ammortizzato, l'importo della svalutazione è pari alla differenza tra il valore contabile e il valore dei flussi finanziari futuri stimati, ridotti degli importi che si prevede di non incassare, attualizzato al tasso di interesse effettivo originario del credito.

I crediti vengono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito sono estinti oppure quando la titolarità dei diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito è trasferita e con essa sono trasferiti sostanzialmente tutti i rischi inerenti il credito. Ai fini della valutazione del trasferimento dei rischi si tengono in considerazione tutte le clausole contrattuali. Quando il credito è cancellato dal bilancio in presenza delle condizioni sopra esposte, la differenza fra il corrispettivo e il valore contabile del credito al momento della cessione è rilevata a conto economico come perdita su crediti, salvo che il contratto di cessione non consenta di individuare altre componenti economiche di diversa natura, anche finanziaria.

Disponibilità liquide

Rappresentano i saldi attivi dei depositi bancari, postali e gli assegni, nonché il denaro e i valori in cassa alla chiusura del periodo. I depositi bancari e postali e gli assegni sono valutati al presumibile valore di realizzo, il denaro e i valori bollati in cassa al valore nominale.

Non esistono disponibilità in valuta estera.

Ratei e risconti

I ratei attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di proventi e di costi di competenza del periodo che avranno manifestazione finanziaria in periodi successivi.

I risconti attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di costi e di proventi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso del periodo o in precedenti esercizi ma che sono di competenza di uno o più periodi successivi.

Sono pertanto iscritti in tali voci soltanto quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo fisico o economico.

Alla fine di ciascun esercizio/periodo sono verificate le condizioni che ne hanno determinato la rilevazione iniziale e, se necessario, sono apportate le necessarie rettifiche di valore. In particolare, oltre al trascorrere del tempo, per i ratei attivi è considerato il valore presumibile di realizzazione mentre per i risconti attivi è considerata la sussistenza del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti.

Patrimonio netto

Le operazioni tra la Società e soci (operanti in qualità di soci) possono far sorgere dei crediti o dei debiti verso soci. La Società iscrive un credito verso soci quando i soci assumono un'obbligazione nei confronti della Società mentre iscrive un debito quando assume un'obbligazione nei confronti dei soci.

I versamenti effettuati dai soci che non prevedono un obbligo di restituzione sono iscritti in pertinente voce di patrimonio netto mentre i finanziamenti ricevuti dai soci che prevedono un obbligo di restituzione sono iscritti tra i debiti.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi e oneri rappresentano passività di natura determinata, certe o probabili, con data di sopravvenienza o ammontare indeterminati. In particolare, i fondi per rischi rappresentano passività di natura determinata ed esistenza probabile, i cui valori sono stimati, mentre i fondi per oneri rappresentano passività di natura determinata ed esistenza certa, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza, connesse a obbligazioni già assunte alla data di bilancio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi.

Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti prioritariamente nelle voci di conto economico delle pertinenti classi, prevalendo il criterio della classificazione per natura dei costi. L'entità degli accantonamenti ai fondi è misurata facendo riferimento alla miglior stima dei costi, ivi incluse le spese legali, ad ogni data di bilancio e non è oggetto di attualizzazione. 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.

La passività per TFR è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi in cui alla data di chiusura del periodo fosse cessato il rapporto di lavoro. Gli ammontari di TFR relativi a rapporti di lavoro cessati alla data di riferimento del bilancio e il cui pagamento viene effettuato nell'esercizio successivo sono classificati tra i debiti.

Contributi in conto capitale

Per contributi in conto capitale si intendono le somme erogate e/o riconosciute dallo Stato e da altri enti pubblici alla società per l'acquisizione o la realizzazione di beni strumentali.

I contributi in questione sono iscritti al valore nominale in bilancio quando è certo il titolo al loro incasso e sono rilevati inizialmente tra le passività dello stato patrimoniale nella voce "risconti passivi". Successivamente sono accreditati a conto economico nella voce altri ricavi e proventi gradatamente sulla base della vita utile dei cespiti ai quali si riferiscono.

Contributi in conto esercizio

Per contributi in conto esercizio si intendono le somme erogate dallo Stato o da altri enti pubblici alla società a titolo di integrazione dei ricavi della gestione o di riduzione dei relativi costi ed oneri. Tali contributi sono iscritti al valore nominale quando è ragionevolmente certo il titolo al loro incasso.

Debiti

I debiti sono passività di natura determinata ed esistenza certa che rappresentano obbligazioni a pagare ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide a finanziatori, fornitori e altri soggetti.

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.

Nel caso di applicazione del criterio del costo ammortizzato, il valore di iscrizione iniziale è rappresentato dal valore nominale del debito, salvo quando si renda necessaria l'attualizzazione come descritto nel seguito, al netto dei costi di transazione e di tutti i premi, gli sconti, gli abbuoni direttamente derivanti dalla transazione che ha generato il debito. I costi di transazione, le commissioni attive e passive iniziali, le spese e gli aggi e disaggi di emissione e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono inclusi nel calcolo del costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo, il cui tasso è calcolato al momento della rilevazione iniziale del debito e mantenuto nelle valutazioni successive, salvo i casi di interessi contrattuali variabili e parametrati ai tassi di mercato.

Alla chiusura di ogni esercizio/periodo, il valore dei debiti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo.

In presenza di estinzione anticipata, la differenza fra il valore contabile residuo del debito e l'esborso relativo all'estinzione è rilevata nel conto economico fra i proventi/oneri finanziari.

Sconti e abbuoni di natura finanziaria, che non hanno concorso al computo del costo ammortizzato in quanto non prevedibili al momento della rilevazione iniziale del debito, sono rilevati al momento del pagamento come proventi di natura finanziaria.

I debiti commerciali con scadenza oltre i 12 mesi dal momento della rilevazione iniziale, senza corresponsione di interessi o con interessi contrattuali significativamente diversi dai tassi di interesse di mercato, ed i relativi costi, sono rilevati inizialmente al valore determinato attualizzando i flussi finanziari futuri al tasso di interesse di mercato. La differenza tra il valore di rilevazione iniziale del debito così determinato e il valore a termine è rilevata a conto economico come onere finanziario lungo la durata del debito utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo. In presenza di debiti finanziari, la differenza fra le disponibilità liquide ricevute ed il valore attuale dei flussi finanziari futuri, determinato utilizzando il tasso di interesse di mercato, è rilevata tra i proventi o gli oneri finanziari del conto economico al momento della rilevazione iniziale, salvo che la sostanza dell'operazione o del contratto non inducano ad attribuire a tale componente una diversa natura e quindi un diverso trattamento contabile.

I debiti sono eliminati in tutto o in parte dal bilancio quando l'obbligazione contrattuale e/o legale risulta estinta per adempimento o altra causa, o trasferita.

Ricavi e costi

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi, nel rispetto dei principi di competenza e di prudenza. I ricavi per operazioni di vendita di beni o prestazioni di servizi sono rilevati quando il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e lo scambio è già avvenuto, ovvero si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici. I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati quando il servizio è reso, ovvero la prestazione è stata effettuata.

Imposte sul reddito

Le imposte correnti sono calcolate sulla base di una realistica previsione del reddito imponibile dell'esercizio, determinato secondo quanto previsto dalla legislazione fiscale, e applicando le aliquote d'imposta in vigore alla data di bilancio. Il relativo debito tributario è rilevato nello stato patrimoniale al valore nominale, al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e dei crediti d'imposta compensabili e non richiesti a rimborso; nel caso in cui gli acconti versati, le ritenute ed i crediti eccedano le imposte dovute viene rilevato il relativo credito tributario. I crediti ed i debiti tributari sono valutati secondo il criterio del costo ammortizzato, salvo il caso in cui siano esigibili entro i 12 mesi.

La Capogruppo, in qualità di controllante e consolidante, ha attivato il regime di consolidato fiscale nazionale ai fini IRES. Nello stato patrimoniale è esposto il complessivo credito/debito per IRES verso l'Erario e sono esposti i crediti e i debiti verso le società consolidate derivanti dalla liquidazione dei vantaggi fiscali ricevuti/attribuiti.

Le imposte sul reddito differite e anticipate sono calcolate sull'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee esistenti tra i valori delle attività e delle passività determinati con i criteri di valutazione civilistici ed il loro valore riconosciuto ai fini fiscali, destinate ad annullarsi negli esercizi successivi.
Le imposte differite relative a differenze temporanee imponibili correlate a partecipazioni in società controllate e a operazioni che hanno determinato la formazione di riserve in sospensione d'imposta non sono rilevate solo qualora siano soddisfatte le specifiche condizioni previste dal principio di riferimento.
Le imposte differite relative ad operazioni che hanno interessato direttamente il patrimonio netto non sono rilevate inizialmente a conto economico ma contabilizzate tra i fondi per rischi e oneri tramite riduzione della corrispondente posta di patrimonio netto.
Le imposte sul reddito differite e anticipate sono rilevate nell'esercizio in cui emergono le differenze temporanee e sono calcolate applicando le aliquote fiscali in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno, qualora tali aliquote siano già definite alla data di riferimento del bilancio diversamente sono calcolate in base alle aliquote in vigore alla data di riferimento del bilancio.

Le imposte anticipate sulle differenze temporanee deducibili e sul beneficio connesso al riporto a nuovo di perdite fiscali sono rilevate e mantenute in bilancio solo se sussiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero, attraverso la previsione di redditi imponibili o la disponibilità di sufficienti differenze temporanee imponibili negli esercizi in cui le imposte anticipate si riverseranno.

Un'attività per imposte anticipate non contabilizzata o ridotta in esercizi precedenti, in quanto non sussistevano i requisiti per il suo riconoscimento o mantenimento in bilancio, è iscritta o ripristinata nell'esercizio in cui sono soddisfatti tali requisiti.

Nello stato patrimoniale le imposte differite e anticipate sono compensate quando ne ricorrono i presupposti (possibilità e intenzione di compensare), il saldo della compensazione è iscritto nelle specifiche voci dell'attivo circolante, se attivo, e dei fondi per rischi e oneri, se passivo.

In nota integrativa è presentato un prospetto delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi addebitati o accreditati a conto economico o a patrimonio netto e le voci escluse dal calcolo nonché l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzate in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e l'ammontare delle imposte non ancora contabilizzato.

Utilizzo di stime

La redazione del bilancio di esercizio richiede l'effettuazione di stime che hanno effetto sui valori delle attività e passività e sulla relativa informativa di bilancio. I risultati che si consuntiveranno potranno differire da tali stime. Le stime sono riviste periodicamente e gli effetti dei cambiamenti di stima, ove

non derivanti da stime errate, sono rilevati nel conto economico dell'esercizio in cui si verificano i cambiamenti, se gli stessi hanno effetti solo su tale esercizio, e anche negli esercizi successivi se i cambiamenti influenzano sia l'esercizio corrente sia quelli successivi.

Fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che evidenziano condizioni già esistenti alla data di riferimento del bilancio che richiedono modifiche ai valori delle attività e passività, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, sono rilevati, in conformità al postulato della competenza, per riflettere l'effetto che tali eventi comportano sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico alla data dell'esercizio.

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

Con riferimento al Bilancio consolidato, il termine entro cui il fatto si deve verificare perché se ne tenga conto è la data di redazione della situazione da parte degli Amministratori, salvo i casi in cui tra tale data e quella prevista per l'approvazione del bilancio d'esercizio (predisposto congiuntamente al presente bilancio consolidato) da parte dell'Assemblea si verifichino eventi tali da avere un effetto rilevante sul bilancio.

Dati sull'occupazione

Il numero dei dipendenti del Gruppo EUR al 31 dicembre 2018 è pari a 134 unità contro le 128 unità al 31 dicembre 2017. Il numero medio dei dipendenti del Gruppo EUR al 31 dicembre 2018 è pari a 131,4 unità contro 129,8 unità al 31 dicembre 2017.

L'organico aziendale del Gruppo, ripartito per categoria, ha subito le seguenti variazioni rispetto ai precedenti esercizi:

Organico	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Dirigenti	6	6	5
Quadri	20	25	26
Impiegati	98	94	100
Operai	3	3	3
Totale	**127**	**128**	**134**

La movimentazione della forza lavoro rappresentata nella tabella precedente riflette le seguenti azioni intraprese dal Gruppo.
Con riferimento alla Capogruppo:

- nel mese di novembre 2018 è stato nominato il nuovo Direttore Generale a far data dal 7 gennaio 2019;
- nel mese di gennaio 2018 la Società ha risolto consensualmente il rapporto di lavoro con un dirigente, inserito a capo dell'area Comunicazione e Rapporti Istituzionali;
- la Società ha proceduto a trasformare un contratto da tempo determinato a tempo indeterminato per due risorse (una nel 2018 e una nel 2019), mentre sono stati sottoscritti altri contratti di lavoro a tempo determinato per 3 risorse (delle quali, successivamente, una assunta

a tempo determinato presso la controllata Roma Convention Group S.p.A., e l'altra ha presentato le dimissioni spontanee in data 18 marzo 2019);

- è proseguito nell'esercizio 2018 il contratto di distacco di tre risorse (di cui una cessata a settembre 2018) dalla Capogruppo alla controllata Roma Convention Group, dedicate alla fase di avvio tecnico-gestionale del Roma Convention Center "La Nuvola"; mentre sono cessati gli ulteriori 7 distacchi attivi nel 2017.

Per ciò che attiene le Relazioni Industriali si evidenzia che sono proseguite le trattative con le OO.SS. per il rinnovo del contratto integrativo aziendale, poi sottoscritto a luglio 2018, che prevede al suo interno l'avvio delle politiche di welfare nei confronti del personale dipendente.

Il numero dei dipendenti di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2018 è di 110 contro le 107 unità al 31 dicembre 2017.

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

- con riferimento alla Roma Convention Group il numero dei dipendenti della Società al 31 dicembre 2018 è aumentato di 3 unità rispetto al 31 dicembre 2017. La controllata, infatti, ha provveduto all'assunzione di personale da collocare nell'area Marketing e commerciale. Il numero dei dipendenti al 31 dicembre 2018 è di 18 unità rispetto alle 15 unità al 31 dicembre 2017;
- il numero dei dipendenti della controllata Eur Tel S.r.l. alla data del 31 dicembre 2018 è di 6 unità e risulta pertanto invariato rispetto al precedente esercizio;
- per quanto riguarda la controllata Aquadrome S.r.l. si segnala che alla data del 31 dicembre 2018 non è presente alcuna risorsa.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Di seguito si evidenziano la composizione ed i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni del Gruppo in esame alla data del 31 dicembre 2018:

	Costi di impianto ed ampliam.	Diritti brevetto ind. e util. opere ingegno	Concessioni licenze e marchi	Avviamento	Altre imm.ni Imm.li	Immobilizz. Imm.li in corso	Totale
Consistenza al 31.12.2017	**242**	**66**	**3**	**125**	**27**	**0**	**463**
- Costo	599	1.178	189	208	464	1.730	4.368
- F.do ammortamento	(357)	(979)	(57)	(83)	(303)	-	(1.779)
- F.do svalutazioni	-	(133)	(129)	-	(134)	(1.730)	(2.126)
Incr. per investimenti	**-**	**29**	**-**	**-**	**-**	**30**	**59**
Decrem. per ammortam.	**(82)**	**(32)**	**(1)**	**(21)**	**(15)**	**-**	**(151)**
Decrementi per disinvestimenti	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
- Costo	599	1.207	189	208	464	1.760	4.427
- F.do ammortamento	(439)	(1.011)	(58)	(104)	(318)	0	(1.930)
- F.do svalutazioni	-	(133)	(129)	-	(134)	(1.730)	(2.126)
Consistenza al 31.12.2018	**160**	**63**	**2**	**104**	**12**	**30**	**371**

Gli incrementi rilevati nelle immobilizzazioni immateriali, pari ad euro 59 migliaia, sono riconducibili alla Capogruppo EUR S.p.A. e sono così costituiti:

- per euro 29 migliaia relativi alla voce "Diritti di brevetto industriali e opere dell'ingegno" costi sostenuti per l'acquisto di software per la gestione del patrimonio immobiliare;
- per euro 30 migliaia relativi alle "immobilizzazioni in corso" costi per l'assistenza alla migrazione dei dati aziendali in Cloud, propedeutica al progetto di sostituzione dei sistemi informativi.

II. Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono costituite per la gran parte dagli immobili, caratterizzanti la struttura del quartiere, già di proprietà dell'Ente.
Di seguito si evidenziano i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni del Gruppo in esame alla data del 31 dicembre 2018:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altri beni	Immobilizz. in corso e acconti	Totale
Consistenza al 31.12.17	**434.451**	**1.883**	**108**	**248.853**	**685.295**
- Valore capitale	482.669	14.618	4.178	304.184	805.649
- F.do amm. ec.-tecnico	(48.218)	(12.047)	(3.973)	0	(64.238)
- F.do svalutazioni	0	(688)	(97)	(55.331)	(56.116)
Incrementi per invest.	**26.870**	**296**	**93**	**267**	**27.526**
Riclassifiche	**165.122**	**-**	**-**	**(295.358)**	**(130.236)**
Dismissioni/Insussistenze	**-**	**(102)**	**-**	**-**	**(102)**
Decrementi per ammortamenti	**(3.598)**	**(312)**	**(56)**	**-**	**(3.966)**
Storno fondo amm.to per dismissioni/insussistenze	**-**	**42**	**-**	**-**	**42**
Fondo svalutazioni	**(55.218)**	**-**	**-**	**55.218**	**-**
Svalutazioni	**(3.254)**	**0**	**0**		**(3.254)**
- Valore capitale	674.661	14.812	4.271	9.093	702.837
- F.do amm. ec.-tecnico	(51.816)	(12.317)	(4.029)	0	(68.162)
- F.do svalutazioni	(58.472)	(688)	(97)	(113)	(59.370)
Consistenza al 31.12.18	**564.373**	**1.807**	**145**	**8.980**	**575.305**

L' incremento delle immobilizzazioni materiali, pari a 27.526 migliaia di euro, è dettagliato di seguito:

- ***terreni e fabbricati:***
  Gli incrementi, pari ad euro 26.870 migliaia, sono relativi a costi sostenuti esclusivamente dalla Capogruppo di seguito dettagliati.
  - euro 25.380 migliaia per la capitalizzazione delle riserve derivanti dai contenziosi con l'appaltatore del Nuovo Centro Congressi corrispondenti alla stima delle passività ritenute probabili, anche considerando la sentenza emessa dal Tribunale di Roma nel mese di gennaio 2019 (per maggiori dettagli si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "Roma Convention Center – contenzioso). Dette riserve sono state ripartite sulle porzioni monumentale e non dell'immobile;
  - euro 643 migliaia per spese di manutenzione straordinaria destinate all'installazione dei setti acustici presso il Nuovo Centro Congressi "La Nuvola";
  - euro 321 migliaia per opere di impermeabilizzazione e protezione dalle scariche atmosferiche del Palazzo della Civiltà Italiana;
  - euro 310 migliaia per interventi di manutenzione straordinaria sul Palazzo dell'Arte Antica;
  - euro 100 migliaia per interventi di manutenzione straordinaria sul Palazzo dell'Arte Moderna;
  - euro 85 migliaia per interventi di manutenzione straordinaria su Palazzo Uffici;
  - euro 31 migliaia per manutenzioni straordinarie su altri immobili.

- ***impianti e macchinari:***
  - euro 129 migliaia per il completamento della rete wifi del Roma Convention Center;
  - euro 9 migliaia per adeguamenti all'impianto di condizionamento del Palazzo Arte Antica;
  - euro 132 migliaia per adeguamento impianto elettrico;
  - euro 26 migliaia costi sostenuti dalla Eur Tel S.r.l. per impianti afferenti alle cabine elettriche dei data center.

- ***Altri beni:***
  - euro 7 migliaia per acquisto di macchine per ufficio per la Capogruppo;
  - euro 16 migliaia per l'acquisto di macchine d'ufficio elettroniche, materiale hardware ed attrezzature a servizi del Sito A da parte della Eur Tel S.r.l.;
  - euro 70 migliaia da mobili e arredi per il Nuovo Centro Congressi.

- ***immobilizzazioni in corso e acconti:***
  Gli incrementi, pari ad euro 267 migliaia, sono relativi a costi sostenuti esclusivamente dalla Capogruppo e sono oneri fidejussione di realizzazione dei Parcheggi al servizio del Roma Convention Center.

Roma Convention Center – trattamento contabile ed analisi del valore recuperabile

In riferimento al Roma Convention Center in corso di realizzazione si deve premettere che l'opera, in ragione delle proprie caratteristiche progettuali può ritenersi composta da:

- una porzione c.d. "monumentale", in ragione del proprio pregio architettonico e dell'unicità del progetto, rappresentata dalla parte fuori terra dell'edificio;
- una porzione c.d. "ordinaria", in ragione del suo minor impatto e pregio artistico e della sua vocazione più squisitamente commerciale, rappresentata dalla parte interrata.

Si rammenta che già nei precedenti esercizi, gli Amministratori, anche sulla base di un'analisi effettuata da un esperto esterno indipendente, 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", 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 riscontri, sul mercato, una durevole diminuzione del loro valore di scambio.

Nel caso di specie, pur riconoscendo che non esiste un valore di mercato immediatamente attribuibile alla porzione monumentale dell'opera atteso che la stessa presenta caratteristiche di pregio particolare e non ha una immediata realizzabilità sul mercato immobiliare, si è ritenuto di approssimare il valore teorico di scambio della porzione monumentale con l'ammontare dei costi sostenuti per la realizzazione della stessa (costo di sostituzione), nel presupposto che i lavori effettuati siano stati svolti in modo efficiente e il rapporto con l'appaltatore sia gestito a condizioni di mercato.

In questa logica, si è ritenuto ragionevole affermare che il valore contabile netto della porzione Monumentale dell'Opera coincida con il suo valore recuperabile al verificarsi dei presupposti richiamati.

La stima del valore della parte "ordinaria" del Roma Convention Center, convenzionalmente ricondotto ad un'unica Unità Generatrice di Cassa (UGC) di Eur, utile per la verifica di recuperabilità del valore contabile espresso al netto dei contributi incassati è stata, invece, effettuata applicando un impairment test coerente con quanto previsto dall'OIC 9 (Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali").

Nel presente bilancio la società ha provveduto alla verifica dell'esistenza dei presupposti per la capitalizzazione degli ulteriori oneri di realizzazione sostenuti nel corso dell'esercizio nonché degli oneri derivanti dalle riserve relative ai contenziosi con l'appaltatore dei lavori di realizzazione dell'opera per le "riserve di cantiere" della sola parte non monumentale dell'opera. Sulla base dei risultati emersi, gli Amministratori hanno confermato l'entità delle svalutazioni effettuate nei precedenti esercizi e provveduto alla svalutazione di parte degli ulteriori oneri capitalizzati nell'esercizio per euro 3.254 migliaia.

L'immobilizzazione Roma Convention Center, iscritta al 31 dicembre 2017 tra le immobilizzazioni in corso e acconti, è stata ritenuta dagli Amministratori, in ragione della piena entrata in funzione dell'impianto sin dall'inizio del presente esercizio, disponibile e pronta per l'uso; a tale data, pertanto, l'immobilizzazione materiale è stata riclassificata nella specifica voce dell'attivo "Terreni e fabbricati".

Il contributo in conto impianti dell'importo di 130.236 migliaia di euro, erogato in favore di EUR, nei precedenti esercizi, ai sensi della legge per "Roma Capitale" ed espressamente finalizzato alla realizzazione dell'opera, era stato iscritto al 31 dicembre 2017 in apposita voce tra i risconti passivi.

All'inizio del presente esercizio, come previsto dal principio contabile OIC 16, detto contributo è stato portato a riduzione del costo dell'immobilizzazione materiale Nuovo Centro Congressi, parte monumentale (metodo diretto).

Si espone nel seguito il dettaglio delle riclassifiche eseguite:

Nuovo Centro Congressi	Immobilizz. in corso e acconti	NCC parte monumentale	NCC parte non monumentale	Totale
Consistenza al 31.12.17	**240.140**	**0**	**0**	**240.140**
- Valore capitale	295.358	0	0	295.358
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	0	0
- F.do svalutazioni	(55.218)	0	0	(55.218)
Riclassifiche	**(240.140)**	**87.388**	**22.516**	**(130.236)**
- Valore capitale	(295.358)	154.460	140.898	0
- Contributo Roma Capitale	0	(67.072)	(63.164)	(130.236)
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	0	0
- F.do svalutazioni	55.218	0	(55.218)	0
Incrementi per investimenti	**0**	**14.660**	**11.363**	**26.023**
Decrementi per ammortamenti	**0**	**0**	**(486)**	**(486)**
Svalutazioni			**(3.254)**	**(3.254)**
- Valore capitale	0	102.048	89.097	191.145
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	(486)	(486)
- F.do svalutazioni	0	0	(58.472)	(58.472)
Consistenza al 31.12.18	**0**	**102.048**	**30.139**	**132.187**

Si precisa altresì che il valore al 31 dicembre 2018 dei Terreni e fabbricati, pari ad euro 564.373 migliaia, include oneri finanziari capitalizzati per complessivi 19.046 migliaia di euro contabilizzati nei precedenti esercizi; a decorrere dal presente esercizio, considerata l'entrata in esercizio del cespite, è stata interrotta la capitalizzazione.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Immobilizzazioni finanziarie	908	892	16

Dette immobilizzazioni sono costituite per euro 18 migliaia da partecipazioni e da crediti per euro 890 migliaia.

Partecipazioni

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Partecipazioni	18	18	0

Nel dettaglio:

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Imprese collegate			
Marco Polo S.r.l. in liquidazione	1.760	1.760	-
F.do svalutazione partecipazioni	(1.760)	(1.760)	-
Altre imprese			
Consorzio Roma Wireless	15	15	-
Banca di Credito Cooperativo	3	3	-
Totale	**18**	**18**	-

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie costituiscono un investimento della Capogruppo.
Come nel precedente esercizio, la partecipazione nella collegata Marco Polo risulta interamente svalutata. Le ulteriori perdite pregresse consuntivate nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2018 non coperte dai soci, non hanno comportato la rilevazione di un fondo oneri partecipazioni avendo preliminarmente accertato, anche sulla base di un parere legale esterno, l'assenza di obblighi a carico di EUR stessa di procedere ad una ricapitalizzazione o, comunque, di versare somme ulteriori a favore della collegata.
Il bilancio della collegata al 31 dicembre 2018 riporta una perdita di euro 276 mila ed un patrimonio netto negativo di euro 14.105 migliaia.

Si riportano nella tabella seguente i relativi dati patrimoniali ed economici:

Denominazione	Sede Sociale	Costo d'acquisizione	Capitale Sociale	Patrimonio Netto	% partecipazione
Marco Polo S.r.l. in liquidazione	Roma	1.760	10	(14.105)	33%

Le altre partecipazioni risultano dettagliate come segue:

- quanto ad euro 15 migliaia, dalla quota di partecipazione detenuta dalla controllante nel Consorzio Roma Wireless;
- quanto ad euro 3 mila, dalla quota di partecipazione acquisita da EUR S.p.A. nella Banca di Credito Cooperativa come previsto dal contratto di mutuo stipulato nel corso dell'esercizio 2014. Il contratto di mutuo è stato successivamente ristrutturato nell'ambito dell'operazione di ristrutturazione del debito descritta in precedenza.

Crediti

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Crediti	890	874	16

I crediti immobilizzati risultano pari ad euro 890 migliaia dettagliati come segue:

- euro 768 migliaia relativi al credito Ina pari alle somme versate per la polizza TFR stipulata con detta società in favore dei dipendenti;
- euro 121 mila relativi a crediti per depositi cauzionali versati;

- euro mille relativi dalla sottoscrizione da parte della Roma Convention Group, di quote di una società consortile costituita per lo sviluppo a Roma e nel Lazio dell'attività congressuale pubblica e privata.

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Rimanenze	134.050	134.050	-
F.do svalutazione prodotti in corso di lav. e semilav.	(32.791)	(32.791)	-
Totale	**101.259**	**101.259**	-

Le rimanenze al 31 dicembre 2018 pari ad euro 101.259 migliaia non presentano variazioni rispetto al precedente esercizio e sono costituite come segue:

- per euro 25.714 migliaia, dal valore relativo alla porzione dell'area edificabile su cui sorge la struttura alberghiera destinata alla cessione. Il terreno è iscritto al costo. Ai fini dello scorporo del valore dell'area albergo dall'area relativa al Roma Convention Center è stata utilizzata un'apposita perizia;
- per euro 57.577 migliaia, da tutti i costi sostenuti per la realizzazione della suddetta struttura alberghiera fino alla data di chiusura dell'esercizio; detto importo include oneri finanziari capitalizzati fino al 31 dicembre 2014, per complessivi euro 4.394 migliaia. Già a partire dall'esercizio 2015 la Capogruppo ha, come previsto dai principi contabili di riferimento, interrotto la capitalizzazione degli oneri finanziari a seguito della consegna della dichiarazione di fine lavori avvenuta formalmente in data 24 marzo 2015.
  Come già descritto nei precedenti bilanci, EUR S.p.A. ha proceduto ad una valutazione del valore di presumibile realizzo della struttura alberghiera, allo stato attuale (in ipotesi di vendita Shell & Core). Sulla base di una perizia redatta da un esperto esterno indipendente, avvalorata dalle offerte pervenute a seguito della sollecitazione del mercato, la società ha provveduto ad allineare il valore di carico dell'Albergo al minore tra il costo ed il corrispondente valore di realizzazione desumibile dal mercato. Tale valore è confermato dall'atto di vendita sottoscritto nel mese di gennaio 2018 che si perfezionerà al verificarsi di alcune condizioni sospensive. Per maggiori dettagli si rinvia allo specifico paragrafo.

II. Crediti

I crediti al 31 dicembre 2018 sono dettagliati come segue

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Crediti documentati da fatture	36.347	36.731	(384)
Crediti per fatture/nc da emettere	2.202	2.320	(118)
Rettifica crediti per n/c da emettere	(52)	(116)	64
Fondo svalutazione crediti	(15.617)	(13.660)	(1.957)
Crediti tributari	2.144	3.871	(1.727)
Crediti per imposte anticipate	35.410	24.933	10.477
Verso altri	461	1.532	(1.071)
Totale	**60.895**	**55.611**	**5.284**

Il saldo dei crediti è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti (netti)	19.053	1.735	2.092	22.880
Crediti tributari	2.144	-	-	2.144
Crediti per imposte anticipate	13.275	22.135	-	35.410
Crediti verso altri	461	-	-	461
Totali	**34.933**	**23.870**	**2.092**	**60.895**

I crediti verso i clienti, tutti nazionali, attengono all'attività istituzionale del Gruppo. I crediti per fatture emesse e da emettere si riferiscono:

- per EUR S.p.A., alle locazioni di immobili ed ai servizi annessi;
- per ROMA CONVENTION GROUP S.p.A., alle locazioni temporanee del Palazzo dei Congressi e del Roma Convention Center "La Nuvola", nonchè alla vendita di servizi connessi con l'attività congressuale;
- per EUR TEL S.r.l., alla vendita di servizi IT (Telehouse e connettività);
- per Aquadrome S.r.l., a canoni di occupazione.

Con riferimento ai crediti verso clienti oltre l'esercizio successivo, si rammenta che tali crediti sono riconducibili al credito maturato dalla Capogruppo, per la cessione del circolo sportivo Ymca avvenuta nel corso dell'esercizio 2012. Tale credito matura interessi all'euribor a 6m oltre uno spread dell'1%.
Il credito oltre i 12 mesi è costituito, inoltre, per euro 806 migliaia dal credito rateizzato, ai sensi del secondo accordo di modifica, del cliente Luneur Park tale credito matura interessi al tasso annuo del 2%. Per maggiori dettagli sull'operazione si rinvia allo specifico paragrafo.

Il fondo svalutazione crediti, ritenuto congruo, è determinato sulla base di un'attenta e specifica valutazione delle posizioni creditorie del Gruppo e presenta un incremento rispetto al precedente esercizio di euro 1.957 migliaia. La movimentazione del fondo svalutazione crediti è riportata nella tabella seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Utilizzi	Acc.ti	Saldo al 31/12/2018
Fondo svalutazione crediti	13.660	(89)	2.046	15.617

Gli accantonamenti si riferiscono:

- per euro 1.960 migliaia a crediti della Capogruppo e si riferiscono, principalmente, alla svalutazione del credito verso Mare Nostrum per penali applicate in forza del contratto di concessione dell'area per la realizzazione dell'acquario dell'EUR;
- per euro 39 migliaia a crediti della Roma Convention Group;
- per euro 47 migliaia alla Aquadrome S.r.l.;

Gli utilizzi del fondo sono riconducibili a posizioni creditorie per le quali è stata definitivamente accertata l'impossibilità di recupero per varie ragioni (conclamata insolvenza del debitore, azioni di recupero con esito negativo, anti-economicità delle azioni di recupero ecc.) e che pertanto sono state chiuse tramite utilizzo del fondo stanziato nei precedenti esercizi e per chiusure di transazioni.

Il credito verso imprese collegate pari ad euro 1.274 migliaia è esposto in bilancio al netto del relativo fondo svalutazione crediti del medesimo importo. Tale credito si riferisce esclusivamente ai crediti vantati dalla Capogruppo nei confronti della collegata Marco Polo S.r.l. in liquidazione, e risulta interamente svalutato per le ragioni descritte nel paragrafo "Immobilizzazioni Finanziarie" a cui si rinvia.

I crediti tributari sono composti come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Crediti vs l'Erario per riten. subite	8	57	(49)
Erario c/IRES	4	6	(2)
Erario c/Iva	47	805	(758)
Erario c/Irap	2.013	2.908	(895)
Erario c/IRES chista a rimborso	10	10	-
Erario c/Iva chiesta a rimborso	58	82	(24)
Altri crediti tributari	4	3	1
Totale	**2.144**	**3.871**	**(1.727)**

Il credito verso erario per IRAP, pari ad euro 2.013 migliaia, è costituito per euro 1.998 migliaia dal credito IRAP della Capogruppo e per euro 15 mila dal credito IRAP della controllata Roma Convention Group.
Con riferimento alla Capogruppo, tale credito ha subito le seguenti movimentazioni rispetto allo scorso esercizio:

- l'utilizzo in compensazione con il debito Ires relativo al saldo 2017 e I acconto 2018 per euro 700 migliaia;
- la compensazione con il debito stimato Irap per l'anno 2018 pari ad euro 190 mila;
- rettifica del carico fiscale IRAP dell'anno 2017 pari ad euro 4 migliaia.

I crediti per interessi su rimborsi IVA, pari ad euro 82 migliaia, si riferiscono al credito maturato dalla controllata Aquadrome S.r.l. sull'importo dell'IVA chiesta a rimborso.
Con riferimento a tali crediti, si evidenzia che la società aveva provveduto ad inoltrare due istanze di rimborso rispettivamente per euro 79 mila ed euro 49 mila.
Sulla prima istanza, l'Agenzia delle Entrate ha riconosciuto, con atto di diniego parziale, il rimborso parziale di euro 45 mila, ad oggi già corrisposti. Pertanto la società ha provveduto a presentare ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Roma per il residuo importo di euro 33 mila. In data 30 gennaio 2019 con sentenza della Commissione medesima è stato riconosciuto l'importo di euro 28 mila pertanto la società ha portato a perdita la parte residua di euro 5 mila non riconosciuti.
Sulla seconda istanza, l'Agenzia delle Entrate ha dapprima negato il rimborso dell'intera somma di euro 49 mila, successivamente con atto di revoca parziale di tale diniego, ha riconosciuto il diritto di Aquadrome al rimborso di euro 36 mila. Nel mese di maggio 2018 l'Agenzia delle Entrate ha rimborsato un importo parziale pari ad euro 19 migliaia.
Per il residuo importo di euro 13 mila la società ha provveduto a presentare ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Roma, anche sulla base del parere espresso dal consulente fiscale della società che ritiene fondate le ragioni per il recupero del credito.

I crediti per IRES chiesta a rimborso, si riferiscono al credito relativo alla richiesta di rimborso IRES presentata dalla controllata Roma Convention Group S.p.A. nel mese di gennaio 2013 ai sensi dell'art. 2 comma 1 – quater – decreto legge n. 201/2011 per mancata deduzione dell'IRAP relativa ai costi del personale dipendente per gli anni 2010 e 2011.

I crediti per imposte anticipate ammontano a complessivi euro 35.410 migliaia di cui euro 13.275 migliaia entro l'esercizio successivo; per dettagli sulla composizione si rinvia allo specifico paragrafo relativo alle imposte.

I crediti verso altri sono così suddivisi:

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Inail per acconti	2	47	(45)
Anticipi a fornitori	113	104	9
Invim 1983 interessi	-	1.037	(1.037)
IMU	193	193	-
Altri entro 12 mesi	153	151	2
Totale	**461**	**1.532**	**(1.071)**

I crediti per Invim 1983 sono relativi agli interessi maturati dalla data di versamento del tributo oggetto di rimborso ed erano pari complessivamente ad euro 1.037 migliaia al 31 dicembre 2017. Tali crediti sono stati integralmente incassati dalla società nel corso del 2018 a seguito dell'avvenuto riconoscimento del credito da parte della Commissione Tributaria Centrale.

IV. Disponibilità liquide

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura del periodo.

Le disponibilità sono così suddivise:

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Depositi bancari e postali	75.572	76.350	(778)
Assegni	40	28	12
Denaro e valori in cassa	8	5	3
Totale	**75.620**	**76.383**	**(763)**

D) Ratei e risconti

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Ratei e risconti attivi	438	238	200

Non sussistono, al 31 dicembre 2018, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Essi si riferiscono principalmente a costi sostenuti per servizi di competenza dell'esercizio successivo.

Passività

A) Patrimonio Netto

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Capitale del Gruppo	645.248	645.248	-
Riserva legale	461	329	132
Utili (perdite) portati a nuovo del Gruppo	(12.005)	(14.716)	2.711
Utile (perdita) di esercizio del Gruppo	3.029	2.843	186
Totale Patrimonio Netto del Gruppo	**636.733**	**633.704**	**3.029**
Capitale e riserve di terzi	740	722	18
Utile (perdita) di esercizio di pertinenza di terzi	(79)	18	(97)
Totale Patrimonio Netto di terzi	**661**	**740**	**(79)**
Totale Patrimonio Netto	**637.394**	**634.444**	**2.950**

L'incremento del patrimonio netto rispetto al precedente esercizio è attribuibile esclusivamente all'utile registrato nell'esercizio in esame.
La variazione intervenuta nelle singole voci del patrimonio netto consolidato per gli esercizi 2016, 2017 e 2018 è allegata alla presente nota integrativa (vedi allegato n. 2).
La riconciliazione del patrimonio netto e del risultato d'esercizio della Capogruppo con il consolidato è riportata nell'allegato 3.
Il capitale sociale della Capogruppo è così composto:

Azioni	Numero	Valore nominale
Ordinarie	6.452.480	100 euro

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

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

Le voci "Capitale e riserve di terzi" ed "Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi" si riferiscono al patrimonio netto inclusivo del risultato d'esercizio di pertinenza delle minoranze di EUR TEL S.r.l.

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

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzi ultimi 3 eserc. per copertura Perdite
Capitale	645.248	B		
Riserva legale	461	B		
Altre riserve				
Perdite a nuovo	(12.005)			
Utile (perdita) di periodo del Gruppo	3.029	A; B; C	3.029	8.270
Quota non distribuibile (**)	(3.029)		(3.029)	
Residua quota distribuibile				

(*) **A**: per aumento di capitale; **B**: per coperutra perdite; **C**: per distribuzione ai Soci

(**) Quota destinata alla copertura dei costi di impianto e di ampliamento, e degli altri oneri pluriennali non ancora ammortizzati e di tutte le riserve residue fino a copertura della perdita d'esercizio ed all'accantonamento ex legge della riserva legale - residuo utile non distribuibile in quanto realizzato con imposte anticipate/differite

B) Fondi per rischi e oneri

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Fondi per rischi e oneri	57.160	32.275	24.885

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

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Utilizzi	Acc.ti a investimento	Acc.ti a c/e	Rilasci	Saldo al 31/12/2018
Fondo per imposte, anche differite	8.746	(2.542)		2.457		8.661
F.do manutenz.programmate	3.879	(810)		644		3.713
Fondo oneri futuri	416	(5)				411
F.do oneri futuri per il Velodromo	3.004					3.004
F.do rischi contenzioso	14.103	(375)	25.380	1.507		40.615
F.do rischi contenz.dipend.	2.127	(644)			(727)	756
Totale	**32.275**	**(4.376)**	**25.380**	**4.608**	**(727)**	**57.160**

L'utilizzo del Fondo per imposte anche differite è relativo al reversal delle imposte differite passive IRES rilevate sulla rateizzazione della plusvalenza realizzata dalla cessione degli immobili avvenuta nel 2015. L'accantonamento di euro 2.457 migliaia è relativo ad oneri derivanti dallo stimato rischio di soccombenza della Capogruppo per cartelle esattoriali relative all'IMU per gli anni 2012-2013-2014.

Il Fondo manutenzioni programmate accoglie i costi di manutenzione ordinaria aventi carattere ricorrente e sostenuti con cadenza ciclica sui beni di proprietà, per maggiori dettagli si rinvia al riguardo alla specifica voce di conto economico (Costi per servizi).

Il Fondo altri oneri futuri, pari ad euro 411 migliaia, è costituito dagli oneri stanziati nei precedenti esercizi dalla società per il completamento della struttura Alberghiera e propedeutici alla successiva vendita dell'edificio (es. collaudo, allacci etc).
Gli utilizzi rilevati nell'esercizio 2018, pari ad euro 5 migliaia sono relativi al rilascio della Scia da parte del municipio per lavori da effettuare sulla struttura alberghiera.
Il Fondo oneri futuri per Velodromo, pari ad euro 3.004 migliaia, è stato stanziato dalla società nei precedenti esercizi a fronte degli oneri complessivi correlati all'operazione di conferimento del compendio "Ex Velodromo" alla società Aquadrome S.r.l. e conseguenti all'Accordo di programma sottoscritto con Roma Capitale il 25 giugno 2007. In base a tale Accordo di Programma la Capogruppo si è impegnata a cedere gratuitamente a Roma Capitale alcune aree di proprietà nonché ad erogare un contributo per la realizzazione della Casa del Ciclismo. Detti impegni sono strumentali alla realizzazione del programma di interventi per il recupero e la trasformazione del Velodromo che verrà realizzato attraverso la Aquadrome S.r.l..

Il fondo rischi contezioso dipendenti ha subito nel corso dell'esercizio corrente un decremento di euro 1.371 migliaia dovuto alla chiusura di alcune vertenze con il personale della Capogruppo:

- per euro 644 migliaia utilizzo a fronte della chiusura transattiva di due contenziosi con ex dirigenti.
- per euro 727 migliaia rilasci per esubero del fondo rispetto alle passività realmente concretizzatesi a seguito della chiusura di contenziosi con il personale dipendente;

Il fondo rischi per contenziosi generico è stato stanziato a copertura di passività potenziali relative a rischi inerenti le vertenze in corso con terzi. Si rammenta che il fondo contenziosi include, inoltre, la passività, prudenzialmente rilevata, relativa ai contenziosi in essere con l'appaltatore del Roma Convention Center

in materia di "riserve di cantiere" in parte rilevate ad incremento del valore dell'investimento in conformità ai principi contabili descritti nella specifica sezione a cui si fa rinvio. Per maggiori dettagli sullo stato del contenzioso si rinvia a quanto indicato in precedenza ed in Relazione alla Gestione.

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 31/12/2018	Saldo al 31/12/201	Variazione
TFR	1.117	1.092	25

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

Saldo al 31.12.2017	**1.092**
Utilizzi/anticipi 2018	75
Acc.ti 2018	(50)
Saldo al 31.12.2018	**1.117**

Il TFR accantonato rappresenta l'effettivo debito del Gruppo al 31 dicembre 2018 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.
Per effetto delle norme che disciplinano l'accantonamento al fondo TFR a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 252/2005 e successive modificazioni, una parte dell'accantonamento viene versata direttamente all'Inps e pertanto il debito residuo è allocato nella voce D del passivo di bilancio. La quota di accantonamento destinata ai fondi di previdenza è iscritta in parte tra i debiti verso gli istituti di previdenza e, in parte, tra i debiti verso altri allocati nella voce D del passivo patrimoniale.

D) Debiti

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Debiti	115.606	117.764	(2.158)

Non esistono debiti espressi all'origine in valuta estera al 31 dicembre 2018.

I debiti risultano costituiti come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Debiti verso soci per finanziamenti	29.520	32.068	(2.548)
di cui entro 12 mesi	***2.666***	***2.654***	12
di cui oltre 12 mesi	***26.854***	***29.414***	(2.560)
Debiti verso banche	64.089	66.089	(2.000)
di cui entro 12 mesi	***2.009***	***2.008***	1
di cui oltre 12 mesi	***62.080***	***64.081***	(2.001)
Acconti	804	475	329
Debiti verso fornitori	14.041	12.266	1.775
Debiti tributari	2.514	1.752	762
Debiti verso istituti di previdenza	712	833	(121)
Altri debiti	3.926	4.281	(355)
di cui entro 12 mesi	***3.710***	***4.009***	(299)
di cui oltre 12 mesi	***216***	***272***	(56)
Totale	**115.606**	**117.764**	**(2.158)**

I debiti sono così suddivisi in base alla scadenza:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	2.666	13.137	13.717	29.520
Debiti verso banche	2.009	62.080	-	64.089
Acconti	594	210	-	804
Debiti verso fornitori	14.041	-	-	14.041
Debiti tributari	2.514	-	-	2.514
Debiti verso istituti di previdenza	712	-	-	712
Altri debiti	3.710	216	-	3.926
Totale	**26.246**	**75.643**	**13.717**	**115.606**

I "Debiti verso soci per finanziamenti" si riferiscono al debito della Capogruppo, inclusivo degli interessi maturati al 31 dicembre 2018, 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 terza rata di rimborso pari a 2.538 migliaia oltre interessi è stata corrisposta in data 31 luglio 2018.

Le garanzie concesse ai sensi del contratto di anticipazione sono le seguenti:

- mandato irrevocabile di pagamento a favore del MEF pari all'importo della rata complessiva annuale di rimborso (circa euro 2.815 migliaia) conferito alla Banca Intesa Sanpaolo SpA, valido e vincolante fino alla data di estinzione integrale dell'anticipazione;
- canalizzazione sul conto corrente dedicato all'operazione del pagamento dei canoni di locazione derivanti da alcuni contratti attivi presenti e futuri, per un importo pari a circa euro 2.815 migliaia (corrispondente ad una rata annuale).

I debiti verso banche al 31 dicembre 2018 esprimono l'effettivo debito residuo per capitale verso gli istituti di credito così come risultante dopo i rimborsi effettuati da EUR S.p.A. in conformità all'Accordo di Ristrutturazione.
Tale debito ha una scadenza massima fissata nell'esercizio 2020 al ricorrere della cessione dell'Albergo, dell'iniziativa dell'EX Velodromo Olimpico o se necessario di eventuali ulteriori immobili già identificati nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione. L'accordo prevede il pagamento di una quota capitale complessiva annuale di 2 milioni di euro oltre interessi da liquidare semestralmente pari al tasso Euribor 6 mesi + 200 bp.
Il debito verso banche è assistito dalle seguenti garanzie:

Garanzie in favore del Pool (MPS, BNL, UNICREDIT, INTESA)

- ipoteca di I° grado sui seguenti immobili della Società per un valore totale garantito di circa 104 milioni di euro pari al 200% del finanziamento residuo:
  - Palazzo dell'Urbanistica
  - Ristorante Luneur
  - Palazzo dello Sport
  - Palazzo degli Uffici
  - Palazzo dell'Arte Antica
  - Piscina delle Rosa
  - Roma Convention Center (in corso di realizzazione)
  - Albergo annesso al Roma Convention Center
  - Terreno M4 tra viale C. Colombo e via W. Shakespeare (area di sedime del Roma Convention Center e dell'Albergo)

- pegno sui conti correnti originariamente a servizio del finanziamento in pool per il saldo di ciascuno di tali conti correnti di volta in volta esistente, alla data del 22 dicembre 2015 sono stati confermati pegni sui seguenti conti correnti:
  - quanto al Conto Ricavi euro 117.638.913,10;
  - quanto al Conto IVA euro 0;
  - quanto al Conto Indennizzi euro 542,60;
  - quanto al Conto Rimborsi euro 542,50;
  - quanto al Conto Contributi euro 2.022,40.
- Privilegio Speciale sui beni mobili del Roma Convention Center per un valore di € 285 milioni ;
- Appendici di vincolo sulle polizze assicurative;
- Cessione in garanza di canoni di locazione di soggetti pubblici e privati per complessivi € 6 mln;
- Cessione in garanzia dei crediti futuri del Roma Convention Center;
- Pegno del 100% delle quote di Aquadrome S.r.l..

Garanzie in favore delle originarie esposizioni chirografarie

In tale categoria sono inclusi il Pool per la porzione rifinanziata del debito originato dalla chiusura dei derivati, altri istituti chirografari inclusa MPSCS per il debito residuo del finanziamento acceso in capo alla controllata Aquadrome sopra citato ed Unicredit Factoring:

- ipoteca di secondo grado congiuntamente e pro indiviso, sui medesimi immobili interessati dall'ipoteca di primo grado di cui al punto precedente, per un valore complessivo di euro 37 milioni pari al 200% del debito residuo;

Con particolare riferimento al debito verso Unicredit Factoring, il medesimo risulta garantito, inoltre, da cessione di crediti pro-solvendo per un importo complessivo di circa 2,3 milioni di euro.

I "Debiti verso fornitori" rappresentano l'esposizione per i corrispettivi dovuti alla data del 31 dicembre 2018 in relazione ai servizi fruiti ed ai beni acquistati alla data medesima.

I "Debiti tributari" pari a complessivi euro 2.514 migliaia al 31 dicembre 2018, presentano un incremento di euro 768 migliaia rispetto al precedente esercizio e sono riepilogati nella seguente tabella:

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Erario c/IVA	862	76	786
Debiti vs Erario consolidato fiscale	310	-	310
Erario c/IRES	-	286	(286)
Erario c/IRAP	16	23	(7)
Iva in sospensione	1.032	1.067	(35)
Debito vs Erairo per ritenute	294	300	(6)
Totale	**2.514**	**1.752**	**762**

Consolidato fiscale

EUR S.p.A., Roma Convention Group S.p.A. e Aquadrome S.r.l., hanno aderito, con opzione per gli esercizi sociali 2018, 2019 e 2020, al regime del consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 del T.U.I.R. e successive integrazioni e modificazioni.
Il contratto di consolidato fiscale prevede che a fronte del reddito imponibile conseguito e trasferito alla Controllante (EUR S.p.A.), le società Controllate (rispettivamente Roma Convention Group ed Aquadrome) si obbligano a trasferire alla Controllante "conguagli per imposte" al netto dei crediti trasferiti almeno

cinque giorni prima del termine di legge previsto per il pagamento del saldo e degli acconti relativi al reddito trasferito.
La Controllante presenta la dichiarazione dei redditi del Gruppo e calcola il reddito complessivo globale, provvedendo, altresì, agli obblighi di versamento a saldo ed in acconto, nei termini previsti dalla normativa in materia.
A fronte del trasferimento di una perdita fiscale, la società Controllante si riconosce debitrice nei confronti della Controllata di un ammontare pari al risparmio di imposta effettivamente conseguito dalle società partecipanti alla tassazione di gruppo attraverso l'utilizzo della perdita stessa.
Tale debito verrà estinto dalla Controllante tramite pagamento nella misura in cui, la perdita fiscale trasferita abbia determinato un minore versamento di imposte a livello di Gruppo.
Eventuali eccedenze di perdite fiscali non utilizzate, in quanto non compensabili nell'esercizio, sono riportate a nuovo dalla Controllante. In caso di interruzione anticipata o di mancato rinnovo dell'opzione, le perdite fiscali residue risultanti dalla dichiarazione dei redditi del consolidato di cui all'art. 122 del TUIR, saranno attribuite in modo proporzionale alle singole società che le hanno prodotte;

Infine, si elencano di seguito le principali voci costituenti gli "Altri debiti":

- euro 1.565 migliaia (euro 1.707 migliaia al 31 dicembre 2017) relativi a competenze dovute a dipendenti per ferie e per retribuzioni differite;
- euro 317 migliaia (invariate rispetto al precedente esercizio) relativi a canoni fatturati anticipatamente sugli immobili ceduti ad INAIL e di competenza dell'acquirente;
- euro 242 migliaia per somme trattenute sui SAL relativi al Roma Convention Center in ragione di inadempimenti formali di sub-appaltatori (invariate rispetto al precedente esercizio);
- euro 117 migliaia per debiti verso organi sociali per fatture da ricevere (euro 172 migliaia al 31 dicembre 2017);
- euro 1.215 migliaia per ritenute a garanzia su SAL del Roma Convention Center che saranno svincolate al collaudo atteso per il 2019 (invariate rispetto al precedente esercizio);
- euro 215 migliaia (euro 243 migliaia al 31/12/2017) per depositi cauzionali e caparre aventi scadenza oltre i 12 mesi.

E) Ratei e risconti

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Ratei e risconti passivi	3.519	134.566	(131.047)

Rappresentano le partite di collegamento tra gli esercizi, conteggiate con il criterio della competenza temporale.

Al 31 dicembre 2018 non esistono risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Relativamente alla Capogruppo, si evidenzia che il contributo in conto impianti dell'importo di 130.236 migliaia di euro, erogato in favore di EUR, nei precedenti esercizi, ai sensi della legge per "Roma Capitale" ed espressamente finalizzato alla realizzazione del Roma Convention Center, era stato iscritto al 31 dicembre 2017 in apposita voce tra i risconti passivi.
All'inizio del presente esercizio, a seguito della piena entrata in funzione dell'impianto, come previsto dal principio contabile OIC 16, detto contributo è stato portato a riduzione del costo dell'immobilizzazione materiale (metodo diretto).

Conto economico

A) Valore della produzione

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Valore della produzione	37.326	32.092	5.234

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Ricavi vendite e prestazioni	32.900	25.773	7.127
Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	96	(96)
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	1.054	(1.054)
Altri ricavi e proventi	4.426	5.169	(743)
Totale	**37.326**	**32.092**	**5.234**

Il valore della produzione è dettagliato come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Affitti	17.433	17.044	389
Proventi erogazione acqua	450	344	106
Locazioni temporanee	7.698	4.535	3.163
Facilities e manutenzioni varie c/terzi	5.454	1.714	3.740
Ricavi TLH e ricavi TSP	1.499	1.605	(106)
Connettività	270	129	141
Rimborsi	1.587	1.754	(167)
Altri ricavi	2.197	445	1.752
Variazione rimanenze albergo in corso	-	96	(96)
Incrementi Nuovo C.C. per lavori interni	-	395	(395)
Incrementi Nuovo C.C. per oneri finanziari	-	659	(659)
Rilascio fondi per esubero	727	2.497	(1.770)
Sopravvenienze attive e passive ricavi	11	875	(864)
Totale	**37.326**	**32.092**	**5.234**

La voce affitti si riferisce quasi esclusivamente alla locazione del patrimonio immobiliare di proprietà della Capogruppo e risulta sostanzialmente in linea con il precedente esercizio.

La voce "Locazioni temporanee", pari ad euro 7.698 mila, accoglie:

- per euro 6.807 migliaia ricavi conseguiti dalla controllata Roma Convention Group connessi alla locazione per eventi sia presso il Palazzo dei Congressi che presso il Roma Convention Center;

per euro 891 migliaia a locazioni temporanee aventi carattere non ricorrente, effettuate dalla Capogruppo e dalla Aquadrome S.r.l..

In linea generale sia i ricavi per locazioni temporanee che i ricavi per facilities (pulizia, vigilanza, accoglienza e servizi quali il catering) presentano un incremento derivante principalmente dall'attività del settore congressuale.
Infatti, l'incremento di tali voci rispetto al precedente esercizio è da attribuire principalmente all'avvio della gestione del Roma Convention Center ed al miglioramento del fatturato del Palazzo dei Congressi.
Nell'esercizio in chiusura il volume d'affari consuntivato dalla Controllata Roma Convention Group si è attestato a valori significativamente più elevati rispetto al precedente esercizio e rispetto alle aspettative.

Nelle tabelle che seguono è riportato un riepilogo del fatturato rispetto allo scorso esercizio, suddiviso tra Palazzo dei Congressi ed il Roma Convention Center:

Palazzo dei Congressi	2018	2017	Variazione
Ricavi per canoni di locazione	2.021	1.426	595
Ricavi e Rimborsi per servizi eventi	1.207	557	650
Altri ricavi	210	47	163
Totale Valore della produzione	**3.438**	**2.030**	**1.408**
gg di occupazione	***154***	***105***	***49***

Roma Convention Center	2018	2017	Variazione
Ricavi per canoni di locazione	4.798	2.650	2.148
Ricavi e Rimborsi per servizi eventi	3.803	795	3.008
Altri ricavi	317	37	280
Totale Valore della produzione	**8.918**	**3.482**	**5.436**
gg di occupazione	***153,5***	***110***	***44***

I rimborsi sono riconducibili al riaddebito effettuato nei confronti degli affittuari dei costi sostenuti principalmente per utenze e per risarcimenti danni.

La voce "Altri ricavi", pari ad euro 2.197 migliaia, include euro 1.823 migliaia per le penali applicate dalla Capogruppo relativamente alla Mare Nostrum per penali applicate in forza del contratto di concessione dell'area per la realizzazione dell'acquario dell'EUR.

Il decremento della voce "incrementi NCC per lavori interni" e della voce "incrementi NCC per oneri finanziari" pari rispettivamente a 394 migliaia di euro e a 659 migliaia di euro, sono connessi all'interruzione della capitalizzazione dei costi del personale interno tecnico e di direzione dei lavori e degli oneri finanziari a seguito dell'entrata in esercizio del Roma Convention Center.

La voce "Rilascio fondi per esuberi" pari ad euro 727 migliaia si riferisce alla chiusura del contenzioso della Capogruppo con due ex dipendenti, così come ampiamente illustrato precedentemente nella sezione relativa ai Fondi Rischi.

Le sopravvenienze attive e passive, in conformità ai principi contabili di riferimento sono state classificate per natura e si riferiscono principalmente ad allineamenti di stime effettuate nei precedenti esercizi.

B) Costi della produzione

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Costi della produzione	42.543	29.669	12.874

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Materie prime, sussidiarie e merci	64	101	(37)
Servizi	16.724	12.022	4.702
Godimento beni di terzi	140	28	112
Costo del personale	9.262	9.864	(602)
Ammortamento immobilizzioni immateriali	151	153	(2)
Ammortamento immobilizzioni materiali	3.966	4.296	(330)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	3.254	-	3.254
Svalutazione crediti	1.960	714	1.246
Accantonamento per rischi	3.964	-	3.964
Oneri diversi di gestione	3.058	2.491	567
Totale	**42.543**	**29.669**	**12.874**

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

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

Costi per servizi

Il dettaglio dei costi per servizi è riportato nella tabella seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Oneri realizzazione albergo	-	97	(97)
Utenze	3.425	2.909	516
Facilities e servizi congressuali	5.667	2.025	3.642
Smaltimento rifiuti	412	413	(1)
Servizi al personale (formazione e buoni pasto)	270	205	65
Prestazioni professionali	1.218	1.286	(68)
Certificazione bilanci	122	113	9
Co.co.pro e oneri sociali	204	31	173
Pubblicità, Sponsorizzazioni, Manifestazioni e fiere	963	476	487
Assicurazioni	482	497	(15)
Compensi organi sociali	575	552	23
Gestione TLH; TSP; Assistenza software e connettività	256	316	(60)
Manutenzioni	2.302	2.063	239
Acc.to manutenzione ciclica	644	816	(172)
Oneri bancari e factoring	80	84	(4)
Varie	154	129	25
Sopravvenienze attive per servizi	(336)	(201)	(135)
Sopravvenienze passive per servizi	286	211	75
Totale	**16.724**	**12.022**	**4.702**

In linea generale la struttura dei costi per servizi presenta un significativo incremento rispetto al precedente esercizio, coerente con l'incremento del fatturato, e derivante principalmente dagli oneri di funzionamento e di gestione originati dall'utilizzo del Roma Convention Center

I costi per pubblicità, sponsorizzazioni, manifestazioni e fiere presentano un incremento di euro 487 migliaia per effetto dei costi sostenuti per la sponsorizzazione dell'evento "Formula E" tenutosi a Roma nel mese di Aprile 2018.

L'accantonamento di euro 644 migliaia a fronte delle spese di manutenzione ciclica degli immobili, classificato per natura come richiesto dal principio contabile OIC 31, è stato effettuato sulla base del piano storico e previsionale predisposto dalla Società relativo alle spese che si ritiene di dover sostenere per tutte le manutenzioni che non creano incremento di valore per gli immobili. Si tratta di spese di manutenzione ciclica che la Società, al fine di mantenere in piena efficienza il proprio patrimonio immobiliare, sostiene costantemente. L'iscrizione del fondo è ritenuta congrua a far fronte agli oneri di manutenzione ricorrente e riferibili agli immobili di proprietà e la riduzione rilevata rispetto al precedente esercizio è riconducibile alla riduzione del patrimonio immobiliare da manutenere a seguito della vendita più volte citata degli immobili.

Spese per godimento di beni di terzi

Si tratta delle spese sostenute per affitti di aree di proprietà di terzi, il noleggio di beni quali furgoni, autoveicoli e macchinari nonché i canoni periodici di utilizzo software.

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Affitti passivi	14	0	14
Noleggio autoveicoli, macchinari ed attrezzature	74	27	47
Canoni periodici licenze software	52	1	51
Totale	**140**	**28**	**112**

Spese per il personale

Il costo del personale di Gruppo al 31 dicembre 2018 ammonta ad euro 9.262 migliaia dettagliato nella seguente tabella:

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Salari e stipendi	6.932	6.559	373
Oneri sociali	2.097	2.131	(34)
Trattamento di fine rapporto	232	241	(9)
Trattamento di quiescenza e simile	184	185	(1)
Altri costi del personale	216	191	25
Oneri (proventi) non ricorrenti	(399)	557	(956)
Totale	**9.262**	**9.864**	**(602)**

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi inclusi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Tralasciando gli altri costi del personale e gli oneri non ricorrenti (che includono principalmente i costi per assicurazioni, l'accantonamento al fondo rischi dipendenti e, le sopravvenienze attive e passive classificate per natura), il costo del personale ammonta ad euro 9.445 migliaia al 31 dicembre 2018 contro euro 9.116 migliaia al 31 dicembre 2017, presenta pertanto un incremento di euro 329 migliaia.
L'andamento del costo del personale risente delle dinamiche della forza lavoro descritta nello specifico paragrafo "Dati sull'occupazione" a cui si rinvia.

Gli oneri ed i proventi per il personale non ricorrenti sono costituiti in parte dal rilascio, effettuato dalla controllante, di ratei stimati per premi di produttività al personale accantonati negli anni 2015-2017 e non distribuiti.

Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio della voce è riportato nella tabella che segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	151	153	(2)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	3.966	4.296	(330)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	3.254	-	3.254
Svalutazione crediti	1.960	714	1.246
Totale	**9.331**	**5.163**	**4.168**

Per maggiori dettagli sulla variazione intervenuta nella svalutazione dei crediti rispetto al precedente esercizio si rinvia a quanto già riportato nei paragrafi "Crediti vs clienti e crediti vs altri".

Per quanto riguarda la svalutazione dei fabbricati non storici si rinvia a quanto indicato nel paragrafo "Roma Convention Center – trattamento contabile ed analisi del valore recuperabile"

Oneri diversi di gestione

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
IMU	2.344	2.327	17
Diritti amministrativi vari e tributi diversi	318	391	(73)
Perdite su crediti ed immobilizzazioni	65	3	62
Risarcimenti danni a terzi	120	4	
Quote associative	47	18	29
Oneri e liti da cause ordinarie	15	115	(100)
Sanzioni pecuniarie	4	20	(16)
Varie	32	35	(3)
Sopravvenienze attive e passive	113	(422)	535
Totale	**3.058**	**2.491**	**451**

C) Proventi e oneri finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Proventi ed oneri finanziari	(1.568)	(1.713)	145

Altri proventi finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Interessi bancari e postali	3	2	1
Interessi attivi di mora	8	19	(11)
Interessi attivi da clienti	46	61	(15)
Totale	**57**	**82**	**(25)**

Gli interessi attivi da clienti si riferiscono agli interessi maturati, come da contratto, sulla rateizzazione del prezzo di cessione del circolo sportivo Ymca (vedi anche la voce crediti vs clienti oltre l'esercizio) nonchè dagli interessi dovuti da altri clienti per le dilazioni di pagamento concesse.

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Interessi passivi su finanziamenti	1.347	1.380	(33)
Interessi passivi su anticipazione MEF	267	290	(23)
Interessi passivi di mora	10	122	(112)
Altri	1	2	(1)
Totale	**1.625**	**1.794**	**(169)**

Gli "Interessi passivi finanziamenti a m/l termine" includono esclusivamente gli interessi maturati a decorrere dal 1° gennaio 2018 sul finanziamento complessivo residuo verso tutti gli Istituti di Credito così come risultante dall'Accordo di ristrutturazione. Per maggiori dettagli si rinvia allo specifico paragrafo "Debiti vs banche".
Per maggiori informazioni sugli "Interessi passivi anticipazione MEF" si rinvia al paragrafo "Debiti vs Soci per finanziamenti".

Imposte sul reddito d'esercizio

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Imposte correnti IRES	3.005	2.675	330
Imposte correnti IRAP	264	188	76
Imposte esercizi precedenti	24	100	(76)
Imposte anticipate	(10.477)	(2.572)	(7.905)
Imposte differite	(2.542)	(2.542)	-
Proventi da consolidato fiscale	(9)	0	(9)
Totale	**(9.735)**	**(2.151)**	**(7.584)**

Le imposte correnti iscritte in bilancio corrispondono:

- al carico fiscale per IRAP e IRES riconducibile alla controllante EUR S.p.A. (rispettivamente euro 190 migliaia ed euro 2.694 migliaia);
- al carico fiscale per IRAP e IRES riconducibile alla controllata Roma Convention Group S.p.A. (rispettivamente euro 73 migliaia ed euro 311 migliaia);
- al carico fiscale per IRAP della controllata Aquadrome S.r.l. di euro mille.

La controllata Eur Tel S.r.l. non ha rilevato imponibili fiscali né ai fini IRES né ai fini IRAP. La società, inoltre, presenta delle perdite fiscali pregresse riferibili agli esercizi dal 2010 al 2018 e non ha provveduto allo stanziamento di crediti per imposte anticipate a fonte di tali perdite fiscali in quanto al momento non esiste la ragionevole certezza del loro recupero. Le perdite fiscali al 31 dicembre 2018 ammontano a complessivi euro 6.810 migliaia.

Le imposte di esercizi precedenti, pari ad euro 24 migliaia, sono riconducibili ad aggiustamenti operati nel calcolo delle imposte dei precedenti periodi effettuati in sede di dichiarazione.

Come già evidenziato, in sede di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'esercizio 2017 le società EUR S.p.A., Roma Convention Group S.p.A. ed Aquadrome S.r.l. hanno aderito alla disciplina del

consolidato fiscale a partire dall'esercizio fiscale 2018. Il regolamento di consolidato fiscale è stato sottoscritto nel mese di gennaio 2019. I proventi da consolidato fiscale sono pertanto riconducibili alla perdita fiscale maturata dalla controllata Aquadrome nel 2018 e il cui credito è stato trasferito alla capogruppo.

Nel corso dell'esercizio la Capogruppo ha provveduto a rilevare/utilizzare crediti per imposte anticipate sulle differenze temporanee che si riverseranno nei successivi esercizi in quanto in tali esercizi esiste la ragionevole certezza dell'esistenza di un reddito imponibile non inferiore alle differenze che si andranno ad annullare. Tale voce include la contabilizzazione di imposte anticipate sulla svalutazione dell'Albergo tassata, effettuata nell'esercizio 2014, e non rilevate, fino ad oggi, in assenza dei presupposti previsti dai principi contabili di riferimento. Nell'esercizio 2018 gli Amministratori, in ragione della conferma, nell'atto di compravendita sottoscritto nel mese di gennaio 2018, del valore stimato dell'immobile e considerando ragionevolmente certa la circostanza che possano realizzarsi le condizioni sospensive cui soggiace la vendita stessa, hanno ritenuto di iscrivere in bilancio il corrispondente provento per imposte anticipate anche in previsione di redditi imponibili futuri stimati tali da consentirne il recupero.

Con riferimento alle imposte differite passive, si rammenta che al 31 dicembre 2015 è stato rilevato, dalla Capogruppo, un fondo per imposte differite passive derivante dalle differenze temporanee relative alla rateizzazione della plusvalenza realizzata sulla cessione degli immobili ad INAIL. Tale cessione, come già descritto nei precedenti bilanci, aveva determinato una plusvalenza di euro 52.957 migliaia che, come previsto dalla normativa fiscale, è tassabile in 5 esercizi a decorrere dal 2015.

Nelle tabelle che seguono si fornisce, pertanto, un riepilogo della composizione e della movimentazione delle imposte anticipate, delle imposte differite passive e dei relativi crediti / fondi per imposte iscritti nelle specifiche voci di stato patrimoniale.

Imposte differite passive

Descrizione	Aliq.	IMPONIBILI				IMPOSTE			
		31/12/2017	Utilizzi /rilasci	Acc.ti	31/12/2018	Imp. Differite 31/12/17	Utilizzi /rilasci	Acc.ti	Imp. Differite 31/12/18
Differenze temporanee deducibili:									
Rateizzazione plusvalenza immobili	24%	21.184	(10.591)	-	10.593	5.084	(2.542)	-	2.542
Imposte differite su eccesso di costo allocato a rimanenze AQU	28,82%	12.708	-	-	12.708	3.662	-	-	3.662
Totale		**33.892**	**(10.591)**	**-**	**23.301**	**8.747**	**(2.542)**	**-**	**6.205**

Imposte anticipate

Descrizione	Aliq. %	IMPONIBILI				IMPOSTE			
		31/12/2017	Utilizzi /rilasci	Acc.ti	31/12/2018	Imp. Antic.te 31/12/17	Utilizzi /rilasci	Acc.ti	Imp. Antic.te 31/12/18
Differenze temporanee tassabili:									
Compensi CDA non corrisposti	24%	16	(16)	16	16	4	(4)	4	4
Svalutazione crediti indeducibile	24%	13.136	-	1.794	14.930	3.196	-	431	3.627
Acc.to f.do rischi indeducibile	28,82%	18.268	(2.573)	2.150	17.845	5.265	(742)	620	5.143
Salutazione NCC	28,82%	55.218	(877)	3.254	57.595	15.914	(253)	938	16.599
Svalutazione Albergo	28,82%	-	-	32.791	32.791	-	-	9450	9.450
Ammort. Diff. Aliq. Civ. e fiscale	24,00%	-	-	139	139	-	-	33	33
Differenze temporanee tassabili da scritture di consolidamento:									
Plusvalenza attribuita a cespiti conf ETL	28,82%	15	-	-	15	4	-	-	4
Plusvalenza infragruppo vendita AQU	4,82%	11.415	-	-	11.415	550	-	-	550
Totale		**98.068**	**(3.466)**	**40.144**	**134.746**	**24.933**	**(999)**	**11.476**	**35.410**

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	**(6.836)**	
Onere fiscale teorico	**24%**	**(1.641)**
Variazioni in aumento		
1/5 plusvalenza vendita immobile	10.591	
Svalutazione crediti indeducibile	1.855	
Acc.to rischi	3.963	
Svalutazione immobilizzazioni	3.254	
IMU	1.875	
Acc.to manut. ciclica	644	
Ammortamento NCC 1° anno	139	
Interessi passivi indeducibili	238	
Spese telefoniche	6	
Ammortamento avviamento	15	
Sanzioni pecuniarie	3	
Spese di rappresentanza	4	
Imposte esercizi precedenti	27	
Sopravvenienze non deducibili	507	
Varie	94	
Totale variazioni in aumento	**23.215**	**5.572**
Variazioni in diminuzione		
Utilizzo fondi manutenzione ciclica	(810)	
Utilizzo fondi rischi tassati	(365)	
Rilascio fondi rischi tassati	(727)	
Utilizzo fondo dipendenti tassato	(644)	
Utilizzo f.do oneri futuri tassato	(5)	
Compensi CDA es. precedenti pagati nell'es.	(16)	
Deduzione previdenza complementare	(16)	
Amm.ti fiscalmente recuperabili su svalutazioni cespiti	(942)	
Sopravvenienze attive imposte	(27)	
Sopravvenienze passive non tassabili	(89)	
Varie	(28)	
Totale variazioni in diminuzione	**(3.669)**	**(881)**
Imponibile fiscale	**12.710**	**3.050**
ACE	(522)	(125)
Imponibile fiscale netto	**12.188**	**2.925**
Di cui:		
Perdite fiscali controllate sulle quali non sono state rilevate iiaa	**(331)**	**(79)**
Imponibile IRES	**12.519**	**3.005**

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

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costo della produzione esclusi accantonamenti	**979**	
Onere fiscale teorico	**4,82%**	**47**
Variazioni in aumento		
IMU	2.345	
Accantonamento ciclica	644	
Costo personale dipendente	10.827	
Compensi cda	387	
Co.co.pro e oneri sociali	257	
Svalutazione crediti	85	
Sopravvenienze non deducibili	507	
Ammortamento avviamento	15	
Altre riprese in aumento	25	
Perdite su crediti	6	
Totale variazioni in aumento	**15.098**	**728**
Variazioni in diminuzione		
Costi del personale deducibili (cuneo)	(8.041)	
Utilizzo fondo contenzioso	(1.092)	
Amm.ti mat.li fiscalmente recuperabili	(943)	
Utilizzo fondo ciclica	(809)	
Utilizzo/rilascio fondo oneri futuri tassato	(5)	
Deduzione forfettaria	(8)	
Totale variazioni in diminuzione	**(10.898)**	**(525)**
Imponibile Irap netto	**5.179**	**250**
di cui:		
Perdite IRAP delle controllate	**(293)**	**(14)**
Imponibile IRAP	**5.472**	**264**

Situazione fiscale

In data 9 ottobre 2017 la Capogruppo ha ricevuto notifica dell'avviso di accertamento in rettifica n. 62083, relativo all'imposta municipale propria per l'anno 2012.
L'Avviso in questione reca l'importo di euro 951 mila a titolo di maggiore imposta dovuta, di cui euro 73 mila a titolo di importo non sanzionabile, oltre interessi pari ad euro 38 mila e sanzione amministrativa per insufficiente versamento di euro 264 mila.

Successivamente, la Società in data 10 ottobre 2018 ha ricevuto l'avviso di accertamento in rettifica n. 31921 da parte di "Roma Capitale – Dipartimento Risorse Economiche", per un totale di Euro 1.176.529,78 relativo all'Imposta Municipale Propria ("IMU") per l'anno 2013.
Con riferimento a quest'ultimo avviso, la Società in data 7 dicembre 2018 ha notificato all'Ufficio apposito ricorso ai sensi dell'art. 18 e seguenti del D.Lgs. n. 546/1992, al fine di ottenerne l'annullamento dello stesso. Nel termine previsto dall'articolo 22 del citato decreto la Società in data 21 dicembre 2018 ha provveduto alla costituzione in giudizio presso la Commissione Tributaria Provinciale di Roma.

Infine, la Società in data 25 gennaio 2019 ha ricevuto l'avviso di accertamento in rettifica n. 1947 da parte di "Roma Capitale – Dipartimento Risorse Economiche", per un totale di Euro 3.256.832,64 relativo all'Imposta Municipale Propria ("IMU") per l'anno 2014.
Con riferimento a quest'ultimo avviso, la Società in data 22 marzo 2019 ha notificato all'Ufficio apposito ricorso ai sensi dell'art. 18 e seguenti del D.Lgs. n. 546/1992, al fine di ottenerne l'annullamento dello

stesso. Nel termine previsto dall'articolo 22 del citato decreto la Società in data 1 aprile 2019 ha provveduto alla costituzione in giudizio presso la Commissione Tributaria Provinciale di Roma.

Alla data di redazione del presente documento, l'unica udienza fissata è quella relativa alla discussione dell'istanza di sospensione per accertamento IMU 2013, fissata per il prossimo 11 giugno 2019. La società in tale sede chiederà la riunione dei procedimenti.

Gli avvisi di accertamento IMU relativi alle annualità 2012, 2013 e 2014, sostanzialmente, hanno ad oggetto le medesime contestazioni riproposte per più annualità. In particolare, le contestazioni sono riferite:

- Contestazioni IMU per immobili non più di proprietà di EUR SpA;
- Contestazioni IMU per immobili destinati esclusivamente ad attività culturali;
- Altre contestazioni IMU.

Gli amministratori, sulla base di quanto evidenziato, pur ritenendo valide e fondate le argomentazioni a sostegno delle proprie tesi difensive hanno prudenzialmente provveduto ad accantonare al fondo imposte l'importo di euro 2.457 migliaia a fronte della passività ritenuta probabile in relazione a detti contenziosi.

L'Ente Eur (poi l'EUR S.p.A.), aveva intrapreso una iniziativa giudiziale volta ad ottenere il rimborso dell'IRPEG per le annualità 1997/2000, fondata sulla presumibile applicazione all'Ente EUR dell'esenzione di cui all'art. 88 del TUIR (allora vigente), per il quale "gli organi e le amministrazioni dello Stato, compresi quelli ad ordinamento autonomo, anche se dotati di personalità giuridica, i comuni, le comunità montane, le province e le regioni non sono soggetti all'imposta" precisando al secondo comma che "non costituiscono esercizio di attività commerciale: a) l'esercizio di funzioni statali da parte di enti pubblici; b) l'esercizio di attività previdenziali, assistenziali e sanitarie da parte di enti locali pubblici istituiti esclusivamente a tal fine, comprese le unità sanitarie locali". Il contenzioso ha visto EUR in un primo momento vittorioso davanti alla Commissione di primo grado poi, tuttavia, soccombente in secondo grado. In ultima istanza, la Corte di Cassazione, con le ordinanze 955/19 e 956/19, ha definitivamente rigettato la richiesta di rimborso dell'EUR, negando la sua riconducibilità tra gli organi dello Stato, né tantomeno tra gli organismi di diritto pubblico.
A seguito di detta decisione della Suprema Corte, la Capogruppo è stata condannata alla rifusione in favore dell'Agenzia delle Entrate delle spese di lite quantificate in complessivi euro 42 migliaia a fronte delle quali si è provveduto ad effettuare un accantonamento di pari importo nel fondo rischi contenzioso.

In merito alla imposte dirette si segnala che ad oggi non sussistono contenziosi passivi in capo ad EUR S.p.A..

Impegni e garanzie non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Nel seguito sono dettagliate le fideiussioni prestate da parte del Gruppo in favore di terzi:

- euro 1.356 migliaia per fideiussione rilasciata dalla Banca Popolare di Sondrio in favore di Roma Capitale a fronte dell'accordo urbanistico afferente l'area Castellaccio-Parco Volusia;
- euro 24.837 afferenti 3 fidejussioni rilasciate da Unicredit ed una polizza rilasciata da Atradius a favore di Roma Capitale a garanzia del pagamento della porzione rateizzata degli oneri di costruzione, dei diritti di superficie, e delle spese tecniche per la realizzazione dei parcheggi a servizio del Roma Convention Center;
- euro 7 migliaia per fideiussione prestata a garanzia di impegni contrattuali;

Ai sensi dell'art. 2427, comma 22 ter del codice civile, si segnala che non esistono ulteriori accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale i cui rischi e/o benefici da essi derivanti siano significativi ai fini della valutazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico del Gruppo.

Altre informazioni

Ai sensi dell'Art. 2427 bis del codice civile si segnala che al 31 dicembre 2018 il Gruppo non ha in essere contratti relativi a strumenti finanziari derivati e non ha, nel corso dell'esercizio, posto in essere operazioni in strumenti finanziari derivati.

Il Gruppo 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 il Gruppo non ha ricevuto contributi o altri vantaggi economici dalle Pubbliche Amministrazioni.

A sensi dell'art. 2427 c.c. si forniscono le seguenti informazioni:

- non sono state poste in essere operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine o operazioni di locazione finanziaria;
- non sono mai state emesse azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni e titoli o valori simili;
- non esistono patrimoni destinati ad uno specifico affare;

A completamento della doverosa informativa si precisa che, ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) c.c., non esistono né azioni o quote proprie e di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni né quote proprie e di società controllanti sono state acquistate e/o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Si evidenzia che il presente bilancio consolidato non è stato redatto nel "formato elaborabile" (XBRL). Pertanto gli Amministratori dichiarano che il Bilancio che verrà depositato presso il Registro delle Imprese secondo le specifiche tecniche XBRL sarà conforme al presente documento.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Arch. Alberto Sasso

L'Amministratore Delegato
Dott. Enrico Pazzali

Allegati:

- Allegato 1
  Elenco delle imprese incluse nel consolidamento con il metodo integrale ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 127/91;
- Allegato 2
  Prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato;
- Allegato 3
  Prospetto di raccordo tra il risultato netto ed il patrimonio netto della consolidante ed i rispettivi valori risultanti dal Bilancio Consolidato

Allegato n. 1

Elenco delle imprese incluse nel consolidamento con il metodo integrale ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 127/91

Denominazione sociale	*Sede*	*Capitale Sociale*	*Soci*	*Quota part. %*	*Quota Cons. %*
ROMA CONVENTION GROUP S.p.A.	Via della Pittura, 19 Roma	€ 1.296.000	EUR SPA	100,00	100,00
EUR TEL S.r.l.	L.go Virgilio Testa, 23 Roma	€ 1.924.068	EUR SPA CITEC INTERNATIONAL SRL in liq. EURFACILITY SRL	65,63 20,76 13,61	65,63
AQUADROME S.r.l.	Via Ciro il Grande, 16 Roma	€ 500.000	EUR SPA	100,00	100,00

Allegato 2

Prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

(migliaia di euro)

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordi-naria	Riserva di trasforma-zione	Riserva terreno Laurentina	Utili (Perdite) a nuovo	Risultato di periodo del Gruppo	Totale Patrimonio netto del Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Risultato di periodo di terzi	Totale Patrimonio netto di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2015	**645.248**	-	-	-	-	**(20.275)**	**2.959**	**627.932**	**824**	**(112)**	**712**	**628.644**
Destinazione risultato 2015		175				2.784	(2.959)	-	(112)	112	-	-
Utile (perdita) di periodo							2.929	**2.929**		10	**10**	**2.939**
Saldo al 31 dicembre 2016	**645.248**	**175**	-	-	-	**(17.491)**	**2.929**	**630.861**	**712**	**10**	**722**	**631.583**
Destinazione risultato 2016		154				2.775	(2.929)	-	10	(10)	-	-
Utile (perdita) di periodo							2.843	**2.843**		18	**18**	**2.861**
Saldo al 31 dicembre 2017	**645.248**	**329**	-	-	-	**(14.716)**	**2.843**	**633.704**	**722**	**18**	**740**	**634.444**
Destinazione risultato 2017		132				2.711	(2.843)	-	18	(18)	-	-
Utile (perdita) di periodo							3.029	**3.029**		(79)	**(79)**	**2.950**
Saldo al 31 dicembre 2018	**645.248**	**461**	-	-	-	**(12.005)**	**3.029**	**636.733**	**740**	**(79)**	**661**	**637.394**

Allegato n. 3

Prospetto di raccordo tra il risultato netto e il patrimonio netto della consolidante e i rispettivi valori risultanti dal bilancio consolidato

	Patrimonio netto 31/12/2018	Risultato 2018
Patrimonio netto e risultato di periodo come riportati nella situazione economica e patrimoniale della società consolidante	**650.898**	**2.454**
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:		
a) valore di carico imprese consolidate (inclusi effetti variazioni aree consolid es precedenti)	(56.218)	
b) patrimonio netto e risultato di periodo imprese consolidate (inclusi effetti variazione metodo di consolidamento RCG)	44.333	500
Avviamento su acquisizione 50% RCG	105	(21)
Eccesso di costo 51% partecipazioni Aquadrome allocato a rimanenze	9.167	
Eliminazione degli effetti di operazioni compiute con società collegate	(11.416)	
Effetto fiscale	550	
Eliminazione plusvalore cespiti EUR TEL da conferimento	(4.691)	
Eliminazione ammortamento plusvalore cespiti EUR TEL	1.888	
Eliminazione svalutazione cespiti EUR TEL già stornato con plusvalore	2.785	
Effetto fiscale	7	1
Eliminazione avviamento infragruppo da conferimento in ECGR (al netto del realizzo 2012)	(13)	16
Altre variazioni	(1)	
Patrimonio netto e risultato netto consolidati	**637.394**	**2.950**
Di cui:		
Patrimonio netto e risultato di periodo di pertinenza del gruppo	**636.733**	**3.029**
Patrimonio netto e risultato di periodo di pertinenza di terzi	**661**	**(79)**

KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Ettore Petrolini, 2
00197 ROMA RM
Telefono +39 06 80961.1
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli Azionisti della
EUR S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "*Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio*" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla EUR S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della EUR S.p.A. per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

KPMG S.p.A. è una società per azioni di diritto italiano e fa parte del network KPMG di entità indipendenti affiliate a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), entità di diritto svizzero.

Ancona Aosta Bari Bergamo
Bologna Bolzano Brescia
Catania Como Firenze Genova
Lecce Milano Napoli Novara
Padova Palermo Parma Perugia
Pescara Roma Torino Treviso
Trieste Varese Verona

Società per azioni
Capitale sociale
Euro 10.345.200,00 i.v.
Registro Imprese Milano e
Codice Fiscale N. 00709600159
R.E.A. Milano N. 512867
Partita IVA 00709600159
VAT number IT00709600159
Sede legale: Via Vittor Pisani, 25
20124 Milano MI ITALIA

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

— abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

— abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;

— abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;

— siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della

Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

— abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della EUR S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2018, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2018 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2018 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 13 giugno 2019

KPMG S.p.A.

Marco Maffei
Socio

EUR S.P.A.
BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2018

Schemi di Stato Patrimoniale e Conto Economico EUR S.p.A.

(unità di euro)

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31/12/2018	31/12/2017
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
1) Costi di impianto e ampliamento	160.000	240.000
3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.	55.266	48.959
4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.	1.997	2.518
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	30.000	0
7) Altre	7.900	15.800
I) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	**255.163**	**307.277**
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Terreni e fabbricati	564.372.974	434.451.608
2) Impianti e macchinario	895.409	810.397
4) Altri beni	38.811	66.572
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	8.980.328	248.852.688
II) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	**574.287.522**	**684.181.265**
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	56.217.580	56.217.580
b) imprese collegate	-	-
d-bis) altre imprese	17.839	17.839
1) TOTALE Partecipazioni	**56.235.419**	**56.235.419**
2) Crediti:		
a) verso imprese controllate esigibili entro es. succ.	6.634.456	6.384.456
d-bis) verso altri esigibili oltre es. succ.	882.644	867.387
2) TOTALE Crediti	**7.517.100**	**7.251.843**
III) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	**63.752.519**	**63.487.262**
B) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	**638.295.204**	**747.975.804**
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	50.500.000	50.500.000
I) TOTALE RIMANENZE	**50.500.000**	**50.500.000**

	31/12/2018	31/12/2017
II) CREDITI verso:		
1) Clienti		
a) Crediti v/clienti entro es. successivo	15.076.008	18.260.399
b) Crediti v/clienti oltre esercizio successivo	3.827.149	4.480.044
1) TOTALE Clienti	**18.903.157**	**22.740.443**
2) Imprese controllate		
a) esigibili entro esercizio successivo	10.205.460	5.801.523
2) TOTALE Imprese controllate	**10.205.460**	**5.801.523**
3) Imprese collegate		
a) esigibili entro esercizio successivo	-	-
3) TOTALE Imprese collegate	-	-
5bis) Tributari		
a) esigibili entro esercizio successivo	2.046.965	3.744.182
5bis) TOTALE Tributari	**2.046.965**	**3.744.182**
5ter) Imposte anticipate		
a) esigibili entro esercizio successivo	13.274.677	2.797.590
b) esigibili oltre esercizio successivo	21.581.454	21.581.454
5ter) TOTALE Imposte anticipate	**34.856.131**	**24.379.044**
5quater) Altri:		
a) esigibili entro esercizio successivo	375.569	1.447.103
5quater) TOTALE Altri:	**375.569**	**1.447.103**
II) TOTALE CREDITI	**66.387.282**	**58.112.295**
III) ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZ.		
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) Depositi bancari e postali	66.398.287	71.192.023
2) Assegni		-
3) Danaro e valori in cassa	2.892	3.326
IV) TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	**66.401.179**	**71.195.349**
C) TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	**183.288.461**	**179.807.644**
D) RATEI E RISCONTI		
Altri ratei e risconti	319.513	122.950
D) TOTALE RATEI E RISCONTI	**319.513**	**122.950**
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	**821.903.178**	**927.906.398**

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	31/12/2018	31/12/2017
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	645.248.000	645.248.000
IV) Riserva legale	460.502	328.805
VIII) Utili (Perdite) portati a nuovo	2.735.110	232.882
IX) Utile (Perdita) dell'esercizio	2.454.491	2.633.926
TOTALE PATRIMONIO NETTO	**650.898.103**	**648.443.613**
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) Fondi per imposte, anche differite	4.999.262	5.083.873
4) Altri	48.498.360	23.529.315
B) TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	**53.497.622**	**28.613.188**
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	**830.175**	**859.792**
D) DEBITI		
3) Debiti verso soci per finanziamenti:		
a) esigibili entro es. succ.	2.666.272	2.654.190
b) esigibili oltre es. succ.	26.853.809	29.413.881
3) TOTALE Debiti verso soci per finanziamenti:	**29.520.081**	**32.068.071**
4) Debiti verso banche:		
a) esigibili entro es. succ.	2.008.869	2.007.565
b) esigibili oltre es. succ.	62.080.343	64.081.287
4) TOTALE Debiti verso banche:	**64.089.212**	**66.088.852**
6) Acconti		
a) esigibili entro es. succ.	131.127	130.363
6) TOTALE Acconti	**131.127**	**130.363**
7) Debiti verso fornitori		
a) Debiti verso fornitori entro es. successivo	12.468.297	11.407.628
7) TOTALE Debiti verso fornitori	**12.468.297**	**11.407.628**
9) Debiti verso imprese controllate		
a) esigibili entro es. succ.	1.206.027	1.004.958
9) TOTALE Debiti verso imprese controllate	**1.206.027**	**1.004.958**
10) Debiti verso imprese collegate		
a) esigibili entro es. succ.		
10) TOTALE Debiti verso imprese collegate	-	**0**

	31/12/2018	31/12/2017
12) Debiti tributari		
a) esigibili entro es. succ.	1.919.237	1.404.917
12) TOTALE Debiti tributari	**1.919.237**	**1.404.917**
13) Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
a) esigibili entro es. succ.	629.621	729.841
13) TOTALE Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	**629.621**	**729.841**
14) Altri debiti:		
a) esigibili entro es. succ.	3.459.590	3.636.646
b) esigibili oltre es. succ.	216.401	271.917
14) TOTALE Altri debiti	**3.675.991**	**3.908.563**
D) TOTALE DEBITI	**113.639.593**	**116.743.193**
E) RATEI E RISCONTI		
Altri ratei e risconti	3.037.685	133.246.612
E) TOTALE RATEI E RISCONTI	**3.037.685**	**133.246.612**
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	**821.903.178**	**927.906.398**

CONTO ECONOMICO	2018	2017
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	22.071.452	19.898.016
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	96.505
4) Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	0	1.053.729
5) Altri ricavi e proventi:	5.502.827	5.268.773
A) TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	**27.574.279**	**26.317.023**
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	**27.771**	**10.737**
7) per servizi	**9.822.378**	**9.057.125**
8) per godimento di beni di terzi	**97.706**	**16.296**
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	5.900.337	5.499.476
b) oneri sociali	1.785.399	1.798.562
c) trattamento di fine rapporto	171.482	184.473
d) trattamento di quiescenza e simili	183.846	184.714
e) altri costi	93.770	166.426
f) oneri (proventi) per il personale non ricorrenti	(207.072)	557.613
g) oneri da ristrutturazione		-
9) TOTALE per il personale:	**7.927.762**	**8.391.264**
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	111.614	113.490
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	3.818.363	4.158.401
c) altre svalutaz. immobilizz. (mat./immat.)	3.253.743	-
d) svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante	1.873.306	454.724
10) TOTALE ammortamenti e svalutazioni	**9.057.026**	**4.726.615**
12) accantonamenti per rischi	3.963.894	-
13) altri accantonamenti		-
14) oneri diversi di gestione	**2.736.010**	**2.201.429**
B) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	**33.632.547**	**24.403.466**
A-B) DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	**(6.058.268)**	**1.913.557**
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
15) proventi da partecipazioni		
b) altri	21	-
15) TOTALE proventi da partecipazioni	**21**	-

	2017	2016
16) altri proventi finanziari		
d) altri	54.109	81.421
16) TOTALE proventi finanziari	**54.109**	**81.421**
17) interessi e altri oneri finanziari		
a) verso soci	267.101	289.695
b) altri	1.357.675	1.504.436
g) oneri finanziari diversi		
17) TOTALE interessi e altri oneri finanziari	**1.624.776**	**1.794.131**
17-bis) (Utili) Perdite su cambi	**38**	**64**
15+16-17) TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	**(1.570.684)**	**(1.712.774)**
A-B±C RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**(7.628.952)**	**200.783**
20) Imposte sul reddito		
a) imposte correnti	(2.935.581)	(2.680.768)
a 1) imposte dell'esercizio	***(2.884.734)***	***(2.580.994)***
a 2) imposte di esercizi precedenti	***(50.847)***	***(99.774)***
b) imposte differite	2.541.937	2.541.937
c) imposte anticipate	10.477.087	2.571.974
20) TOTALE Imposte sul reddito	**10.083.443**	**2.433.143**
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	**2.454.491**	**2.633.926**

RENDICONTO FINANZIARIO EUR S.P.A.		31/12/2018	31/12/2017
	(unità di euro)		
A	**Disponibilità liquide iniziali**	**71.195.348**	**58.318.932**
	di cui:		
	depositi bancari e postali	***71.192.023***	***58.315.730***
	assegni	-	-
	denaro e valori in cassa	***3.326***	***3.202***
B	**Flusso finanziario della gestione reddituale**		
	Utile (Perdita) del periodo	2.454.491	2.633.925
	Imposte sul reddito	2.884.734	2.580.994
	Interessi passivi (incluso close out derivati)/ (interessi attivi)	1.570.684	1.669.767
	Utile (Perdita) del periodo prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minus da cessione	**6.909.909**	**6.884.686**
	Accantonamenti ai fondi	4.607.910	1.373.453
	Svalutazione di immobilizzazioni	3.253.743	-
	Rilascio fondi per esubero	(727.063)	(1.910.000)
	Ammortamenti immob. Immateriali	111.614	113.490
	Ammortamenti immob. materiali	3.818.363	4.158.401
	Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	**17.974.476**	**10.620.030**
	Decremento/ (Incremento) delle rimanenze	-	-
	Decremento/ (Incremento) dei crediti	(8.578.779)	(393.454)
	Incremento/(Decremento) dei debiti	1.444.030	(1.974.524)
	Decremento/ (Incremento) dei ratei e risconti attivi	(196.563)	211.926
	Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	27.172	380.850
	Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(29.617)	(99.071)
	Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	**10.640.719**	**8.745.757**
	Interessi incassati / (pagati)	(1.510.064)	(1.675.066)
	(Imposte sul reddito pagate)	(2.626.640)	(2.887.133)
	(Utilizzo dei fondi)	(4.376.234)	(4.070.296)
	Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	**2.127.781**	**113.263**
	Flusso finanziario della gestione reddituale (B)	**2.127.781**	**113.263**
C	**Flusso finanziario dell'attività di investimento**		
	Investimenti in immobilizzazioni:		
	.immateriali	(59.500)	(8.971)
	.materiali	(27.414.462)	(3.241.829)
	.finanziarie	(265.258)	(100.000)
	Incremento/(decremento) debiti vs fornitori e f.di rischi per immobilizzazioni:	25.379.821	0
	Prezzo di realizzo disinvestimenti		
	.finanziarie	0	110.454
	Incremento/(decremento) crediti vs altri per cessione immobilizzazioni	0	20.525.000
	Flusso finanziario dell'attività di investimento (C)	**(2.359.399)**	**17.284.654**
D	**Flusso finanziario dell'attività di finanziamento**		
	Mezzi di terzi:		
	Incrementi/(Decrementi) debiti a breve verso banche e mef	(2.480)	(5.249)
	Rimborsi anticipazione finanziaria MEF	(2.560.072)	(2.516.252)
	Rimborsi di finanziamenti verso banche	(2.000.000)	(2.000.000)
	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (D)	**(4.562.552)**	**(4.521.501)**
E	**Flusso monetario del periodo (B+C+D)**	**(4.794.170)**	**12.876.416**
F	**Disponibilità liquide finali (A+E)**	**66.401.179**	**71.195.348**
	di cui:		
	depositi bancari e postali	***66.398.287***	***71.192.023***
	denaro e valori in cassa	***2.892***	***3.326***

Nota integrativa al bilancio d'esercizio

Premessa

Il presente bilancio d'esercizio viene approvato entro il maggior termine di 180 giorni dalla data di chiusura dell'esercizio, così come previsto dall'art. 2364, secondo comma, del codice civile essendo la società tenuta alla redazione del bilancio consolidato di Gruppo.

Il bilancio d'esercizio di EUR S.p.A. (nel seguito anche 'Società'), redatto in conformità alle norme contenute negli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile 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.

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

Per ogni voce dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e del Rendiconto Finanziario sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2017. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nella Nota Integrativa, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

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

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

Per quanto riguarda l'attività della Società e i rapporti con le imprese controllate, collegate, controllanti, sottoposte a comune controllo e altre parti correlate si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla Gestione, predisposta dagli Amministratori della Società a corredo del presente bilancio. Per quanto riguarda le operazioni con parti correlate si precisa che, ai sensi dell'art. 2427 comma 22- bis del codice civile non sono state poste in essere nel corso dell'esercizio operazioni rilevanti che non siano state concluse a normali condizioni di mercato, sia in termini di prezzo delle operazioni che considerate le motivazioni che hanno condotto alla decisione di porle in essere nell'interesse della Società e del Gruppo. Relativamente ai rapporti finanziari tra EUR e la controllata Aquadrome S.r.l., nell'interesse del Gruppo, la controllate come già nei precedenti esercizi ha confermato il sostegno finanziario della controllata, non operativa, tramite un finanziamento infruttifero corrente ai sensi dell'art. 2467 del codice civile. Con particolare riferimento ai rapporti con la controllata Roma Convention Group, come già evidenziato in precedenza, nel corso dell'esercizio la controllante, pur in pendenza del collaudo amministrativo del Roma Convention Center e considerando il proseguimento della fase di start up, ha comunque proceduto a definire un aggiornamento in aumento del canone di utilizzo temporaneo dell'immobile che tenesse conto delle attuali condizioni di utilizzo dello stesso nonché delle prospettive contingenti di mercato.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del Codice Civile, la Società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di altre società/enti.

I fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio nonché la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio sono esposti in appositi paragrafi della presente Nota Integrativa. Inoltre, l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale è commentato in un apposito paragrafo della presente Nota Integrativa.

La Società detiene partecipazioni di controllo e pertanto, ad integrazione del bilancio d'esercizio, ha predisposto il bilancio consolidato di Gruppo al quale si rimanda per una più completa informativa.

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

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

Roma Convention Center "La Nuvola"

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

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

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

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

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

marciapiede dovrà garantire almeno due metri liberi per il transito con la conseguente necessità di arretrare anche il filare alberato.

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

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

In data 22 marzo 2018 l'ufficio permessi di costruire di Roma Capitale ha comunicato l'esito positivo dell'istruttoria relativa al progetto dei lavori di ripristino del fronte di Viale Europa, necessario alla conformità urbanistica-edilizia dell'opera ed alla conseguente dichiarazione di fine lavori, al Comune per la relativa richiesta di agibilità.

Successivamente il Direttore dei Lavori ha inoltrato la DD di cui sopra all'impresa Appaltatrice che ha redatto il progetto definitivo sulla base delle prescrizioni impartite, consegnato in data 24 Aprile 2018.

In data 9 Maggio 2018 è stata presentata la Scia di ripristino conforme al progetto approvato da Roma Capitale.

Condotte S.p.A, ha dato seguito alla redazione del progetto esecutivo inoltrando ad EUR S.p.a. una versione incompleta con trasmissione degli elaborati in data 10/07/2018.

La perdurante inadempienza dell'Appaltatore nel perfezionare il progetto esecutivo presentato e nel procedere all'esecuzione dei lavori per il ripristino della traslazione su Viale Europa, considerato, altresì, l'intervenuta procedura Concorsuale di concordato in cui versa l'Appaltatore, ha costretto EUR S.p.a. a procedere direttamente per poi imputare le somme spese in danno all'Appaltatore.

Si è proceduto al completamento della progettazione esecutiva mediante affidamento di incarico ad un consulente per poi indire in data 31/01/2019 una gara con procedura aperta per l'affidamento di un Accordo Quadro di lavori di manutenzione straordinaria al Roma Convention Center che ricomprende l'esecuzione dei lavori di ripristino dettati dall'avvenuta "Traslazione" dell'Opera.

Ad esito della procedura di gara, con DD dell'AD n.68 del 19/4/2019 è risultata affidataria la Soc. GE.ST.IM S.r.l. con un ribasso unico percentuale del 32,25%. E' in corso la sottoscrizione del contratto per dare sollecito avvio ai lavori. La fine dei lavori di ripristino relativi alla "Traslazione" dell'Opera è prevista per i primi di ottobre 2019.

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

Contenzioso

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In data 12 dicembre 2017 si è svolta l'udienza per la precisazione delle conclusioni. Depositate le comparse conclusionali e le memorie di replica, in data 13 aprile 2018 si è svolta l'udienza di discussione orale.

In data 22 gennaio 2019, il Tribunale di Roma ha depositato la sentenza del giudizio in oggetto, con cui ha accolto parzialmente le obiezioni di EUR alle risultanze della CTU condannandola a pagare la somma complessiva di circa 31.474 migliaia di euro (inclusiva di interessi e spese di lite in favore della controparte), di gran lunga inferiore non solo a quanto richiesto da Condotte (oltre 235 milioni di euro), ma anche a quanto riconosciuto all'appaltatore in sede di Consulenza Tecnica d'Ufficio (circa 54 milioni di euro).

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

Nel mese di maggio 2018, la Società ha depositato la propria comparsa di costituzione e risposta, chiedendo tra l'altro il rigetto di tutte le domande di controparte. La prima udienza si è svolta in data 24 maggio 2018; in tale sede il giudice ha rinviato la causa al 14 novembre 2018, concedendo i seguenti termini:

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

Entrambe le Parti hanno depositato le memorie sopra riportate.

All'udienza del 14 novembre 2018, il Giudice, preso atto dell'ammissione di Condotte alla procedura di amministrazione straordinaria e dell'assenza della costituzione della stessa, ha dichiarato l'interruzione del processo.

In data 30 novembre 2018, la Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A in Amministrazione Straordinaria ha notificato ad EUR S.p.A. ricorso per la riassunzione del giudizio. Il Tribunale di Roma ha fissato l'udienza per la riassunzione al 27 febbraio 2019. La nuova udienza, fissata per il 15 maggio 2019 è stata rinviata, per trattative in corso, al 10 luglio 2019.

Si evidenzia inoltre che, al deposito della sentenza, come previsto dai vari rapporti contrattuali in essere tra l'appaltatore ed EUR S.p.A., quest'ultima ha maturato il proprio diritto all'applicazione delle penali contrattuali derivanti dalla ritardata consegna dell'opera valutando, come pattuito, la possibilità di compensazione con le passività derivanti dai contenziosi sopra descritti.

In tale contesto occorre segnalare che all'indomani del deposito della sentenza sul primo contenzioso, sono intervenuti dei contatti con la controparte per verificare la possibilità di coltivare una trattativa volta alla definizione conciliativa complessiva di tutte le vicende conflittuali in essere.

Nel presente bilancio gli Amministratori hanno ritenuto di dover prudenzialmente adeguare il fondo rischi ed oneri già stanziato nei precedenti esercizi con riferimento al primo contenzioso, fino a corrispondenza dell'importo definito dal Tribunale di Roma con sentenza di primo grado pur ritenendo di poter validamente sostenere le proprie tesi difensive anche negli eventuali successivi gradi del giudizio.

Con riferimento al secondo contenzioso la società, pur ritenendo di poter validamente e sistematicamente confutare le pretese azionate da Condotte, sotto diversi e concorrenti profili di carattere tecnico e legale, ha incaricato i propri consulenti di procedere alla revisione delle riserve per acquisire una valutazione "asettica" del loro effettivo rilievo economico. Le conclusioni cui i tecnici sono pervenuti, seppur considerando il limite derivante dal fatto che il giudizio versa ancora nella fase introduttiva, enucleano la possibile consistenza di riserve per un ammontare di gran lunga inferiore al ***petitum***. Gli amministratori hanno, in ogni caso, prudenzialmente provveduto a stanziare la stima in oggetto tra i fondi rischi ed oneri del bilancio in chiusura.

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

Business Hotel La "Lama" annesso al Roma Convention Center

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tali condizioni non si sono ad oggi ancora avverate, pertanto le parti hanno concordato la protrazione del termine di avveramento degli eventi medesimi alla data del 31 luglio 2019 (fatta salva la necessità di ulteriori differimenti).

In relazione alla prima condizione sospensiva con l'emissione della D.D. n. 411 del 22 marzo 2018 è stato autorizzato, dall'Ufficio permessi a costruire di Roma Capitale, il progetto definitivo per il ripristino del marciapiede lungo Viale Europa. Come già evidenziato la fine dei lavori di detti lavori di ripristino è prevista per i primi di ottobre 2019.

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

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

Luneur

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

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

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

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

Al fine di scongiurare un contenzioso con rischio di soccombenza per la Società proprietaria e anche al fine di recepire le indicazioni dell'A.V.C.P. di cui alla deliberazione n. 21 del 21 maggio 2014, in

considerazione del preminente rilievo all'interesse generale di pervenire quanto prima alla più rapida apertura del Parco per restituire dopo tanti anni di inattività la fruibilità ai visitatori, le parti in data 5 luglio 2016 sono addivenute alla sottoscrizione di un ***Addendum*** al contratto originario.

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

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

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

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

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

Con tale atto le Parti hanno ***(i)*** compensato parzialmente rispettive partite di debito e credito; ***(ii)*** regolato la restituzione del credito residuo vantato da EUR nei confronti di Luneur; ***(iii)*** disciplinato la modalità di gestione dei flussi economici rinvenienti dalla vendita dei biglietti di ingresso al Parco, per la quota ceduta da Luneur ad EUR, mediate 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 allo stato in corso le procedure necessarie ai fini del recupero del credito della Società nei confronti della medesima Luneur Park S.p.A.. Ad oggi, sulla base degli elementi a disposizione, non si ritiene che da tale posizione possa emergere una passività probabile nei confronti della Società.

Mare Nostrum Aquarium

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alla data del 9 marzo 2018, del 21 marzo 2018, del 9 aprile 2018 e del 18 giugno 2018, la Commissione Tecnica interna della Società – incaricata di valutare lo stato di avanzamento dei lavori previsti dal II Atto Integrativo – ha accertato la sussistenza di lavorazioni incomplete (come quelle dei rivestimenti a parete, delle pitture e delle finiture) e di lavorazioni ancora da iniziare (es. quelle riguardanti le biglietterie) riscontrando altresì la mancata apertura al pubblico. Nella predetta data del 18 giugno 2018, è stato altresì riscontrata la mancata apertura al pubblico dell'Acquario che, in base a quanto previsto dal II Atto Integrativo sarebbe dovuta avvenire entro il 31 maggio 2018. Da ultimo, la Società ha accertato con

sopralluogo che, alla fine di ottobre 2018, le lavorazioni a carico di Mare Nostrum Romae S.r.l. ai sensi del II Atto Integrativo non erano state ancora completate e che l'Acquario non era stato ancora aperto al pubblico ai sensi del medesimo II Atto Integrativo.

In data 12 marzo 2018, la Società ha ricevuto una comunicazione dalla Mare Nostrum Romae S.r.l. ai sensi della quale quest'ultima dichiarava di aver presentato ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo. In data 9 gennaio 2019, la Mare Nostrum Romae S.r.l. ha comunicato che, con provvedimento del 7 gennaio 2019, il Giudice si è riservato ogni decisione in merito alla domanda di ammissione al concordato. Non si ritiene che da tale procedura possano emergere passività a carico di EUR S.p.A..

Continuità finanziaria

Il ricorso agli strumenti previsti dalla procedura dell'Accordo di ristrutturazione conclusasi nel corso dell'esercizio 2015, hanno già consentito, a decorrere dal precedente esercizio, di ripristinare l'equilibrio finanziario della Società e del Gruppo, attraverso la ristrutturazione del proprio debito ed il reperimento di nuove risorse finanziarie, assicurando la migliore soddisfazione del ceto creditorio mediante la prosecuzione dell'attività d'impresa.
Ad oggi il debito finanziario residuo di EUR S.p.A. nei confronti degli istituti di credito ammonta a circa 64,1 milioni di euro, matura interessi al tasso Euribor 6 mesi + 200bp e sarà rimborsato attraverso una rata annuale pari ad € 2,0 mln circa e per mezzo di un rimborso bullet, entro il 2020, da effettuarsi ad intervenuta cessione degli asset rappresentati dall'Albergo e dalla partecipazione in Aquadrome S.r.l. (anche disgiuntamente).

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

A seguito dell'operazione di ristrutturazione del debito, l'indebitamento di EUR passa da 221 milioni di euro al 31 dicembre 2014 (incluso il fair value negativo del derivato stimato a tale data) a circa 93,6 milioni di euro al 31 dicembre 2018. L'indebitamento finanziario risultante a tale data, è ritenuto sostenibile, come confermato dal Piano, dalla Società sia in termini economici che finanziari ed ha le seguenti caratteristiche:

- € 64,1 milioni circa: costituisce il debito verso gli istituti di credito, con scadenza massima fissata nell'esercizio 2020 al ricorrere della cessione dell'Albergo, dell'iniziativa dell'EX Velodromo Olimpico o se necessario di eventuali ulteriori immobili già identificati nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione. L'accordo prevede il pagamento di una quota capitale complessiva annuale di 2 milioni di euro oltre interessi da liquidare semestralmente pari al tasso Euribor 6 mesi + 200 bp;
- € 29,5 milioni circa: costituisce il debito verso il MEF relativo all'Anticipazione di Liquidità accordata dal socio ai sensi della legge di stabilità 2013 e successive modifiche; tale finanziamento presenta un piano di ammortamento a rate costanti dal 2016 al 2029 e matura interessi pari al rendimento di mercato del BTP a 5 anni in corso di emissione (0,867%).

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

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

Operazioni straordinarie

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

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

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

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

Nel mese di agosto 2017, i Soci hanno conferito mandato, della durata di un anno, ad EUR S.p.A. affinché procedesse con l'espletamento di tre tentativi di vendita dell'intero capitale sociale, mediante procedure di evidenza pubblica.

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

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

In data 2 febbraio 2018 è stata pubblicata, sul profilo del committente, la documentazione per l'espletamento del secondo tentativo di individuazione della migliore offerta per la vendita dell'intero capitale sociale della società EUR TEL S.r.l. per un prezzo non inferiore ad euro 2.172 migliaia (-20% rispetto alla precedente procedura competitiva). Alla data del 26 marzo 2018 (termine per la ricezione delle offerte), non sono pervenute offerte.

Il terzo tentativo di individuazione della migliore offerta per la vendita dell'intero capitale sociale non è giunto a compimento in quanto il presupposto per l'indizione di ciascuna procedura era costituito dalla preventiva rinuncia ad esercitare il diritto di prelazione da parte di ciascun socio.

Il socio EURFACILITY S.r.l., all'incipit della terza procedura non ha rinunciato ad esercitare il diritto di prelazione e, successivamente (mese di agosto 2018), il mandato, conferito ad EUR S.p.A. per esperire la procedura di vendita unitaria dell'intero capitale sociale, è scaduto.

I Soci, pertanto, si sono dati atto di procedere con la vendita delle rispettive quote sociali, con separate procedure.
EUR S.p.A., ad esito del completamento delle attività istruttorie in corso, procederà con l'indizione di una procedura per la vendita della propria quota di partecipazione societaria pari al 65,63%.

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 all'esercizio al quale tali operazioni si riferiscono e non a quello in cui si sono realizzati i relativi incassi e pagamenti.

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 bilancio. La valutazione effettuata non ha identificato significative incertezze in merito a tale capacità.

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

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

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

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

Si precisa, infine, che al 31 dicembre 2018 non esistono voci di bilancio espresse all'origine in valuta estera.

Criteri di valutazione

Nel seguito, si illustrano i principali criteri di valutazione utilizzati per la redazione del presente bilancio.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, previo consenso del Collegio Sindacale laddove previsto, al costo d'acquisto o di produzione e sono esposte al netto degli ammortamenti 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.

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

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

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

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

Immobilizzazioni Materiali

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

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

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

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

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

I terreni e le aree edificabili non sono ammortizzati.

Per quanto concerne i fabbricati di interesse storico, come già evidenziato nei precedenti bilanci, gli stessi non vengono assoggettati ad ammortamento sistematico a motivo dell'intrinseco valore degli stessi che porta a ritenere il loro valore residuale inalterato nel tempo. I restanti beni immobili, non di interesse storico, sono ammortizzati sistematicamente, ad aliquote crescenti, sulla base della durata residua della Società, fissata, alla data di trasformazione, in 51 anni.
Nel bilancio in esame tali aliquote sono comprese tra l'1,81% e 2,04% a seconda dell'entrata in esercizio del cespite di riferimento.

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

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

Per quanto riguarda le immobilizzazioni realizzate in economia, costituite dal Roma Convention Center, le stesse sono iscritte al costo di fabbricazione inclusivo dei costi diretti effettivamente sostenuti (come appalto, materiale e mano d'opera diretta, spese di progettazione e costi per forniture esterne). Gli oneri finanziari sostenuti su finanziamenti accesi con l'obiettivo di finanziare specificatamente tali opere sono capitalizzati tra le immobilizzazioni materiali durante il periodo di costruzione ossia fino al momento in cui il cespite è pronto per l'uso.
Le riserve rilevate nei registri di cantiere con riferimento all'appalto del Roma Convention Center vengono iscritte quando è determinato l'importo delle stesse sia da un punto di vista tecnico che giuridico. Tali riserve vengono capitalizzate sul valore dell'opera cui si riferiscono ove ne ricorrano le condizioni ovvero vengono rilevate a conto economico laddove ritenute non recuperabili.

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

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

Perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

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

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

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

Il valore d'uso è determinato sulla base del valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine dall'immobilizzazione lungo la sua vita utile, risultanti dai più recenti piani approvati dall'organo amministrativo relativamente agli esercizi 2019 - 2024.
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 similari effettuate all'interno dello stesso settore in cui opera la Società.
Ai fini della determinazione del valore recuperabile, dal valore equo sono sottratti i costi di vendita.

In presenza di una perdita durevole di valore (rilevata su una UGC), la stessa viene imputata in primo luogo, qualora esistente, a riduzione del valore dell'avviamento (allocato alla stessa UGC) e, successivamente, alle altre attività, in proporzione al loro valore netto contabile.
La svalutazione per perdite durevoli di valore è ripristinata qualora siano venuti meno i motivi che l'avevano giustificata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica non avesse mai avuto luogo, vale a dire tenendo conto degli ammortamenti che sarebbero stati effettuati in assenza di svalutazione. Non è possibile ripristinare la svalutazione rilevata sull'avviamento e sugli oneri pluriennali.

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni 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 subìto alla data di bilancio perdite di valore ritenute durevoli, il loro valore di iscrizione viene ridotto al minor valore recuperabile, che è determinato in base ai benefici futuri che si prevede affluiranno alla Società, fino all'azzeramento del valore di carico. Nei casi in cui la Società sia obbligata a farsi carico della copertura delle perdite conseguite dalle partecipate può rendersi necessario un accantonamento al passivo per poter far fronte, per la quota di competenza, alla copertura del deficit patrimoniale delle stesse.

Qualora negli esercizi successivi vengano meno i motivi della svalutazione effettuata, il valore della partecipazione viene ripristinato fino a concorrenza, al massimo, del costo originario.

Il criterio di valutazione dei crediti è esposto nel prosieguo.

Rimanenze

Le rimanenze di magazzino, costituite esclusivamente dalla struttura Alberghiera adiacente il Roma Convention Center in corso di realizzazione, sono inizialmente iscritte al costo di acquisto o di produzione e successivamente valutate al minore tra il costo ed il corrispondente valore di realizzazione desumibile dal mercato.

Per costo di acquisto si intende il prezzo effettivo di acquisto più gli oneri accessori. Il costo di acquisto dei materiali include, oltre al prezzo del materiale, anche i costi di trasporto, dogana, altri tributi e gli altri costi direttamente imputabili a quel materiale. I resi, gli sconti commerciali, gli abbuoni e premi sono portati in diminuzione dei costi.

Per costo di produzione si intendono tutti i costi diretti ed i costi indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al prodotto relativa al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato, considerati sulla base della capacità produttiva normale. Sono stati altresì aggiunti gli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione, interna o presso terzi, solo per quei beni che richiedono un periodo di produzione significativo e nel limite del valore di realizzazione del bene. Il costo di produzione non comprende i costi generali e amministrativi, i costi di distribuzione e i costi di ricerca e sviluppo.

Le riserve avanzate dall'appaltatore ed iscritte nell'apposto libro di cantiere, sono rilevate limitatamente agli importi la cui manifestazione e quantificazione siano ragionevolmente certi e laddove ritenuti non recuperabili dalla vendita dell'immobile, sono direttamente rilevate a conto economico con contropartita il fondo rischi ed oneri.

Ai fini della valutazione delle rimanenze di magazzino, il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato è rappresentato dal valore netto di realizzazione determinato anche sulla base di una perizia redatta da un esperto esterno indipendente. Le rimanenze sono pertanto oggetto di svalutazione nel caso in cui il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato è minore del relativo valore contabile.

Se vengono meno, in tutto o in parte, i presupposti della svalutazione per effetto dell'aumento del valore di realizzazione desumibile dal mercato, la rettifica di valore effettuata è annullata nei limiti del costo originariamente sostenuto.

Crediti

I crediti iscritti in bilancio rappresentano diritti ad esigere, ad una scadenza individuata o individuabile, ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide da clienti o da altri soggetti.

I crediti originati dalla vendita di beni e prestazioni di servizi sono rilevati secondo i requisiti indicati nel paragrafo di commento relativo ai ricavi. I crediti che si originano per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi sono 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.

Disponibilità liquide

Rappresentano i saldi attivi dei depositi bancari, postali e gli assegni, nonché il denaro e i valori in cassa alla chiusura dell'esercizio. I depositi bancari e postali e gli assegni sono valutati al presumibile valore di realizzo, il denaro e i valori bollati in cassa al valore nominale.

Non esistono disponibilità in valuta estera.

Ratei e risconti

I ratei attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di proventi e di costi di competenza dell'esercizio che avranno manifestazione finanziaria in esercizi successivi.

I risconti attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di costi e di proventi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio o in precedenti esercizi ma che sono di competenza di uno o più esercizi successivi.

Sono pertanto iscritti in tali voci soltanto quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo fisico o economico.

Alla fine di ciascun esercizio sono verificate le condizioni che ne hanno determinato la rilevazione iniziale e, se necessario, sono apportate le necessarie rettifiche di valore. In particolare, oltre al trascorrere del tempo, per i ratei attivi è considerato il valore presumibile di realizzazione mentre per i risconti attivi è considerata la sussistenza del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti.

Patrimonio netto

Le operazioni tra la Società e soci (operanti in qualità di soci) possono far sorgere dei crediti o dei debiti verso soci. La Società iscrive un credito verso soci quando i soci assumono un'obbligazione nei confronti della Società mentre iscrive un debito quando assume un'obbligazione nei confronti dei soci.

I versamenti effettuati dai soci che non prevedono un obbligo di restituzione sono iscritti in pertinente voce di patrimonio netto mentre i finanziamenti ricevuti dai soci che prevedono un obbligo di restituzione sono iscritti tra i debiti.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi e oneri rappresentano passività di natura determinata, certe o probabili, con data di sopravvenienza o ammontare indeterminati. In particolare, i fondi per rischi rappresentano passività di natura determinata ed esistenza probabile, i cui valori sono stimati, mentre i fondi per oneri rappresentano passività di natura determinata ed esistenza certa, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza, connesse a obbligazioni già assunte alla data di bilancio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi.

Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti prioritariamente nelle voci di conto economico delle pertinenti classi, prevalendo il criterio della classificazione per natura dei costi. L'entità degli accantonamenti ai fondi è misurata facendo riferimento alla miglior stima dei costi, ivi incluse le spese legali, ad ogni data di bilancio e non è oggetto di attualizzazione. 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 inizialmente tra le passività dello stato patrimoniale nella voce "risconti passivi". Successivamente sono accreditati a conto economico nella voce altri ricavi e proventi gradatamente sulla base della vita utile dei cespiti ai quali si riferiscono.

Contributi in conto esercizio

Per contributi in conto esercizio si intendono le somme erogate dallo Stato o da altri enti pubblici alla società a titolo di integrazione dei ricavi della gestione o di riduzione dei relativi costi ed oneri. Tali contributi sono iscritti al valore nominale quando è ragionevolmente certo il titolo al loro incasso.

Debiti

I debiti sono passività di natura determinata ed esistenza certa che rappresentano obbligazioni a pagare ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide a finanziatori, fornitori e altri soggetti.

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.

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.

La Società, in qualità di controllante e consolidante, ha attivato il regime di consolidato fiscale nazionale ai fini IRES. Nello stato patrimoniale è esposto il complessivo credito/debito per IRES verso l'Erario e sono esposti i crediti e i debiti verso le società consolidate derivanti dalla liquidazione dei vantaggi fiscali ricevuti/attribuiti.

Le imposte sul reddito differite e anticipate sono calcolate sull'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee esistenti tra i valori delle attività e delle passività determinati con i criteri di valutazione civilistici ed il loro valore riconosciuto ai fini fiscali, destinate ad annullarsi negli esercizi successivi.
Le imposte differite relative a differenze temporanee imponibili correlate a partecipazioni in società controllate e a operazioni che hanno determinato la formazione di riserve in sospensione d'imposta non sono rilevate solo qualora siano soddisfatte le specifiche condizioni previste dal principio di riferimento.
Le imposte differite relative ad operazioni che hanno interessato direttamente il patrimonio netto non sono rilevate inizialmente a conto economico ma contabilizzate tra i fondi per rischi e oneri tramite riduzione della corrispondente posta di patrimonio netto.
Le imposte sul reddito differite e anticipate sono rilevate nell'esercizio in cui emergono le differenze temporanee e sono calcolate applicando le aliquote fiscali in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno, qualora tali aliquote siano già definite alla data di riferimento del bilancio diversamente sono calcolate in base alle aliquote in vigore alla data di riferimento del bilancio.

Le imposte anticipate sulle differenze temporanee deducibili e sul beneficio connesso al riporto a nuovo di perdite fiscali sono rilevate e mantenute in bilancio solo se sussiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero, attraverso la previsione di redditi imponibili o la disponibilità di sufficienti differenze temporanee imponibili negli esercizi in cui le imposte anticipate si riverseranno.

Un'attività per imposte anticipate non contabilizzata o ridotta in esercizi precedenti, in quanto non sussistevano i requisiti per il suo riconoscimento o mantenimento in bilancio, è iscritta o ripristinata nell'esercizio in cui sono soddisfatti tali requisiti.

Nello stato patrimoniale le imposte differite e anticipate sono compensate quando ne ricorrono i presupposti (possibilità e intenzione di compensare), il saldo della compensazione è iscritto nelle specifiche voci dell'attivo circolante, se attivo, e dei fondi per rischi e oneri, se passivo.

In nota integrativa è presentato un prospetto delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi addebitati o accreditati a conto economico o a patrimonio netto e le voci escluse dal calcolo nonché l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzate in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e l'ammontare delle imposte non ancora contabilizzato.

Utilizzo di stime

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

Fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che evidenziano condizioni già esistenti alla data di riferimento del bilancio e che richiedono modifiche ai valori delle attività e passività, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, sono rilevati in bilancio, in conformità al postulato della competenza, per riflettere l'effetto che tali eventi comportano sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico alla data di chiusura dell'esercizio.

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che indicano situazioni sorte dopo la data di bilancio, che non richiedono variazione dei valori di bilancio, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, in quanto di competenza dell'esercizio successivo, non sono rilevati nei prospetti del bilancio ma sono illustrati in nota integrativa, se ritenuti rilevanti per una più completa comprensione della situazione societaria.

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

Dati sull'occupazione

Nella tabella che segue si riporta l'organico aziendale di EUR S.p.A., ripartito per categoria, rispetto ai precedenti esercizi:

Organico	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Dirigenti	9	5	5	4
Quadri	14	15	20	21
Impiegati	92	86	79	82
Operai	3	3	3	3
Totale	**118**	**109**	**107**	**110**

Le azioni intraprese dalla Capogruppo nella gestione del personale nel 2018 sono le seguenti:

- in data 12 febbraio 2018 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Nuovo Modello di Organizzazione Gestione e Controllo 231/01;
- in data 16 marzo 2018 il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la nuova macrostruttura, pubblicata nella intranet aziendale il 19 marzo 2018.
- in data 19 novembre 2018 il Consiglio di Amministrazione ha nominato il nuovo Direttore Generale della Società a far data dal 7 gennaio 2019. A seguito di tale nomina, in data 3 dicembre 2018, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato una nuova macrostruttura, pubblicata nella intranet aziendale il 25 gennaio 2019;
- nel mese di gennaio 2018 la Società ha risolto consensualmente il rapporto di lavoro con un dirigente, inserito a capo dell'area Comunicazione e Rapporti Istituzionali;
- inoltre, più nello specifico, la Società ha proceduto a trasformare un contratto da tempo determinato a tempo indeterminato per due risorse (una nel 2018 e una nel 2019), mentre sono stati sottoscritti altri contratti di lavoro a tempo determinato per 3 risorse (delle quali, successivamente, una assunta a tempo determinato presso la controllata Roma Convention Group S.p.A., e l'altra ha presentato le dimissioni spontanee in data 18 marzo 2019);
- è proseguito nell'esercizio 2018 il contratto di distacco di tre risorse (di cui una cessata a settembre 2018) dalla Capogruppo alla controllata Roma Convention Group, dedicate alla fase di avvio tecnico-gestionale del Roma Convention Center "La Nuvola". Sono, invece, cessati gli ulteriori 7 distacchi attivi nel 2017;

Per ciò che attiene le Relazioni Industriali si evidenzia che sono proseguite le trattative con le OO.SS. per il rinnovo del contratto integrativo aziendale, poi sottoscritto a luglio 2018, che prevede al suo interno l'avvio delle politiche di welfare nei confronti del personale dipendente.

Il contratto nazionale di lavoro applicato dalla società - rinnovato il 7 Luglio 2009 - è quello di Federculture (aziende dei servizi pubblici, della cultura, del turismo, dello sport e del tempo libero) integrato con l'accordo aziendale sottoscritto il 15 aprile 2008.
A maggio 2016 è stato sottoscritto dalla Delegazione Trattante di Federculture e i rappresentanti delle OO.SS. di categoria, il verbale di accordo per il rinnovo del CCNL Federculture.
A seguito di tale intesa, il precedente contratto è stato aggiornato sia per quanto riguarda la parte normativa che per quella economica. Il nuovo accordo prevede una decorrenza dal 1 gennaio 2016 al 31 dicembre 2018.

Il contratto nazionale di lavoro applicato al personale dirigente è quello di Confservizi integrato con l'accordo aziendale sottoscritto il 15 giugno 2000. Il CCNL è stato rinnovato in data 18 dicembre 2015 ed i relativi effetti decorrono dal 1 gennaio 2016 fino al 31 dicembre 2018.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Di seguito si evidenziano la composizione ed i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni immateriali della società alla data del 31 dicembre 2018:

	Costi di impianto ed ampliamento	Diritti brevetto ind. e util. opere ingegno	Concessioni licenze e marchi	Altre immobilizz. immateriali	Immobilizz. immateriali in corso	Totale
Consistenza al 31.12.17	**240**	**49**	**2**	**16**	**0**	**307**
- Costo	400	796	5	40	0	1.241
- F.do ammortamento	(160)	(747)	(3)	(24)	0	(934)
- F.do svalutazioni	0	0	0	0	0	0
Incr. per investimenti	**0**	**29**	**0**	**0**	**30**	**59**
Decrem. per ammortamenti	**(80)**	**(23)**	**0**	**(8)**	**0**	**(111)**
- Costo	400	825	5	40	30	1.300
- F.do ammortamento	(240)	(770)	(3)	(32)	0	(1.045)
- F.do svalutazioni	0	0	0	0	0	0
Consistenza al 31.12.18	**160**	**55**	**2**	**8**	**30**	**255**

Gli incrementi rilevati nella voce "Diritti di brevetto e di utilizzazione di opere dell'ingegno", pari a complessivi euro 29 migliaia, sono costituiti da costi sostenuti da EUR S.p.A. per l'acquisto di software per la gestione del patrimonio immobiliare.

Gli incrementi nella voce "Immobilizzazioni immateriali in corso", pari ad euro 30 migliaia, sono costituiti da costi sostenuti da EUR S.p.A. per l'assistenza alla migrazione dei dati aziendali in Cloud, propedeutica al progetto di sostituzione dei sistemi informativi.

II. Immobilizzazioni materiali

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

Di seguito si evidenziano i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni materiali della società alla data del 31 dicembre 2018:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altri beni	Immobilizz. in corso e acconti	Totale
Consistenza al 31.12.17	**434.451**	**810**	**67**	**248.853**	**684.181**
- Valore capitale	482.669	11.662	3.899	304.071	802.301
- F.do amm. ec.-tecnico	(48.218)	(10.852)	(3.832)	0	(62.902)
- F.do svalutazioni	0	0	0	(55.218)	(55.218)
Incrementi per invest.	**26.870**	**270**	**7**	**267**	**27.414**
- Valore capitale	26.870	270	7	267	27.414
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	0	0	0
Riclassifiche	**165.122**	**0**	**0**	**(295.358)**	**(130.236)**
- Valore capitale	165.122	0	0	(295.358)	(130.236)
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	0	0	0
- F.do svalutazioni	(55.218)			55.218	0
Decrementi per ammortamenti	**(3.598)**	**(185)**	**(35)**	**0**	**(3.818)**
Svalutazioni	**(3.254)**	**0**	**0**	**0**	**(3.254)**
- Valore capitale	(3.254)	0	0	0	(3.254)
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	0	0	0
- Valore capitale	674.661	11.932	3.906	8.980	696.225
- F.do amm. ec.-tecnico	(51.816)	(11.037)	(3.867)	0	(66.720)
- F.do svalutazioni	(58.472)	0	0	0	0
Consistenza al 31.12.18	**564.373**	**895**	**39**	**8.980**	**574.287**

L' incremento delle immobilizzazioni materiali, pari a 27.414 migliaia di euro, è dettagliato di seguito:

- ***terreni e fabbricati:***
  - euro 25.380 migliaia per la capitalizzazione delle riserve derivanti dai contenziosi con l'appaltatore del Nuovo Centro Congressi corrispondenti alla stima delle passività ritenute probabili, anche considerando la sentenza emessa dal Tribunale di Roma nel mese di gennaio 2019 (per maggiori dettagli si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "Roma Convention Center – contenzioso). Dette riserve sono state ripartite sulle porzioni monumentale e non dell'immobile;
  - euro 643 migliaia per spese di manutenzione straordinaria destinate all'installazione dei setti acustici presso il Nuovo Centro Congressi "La Nuvola";
  - euro 321 migliaia per opere di impermeabilizzazione e protezione dalle scariche atmosferiche del Palazzo della Civiltà Italiana;
  - euro 310 migliaia per interventi di manutenzione straordinaria sul Palazzo dell'Arte Antica;
  - euro 100 migliaia per interventi di manutenzione straordinaria sul Palazzo dell'Arte Moderna;
  - euro 85 migliaia per interventi di manutenzione straordinaria su Palazzo Uffici;
  - euro 31 migliaia per manutenzioni straordinarie su altri immobili.

- ***impianti e macchinari:***
  - euro 129 migliaia per il completamento della rete wifi del Roma Convention Center;
  - euro 9 migliaia per adeguamenti all'impianto di condizionamento del Palazzo Arte Antica;
  - euro 132 migliaia per adeguamento impianto elettrico.

- ***Altri beni:***
  - euro 7 migliaia per acquisto di macchine per ufficio.

- ***immobilizzazioni in corso e acconti:***
  - euro 267 migliaia per oneri fidejussione di realizzazione dei Parcheggi al servizio del Roma Convention Center.

Roma Convention Center – trattamento contabile ed analisi del valore recuperabile

In riferimento al Roma Convention Center in corso di realizzazione si deve premettere che l'opera, in ragione delle proprie caratteristiche progettuali può ritenersi composta da:

- una porzione c.d. "monumentale", in ragione del proprio pregio architettonico e dell'unicità del progetto, rappresentata dalla parte fuori terra dell'edificio;
- una porzione c.d. "ordinaria", in ragione del suo minor impatto e pregio artistico e della sua vocazione più squisitamente commerciale, rappresentata dalla parte interrata.

Si rammenta che già nei precedenti esercizi, gli Amministratori, anche sulla base di un'analisi effettuata da un esperto esterno indipendente, 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", 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 riscontri, sul mercato, una durevole diminuzione del loro valore di scambio.

Nel caso di specie, pur riconoscendo che non esiste un valore di mercato immediatamente attribuibile alla porzione monumentale dell'opera atteso che la stessa presenta caratteristiche di pregio particolare e non ha una immediata realizzabilità sul mercato immobiliare, si è ritenuto di approssimare il valore teorico di scambio della porzione monumentale con l'ammontare dei costi sostenuti per la realizzazione della stessa (costo di sostituzione), nel presupposto che i lavori effettuati siano stati svolti in modo efficiente e il rapporto con l'appaltatore sia gestito a condizioni di mercato.

In questa logica, si è ritenuto ragionevole affermare che il valore contabile netto della porzione Monumentale dell'Opera coincida con il suo valore recuperabile al verificarsi dei presupposti richiamati.

La stima del valore della parte "ordinaria" del Roma Convention Center, convenzionalmente ricondotto ad un'unica Unità Generatrice di Cassa (UGC) di Eur, utile per la verifica di recuperabilità del valore contabile espresso al netto dei contributi incassati è stata, invece, effettuata applicando un impairment test coerente

con quanto previsto dall'OIC 9 (Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali").

Nel presente bilancio la società ha provveduto alla verifica dell'esistenza dei presupposti per la capitalizzazione degli ulteriori oneri di realizzazione sostenuti nel corso dell'esercizio nonché degli oneri derivanti dalle riserve relative ai contenziosi con l'appaltatore dei lavori di realizzazione dell'opera per le "riserve di cantiere" della sola parte non monumentale dell'opera. Sulla base dei risultati emersi, gli Amministratori hanno confermato l'entità delle svalutazioni effettuate nei precedenti esercizi e provveduto alla svalutazione di parte degli ulteriori oneri capitalizzati nell'esercizio per euro 3.254 migliaia.

L'immobilizzazione Roma Convention Center, iscritta al 31 dicembre 2017 tra le immobilizzazioni in corso e acconti, è stata ritenuta dagli Amministratori, in ragione della piena entrata in funzione dell'impianto sin dall'inizio del presente esercizio, disponibile e pronta per l'uso; a tale data, pertanto, l'immobilizzazione materiale è stata riclassificata nella specifica voce dell'attivo "Terreni e fabbricati".

Il contributo in conto impianti dell'importo di 130.236 migliaia di euro, erogato in favore di EUR, nei precedenti esercizi, ai sensi della legge per "Roma Capitale" ed espressamente finalizzato alla realizzazione dell'opera, era stato iscritto al 31 dicembre 2017 in apposita voce tra i risconti passivi.

All'inizio del presente esercizio, come previsto dal principio contabile OIC 16, detto contributo è stato portato a riduzione del costo dell'immobilizzazione materiale Nuovo Centro Congressi, parte monumentale (metodo diretto).

Si espone nel seguito il dettaglio delle riclassifiche eseguite:

Nuovo Centro Congressi	Immobilizz. in corso e acconti	NCC parte monumentale	NCC parte non monumentale	Totale
Consistenza al 31.12.17	**240.140**	**0**	**0**	**240.140**
- Valore capitale	295.358	0	0	295.358
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	0	0
- F.do svalutazioni	(55.218)	0	0	(55.218)
Riclassifiche	**(240.140)**	**87.388**	**22.516**	**(130.236)**
- Valore capitale	(295.358)	154.460	140.898	0
- Contributo Roma Capitale	0	(67.072)	(63.164)	(130.236)
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	0	0
- F.do svalutazioni	55.218	0	(55.218)	0
Incrementi per investimenti	**0**	**14.660**	**11.363**	**26.023**
Decrementi per ammortamenti	**0**	**0**	**(486)**	**(486)**
Svalutazioni			**(3.254)**	**(3.254)**
- Valore capitale	0	102.048	89.097	191.145
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	(486)	(486)
- F.do svalutazioni	0	0	(58.472)	(58.472)
Consistenza al 31.12.18	**0**	**102.048**	**30.139**	**132.187**

Si precisa altresì che il valore al 31 dicembre 2018 dei Terreni e fabbricati, pari ad euro 564.373 migliaia, include oneri finanziari capitalizzati per complessivi 19.046 migliaia di euro contabilizzati nei precedenti esercizi; a decorrere dal presente esercizio, considerata l'entrata in esercizio del cespite, è stata interrotta la capitalizzazione.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Immobilizzazioni finanziarie	63.752	63.487	265

Dette immobilizzazioni, pari ad euro 63.752 migliaia, sono costituite da partecipazioni per euro 56.235 migliaia e da crediti per euro 7.517 migliaia.

Partecipazioni

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Imprese controllate	56.217	56.217	-
Imprese collegate		-	-
Altre	18	18	-
Totale	**56.235**	**56.235**	**-**

Nel dettaglio:

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Imprese controllate			
Partecipazione Eur Tel S.r.l.	7.033	7.033	-
Fondo svalut. partecipazione Eur Tel	(5.771)	(5.771)	-
Partecipazione Roma Convention Group S.p.A.	1.332	1.332	-
Partecipazione Aquadrome S.r.l.	53.623	53.623	-
Imprese collegate			
Marco Polo S.r.l. in liquidazione	1.760	1.760	-
F.do svalutazione partecipazioni	(1.760)	(1.760)	-
Altre imprese			
Consorzio Roma Wireless	15	15	-
Banca di Credito Cooperativo	3	3	-
Totale	**56.235**	**56.235**	**-**

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

Come già precedentemente indicato, le partecipazioni sono valutate al costo ridotto in caso di eventuali perdite durevoli di valore.

Le partecipazioni, alla data del 31 dicembre 2018, sono costituite come segue:

- quanto ad euro 1.262 migliaia, dalla quota di partecipazione del 65,63% nella società EUR TEL S.r.l., costituita il 12 gennaio 2010 con lo scopo di gestire sistemi e servizi di IT (Information Technology) ed ICT (Information Comunication Technology).
  Tale partecipazione risulta iscritta al costo storico di euro 7.033 migliaia e svalutata per euro 5.771 migliaia. Tale svalutazione, rilevata nell'esercizio 2012, è stata effettuata al fine di adeguare il valore

di carico al pro-quota di patrimonio netto di competenza di EUR S.p.A. alla medesima data a seguito delle perdite consuntivate dalla controllata nel triennio 2010-2012 e considerate durevoli
- quanto ad euro 53.623 migliaia, dalla quota di partecipazione del 100% nella società Aquadrome S.r.l. costituita con l'obiettivo di gestire l'iniziativa immobiliare dell'ex Velodromo Olimpico in Roma;
- quanto ad euro 1.332 migliaia, dalla partecipazione (100%) nella società ROMA CONVENTION GROUP S.p.A., costituita il 9 marzo 2010 e avente lo scopo di gestire il sistema congressuale del quartiere Eur.

Come nel precedente esercizio, la partecipazione nella collegata Marco Polo risulta interamente svalutata. Le ulteriori perdite pregresse consuntivate nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2018 non coperte dai soci, non hanno comportato la rilevazione di un fondo oneri partecipazioni avendo preliminarmente accertato, anche sulla base di un parere legale esterno, l'assenza di obblighi a carico di EUR stessa di procedere ad una ricapitalizzazione o, comunque, di versare somme ulteriori a favore della collegata.
Il bilancio della collegata al 31 dicembre 2018 riporta una perdita di euro 276 mila ed un patrimonio netto negativo di euro 14.105 migliaia.

Le altre partecipazioni risultano dettagliate come segue:
- quanto ad euro 15 migliaia, dalla quota di partecipazione detenuta dalla controllante nel Consorzio Roma Wireless;
- quanto ad euro 3 mila, dalla quota di partecipazione acquisita da EUR S.p.A. nella Banca di Credito Cooperativa come previsto dal contratto di mutuo stipulato nel corso dell'esercizio 2014. Il contratto di mutuo è stato successivamente ristrutturato nell'ambito dell'operazione di ristrutturazione del debito descritta in precedenza.

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute in società controllate e collegate alla data del 31/12/2018:

Denominazione	Sede Sociale	Capitale Sociale	Patrimonio Netto	Utile/ (Perdita)	%	Valore di carico
Imprese controllate						
Eur Tel S.r.l.	Roma	1.924	1.921	(232)	65,63%	1.262
Roma Convention Group S.p.A.	Roma	1.296	2.441	968	100,00%	1.332
Aquadrome S.r.l.	Roma	500	39.970	(236)	100,00%	53.623
Imprese collegate						
Marco Polo S.r.l. in liquidazione	Roma	10	(14.105)	(276)	33,00%	0

Per quanto riguarda il valore di carico della partecipazione nella Aquadrome S.r.l. si evidenzia che anche sulla base di un parere redatto da un terzo esterno indipendente, tale valore è considerato congruo e pertanto le perdite consuntivate dalla controllata non sono ritenute durevoli.

Si precisa che l'eventuale valutazione delle partecipazioni con il sistema del "patrimonio netto" avrebbe comportato:

1. relativamente alla partecipazione in Roma Convention Group S.p.A.:
   - la riduzione del valore di carico a fronte dell'eliminazione dell'avviamento intercompany determinatosi nel 2010 in sede di conferimento di ramo d'azienda, al netto del relativo fondo ammortamento per un totale complessivo di euro 16 mila (al lordo dell'effetto fiscale);
   - l'incremento di valore per effetto dei risultati netti riportati negli esercizi dal 2010 al 2018 pari a complessivi euro 1.146 migliaia.

- l'incremento del valore di carico per l'eccesso di costo pagato a Fiera Roma per l'acquisto del 50% ed allocato ad avviamento al netto del relativo ammortamento per complessivi euro 108 migliaia.

2. relativamente alla partecipazione in EUR TEL S.r.l.:
   - la riduzione del valore di carico a fronte dell'eliminazione dei maggiori valori attribuiti ai cespiti conferiti da EUR S.p.A. nel 2010 in sede di aumento di capitale al netto del relativo fondo ammortamento, per un totale complessivo di euro 2.798 mila (al lordo dell'effetto fiscale teorico);
   - l'aumento del valore di carico per effetto della svalutazione dei cespiti effettuata dalla controllata nell'esercizio 2012 ma già inclusa nello storno della plusvalenza intercompany di cui al punto precedente per euro 2.785 mila;
   - il decremento del valore di carico per effetto dei risultati netti del periodo 2013-2018 per complessivi euro -3 mila.

3. relativamente alla partecipazione in Aquadrome S.r.l.:
   - la riduzione del valore di carico a fronte dell'eliminazione della riserva costituita con la parte della plusvalenza non realizzata verso terzi, pari ad euro 11.416 migliaia (al lordo dell'effetto fiscale), riferibile all'operazione di conferimento dell'Area ex Velodromo da parte di EUR S.p.A. (effettuata nell'esercizio 2006);
   - l'ulteriore riduzione di valore per effetto delle perdite evidenziate in bilancio fino al 31 dicembre 2018, pari a complessivi euro 4.487 migliaia.

Pertanto se la società avesse valutato le partecipazioni in società controllate con il metodo del patrimonio netto, come suggerito dai principi contabili di riferimento, il patrimonio netto della società al 31 dicembre 2018 e l'utile dell'esercizio 2018 sarebbero stati, rispettivamente, pari ad euro 636.218 migliaia ed euro 3.030 migliaia (al lordo dell'effetto fiscale teorico del 24% ai fini IRES e del 4,82% ai fini IRAP, ove rilevante).

Come già evidenziato in premessa, è stato predisposto il bilancio consolidato ai sensi del D.Lgs. 127/91. Per ulteriori informazioni sulle partecipate, si rinvia a quanto descritto nella Relazione sulla Gestione.

Crediti

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Crediti	7.517	7.252	265

I crediti immobilizzati risultano pari ad euro 7.517 migliaia dettagliati come segue:

- euro 6.634 migliaia dai crediti finanziari infruttiferi verso la controllata Aquadrome S.r.l. così dettagliati:
  - per euro 5.085 migliaia relativi al finanziamento infruttifero concesso da EUR S.p.A., di cui euro 150 migliaia erogati nel mese di maggio 2018, ed euro 100 migliaia erogati nel mese di dicembre 2018;
  - per euro 1.549 migliaia relativi all'accollo, in esecuzione dell'Accordo di ristrutturazione, da parte di EUR del debito residuo, in linea capitale ed interessi, nei confronti di MPSCS;
- euro 768 migliaia dal credito INA pari alle somme versate per la polizza TFR stipulata con detta società in favore dei dipendenti;
- euro 115 migliaia dal credito per depositi cauzionali.

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Rimanenze	83.291	83.291	-
F.do svalutazione prodotti in corso di lav. e semilav.	(32.791)	(32.791)	-
Totale	**50.500**	**50.500**	**-**

Le rimanenze al 31 dicembre 2018 pari ad euro 50.500 migliaia sono costituite come segue:

- per euro 25.714 migliaia, dal valore relativo alla porzione dell'area edificabile su cui sorge la struttura alberghiera destinata alla cessione. Il terreno è iscritto al costo. Ai fini dello scorporo del valore dell'area albergo dall'area relativa al Roma Convention Center è stata utilizzata un'apposita perizia;
- per euro 57.577 migliaia, da tutti i costi sostenuti per la realizzazione della suddetta struttura alberghiera fino alla data di chiusura dell'esercizio; detto importo include oneri finanziari capitalizzati fino al 31 dicembre 2014, per complessivi euro 4.394 migliaia. Già a partire dall'esercizio 2015 la Capogruppo ha, come previsto dai principi contabili di riferimento, interrotto la capitalizzazione degli oneri finanziari a seguito della consegna della dichiarazione di fine lavori avvenuta formalmente in data 24 marzo 2015.
  Come già descritto nei precedenti bilanci, EUR S.p.A. ha proceduto ad una valutazione del valore di presumibile realizzo della struttura alberghiera, allo stato attuale (in ipotesi di vendita Shell & Core). Sulla base di una perizia redatta da un esperto esterno indipendente, avvalorata dalle offerte pervenute a seguito della sollecitazione del mercato, la società ha provveduto ad allineare il valore di carico dell'Albergo al minore tra il costo ed il corrispondente valore di realizzazione desumibile dal mercato. Tale valore è confermato dall'atto di vendita sottoscritto nel mese di gennaio 2018 che si perfezionerà al verificarsi di alcune condizioni sospensive. Per maggiori dettagli si rinvia allo specifico paragrafo.

II. Crediti

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Crediti	66.387	58.113	8.274

Il saldo dei crediti è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti (netti)	15.076	1.735	2.092	18.903
Verso imprese controllate	10.205			10.205
Verso imprese collegate	-			-
Crediti tributari	2.047			2.047
Crediti per imposte anticipate	13.275	21.581		34.856
Crediti verso altri	376			376
Totali	**40.979**	**23.316**	**2.092**	**66.387**

I crediti al 31 dicembre 2018 sono dettagliati come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Crediti documentati da fatture	32.289	33.668	(1.379)
Fondo svalutazione crediti	(14.346)	(12.472)	(1.874)
Crediti verso imprese controllate	10.205	5.802	4.403
Crediti verso imprese collegate	1.274	1.274	0
Fonso svalutazione crediti vs collegate	(1.274)	(1.274)	0
Totale	**66.387**	**58.113**	**8.274**

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

I crediti per fatture emesse e da emettere si riferiscono principalmente alle locazioni di immobili e per euro 4.280 migliaia (di cui 930 mila oltre i 12 mesi ed euro 2.092 migliaia oltre i 5 anni) si riferiscono al credito maturato per la cessione del circolo sportivo Ymca avvenuta nel corso dell'esercizio 2012. Tale credito matura interessi pari all'euribor a 6m oltre uno spread dell'1%.
Il credito oltre i 12 mesi è costituito, inoltre, per euro 806 migliaia dal credito rateizzato, ai sensi del secondo accordo di modifica, del cliente Luneur Park tale credito matura interessi al tasso annuo del 2%. Per maggiori dettagli sull'operazione si rinvia allo specifico paragrafo.

Il fondo svalutazione crediti, ritenuto congruo, è determinato sulla base di un'attenta e specifica valutazione delle posizioni creditorie della società e presenta un incremento netto rispetto al precedente esercizio di euro 1.874 migliaia. La movimentazione del fondo svalutazione crediti è riportata nella tabella seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Utilizzi	Acc.ti	Saldo al 31/12/2018
Fondo svalutazione crediti	12.472	(86)	1.960	14.346

Gli utilizzi del fondo sono riconducibili a posizioni creditorie per le quali è stata definitivamente accertata l'impossibilità di recupero per varie ragioni (conclamata insolvenza del creditore, azioni di recupero con esito negativo, anti-economicità delle azioni di recupero ecc.) e che pertanto sono state chiuse tramite utilizzo del fondo stanziato nei precedenti esercizi e per chiusure di transazioni.

Gli accantonamenti si riferiscono, principalmente, alla svalutazione del credito verso Mare Nostrum per penali applicate in forza del contratto di concessione dell'area per la realizzazione dell'acquario dell'EUR.

I crediti verso le società controllate sono cosi costituiti:

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Crediti verso ROMA CONVENTION GROUP S.p.A.	7.090	2.731	4.359
Crediti verso EUR TEL S.r.l.	198	170	28
Crediti verso AQUADROME S.r.l.	2.917	2.901	16
Totale	**10.205**	**5.802**	**4.403**

Il credito verso la ROMA CONVENTION GROUP S.p.A. si riferisce a:

- fatture emesse e da emettere per il riaddebito del personale distaccato e del riversamento dei compensi degli organi sociali;
- fatture emesse e da emettere per il canone di affitto del Palazzo dei Congressi gestito dalla controllata per le sue attività congressuali e fieristiche nonché sede degli uffici di quest'ultima;
- fatture emesse e da emettere per l'utilizzo temporaneo del Roma Convention Center;
- fatture emesse e da emettere per le attività di service amministrativo contabile, legale, tecnico e del personale svolte dalla controllante in favore di Roma Convention Group;

- ai crediti derivanti dal regolamento di consolidato fiscale l riaddebito dei costi sostenuti per la gestione del Roma Convention Center (utenze, manutenzioni, vigilanza etc.);
- ai crediti derivanti dal trasferimento, nell'ambito del regime di consolidato fiscale, del debito IRES 2018 maturato dalla controllata (al netto degli acconti da quest'ultima già versati).

Il credito verso EUR TEL S.r.l. si riferisce al riaddebito di costi di gestione, ad affitti attivi nonchè al riversamento dei compensi dell'Amministratore Unico di nomina EUR.

Il credito verso la AQUADROME S.r.l. si riferisce al riaddebito, effettuato in esercizi precedenti, di costi per la demolizione dell'ex Velodromo Olimpico (euro 2.640 migliaia) e per la differenza al riaddebito di costi correnti dell'esercizio oltre che al riversamento dei compensi degli amministratori.

Il credito verso imprese collegate pari ad euro 1.274 migliaia è esposto in bilancio al netto del relativo fondo svalutazione crediti pari ad euro 1.274 migliaia. Tale credito si riferisce esclusivamente ai crediti vantati da EUR nei confronti della collegata Marco Polo S.r.l. in liquidazione, e risulta interamente svalutato per le ragioni descritte nel paragrafo "Immobilizzazioni Finanziarie" a cui si rinvia.

I crediti tributari sono composti come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Crediti vs l'Erario per riten. subite	-	50	(50)
Erario c/Iva	-	757	(757)
Erario c/Irap	1.998	2.892	(894)
Erario c/Iva chiesta a rimborso	46	41	5
Altri crediti tributari	3	4	1
Totale	**2.047**	**3.744**	**(1.697)**

Il credito verso erario per IRAP pari ad euro 1.998 mila presenta una riduzione rispetto al 31.12.2017, attribuibile a:

- l'utilizzo in compensazione con il debito Ires relativo al saldo 2017 e I acconto 2018 per euro 700 migliaia;
- la compensazione con il debito stimato Irap per l'anno 2018 pari ad euro 190 mila;
- rettifica del carico fiscale IRAP dell'anno 2017 pari ad euro 4 migliaia.

I crediti per imposte anticipate ammontano a complessivi euro 34.856 migliaia di cui euro 13.275 migliaia entro l'esercizio successivo; per dettagli sulla composizione si rinvia allo specifico paragrafo relativo alle imposte.

I crediti verso altri sono così suddivisi:

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Inail per acconti	-	45	45
Anticipi a fornitori	112	103	9
Invim 1983 interessi	-	1.037	1.037
IMU	193	193	-
Altri entro 12 mesi	71	69	2
F.do svalutazione crediti diversi		-	-
Totale	**376**	**1.447**	**(1.071)**

I crediti per Invim 1983, relativi agli interessi maturati dalla data di versamento del tributo oggetto di rimborso e pari complessivamente ad euro 1.037 migliaia, sono stati integralmente incassati dalla società nel corso del 2018 a seguito dell'avvenuto riconoscimento del credito da parte della Commissione Tributaria Centrale.

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 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Depositi bancari e postali	66.398	71.192	(4.794)
Denaro e valori in cassa	3	3	0
Totale	**66.401**	**71.195**	**(4.794)**

Il decremento rilevato nella voce disponibilità liquide è riconducibile principalmente all'avvenuto rimborso delle rate in scadenza dei finanziamenti ricevuti dagli istituti di credito e dal Ministero dell'Economia e Finanza.

D) Ratei e risconti

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Ratei e risconti attivi	319	123	196

Non sussistono, al 31 dicembre 2018, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.
Essi si riferiscono principalmente a costi sostenuti per servizi non di competenza dell'esercizio di riferimento.

Passività

A) Patrimonio netto

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Patrimonio netto	650.898	648.444	2.454

L'incremento del patrimonio netto rispetto al precedente esercizio è attribuibile esclusivamente all'utile registrato nell'esercizio in chiusura.

La variazione intervenuta nelle singole voci del patrimonio netto per gli esercizi 2016, 2017 e 2018 è allegata alla presente nota integrativa (vedi allegato n. 1).

Il capitale sociale è così composto:

Azioni	Numero	Valore nominale
Ordinarie	6.452.480	100 euro

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

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

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

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzi ultimi 3 eserc. per copertura Perdite
Capitale	645.248	B		
Riserva legale	461	B		
Altre riserve				
Utili a nuovo	2.735	A;B;C	2.735	(6.014)
Utile (perdita) di periodo	2.454	A;B;C	2.454	
Quota non distribuibile (**)	(5.189)			
Residua quota distribuibile	-			

(*) **A**: per aumento di capitale; **B**: per coperutra perdite; **C**: per distribuzione ai Soci

(**) Quota destinata alla copertura dei costi di impianto e di ampliamento, e degli altri oneri pluriennali non ancora ammortizzati e di tutte le riserve residue fino a copertura della perdita d'esercizio ed all'accantonamento ex legge della riserva legale - residuo utile non distribuibile in quanto realizzato con imposte anticipate/differite

B) Fondi per rischi e oneri

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Fondi per rischi e oneri	53.498	28.613	24.885

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

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Utilizzi	Acc.ti a investimenti	Acc.ti a c/e	Rilasci	Saldo al 31/12/2018
Fondo per imposte, anche differite	5.084	(2.542)		2.457		4.999
F.do manutenz.programmate	3.879	(810)		644		3.713
Fondo oneri futuri	416	(5)				411
F.do oneri futuri per il Velodromo	3.004	-		-		3.004
F.do rischi contenzioso	14.103	(375)	25.380	1.507		40.615
F.do rischi contenz.dipend.	2.127	(644)			(727)	756
Totale	**28.613**	**(4.376)**	**25.380**	**4.608**	**(727)**	**53.498**

L'utilizzo del Fondo per imposte anche differite è relativo al reversal delle imposte differite passive IRES rilevate sulla rateizzazione della plusvalenza realizzata dalla cessione degli immobili avvenuta nel 2015. L'accantonamento di euro 2.457 migliaia è relativo ad oneri derivanti dallo stimato rischio di soccombenza per cartelle esattoriali relative all'IMU per gli anni 2012-2013-2014.

Il Fondo manutenzioni programmate accoglie i costi di manutenzione ordinaria aventi carattere ricorrente e sostenuti con cadenza ciclica sui beni di proprietà, per maggiori dettagli si rinvia al riguardo alla specifica voce di conto economico (Costi per servizi).

Il Fondo altri oneri futuri, pari ad euro 411 migliaia, è costituito dagli oneri stanziati nei precedenti esercizi dalla società per il completamento della struttura Alberghiera e propedeutici alla successiva vendita dell'edificio (es. collaudo, allacci etc).
Gli utilizzi rilevati nell'esercizio 2018, pari ad euro 5 migliaia sono relativi al rilascio della Scia da parte del municipio per lavori da effettuare sulla struttura alberghiera.
Il Fondo oneri futuri per Velodromo, pari ad euro 3.004 migliaia, è stato stanziato dalla società nei precedenti esercizi a fronte degli oneri complessivi correlati all'operazione di conferimento del compendio "Ex Velodromo" alla società Aquadrome S.r.l. e conseguenti all'Accordo di programma sottoscritto con Roma Capitale il 25 giugno 2007. In base a tale Accordo di Programma la Capogruppo si è impegnata a cedere gratuitamente a Roma Capitale alcune aree di proprietà nonché ad erogare un contributo per la realizzazione della Casa del Ciclismo. Detti impegni sono strumentali alla realizzazione del programma di interventi per il recupero e la trasformazione del Velodromo che verrà realizzato attraverso la Aquadrome S.r.l..

Il fondo rischi contezioso dipendenti ha subito nel corso dell'esercizio corrente un decremento di euro 1.371 migliaia dovuto alla chiusura di alcune vertenze con il personale:

- per euro 644 migliaia utilizzo a fronte della chiusura transattiva di due contenziosi con ex dirigenti.
- per euro 727 migliaia rilasci per esubero del fondo rispetto alle passività realmente concretizzatesi a seguito della chiusura di contenziosi con il personale dipendente;

Il fondo rischi per contenziosi generico è stato stanziato a copertura di passività potenziali relative a rischi inerenti le vertenze in corso con terzi. Si rammenta che il fondo contenziosi include, inoltre, la passività, prudenzialmente rilevata, relativa ai contenziosi in essere con l'appaltatore del Roma Convention Center in materia di "riserve di cantiere" in parte rilevate ad incremento del valore dell'investimento in conformità ai principi contabili descritti nella specifica sezione a cui si fa rinvio. Per maggiori dettagli sullo stato del contenzioso si rinvia a quanto indicato in precedenza ed in Relazione alla Gestione.

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 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
TFR	830	860	(30)

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

Saldo al 31.12.2017	**860**
Incremento per accantonamento dell'esercizio	14
Utilizzi/anticipi corrisposti nell'esercizio	(44)
Saldo al 31.12.2018	**830**

Il TFR accantonato rappresenta l'effettivo debito della Società al 31 dicembre 2018 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Per effetto delle norme che disciplinano l'accantonamento al fondo TFR a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 252/2005 e successive modificazioni, una parte dell'accantonamento viene versata direttamente all'Inps e pertanto il debito residuo è allocato nella voce D del passivo di bilancio. La quota di accantonamento destinata ai fondi di previdenza è iscritta in parte tra i debiti verso gli istituti di previdenza e, in parte, tra i debiti verso altri allocati nella voce D del passivo patrimoniale.

D) Debiti

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Debiti	113.639	116.743	(3.104)

I debiti risultano costituiti come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Debiti verso soci per finanziamenti	29.520	32.068	(2.548)
di cui entro 12 mesi	***2.666***	***2.654***	12
di cui oltre 12 mesi	***26.854***	***29.414***	(2.560)
Debiti verso banche	64.089	66.089	(2.000)
di cui entro 12 mesi	***2.009***	***2.008***	1
di cui oltre 12 mesi	***62.080***	***64.081***	(2.001)
Acconti	131	130	1
Debiti verso fornitori	12.468	11.408	1.060
Debiti verso imprese controllate	1.206	1.005	201
Debiti tributari	1.919	1.405	514
Debiti verso istituti di previdenza	630	730	(100)
Altri debiti	3.676	3.908	(232)
di cui entro 12 mesi	***3.460***	***3.636***	(176)
di cui oltre 12 mesi	***216***	***272***	(56)
Totale	**113.639**	**116.743**	**(3.104)**

Non esistono debiti espressi all'origine in valuta estera al 31 dicembre 2018.

I debiti sono così suddivisi in base alla scadenza:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	2.667	13.136	13.717	29.520
Debiti verso banche	2.009	62.080		64.089
Acconti	131			131
Debiti verso fornitori	12.468			12.468
Debiti verso imprese controllate	1.206			1.206
Debiti vs imprese collegate	-			-
Debiti tributari	1.919			1.919
Debiti verso istituti di previdenza	630			630
Altri debiti	3.460	216		3.676
Totali	**24.490**	**75.432**	**13.717**	**113.639**

I "Debiti verso soci per finanziamenti" si riferiscono al debito, inclusivo degli interessi maturati al 31 dicembre 2018, verso l'azionista di maggioranza MEF contratto a seguito dell'erogazione dell'Anticipazione di Liquidità di cui all'art. 1, comma 332 e 333 della Legge 27 dicembre 2013 n. 147 per un importo complessivo originario, in linea capitale, di euro 36.963 migliaia.
Il contratto di anticipazione prevede il rimborso in 14 rate annue a decorrere dal 31 luglio 2016 ed un tasso di interesse fisso pari a 0,867%.
La seconda rata di rimborso pari a 2.538 migliaia oltre interessi è stata corrisposta in data 31 luglio 2018.

Le garanzie concesse ai sensi del contratto di anticipazione sono le seguenti:

- mandato irrevocabile di pagamento a favore del MEF pari all'importo della rata complessiva annuale di rimborso (circa euro 2.815 migliaia) conferito alla Banca Intesa Sanpaolo SpA, valido e vincolante fino alla data di estinzione integrale dell'anticipazione;
- canalizzazione sul conto corrente dedicato all'operazione del pagamento dei canoni di locazione derivanti da alcuni contratti attivi presenti e futuri, per un importo pari a circa euro 2.815 migliaia (corrispondente ad una rata annuale).

I debiti verso banche al 31 dicembre 2018 esprimono l'effettivo debito residuo per capitale verso gli istituti di credito così come risultante dopo i rimborsi effettuati in conformità all'Accordo di Ristrutturazione.
Tale debito ha una scadenza massima fissata nell'esercizio 2020 al ricorrere della cessione dell'Albergo, dell'iniziativa dell'EX Velodromo Olimpico o se necessario di eventuali ulteriori immobili già identificati nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione. L'accordo prevede il pagamento di una quota capitale complessiva annuale di 2 milioni di euro oltre interessi da liquidare semestralmente pari al tasso Euribor 6 mesi + 200 bp.
Il debito verso banche è assistito dalle seguenti garanzie:

Garanzie in favore del Pool (MPS, BNL, UNICREDIT, INTESA)

- ipoteca di I° grado sui seguenti immobili della Società per un valore totale garantito di circa 104 milioni di euro pari al 200% del finanziamento residuo:
  - Palazzo dell'Urbanistica
  - Ristorante Luneur
  - Palazzo dello Sport
  - Palazzo degli Uffici
  - Palazzo dell'Arte Antica
  - Piscina delle Rosa
  - Roma Convention Center (in corso di realizzazione)
  - Albergo annesso al Roma Convention Center
  - Terreno M4 tra viale C. Colombo e via W. Shakespeare (area di sedime del Roma Convention Center e dell'Albergo)
- pegno sui conti correnti originariamente a servizio del finanziamento in pool per il saldo di ciascuno di tali conti correnti di volta in volta esistente, alla data del 22 dicembre 2015 sono stati confermati pegni sui seguenti conti correnti:
  - quanto al Conto Ricavi euro 117.638.913,10;
  - quanto al Conto IVA euro 0;
  - quanto al Conto Indennizzi euro 542,60;
  - quanto al Conto Rimborsi euro 542,50;
  - quanto al Conto Contributi euro 2.022,40.
- Privilegio Speciale sui beni mobili del Roma Convention Center per un valore di € 285 milioni ;
- Appendici di vincolo sulle polizze assicurative;
- Cessione in garanzia di canoni di locazione di soggetti pubblici e privati per complessivi € 6 mln;
- Cessione in garanzia dei crediti futuri del Roma Convention Center;
- Pegno del 100% delle quote di Aquadrome S.r.l..

Garanzie in favore delle originarie esposizioni chirografarie

In tale categoria sono inclusi il Pool per la porzione rifinanziata del debito originato dalla chiusura dei derivati, altri istituti chirografari inclusa MPSCS per il debito residuo del finanziamento acceso in capo alla controllata Aquadrome sopra citato ed Unicredit Factoring:

- ipoteca di secondo grado congiuntamente e pro indiviso, sui medesimi immobili interessati dall'ipoteca di primo grado di cui al punto precedente, per un valore complessivo di euro 37 milioni pari al 200% del debito residuo;

Con particolare riferimento al debito verso Unicredit Factoring, il medesimo risulta garantito, inoltre, da cessione di crediti pro-solvendo per un importo complessivo di circa 2,3 milioni di euro.

I "Debiti verso fornitori" rappresentano l'esposizione per i corrispettivi dovuti alla data del 31 dicembre 2018 in relazione ai servizi fruiti ed ai beni acquistati alla data medesima.

I "Debiti verso imprese controllate" pari ad euro 1.206 migliaia sono composti come segue:

- debiti verso Roma Convention Group S.p.A. per euro 580 migliaia costituiti principalmente dal riaddebito da parte della controllata dei costi di manutenzione del Palazzo dei Congressi (così come previsto contrattualmente) e da crediti commerciali per eventi realizzati per conto della controllante sia presso il Palazzo dei Congressi che presso il Roma Convention Center "La Nuvola";
- debiti verso EUR TEL S.r.l. pari ad euro 611 migliaia, dettagliati come segue:
  - servizi forniti per connettività, affitto fibra ottica e servizi di Telehouse/Data Center;
  - noleggio di apparecchiature per ufficio ed altri oneri minori;
  - fatturazione annualità precedenti del Servizio E-Via per chiusura della transazione con il cliente per euro 260 migliaia;
  - fatture da ricevere per euro 165 migliaia relativamente al servizio Telehouse Retelit e per euro 30 migliaia per assistenza nel progetto EUR di implementazione dei nuovi sistemi informativi.

I "Debiti tributari" pari a complessivi euro 1.919 migliaia al 31 dicembre 2018, presentano un incremento di euro 514 migliaia rispetto al precedente esercizio e risultano dettagliati come segue:

- euro 1.032 migliaia per l'IVA "differita" che, a norma dell'art. 6 DPR n. 633/72, si rende dovuta all'atto del pagamento della fattura da parte del cliente quando, come nella fattispecie, fa parte della P.A.;
- euro 310 migliaia per IRES derivante daL consolidato fiscale al netto degli acconti versati dal Gruppo (EUR – Roma Convention Group e Aquadrome);
- euro 338 mila per IVA a debito maturata nel mese di Dicembre 2018, da versare nel mese successivo;
- euro 239 mila per ritenute operate su compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi;

Consolidato fiscale

EUR S.p.A., Roma Convention Group S.p.A. e Aquadrome S.r.l., hanno aderito, con opzione per gli esercizi sociali 2018, 2019 e 2020, al regime del consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 del T.U.I.R. e successive integrazioni e modificazioni.
Il contratto di consolidato fiscale prevede che a fronte del reddito imponibile conseguito e trasferito alla Controllante (EUR S.p.A.), le società Controllate (rispettivamente Roma Convention Group ed Aquadrome) si obbligano a trasferire alla Controllante "conguagli per imposte" al netto dei crediti trasferiti almeno cinque giorni prima del termine di legge previsto per il pagamento del saldo e degli acconti relativi al reddito trasferito.

La Controllante presenta la dichiarazione dei redditi del Gruppo e calcola il reddito complessivo globale, provvedendo, altresì, agli obblighi di versamento a saldo ed in acconto, nei termini previsti dalla normativa in materia.
A fronte del trasferimento di una perdita fiscale, la società Controllante si riconosce debitrice nei confronti della Controllata di un ammontare pari al risparmio di imposta effettivamente conseguito dalle società partecipanti alla tassazione di gruppo attraverso l'utilizzo della perdita stessa.
Tale debito verrà estinto dalla Controllante tramite pagamento nella misura in cui, la perdita fiscale trasferita abbia determinato un minore versamento di imposte a livello di Gruppo.
Eventuali eccedenze di perdite fiscali non utilizzate, in quanto non compensabili nell'esercizio, sono riportate a nuovo dalla Controllante. In caso di interruzione anticipata o di mancato rinnovo dell'opzione, le perdite fiscali residue risultanti dalla dichiarazione dei redditi del consolidato di cui all'art. 122 del TUIR, saranno attribuite in modo proporzionale alle singole società che le hanno prodotte;

I "Debiti vs istituti di previdenza e di sicurezza sociale", pari ad euro 630 migliaia sono costituiti da ritenute INPS, INPDAP ed INAil sulle retribuzioni erogate e da erogare.

Gli "Altri debiti" di importo complessivo pari ad euro 3.676 migliaia sono così costituiti:

- euro 1.449 migliaia (euro 1.642 migliaia al 31/12/2017) relativi a competenze dovute a dipendenti per ferie e per retribuzioni differite;
- euro 317 migliaia (euro 317 migliaia al 31/12/2017) relativi a canoni fatturati anticipatamente sugli immobili ceduti ad INAIL e di competenza dell'acquirente;
- euro 242 migliaia per somme trattenute sui SAL relativi al Roma Convention Center in ragione di inadempimenti formali di sub-appaltatori (invariate rispetto al precedente esercizio);
- euro 1.215 migliaia per ritenute a garanzia su SAL del Roma Convention Center che saranno svincolate al collaudo atteso per il 2019 (invariate rispetto al precedente esercizio) ;
- euro 215 migliaia (euro 243 migliaia al 31/12/2017) per depositi cauzionali e caparre aventi scadenza oltre i 12 mesi;
- euro 238 migliaia per altri debiti minori.

E) Ratei e risconti

Descrizione	8Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Ratei e risconti passivi	3.038	133.247	(130.209)

Rappresentano le partite di collegamento tra gli esercizi, conteggiate con il criterio della competenza temporale.

Al 31/12/2018 non esistono risconti aventi durata superiore a cinque anni.

I risconti passivi si riferiscono ad affitti attivi o ricavi di competenza dell'esercizio 2018.

Il contributo in conto impianti dell'importo di 130.236 migliaia di euro, erogato in favore di EUR, nei precedenti esercizi, ai sensi della legge per "Roma Capitale" ed espressamente finalizzato alla realizzazione dell'opera, era stato iscritto al 31 dicembre 2017 in apposita voce tra i risconti passivi.

All'inizio del presente esercizio, a seguito della piena entrata in funzione dell'impianto, come previsto dal principio contabile OIC 16, detto contributo è stato portato a riduzione del costo dell'immobilizzazione materiale Nuovo Centro Congressi (metodo diretto).

Conto economico

A) Valore della produzione

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Valore della produzione	27.574	26.317	1.257

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Ricavi vendite e prestazioni	22.071	19.898	2.173
Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	97	(97)
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	1.053	(1.053)
Altri ricavi e proventi	5.503	5.269	234
Totale	**27.574**	**26.317**	**1.257**

Il valore della produzione è dettagliato come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Affitti	18.768	17.556	1.212
Locazioni temporanee	815	382	433
Proventi erogazione acqua	450	344	106
Facilities e manutenzioni varie c/terzi	1.733	1.064	669
Ricavi TLH	265	343	(78)
Pubblicità	80	80	0
Rimborsi e risarcimenti danni	2.318	1.409	909
Penali	1.768	-	1.768
Riaddebito personale	156	487	(331)
Altri ricavi	488	139	349
Variazione rimanenze albergo in corso	-	97	(97)
Incrementi Nuovo C.C. per lavori interni	-	394	(394)
Incrementi Nuovo C.C. per oneri finanziari	-	659	(659)
Rilascio fondi per esuberi	727	2.497	(1.770)
Sopravvenienze attive e passive ricavi	6	866	(860)
Totale	**27.574**	**26.317**	**1.257**

Il Valore della produzione risulta significativamente influenzato dalle modifiche agli accordi contrattuali con la controllata Roma Convention Group in merito alla definizione dei rapporti connessi con la gestione del Roma Convention Center "La Nuvola". A tale riguardo si segnala che gli esercizi 2016 e 2017 hanno costituito due anni di transizione in cui i ricavi da locazione del Roma Convention Center, al fine di consentire l'avvio delle attività di gestione dell'immobile da parte della controllata Roma Convention Group, avevano beneficiato di un canone di utilizzo commisurato alle sole giornate di evento (euro 5.000 a giornata), senza previsione di riaddebito dei costi fissi di gestione dell'immobile sostenuti da EUR. Nel presente esercizio, pur in pendenza del collaudo amministrativo dell'opera e sempre considerando il proseguimento della fase di start up, si è proceduto a definire un aggiornamento del canone di utilizzo temporaneo del Roma Convention Center che tenesse conto delle attuali condizioni di utilizzo dell'immobile; sono stati inoltre riaddebitati alla controllata Roma Convention Group il 100% dei costi di gestione, anche fissi dell'immobile stesso.

Quanto esposto hà determinato un incremento significativo sia nei Ricavi da locazione sia nei Ricavi per "Facilities e manutenzioni varie c/terzi" e "Rimborsi e risarcimenti danni".

Nel dettaglio:

Le voci affitti e locazioni temporanee presentano un incremento rispetto al precedente esercizio; si precisa che i ricavi da "Locazioni temporanee" includono i ricavi relativi alla locazione degli spazi per eventi a carattere temporaneo e non ricorrente.

I maggiori incrementi rilevati nel corso dell'esercizio, riguardano principalmente le seguenti voci:

- euro 448 migliaia nuove locazioni;
- euro 146 migliaia entrata a pieno regime di locazioni già iniziate nel precedente esercizio;
- euro 1.007 migliaia ricavi da locazione del Roma Convention Center alla Roma Convention Group;

La voce "Facilities e manutenzioni varie c/terzi" include i ricavi connessi con il riaddebito di servizi effettuati in favore dei clienti e della controllata Roma Convention Group con particolare riferimento alla gestione del Roma Convention Center (es. pulizia, vigilanza e manutenzioni) e presenta un incremento di euro 669 migliaia rispetto al precedente esercizio.

I rimborsi sono riconducibili al riaddebito effettuato nei confronti degli affittuari e di Roma Convention Group dei costi sostenuti principalmente per utenze e per risarcimenti danni e presenta, per le ragioni sopra esposte un incremento di euro 909 migliaia rispetto al precedente esercizio.

Il ricavo relativo al personale distaccato, pari ad euro 156 migliaia, è relativo al ribaltamento dei costi di tre unità effettuato alla controllata Roma Convention Group, di cui una unità fino ad agosto 2018.

La voce "Rilascio fondi per esuberi" pari ad euro 727 migliaia si riferisce alla chiusura del contenzioso con due ex dipendenti, così come ampiamente illustrato precedentemente nella sezione relativa ai Fondi Rischi.

Il decremento della voce "incrementi NCC per lavori interni" e della voce "incrementi NCC per oneri finanziari" pari rispettivamente a 394 migliaia di euro e a 659 migliaia di euro, sono connessi all'interruzione della capitalizzazione dei costi del personale interno tecnico e di direzione dei lavori e degli oneri finanziari a seguito dell'entrata in esercizio del Roma Convention Center.

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.

Per una migliore informativa si evidenzia nella tabella che segue il fatturato nei confronti della controllata Roma Convention Group per il riaddebito dei costi di gestione della Nuvola:

Ricavi / Rimborsi "La Nuvola"	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Utenze	1.288	567	721
Facilities e manutenzioni varie c/terzi	637	146	491
Service amministrativo, contabile, tecnico, etc	380	25	355
Smaltimento rifiuti	200	-	200
Pubblicità e promozione immagine	100	-	100
Servizi pulizia, acoglienza, facchinaggio, vigilanza	96	-	96
Connettività	64	44	20
Totale	**2.765**	**782**	**1.983**

Ricavi / Rimborsi "La Nuvola"	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Utenze	1.288	567	721
Facilities e manutenzioni varie c/terzi	637	146	491
Service amministrativo, contabile, tecnico, etc	380	25	355
Smaltimento rifiuti	200	-	200
Pubblicità e promozione immagine	100	-	100
Servizi pulizia, acoglienza, facchinaggio, vigilanza	96	-	96
Connettività	64	44	20
Totale	**2.765**	**782**	**1.983**

B) Costi della produzione

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Costi della produzione	33.632	24.403	9.229

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Materie prime, sussidiarie e merci	28	11	17
Servizi	9.822	9.057	765
Godimento beni di terzi	98	16	82
Costo del personale	7.927	8.391	(464)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	112	114	(2)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	3.818	4.158	(340)
Svalutazione fabbricati non storici	3.254	0	3.254
Svalutazione crediti	1.873	455	1.418
Accantonamento rischi	3.964	0	3.964
Oneri diversi di gestione	2.736	2.201	535
Totale	**33.632**	**24.403**	**9.229**

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

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

Costi per servizi

Il dettaglio dei costi per servizi è riportato nella tabella seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Oneri realizzazione albergo	0	97	(97)
Utenze	2.405	1.885	520
Facilities e servizi congressuali	709	812	(103)
Smaltimento rifiuti	411	413	(2)
Servizi al personale (formazione e buoni pasto)	229	170	59
Prestazioni professionali	944	982	(38)
Certificazione bilanci	62	52	10
Stage	143	25	118
Pubblicità, Sponsorizzazioni, Manifestazioni e fiere	925	408	517
Assicurazioni	462	478	(16)
Compensi organi sociali	488	468	20
Gestione TLH; Assistenza software e connettività	271	441	(170)
Manutenzioni	1.850	1.656	194
Personale in comando	69	0	69
Acc.to manutenzione ciclica	644	816	(172)
Oneri bancari e postali	74	77	(3)
Varie	84	93	(9)
Sopravvenienze attive per servizi	(214)	(37)	(177)
Sopravvenienze passive per servizi	266	221	45
Totale	**9.822**	**9.057**	**765**

In linea generale la struttura dei costi per servizi presenta un incremento derivante principalmente dagli oneri di funzionamento originati dall'utilizzo temporaneo del Roma Convention Center.

L'accantonamento di euro 644 migliaia a fronte delle spese di manutenzione ciclica degli immobili, classificato per natura come richiesto dal principio contabile OIC 31, è stato effettuato sulla base del piano storico e previsionale predisposto dalla Società relativo alle spese che si ritiene di dover sostenere per tutte le manutenzioni che non creano incremento di valore per gli immobili. Si tratta di spese di manutenzione ciclica che la Società, al fine di mantenere in piena efficienza il proprio patrimonio immobiliare, sostiene costantemente. L'iscrizione del fondo è ritenuta congrua a far fronte agli oneri di manutenzione ricorrente e riferibili agli immobili di proprietà e la riduzione rilevata rispetto al precedente esercizio è riconducibile alla riduzione del patrimonio immobiliare da manutenere a seguito della vendita più volte citata degli immobili.

Spese per godimento di beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi ammontano ad euro 98 mila (euro 16 mila nel precedente esercizio) 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 software.

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Affitti passivi	20	0	20
Noleggio autoveicoli, macchinari ed attrezzature	28	16	12
Canoni periodici licenze software	50	0	50
Totale	**98**	**16**	**82**

Spese per il personale

Il costo complessivo del personale al 31 dicembre 2018 ammonta ad euro 7.927 migliaia dettagliato nella seguente tabella:

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Salari e stipendi	5.900	5.500	400
Oneri sociali	1.785	1.799	(14)
Trattamento di fine rapporto	171	24	147
Trattamento di quiescenza e simile	184	344	(160)
Altri costi del personale	94	166	(72)
Oneri (proventi) per il personale non ricorrenti	(207)	558	(765)
Totale	**7.927**	**8.391**	**(464)**

In merito alle spese del personale, si precisa che la voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi inclusi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge derivanti dai contratti collettivi e dagli accordi di secondo livello.

Tralasciando gli altri costi del personale e gli oneri non ricorrenti che includono principalmente i costi per assicurazioni, l'accantonamento al fondo rischi dipendenti e, le sopravvenienze attive e passive classificate per natura, il costo del personale ammonta ad euro 8.040 migliaia al 31 dicembre 2018 contro euro 7.667 migliaia al 31 dicembre 2017, presenta pertanto un incremento di euro 373 migliaia.
L'andamento del costo del personale risulta, pertanto, coerente con le dinamiche della forza lavoro descritte nello specifico paragrafo "Dati sull'occupazione" a cui si rinvia.

Gli oneri ed i proventi per il personale non ricorrenti sono costituiti quasi esclusivamente dal rilascio dei premi accantonati negli anni 2015-2017 e non distribuiti.

Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio della voce è riportato nella tabella che segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	112	114	(2)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	3.818	4.158	(340)
Svalutazione Fabbricati non storici	3.254	-	3.254
Svalutazione crediti	1.873	455	1.418
Totale	**9.057**	**4.727**	**4.330**

Per quanto riguarda la svalutazione dei fabbricati non storici si rinvia a quanto indicato nel paragrafo "Roma Convention Center – trattamento contabile ed analisi del valore recuperabile"

Accantonamenti per rischi

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Accantonamento per rischi	3.964	-	3.964
Totale	**3.964**	**0**	**3.964**

L'accantonamento si riferisce allo stanziamento per passività probabili derivanti da contenziosi in essere nei confronti di terzi e da rischi connessi a cartelle esattoriali relative all'IMU per gli anni 2012-2013-2014. Per maggiori dettagli si rinvia al paragrafo dei Fondi rischi ed oneri.

Oneri diversi di gestione

Si riporta di seguito il dettaglio:

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
IMU	2.143	2.139	4
TASI	155	164	(9)
Imposta di registro	105	100	5
Diritti amministrativi vari e tributi diversi	29	36	(7)
Quote associative	31	12	19
Oneri da liti e cause ordinarie	15	115	(100)
Risarcimenti/indennizzi a terzi	115	4	111
Varie	32	52	(20)
Sopravvenienze attive	-	(451)	451
Sopravvenienze passive	111	30	81
Totale	**2.736**	**2.201**	**535**

Si tratta degli oneri relativi all'IMU e ad altri tributi erariali e locali, a quote e contributi nei confronti di associazioni cui EUR aderisce, nonché oneri derivanti da liti e cause ordinarie anche di competenza di esercizi precedenti.

C) Proventi e oneri finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Proventi ed oneri finanziari	(1.571)	(1.713)	(142)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Interessi bancari e postali	2	2	0
Interessi di mora	6	19	(13)
Interessi attivi da clienti	46	61	(15)
Totale	**54**	**82**	**(28)**

Gli interessi attivi da clienti si riferiscono agli interessi maturati, come da contratto, sulla rateizzazione del prezzo di cessione del circolo sportivo Ymca (vedi anche la voce crediti vs clienti oltre l'esercizio) nonchè dagli interessi dovuti da altri clienti per le dilazioni di pagamento concesse.

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Interessi passivi finanziamenti m/l termine	1.347	1.380	(33)
Interessi passivi anticipazione MEF	267	290	(23)
Interessi passivi di mora	10	122	(112)
Altri	1	1	0
Totale	**1.625**	**1.793**	**(168)**

Gli "Interessi passivi finanziamenti a m/l termine" includono esclusivamente gli interessi maturati a decorrere dal 1° gennaio 2018 sul finanziamento complessivo residuo verso tutti gli Istituti di Credito così come risultante dall'Accordo di ristrutturazione. Per maggiori dettagli si rinvia allo specifico paragrafo "Debiti vs banche".
Per maggiori informazioni sugli "Interessi passivi anticipazione MEF" si rinvia al paragrafo "Debiti vs Soci per finanziamenti".

Imposte sul reddito d'esercizio

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazione
Imposte correnti IRES	2.695	2.441	254
Imposte correnti IRAP	190	140	50
Imposte esercizi precedenti	51	100	(49)
Imposte anticipate	(10.477)	(2.572)	(7.905)
Imposte differite	(2.542)	(2.542)	-
Totale	**(10.083)**	**(2.433)**	**(7.650)**

Le imposte correnti iscritte in bilancio corrispondono al carico fiscale per l'IRAP e IRES dell'esercizio.

La voce imposte esercizi precedenti pari ad euro 51 mila è riconducibile ad aggiustamenti operati nel calcolo delle imposte dei precedenti periodi effettuati in sede di dichiarazione.

Nel corso dell'esercizio la Capogruppo ha provveduto a rilevare/utilizzare crediti per imposte anticipate sulle differenze temporanee che si riverseranno nei successivi esercizi in quanto in tali esercizi esiste la ragionevole certezza dell'esistenza di un reddito imponibile non inferiore alle differenze che si andranno ad annullare. Tale voce include la contabilizzazione di imposte anticipate sulla svalutazione dell'Albergo tassata, effettuata nell'esercizio 2014, e non rilevate, fino ad oggi, in assenza dei presupposti previsti dai principi contabili di riferimento. Nell'esercizio 2018 gli Amministratori, in ragione della conferma, nell'atto di compravendita sottoscritto nel mese di gennaio 2018, del valore stimato dell'immobile e considerando ragionevolmente certa la circostanza che possano realizzarsi le condizioni sospensive cui soggiace la vendita stessa, hanno ritenuto di iscrivere in bilancio il corrispondente provento per imposte anticipate anche in previsione di redditi imponibili futuri stimati tali da consentirne il recupero.

Con riferimento alle imposte differite passive, si rammenta che al 31 dicembre 2015 sono state rilevate imposte differite passive per euro 10.538 migliaia, relative alla rateizzazione della plusvalenza realizzata sulla cessione degli immobili di EUR ad INAIL. Tale cessione, come già descritto nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2015 ha generato una plusvalenza di euro 52.957 migliaia la cui imponibilità, come previsto dalla normativa fiscale, è stata dilazionata in cinque esercizi concorrendo così alla determinazione di imposte differite passive utilizzate, pertanto, per 1/5 nell'esercizio in esame.

Nelle tabelle che seguono si fornisce, pertanto, un riepilogo della composizione e della movimentazione delle imposte anticipate, delle imposte differite passive e dei relativi crediti / fondi per imposte iscritti nelle specifiche voci di stato patrimoniale.

Imposte differite passive

Descrizione	Aliq. %	IMPONIBILI				IMPOSTE			
		31/12/2017	Utilizzi /rilasci	Acc.ti	31/12/2018	Imp. Differite 31/12/17	Utilizzi /rilasci	Acc.ti	Imp. Differite 31/12/18
Differenze temporanee deducibili:									
Rateizzazione plusvalenza immobili	27,5 24	21.184	(10.591)		10.593	5.084	(2.542)		2.542
Totale		**21.184**	**(10.591)**	**0**	**10.593**	**5.084**	**(2.542)**	**0**	**2.542**

Imposte anticipate

Descrizione	Aliq. %	IMPONIBILI				IMPOSTE			
		31/12/2017	Utilizzi /rilasci	Acc.ti	31/12/2018	Imp. Antic.te 31/12/17	Utilizzi /rilasci	Acc.ti	Imp. Antic.te 31/12/18
Differenze temporanee tassabili:									
Compensi CDA non corrisposti	24%	16	(16)	16	16	4	(4)	4	4
Svalutazione crediti indeducibile	24%	13.316		1.794	15.110	3.196		431	3.626
Acc.to f.do rischi indeducibile	28,82%	18.268	(2.573)	2.150	17.845	5.265	(742)	620	5.143
Svalutazione NCC	28,82%	55.218	(877)	3.254	57.595	15.914	(253)	938	16.599
Svalut. Albergo	28,82%			32.791	32.791			9.450	9.450
Ammort. Diff. Aliq. Civ. e fiscale	24%			139	139			33	33
Totale		**86.818**	**(3.466)**	**40.144**	**123.496**	**24.378**	**(998)**	**11.476**	**34.856**

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	**(7.680)**	
Onere fiscale teorico	**24,00%**	**(1.843)**
Variazioni in aumento		
Compensi CDA non corrisposti	5	
Svalutazione crediti indeducibile	1.794	
Svalutazione di immobilizzazioni	3.254	
1/5 plusvalenza vendita immobili 2015	10.591	
IMU	1.714	
Acc.to rischi contenzioso	3.963	
Acc.to manut. ciclica	644	
Acc.to rischi contenzioso dipendenti	0	
ammortamento NCC 1° anno	139	
Sanzioni pecuniarie	3	
Sopravvenienze non deducibili	472	
Interessi passivi indeducibili	238	
Varie	86	
Totale variazioni in aumento	**22.903**	**5.497**
Variazioni in diminuzione		
Utilizzo fondo manutenzione ciclica	(809)	
Utilizzo f.do contenzioso dipendenti tassato	(644)	
Utilizzo f.do contenzioso tassato	(365)	
Rilascio f.do contenzioso tassato	(727)	
Rilascio f.do oneri futuri tassato	-	
Utilizzo f.do oneri futuri tassato	(5)	
Compensi CDA es. precedenti pagati nell'es.	(16)	
Deduzione previdenza complementare	(13)	
Ammortamento svalutazione immobilizzazioni materiali	(877)	
Varie	(25)	
Totale variazioni in diminuzione	**(3.481)**	**(835)**
Imponibile fiscale	**11.742**	**2.818**
ACE	(514)	(123)
Imponibile fiscale netto	**11.228**	**2.695**

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

Descrizione	Valore	Imposte
Valore produzione netta	**10.960**	
Onere fiscale teorico	**4,82%**	**528**
Variazioni in aumento		
Co.co.pro e oneri sociali	182	
IMU	2.143	
Accantonamento ciclica	644	
Sopravvenienze non deducibili	473	
Compensi CDA più oneri	347	
Varie	18	
Totale variazioni in aumento	**3.807**	**183**
Variazioni in diminuzione		
Ammortamento svalutazione immobilizzazioni materiali	(877)	
Utilizzo fondo ciclica	(809)	
Utilizzo/ rilascio fondo contenzioso tassato	(1.092)	
Utilizzo/ rilascio fondo oneri futuri tassato	(5)	
costi del personale deducibili (cuneo fiscale)	(8.041)	
Totale variazioni in diminuzione	**(10.824)**	**(522)**
Imponibile Irap netto	**3.943**	**190**

Situazione fiscale

In data 9 ottobre 2017 alla Società è stato notificato l'avviso di accertamento in rettifica n. 62083, relativo all'imposta municipale propria per l'anno 2012.
L'Avviso in questione reca l'importo di euro 951 mila a titolo di maggiore imposta dovuta, di cui euro 73 mila a titolo di importo non sanzionabile, oltre interessi pari ad euro 38 mila e sanzione amministrativa per insufficiente versamento di euro 264 mila.

Inoltre, la Società in data 10 ottobre 2018 ha ricevuto l'avviso di accertamento in rettifica n. 31921 da parte di "Roma Capitale – Dipartimento Risorse Economiche", per un totale di Euro 1.176.529,78 relativo all'Imposta Municipale Propria ("IMU") per l'anno 2013.

Con riferimento a quest'ultimo avviso, la Società in data 7 dicembre 2018 ha notificato all'Ufficio apposito ricorso ai sensi dell'art. 18 e seguenti del D.Lgs. n. 546/1992, al fine di ottenerne l'annullamento dello stesso. Nel termine previsto dall'articolo 22 del citato decreto la Società in data 21 dicembre 2018 ha provveduto alla costituzione in giudizio presso la Commissione Tributaria Provinciale di Roma.

Infine, la Società in data 25 gennaio 2019 ha ricevuto l'avviso di accertamento in rettifica n. 1947 da parte di "Roma Capitale – Dipartimento Risorse Economiche", per un totale di Euro 3.256.832,64 relativo all'Imposta Municipale Propria ("IMU") per l'anno 2014.

Con riferimento a quest'ultimo avviso, la Società in data 22 marzo 2019 ha notificato all'Ufficio apposito ricorso ai sensi dell'art. 18 e seguenti del D.Lgs. n. 546/1992, al fine di ottenerne l'annullamento dello

stesso. Nel termine previsto dall'articolo 22 del citato decreto la Società in data 1 aprile 2019 ha provveduto alla costituzione in giudizio presso la Commissione Tributaria Provinciale di Roma.

Alla data di redazione del presente documento, l'unica udienza fissata è quella relativa alla discussione dell'istanza di sospensione per accertamento IMU 2013, fissata per il prossimo 11 giugno 2019. La società in tale sede chiederà la riunione dei procedimenti.

Gli avvisi di accertamento IMU relativi alle annualità 2012, 2013 e 2014, sostanzialmente, hanno ad oggetto le medesime contestazioni riproposte per più annualità. In particolare, le contestazioni sono riferite:

- Contestazioni IMU per immobili non più di proprietà di EUR SpA;
- Contestazioni IMU per immobili destinati esclusivamente ad attività culturali;
- Altre contestazioni IMU.

Gli amministratori, sulla base di quanto evidenziato, pur ritenendo valide e fondate le argomentazioni a sostegno delle proprie tesi difensive hanno prudenzialmente provveduto ad accantonare al fondo imposte l'importo di euro 2.457 migliaia a fronte della passività ritenuta probabile in relazione a detti contenziosi.

L'Ente Eur (poi l'EUR S.p.A.), aveva intrapreso una iniziativa giudiziale volta ad ottenere il rimborso dell'IRPEG per le annualità 1997/2000, fondata sulla presumibile applicazione all'Ente EUR dell'esenzione di cui all'art. 88 del TUIR (allora vigente), per il quale "gli organi e le amministrazioni dello Stato, compresi quelli ad ordinamento autonomo, anche se dotati di personalità giuridica, i comuni, le comunità montane, le province e le regioni non sono soggetti all'imposta" precisando al secondo comma che "non costituiscono esercizio di attività commerciale: a) l'esercizio di funzioni statali da parte di enti pubblici; b) l'esercizio di attività previdenziali, assistenziali e sanitarie da parte di enti locali pubblici istituiti esclusivamente a tal fine, comprese le unità sanitarie locali". Il contenzioso ha visto EUR in un primo momento vittorioso davanti alla Commissione di primo grado poi, tuttavia, soccombente in secondo grado. In ultima istanza, la Corte di Cassazione, con le ordinanze 955/19 e 956/19, ha definitivamente rigettato la richiesta di rimborso dell'EUR, negando la sua riconducibilità tra gli organi dello Stato, né tantomeno tra gli organismi di diritto pubblico.
A seguito di detta decisione della Suprema Corte, EUR è stata condannata alla rifusione in favore dell'Agenzia delle Entrate delle spese di lite quantificate in complessivi euro 42 migliaia a fronte delle quali si è provveduto ad effettuare un accantonamento di pari importo nel fondo rischi contenzioso.

In merito alla imposte dirette si segnala che ad oggi non sussistono contenziosi passivi in capo ad EUR S.p.A..

Impegni e garanzie non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Nel seguito sono dettagliate le fideiussioni prestate da parte di EUR in favore di terzi:

- euro 1.356 migliaia per fideiussione rilasciata dalla Banca Popolare di Sondrio in favore di Roma Capitale a fronte dell'accordo urbanistico afferente l'area Castellaccio-Parco Volusia;
- euro 24.837 afferenti 3 fidejussioni rilasciate da Unicredit ed una polizza rilasciata da Atradius a favore di Roma Capitale a garanzia del pagamento della porzione rateizzata degli oneri di costruzione, dei diritti di superficie, e delle spese tecniche per la realizzazione dei parcheggi a servizio del Roma Convention Center;
- euro 7 migliaia per fideiussione prestata a garanzia di impegni contrattuali;

Ai sensi dell'art. 2427, comma 22 ter del codice civile, si segnala che non esistono ulteriori accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale i cui rischi e/o benefici da essi derivanti siano significativi ai fini della valutazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Società.

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

L'art. 19 comma 5 del Decreto Legislativo n. 175/2016, Testo Unico Partecipate Pubbliche, in tema di contenimento delle spese funzionamento, prevede che "***....le amministrazioni pubbliche socie fissano, con propri provvedimenti obiettivi specifici, annuali e pluriennali, sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale, delle società controllate,...***". In fase di prima attuazione, sono stati individuati gli obiettivi gestionali minimi per le società controllate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in termini di contenimento dei costi operativi per il triennio 2017-2019.

In particolare, in ogni esercizio, gli specifici obiettivi annuali prevedono che nel caso di una variazione in aumento del valore della produzione rispetto al valore dell'esercizio precedente, l'incidenza dei costi operativi sullo stesso dovrà diminuire, in funzione dell'aumento del valore della produzione, nell'ordine dell'1% e con un minimo dello 0,5%.

EUR S.p.A., al fine di individuare in maniera puntuale l'obiettivo di efficientamento, ha utilizzato le indicazioni fornite dal MEF e pertanto, con riferimento all'esercizio in chiusura, si conferma il conseguimento degli obiettivi fissati.

Altre informazioni

Ai sensi dell'Art. 2427 bis del codice civile si segnala che al 31 dicembre 2018 la Società non ha in essere contratti relativi a strumenti finanziari derivati e non ha, nel corso dell'esercizio, posto in essere operazioni in strumenti finanziari derivati.

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

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

A sensi dell'art. 2427 c.c. si forniscono le seguenti informazioni:

- non sono state poste in essere operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine o operazioni di locazione finanziaria;
- non sono mai state emesse azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni e titoli o valori simili;
- non esistono patrimoni destinati ad uno specifico affare;

A completamento della doverosa informativa si precisa che, ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) c.c., non esistono né azioni o quote proprie e di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni né quote proprie e di società controllanti sono state acquistate e/o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

La Società non ha sedi secondarie.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa (con i relativi allegati), rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Si evidenzia che il presente bilancio, che viene sottoposto all'approvazione dell'Assemblea dei Soci, non è stato redatto nel "formato elaborabile" (XBRL).

Pertanto gli Amministratori dichiarano che il Bilancio che verrà depositato presso il Registro delle Imprese secondo le specifiche tecniche XBRL sarà conforme al presente documento.

Proposta di destinazione del risultato d'esercizio

In conformità con quanto previsto dallo statuto sociale e dalla vigente normativa, il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A. propone all'Assemblea degli Azionisti di destinare l'utile d'esercizio, pari ad euro 2.454.491, come segue:

- destinare a riserva legale il 5% dell'utile d'esercizio per euro 122.725;
- portare a nuovo l'utile residuo per euro 2.331.766.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Arch. Alberto Sasso

L'Amministratore Delegato
Dott. Enrico Pazzali

Allegati al bilancio d'esercizio:

- Prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto;

Allegato 2

Prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto di EUR S.p.A.

(migliaia di euro)

	Capitale sociale	Riserva legale	Utili (Perdite) a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
Saldo al 31 dicembre 2015	**645.248**	**0**	**(6.014)**	**3.509**	**642.743**
Destinazione risultato 2015		175	3.334	(3.509)	-
Utile (perdita) di periodo				3.067	**3.067**
Saldo al 31 dicembre 2016	**645.248**	**175**	**(2.680)**	**3.067**	**645.810**
Destinazione risultato 2016		154	2.913	(3.067)	-
Utile (perdita) di periodo				2.634	**2.634**
Saldo al 31 dicembre 2017	**645.248**	**329**	**233**	**2.634**	**648.444**
Destinazione risultato 2017		132	2.502	(2.634)	
Utile (perdita) di periodo				2.454	2.454
Saldo al 31 dicembre 2018	**645.248**	**461**	**2.735**	**2.454**	**650.898**