

A fronte di tale esposizione debitoria i mezzi finanziari nella disponibilità della società al termine dell'esercizio 2014 ammontavano ad euro 8.011.173.

Per quel che concerne i debiti verso banche si precisa che:

Il debito verso il pool di banche finanziatrici, alla data del 31 dicembre 2014, ammonta ad euro 159.184 migliaia (inclusivi della rata di interessi e del flusso negativo dei derivati scaduti al 31 dicembre 2014 e non corrisposti) ed è garantito da:

1. ipoteca volontaria di I grado a favore dei finanziatori per la somma complessiva di euro 380 milioni sui seguenti immobili:

- Palazzo dell'Urbanistica
- Ristorante del Luneur
- Palazzo dello Sport
- Palazzo dell'Archivio di Stato
- Palazzo degli Uffici
- Palazzo delle Tradizioni Popolari
- Palazzo dell'Arte Antica
- Piscina delle Rose
- Nuovo Centro Congressi (in corso di realizzazione)
- Albergo annesso al NCC
- Terreno M4 tra viale C. Colombo e via W. Shakespeare (area di sedime del NCC e dell'Albergo)

2. pegno su quote di partecipazione nella società Aquadrome a responsabilità limitata a favore dei finanziatori per l'86,16%;

3. pegno sui conti correnti a servizio del finanziamento avente ad oggetto la costituzione in garanzia del saldo di ciascuno di tali conti correnti di volta in volta esistente. Ad oggi sono stati costituiti a garanzia euro 38.933 migliaia sul conto ricavi ed euro 17.100 migliaia sul conto contributi;

4. cessione in garanzia al pool di banche dei crediti futuri del Nuovo Centro Congressi;

5. costituzione di privilegio speciale sui beni mobili del Nuovo Centro Congressi per un ammontare massimo complessivo garantito di euro 285 milioni a favore del pool di banche;

6. appendici di vincolo, a favore del pool di banche, apposte a ciascuna delle Polizze Assicurative stipulate sul NCC e sull'Albergo, in forza delle quali tutti i pagamenti dovuti dall'assicuratore dovranno essere effettuati, con efficacia liberatoria sul Conto Indennizzi;

7. cessione a garanzia dei crediti derivanti da alcuni contratti di locazione per un importo complessivo non inferiore a 20 milioni di euro annui.

Il debito verso la Banca di Credito Cooperativo di Roma ammonta ad euro 4.512 migliaia ed è garantito dalla cessione, pro solvendo, dei crediti maturati e maturandi derivanti da alcuni contratti attivi di locazione per un importo complessivo non inferiore a 1 milione di euro annui.

D) Le principali caratteristiche della ristrutturazione del debito e lo stato di avanzamento del piano di ristrutturazione

La tempistica inizialmente concessa dal Tribunale Fallimentare di Roma per la presentazione del piano concordatario ovvero di un accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis L.F. prevedeva come termine ultimo il 23 aprile 2015. Alla luce però della necessità rappresentata dagli

Nota integrativa al bilancio d'esercizio



stessi Istituti di Credito di addivenire - in un momento antecedente la sottoscrizione dell'accordo ex art. 182 bis L.F. - alla presentazione di una manifestazione di interesse vincolante per l'acquisto degli immobili di proprietà della Società da parte di uno o più soggetti qualificati, si è ritenuto di richiedere una proroga dei termini che è stata concessa sino alla data del 25 giugno 2015 (tale ultimo termine non sarà ulteriormente prorogabile);

In generale il piano di ristrutturazione è basato sulle seguenti ipotesi:

- Raggiungimento di un accordo di ristrutturazione con il ceto bancario rappresentativo, in sostanza, della categoria dei creditori "aderenti";
- Razionalizzazione del perimetro immobiliare di EUR S.p.A. attraverso la cessione di immobili per un provento complessivo pari a circa 297,5 milioni di euro (per la cessione di 4 immobili); le cessioni, alla luce della tempistica del processo e del fabbisogno di cassa della Società, avverranno nel corso del 2015 (ivi inclusa buona parte della manifestazione finanziaria);
- Realizzo, nel medio termine, degli investimenti costituiti dall'Albergo e dell'iniziativa cd dell'ex "Velodromo Olimpico";
- Accesso all'anticipazione di liquidità di cui all'art. 1, commi 332 e 333 della Legge 27 dicembre 2013, n.147 e ss. mm.;
- Completamento degli investimenti in corso con particolare riferimento al NCC;
- Riduzione dei costi di gestione.

Gli Amministratori ritengono di dover rappresentare che:

- in data 23 giugno 2015 il professionista, nominato dalla società ai sensi dell'art. 161, comma 3 della L.F., ha rilasciato la propria relazione attestando la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del piano medesimo;
- in data 23 giugno 2015 la società ha sottoscritto un accordo di ristrutturazione del debito con gli istituti di credito nei termini dettagliatamente descritti nel seguito;
- l'offerta vincolante relativa alla vendita di 4 immobili per un prezzo di 297,5 milioni di euro, ricevuta da INAIL, è in corso di accettazione;

oltre a quanto esposto gli Amministratori ritengono infine di dover rappresentare che entro il 25 giugno 2015 la società provvederà al deposito dei documenti previsti per la domanda di omologa di un accordo di ristrutturazione del debito ai sensi dell'art. 182 bis della L.F. e che l'efficacia dell'accordo in parola è subordinata alla formale omologa da parte del Tribunale Fallimentare di Roma.

Manovra finanziaria

Vista la stringente tempistica e considerati gli adempimenti interni necessari agli Istituti di Credito al fine della sottoscrizione dell'accordo ex art. 182-bis L.F., si è proceduto in parallelo alla finalizzazione del processo di dismissione e alla stesura dell'accordo di ristrutturazione, ivi compresa l'approvazione dello stesso nei comitati/consigli degli istituti di Credito.



Per quel che concerne gli aspetti più strettamente connessi alla manovra finanziaria, il Piano di ristrutturazione e l'Accordo con gli Istituti di Credito non prevedono la richiesta di nuova finanza al ceto bancario vista la circostanza che il pagamento dei creditori estranei dovrà avvenire *ex lege* successivamente all'omologa dell'accordo da parte del Tribunale, secondo quindi una tempistica coerente con l'incasso integrale o parziale del prezzo degli immobili ceduti. Considerati tuttavia gli impegni finanziari della Società nel breve-medio termine si procederà, a valle dell'incasso del prezzo di cessione degli immobili, al parziale rimborso dell'esposizione bancaria di Eur. Nel breve termine la società non sarà infatti in grado di rimborsare una porzione pari a circa 75 milioni di euro (di cui € 60 mln circa afferenti il debito finanziario - Pool e altri - e una porzione pari a € 15 mln circa riferita alla porzione da rifinanziare dello strumento derivato allo stato esistente). La manovra rappresentata, con riferimento al trattamento del derivato, è stata declinata contrattualmente come un integrale rimborso del derivato al 2015 e la contestuale accensione di una linea finanziaria a servizio del rimborso stesso per un importo pari a € 15 mln circa.

Si segnala che tale debito finanziario include, come previsto dall'accordo, l'accollo da parte di Eur del debito finanziario contratto dalla controllata Aquadrome S.r.l. nei confronti di MPS Capital Services per il quale Eur ha rilasciato nei precedenti esercizi specifica fideiussione. Tale debito al 31 dicembre 2014 ammonta a complessivi 1,5 milioni di euro circa.

Il debito finanziario residuo di € 75 milioni circa, maturerà interessi al tasso Euribor 6 mesi + 200bp e, sarà rimborsato dal 2016 compreso, al 2019 attraverso una rata annuale pari ad € 2,0 mln circa (totale € 8,0 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).

Cessione degli immobili

Con riferimento al processo di dismissione degli asset immobiliari si precisa che un primario operatore del settore immobiliare è stato incaricato quale advisor della Società e che hanno richiesto l'accesso alla *data room*, allestita al fine di consentire la formulazione delle offerte di acquisto degli immobili 24 soggetti qualificati.

Sono state ricevute dalla Società 8 manifestazioni di interesse non vincolanti tra le quali un'offerta che conferma i valori presi a riferimento nel piano di ristrutturazione per la cessione di 4 immobili. All'esito dell'analisi delle offerte non vincolanti ricevute e alla luce della circostanza che l'offerta di Inail è risultata la migliore a parità di perimetro immobiliare, la Società ha ritenuto di sospendere la procedura di cessione degli asset immobiliari per il tempo occorrente alla valutazione dell'offerta Inail.

Il 3 giugno 2015 è stato fissato come termine per la presentazione delle offerte vincolanti.

A tale riguardo si segnala che in data 20 maggio 2015 è pervenuta, dall'INAIL, un'offerta vincolante per l'acquisto di seguenti immobili:

- Archivio di Stato
- Palazzo delle Scienze
- Palazzo delle Tradizioni Popolari
- Palazzo Ex Confederazioni dell'Agricoltura c.d. "Palazzo Sud"

al prezzo complessivo di euro 297,5 milioni.



Le cessioni immobiliari, previste a valle dell'omologa da parte del Tribunale, dovrebbero ragionevolmente perfezionarsi entro il mese di novembre 2015; tali cessioni determineranno a decorrere dall'esercizio 2016 una riduzione dei ricavi da affitti pari a circa il 46% rispetto al 31 dicembre 2014 con un effetto sul risultato operativo negativo per circa 14,4 milioni annui.

Gli interventi economici e la manovra finanziaria descritti, consentiranno il mantenimento dell'equilibrio economico, patrimoniale e finanziario della Società e del Gruppo.

Realizzo delle iniziative immobiliari dell'Albergo e dell'Ex "Velodromo Olimpico"

Le cessioni dell'Albergo (asset già ricompreso in data room) e dell'iniziativa attualmente gestita dalla controllata Aquadrome S.r.l. sono prudenzialmente ipotizzate nel corso del 2020. Il prezzo di cessione stimato è pari al valore contabile dei cespiti alla medesima data e risulta confermato da perizie esterne predisposte da terzi esperti indipendenti. Prudenzialmente non sono stati presi in considerazione i potenziali benefici, sul prezzo di vendita dell'Albergo, derivanti dal completamento dei lavori del Nuovo Centro Congressi e dall'attesa sistemazione delle Torri "Ex Finanze" (non di proprietà di EUR) adiacenti alla struttura dell'Albergo stesso.

Anticipazione di liquidità di cui all'art. 1, commi 332 e 333 della Legge 27 dicembre 2013 n. 147

Il Piano di ristrutturazione prevede l'erogazione di una anticipazione di liquidità da parte del MEF per un importo pari a € 37 mln circa nel corso del 2015 (ammortamento in 14 anni, tasso passivo dell'1% circa come previsto dalla norma di riferimento, canalizzazione di canoni di locazione in garanzia per un importo annuo di circa € 2,8 mln).

A tale riguardo si richiama che il MEF, con propria comunicazione datata 16 febbraio 2015, ha trasmesso la bozza contrattuale condivisa tra le parti, confermando la propria disponibilità ad addivenire alla stipula del contratto di anticipazione di liquidità previo rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte del Tribunale di Roma.

In merito alle autorizzazioni occorrenti per poter dar corso alla prospettata operazione di anticipazione, il riferimento è il seguente:

- ▲ l'autorizzazione da parte del Tribunale a contrarre la predetta anticipazione ai sensi dell'art. 182-*quinquies*, comma 1, L.F. ;
- ▲ l'autorizzazione da parte del Tribunale di cui all'art. 182 -*quinquies*, comma 4, L.F., necessaria onde poter destinare il finanziamento al pagamento di debiti anteriori alla data del 31 dicembre 2013.

La concessione delle predette autorizzazioni da parte del Tribunale richiede il preventivo intervento di un professionista in possesso dei requisiti di cui all'art. 67, terzo comma, lettera d) L.F., chiamato ad attestare:

- ▲ ai fini del rilascio dell'attestazione di cui all'art. 182-*quinquies*, comma 1, L.F. che, verificato il complessivo fabbisogno finanziario dell'impresa fino all'omologazione, il finanziamento risulti essere funzionale alla migliore soddisfazione dei creditori;
- ▲ ai fini del rilascio dell'attestazione di cui all'art. 182-*quinquies*, comma 4, L.F., che le prestazioni cui si riferiscono i crediti per i quali si intende disporre il pagamento siano essenziali per la prosecuzione dell'attività di impresa e funzionale ad assicurare la migliore soddisfazione dei creditori.



A tal fine la società, in data 17 giugno 2015, ha depositato presso il Tribunale di Roma la richiesta di autorizzazione, corredata della prevista attestazione da parte di un professionista in possesso dei requisiti di cui all'art. 67 comma 3 lettera d), a sottoscrivere il contratto di anticipazione con il MEF ed è, ad oggi, in attesa della determinazione dei giudici aditi. L'effettiva erogazione da parte del MEF del finanziamento concesso potrà verosimilmente avvenire entro la fine del mese di giugno 2015.

Completamento degli investimenti in corso

Tra gli investimenti da realizzarsi lungo tutto il periodo contemplato dal piano sono ricompresi:

- ▲ quelli volti alla finalizzazione, nel biennio 2015-2016, della Nuvola (€ 48,9 mln circa escludendo il costo del personale diretto e gli oneri finanziari) e dei parcheggi (€ 6 mln circa escl. personale e oneri finanziari);
- ▲ gli investimenti di mantenimento del patrimonio immobiliare residuo nonché quelli relativi alle manutenzioni cicliche della Nuvola.

Contenimento dei costi di gestione

Come indicato nel paragrafo relativo alla cessione degli immobili, tale operazione comporterà una riduzione del risultato operativo di circa € 14,4 mln, in funzione di tale riduzione dei risultati attesi 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.

Da un lato la sopra descritta manovra finanziaria consentirà, attraverso il rimborso anticipato rispetto alle originarie scadenze dei finanziamenti, di contenere significativamente il peso degli oneri finanziari che passeranno da circa € 9,3 milioni del 2014 a circa € 2 milioni dal 2016 con un risparmio di oltre € 7 milioni.

Per quanto riguarda la gestione operativa i risparmi più significativi riguarderanno le seguenti componenti di costo:

- ▲ riduzione dei costi di manutenzione del verde per circa 1 milione di euro;
- ▲ riduzione dei costi per servizi tecnologici (TSP, WIFI e connettività) per circa 0,5 milioni di euro;
- ▲ riduzione dei costi per prestazioni professionali esterne per circa 0,3 milioni di euro;
- ▲ minori costi legati all'IMU dell'Albergo e del NCC per circa 0,8 milioni di euro in applicazione della normativa di riferimento;
- ▲ riduzione di circa il 30% del costo del lavoro.

La strategia di contenimento dei costi operativi è già stata attivata e produrrà i propri effetti seppur parziali già a decorrere dall'esercizio 2015.

Con riferimento al valore della produzione si segnala infine che il medesimo sarà influenzato positivamente dall'entrata a regime del contratto di locazione del Palazzo della Civiltà Italiana, dall'ipotizzato rinnovo della concessione del Palazzo dello Sport nonché dalla messa a reddito degli istituti scolastici attualmente concessi in comodato gratuito alla provincia.



E) Gli effetti della ristrutturazione sulla posizione finanziaria netta

Sulla base di quanto precedentemente descritto la ristrutturazione del debito consentirà alla società di ridurre l'attuale indebitamento finanziario complessivo che dovrebbe passare da € 180 milioni al 31 dicembre 2014 a circa 112 milioni al 31 dicembre 2015. L'indebitamento finanziario risultante a tale data, è ritenuto, come confermato dal Piano, sostenibile dalla società sia in termini economici che finanziari ed avrà le seguenti caratteristiche:

- € 60 milioni circa: quota residua del debito verso il pool di banche e degli altri indebitamenti finanziari verso 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 con gli istituti di credito; tale finanziamento maturerà interessi al tasso pari all'Euribor 6 mesi + 200 bp;
- € 15 milioni circa: quota residua del debito verso il pool di banche a servizio del rifinanziamento di quota parte del valore negativo del derivato chiuso nell'esercizio 2015;
- € 37 milioni circa: valore dell'Anticipazione di Liquidità accordata dal socio MEF 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 (ad oggi pari circa all'1%).

Con riferimento all'indebitamento nei confronti dei creditori estranei all'Accordo di Ristrutturazione il piano consentirà il pagamento di tutti i debiti entro i termini previsti dalla Legge Fallimentare e permetterà nel medio periodo il riequilibrio dei tempi medi di pagamento dei fornitori e degli altri creditori sociali.

Sebbene permanga la significativa incertezza che può far sorgere significativi dubbi sulla continuità aziendale derivante dall'ottenimento dell'omologa dell'accordo di ristrutturazione del debito, gli Amministratori, sulla base di quanto evidenziato con riferimento al rilascio da parte del professionista esterno dell'attestazione emessa ai sensi dell'art. 161 comma 3 della L.F., dell'avvenuta sottoscrizione dell'Accordo di ristrutturazione del debito con gli istituti di credito, dell'offerta vincolante ricevuta dall'INAIL in corso di accettazione, del deposito che avverrà entro il 25 giugno 2015 della domanda di omologa di un accordo di ristrutturazione del debito ai sensi dell'art. 182 bis della L.F., sono confidenti circa la positiva finalizzazione della procedura in corso presso il Tribunale Fallimentare di Roma. Sulla base di tale valutazione gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale della Società e del Gruppo nella redazione del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato chiusi al 31 dicembre 2014.

Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati

Si premette che l'accordo ristrutturazione in corso di finalizzazione, come descritto in precedenza, modificherà sostanzialmente la struttura del contratto di finanziamento in pool.

Nel seguito si descrive la situazione esistente al 31 dicembre 2014.

Natura del finanziamento

Nota integrativa al bilancio d'esercizio



Il finanziamento si articola in quattro linee di credito, nel dettaglio:

- **Linea A**
per un ammontare massimo di euro 55 milioni utilizzabile per estinguere l'indebitamento finanziario a breve;
- **Linea B (investimenti)**
per un ammontare massimo di euro 80 milioni utilizzabile per euro 60 milioni per la copertura dei costi relativi alla realizzazione del NCC e per euro 20 milioni per la copertura del fabbisogno generato da investimenti della EUR S.p.A. diversi dal NCC;
- **Linea C (IVA)**
per un ammontare massimo di euro 35 milioni per il pagamento dell'IVA dovuta in relazione ai Costi di Investimento e Progetto ed alle Spese Generali;
- **Linea D (Revolving)**
per un ammontare massimo di euro 20 milioni per il finanziamento delle esigenze di cassa.

Il tasso di interesse applicato a ciascuna linea è legato all'Euribor a 6 mesi, lo spread applicato è compreso in un range da 1,90% a 2,00% per le linee a medio e lungo termine e da 0,95% a 1,55% per le linee a breve termine.

Nella tabella seguente si riepilogano la disponibilità, gli utilizzi, gli interessi maturati nell'esercizio, i tassi di interesse applicati a ciascuna linea così come risultano nel bilancio al 31 dicembre 2014 (i debiti sono inclusi nei debiti vs banche ed i rispettivi interessi negli oneri finanziari):

(importi in Euro migliaia)

Descrizione	Disponibilità	Utilizzi al 31/12/2014	Tasso di interesse	Interessi passivi 2014	Rimborso
Linea A	55.000	55.000	Euribor 6m+2%	1.309	dal 30.06.2015 al 31.12.2031 (piano d'amm.to)
Linea B – NCC e altri	80.000	80.000	Euribor 6m+2%	1.905	dal 30.06.2015 al 31.12.2031 (piano d'amm.to)
Linea C	-	-	Euribor 6m+0,95%	119	unica soluzione 30 settembre 2015
Linea D	20.000	20.000	Euribor 6m+1,55%	388	1,3 o 6 mesi – chiusura linea 30 giugno 2015
Totale	155.000	155.000		3.721	

Si evidenzia che il finanziamento del pool in termini di affidamento, risultava originariamente pari ad euro 190 milioni, tale importo è stato ridotto con riferimento alla linea C. Infatti tale linea prevedeva una disponibilità di 35 milioni di euro effettivamente utilizzati per circa 18 milioni di euro. Successivamente, in data 23 giugno 2014 EUR S.p.A. ha provveduto al rimborso anticipato obbligatorio così come previsto nel contratto di finanziamento, della quota utilizzata pari a circa 18

Nota integrativa al bilancio d'esercizio



milioni di euro, grazie alle disponibilità incassate dall'erario a fronte di una richiesta di rimborso IVA presentata nel precedente esercizio per circa 18,5 milioni di euro.

Il dettaglio delle garanzie prestate a favore del pool è stato riportato nel paragrafo indebitamento complessivo.

Contratti di copertura

Con la sottoscrizione del finanziamento descritto, EUR S.p.A. si è impegnata a coprire il rischio di variazione del tasso di interesse sul nominale delle Linee A e B fino alla data di scadenza finale del finanziamento.

A tal fine in data 29 luglio 2010 la società ha proceduto al *close-out* del contratto di copertura originario stipulato in capo alla EUR CONGRESSI S.r.l. già citato in precedenza e coerentemente con la rimodulazione del finanziamento, ha proceduto direttamente alla rinegoziazione e sottoscrizione di un nuovo contratto derivato.

Tale operazione ha comportato un costo pari a complessivi euro 9.791 migliaia finanziato dalle banche, e considerato nella determinazione dei parametri del nuovo strumento derivato.

Detto costo è stato iscritto, già dal bilancio dell'esercizio 2010, tra i fondi rischi e oneri e viene riversato sistematicamente a conto economico, a storno degli oneri finanziari, lungo la durata del finanziamento, in ragione dell'ammontare del nozionale di riferimento dello strumento finanziario derivato; nel dettaglio tale fondo è stato rilasciato per euro 2.308 migliaia nei precedenti esercizi e per euro 687 mila nell'esercizio 2014.

Lo strumento derivato in essere al 31 dicembre 2014 è di tipo Interest Rate Swap (IRS) con passaggio da tasso variabile a fisso, ha decorrenza dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2031 garantendo in questo modo la copertura continuativa del finanziamento. Si tratta di uno strumento finanziario di copertura sia da un punto di vista gestionale che contabile.

Il parametro variabile oggetto della copertura è il tasso Euribor 6m (act/360) pertanto il contratto IRS sottoscritto prevede lo scambio semestrale dei seguenti flussi:

- EUR riceve il tasso Euribor 6m (act/360);
- EUR paga su base semestrale:
 - il 3,20% per il periodo dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2013;
 - il 4,23% per il periodo dal 30 giugno 2013 al 30 giugno 2031.

Nell'esercizio in chiusura lo scambio periodico di tali flussi ha comportato il sostenimento per la società di oneri finanziari netti pari a complessivi 5.016 migliaia di euro. Tali oneri sono stati rilevati nella voce Oneri Finanziari.

Al 31 dicembre 2014 il valore nozionale di riferimento è di 123.906 migliaia di euro ed il corrispondente *fair value* alla medesima data risulta negativo e pari a circa 41.177 migliaia di euro.

Nota integrativa al bilancio d'esercizio



Come evidenziato in precedenza la manovra finanziaria in corso di finalizzazione con le banche prevede la chiusura del contratto derivato il cui fair value (che verrà fissato al momento dell'uscita dal contratto) sarà in parte rifinanziato dagli istituti di credito.

Criteri di formazione

Il bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile; la presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

Il bilancio di esercizio della EUR S.p.A. è corredato dalla relazione sulla gestione redatta ai sensi della normativa vigente.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2014 e nella valutazione delle voci del bilancio stesso sono ispirati a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività dell'impresa nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

In particolare, per quanto riguarda la capacità finanziaria della Società di far fronte ai propri impegni e la sua continuità, si rinvia a quanto descritto nel paragrafo “Concordato preventivo con continuità aziendale ex art 161 comma 6 L.F. ” e nella Relazione sulla Gestione nel paragrafo “Continuità finanziaria”.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti 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.

Con riferimento ai possibili impatti contabili dell'Accordo di ristrutturazione in corso di perfezionamento, si segnala che in conformità con quanto previsto dal principio contabile OIC 6 (“Ristrutturazione del debito e informativa di bilancio”), gli effetti economici e/o finanziari della ristrutturazione saranno rilevati nell'esercizio 2015 ossia l'esercizio in cui la ristrutturazione del debito tra le parti diverrà presumibilmente efficace.

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

Nota integrativa al bilancio d'esercizio



alla deroga ai criteri di valutazione, di cui all'art. 2423, comma 4, 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 rilevano necessari ed opportuni, se tali cambiamenti hanno effetti solo su tale esercizio, e anche negli esercizi successivi se i cambiamenti influenzano sia l'esercizio corrente sia quelli successivi.

Nel seguito, si illustrano i principali criteri di valutazione utilizzati per la redazione del presente bilancio.

Si precisa che al 31 dicembre 2014 non esistono voci di bilancio espresse all'origine in valuta estera.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali

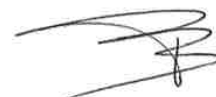
Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, previo consenso del Collegio Sindacale laddove previsto, al costo d'acquisto o di produzione e sono esposte al netto degli ammortamenti. Nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori. Il costo di produzione comprende tutti i costi direttamente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

Gli oneri pluriennali, che includono i costi di impianto e di ampliamento, i costi di pubblicità e gli oneri accessori ai finanziamenti, 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.

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.

Nota integrativa al bilancio d'esercizio



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

- i costi d'impianto e ampliamento, i costi di ricerca, sviluppo e pubblicità, 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;
- altre immobilizzazioni costituite essenzialmente da oneri accessori ai finanziamenti sono ammortizzate lungo la durata dei finanziamenti medesimi.

Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, rettificato dei rispettivi ammortamenti accumulati. 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 all'immobilizzazione, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato.

I costi sostenuti per ampliare, ammodernare o migliorare gli elementi strutturali di una immobilizzazione materiale, incluse le modifiche apportate per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui essa è stata acquisita, sono capitalizzati se producono un aumento significativo e misurabile della sua capacità produttiva, sicurezza o vita utile. Se tali costi non producono tali effetti, sono trattati come manutenzione ordinaria e addebitati al conto economico dell'esercizio.

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.

Dette aliquote crescenti, individuate a seguito di una specifica perizia, abbracciano percentuali

Nota integrativa al bilancio d'esercizio



comprese fra l'1,76% ed il 3,50%. Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 tali aliquote sono comprese tra l'1,76% e 1,90% a seconda dell'entrata in esercizio del cespite di riferimento.

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

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

Per quanto riguarda le immobilizzazioni realizzate in economia, costituite dal Nuovo Centro Congressi, 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 avanzate dall'appaltatore ed iscritte nell'apposito libro di cantiere sono rilevate limitatamente agli ammontari quantificabili. Le riserve vengono iscritte quando è probabile che vengano riconosciute e l'importo relativo alle stesse risulta quantificabile. Tali riserve vengono capitalizzate sul valore dell'opera ove ne ricorrano le condizioni altrimenti 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.

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

Nota integrativa al bilancio d'esercizio



valutazione e genera flussi finanziari in entrata che sono ampiamente indipendenti dai flussi finanziari in entrata generati da altre attività o gruppi di attività.

Nel corso dell'esercizio la Società ha provveduto alla determinazione del valore recuperabile del Nuovo Centro Congressi in corso di realizzazione basato sul valore d'uso e determinato sulla base del valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine dall'uso dell'immobilizzazione, risultanti dai più recenti piani approvati dall'organo amministrativo relativamente agli esercizi 2015-2022. Per maggiori dettagli si rinvia a quanto indicato nella specifica voce "Immobilizzazioni materiali".

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.

La svalutazione operata non è mantenuta negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della rettifica effettuata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo, cioè 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 destinate 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.

Il cambiamento di destinazione tra attivo immobilizzato e attivo circolante, o viceversa, è rilevato secondo i criteri valutativi specifici del portafoglio di provenienza.

Il criterio di valutazione dei crediti è esposto nel prosieguo.

Partecipazioni

Nota integrativa al bilancio d'esercizio



Le partecipazioni sono valutate con il metodo del costo, 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 al credito da parte del socio. Gli aumenti di capitale a titolo gratuito non incrementano il valore delle partecipazioni.

Nel caso in cui le partecipazioni abbiano subito alla data di bilancio perdite di valore ritenute durevoli, il loro valore di carico 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 delle coperture delle perdite conseguite dalle partecipate può rendersi necessario un accantonamento al passivo per poter far fronte, per la quota di competenza, alla copertura del deficit patrimoniale delle stesse.

Qualora negli esercizi successivi vengano meno i motivi della svalutazione effettuata, il valore della partecipazione viene ripristinato fino a concorrenza, al massimo, del costo originario.

Rimanenze

Le rimanenze di magazzino costituite esclusivamente dalla struttura Alberghiera 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, con esclusione degli oneri finanziari, al netto di resi, sconti commerciali, abbuoni e premi.

Per costo di produzione si intende il costo di acquisto più i costi industriali di produzione ed include 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. Sono stati altresì aggiunti gli oneri relativi al finanziamento della produzione interna 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 ammontari la cui manifestazione e quantificazione siano ragionevolmente certi e laddove ritenuti non recuperabili dalla vendita dell'immobile in corso di realizzazione, 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.

Qualora le cause che avevano determinato l'abbattimento del costo per adeguarsi al valore di realizzazione desumibile dal mercato dovessero venir meno, tale minore valore non viene mantenuto nei successivi bilanci e viene ripristinato attraverso un incremento delle rimanenze finali effettuato, nel rispetto del principio della prudenza, soltanto quando vi sia la certezza del recupero

Nota integrativa al bilancio d'esercizio

164


del valore tramite la vendita delle rimanenze in tempi brevi.

Crediti

I crediti iscritti in bilancio rappresentano diritti ad esigere ammontari di disponibilità liquide da clienti o da altri terzi e sono valutati secondo il valore presumibile di realizzazione.

Il valore nominale dei crediti è pertanto rettificato per tenere conto di perdite previste per inesigibilità, rettifiche di fatturazione, sconti e abbuoni e altre cause di minor realizzo.

Con riferimento alle perdite previste per inesigibilità, il valore nominale dei crediti è rettificato tramite un fondo di svalutazione per tenere conto della possibilità che il debitore non adempia integralmente ai propri impegni contrattuali. La stima del fondo svalutazione crediti avviene tramite l'analisi dei singoli crediti, con determinazione delle perdite presunte per ciascuna situazione di anomalia già manifesta o ragionevolmente prevedibile, e la stima, in base all'esperienza e ad ogni altro elemento utile, delle ulteriori perdite che si presume si dovranno subire sui crediti in essere alla data di bilancio. L'accantonamento al fondo svalutazione dei crediti assistiti da garanzie tiene conto degli effetti relativi all'escussione di tali garanzie.

Le rettifiche di fatturazione sono tenute in considerazione nel rispetto del principio della competenza e della prudenza mediante lo stanziamento di note credito da emettere rettificando i crediti ed i corrispondenti ricavi.

L'unico credito commerciale con scadenza oltre i 12 mesi dal momento della rilevazione iniziale, prevede la maturazione di interessi rilevati nel conto economico per competenza.

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 di rilevazione del credito (valore nominale del credito al netto delle eventuali perdite accantonate al fondo svalutazione crediti) al momento della cessione è rilevata a conto economico come perdita, salvo che il contratto di cessione non consenta di individuare altre componenti economiche di diversa natura.

I crediti oggetto di cessione per i quali non sono stati trasferiti sostanzialmente tutti i rischi rimangono iscritti in bilancio e sono assoggettati alle regole generali di valutazione sopra indicate. L'anticipazione di una parte del corrispettivo pattuito da parte del cessionario trova contropartita nello stato patrimoniale quale debito di natura 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.

Nota integrativa al bilancio d'esercizio



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.

Debiti

I debiti sono esposti in bilancio al loro valore nominale rappresentativo del valore di estinzione.

I debiti di natura commerciale sono inizialmente iscritti quando rischi, oneri e benefici significativi connessi alla proprietà sono stati trasferiti. I debiti relativi a servizi sono rilevati quando i servizi sono stati resi.

I debiti finanziari e quelli sorti per ragioni diverse dall'acquisizione di beni e servizi sono rilevati quando esiste l'obbligazione della società verso la controparte.

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

I debiti commerciali con scadenza oltre i 12 mesi dal momento della rilevazione iniziale, senza corresponsione di interessi o con interessi irragionevolmente bassi, sono rilevati al valore nominale; in contropartita la componente reddituale è rilevata distintamente tra il costo relativo all'acquisizione del bene o alla prestazione di servizi a prezzo di mercato con pagamento a breve termine del bene/servizio e gli interessi passivi impliciti relativi alla dilazione di pagamento. Gli interessi passivi impliciti sono rilevati inizialmente nei risconti attivi e sono riconosciuti contabilmente a conto economico lungo la durata del debito.

Sono rilevati al loro valore nominale rappresentativo del valore di estinzione.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri rappresentano passività di natura determinata, certe o probabili, con data di sopravvenienza od 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

Nota integrativa al bilancio d'esercizio

