Tabella n. 8 - Partecipazioni a fine esercizio 2016

(migliaia)

Denominazione	Capitale Sociale	Patrimonio netto	Utile (Perdita)	%	Valore di carico
Imprese collegate					
Marco Polo S.r.l. in liquidazione	10	-14.110	-56	33	0
Imprese controllate					
Roma Convention Group S.p.a.	1.296	1052	104	100	**1.332**
Eur Tel S.r.l.	1.924	2.101	29	65,63	**1.262**
Aquadrome S.r.l.	500	40.447	-256	100	**53.623**
Totale partecipazioni					**56.217**

3. ATTIVITÀ E FATTI DI GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PIÙ RILEVANTI

Con riferimento alle attività e ai fatti di gestione finalizzati alla valorizzazione del patrimonio immobiliare e ai conseguenti investimenti da realizzare, si segnalano qui di seguito le principali iniziative realizzate e/o in corso di realizzazione.

3.1 La realizzazione del Nuovo Centro Congressi (NCC) (la c.d. Nuvola di Fuksas)

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

L'esecuzione dell'opera, avviata nel 1998 in assenza di una completa e certa copertura finanziaria, è stata caratterizzata da numerose varianti, che, oltre a determinare un rilevante aumento dell'importo contrattuale, hanno influito in modo considerevole sui tempi di realizzazione e comportato l'insorgere di un contenzioso tra stazione appaltante ed appaltatore.

Sulle gravi criticità riguardanti la realizzazione del Nuovo Centro Congressi si rinvia a quanto esposto nell'Appendice n. 1 allegata alla relazione di questa Corte al Parlamento sugli esercizi 2011-2012.

In questa sede giova solo ricordare quanto segue:

- in data 28 gennaio 2008 è stato firmato il contratto di appalto per la costruzione del Nuovo Centro Congressi per un importo complessivo pari a 221.544.010,50 euro;
- in data 2 febbraio 2008 sono stati avviati i lavori di realizzazione dell'opera;
- sono state emesse n. 12 varianti in corso d'opera modificando l'importo complessivo dell'appalto da 221.544.010,50 euro a 238.915.425,72 euro. Il termine contrattuale di ultimazione dell'opera era fissato all'11.04.2015;
- in data 22 luglio 2015 è stata sottoscritta una scrittura privata con la quale, ferme restando le rispettive posizioni in ordine al termine di ultimazione dell'opera, le parti hanno convenuto che *"le opere oggetto dell'appalto* [principale] *verranno eseguite entro e non oltre il 30 giugno 2016"*;

- in data 19 novembre 2015 è stato firmato il contratto di appalto per l'esecuzione delle opere complementari al contratto di appalto principale, per un importo complessivo pari a 5.918.000,00 euro, e, contestualmente, il Direttore dei lavori ha proceduto alla consegna dei lavori all'appaltatore;

Quanto allo stato di avanzamento dei lavori e alle tempistiche di esecuzione, va segnalato che in data 16 maggio 2016 è stato emesso il SAL (Stato di Avanzamento Lavori) n. 49, relativo ai lavori effettuati a tutto il 31 marzo 2016, con un importo dei lavori eseguiti di 227.697.607,66 euro (pari al 95,3 per cento dell'importo dell'appalto principale). La stima dei lavori del contratto principale eseguiti al 30 maggio 2016 era di circa 233.300.000,00 euro, pari ad un avanzamento del 97,6 per cento. Nel giugno 2016 risultavano essere state ultimate e collaudate le opere strutturali, mentre le opere di finitura e gli impianti risultavano essere stati eseguiti per un avanzamento pari a circa il 96 per cento.

Inoltre, in data 16 maggio 2016 è stato emesso il SAL n. 01 relativo al contratto Opere complementari per i lavori effettuati a tutto il 31 marzo 2016, con un importo di 535.539,11 euro (pari al 9 per cento dell'importo dell'appalto relativo alle Opere complementari). I lavori sono stati ultimati il 30 giugno 2016 e in data 29 ottobre 2016 l'opera è stata finalmente inaugurata.

3.2 La riqualificazione dell'area dell'*ex* Velodromo olimpico

La valorizzazione dell'area ex Velodromo Olimpico, realizzata con l'approvazione di un accordo di programma, pubblicato il 20 settembre 2007, prevedeva la demolizione dell'impianto sportivo e la realizzazione di un centro polifunzionale a carattere sportivo - ricreativo.

Contestualmente all'iter di approvazione dell'accordo di programma, la Società aveva indetto una gara internazionale per l'individuazione di un *partner* sviluppatore per la realizzazione del progetto, della quale è risultato vincitore il gruppo Condotte. Conseguentemente, il 6 dicembre 2007 fu costituita la società "Aquadrome S.r.l.", alla quale fu conferito il compendio immobiliare composto dalle aree individuate nell'accordo di programma, ed il 14 dicembre 2007 il gruppo Condotte ha acquisito il 51 per cento delle quote di Aquadrome S.r.l. poi acquisita da Eur S.p.a. che a fine esercizio 2014 deteneva dunque il 100 per cento delle quote.

Successivamente, a seguito del mutato scenario del mercato immobiliare e delle ripetute richieste dei comitati di quartiere contrari alla realizzazione del complesso multifunzionale, la

Società Aquadrome S.r.l. ha proposto, a dicembre 2010, un nuovo accordo di programma all'Amministrazione comunale, che prevede la realizzazione nell'area denominata Comparto A, sede dell'ex impianto, di un ampio parco, di servizi pubblici e di 10.000 mq di superficie utile lorda (SUL) a destinazione residenziale e 500 mq di SUL commerciale, ed una ulteriore 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. 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".

La nuova proposta di valorizzazione, tuttavia, non ha ricevuto le necessarie autorizzazioni, e pertanto la Società per superare la situazione di stallo ha eseguito un nuovo studio di fattibilità sull'area che, partendo dal già citato accordo di programma del 2007 e senza modificare la perimetrazione delle aree interessate, modifica le destinazioni d'uso del Comparto A, traslando altresì nel Comparto B parte della superficie edificabile prevista. In tal senso si è deciso di procedere in base al disposto della legge regionale n. 21 dell'11 agosto 2009 (Piano Casa) che prevede misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'uso residenziale. Attualmente sono in corso le verifiche e gli approfondimenti urbanistici da parte dell'assessorato all'urbanistica di Roma Capitale, a seguito dei quali sarà possibile valutare se procedere alle iniziative ai sensi di quanto stabilito dalla predetta legge regionale n. 21 dell'11 agosto 2009 (Piano Casa).

Nell'ambito delle iniziative volte alla valorizzazione e rigenerazione di nuovi progetti urbanistici sull'area dell'*ex* Velodromo Olimpico, dopo l'abbattimento, nel 2008, della struttura sportiva il 31 maggio 2017 Eur S.p.a. ha presentato un progetto per la valorizzazione dell'area, il cui *iter* è ancora in corso.

Il progetto prevede di applicare il c.d. piano casa (Legge Regionale n. 21/2009) al vigente Accordo di programma del 2007, con la possibilità di realizzare, contro i 53.500 mq della vecchia proposta, un mix di edilizia residenziale (18.000 mq SUL) e housing sociale (2.000 mq SUL), con una quota di 5.000 mq di commerciale e direzionale, per un totale di 25.000 mq complessivi nelle due aree, a cui si devono aggiungere i 12.400 mq di verde pubblico ed i quasi 20.000 mq di aree a parcheggi. L'area di sedime dell'ex Velodromo Olimpico all'interno del

corsello (21.000 mq) resta libera da cubature.

Si prevede la realizzazione nel comparto A di tre edifici residenziali a 5 piani (quote minori o uguali edifici circostanti), due edifici di housing sociale a 4 piani, e un edificio di 2 piani a piastra a destinazione commerciale e direzionale; nel comparto B, due edifici residenziali di 7 piani (quote minori o uguali edifici circostanti), il cui piano terra è occupato da una piastra a destinazione commerciale.

3.3 Il Palazzo della Civiltà Italiana (il c.d. Colosseo quadrato)

Nell'ambito del patrimonio immobiliare di EUR S.p.a. un posto di rilievo occupa sicuramente il Palazzo della Civiltà Italiana (il c.d. Colosseo quadrato).

Negli ultimi anni il Palazzo è stato oggetto di un intervento di restauro monumentale a cura del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e di EUR S.p.a.. I lavori di ristrutturazione edilizia, iniziati a gennaio 2008, sono stati ultimati nel febbraio 2011. L'intervento ha interessato principalmente la parte esterna dell'edificio, ma ha riguardato anche lavori di ristrutturazione edilizia per l'adeguamento e la riqualificazione degli spazi interni.

Nel 2013 EUR S.p.a. ha, quindi, avviato la negoziazione per la stipula del contratto di locazione con Fendi S.r.l., a seguito della manifestazione di interesse inoltrata a fine 2012 dalla stessa. Il 10 luglio 2013 si è pervenuti alla stipula del contratto di locazione con la predetta società, con la previsione di un canone annuo complessivo, derivante dal quadro economico approvato dal Consiglio di amministrazione, pari a 4.444.157,05 euro, IVA inclusa (comprensivo di spese generali, spese progettuali, collaudo, ecc.).

Dalla fine del 2015 il Palazzo della Civiltà Italiana ospita, pertanto, la direzione centrale della *maison* e, al suo interno, anche uno spazio espositivo aperto al pubblico, dedicato al *Made in Italy*.

3.4 La realizzazione dell'Acquario

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

Dal punto di vista gestionale, va ricordato che in considerazione del fermo lavori dovuto alle difficoltà finanziarie della concessionaria Mare Nostrum e alle trattative intercorse tra quest'ultima e le banche al fine di addivenire ad una soluzione e di restituire alla collettività la fruizione dell'area limitrofa al Laghetto dell'EUR, in data 6 febbraio 2014 fu stipulato un accordo integrativo al contratto di Concessione-Convenzione, sottoscritto il 16 febbraio 2006, concernente la realizzazione di un acquario e di uno spazio museale nel Laghetto artificiale dell'EUR, denominato "Museo Marino Mediterraneo Mare Nostrum". Con il suddetto accordo furono fissati gli oneri conseguenti al mancato adempimento, da parte della Mare Nostrum, di lavori indicati nel cronoprogramma, a causa di alcune varianti richieste dai conduttori dell'Acquario, e di taluni adeguamenti resisi necessari in corso d'opera per effetto di disposizioni normative e regolamentari sopravvenute.

Il corrispettivo della concessione è stato fissato in un canone corrispondente al 5 per cento dell'ammontare annuo degli incassi lordi derivanti dalla vendita dei biglietti di ingresso all'Acquario, realizzati dalla Concessionaria anche attraverso soggetti terzi. A fronte del ritardo nell'ultimazione dei lavori di realizzazione dell'opera, il canone previsto per l'ultimo anno di gestione dell'Acquario, fissato nell'anno 2039, è stato aumentato fino al 6 per cento.

L'investimento complessivo per la realizzazione dell'opera è stato stimato in 59 milioni di euro. Tale investimento, a carico totale del Concessionario, è stato reperito dal medesimo attraverso un contratto di finanziamento, strutturato secondo gli schemi del *corporate financing*, concluso con un *pool* di banche finanziatrici.

L'esecuzione dei lavori è stata caratterizzata, fin da subito, da ritardi che sarebbero stati causati da prescrizioni innovative a seguito della riclassificazione sismica delle aree interessate, per varianti richieste dalla soprintendenza a seguito della sopravvenienza di vincoli storici e artistici, nonché per prescrizioni integrative della società.

Successivamente, nel gennaio 2011 la Concessionaria e la Merlin *Attractions Italia* S.r.l. hanno sottoscritto un contratto di locazione commerciale avente ad oggetto la porzione del complesso immobiliare destinata all'Acquario *"Sea Life"*, nel quale la Concessionaria si è impegnata a garantire la conduzione del medesimo impianto alla Merlin S.r.l. per 24 anni decorrenti dalla data di apertura al pubblico.

Nella primavera del 2015, dopo la sospensione dei lavori causata dalle difficoltà finanziarie della Mare Nostrum, risultava realizzata la struttura ed alcune suddivisioni interne, mentre

erano completamente da realizzare impianti e finiture. Inoltre era da completare l'impermeabilizzazione del solaio di copertura (sia la parte sotto il lago che quella sotto il parco) ed erano da realizzare tutti i ripristini superficiali e le opere accessorie. Inoltre, i ritardi nella esecuzione delle opere hanno causato un mancato rispetto del termine di fine lavori con conseguente blocco delle erogazioni da parte delle banche.

I lavori sono ripresi, seppure a rilento, nella primavera del 2015, e nell'estate del 2015 è stata completata l'impermeabilizzazione, e, dopo le opportune prove di collaudo, è stata riallagata la parte sottostante il laghetto. Successivamente, a seguito del buon esito delle prove di allagamento, la Merlin, a inizio settembre 2015, ha ripreso i lavori, e nell'autunno 2015 c'è stata un'accelerazione e un buon progresso dei lavori generali, soprattutto impiantistici.

Peraltro, nell'estate 2015, in conseguenza dell'esecuzione di alcune forometrie per il passaggio degli impianti, nella parte di struttura sottostante il parco, si sono verificate delle cospicue infiltrazioni d'acqua, per la cui soluzione è stato necessario rifare completamente il sistema di drenaggio delle acque piovane.

Nel mese di marzo 2016, in conseguenza delle infiltrazioni d'acqua sopra indicate, la Merlin ha nuovamente sospeso i lavori (all'epoca quasi completati, compreso il riempimento delle vasche per i pesci), riprendendoli subito dopo la soluzione delle infiltrazioni e all'esito di un contenzioso legale con la Mare Nostrum in merito ai ritardi accumulati nella esecuzione dei lavori.

L'opera è stata formalmente inaugurata lo scorso 2 luglio 2018.

3.5 La gestione di Luneur

Come già evidenziato nella precedente relazione, sin dall'inizio degli anni '60 l'allora Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma affidò la gestione di una vasta area di sua proprietà alla Lu.P.P.Ro. S.r.l. (di seguito Luneur) per la realizzazione e la gestione di un luna park permanente; l'affidamento è stato rinnovato da EUR S.p.a. fino al 31 dicembre 2007. EUR S.p.a., considerato il degrado nel quale negli ultimi anni versava il Parco, "al fine di garantire l'effettiva realizzazione dell'interesse pubblico, decideva di procedere all'individuazione di un nuovo soggetto in grado di ristrutturare, valorizzare e rilanciare il luna park, mediante l'investimento di nuove risorse".

A tal fine EUR S.p.a. commissionava ad una società specializzata nel settore un report sui differenti Parchi di divertimento nel mondo, sulle rispettive caratteristiche e potenzialità.

Per ciò che riguarda i fatti più importanti riguardanti la gestione di Luneur, e, in particolare, la delibera dell'allora competente Autorità di Vigilanza dei Contratti Pubblici (AVCP) n. 21 del 21 maggio 2014 relativa alla gestione di Luneur, nonché, per ciò che riguarda il contenzioso relativo alla gestione di Luneur, si rinvia a quanto esposto nell'Appendice n. 2 allegata alla Relazione sugli esercizi 2011-2012.

A seguito della sottoscrizione del contratto di locazione col nuovo soggetto individuato, nel corso del tempo la consegna dell'area e la conseguente riqualificazione e apertura del Lunapark hanno subito protrazioni causate sia dai ricorsi giurisdizionali promossi dal precedente gestore, sia dal mancato rilascio dell'area da parte dei giostrai.

Attraverso la sottoscrizione di successivi atti integrativi si è proceduto alla rinegoziazione delle tempistiche per l'esecuzione dei lavori e per l'apertura del Parco, oltre che alla rinegoziazione del canone di locazione.

Nel corso dell'esecuzione del contratto, Luneur ha eseguito nel Parco alcune opere di ripristino non previste nel corso della procedura di formalizzazione dell'offerta alla base del contratto e aggiuntive rispetto all'originario Progetto di ristrutturazione e del relativo *Business Plan*, opere che - a dire di Luneur - si sono rese necessarie per rendere il parco effettivamente funzionale al pieno godimento ed utilizzo.

In particolare, la Luneur ha appaltato lavori per la ristrutturazione del Parco per un importo complessivo pari a 9.225.000,00 euro. Tali lavori riguardano sia opere di adeguamento degli impianti di cui all'Allegato B al contratto, sia opere di ristrutturazione del Parco e delle strutture esistenti, finalizzati, tuttavia, a consentire un'apertura del Parco "ridotta" (circa il 70 per cento del totale). In relazione al predetto importo dei lavori appaltati va ricordato che: a) la somma di 5.264.000,00 euro riguarda lavorazioni di ripristino riconducibili all'allegato B al contratto; b) la somma di 3.792.000,00 euro riguarda la ristrutturazione di edifici e relativi impianti, nonché opere edili connesse alle attrazioni.

In relazione alle opere di ripristino riconducibili all'Allegato B del contratto di locazione, Luneur ha eseguito lavori, non previsti negli investimenti iniziali, per un importo di circa 4.375.000,00 euro, verificati dal consulente tecnico di parte di EUR S.p.a..

Sono state altresì eseguite opere ritenute necessarie - a parere di Luneur - alla funzionalità e all'esercizio commerciale del Parco, non previste negli investimenti iniziali, per un importo di circa 5.052.000,00 euro, che saranno sostenute da EUR S.p.a..

I lavori ancora da eseguire per quanto riguarda l'Allegato B al contratto riguardano essenzialmente il completamento delle finiture edili delle parti esterne (vialetti, cigli ecc..), gli impianti elettrici e di illuminazione esterna, e il completamento degli impianti meccanici e fognari.

Riguardo invece alle altre lavorazioni restano ancora da eseguire essenzialmente le finiture degli edifici e i completamenti degli impianti relativi.

Ciò posto, nel mese di giugno 2016 EUR S.p.a. ha sottoscritto un *Addendum* al contratto al fine di soddisfare l'interesse pubblico di aprire il Parco entro e non oltre il 2016.

La negoziazione di tale *Addendum*, oltre a scongiurare l'instaurarsi di un possibile contenzioso con il Conduttore, è stata l'occasione per recepire alcuni rilievi formulati dall'A.N.A.C. (ex A.V.C.P.) con la deliberazione n. 21/2014, circa la natura giuridica del rapporto.

Sono stati fin qui eseguiti lavori per complessivi 7.630.000 euro (83 per cento del totale), di cui 4.168.000,00 euro relativi a lavorazioni riconducibili all'Allegato B, e 3.462.000,00 euro alle altre lavorazioni. In relazione alle lavorazioni di cui all'Allegato B, contenente l'indicazione e la relativa valutazione economica minima delle cosiddette "Opere di ripristino", è sorta una contestazione con il Conduttore in ordine al valore di spesa minimo-massimo, oltre che sulla necessità di ulteriori lavorazioni per rendere il Parco idoneo alle disposizioni normative vigenti ai fini dell'apertura.

Grazie ad una forte accelerazione dei lavori, il Parco è stato parzialmente aperto il 27 ottobre 2016.

Al riguardo appare opportuno che EUR S.p.a. intraprenda, con ogni possibile sollecitudine, le azioni più idonee alla definitiva risoluzione della vicenda relativa alla gestione del Luneur. Più in generale va raccomandata la massima accortezza nella gestione aziendale, soprattutto al fine di conseguire un maggiore contenimento dei costi e di evitare che il mancato ritorno reddituale in tempi brevi dei consistenti investimenti effettuati sinora, con il crescente indebitamento bancario che ne è derivato, possa causare ulteriori pericolosi squilibri di ordine finanziario.

3.6 Altri interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare

3.6.1 Programma urbanistico EUR - Castellaccio

EUR S.p.a. ha aderito al Programma Urbanistico denominato "Castellaccio", sottoscrivendo, nel dicembre 2003, la relativa Convenzione Urbanistica. In data 9 novembre 2004 fu firmato l'Atto di ricomposizione dei terreni con il quale ad EUR S.p.a. è stata attribuita un'area fabbricabile ed una volumetria spettante di 21.980 mc, anche a fronte della cessione al Comune di Roma di altre aree di proprietà sulle quali era prevista la realizzazione di parcheggi pubblici.
Al momento della firma della convenzione urbanistica del 2003, le aree da cedere erano in parte locate ad operatori privati, il che comportò, per EUR S.p.a., il rilascio, a garanzia della cessione di aree libere da "cose e persone", di una fideiussione per circa 3,2 milioni di euro.
Nel dicembre 2005 fu formalizzata la vendita dell'area fabbricabile con capacità edificatoria di 18.643 mc ad un prezzo di circa 6 milioni di euro ad una società, principale attuatore del Programma Urbanistico. EUR S.p.a. raggiunse successivamente un accordo con il Comune di Roma, per inserire nella imminente nuova variante al "Programma Castellaccio" la cessione, da parte del Comune, di un terreno sul quale realizzare un nuovo complesso sportivo in cambio della liberazione delle aree occupate.
Successivamente la volumetria acquisita da EUR S.p.a. è stata venduta in parte alla Parsitalia per un importo pari ad euro 5.965.760,00 oltre IVA e 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 si sono liberate e, in momenti successivi, la Società 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 il Comune di Roma ha consentito la riduzione della fideiussione sopracitata da euro 3.167.262 ad euro 1.355.945.
EUR S.p.a. con diverse comunicazioni si è dichiarata disponibile alla cessione della proprietà delle aree societarie interessate e resesi nel corso del tempo fruibili, anche 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 EUR tramite la predisposizione di una delibera comunale da sottoporre all'approvazione della Assemblea Capitolina.

3.6.2 Programma di interventi per l'area denominata Laurentina, sita tra Via dei Corazzieri e Via di Vigna Murata

Altro intervento volto alla valorizzazione del patrimonio immobiliare che ha visto impegnata la società in questi anni riguarda l'area denominata Laurentina, sita tra Via dei Corazzieri e Via di Vigna Murata. Su richiesta di Roma Capitale, EUR S.p.a. ha modificato la documentazione tecnico-amministrativa precedentemente presentata, predisponendo una nuova proposta, che prevede 8.701 mq a destinazione residenziale e 458 mq a destinazione non residenziale.

In data 21 aprile 2011 è stato stipulato l'Atto d'obbligo di EUR S.p.a. riguardante le obbligazioni assunte dalla Società nell'ambito della nuova proposta. In data 11 maggio 2011 la Giunta comunale ha adottato la variante al Piano regolatore generale per l'area in oggetto attribuendole una superfice utile lorda (Sul) di 9.159 mq, ripartita in 8.701 mq a residenziale e 458 mq a non residenziale, primo passo per avviare l'iter procedimentale della nuova Variante Urbanistica ad oggi non ancora concluso.

Dal gennaio 2015 ad oggi EUR S.p.a., in considerazione della grave tensione finanziaria, con particolare riferimento alle disponibilità di cassa insufficienti a far fronte al complessivo ammontare dell'esposizione debitoria e per permettere la realizzazione degli investimenti futuri già contrattualizzati, ha deciso di non procedere con tale valorizzazione patrimoniale rinviandola a tempi futuri.

3.7 Attività di valorizzazione commerciale del patrimonio immobiliare

Il calo dei valori locativi che ha riguardato il nostro Paese ha interessato, sebbene in parte,

anche il quartiere dell'EUR. Tuttavia, nonostante la situazione difficile del mercato delle locazioni, locale e nazionale, EUR S.p.a. ne ha risentito in forma più contenuta. Con particolare riferimento ai clienti pubblici, le leggi finanziarie degli ultimi anni hanno imposto, oltre alla riduzione dei canoni di locazione del 15 per cento, a valere dal mese di luglio 2014, anche la riduzione della superficie pro capite per le locazioni, con una conseguente riduzione degli spazi richiesti, con effetti significativi già dal secondo semestre 2014.

A ciò si aggiunga che l'operazione di cessione ad INAIL degli immobili (Archivio di Stato, Palazzo Tradizioni Popolari, Palazzo delle Scienze, Palazzo *ex* Confagricoltura Edificio Sud) ha comportato la cessione di circa 100 mila mq, di cui 92 mila mq locati e 8 mila mq liberi. A seguito di tale operazione di vendita il patrimonio immobiliare detenuto da EUR S.p.a. alla data del 31 dicembre 2016 risulta pari a circa 182.430 mq.

Con riferimento all'analisi della redditività delle superfici in locazione immobiliare, nel corso del 2016 si è registrato un rendimento contabile complessivo lordo medio annuale del 5,78 per cento, in flessione rispetto ai valori dell'esercizio precedente (6,2 per cento). Occorre tenere presente che la cessione dei Palazzi suddetti, con effetto dal 21 dicembre 2015, ha comportato una flessione dei ricavi, già per il mese di dicembre 2015, pari ad euro 519 migliaia.

3.8 L'organizzazione del Gran Premio di Formula E

Nell'ambito delle iniziative volte alla valorizzazione commerciale del patrimonio immobiliare, va ricordato che il 14 aprile 2018 si è svolto sul circuito dell'Eur il primo Gran Premio di Formula E, il campionato mondiale riservato alle monoposto elettriche. L'iniziativa è nata da una collaborazione fra Eur S.p.a. e la FIA - Federazione Internazionale Automobilistica, che ha inserito Roma come settima tappa nel calendario 2017/2018 insieme ad Hong Kong, Marrakech, Santiago del Cile, Città del Messico, San Paolo, Parigi, New York e Montreal. Secondo gli accordi tra Eur S.p.a. e FIA l'evento dovrebbe ripetersi anche per i prossimi quattro anni.

4. RISULTATI DI BILANCIO

Il bilancio di esercizio 2016 e quello consolidato[2] sono stati approvati dall'Assemblea ordinaria degli azionisti in data 19 luglio 2017; sono stati entrambi previamente comunicati alla società di revisione che, dopo aver effettuato il controllo contabile di sua competenza, ha rassegnato le prescritte relazioni di certificazione all'Assemblea ai sensi dell'art. 2409-*ter* del codice civile. In conformità al dettato dell'art. 2429 del codice civile, i bilanci sono stati, altresì comunicati al Collegio sindacale, che ha riferito all'Assemblea sui risultati dell'esercizio sociale e sull'attività svolta nell'adempimento dei propri doveri. Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato redatto in conformità delle norme del codice civile e tenendo conto dei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC). Il rendiconto finanziario è stato redatto secondo il metodo indiretto utilizzando lo schema previsto dal principio contabile OIC 10.
L'esercizio 2016 si è chiuso, quanto ad EUR S.p.a. con un utile pari a 3.067 migliaia di euro (nel 2015 l'utile ammontava 3 .509 migliaia di euro), e a livello consolidato con un utile di esercizio pari a 2.929 migliaia di euro (nel 2015 l'utile ammontava a 2.959 migliaia di euro). E' stato deliberato dall'Assemblea di destinare l'utile d'esercizio conseguito dalla capogruppo nella misura del 5 per cento, pari a 153 migliaia di euro, a riserva legale, per 2.681 migliaia di euro a copertura di riserve pregresse e per 233 migliaia di euro da portare a nuovo esercizio.
Ai fini del deposito presso il Registro delle imprese del bilancio d'esercizio 2016 e relativa documentazione, nella predetta Assemblea, è stata conferita delega al Presidente per la conversione in formato elettronico XBRL in osservanza della nuova tassonomia, pubblicata sulla Gazzetta ufficiale n. 294 del 19 dicembre 2014.

4.1 Stato patrimoniale della capogruppo e consolidato

Con riferimento alle problematiche finanziarie relative alla capogruppo EUR S.p.a., strettamente connesse alle difficoltà nel reperimento delle fonti di finanziamento per la copertura degli oneri per gli investimenti per la realizzazione in particolare del progetto del Nuovo Centro Congressi di Roma e in assenza di una ricapitalizzazione da parte dei soci atta

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

a risolvere l'ormai compromessa situazione finanziaria dell'EUR S.p.a., si rammenta che in data 12 dicembre 2014 la medesima capogruppo EUR S.p.a., preso atto dell'indisponibilità di addivenire, nel breve termine, da parte degli azionisti ad una ricapitalizzazione della società ed in considerazione della grave tensione finanziaria, con particolare riferimento alle disponibilità di cassa insufficienti a far fronte al complessivo ammontare dell'esposizione debitoria ed a permettere la realizzazione degli investimenti futuri già contrattualizzati, ha presentato avanti il Tribunale di Roma Sezione fallimentare ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art. 161, comma 6, della legge fallimentare, ritenuto dagli amministratori la via migliore per preservare il valore del patrimonio sociale.
L'Accordo di Ristrutturazione con il sistema bancario è stato sottoscritto in data 23 giugno 2015 ed in data 25 giugno 2015 la Capogruppo ha provveduto alla presentazione del Ricorso per l'omologazione dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ex art. 182-*bis* L.F..
In data 1° ottobre 2015 il Tribunale di Roma, sezione fallimentare, ha emesso il decreto di omologazione dell'Accordo di Ristrutturazione. L'Accordo medesimo, la cui efficacia risultava subordinata al verificarsi di talune condizioni sospensive, successivamente realizzatesi, ha prodotto i suoi effetti a decorrere dal 21 dicembre 2015.

Tabella n. 9 - Stato patrimoniale della capogruppo

	ATTIVO	2015	2016	var. % 2016/2015
A)	Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0	0
B)	Immobilizzazioni			
	I Immateriali	62.203	411.797	562,02
	II Materiali	659.825.437	685.097.837	3,83
	III Finanziarie	63.315.408	63.497.715	0,29
	Totale Immobilizzazioni	**723.203.048**	**749.007.349**	**3,57**
C)	Attivo circolante			
	I Rimanenze	50.500.000	50.500.000	0,00
	II Crediti	83.114.110	77.938.007	-6,23
	III Attività finanziarie che non costituiscono immobil.	0	0	0,00
	IV Disponibilità liquide	106.191.530	58.318.932	-45,08
	Totale attivo circolante	**239.805.640**	**186.756.939**	**-22,12**
D)	Ratei e risconti	326.476	334.877	2,57
	TOTALE ATTIVO	**963.335.164**	**936.099.165**	**-2,83**
	PASSIVO			
A)	Patrimonio netto			
	I Capitale	645.248.000	645.248.000	0,00
	II Riserve	0	175.434	100,00
	VIII Utili (perdite) portati a nuovo	-6.014.425	-2.681.185	-55,42
	IX Utile (perdita) dell'esercizio	3.508.673	3.067.438	12,58
	Totale Patrimonio netto	**642.742.248**	**645.809.687**	**0,48**
B)	Fondi per rischi ed oneri	40.677.132	33.220.030	-18,33
C)	Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	1.044.478	958.862	-8,20
D)	Debiti	145.467.453	123.244.823	-15,28
E)	Ratei e risconti	133.403.853	132.865.763	-0,40
	TOTALE PASSIVO	**963.335.164**	**936.099.165**	**-2,83**

Come si evince dalla tabella relativa allo stato patrimoniale della capogruppo, il totale delle immobilizzazioni, pari a 749 ml di euro, ha subito un aumento del 3,57 per cento, rispetto al 2015, che riguarda quasi totalmente l'incremento del 3,83 per cento delle immobilizzazioni materiali valorizzate, alla fine del 2016, per 685 ml di euro.

Il totale dell'attivo circolante, pari a circa 187 ml di euro, ha registrato nel bilancio della capogruppo un decremento rispetto al 2015 (-22,12 per cento) dovuto alla diminuzione (-6,23 per cento) dei crediti, passati da 83 ml di euro, nel 2015, a 78 ml di euro nel 2016, ed alla riduzione delle disponibilità liquide (-45,08 per cento), che da 106 ml di euro, nel 2015, sono passate a 58 ml di euro nel 2016.

Circa il 31 per cento dei crediti sono verso i clienti, il 35 per cento sono di natura tributaria, con scadenza entro i 12 mesi per 6.409 migliaia di euro, oltre i 12 mesi per 21.225 migliaia di euro, ed il 34 per cento sono verso altri e vs/imprese controllate.

Il fondo svalutazione crediti, pari a 12.080 migliaia di euro, è stato incrementato per l'accantonamento a fine esercizio di 667 migliaia di euro, da utilizzare negli esercizi successivi a copertura di eventuali perdite su crediti definitive, mentre è stato ridotto per l'utilizzo di 212 migliaia di euro a seguito dell'accertamento definitivo nel 2016 dell'impossibilità di recupero di posizioni creditorie per varie ragioni (conclamata insolvenza del creditore, azioni di recupero con esisto negativo, antieconomicità delle azioni di recupero, ecc.).

Tabella n. 10 - Crediti della capogruppo

	2015	incidenza %	2016	var.% 2016/2015	incidenza %
Crediti documentati da fatture	33.039	39,75	35.619	7,81	45,70
Crediti per fatture/nc da emettere	1.649	1,98	989	-40,02	1,27
Fondo svalutazione crediti	-11.625	-13,99	-12.080	3,91	-15,50
Crediti verso imprese controllate	3.840	4,62	4.541	18,26	5,83
Crediti verso imprese collegate	1.274	1,53	1.274	0,00	1,63
Fondo svalutazione crediti vs collegate	-1.274	-1,53	-1.274	0,00	-1,63
Crediti tributari	96	0,12	5.827	5.969,79	7,48
Crediti per imposte anticipate	22.943	27,60	21.807	-4,95	27,98
Verso altri	33.172	39,91	21.235	-35,99	27,25
Totale Crediti	**83.114**	**100**	**77.938**	**-6,23**	**100**

I crediti verso altri, pari a 21.235 migliaia di euro, sono diminuiti di 11.937 migliaia di euro. Essi sono costituiti principalmente da un credito residuo di euro 20.825 migliaia, vantato nei confronti dell'INAIL per il trasferimento della proprietà di alcuni immobili al prezzo di vendita pari ad euro 297.500 migliaia, di cui incassato per 276.675 migliaia di euro (11.900 migliaia di euro incassato nel 2016).

I crediti verso le imprese controllate sono incrementati di 701 migliaia di euro, risultano pari a 4.541 migliaia di euro e si riferiscono a crediti per euro 1.067 migliaia verso la controllata Roma Convention Group S.p.a., per euro 586 migliaia verso la controllata Eur Tel S.r.l., e per euro 2.888 migliaia verso la controllata Aquadrome S.r.l.

Le disponibilità liquide, pari a euro 58.319 migliaia, sono diminuite di euro 47.873 migliaia.

Il saldo complessivo dei fondi per rischi ed oneri al 31/12/2016, pari a 33.220 migliaia di euro, ha subito una variazione in diminuzione rispetto all'ammontare al 31/12/2015 pari a -18,33 per cento.