



Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la CCIAA di Roma. Autorizzata con provvedimento prot. n° 204354/01 del 06.12.2001 del Ministero Finanze - Dip. delle Entrate Ufficio delle Entrate di Roma

KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Ettore Petrolini, 2
00197 ROMA RM

Telefono +39 06 809611
Telefax +39 06 8077475
e-mail it-fmaudit@kpmg.it

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

Agli Azionisti della
EUR S.p.A.

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2009. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della EUR S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale. La responsabilità dei lavori di revisione contabile dei bilanci di alcune società collegate, per quanto riguarda importi delle partecipazioni che rappresentano il 22,4% e il 2,8% rispettivamente della voce partecipazioni e del totale attivo, è di altri revisori.

La revisione contabile sul bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2009 è stata svolta in conformità alla normativa vigente nel corso di tale esercizio.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 9 aprile 2009.

- 3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2009 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della EUR S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.

- 4 Si richiama l'attenzione sull'informativa fornita dagli amministratori nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione sul seguente aspetto.

La Società detiene una partecipazione di controllo e, in ottemperanza alla vigente normativa, ha redatto il bilancio consolidato di Gruppo. Tale bilancio rappresenta un'integrazione del bilancio d'esercizio ai fini di un'adeguata informazione sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società e del Gruppo. Il bilancio consolidato è stato da noi esaminato e lo stesso, con la relativa relazione della società di revisione, viene presentato congiuntamente al bilancio d'esercizio. Gli amministratori indicano in nota integrativa gli effetti dell'eventuale valutazione delle partecipazioni con il metodo del Patrimonio Netto.

- 5 La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della EUR S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2009.

Roma, 12 aprile 2010

KPMG S.p.A.



Marco Maffei
Socio

Il sottoscritto Amministratore dichiara che il presente documento informatico è conforme a quanto trascritto e sottoscritto sui libri sociali della società

BILANCIO CONSUNTIVO

PAGINA BIANCA

BILANCIO CONSOLIDATO E D'ESERCIZIO AL 31.12.2009

- Relazione sulla gestione
- Bilancio consolidato al 31.12.2009
- Nota integrativa al bilancio consolidato
- Allegati al bilancio consolidato
- Bilancio Eur S.p.A. al 31.12.2009
- Nota integrativa al bilancio Eur S.p.A.
- Allegati al bilancio d'esercizio

PAGINA BIANCA

EUR S.p.A.

Reg. Imp. 80045870583

Rea 943510

EUR S.P.A.**C.F. 80045870583 – P.I. 02117131009**

Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)
Capitale sociale Euro 645.248.000

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ANNO 2009**Premessa**

La presente relazione sulla gestione dell'esercizio 2009 è stata predisposta dagli Amministratori in accompagnamento al bilancio d'esercizio e al bilancio consolidato chiusi al 31 dicembre 2009, 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.

L'esercizio 2009 si è chiuso, a livello consolidato, con una perdita d'esercizio pari a 16,3 milioni di euro.

Per quanto riguarda la Capogruppo EUR S.p.A. l'esercizio 2009 si chiude con una perdita d'esercizio, al netto delle imposte, pari a circa 12,7 milioni di euro.

1. Struttura ed attività del Gruppo

L'attività del Gruppo ha perseguito, come negli anni precedenti, gli obiettivi della valorizzazione del patrimonio immobiliare e della creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione e lo sviluppo dei servizi connessi (con particolare attenzione a possibili modelli di outsourcing per il Facility Management), nonché quelli relativi alla realizzazione dei grandi progetti di sviluppo (Nuovo Centro Congressi, riqualificazione del complesso immobiliare "ex Velodromo Olimpico").

A tal proposito, si ricorda che EUR S.p.A., oltre a possedere il controllo (100%) della "Eur Congressi s.r.l.", costituita a fine dicembre 2006, funzionale alla realizzazione e alla gestione del sistema congressuale del quartiere EUR di Roma, detiene inoltre una partecipazione del 49% nella "Aquadrome S.r.l." che ha l'obiettivo di procedere alla riqualificazione del complesso immobiliare denominato "ex Velodromo Olimpico". Per maggiori dettagli (e per lo sviluppo delle vicende societarie legate ad altre iniziative di diversificazione del business) si rinvia a quanto descritto nella

presente relazione negli specifici paragrafi e nei fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

La Capogruppo risulta a norma con le disposizioni minime di sicurezza previste dal D.Lgs. 196/2003 avendo redatto il Documento Programmatico della Sicurezza (DPS). Il DPS è custodito presso l'Ufficio del Responsabile della Privacy.

2. Condizioni operative e sviluppi futuri

Attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare

Con riferimento alle attività di **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:

Valorizzazione aree Ex Velodromo Olimpico

Le gravi condizioni strutturali dell'impianto del velodromo olimpico, che ne hanno causato l'abbandono e il degrado sin dai primi anni '70, hanno portato la Società ad avviare e concludere un Accordo di Programma con il Comune di Roma e la Regione Lazio per la valorizzazione del sito. Tale Accordo di Programma, approvato nel 2007, prevedeva la demolizione dell'impianto, completata a luglio 2009.

Contestualmente, la Società ha individuato tramite procedura ad evidenza pubblica, il gruppo Condotte quale partner nello sviluppo dell'iniziativa. A tal proposito, il 6 dicembre 2007 è stata costituita la società "Aquadrome", alla quale è stato conferito il compendio immobiliare costituito dalle aree individuate nell'Accordo di Programma, ed il 14 dicembre 2007 il gruppo Condotte ha acquisito il 51% delle quote di Aquadrome.

Tra il 2007 e il 2008 si sono concluse le procedure relative al concorso internazionale di progettazione, previsto nell'Accordo di Programma.

Con sentenza del 9 marzo 2009 la Sezione Terza Bis del TAR Lazio ha accolto il ricorso proposto dal "raggruppamento Leonardo" avverso i provvedimenti di sua esclusione dal concorso di progettazione "Città dell'Acqua e del benessere" indetto da EUR S.p.A., nonché avverso l'aggiudicazione in favore del "raggruppamento Teching".

A seguito delle ripetute richieste dei comitati di quartiere, contrari alla realizzazione di un complesso multifunzionale come previsto dall'Accordo di Programma, e del mutato scenario del mercato immobiliare, la Società, in accordo con il socio Condotte, ha avviato una proposta all'Amministrazione Comunale per modificare i contenuti del Programma, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso. In particolare, la nuova proposta prevede un forte alleggerimento delle cubature nell'area dell'ex impianto a favore di un ampio parco e servizi

pubblici, e la realizzazione di maggiore cubatura a destinazione residenziale nell'area tra via della Grande Muraglia e viale Oceano Pacifico.

Il perseguimento della nuova proposta all'Amministrazione Comunale comporterà conseguentemente una revisione dei patti parasociali con il socio Condotte e una rivisitazione delle condizioni previste dal contratto originario di vendita della partecipazione in Aquadrome con particolare riferimento sia al superamento della prescrizione relativa al concorso internazionale di progettazione, a favore di una progettazione interna, sia alle tempistiche di pagamento del prezzo originalmente convenuto per la vendita.

A tal proposito si ricorda infatti che il contratto di cessione della partecipazione in oggetto prevede la possibilità di esercizio del diritto di recesso da parte del Gruppo Condotte esercitabile entro un mese dal verificarsi della condizione di mancato ottenimento dei titoli abilitativi del nuovo complesso al 30 settembre 2010. Il pagamento del corrispettivo residuo della cessione della partecipazione da parte di Condotte Velodromo (pari ad euro 21.114 migliaia) è subordinato al verificarsi della suddetta condizione.

Il nuovo Consiglio di Amministrazione, dalla data del suo insediamento ha, a tal riguardo, effettuato una serie di incontri con la controparte volti alla ridefinizione di tali accordi, al fine di arrivare comunque ad accorciare i tempi d'incasso del credito derivante dalla suddetta cessione della partecipazione e di valorizzare maggiormente l'interesse pubblico.

Con riferimento alle indagini avviate a carico degli ex Amministratori della controllante per le vicende connesse alla demolizione dell'ex Velodromo, si rammenta che il Giudice per le Indagini preliminari in data 24 luglio 2008 aveva rigettato la richiesta di applicazione della misura cautelare del sequestro preventivo dell'area formulata dal PM "per mancata individuazione di una condotta concretizzante la commissione di un reato". In data 25 luglio 2009 è stato emesso il Decreto di archiviazione delle indagini avviate il 13 agosto 2007 in merito alla legittimità o meno dell'avvio della demolizione tramite DIA degli edifici dell'area ex Velodromo.

Nuovo Centro Congressi

Il Nuovo Centro Congressi inizialmente si sarebbe dovuto costruire e gestire attraverso un soggetto qualificato, per la cui individuazione è stata espletata nel 2002 una gara di concessione di lavori pubblici. Il soggetto individuato non è stato in grado di completare la fase progettuale e conseguentemente nel dicembre 2005 ha concluso il rapporto con EUR S.p.A. attraverso un accordo transattivo. Successivamente il Comune di Roma ha confermato EUR S.p.A. quale attuatore diretto della costruzione del Nuovo Centro Congressi, attraverso il reperimento di proprie risorse finanziarie, oltre gli stanziamenti di cofinanziamento pubblico concessi a valere sulla legge per Roma Capitale.

EUR S.p.A., al fine della realizzazione e gestione dell'opera, ha costituito — a fine 2006 - una società veicolo interamente controllata, EUR Congressi S.r.l., alla quale ha conferito il terreno di sedime dell'opera e tutto il ramo d'azienda di costruzione e gestione del sistema congressuale.

Il Comune di Roma con Determinazione Dirigenziale n° 2409 del 24 dicembre 2008 ha preso atto della costituzione della Società Eur Congressi S.r.l. e del trasferimento alla stessa dell'onere di realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

Stato di avanzamento dei lavori

I lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi sono iniziati il 1° febbraio 2008, e nel corso delle attività si è reso necessario procedere a delle modifiche progettuali sia per tenere conto di fenomeni geotecnici e idraulici del terreno di sedime imprevisti nonché per ottimizzare la configurazione dell'albergo ai fini della procedura di vendita. Conseguentemente ad aprile del 2008 è stata approvata una prima perizia di variante per la modifica del sistema di contenimento dei terreni di scavo, mentre una seconda perizia di variante motivata principalmente per le ottimizzazioni dell'albergo è stata approvata a fine gennaio 2009.

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 Nuovo Centro Congressi e dell'albergo che ha previsto miglioramenti delle opere strutturali ai fini della risposta sismica. La Società ha approvato la perizia di variante, con una diminuzione dell'importo dei lavori di netti € 18.013,33 rispetto al corrispettivo contrattuale.

Il quadro economico a seguito delle due perizie di variante è stato pertanto adeguato mantenendo inalterato il totale complessivo stanziato di € 323.280.052,67 IVA e somme a disposizione comprese. La data finale per l'ultimazione dei lavori, per effetto della seconda perizia di variante, è stata ridefinita dal termine originario del 2 dicembre 2010 al 2 maggio 2011.

Lo stato di avanzamento dei lavori maturato a tutto il 31 dicembre 2009 è pari ad € 62.260.980,55 IVA compresa.

Lo stato di avanzamento in corso dei lavori riguarda il completamento dei portali in acciaio della Teca e si sta procedendo alla realizzazione dell'elevato dell'albergo.

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.

In conseguenza di tale proroga, il nuovo termine di ultimazione dei lavori è stato rideterminato al 31 ottobre 2011.

L'affidamento dei servizi di ingegneria per il collaudo tecnico amministrativo

Eur S.p.A. ha provveduto a richiedere al Ministero delle Infrastrutture e Trasporti ed al Comune di Roma, in qualità di Amministrazioni finanziatrici, una rosa di candidati cui affidare l'incarico di

collaudatore tecnico amministrativo previa verifica della ricorrenza dei requisiti richiesti secondo i criteri stabiliti dalla normativa vigente.

Si è pertanto costituita la Commissione di Collaudo in corso d'opera del Nuovo Centro Congressi i cui membri sono i seguenti:

- presidente della commissioni di collaudo ing. Roberto Daniele (Ministero delle Infrastrutture e Trasporti)
- collaudatore tecnico amministrativo ing. Roberto Massaccesi (Comune di Roma – Dip.to XII)
- collaudatore statico ing. Valerio Saccà (EUR S.p.A.)

Erogazione del cofinanziamento pubblico a valere sui fondi per Roma Capitale

Con Decreto Ministeriale del 24 marzo 2009 è stato erogato il residuo di quanto spettante della quota maturata del primo cofinanziamento, pari ad € 7.798.499,17.

A marzo 2009 la Società ha inviato all'Ufficio temporaneo di scopo denominato "Ufficio per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi EUR" (XII Dipartimento del Comune di Roma) una richiesta di modifica dell'art. 4 della convenzione per il trasferimento del residuo del secondo cofinanziamento pari ad € 40.000.000. Tale modifica proponeva il trasferimento delle annualità residue con tempistica anticipata rispetto a quanto inizialmente stabilito dal Comune di Roma.

A maggio 2009 è stato richiesto al Ministero delle Infrastrutture il trasferimento di € 21.691.189,76 pari ad un ulteriore 35% del primo cofinanziamento, allegando come da regolamento la rendicontazione della spesa di almeno l'80% di quanto precedentemente erogato. Con Decreto Ministeriale del 12 maggio 2009 è stata erogata la somma di € 15.390.415,60, inferiore a quanto spettante.

In data 25 giugno 2009 EUR S.p.A. ha richiesto il trasferimento del residuo di € 6.300.738,16, ancora non avvenuto.

Il 17 dicembre 2009 con Deliberazione di C.C. n. 118/2009 è stata chiesta alla Commissione per Roma Capitale la ripartizione dei fondi disponibili e l'attribuzione di una ulteriore quota di cofinanziamento pari ad € 20.000.000 a favore del Nuovo Centro Congressi ed agli interventi connessi. L'iter prevede il pronunciamento della Commissione per Roma Capitale (Ministero delle Infrastrutture) al fine di emanare un Decreto di impegno e successivamente trasferire detta quota al Comune di Roma per l'erogazione a favore di EUR.

Con Determinazione Dirigenziale XII Dipartimento del 25/1/2010 è stato autorizzato il trasferimento della seconda rata del secondo contributo pari ad € 20.000.000. Detto trasferimento è avvenuto in data 1 marzo 2010.

Il 19 febbraio 2010, anche a seguito della richiamata deliberazione del Consiglio Comunale, è stata richiesta all'Ufficio di scopo per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi, la modifica dell'art. 4 dello schema di convenzione al fine di: anticipare la data di erogazione dell'ultima rata del

secondo cofinanziamento, chiarire le modalità di erogazione del residuo del primo cofinanziamento e stabilire tempi e modalità di erogazione del terzo cofinanziamento richiesto dal Comune alla Commissione per Roma Capitale.

A esito delle richiamate erogazioni, la situazione del cofinanziamento pubblico facente capo al Nuovo Centro Congressi è la seguente:

- Il primo cofinanziamento, per complessivi € 61.974.827,89, il cui trasferimento avviene direttamente dal Ministero delle Infrastrutture ad EUR S.p.A., è stato corrisposto per un totale di € 52.575.312,32. Sono pertanto ancora da corrispondere € 9.399.515,57 così composti:
 - € 6.300.738,16 quale residuo del trasferimento del maggio 2009;
 - € 3.098.777,41 che matureranno all'emissione del Certificato di Collaudo.
- Il secondo cofinanziamento, per complessivi € 60.000.000, il cui trasferimento avviene dal Comune di Roma previa richiesta dello stesso al Ministero delle Infrastrutture, è stato corrisposto per un totale di € 40.000.000; è tuttavia ancora in corso di definizione la convenzione con il Comune di Roma per la definizione delle condizioni per l'erogazione dei restanti € 20.000.000.
- La richiesta relativa al terzo cofinanziamento, è stata approvata dalla commissione per Roma Capitale presso il Ministero delle Infrastrutture in data 17 marzo 2010 e dovranno essere definite con il Comune di Roma le condizioni per l'erogazione.

Contratto di finanziamento – Rinegoziazione dei contratti sottoscritti

Sin dall'insediamento, il nuovo vertice di EUR S.p.A. ha sottoposto ad un riesame critico il contratto di finanziamento precedentemente sottoscritto ed il successivo atto modificativo, anche sulla base delle perplessità espresse dai Soci in merito ad alcune clausole, con particolare riferimento al pegno sulle quote di EUR Congressi, e all'impegno a costituire pegno in denaro o titoli per un importo pari al 130% dell'importo erogato in caso di distribuzione di dividendi, condizione, quest'ultima, interpretata dai Soci come un implicito condizionamento all'esercizio delle proprie prerogative.

Inoltre, la mancata erogazione (possibile dal 23 aprile 2009 ma di fatto mai effettuata) aveva fatto sì che lo strumento derivato, di tipo Interest Rate Swap (per i cui dettagli si rinvia al paragrafo successivo), si trasformasse da strumento di copertura a strumento contabilmente speculativo, che nelle condizioni di mercato attuali aveva prodotto rilevanti perdite per la Società controllata.

Alle problematiche suesposte, si è associata la trattativa con Fiera di Roma per la gestione congiunta del business fieristico-congressuale, trattativa che ha contribuito alla deliberazione di riassorbire in EUR S.p.A. il ramo costruzione del Nuovo Centro Congressi, e la conseguente necessità di riportare in EUR anche il contratto di finanziamento.

In tale contesto si è, inoltre, tenuto conto della necessità di concludere la rinegoziazione dell'esposizione a breve di EUR S.p.A per trasformare tale debito da breve a lungo.

Per le ragioni sopraesposte, il vertice della Società ha intavolato una negoziazione complessiva con gli istituti di credito, rivedendo radicalmente la struttura stessa delle operazioni, con l'obiettivo di addivenire ad un unico contratto di finanziamento a favore di EUR S.p.A., a condizioni e garanzie richieste profondamente riviste e migliorate per il Gruppo.

Tale negoziazione ha portato alle seguenti pattuizioni concordate con gli istituti di credito:

a. Natura del finanziamento

A fronte di un finanziamento per il solo Nuovo Centro Congressi, per un investimento complessivo da finanziare di 341 milioni di euro, è prevista la stipula di un unico contratto di finanziamento (per un importo totale pari a 190 milioni di euro), con beneficiario EUR S.p.A.; tale contratto di finanziamento verrà utilizzato a copertura delle esigenze della Società di rifinanziamento del debito esistente per 55 milioni di euro, attualmente in capo alla controllante, a copertura dei lavori del Nuovo Centro Congressi per 60 milioni di euro e delle altre esigenze per investimenti della Società per € 20 milioni. A questa linea a lungo termine si associano una linea per il pagamento dell'IVA sui lavori per 35 milioni di euro, ed una linea "revolving" per esigenze di cassa pari a 20 milioni di euro.

b. Tassi applicati

I tassi applicati prevedono il passaggio dall'applicazione di uno spread compreso in un range da 1,95% a 2,25% per le linee a lungo termine del contratto di finanziamento attualmente in essere relativo al Nuovo Centro Congressi, ad un range da 1,90% a 2,00% relativo alla linea a lungo termine negoziata. Per quanto attiene la linea IVA è stato negoziato uno spread pari a 0,95%, e per quel che riguarda la linea revolving uno spread pari a 1,55%.

c. Commissioni applicate

Le commissioni applicate, relative sia ai contratti precedentemente sottoscritti e alla revisione attuale, prevedono una drastica riduzione. Tenendo conto di tutte le commissioni applicate, si passerebbe da un valore totale di € 6.833.503, ad un valore di € 4.121.550, con un risparmio di € 2.711.953, pari a quasi il 40% dell'importo inizialmente previsto.

d. Garanzie richieste

E' prevista l'eliminazione di alcune garanzie risultate inaccettabili per i soci, quali il pegno sulle quote della società veicolo EUR Congressi, e il vincolo alla distribuzione dei dividendi, a fronte di garanzie ipotecarie da concedersi su alcuni immobili di proprietà della controllante.

e. Strumenti finanziari di copertura

E' prevista la rimodulazione dello strumento finanziario di copertura attualmente in essere e commentato nel successivo paragrafo in considerazione della nuova struttura del finanziamento.

Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

Di seguito sono indicati il *fair value* e le informazioni sull'entità e sulla natura degli strumenti finanziari derivati posti in essere dalla controllata Eur Congressi a fronte del contratto di finanziamento sottoscritto con gli istituti finanziatori.

Al 31 dicembre 2009 la società ha in essere un contratto di strumenti derivati di tipo Interest Rate Swap (IRS) con passaggio da tasso variabile a fisso step – up, che consente ad Eur Congressi di stabilizzare i propri flussi di cassa e di proteggersi dal rischio di rialzo dei tassi d'interesse.

Tale contratto, stipulato il 23 aprile 2009 con decorrenza dal 30 giugno 2009 e scadenza il 30 giugno 2038, è da considerarsi gestionalmente di copertura, ma non presenta i requisiti necessari per configurarsi, contabilmente, come tale, pertanto, in conformità ai principi contabili di riferimento il *fair value* negativo di tale contratto alla data del 31 dicembre 2009 è stato rilevato nel conto economico di periodo ed accantonato in un apposito fondo rischi.

Il valore nozionale di riferimento al 31 dicembre 2009 è di euro 17.914 migliaia di euro.

Il contratto di IRS sottoscritto prevede lo scambio semestrale dei seguenti flussi:

- Eur Congressi riceve il tasso Euribor 6M;
- Eur Congressi paga (Act/360):
 - per il periodo dal 30/06/09 al 30/06/13 il 3,45 p.a.;
 - per il periodo dal 30/06/13 al 30/06/38 il 4,25 p.a..

Il *fair value* di tale contratto derivato al 31 dicembre 2009 è pari a –2.205 migliaia di euro.

Parcheggi pertinenziali e pubblici al servizio del Nuovo Centro Congressi

I parcheggi di standard del Nuovo Centro Congressi ammontano a circa 2.220 posti, ed è prevista la loro ubicazione in parte nell'area di sedime, ai piani interrati, per un totale di circa 600 posti, ed all'esterno, nell'area concessa dal Comune di Roma del Piazzale Marconi, per complessivi 1.600 posti.

La Convenzione di concessione del diritto di superficie del Piazzale Marconi stabilisce la possibilità di ricorrere allo strumento della finanza di progetto per la realizzazione dei parcheggi di standard esterni, in coerenza con le previsioni del Piano Economico Finanziario complessivo dell'iniziativa, approvato dal Comune di Roma, la cui sostenibilità è condizionata alla realizzazione mediante concessione di lavori pubblici senza ulteriori aggravii finanziari per EUR S.p.A..

Il progetto del parcheggio del Piazzale Marconi è stato approvato in sede di conferenza dei servizi per l'approvazione del progetto del Nuovo Centro Congressi e costituisce parte integrante degli interventi autorizzati con il permesso di costruire rilasciato nel luglio 2007. L'avvio della gestione

del Nuovo Centro Congressi è subordinata alla realizzazione e collaudo dei parcheggi esterni di Piazzale Marconi.

Al fine di predisporre gli atti necessari alla bandizione della gara di concessione dei lavori pubblici la Società ha esteso l'incarico di predisposizione del piano economico finanziario del Nuovo Centro Congressi all'Advisor individuato (Risorse RpR S.p.A.).

A febbraio 2009 Risorse RpR S.p.A. ha reso noto gli esiti del Piano Economico Finanziario dei parcheggi di Piazzale G. Marconi, escludendo la sostenibilità dell'intervento mediante finanza di progetto senza il ricorso alla gestione da parte del concessionario della sosta di superficie; 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 il Comune di Roma, con comunicazione del 12 maggio 2009 ha sospeso il rilascio del parere di competenza sul progetto del parcheggio di Piazzale Marconi, in quanto potenzialmente incompatibile con le opere connesse all'organizzazione del Gran Premio di Formula 1, nonché all'ipotesi di interrimento della via Cristoforo Colombo, richiedendo al Comune di esprimersi nel merito. Il Comune di Roma non ha ancora dato esito alla richiesta della Soprintendenza.

Allo stato attuale le rappresentate criticità (parere Soprintendenza, sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa) impongono di formulare formale richiesta al Comune di Roma della concessione della gestione della sosta di superficie, al fine di garantire la fattibilità del procedimento di affidamento in concessione, senza costi a carico della Società, quale modifica della Convenzione di concessione del diritto di superficie del Piazzale Marconi.

Parcheggio interrato di Piazzale Sturzo

L'esigenza di indirizzare le iniziative aziendali coerentemente con le possibilità di investimento e di indebitamento della Società per la realizzazione delle opere, con particolare riferimento alla determinazione strategica di focalizzare le risorse aziendali sui consistenti progetti già in corso di realizzazione (Nuovo centro Congressi, ex Velodromo Olimpico e Palazzo della Civiltà Italiana), ha portato la Società ad ottobre 2009 a revocare sia la procedura di gara per la progettazione esecutiva e la realizzazione del parcheggio interrato nel Piazzale Sturzo sia la procedura per la selezione di un soggetto acquirente dei diritti e degli oneri per la gestione dei parcheggi rotazionali. In tale contesto la società nel presente bilancio, considerate le perplessità sulla prosecuzione dell'iniziativa in oggetto, ha provveduto a stornare i costi capitalizzati nei precedenti esercizi pari a complessivi euro 263 mila.

Palazzo della Civiltà Italiana

Il Palazzo della Civiltà Italiana, realizzato nel 1939, presentava diverse problematiche sia dal punto di vista impiantistico che dal punto di vista strutturale, che ne impedivano l'utilizzo. Conseguentemente la Società nel 2007 ha avviato, dopo il restauro conservativo delle facciate a

cura del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (MiBAC), un intervento di ristrutturazione di edilizia generale (consolidamento strutturale e rete impiantistica di base).

Durante le lavorazioni, a seguito delle richieste della Soprintendenza e dei sondaggi strutturali, è stata necessaria una perizia di variante (approvata in CDA in data 24 aprile 2009). Contestualmente la Società ha avviato trattative per l'individuazione dei potenziali conduttori. Tali trattative hanno portato all'individuazione quali conduttori del MiBAC, con il quale a tal proposito erano già state sottoscritte apposite convenzioni, e della Fondazione Valore Italia, istituita dal Ministero per lo Sviluppo Economico per la promozione del Made in Italy.

Il 28 maggio 2009 la Società ha sottoscritto con la Fondazione Valore Italia e il MiBAC una convenzione preliminare per l'assegnazione degli spazi, e le modifiche alle lavorazioni in corso necessarie per l'adeguamento degli spazi alle nuove esigenze dei futuri conduttori.

Conseguentemente, a giugno 2009 il Direttore dei Lavori ha proceduto con la sospensione parziale dei lavori relativi al polo tecnologico per adeguare il progetto al mutato quadro esigenziale, e da settembre sono in corso trattative con l'impresa per consentire gli adeguamenti minimi necessari senza aggravio economico per la Società.

Programma urbanistico EUR – Castellaccio

Per la realizzazione del Centro Sportivo Castellaccio, tra il mese di settembre e dicembre 2009 sono stati rilasciati i nulla osta dai competenti uffici necessari all'inizio dei lavori e a dicembre 2009 è stata depositata presso gli uffici dell' Area Genio Civile della Regione Lazio, la "Denuncia dei lavori e Presentazione del progetto". Tuttavia, salvo le lavorazioni di approntamento della cantieristica, le avverse condizioni meteorologiche non hanno consentito l'effettivo inizio dei lavori.

Si ricorda infine che, in ottemperanza alle disposizioni della Convenzione del 2008, e al fine di realizzare le opere pubbliche previste dall'Accordo di Programma Castellaccio, la Società deve liberare l'area sita tra via dell'Oceano Pacifico e via Cristoforo Colombo e ancora occupata dalla società Caravan Auto. Ciò permetterà lo svincolo della fideiussione bancaria pari a circa euro 1.500.000 a garanzia della predetta cessione.

Il progetto unitario della Centralità Locale della Laurentina

La delibera relativa alla centralità locale Laurentina prevedeva la realizzazione di una cubatura a fronte di precedenti diritti edificatori societari esistenti su aree societarie e di fatto annullati dall'adozione del Piano Regolatore Generale. Tale delibera prevedeva la realizzazione della cubatura su un'area in variante alle previsioni del PRG e pertanto si rendeva necessario avviare la procedura amministrativa dell'"Accordo di Programma".

La proposta di rilocalizzazione dei diritti urbanistici soppressi scaturiva da precedenti diritti edificatori esistenti su altre aree (soppressi dal Nuovo Piano Regolatore) che ridotti e convertiti ad uso privato, vengono trasferiti sul terreno di via di Vigna Murata, angolo via di Corazzieri. I diritti