

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI DELLA CAPOGRUPPO

(in migliaia di euro)

	2010	2009
Affitti attivi	36.497	34.946
Locazioni temporanee	871	219
Servizi di Facility Management	1.126	804
Servizi tecnologici	456	463
Altri ricavi ordinari	59	183
A.- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	39.009	36.615
Altri ricavi ordinari (non ripetibili)	224	-
Variazione delle rimanenze di prod. in corso di lavoraz. semil. e p. finiti	14.320	
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	701	
B.- Valore della produzione da locazioni e servizi	54.254	36.615
Consumi di materie e servizi esterni	(24.793)	(10.863)
C.- Valore aggiunto	29.461	25.752
% Valore aggiunto/Valore della produzione	54,30%	70,33%
Costo del lavoro	(6.907)	(4.675)
Incentivi esodo	(204)	(242)
D.- Margine operativo lordo	22.350	20.835
% MOL/Valore della produzione	41,20%	56,90%
Ammortamenti	(5.918)	(6.553)
Altri stanziamenti rettificativi	(1.020)	(15.845)
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(3.373)	(4.835)
Saldo proventi e oneri diversi	(2.095)	(1.990)
E.- Risultato operativo	9.944	(8.387)
% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %	18,33%	-22,91%
Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(5.478)	(1.721)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
F.- Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte	4.466	(10.108)
% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.	8,23%	-27,61%
Proventi ed oneri straordinari	5.335	(1.831)
G.- Risultato prima delle imposte	9.801	(11.939)
% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione	18,07%	-32,61%
Imposte sul reddito	(1.568)	(717)
H.- Utile (perdita) del periodo	8.233	(12.656)
% Risultato del periodo/Valore della produzione	15,18%	-34,57%

6. Conclusioni

Nel corso del 2010 il nuovo Consiglio di Amministrazione, insediatosi nel luglio del 2009, ma entrato in piena operatività soltanto nello scorcio dell'anno, ha affrontato prioritariamente le criticità che si erano manifestate già nel corso del precedente esercizio in ordine alle più importanti operazioni di valorizzazione ed incremento del patrimonio immobiliare intraprese dalla Società a partire dalla sua costituzione, vale a dire la costruzione del Nuovo Centro Congressi e dell'annesso albergo, la rivalutazione urbanistica dell'area dell'ex Velodromo Olimpico e di alcuni altri terreni di proprietà siti in località "Castellaccio" e nella zona della "Laurentina" ed, infine, la ristrutturazione del Palazzo della Civiltà Italiana.

Nessuno dei rimedi adottati e degli interventi posti in essere, tuttavia, si è rivelato, ancora all'attualità, risolutivo.

Quanto al Nuovo Centro Congressi, infatti, benché si sia provveduto alla razionalizzazione della struttura societaria, mediante la riconduzione nella capogruppo del relativo *asset*, nonché alla completa rinegoziazione del finanziamento bancario a suo tempo concesso alla ex controllata EUR Congressi S.r.l. per la parziale copertura dei costi di realizzazione, che ha consentito un discreto risparmio di costi ed una minore onerosità delle garanzie prestate, tuttavia, la situazione presenta ancora aspetti di rilevante criticità.

E ciò, sia per la consistente lievitazione dei costi di realizzazione e per i conseguenti problemi di ordine finanziario che ne potrebbero derivare stante il mancato reperimento, a distanza di quattro anni dall'inizio dei lavori, di un acquirente dell'albergo ad essa annesso (venendo così meno una delle principali fonti di finanziamento dell'opera secondo il *budget* originario), sia per i numerosi problemi di ordine tecnico-amministrativo insorti in sede di esecuzione e per il conseguente notevole allungarsi dei tempi per l'ultimazione dei lavori rispetto al termine originariamente previsto.

Parimenti, con riguardo alla valorizzazione dell'area dell'ex Velodromo Olimpico, non ha avuto ancora alcun esito in sede amministrativa il nuovo progetto urbanistico proposto al Comune di Roma, d'intesa con il socio di maggioranza dalla società Aquadrome S.r.l. (costituita nel 2007 e partecipata al 49%), in sostituzione di quello originario che prevedeva la realizzazione e la gestione, a cura della stessa società, della c.d. "Città dell'Acqua e del Benessere".

Nemmeno si registrano significativi avanzamenti nell'iter approvativo del nuovo progetto urbanistico di valorizzazione, a fini essenzialmente residenziali, dell'area di

proprietà della società sita in zona "Laurentina", presentato al Comune di Roma nello scorcio dell'anno in sostituzione del precedente accordo di programma risalente al 2006, la cui mancata approvazione ha comportato la risoluzione di un contratto di compravendita stipulato nello stesso anno causando una consistente perdita nel bilancio relativo all'esercizio 2009.

D'altra parte, anche il programma di sviluppo urbanistico in zona "Castellaccio" è ancora lungi dall'essere portato a compimento.

Infatti, sebbene nel corso del 2010 siano finalmente iniziati i lavori di costruzione del Centro Sportivo da realizzarsi a cura della Società sull'area all'uopo concessa dal Comune di Roma, si registrano ancora difficoltà nel suo completamento, non essendo stato ancora ottenuto lo sgombero completo dei terreni di proprietà aziendale da cedere in compensazione al Comune di Roma per la realizzazione dei previsti parcheggi pubblici.

Con riguardo, infine, al Palazzo della Civiltà Italiana, il ritardo con cui si è provveduto a risolvere il contenzioso insorto con l'impresa appaltatrice dei lavori di ristrutturazione ha comportato, nonostante la stipula di un nuovo accordo con gli enti a cui l'immobile dovrà essere concesso in locazione, un ulteriore slittamento dei tempi per il completamento dell'opera e, quindi, per l'inizio della locazione medesima.

In presenza del descritto contesto, deve la Corte nuovamente raccomandare la massima accortezza nella gestione aziendale, soprattutto in direzione di un maggiore contenimento dei costi ad 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 pericolosi squilibri di ordine finanziario.

Nel corso dell'esercizio all'esame la struttura del gruppo ha subito rilevanti modifiche, per effetto della costituzione delle tre nuove società veicolo EUR TEL S.r.l. (operante nel settore delle telecomunicazioni), EUR POWER S.r.l. (operante nel settore della produzione energetica) e EUR Congressi Roma S.r.l. (operante nel settore dell'attività congressuale).

E' stata inoltre operata la fusione per incorporazione in EUR S.p.a. della preesistente EUR Congressi S.r.l. attraverso la quale, in buona sostanza, è stato ricondotto nella capogruppo il ramo d'azienda relativo alla costruzione del NCC.

Il conto economico relativo all'esercizio all'esame, dopo la perdita realizzata nel 2009, si è chiuso nuovamente con un utile, che è pari a 8,233 milioni di euro nel bilancio d'esercizio e a 3,784 milioni di euro nel bilancio consolidato.

Va, tuttavia, evidenziato che il suddetto risultato è stato fortemente influenzato dall'iscrizione nel valore della produzione della capogruppo, tra le rimanenze e gli

incrementi delle immobilizzazioni per lavori interni, della complessiva somma di 17,080 milioni euro, per effetto dell'operazione di incorporazione della ex controllata EUR Congressi S.r.l., a titolo, rispettivamente, di spese ed oneri finanziari sostenuti per la costruzione dell'albergo annesso al NCC e di alcune spese ed oneri finanziari sostenuti per la realizzazione di quest'ultimo.

Infatti, se si depura il dato del suddetto importo, il valore della produzione si attesta ad un valore sostanzialmente sovrapponibile a quello dell'esercizio 2009.

E ciò, in quanto il discreto aumento, registratosi anche nell'esercizio all'esame, del volume complessivo dei ricavi ordinari provenienti dalla locazione duratura a terzi di immobili di proprietà (che rimane la maggior fonte di introiti) nonché dalle locazioni temporanee e dagli altri servizi minori forniti, è stato parzialmente compensato dalla notevole riduzione (-71% circa) della voce "altri ricavi e proventi".

Per altro verso, anche la riduzione dell'ammontare complessivo dei costi della produzione (- 11,41%) è stato in gran parte determinato dalla consistente diminuzione del fondo rettificativo per svalutazione crediti iscritto nel bilancio del 2009.

Se si guarda, invero, ai costi operativi, si registra, un consistente aumento sia di quelli per servizi (+57,18%) sia di quelli per il personale (+26,05%).

Aumenti analoghi, ancorché in misura leggermente inferiore (rispettivamente 33,32% e 25,11%) si riscontrano anche nel bilancio consolidato.

Benché l'incremento dei costi per servizi sia imputabile essenzialmente agli oneri sostenuti per la costruzione dell'albergo annesso al NCC, che la capogruppo si è accollata a seguito dell'incorporazione di EUR Congressi s.r.l., e che poi, come detto, sono stati iscritti nelle rimanenze, essendo l'albergo destinato alla vendita, si registrano anche discreti incrementi nei costi per collaborazioni esterne, per spese legali e notarili, per servizi di terzi per compensi alla società di revisione e ai componenti degli organi sociali, che hanno, in parte, ridotto l'incidenza dei decrementi, pure a volte cospicui, realizzati su altri centri di costo.

La significativa crescita del costo del personale è essenzialmente conseguente al consistente aumento del personale in servizio sia presso la capogruppo sia presso le società controllate a seguito, soprattutto, delle nuove assunzioni disposte nel corso dell'esercizio, per un totale di 26 unità a livello di gruppo, pari ad un incremento del 30,5%.

Al riguardo, la Corte, pur tenendo conto delle ragioni portate a sostegno delle numerose assunzioni effettuate (per effetto delle quali l'organico aziendale è tornato a livelli maggiori di quelli esistenti al momento della nascita della Società nel 2002) non può, nondimeno, esimersi dall'evidenziare come l'elevato numero di personale tecnico

assunto per far fronte alla situazione eccezionale e di natura contingente determinatasi a causa della cessazione del contratto di *Construction Management* relativo al NCC, potrebbe portare, una volta che la realizzazione dell'opera sarà portata a compimento, ad una condizione di esuberanza di siffatto tipo di professionalità all'interno della Società.

D'altro canto, si rivela alquanto prematura – atteso il notevole ritardo già accumulatosi rispetto all'originario termine di ultimazione dei suddetti lavori con il conseguente allungarsi dei tempi per l'avvio dell'attività congressuale – la decisione di dotare la neo istituita società controllata EUR Congressi Roma S.r.l. di un così ampio numero di addetti.

Anche a proposito del consistente incremento della spesa per collaborazioni esterne (che dopo il sensibile abbattimento registratosi nel biennio precedente, è tornato ai livelli del 2006/2007) la Corte non può che reiterare la raccomandazione più volte formulata nel passato, secondo cui il ricorso a professionalità esterne deve essere limitato in ossequio al principio della corretta amministrazione delle risorse, secondo criteri di efficacia, efficienza ed economicità e in osservanza delle linee di contenimento della spesa nella soggetta materia desumibili dai provvedimenti normativi di contenimento della spesa pubblica intervenuti negli ultimi anni – ai casi in cui vi sia una reale esigenza che trascenda le possibilità operative della struttura societaria, e ciò tanto più dopo che la Società ha incrementato in maniera così cospicua il proprio organico aziendale, ivi comprese nuove figure professionali di livello dirigenziale e con qualificazione tecnica a livello universitario.

In ogni caso, per effetto dei fattori sopra illustrati, la gestione caratteristica, evidenzia un miglioramento del margine operativo lordo rispetto all'esercizio precedente pari al 7,27%.

Per il resto, si assiste a un discreto calo del valore complessivo degli ammortamenti (-9,67%) e degli accantonamenti (-30,24%), mentre è rimasto sostanzialmente invariato il valore degli oneri diversi di gestione.

Il cospicuo peggioramento del saldo negativo della voce "proventi ed oneri finanziari" consegue, principalmente, al maggiore volume degli interessi passivi maturati nell'anno a seguito dell'utilizzo del finanziamento bancario di 190 milioni di euro concesso per la copertura dei costi di costruzione del NCC e per la ristrutturazione dell'esistente debito bancario a breve a seguito della rinegoziazione del relativo contratto portata a termine a metà dell'esercizio.

Il saldo delle partite straordinarie assume valore positivo rispetto al dato del 2009 ed è imputabile, per la maggior parte, alle plusvalenze realizzate per effetto dei

conferimenti effettuati nella newco EUR TEL S.r.l. e delle operazioni societarie che hanno condotto all'istituzione della newco EUR Congressi Roma S.r.l. e alla fusione per incorporazione della ex controllata EUR Congressi S.r.l.

Per effetto dell'utile realizzato nell'esercizio si incrementa nuovamente, dopo la sensibile flessione registratasi nel 2009, il valore del patrimonio netto, sia a livello consolidato, sia nel bilancio di esercizio.

Quanto alle altre poste della situazione patrimoniale passiva, si assiste ad un consistente incremento della situazione debitoria complessiva della capogruppo (+79% circa) per effetto della notevole crescita dell'indebitamento bancario (+68,46%) e dei debiti verso fornitori (+182,69%).

La notevole crescita dei debiti verso il sistema bancario della capogruppo è imputabile, come si è già avuto modo di riferire, all'utilizzo nel corso dell'esercizio delle linee di credito concesse per il finanziamento parziale degli oneri relativi alla costruzione del NCC, per effetto della riconduzione nel suo perimetro societario del relativo asset, nonché per la ristrutturazione del debito bancario "a breve" esistente al luglio del 2010, accumulatosi negli anni precedenti e costituito essenzialmente da scoperti di conto corrente per un importo di 55 milioni di euro circa.

A seguito di tale operazione, infatti, la maggior parte del suddetto debito (94,42%) ha ora scadenza oltre i 5 anni (€ 94.196.000), ovvero tra 1 e 5 anni (€ 4.002.000), con un conseguente sensibile miglioramento del saldo dell'indebitamento finanziario netto a breve, che ha assunto in entrambi i bilanci segno positivo.

L'aumento dei debiti verso fornitori è dovuto, invece, esclusivamente all'acquisizione dei debiti di EUR Congressi S.r.l. per effetto dell'avvenuta incorporazione di tale controllata e si riferiscono a fatture emesse o da emettere da parte dell'impresa appaltatrice dei lavori di costruzione del NCC e, alla somma da corrispondere alla stessa impresa in esecuzione dell'accordo bonario definito alla fine dell'esercizio e formalizzato nel febbraio 2011.

A livello di gruppo, il volume dei debiti è cresciuto del 47,29%, per effetto, essenzialmente, dell'aumento dei debiti della controllante EUR S.p.a. di cui si è testè detto.

Nel bilancio d'esercizio, si evidenzia, altresì, un notevole aumento dell'appostamento del Fondo per rischi ed oneri (+112% circa), per effetto, principalmente, dell'istituzione di un nuovo "Fondo rischi derivati" a cui si è provveduto per far fronte ai costi sostenuti per il *close out* e la rimodulazione dello *swap* a suo tempo sottoscritto dalla ex controllata EUR Congressi S.r.l. a copertura del rischio

tasso di interesse in relazione al contratto di finanziamento bancario stipulato per la costruzione del NCC.

Per ciò che concerne l'attivo patrimoniale, si registra un sensibile incremento delle immobilizzazioni a livello consolidato (+7,14%), soprattutto per effetto dell'incremento delle immobilizzazioni materiali (+6,44%).

I nuovi investimenti si riferiscono essenzialmente alla capogruppo e riguardano, per la maggior parte le spese sostenute per la costruzione del Nuovo Centro Congressi, nonché spese incrementative sugli immobili di proprietà.

Pur essendosi manifestate perdite di esercizio nei bilanci di tutte le società controllate e partecipate non si è proceduto ad una svalutazione delle relative partecipazioni (che sono state tutte valutate con il criterio del costo d'acquisto) avendo gli amministratori ritenuto trattarsi di perdite recuperabili, generate dalla fase di *start up* delle società e non rappresentanti, pertanto, una perdita durevole di valore delle partecipazioni stesse

Il consistente incremento dell'attivo circolante della capogruppo (+122% circa), che si riflette in parte anche sul bilancio consolidato (+39% circa), è dovuto essenzialmente al valore delle rimanenze rilevate a seguito dell'operazione di fusione per incorporazione di EUR Congressi S.r.l., che si riferiscono al valore del terreno edificabile su cui sorgerà l'albergo annesso al NCC destinato alla vendita a tutti gli altri costi sostenuti per la sua costruzione sino alla data di chiusura dell'esercizio.

Per il resto tale aumento, oltreché dalla notevole crescita del volume delle disponibilità liquide (+165% circa), è stato determinato da un discreto incremento dei crediti commerciali e da un cospicuo aumento di quelli tributari anch'esso conseguente alla più volte richiamata operazione di fusione per incorporazione di EUR Congressi S.r.l.

Tali incrementi sono stati parzialmente compensati dalla diminuzione dei crediti verso società controllate, per effetto dell'elisione, a seguito della disposta incorporazione, di quelli vantati verso EUR Congressi S.r.l., mentre è rimasto sostanzialmente stabile il volume dei crediti verso le società collegate e verso altri.

In conseguenza di tali risultati, peggiora il dato relativo al capitale d'esercizio, sia a livello consolidato, dove il valore negativo del 2009 si incrementa del 30,04%, sia con riguardo alla capogruppo, dove assume valore negativo rispetto al valore positivo, ancorché minimo, dell'esercizio precedente.

Per effetto del maggior volume di immobilizzazioni rispetto all'esercizio precedente, migliora, tuttavia, in entrambi i bilanci il dato relativo al capitale investito netto.

Alla luce delle riferite risultanze, la Corte - pur prendendo atto delle azioni intraprese al fine della ristrutturazione dell'indebitamento verso il sistema bancario e del conseguente miglioramento dell'esposizione finanziaria a breve - ritiene, comunque, di dover conclusivamente raccomandare, oltre alla già segnalata necessità di una maggiore riduzione dei costi, una più accorta e misurata politica degli investimenti, che tenga conto delle effettive compatibilità di bilancio, onde evitare il rischio di scompensi gestionali.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Meng' or similar, written in a cursive style.

EUR S.p.A.

ESERCIZIO 2010

PAGINA BIANCA

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

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

1. RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ANNO 2010 DI EUR S.P.A. E DEL GRUPPO EUR

Premessa

La presente relazione sulla gestione dell'esercizio 2010 è stata predisposta dagli Amministratori in accompagnamento al bilancio d'esercizio e al bilancio consolidato chiusi al 31 dicembre 2010, 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 2010 si è chiuso, a livello consolidato, con un utile complessivo d'esercizio pari a 3,8 milioni di euro.

Per quanto riguarda la Capogruppo EUR S.p.A., l'esercizio 2010 si chiude con un utile d'esercizio, al netto delle imposte, pari a circa 8,2 milioni di euro.

1.1 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, nonché quelli relativi alla realizzazione dei grandi progetti di sviluppo (ad es.: realizzazione del Nuovo Centro Congressi, riqualificazione del complesso immobiliare "ex Velodromo Olimpico").

A tal proposito, si evidenzia che EUR S.p.A., oltre a detenere una partecipazione del 49% nella "Aquadrome S.r.l.", che ha l'obiettivo di procedere alla suddetta riqualificazione del complesso immobiliare denominato "ex Velodro-

mo Olimpico”, nel corso del 2010, al fine di perseguire e ampliare i propri fini sociali - anche con particolare riferimento alle principali iniziative suesposte -, ha posto in essere le seguenti operazioni societarie:

- costituzione, in data 12 gennaio 2010, della società EUR TEL S.r.l., con capitale sociale iniziale (detenuto al 100% da EUR S.p.A.) pari a 10 mila euro (portato, in data 19 novembre 2010, ad euro 10.717.657,00 a seguito del conferimento di beni operato da EUR S.p.A. e da due nuovi soci entranti, con conseguente modifica della quota di partecipazione posseduta da EUR S.p.A.). La controllata opera nel campo delle telecomunicazioni e ha per oggetto (a titolo esemplificativo e non esaustivo) la progettazione, lo sviluppo, la realizzazione, la gestione, la commercializzazione, l'installazione di attività e servizi telematici (con i relativi impianti), di software, di sistemi informatici, elettronici e di telecomunicazione, nonché di soluzioni di Information Technology (IT) e di Information Communication Technology (ICT). Per maggiori dettagli in merito all'operazione in questione e sui riflessi contabili della stessa sul bilancio di EUR S.p.A. si rinvia a quanto riportato in nota integrativa al bilancio d'esercizio.

La società ha avviato concretamente la propria operatività in seguito al perfezionamento dei conferimenti citati in data 19 novembre 2010. Nello specifico, l'attività svolta negli ultimi mesi del 2010, è consistita esclusivamente nella gestione dei Data Center, della fibra ottica e del sistema di videosorveglianza (TSP) sulla base dei contratti attivi conferiti da EUR S.p.A..

- costituzione, in data 18 febbraio 2010, della società EUR POWER S.r.l., con capitale sociale iniziale pari a 50 mila euro (successivamente portato ad un milione di euro con delibera assembleare del 17 dicembre 2010), detenuto al 51% da EUR S.p.A. e al 49% da ECOGENA S.p.A.. La controllata ha per oggetto la produzione e la fornitura di energia elettrica, termica e frigorifera ad utenze di tipo civile ed industriale. A tale scopo la Società svolge le attività di realizzazione, gestione, manutenzione di impianti di generazione in assetto cogenerativo/rigenerativo e di piccoli impianti di generazione a pompa di calore con integrazione geotermica, l'erogazione di servizi ad essi connessi. Più in generale svolge anche attività di ricerca e sviluppo di nuove conoscenze finalizzate alla messa a punto di nuovi prodotti, processi o servizi, ovvero al notevole miglioramento di prodotti e processi produttivi esistenti.

Per quanto riguarda l'attività della società, è prevista la realizzazione di almeno due centrali di co-generazione, poste l'una sotto viale Europa, in corrispondenza (e a servizio) del Nuovo Centro Congressi, e l'altra in un'area in adiacenza a p.le Adenauer. Entrambe le centrali hanno la caratteristica di essere *centrali ibride*: tale termine indica che almeno il 50% dell'energia prodotta deriva da fonti energetiche rinnovabili.

Le centrali serviranno, inoltre, i fabbisogni energetici di grandi utenze (Enti Pubblici, società, ecc.) presenti all'interno del pentagono storico dell'EUR. La distribuzione dei vettori energetici prodotti dalle centrali avverrà anche grazie al sistema di gallerie di servizio presenti nel sottosuolo del pentagono dell'EUR e per l'uso del quale è stata sottoscritta con Roma Capitale apposita convenzione a febbraio 2011.

L'interesse attuale per tale tipo di attività è notevole, essendo riconosciuto a livello internazionale tramite la piattaforma tecnologica "smart Grid" inserita nel sesto e nel settimo programma quadro dell'Unione Europea e nel Piano Energetico del Comune di Roma.

Operativamente, nel corso del 2010, la Società, anche avvalendosi delle strutture interne dei soci, ha avviato la progettazione delle centrali di cogenerazione previste, l'iter autorizzativo per le stesse, e la commercializzazione dei servizi offerti.

- costituzione di una nuova società alla quale conferire l'attività di gestione congressuale; in tal senso, in data 9 marzo 2010, è stata costituita la Società EUR CONGRESSI ROMA S.r.l., con capitale sociale 10 mila euro, interamente detenuto da EUR S.p.A.. Il conferimento del ramo d'azienda relativo all'attività congressuale da parte di EUR CONGRESSI S.r.l. nella newco EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. si è perfezionato in data 17 giugno 2010 e ha comportato, di conseguenza, l'aumento di capitale di EUR CONGRESSI ROMA S.r.l., sottoscritto in via esclusiva da parte della EUR CONGRESSI S.r.l. e, quindi, con rinuncia di EUR S.p.A. al diritto d'opzione. L'aumento di capitale è stato pertanto liberato in via integrale tramite il conferimento in natura del suddetto ramo d'azienda.

Il valore economico del ramo d'azienda in questione è stato determinato, come risulta da apposita perizia redatta da un terzo indipendente ed asseverata in data 1 giugno 2010, in euro 638 mila ed è rappresentato dagli assets (crediti e debiti relativi all'attività congressuale già esercitata dalla EUR CONGRESSI S.r.l., alla data del 31 dicembre 2009), dal portafoglio commerciale (composto da contratti con clienti e fornitori aventi ad oggetto lo sfruttamento economico del Palazzo dei Congressi), da disponibilità liquide nonché dai rapporti di lavoro in essere relativamente al personale impiegato nella EUR CONGRESSI S.r.l. nell'ambito della propria attività congressuale;

- fusione per incorporazione di EUR CONGRESSI S.r.l., rappresentata, dopo l'operazione di cui al punto precedente, dal solo ramo costruzione Nuovo Centro Congressi, in EUR S.p.A.; operazione, questa, strettamente connessa con l'operazione di finanziamento conclusa da parte di EUR S.p.A. con un pool di banche in data 15 luglio 2010 con la firma del contratto, finalizzata sia alla ristrutturazione complessiva dei finanziamenti in essere in

capo alla controllante EUR S.p.A., sia alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi. Per maggiori dettagli in merito all'operazione in questione e sui riflessi contabili della stessa sul bilancio di EUR S.p.A., si rinvia a quanto riportato in nota integrativa al bilancio d'esercizio;

- stipula, in data 19 gennaio 2010, tra il pool di banche (composto da WESTLB AG e MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A.) e la società Aquadrome S.r.l. (parte finanziata) di un contratto di finanziamento di 15 milioni di euro e della durata massima di 18 mesi meno un giorno per le esigenze di cassa relative:
 1. al rimborso del precedente finanziamento acceso in data 14 gennaio 2008 (stipulato con WESTLB AG e Cassa Depositi e Prestiti S.p.A.) per un importo pari a 10 milioni di euro più interessi di periodo;
 2. al pagamento della Commissione di Organizzazione dovuta alle banche finanziatrici;
 3. al pagamento degli esborsi per l'IVA dovuta in relazione ai costi di Progetto;
 4. al pagamento dei costi preliminari di Progetto.
- I soci di Aquadrome S.r.l. - Condotte Velodromo S.r.l. (51%) ed EUR S.p.A. (49%) - sono intervenuti nel suddetto contratto di finanziamento, su richiesta del pool di banche, in qualità di garanti del finanziamento concesso alla società partecipata. Pertanto ciascun socio di Aquadrome S.r.l. ha prestato fideiussione per un importo pari al 120% dell'ammontare del finanziamento, naturalmente rapportato alla propria quota di partecipazione in Aquadrome S.r.l.. In questi termini, EUR S.p.A. ha rilasciato fideiussione, a favore del pool di banche, per un importo di 8.820 migliaia di euro (attualmente ridotta a 8.516 migliaia di euro).

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

1.2 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

L'Accordo di Programma, pubblicato sul BURL il 20/09/2007, prevedeva la demolizione dell'impianto e la realizzazione di un centro polifunzionale a carattere sportivo.

Contestualmente all'iter di approvazione dell'Accordo di Programma, la Società ha 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 è stata costituita la società "Aquadrome S.r.l.", alla quale è stato conferito il compendio immobiliare composto dalle aree individuate nell'Accordo di Programma, ed il 14 dicembre 2007 il gruppo Condotte ha acquisito il 51% delle quote di Aquadrome S.r.l.

L'iter procedurale prevedeva l'indizione di un concorso internazionale di progettazione, puntualmente svolto e aggiudicato, ma il 9 marzo 2009 il TAR del Lazio ha accolto il ricorso di uno dei partecipanti al concorso ed ha annullato gli atti di gara e la conseguente aggiudicazione.

Nel frattempo, a seguito del mutato scenario del mercato immobiliare e delle ripetute richieste dei comitati di quartiere contrari alla realizzazione di un complesso multifunzionale come previsto dall'Accordo di Programma del 2007, la Società Aquadrome S.r.l. ha proposto, a dicembre 2009, un nuovo Accordo di Programma all'Amministrazione Comunale. La nuova proposta prevede un forte alleggerimento delle cubature nell'area, denominata comparto A, dell'ex impianto a favore di un ampio parco e di servizi pubblici, a fronte di una maggiore cubatura a destinazione residenziale nell'area, denominata Comparto B, tra viale della Grande Muraglia e viale Oceano Pacifico.

Gli impegni che Aquadrome S.r.l. nell'ambito della nuova proposta si assumerà sono i seguenti (oltre al pagamento del contributo relativo al costo di costruzione e al contributo straordinario):

- versamento di un contributo economico pari a 20 milioni di euro per la realizzazione o ristrutturazione di infrastrutture viarie;
- versamento di un contributo economico pari a 1 milione di euro per la realizzazione della cosiddetta "casa del ciclismo";
- cessione a Roma Capitale di una porzione del terreno sito tra viale della Grande Muraglia e viale Oceano Pacifico;
- realizzazione della rotatoria tra viale della Grande Muraglia, viale Oceano Pacifico e via della Tecnica;
- soddisfacimento degli standard (scuola materna, asilo nido, centro polifunzionale per servizi pubblici da definire, parcheggi pubblici, verde pubblico).