

aziende una vasta gamma di attività che va dai servizi agli immobili (manutenzione, aree verdi, impianti civili tecnologici e industriali), ai servizi urbani (igiene ambientale, riqualificazione spazi urbani), ai servizi alle persone (gestione documentale, dotazioni di ufficio, sicurezza, ristorazione) ai servizi immobiliari e agli spazi (ristrutturazioni e recupero di edifici, nuove realizzazioni). Nel biennio 2008-2009 la società ha concluso il proprio bilancio in utile, mentre nel solo anno 2010 – per motivi congiunturali – l'obiettivo di pareggio del bilancio non è stato conseguito⁷.

In data 14 febbraio 2013 il Cda della Marco Polo Spa ha accertato una situazione al 30 dicembre 2012 che evidenzia perdite complessive pari ad euro 5.770 migliaia. L'ammontare delle perdite consuntivate ha fatto ricadere la società nella fattispecie prevista dall'art. 2447 del c.c. (*Riduzione del capitale Sociale al di sotto del limite legale*) e pertanto l'assemblea straordinaria dei soci di Marco Polo del 23 aprile 2013 ha deliberato quanto segue:

a) di procedere alla integrale copertura delle perdite al 30 dicembre 2012, per euro 2.251 migliaia attraverso l'abbattimento del capitale sociale e di tutte le riserve esistenti e per euro 3.519 migliaia attraverso la copertura da parte dei soci in proporzione alla quota di partecipazione. EUR spa, per la sua quota pari ad euro 1.160, ha provveduto alla copertura mediante compensazione legale con crediti esistenti;

b) di procedere alla trasformazione in Società a Responsabilità Limitata e di ricostituire il capitale sociale nella misura minima di euro 10 mila;

c) di modificare la denominazione sociale in Marco Polo S.r.l.;

d) di sciogliere anticipatamente la società e procedere alla liquidazione della stessa ai sensi dell'art. 2484 n. 6 del c.c..

Si evidenzia che il bilancio al 31 dicembre 2012 della Capogruppo EUR spa recepisce la svalutazione della partecipazione nella società collegata Marco Polo Spa per un importo complessivo pari ad euro 600 mila, oltre ad uno stanziamento a fondo oneri futuri partecipazioni di euro 1.160 migliaia corrispondente alla quota parte delle perdite della collegata che sono state ripianate nel corso del 2013 come sopra descritto.

⁷ Si rammenta, al riguardo, che EUR spa e Marco Polo Spa, in data 30 dicembre 2005, avevano stipulato un contratto di affitto di ramo d'azienda, unitamente ad un contratto di servizi, entrambi di durata esennale e quindi con scadenza al 31 dicembre 2011, finalizzati alla gestione dei servizi generali e di manutenzione degli edifici e degli impianti tecnologici di proprietà di EUR spa. A fine 2010, EUR spa ha comunicato la propria formale disdetta dei suddetti contratti e, successivamente, con deliberazione assembleare del 9 novembre 2011 della Marco Polo, è stato fissato il rientro del Ramo Facilities Management in EUR spa alla scadenza naturale del 31 dicembre 2011.

Si evidenzia, pertanto, che nel corso dell'anno 2012 il personale del ramo in oggetto è stato reintegrato in EUR spa con le relative posizioni di debito/credito e TFR alla data dell'1 gennaio 2012.

Anno 2011

(in migliaia di euro)

Denominazione	Città	Cap. Soc.	Patr. netto	Utile (Perdita)	%	Valore
Imprese collegate:						
Marco Polo S.p.A.	Roma	894	1.689	-559	33,00	600
Aquadrome S.r.l.	Roma	500	42.973	-509	49,00	22.540
Totale						23.140
Imprese controllate:						
Eur Congressi Roma S.r.l.	Roma	648	612	13	100,00	648
Eur Power S.r.l.	Roma	1.000	872	-71	51,00	510
Eur Tel S.r.l.	Roma	10.718	9.014	-939	65,63	7.034
Totale						8.192
Altre						15
totale partecipazioni						31.347

Anno 2012

(in migliaia di euro)

Denominazione	Città	Cap. Soc.	Patr. netto	Utile (Perdita)	%	Valore
Imprese collegate:						
Marco Polo S.r.l. in liquidazione	Roma	894	-3.518	-4.691	33,00	-
Totale						-
Imprese controllate:						
Aquadrome S.r.l.	Roma	500	42.973	-738	100,00	53.623
Roma Convention Group S.p.a.	Roma	1.296	685	-611	50,00	684
Eur Power S.r.l.	Roma	4.100	3.884	-87	51,00	2.091
Eur Tel S.r.l.	Roma	10.718	1.924	-7.090	65,63	1.263
Totale						57.661
Altre						15
totale partecipazioni						57.676

4. 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.

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

EUR spa 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 fin qui 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 cause che hanno determinato un così alto numero di varianti, e il conseguente aumento dell'importo contrattuale, un così rilevante allungamento dei tempi di realizzazione dell'opera, e l'insorgere di diversi contenziosi tra stazione appaltante ed appaltatore, si rinvia alla **APPENDICE N. 1 allegata alla presente Relazione.**

4.2. La riqualificazione dell'area dell'ex Velodromo olimpico.

Fra le altre iniziative volte alla riqualificazione urbanistica dell'area dell'EUR, va altresì ricordata la valorizzazione dell'area ex Velodromo Olimpico, realizzata con l'approvazione di un Accordo di Programma, pubblicato il 20 settembre 2007, e che 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 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..

A seguito del mutato scenario del mercato immobiliare e delle ripetute richieste dei comitati di quartiere contrari alla realizzazione di un complesso multifunzionale

come previsto dall'Accordo di Programma del 2007, la Società Aquadrome S.r.l. ha proposto, a dicembre 2010, un nuovo Accordo di Programma all'Amministrazione Comunale, 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 SUL a destinazione residenziale e 500 mq di SUL commerciale, ed una ulteriore cubatura a destinazione residenziale.

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

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

Nell'ambito della politica di manutenzione e di valorizzazione del patrimonio immobiliare messa in atto negli ultimi anni, dal 2006 al 2008 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 spa; i lavori di ristrutturazione edilizia, iniziati a gennaio 2008, sono stati ultimati a febbraio 2011. L'intervento ha interessato principalmente la parte esterna dell'edificio, ma ha provveduto anche a lavori di ristrutturazione edilizia per l'adeguamento e la riqualificazione degli spazi interni dell'edificio.

Sulla base di una Convenzione sottoscritta il 28 maggio 2009 il Palazzo della Civiltà Italiana avrebbe dovuto essere dato in locazione alla Fondazione Valore Italia (Fondazione) e al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali (MIBAC). Tuttavia, a seguito dell'entrata in vigore della legge 7 agosto 2012, n. 135 (sulla c.d. *spending review*) i futuri locatari del Palazzo della Civiltà Italiana, e cioè, Fondazione Valore Italia (Fondazione) e MIBAC (Ministero dei Beni e delle Attività Culturali), si sono disimpegnati da ogni obbligazione nei confronti della società proprietaria in quanto la Fondazione è stata soppressa e il MIBAC ha comunicato formalmente la propria rinuncia agli impegni assunti con la Convenzione. Nel primo semestre del 2013 EUR spa ha, quindi, avviato la negoziazione per la stipula del contratto di locazione con FENDI srl, a seguito della manifestazione di interesse inoltrata a fine 2012 dalla stessa. Il 10 luglio 2013 si è quindi pervenuti alla stipula del contratto con FENDI srl, con la previsione di un canone annuo complessivo, derivante dal quadro economico approvato dal Consiglio di amministrazione, pari a € 4.444.157,05, IVA inclusa (comprensivo di spese generali, spese progettuali, collaudo, ecc.).

Il 1° agosto 2013 è stato poi sottoscritto l'Atto Integrativo al Contratto di Appalto delle Opere Complementari per le opere aggiuntive al polo tecnologico con CCC (Consorzio Cooperative Costruzioni), confermando l'importo totale dei lavori pari a € 3.550.000. I lavori di appalto delle "Opere Complementari" termineranno, da

contratto, il 20 settembre 2014 (290 giorni dalla data di consegna totale dei lavori, avvenuta in data 4 dicembre 2013).

A partire dal 2015 il Palazzo della Civiltà Italiana ospiterà, quindi, il quartier generale della *maison* Fendi e, al suo interno, ospiterà anche uno spazio espositivo aperto al pubblico, dedicato al *Made in Italy*. Sono attualmente in corso i lavori di completamento del polo tecnologico a servizio degli impianti del Palazzo, a seguito dei quali saranno intrapresi i successivi lavori di allestimento interno che ne consentiranno l'utilizzo da parte di Fendi.

4.4. La realizzazione dell'Acquario.

Fra le altre opere in corso di realizzazione va ricordato anche l'Acquario di Roma, attualmente in costruzione sotto il laghetto artificiale dell'Eur, che sarà tra i più grandi d'Europa. La struttura, realizzata con un investimento del valore di 80 milioni di euro, sarà dotata di 30 grandi vasche di Sea Life, riempite con oltre 1 milione di litri d'acqua. Le vasche ospiteranno 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 Mare Nostrum e alle trattative intercorse tra quest'ultima e le banche al fine di addivenire ad una soluzione e al fine di restituire alla collettività la fruizione dell'area limitrofa al Laghetto dell'EUR, è stato stipulato, in data 6 febbraio 2014, 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 integrativo sono stati fissati gli oneri conseguenti al mancato adempimento da parte della Mare Nostrum delle tempistiche indicate nel cronoprogramma dei lavori, a causa del perfezionamento di alcune varianti richieste dai conduttori dell'Acquario, oltre che da taluni adeguamenti resisi necessari in corso d'opera per effetto di disposizioni normative e regolamentari sopravvenute. E' stato, pertanto, fissato un nuovo termine di conclusione dei lavori di completamento del complesso immobiliare, che consenta l'apertura al pubblico dell'Acquario entro il termine del 1 giugno 2015.

Il corrispettivo della Concessione è stato fissato in un canone corrispondente al 5% 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%.

Con la sottoscrizione dell'accordo integrativo, la Mare Nostrum si è impegnata a terminare i lavori di completamento dell'immobile in tempo utile a consentire l'apertura al pubblico dell'Acquario "Sea Life" entro e non oltre la data del 1° giugno 2015. La Mare Nostrum si è obbligata, altresì, a versare ad EUR spa un ammontare in denaro corrispondente alla somma dei canoni che la stessa EUR spa avrebbe dovuto iniziare a percepire fin dal mese di giugno 2011, quale corrispettivo della Concessione. L'Atto integrativo, infine, prevede una condizione risolutiva espressa in virtù della quale l'accordo con il concessionario è destinato a venire meno qualora il pool di banche finanziatrici ometta di erogare l'ultima tranche di finanziamento (pari a circa 6,55 MLN di euro) entro il termine del 30 dicembre 2014.

4.5. Redditività delle superfici in locazione.

Nonostante la difficile situazione del mercato delle locazioni, locale e nazionale, EUR S.p.A., grazie anche alle attività imprenditoriali avviate nel quartiere, che avranno un effetto trainante in termini di redditività anche sul patrimonio esistente, non ha risentito del calo dei valori locativi.

Con riferimento all'analisi della redditività delle superfici in locazione immobiliare, calcolando i rendimenti secondo il criterio utilizzato sin dall'esercizio 2009, nel 2012 si è registrato un rendimento complessivo lordo annuo del 6,08% rispetto al valore immobiliare di mercato, con un leggero incremento dello 0,24% rispetto al 2011. Si conferma quindi una stabilità dei valori di rendimento lordo medio complessivo che risulta coerente con i rendimenti per il mercato italiano, che danno rendimenti lordi annui, per uffici *prime*, di circa il 6% rispetto al valore immobiliare di mercato.

4.6. La gestione di Luneur.

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. per la realizzazione e la gestione di un luna park permanente; l'affidamento è stato rinnovato da EUR spa fino al 31 dicembre 2007. EUR spa, 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"*.

Per individuare la "veste" da dare al nuovo Parco, EUR spa commissionava ad

una società specializzata nel settore un report sui differenti Parchi di divertimento nel mondo, sulle rispettive caratteristiche e potenzialità.

Sui fatti più importanti riguardanti la gestione di Luneur si rinvia alla **APPENDICE N. 2** allegata alla presente Relazione.

4.7. Altri interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare.

4.7.1. Programma urbanistico EUR – Castellaccio.

EUR spa 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 spa 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 2003, le aree da cedere erano in parte locate ad operatori privati, il che comportò, per EUR, 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 spa 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.

4.7.2. 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.

Da ultimo, EUR spa, su richiesta di Roma Capitale, ha modificato la documentazione tecnico-amministrativa precedentemente presentata, predisponendo una nuova proposta migliorativa sia dal punto di vista aziendale che dal punto di vista pubblico, che prevede 8.701 mq a destinazione residenziale e 458 mq a destinazione non residenziale. Tale mix funzionale determina standard pubblici dovuti per legge, oltre alle opere aggiuntive e al contributo straordinario richiesto dall'Amministrazione Comunale quale interesse pubblico sotteso alla trasformazione dell'area.

5. Gestione e bilancio

5.1. Risultati e prospetti sintetici della situazione patrimoniale ed economica.

I bilanci di esercizio 2011 e 2012 e quelli consolidati⁸ sono stati approvati dall'Assemblea ordinaria degli azionisti, rispettivamente, in data 7 giugno 2012 e 18 luglio 2013; sono stati entrambi previamente comunicati alla società di revisione che, dopo aver effettuato il controllo contabile di sua competenza, ha rassegnato le prescritte relazioni all'Assemblea ai sensi dell'articolo 2409 ter c.c. In conformità al dettato dell'articolo 2429 c.c., 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.

L'esercizio 2011 si è chiuso, quanto ad Eur S.p.a. con un utile pari a € 9.429.792 e, a livello consolidato, con un utile pari a 9.044 migliaia di euro. L'utile realizzato dalla capogruppo è stato destinato, quanto a 471.790 migliaia di euro a riserva di patrimonio netto non distribuibile ed è stato rinviato a nuovo per la parte residua (pari a € 8.958.302).

L'esercizio 2012 si è chiuso, quanto ad Eur S.p.a. con un utile pari a € 6.700.349 e, a livello consolidato, con un utile pari a 6.821 migliaia di euro. L'utile realizzato dalla capogruppo è stato destinato, quanto ad euro 335.017 a riserva di patrimonio netto non distribuibile ed è stato rinviato a nuovo per la parte residua (pari a € 6.365.331).

Nelle tabelle che seguono sono rappresentati le risultanze sintetiche dello stato patrimoniale e del conto economico dei bilanci di esercizio 2011 e 2012 ed, ai fini comparativi, anche del 2010, nonché quelle relative al bilancio consolidato riferite alle stesse annualità.

⁸ Il bilancio consolidato 2011 include, oltre al bilancio della capogruppo, Eur S.p.a., quello delle controllate Eur Congressi Roma S.r.l., Eur Tel s.r.l., Eur Power s.r.l. Il criterio di consolidamento seguito è stato per tutte le società quello integrale ex art. 26 d.lgs 127/91. Il bilancio consolidato 2012 include, oltre al bilancio della capogruppo Eur S.p.a. quello delle controllate Aquadrome s.r.l., Eur Tel s.r.l., Eur Power S.r.l., Roma Convention group S.p.a. Il criterio di consolidamento seguito è stato per tutte le società del gruppo quello integrale, fatta eccezione per Roma Convention group S.p.a. per la quale è stato utilizzato il metodo proporzionale.

(valori in €)

STATO PATRIMONIALE DELLA CAPOGRUPPO					
ATTIVO	var. % 2011/2012	2012	var. % 2010/2011	2011	2010
Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni					
I Immateriali	-0,09	4.942.992	-3,09	4.947.237	5.104.989
II Materiali	4,78	893.732.546	4,19	852.943.758	818.613.630
III Finanziarie	79,51	59.101.107	-0,36	32.923.764	33.041.210
Totale Immobilizzazioni	7,52	957.776.645	3,97	890.814.759	856.759.829
Attivo circolante					
I Rimanenze	13,31	79.624.389	16,59	70.270.400	60.272.436
II Crediti	13,54	80.261.192	8,40	70.692.303	65.214.012
III Attività finanziarie che non costituiscono immobil.	0,00	0	0,00	0	0
IV Disponibilità liquide	-94,40	1.593.861	80,59	28.454.294	15.756.343
Totale attivo circolante	-4,69	161.479.442	19,95	169.416.997	141.242.791
Ratei e risconti	131,00	276.700	-42,83	119.784	209.525
TOTALE ATTIVO	5,58	1.119.532.787	6,23	1.060.351.540	998.212.145
PASSIVO					
Patrimonio netto					
I Capitale	0,00	645.248.000	0,00	645.248.000	645.248.000
II Riserve	0,78	61.108.594	5,82	60.637.104	57.299.854
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	-115,44	1.198.365	-38,69	-7.759.937	-12.656.084
IX Utile (perdita) dell'esercizio	-28,94	6.700.349	14,53	9.429.792	8.233.397
Totale Patrimonio netto	0,95	714.255.308	1,35	707.554.959	698.125.167
Fondi per rischi ed oneri	9,26	17.266.495	-8,57	15.802.908	17.284.750
Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	14,46	1.194.332	-11,62	1.043.470	1.180.717
Debiti	22,70	262.430.054	21,65	213.873.558	175.807.135
Ratei e risconti	1,89	124.386.598	15,37	122.076.645	105.814.376
TOTALE PASSIVO	5,58	1.119.532.787	6,23	1.060.351.540	998.212.145
Conti d'ordine	2,05	179.574.442	16,19	175.969.996	151.452.550

(valori in migliaia di €)

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO					
ATTIVO	var. % 2011/2012	2012	var. % 2010/2011	2011	2010
A) Crediti verso soci					
II) Parte non richiamata	100,00	1.382	-100,00	0	294
B) Immobilizzazioni					
I Immateriali	-28,99	5.299	2,73	7.462	7.264
II Materiali	4,64	894.952	4,16	855.262	821.085
III Finanziarie	-88,40	1.345	-4,55	11.597	12.150
Totale Immobilizzazioni	3,12	901.596	4,02	874.321	840.499
C) Attivo circolante					
I Rimanenze	84,50	129.645	16,59	70.270	60.272
II Crediti	8,19	81.075	10,82	74.937	67.620
III Attività finanziarie che non costituiscono immobil.	0,00	0	0,00	0	0
IV Disponibilità liquide	-87,02	4.031	81,09	31.066	17.155
Totale attivo circolante	21,83	214.751	21,53	176.273	145.047
D) Ratei e risconti	138,03	338	-39,06	142	233
TOTALE ATTIVO	6,41	1.118.067	6,56	1.050.736	986.073
PASSIVO					
A) Patrimonio netto					
I Capitale	0,00	645.248	0,00	645.248	645.248
II Riserve	1,02	46.767	0,90	46.296	45.884
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	-93,82	-588	-27,80	-9.518	-13.182
IX Utile (perdita) dell'esercizio	-1,07	9.301	130,72	9.402	4.075
Patrimonio netto di terzi	-27,23	2.565	-9,22	3.525	3.883
Totale Patrimonio netto	1,20	703.293	1,32	694.953	685.908
B) Fondi per rischi ed oneri	28,39	20.290	-8,57	15.803	17.285
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	13,28	1.245	-8,42	1.099	1.200
D) Debiti	23,95	268.590	23,28	216.693	175.770
E) Ratei e risconti	2,01	124.649	15,37	122.188	105.910
TOTALE PASSIVO	6,41	1.118.067	6,56	1.050.736	986.073
Conti d'ordine	-1,75	172.897	16,19	175.970	151.453

Come si evince dalla tabella relativa allo stato patrimoniale della capogruppo riportata nel paragrafo precedente il totale delle immobilizzazioni non ha subito rilevanti variazioni nell'esercizio 2011 rispetto al 2010 (aumento del 3,97%) e nel 2012 rispetto al 2011 (aumento del 7,52%). Si segnala che l'immobilizzazione che ha subito la variazione in aumento più significativa nel 2012 rispetto al 2011 (+79,51%) è stata quella relativa alle immobilizzazioni finanziarie che rappresentano le partecipazioni della capogruppo nelle società controllate e collegate. Il predetto aumento è dipeso dall'acquisizione nei primi mesi del 2012 da parte di Eur S.p.A., già titolare del 49% delle quote sociali dell'Aquadrome S.r.l., del restante 51% del totale delle partecipazioni in tale società. A livello di bilancio consolidato tale operazione, nel 2012, ha determinato, unitamente all'operazione di svalutazione della partecipazione in MARCO POLO s.r.l. in liquidazione, la riduzione della voce "partecipazione in imprese collegate" nell'ambito delle immobilizzazioni finanziarie⁹.

Anche nel biennio 2011-2012 i bilanci delle società controllate e collegate hanno registrato perdite di esercizio, fatta eccezione la ROMA CONVENTION GROUP S.p.a. che nel 2011 ha registrato un utile. Ciò nonostante, fatto salvo quanto già indicato per la MARCO POLO in liquidazione, non si è proceduto ad una svalutazione delle relative partecipazioni in quanto, sulla base del prudente apprezzamento degli amministratori si è ritenuto di trattarsi di perdite recuperabili generate nella fase di *start-up* delle attività delle società e non rappresentanti una perdita durevole di valore delle partecipazioni stesse.

Il totale dell'attivo circolante ha registrato nel bilancio della capogruppo un aumento nel 2011 rispetto al 2010 (+19,95%) dovuto in prevalenza all'aumento (pari all'80,59%) delle disponibilità liquide e delle rimanenze (+16,59%) che si riferiscono al valore della porzione dell'area edificabile su cui sorgerà la struttura alberghiera annessa al Nuovo Centro Congressi destinata alla cessione. Viceversa, nel 2012, vi è stato complessivamente un decremento del 4,69% principalmente dovuto alla riduzione (-94,40%) delle disponibilità liquide passate da 28.454 mln di euro del 2011 a 1.593 mln di euro nel 2012.

Tra le voci del passivo patrimoniale della capogruppo si evidenzia la diminuzione nel 2011 rispetto al 2010 della perdita portata a nuovo passata da -12.656 mln di euro del 2010 a -7.759 mln di euro, per poi registrare nel 2012 un valore di segno positivo (+1.198 mln di euro).

⁹ Le immobilizzazioni finanziarie a livello consolidato sono costituite dalle partecipazioni nelle due società collegate AQUADROME s.r.l. e MARCO POLO S.p.a., valutate con il sistema del patrimonio netto e da crediti.

Nell'esercizio 2011 non sono state costituite nuove tipologie di "fondi per rischi ed oneri". Il saldo complessivo del fondo al 31/12/2011, pari a 15.802 migliaia di euro, ha subito una variazione in diminuzione rispetto all'ammontare al 31/12/2010 pari a -8,57%.

Si riporta di seguito la movimentazione dei fondi nel 2011 ed il saldo dei valori registrati al 31.12.2011:

- il "fondo manutenzioni programmate" passa, per effetto di un ulteriore accantonamento di 1,8 ml di euro e al netto della quota utilizzata nell'esercizio, da 2.545 migliaia di euro a 2.340 migliaia di euro;
- il "fondo rischi contenzioso" passa, per effetto di un ulteriore accantonamento di 359 migliaia di euro al netto degli utilizzi per 488 migliaia di euro e dei rilasci per 22 migliaia di euro, da 1.612 migliaia di euro a 1.461 migliaia di euro;
- il "fondo rischi contenzioso dipendenti" passa, per effetto di un ulteriore accantonamento pari a 52 migliaia di euro ed al netto degli utilizzi per 538 migliaia di euro, da 560 migliaia di euro a 74 migliaia di euro;
- il "fondo rischi derivati" ha subito una variazione per rilascio pari a 640 migliaia di euro ed è passato da 9.564 migliaia di euro a 8.924 migliaia di euro;
- il fondo "altri oneri futuri" non ha subito nel 2011 nessuna variazione.

Nel 2012 è stato costituito il "fondo oneri futuri partecipazioni" per far fronte alle perdite della società collegata Marco Polo s.r.l. nella quale EUR S.p.a. detiene una quota di partecipazione pari al 33%. Alla fine del 2012 la società collegata presentava perdite complessive tali da andare al di sotto del limite legale di cui all'articolo 2447 c.c.; pertanto, nei primi mesi del 2013, l'assemblea straordinaria ha deliberato di procedere all'integrale copertura delle perdite mediante l'abbattimento del capitale sociale, di tutte le riserve esistenti e con il concorso dei soci in proporzione alla quota di partecipazione, nonché la trasformazione in società a responsabilità limitata e la sua liquidazione. Per EUR S.p.a. tale situazione ha determinato alla chiusura del bilancio di esercizio 2012, per un verso, la svalutazione della partecipazione nella società per un importo complessivo pari a 600 migliaia di euro e, per l'altro, la necessità di provvedere allo stanziamento a fondo oneri futuri partecipazioni per 1.160 migliaia di euro corrispondente alla quota parte delle perdite da coprire.

La movimentazione degli altri fondi nel 2012 è stata la seguente:

- il "fondo manutenzioni programmate" passa, per effetto di un ulteriore accantonamento di 2,1 ml di euro e al netto della quota utilizzata nell'esercizio, da 2.340 migliaia di euro a 2.318 migliaia di euro;
- il "fondo rischi contenzioso" si incrementa passando da 1.461 migliaia di euro al 31.12.2011 a 2.482 migliaia di euro al 31.12.2012, per effetto di un ulteriore accantonamento di 1,021 migliaia di euro;
- il "fondo rischi contenzioso dipendenti" passa, per effetto di un ulteriore accantonamento pari a 90 migliaia di euro ed al netto degli utilizzi per 35 migliaia di euro e dei rilasci per 37 migliaia di euro, da 74 migliaia di euro a 92 migliaia di euro;
- il "fondo rischi derivati" ha subito una variazione per rilascio pari a 714 migliaia di euro ed è passato da 8.924 migliaia di euro al 31.12.2011 a 8.210 migliaia di euro al 31.12.2012;
- il fondo "altri oneri futuri" non ha subito nel 2011 nessuna variazione.

I debiti della capogruppo, tutti iscritti al valore nominale, passano da 175.807 mln di euro del 2010 a 213.873 mln di euro nel 2012 (+21,65%); il loro ammontare nel 2012 sale a 262.430 mln di euro (+ 22,70%).

La ripartizione dei debiti è riportata nella seguente tabella:

(valori in €)

DEBITI DELLA CAPOGRUPPO							
	2010	2011	var.% 2011/2010	incidenza %	2012	var.% 2012/2011	incidenza %
VERSO BANCHE	104.012.052	154.219.332	48,27	72,11	183.195.191	18,79	69,81
VERSO FORNITORI	49.993.002	39.264.263	-21,46	18,36	52.452.296	33,59	19,99
TRIBUTARI	3.392.652	2.604.054	-23,24	1,22	3.786.249	45,40	1,44
VERSO CONTROLLATE	2.107.955	1.323.001	-37,24	0,62	2.311.654	74,73	0,88
VERSO COLLEGATE	12.796.166	12.609.863	-1,46	5,90	9.427.469	-25,24	3,59
VERSO CONTROLLANTI	0	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
VERSO ISTITUTI PREVIDENZIALI	894.664	861.258	-3,73	0,40	743.655	- 13,65	0,28
VERSO ALTRI	2.521.458	2.897.819	14,93	1,35	10.419.196	259,55	3,97
ACCONTI	89.186	93.968	5,36	0,04	94.344	0,40	0,04
Totale Debiti	175.807.135	213.873.558		100	262.430.054		100

Come emerge dai dati riportati nella tabella, nel 2011 si è registrata una variazione in aumento sia dell'indebitamento bancario (+ 48,27%) sia del debito verso altri (+14,93%). Le altre tipologie di debito hanno subito variazioni in diminuzione. Tra questi ultimi si segnala, in particolare, il debito verso fornitori il cui decremento è derivato da una politica aziendale di contenimento dei costi, nonché dall'incidenza rilevata nel precedente esercizio dell'accordo bonario concluso con la società appaltatrice del Nuovo Centro Congressi.

Per quanto riguarda i termini di pagamento dei debiti verso le banche si evidenzia che, nel 2011, il 16% (pari, in valore assoluto, a 20.410 migliaia di euro) è costituito da debiti con scadenza inferiore a 12 mesi ed è rappresentato prevalentemente dall'operazione di *factoring* effettuata nell'esercizio per ridurre il volume dei crediti commerciali, nonché da rate di un mutuo chirografario in essere con il Banco di Sardegna. La parte rimanente (pari, in valore assoluto, a 133.809 migliaia di euro) è costituita da debiti con scadenza oltre i 12 mesi, in particolare quanto a 130.997 migliaia di euro alla quota del finanziamento stipulato in data 15 luglio 2010 con il pool di banche a copertura del fabbisogno finanziario per gli investimenti in corso.

Nel 2012 si è registrato un nuovo incremento (+18,79%), seppur più contenuto rispetto alla variazione 2011/2010 (+48,27%), dell'indebitamento bancario. Anche per il 2012 solo il 15% (pari, in valore assoluto, a 28.241 migliaia di euro) è costituito da debiti con scadenza inferiore a 12 mesi. La parte rimanente (pari, in valore assoluto, a 154.954 migliaia di euro) è costituita da debiti con scadenza oltre i 12 mesi, dei quali 153.368 migliaia di euro sono rappresentati dalla quota del finanziamento stipulato in data 15 luglio con il pool di banche a copertura del fabbisogno finanziario per gli investimenti in corso. Sono nuovamente aumentati i debiti verso fornitori (+33,59%), i debiti tributari (+45,40%), i debiti verso le società controllate (+74,73%), nonché i debiti verso altri (+259,55%).

Più in dettaglio:

- i debiti verso le società controllate sono composti quanto a 1.041 migliaia di euro da debiti verso EUR TEL S.r.l. derivanti dalla gestione del TSP, per riaddebiti del costo del personale, per servizi relativi a connettività, fibra e telehouse/datacenter, quanto a 1.186 migliaia di euro da debiti verso EUR POWER S.p.A. per decimi ancora da versare per l'aumento di capitale effettuato nell'esercizio;
- i debiti tributari si riferiscono, principalmente (per circa 3.846 migliaia di euro) per l'Iva differita ex art. 6 DPR 633/72 e, per la parte rimanente (291 migliaia di euro e 9 migliaia di euro), ad ritenute operate sui compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi e al debito per saldo IRAP;

- debiti verso imprese collegate sono relativi a debiti verso la Marco Polo s.r.l. in liquidazione per servizi prestati fino alla data di chiusura dell'esercizio;
- infine, i debiti verso altri sono rappresentati per la maggior parte (1.475 migliaia di euro) da competenze dovute a dipendenti per ferie e per retribuzioni differite.

Nelle tabelle e nei grafici che seguono sono riportate, per il triennio 2010-2012, le analisi della struttura patrimoniale consolidata e della capogruppo.

(valori in migliaia di €)

ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE CAPOGRUPPO			
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
A. Immobilizzazioni			
Immobilizzazioni immateriali	4.943	4.947	5.105
Immobilizzazioni materiali	893.733	852.944	818.613
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partec.	57.676	31.347	31.347
Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, zioni proprie)	1.425	1.577	1.695
	957.777	890.815	856.760
B. Capitale d'esercizio			
Rimanenze di magazzino	79.624	70.270	60.272
Crediti commerciali	42.063	28.119	27.046
Altre attività	38.474	42.692	38.378
Debiti commerciali	-61.879	-51.874	-62.789
Fondi per rischi ed oneri	-17.266	-15.803	-17.285
Altre passività	-141.742	-129.855	-114.820
	-60.726	-56.451	-69.198
C. Capitale investito (A+B)	897.051	834.364	787.562
D. Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.194	-1.044	-1.181
E. Capitale investito dedotto il TFR (C+D)	895.857	833.320	786.381
coperto da:			
F. Patrimonio netto			
Capitale e riserve di pertinenza del gruppo	645.248	645.248	645.248
Capitale e riserve di pertinenza di terzi	62.307	52.877	44.644
Utile (perdita) del periodo	6.700	9.430	8.233
	714.255	707.555	698.125
G. Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	154.954	133.809	98.198
H. Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)			
debiti finanziari a breve	28.242	20.410	5.814
disponibilità e crediti finanziari a breve	-1.594	-28.454	-15.756
ratei e risconti di natura finanziaria, netti	0	0	0
	26.648	-8.044	-9.942
G+H	181.602	125.765	88.256
I. Totale (F+G+H)	895.857	833.320	786.381
Return on Equity (ROE)%	0,94%	1,33%	1,18%
Return on Net Assets (ROA)%	0,78%	1,18%	1,00%
Return on Investments (ROI)%	0,98%	1,50%	1,29%

(valori in migliaia di €)

ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE CONSOLIDATA			
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
A. Immobilizzazioni			
Immobilizzazioni immateriali	5.299	7.462	7.264
Immobilizzazioni materiali	894.952	855.262	821.085
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partic.	15	10.213	10.655
Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, zioni proprie)	1.329	1.384	1.495
	901.595	874.321	840.499
B. Capitale d'esercizio			
Rimanenze di magazzino	129.645	70.270	60.272
Crediti commerciali	43.907	30.127	28.330
Altre attività	38.888	44.952	39.523
Debiti commerciali	-64.368	-55.094	-63.873
Fondi per rischi ed oneri	-20.290	-15.803	-17.285
Altre passività	-140.110	-129.568	-113.795
	-12.328	-55.116	-66.828
C. Capitale investito (A+B)	889.267	819.205	773.671
D. Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.245	-1.099	-1.200
E. Capitale investito dedotto il TFR (C+D)	888.022	818.106	772.471
coperto da:			
F. Patrimonio netto			
Capitale e riserve di pertinenza del gruppo	691.427	682.026	677.951
Capitale e riserve di pertinenza di terzi	5.045	3.883	4.173
Utile (perdita) del periodo di pertinenza del gruppo	9.301	9.402	4.075
Utile (perdita) del periodo di pertinenza di terzi	-2.480	-358	-291
	703.293	694.953	685.908
G. Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	154.954	133.809	98.198
H. Indebitamento finanziario netto a breve termine			
(Disponibilità monetarie nette)			
debiti finanziari a breve	33.806	20.410	5.814
disponibilità e crediti finanziari a breve	-4.031	-31.066	-17.449
ratei e risconti di natura finanziaria, netti	0	0	0
	29.775	-10.656	-11.635
G+H	184.729	123.153	86.563
I. Totale (F+G+H)	888.022	818.106	772.471
Return on Equity (ROE)%	0,97%	1,30%	0,55%
Return on Net Assets (ROA)%	0,42%	1,13%	0,93%
Return on Investments (ROI)%	0,53%	1,46%	1,19%