

**Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRAP)**

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	12.055	
Onere fiscale teorico (%)	4,82%	581
<u><b>Variazioni in aumento</b></u>		
Co.Co.Pro. e oneri soc.	647	
Costo personale dipendente	9.131	
Svalutazione crediti	2.036	
Accantonamenti a fondi rischi ed oneri	3.271	
IMU + oneri diversi di gestione	2.991	
Sopravvenienze attive	615	
Ammortamento terreni 20%	341	
<b>Totale variazione in aumento</b>	<b>19.032</b>	<b>917</b>
<u><b>Variazioni in diminuzione</b></u>		
Sopravvenienze pass.	(627)	
Cuneo fiscale ed altre deduzioni	(2.854)	
Utilizzo fondi	(2.181)	
Ricavi per personale distaccato	(145)	
Inail	(51)	
<b>Totale variazioni in diminuzione</b>	<b>(5.858)</b>	<b>(282)</b>
<b>Imponibile Irap</b>	<b>25.229</b>	
<b>IRAP corrente per l'esercizio</b>	<b>4.82%</b>	<b>1.216</b>

**Situazione fiscale**

In merito alla situazione fiscale, l'unico contenzioso fiscale in essere risulta è il seguente:

**fiscalità erariale:**

- ▲ **Imposta sul valore aggiunto anno 2005:** tale giudizio è stato instaurato avverso una cartella di pagamento contenente l'iscrizione a ruolo delle sole sanzioni ed interessi pari ad euro 353 mila non versati dalla Società (per ricorrenza di obiettive condizioni di incertezza normativa legate alla risposta ottenuta ad una specifica istanza di interpello presentata dalla Società stessa) in sede di regolarizzazione ai fini IVA dell'ormessa fatturazione delle prestazioni di concessione e costruzione in project financing del Palazzo dello Sport. Il 4 dicembre 2009 si è celebrata l'udienza di trattazione a seguito della quale la Commissione Tributaria Provinciale di Roma con sentenza n. 72/39/10, depositata il 19 febbraio 2010, ha accolto il ricorso di Eur S.p.A., disponendo l'annullamento totale dell'atto esattivo e, conseguentemente, l'Agenzia delle Entrate ha disposto l'immediato sgravio delle somme iscritte a ruolo.

La sentenza era stata impugnata dalla Direzione Provinciale II di Roma con appello notificato il 5 agosto 2010 e l'8 settembre 2011 è stata depositata la sentenza n. 325/04/11

con cui la Commissione Tributaria Regionale di Roma – respingendo l'appello dell'Ufficio – ha confermato la sentenza di primo grado. La pronuncia in esame è diventata definitiva il 24 ottobre scorso non avendo l'Ufficio proposto ricorso in Cassazione nei termini di legge. Il contenzioso in parola deve essere quindi considerato definitivamente concluso a favore della società.

Nel corso del 2011 la Capogruppo ha ricevuto da parte dell'Agenzia delle Entrate Roma 6 una richiesta di chiarimenti e documentazione in merito alla voce oneri diversi di gestione per l'esercizio di imposta 2008. La società ha fornito la documentazione richiesta ed ha successivamente ricevuto delle notifiche di accertamento per presunte irregolarità in materia di IRAP, IRES e IVA. A seguito di dette notifiche la società ha presentato istanza di accertamento con adesione ed è stato instaurato il contraddittorio con l'Agenzia delle Entrate previsto dall'art. 6 comma 2 del D.Lgs. 218/97.

In data 24 aprile 2013 sono stati sottoscritti gli atti di adesione degli accertamenti in materia di IRAP, IRES ed IVA con parziale accoglimento delle istanze addotte da EUR.

La definizione degli atti di adesione è avvenuta attraverso il pagamento delle seguenti somme:

- euro 994 per iva indebitamente detratta oltre interessi e sanzioni;
- euro 6.025 per maggiore IRAP dell'anno 2008 oltre interessi e sanzioni.

#### **Altre informazioni**

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori, ai membri del Collegio Sindacale ed alla Società di Revisione per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012:

	Compenso
Consiglio di Amministrazione	466
Collegio sindacale	56
Società di revisione	101

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

#### **Allegati:**

- Prospetto delle variazioni al 31 dicembre 2012 nei conti di patrimonio netto di Eur S.p.A.
- Rendiconto finanziario di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2012

Reg. Imp. 80045870583

Rea 943510

**EUR S.p.A.****C.F. 80045870583 - P.I. 02117131009**

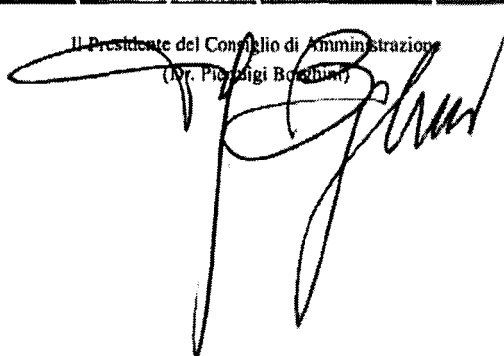
Sede in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 00144 ROMA (RM)

Capitale sociale Euro 645.248.000

**Prospetto delle variazioni al 31 dicembre 2012  
nei conti di patrimonio netto di Eur S.p.A.**

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordi- naria	Riserva di trasforma- zione	Riserva terreno Laurentina	Riserva non distrib. piuv. Aquadrome	Disavanzo di fusione Eur Congressi	Riserva da conferim. Eur Tel	Utile (Perdite) a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)	(Euro 000)		(Euro 000)	(Euro 000)
<b>Saldo al 31 dicembre 2009</b>	<b>645.248</b>	<b>3.996</b>	<b>44.080</b>	<b>916</b>	<b>413</b>	<b>11.415</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(12.656)</b>	<b>693.412</b>
Destinazione risultato 2009									(12.656)	12.656	0
Disavanzo di fusione							(3.520)				(3.520)
Distribuzione dividendi											0
Utile / Perdita 2010										8.233	8.233
<b>Saldo al 31 dicembre 2010</b>	<b>645.248</b>	<b>3.996</b>	<b>44.080</b>	<b>916</b>	<b>413</b>	<b>11.415</b>	<b>(3.520)</b>	<b>0</b>	<b>(12.656)</b>	<b>8.233</b>	<b>698.125</b>
Destinazione risultato 2010		412						2.925	4.896	(8.233)	0
Distribuzione dividendi											0
Utile / Perdita 2011										9.430	9.430
<b>Saldo al 31 dicembre 2011</b>	<b>645.248</b>	<b>4.408</b>	<b>44.080</b>	<b>916</b>	<b>413</b>	<b>11.415</b>	<b>(3.520)</b>	<b>2.925</b>	<b>(7.760)</b>	<b>9.430</b>	<b>707.555</b>
Destinazione risultato 2011		471							8.959	(9.430)	0
Distribuzione dividendi											0
Utile / Perdita 2012										6.700	6.700
<b>Saldo al 31 dicembre 2012</b>	<b>645.248</b>	<b>4.879</b>	<b>44.080</b>	<b>916</b>	<b>413</b>	<b>11.415</b>	<b>(3.520)</b>	<b>2.925</b>	<b>1.199</b>	<b>6.700</b>	<b>714.255</b>

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
(Dr. Pierluigi Bonghi)



**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

Allegato n. 2 al bilancio d'esercizio al 31/12/2012

**TAVOLA DI RENDICONTO FINANZIARIO - EUR S.p.A.**  
(importi in migliaia di Euro).

	31/12/2012	31/12/2011
<b>A.- Disponibilità monetarie nette iniziali</b> (Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)	8.044	9.942
<b>B.- Flusso monetario da attività di esercizio</b>		
Utile (Perdita) del periodo	6.700	9.430
Ammortamenti	5.042	5.396
(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni	0	0
(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	6.371	(76)
Variazioni del capitale di esercizio (a)	1.275	(29.748)
Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	0	0
	150	(137)
	<b>19.538</b>	<b>(15.135)</b>
<b>C.- Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni</b>		
Investimenti in immobilizzazioni:		
.immateriali	(374)	(226)
.materiali	(45.453)	(42.657)
.finanziarie	(32.700)	0
Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni:	152	118
- altre dismissioni	0	3.391
	<b>(78.375)</b>	<b>(39.374)</b>
<b>D.- Flusso monetario da attività di finanziamento</b>		
Nuovi finanziamenti	22.371	36.800
Conferimenti dei soci		
Cofinanziamento pubblico NCC	3.000	17.000
Rimborsi di finanziamenti	(1.226)	(1.189)
Rimborsi di capitale proprio		
	<b>24.145</b>	<b>52.611</b>
<b>E.- Distribuzione utili</b>		
<b>F.- Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)</b>	<b>(34.692)</b>	<b>(1.898)</b>
<b>G.- Disponibilità monetarie nette finali</b> (Indebitamento finanziario netto a breve finale) (A+F)	<b>(26.648)</b>	<b>8.044</b>

- (a) al netto di 3 milioni di euro relativi al risconto passivo rilevato nel 2012 a seguito dell'incasso di parte del cofinanziamento pubblico relativo al NCC inserito nel flusso monetario da attività di finanziamento.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
(Dot. Pierluigi Borghini)

**Gruppo EUR**

**Bilancio consolidato e  
bilancio d'esercizio  
al 31 dicembre 2012  
(con relative relazioni della  
società di revisione)**

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'ESERCIZIO 2012  
DI EUR S.P.A. E DEL GRUPPO EUR**

**Premessa**

La presente relazione sulla gestione dell'esercizio 2012 è stata predisposta dagli Amministratori in accompagnamento al bilancio d'esercizio e al bilancio consolidato chiusi al 31 dicembre 2012, 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 2012 si è chiuso, a livello consolidato, con un utile d'esercizio, di pertinenza del Gruppo, pari a 9,3 milioni di euro.

Per quanto riguarda la Capogruppo EUR S.p.A., l'esercizio 2012 si chiude con un utile netto d'esercizio pari a circa 6,7 milioni di euro.

**1. Struttura ed attività del Gruppo**

L'attività del Gruppo ha perseguito principalmente, 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 (con particolare riferimento alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi e alla riqualificazione del complesso immobiliare "ex Velodromo Olimpico").

EUR S.p.A., ad oggi, è a capo di un Gruppo così composto:

- EUR TEL S.r.l. (65,63%), costituita in data 12 gennaio 2010. La controllata opera nel campo delle telecomunicazioni e ha per oggetto principalmente 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);

La società ha avviato la propria operatività a decorrere dal 19 novembre 2010 in coincidenza dell'operazione di aumento del capitale sociale sottoscritto dai soci come segue:

- per Euro 7.023.657,00 dalla EUR S.p.A.;
- per Euro 2.225.000,00 dalla CITEC International S.p.A. in liquidazione (ex CITEC S.p.A.);
- per Euro 1.459.000,00 dalla Eur Facility S.p.A..

La società al 31 dicembre 2012 ha conseguito una perdita di periodo pari a 7.090 migliaia di euro.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni di periodo, pari ad euro 2.211 mila, si riferiscono, in massima parte, a ricavi per connettività e per l'utilizzo delle Telehouse.

Il risultato dell'esercizio risulta fortemente influenzato dalle svalutazioni operate sui cespiti (pari a 5.810 migliaia di euro) al fine di riflettere il valore in uso degli stessi, così come determinato da apposito parere espresso da un perito terzo indipendente.

La partecipazione in EUR TEL S.r.l., detenuta dalla Capogruppo al 31 dicembre 2011, risultava iscritta al costo storico di euro 7.034 migliaia; al 31 dicembre 2012 è stata svalutata per euro 5.771 migliaia adeguando il valore di carico al proquota di patrimonio netto di competenza di EUR S.p.A.. Per maggiori dettagli si rinvia a quanto indicato in Nota Integrativa.

- EUR POWER S.r.l. (51%), costituita in data 18 febbraio 2010. 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.

La società, nel periodo in esame, ha realizzato, essenzialmente, attività di progettazione e studi di fattibilità di centrali di cogenerazione da realizzarsi sul territorio del quartiere EUR ed ha intrapreso attività di sviluppo commerciale con i potenziali clienti, rappresentati da grandi utenze pubbliche e private del territorio.

Le centrali di cogenerazione oggetto di studio e progettazione al momento sono due: una centrale interrata su viale Europa, a servizio del Nuovo Centro Congressi ed altre utenze limitrofe, ed una centrale interrata su piazzale Adenauer, in particolare su un'area di proprietà di EUR S.p.A. adibita a parcheggio, che sarà a servizio di EUR S.p.A. ed altre utenze limitrofe.

La società ha già ottenuto per la centrale di piazzale Adenauer il permesso di costruire in data 16 dicembre 2011, tale permesso scaduto in data 16 dicembre 2012 è stato rinnovato fino al 7 marzo 2014.

Al fine di dotare la società di una adeguata dotazione patrimoniale e finanziaria tale da coprire il fabbisogno finanziario che sarà determinato dall'avvio degli investimenti

pianificati, in data 27 aprile 2012, l'Assemblea dei Soci della Eur Power ha deliberato di aumentare il capitale sociale da Euro 1.000.000,00 a Euro 4.100.000,00; tale aumento è stato sottoscritto dai due soci, ciascuno in proporzione alla quota già posseduta (EUR S.p.A. 51%, Ecogena S.p.A. 49%). L'aumento di capitale in parola è pari al 30% dell'investimento previsto per la realizzazione della centrale Adenauer.

Per la centrale di viale Europa si è richiesto a Roma Capitale l'indizione della conferenza dei servizi per la concessione del diritto di superficie del tratto stradale necessario per la costruzione della centrale.

La conferenza dei servizi indetta da Roma Capitale (vice capo di gabinetto del Sindaco) ha emesso parere favorevole per la concessione del diritto di superficie in data 18 aprile 2012. Il passo successivo consiste nella ratifica di tale approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Gli investimenti programmati dalla Società per la costruzione e messa in produzione delle due menzionate centrali di cogenerazione nel quartiere EUR sono stati valutati, in termini di fattibilità e sostenibilità economica e finanziaria, all'interno del Business Plan approvato dal Consiglio di Amministrazione della controllata del mese di gennaio 2012 che, ad oggi, rappresenta il Business Plan ufficiale della Società. Sono attualmente in corso di svolgimento le attività di studio ed analisi finalizzate all'aggiornamento del nuovo Business Plan, che dovrebbe essere approvato dagli amministratori nel corso dei prossimi mesi. Sulla base delle informazioni attualmente a disposizione degli amministratori, non si ritiene che il nuovo Business Plan modificherà sostanzialmente le ipotesi alla base del precedente Business Plan approvato, con particolare riferimento alla fattibilità e sostenibilità tecnica, economica e finanziaria dei sopra menzionati investimenti. A tal proposito si fa presente che la Capogruppo EUR e l'altro socio Ecogena continuano a confermare il loro pieno supporto al perseguimento degli investimenti programmati dalla Società e, in tale ottica, ne è piena dimostrazione l'assemblea dei soci che ha deliberato l'aumento del capitale sociale nello scorso mese di aprile 2012, come già riportato in precedenza.

La società risulta pertanto, al 31 dicembre 2012, ancora in fase di start-up ed ha conseguito, nel periodo in esame, una perdita pari ad euro 87 mila.

- ROMA CONVENTION GROUP S.p.A. (ex EUR CONGRESSI ROMA S.r.l.) (50%), costituita in data 9 marzo 2010. La controllata svolge attività di gestione congressuale ed ha avviato la propria operatività a decorrere dal 17 giugno 2010 pertanto, l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, costituisce il terzo esercizio della società.

Nel corso dell'esercizio sono state concluse una serie di attività che hanno avuto per oggetto il cambio della denominazione sociale, la trasformazione in società per azioni, l'aumento di capitale e l'ingresso nella compagine sociale della società Fiera Roma S.r.l.. A seguito di tali operazioni, alla data di predisposizione del presente bilancio, la Roma Convention Group si configura come società a controllo congiunto (50% EUR S.p.A. e 50% Fiera Roma S.r.l.).

Nel dettaglio, in data 28 settembre 2012 l'Assemblea dell'allora EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. ha deliberato quanto segue:

- ▲ trasformazione in Società per Azioni con contestuale aumento del capitale sociale per un importo corrispondente al capitale sociale preesistente (euro 648 mila) offerto



in sottoscrizione a "Fiera Roma S.r.l.";

▲ mutamento della denominazione sociale in "Roma Convention Group S.p.A.".

In pari data, la società Fiera Roma S.r.l. ha sottoscritto l'aumento di capitale indicato provvedendo al versamento nelle casse sociali di euro 162 mila pari al 25% del valore nominale delle azioni sottoscritte.

In seguito a tale operazione il capitale sociale risulta pertanto detenuto al 50% dalla EUR S.p.A. ed al 50% dal nuovo socio Fiera Roma S.r.l..

Le operazioni societarie sopra descritte rientrano nell'ambito di un piano strategico volto a rilanciare l'attività gestita dalla Roma Convention Group S.p.A. sfruttando le sinergie che potranno essere realizzate con il nuovo socio, con particolare riferimento all'opportunità di introdurre un sistema integrato nell'offerta congressuale della città di Roma per una migliore valorizzazione, anche in ambito internazionale, del Palazzo dei Congressi, del realizzando Nuovo Centro Congressi e dei Padiglioni della Nuova Fiera di Roma.

La società al 31 dicembre 2012 ha conseguito una perdita d'esercizio pari ad euro 456 mila. I ricavi delle vendite e delle prestazioni di periodo, pari ad euro 1.748 mila, si riferiscono esclusivamente ai ricavi derivanti dalle locazioni del Palazzo dei Congressi ed ai servizi aggiuntivi forniti ai clienti. A tale riguardo si evidenzia che l'entità della perdita ha posto la società nella fattispecie prevista dall'art. 2446 del codice civile (*Riduzione del capitale per perdite*). Gli amministratori della controllata hanno ritenuto tale situazione sia di carattere temporaneo, in quanto è stata determinata da condizioni contingenti del 2012 connesse con la ridotta attività fieristica sviluppatasi nel corso dell'esercizio. Tuttavia, anche sulla base delle strategie avviate con il nuovo socio Fiera Roma S.r.l. e delle opportunità di business che tale partnership determinerà in favore della società, risulterebbe già per l'esercizio 2013 una inversione di tendenza, così come riflessa nel piano economico predisposto per l'esercizio 2013 ed approvato dal CDA della società in data 27 marzo 2013, che evidenzia l'aspettativa di un utile d'esercizio.

- AQUADROME S.r.l. (100%) creata per l'operazione di valorizzazione delle aree ex Velodromo Olimpico, di cui si riportano, nel seguito della relazione, maggiori dettagli.

In data 30 marzo 2012, Eur S.p.A., già proprietaria del 49% delle quote di partecipazione della collegata Aquadrome S.r.l., ha acquistato dalla società Condotte Velodromo S.r.l. il rimanente 51%, portando pertanto la propria quota di partecipazione al 100%.

L'operazione è stata conclusa alle seguenti condizioni:

- ▲ il prezzo di acquisto della quota di partecipazione detenuta da Condotte Velodromo S.r.l. (51%) è stato fissato ad euro 30.961 migliaia;
- ▲ il pagamento di tale prezzo è stato regolato come segue:
  - per 21.114 migliaia di euro, tramite compensazione con il credito vantato da EUR S.p.A. nei confronti di Condotte Velodromo S.r.l., costituito dalla quota di prezzo dilazionata al momento dell'acquisto (nel 2007) da parte di quest'ultima del 51% di Aquadrome S.r.l.;
  - per 9.847 migliaia di euro tramite versamenti in denaro rateizzati, di cui l'ultima tranche è stata corrisposta nel mese di febbraio 2013.

A fronte dell'acquisizione in oggetto, EUR S.p.A. si è costituita fideiussore in sostituzione di Società Italiana Condotte d'Acqua S.p.A. nelle seguenti fideiussioni, liberando in tal modo quest'ultima dagli impegni assunti in precedenza:

- ▲ fideiussione di euro 8.864 migliaia prestata a favore di "WESTLB AG" Succursale di Milano (ora Portigon AG) e "MPS CAPITAL SERVICE – Banca per le Imprese S.p.A.", a garanzia del rimborso del finanziamento concesso ad Aquadrome S.r.l. (al 30.03.2012 pari ad euro 14.484 migliaia). In data 26 luglio 2012 è stato sottoscritto un accordo modificativo del contratto di finanziamento con il quale le parti hanno preso atto dell'acquisizione da parte di EUR S.p.A. del controllo totalitario della Aquadrome nonché del rimborso del finanziamento in linea capitale effettuato da quest'ultima nel corso del I semestre 2012, a seguito del quale il debito residuo è passato ad euro 5.565 migliaia. In virtù di tale accordo modificativo è stata liberata Condotte in qualità di garante ed EUR S.p.A. ha confermato i propri impegni assunti ai sensi della fideiussione rilasciata sino alla concorrenza di euro 6.677 migliaia corrispondente al 120% dell'importo residuo del finanziamento alla data di stipula dell'atto;
- ▲ fideiussione di euro 9.519 migliaia prestata a favore di "FONDIARIA – SAI S.p.A.", a garanzia dell'adempimento degli obblighi di Aquadrome S.r.l. in dipendenza della polizza fideiussoria per il rimborso IVA, pari ad euro 9.519 migliaia. In data 9 maggio 2012 la FONDIARIA - SAI S.p.A. ha comunicato di aver provveduto, a far data dal 30 marzo 2012, alla liberazione di Condotte d'Acqua dagli obblighi assunti con la fideiussione in oggetto.

A fronte dell'operazione di acquisizione delle quote sociali della Aquadrome, EUR S.p.A. ha costituito in pegno il 51% delle quote medesime a favore di Condotte Velodromo S.r.l., per un valore complessivo di euro 25.230 migliaia suddivisi come segue:

- ▲ euro 6.847 migliaia a garanzia dell'obbligazione di pagamento del residuo prezzo;
- ▲ euro 18.383 migliaia a titolo di risarcimento del danno in caso di inadempimento dell'obbligo assunto da EUR di liberare "Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A." nelle sopracitate fideiussioni dalla stessa prestate in precedenza.

In data 1 agosto 2012 con atto notarile si è provveduto alla riduzione del pegno fino a complessivi euro 6.847 migliaia, avendo EUR rispettato gli obblighi assunti.

A tale riguardo si evidenzia che a garanzia degli obblighi assunti dalla EUR S.p.A. per effetto del contratto di finanziamento in essere (vedi paragrafo *contratto di finanziamento*), la Capogruppo ha costituito pegno sull'86,16% del capitale sociale della Aquadrome S.r.l. per una quota di partecipazione di nominali euro 430.793. A completamento di tutti gli adempimenti previsti dal contratto di finanziamento stesso sarà costituito pegno sul restante 13,84% attualmente concesso in garanzia alla Condotte Velodromo come descritto in precedenza.

La società al 31 dicembre 2012 risulta ancora non operativa, in attesa del completamento dell'iter burocratico descritto nel paragrafo "Valorizzazione dell'ex Velodromo Olimpico"

della presente relazione sulla gestione. L'esercizio in esame, pertanto, si chiude con una perdita pari ad euro 738 migliaia dovuta principalmente agli oneri finanziari maturati nel periodo sul finanziamento in essere ed ai costi fissi di gestione.

Il presupposto della continuità aziendale si basa, anche, sull'impegno irrevocabile a sostenere patrimonialmente e finanziariamente la società assunto da EUR S.p.A.; impegno che ha premesso agli amministratori di concludere positivamente la valutazione sulla capacità della società di continuare ad operare regolarmente per un periodo di 12 mesi a decorrere dalla data di approvazione del bilancio d'esercizio 2012 da parte dell'assemblea dei soci.

- MARCO POLO S.p.A. (ora MARCO POLO S.r.l. in liquidazione) (33%); la collegata svolge servizi di Facility Management.

Si rammenta che EUR S.p.A. e Marco Polo S.p.A., 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 S.p.A..

A fine 2010, EUR S.p.A. 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 S.p.A. 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 S.p.A. con le relative posizioni di debito/credito e TFR alla data dell'1 gennaio 2012.

In data 14 febbraio 2013 il CDA della Marco Polo S.p.A. ha approvato 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:

- 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 S.p.A., per la sua quota pari ad euro 1.160, ha provveduto alla copertura mediante compensazione legale con crediti esistenti;
- di procedere alla trasformazione in Società a Responsabilità Limitata e di ricostituire il capitale sociale nella misura minima di euro 10 mila;
- di modificare la denominazione sociale in Marco Polo S.r.l.;
- 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 S.p.A. recepisce la svalutazione della partecipazione nella società collegata Marco Polo S.p.A. 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.

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.

## **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**

La valorizzazione dell'area ex Velodromo Olimpico è stata realizzata con l'approvazione di un Accordo di Programma (AdP), pubblicato sul BURL il 20 settembre 2007, 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..

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

EUR S.p.A. ha presentato ricorso al Consiglio di Stato avverso la sopra menzionata sentenza. In data 21 luglio 2011, il Consiglio di Stato ha riformato quanto precedentemente disposto dal giudice di prima istanza respingendo in tal modo il ricorso promosso in primo grado ed affermando la regolarità della procedura di gara espletata, nonché la regolarità della composizione della commissione aggiudicatrice.

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 2010, un nuovo Accordo di Programma all'Amministrazione Comunale. La nuova proposta 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 nell'area denominata Comparto B, tra viale della Grande Muraglia e viale Oceano Pacifico, pari a 43.000 mq di SUL oltre alla cessione al Comune di Roma di una superficie fondiaria per la realizzazione di SUL residenziale nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale di 15.000 mq.

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):

- realizzazione o ristrutturazione di infrastrutture viarie per un contributo economico pari a 19 milioni di euro;
- contributo alla realizzazione della cosiddetta "casa del ciclismo" per un corrispettivo economico pari a 1 milione di euro;
- cessione a Roma Capitale di una porzione del comparto B, sito tra viale della Grande Muraglia e viale Oceano Pacifico, per la realizzazione di 15.000 mq di SUL residenziale nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale;
- realizzazione della rotatoria tra viale della Grande Muraglia, viale Oceano Pacifico e via della Tecnica;
- soddisfacimento degli standard e realizzazione di altri servizi pubblici (scuola materna, asilo nido, centro polifunzionale per servizi pubblici da definire, parcheggi e verde pubblico).

Sempre nell'ambito della nuova proposta di Accordo di Programma e come previsto nella precedente versione, EUR S.p.A si è impegnata a cedere a Roma Capitale, per mezzo del soggetto proponente (Aquadrome S.r.l.), la parte di proprietà del compendio immobiliare denominato "Tre Fontane", mentre è stata sollevata dall'impegno a cedere l'area denominata "Laurentina".

Il 21 dicembre 2010 si è svolta la Conferenza dei Servizi interna a Roma Capitale che si è conclusa il 29 marzo 2011.

In data 9 marzo 2011 EUR S.p.A. ha trasmesso a Roma Capitale l'Atto d'obbligo stipulato da EUR S.p.A e da Aquadrome S.r.l., con il quale le due società si sono obbligate a cedere le aree site nel compendio immobiliare "Tre Fontane" unicamente nel quadro delle iniziative finalizzate all'approvazione del nuovo A.d.P..

In data 8 aprile 2011 Roma Capitale ha presentato alla Regione Lazio - Area Valutazione Impatto Ambientale istanza di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui si è in attesa di definizione.

In data 18 aprile 2011 Aquadrome S.r.l., quale società proponente, ha presentato una relazione di stima per la determinazione del valore aggiornato da attribuire alle aree delle Tre Fontane che si intenderà sostituito a quello indicato di € 3.000.000 quando gli uffici comunali ne avranno valutato la congruità.

In data 20 aprile 2011 la Giunta Comunale ha votato la delibera degli indirizzi al sindaco del nuovo A.d.P. e, successivamente, è stato stipulato l'Atto d'obbligo tra Aquadrome S.r.l. e Roma Capitale riguardante le obbligazioni assunte dalla società proponente.

In data 21 luglio 2011 si è svolta l'Assemblea Partecipativa come previsto dalle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale vigente.

La delibera è stata esaminata dal Municipio XII e dalla Commissione Consiliare Urbanistica. Quest'ultima, in data 5 agosto 2011, ha proposto diversi emendamenti tra cui l'acquisizione da parte di EUR S.p.A. della maggioranza di Aquadrome S.r.l. per il conseguimento del controllo pubblico della stessa società, subordinando l'ulteriore iter a tale acquisizione, e la riduzione della cubatura residenziale da 10.000 a 9.200 mq di SUL sul comparto A e da 43.000 a 39.000 mq di SUL sul comparto B. La cubatura Non Residenziale del comparto A pari a 500 mq di SUL è rimasta invariata.

Con provvedimento n. 663 del 29 dicembre 2011 la Commissione Urbanistica ha inviato al Servizio Consiglio del Segretariato Generale Comunale gli emendamenti alla proposta di deliberazione, che in particolare riguardano:

- la modifica della dotazione di parcheggi pubblici e privati sia sul comparto A che sul comparto B;
- la specifica che il valore economico generato dal Programma è pari a € 56.311.598 comprensivo delle opere pubbliche di standard per € 20.619.945, delle opere pubbliche aggiuntive (rotatoria e servizio pubblico di 10.453 mq di livello locale) per € 7.843.850, del contributo straordinario (contributo per casa del ciclismo, realizzazione della pista ciclabile e infrastrutture viarie) per € 20.000.000, delle cessioni di aree (Tre Fontane e parte del comparto B) per € 6.000.000 e del costo di costruzione presunto di € 1.847.803;
- la riduzione della volumetria privata da 53.500 mq a 48.700 mq di SUL, diminuendo sia quella del comparto A da 10.500 mq a 9.700 mq di SUL che quella del comparto B da 43.000 a 39.000 mq;
- la necessità di acquisire da parte di EUR S.p.A. la maggioranza delle quote di partecipazione di Aquadrome;
- la necessità di procedere, per l'attuazione del Programma d'Interventi e per assicurare un'elevata qualità architettonica, all'indizione di un Concorso di Idee, le cui linee guida saranno definite dalla Amministrazione con delibera di Giunta Comunale;
- la necessità di realizzare il "verde" di elevata qualità paesaggistica.

L'Area Urbanistica Regionale con nota 12 gennaio 2012 ha chiesto all'Area Valutazione Impatto Ambientale Regionale maggiori approfondimenti sulla verifica di assoggettabilità alla VAS in quanto non sembra possibile escludere possibili e significativi effetti sulle componenti ambientali interessate dall'intervento.

La delibera è al momento all'ordine del giorno dell'Assemblea Capitolina e dopo l'adozione da parte di quest'ultima, la variante urbanistica dovrà essere pubblicata per 30 giorni sull'Albo Pretorio del Comune, per permettere ai cittadini interessati di inoltrare le proprie osservazioni che dovranno essere poi controdedotte.

### **Nuovo Centro Congressi**

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

EUR S.p.A. ha affidato, in data 28 gennaio 2008, i lavori per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi alla Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A. a seguito dell'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica (procedura aperta).

#### *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 ad alcune 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 relativa 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 Euro 18.013 rispetto al corrispettivo contrattuale.

Il quadro economico a seguito delle perizie di variante è stato pertanto adeguato mantenendo inalterato il totale complessivo stanziato di euro 323.280.053 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.

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.

In data 10 dicembre 2010 è stato sottoscritto con l'impresa appaltatrice un atto di sottomissione relativo ad una perizia tecnica di variante suppletiva (quarta variante), redatta dal Direttore dei Lavori ed approvata dal Responsabile Unico del Procedimento, per l'esecuzione di opere di verniciatura delle scale della teca del Nuovo Centro Congressi EUR con il quale il corrispettivo contrattuale è stato rideterminato in euro 230.187.808, di cui euro 8.279.201 per oneri della

sicurezza oltre I.V.A.. E' rimasto confermato il nuovo termine di ultimazione dei lavori al 31 ottobre 2011.

Il 10 marzo 2011 sono state approvate le seguenti perizie tecniche di variante:

- quarta variante (di cui sopra) relativa alla verniciatura delle scale della "Teca";
- quinta variante relativa alla modifica delle dorsali principali impianti e della copertura della "Teca" senza aumento di spesa;
- sesta variante relativa alle strutture portanti dell'auditorium della "Nuvola" variante ex art. 11 comma 5 del DM 145/2000 in riduzione rideterminando l'importo contrattuale in € 230.184.783.

Sempre il 10 marzo 2011 è stato sottoscritto il quarto atto aggiuntivo relativo alle varianti quattro, cinque e sei ed alla proroga dei termini contrattuali intermedi concessi l'8 marzo 2011.

In data 4 agosto 2011 è stato sottoscritto con l'impresa appaltatrice un atto di sottomissione relativo ad una perizia tecnica di variante suppletiva (settima variante), proposta dal Direttore dei Lavori ed approvata dal Responsabile Unico del Procedimento.

La variante, a stralcio del progetto delle "opere complementari", ha riguardato tutte le modifiche alle lavorazioni ed elementi progettuali, necessarie per consentire la massimizzazione di utilizzo commerciale dello spazio denominato "Forum", al di sotto dell'intradosso della "Nuvola", ossia dello spazio di percorrenza della grande piazza contenuta nella "Teca" del Nuovo Centro Congressi EUR.

Il corrispettivo contrattuale è stato rideterminato in euro 235.084.894 di cui euro 8.497.290 per oneri della sicurezza oltre I.V.A..

Sempre in data 4 agosto 2011 è stata approvata la settima variante.

Il quadro economico è stato adeguato mantenendo inalterato il totale complessivo stanziato di euro 323.280.053 IVA e somme a disposizione comprese. Il termine di ultimazione delle lavorazioni sbloccate, a parziale ripresa della sospensione ordinata il 29 aprile 2010, è stato rideterminato al 31 ottobre 2012. Non è stata rideterminata la data di ultimazione di tutti i lavori di contratto per effetto della persistenza di lavorazioni ancora oggetto di sospensione.

Il 5 agosto 2011 è stato sottoscritto il quinto atto aggiuntivo relativo alla settima variante.

In data 7 dicembre 2011 è stata proposta dal Direttore dei Lavori ed approvata dal Responsabile Unico del Procedimento, l'ottava perizia tecnica di variante con aumento di spesa, a stralcio del progetto delle "opere complementari".

La variante ha riguardato tutte quelle modifiche alle opere strutturali impiantistiche e architettoniche necessarie e funzionali al progetto di adeguamento, finalizzato ad una maggiore fruibilità e redditività del Nuovo Centro Congressi EUR.