ATTI PARLAMENTARI

XVII LEGISLATURA

CAMERA DEI DEPUTATI

Doc. XV
n. 201

RELAZIONE DELLA CORTE DEI CONTI

AL PARLAMENTO

sulla gestione finanziaria degli Enti sottoposti a controllo in applicazione della legge 21 marzo 1958, n. 259

EUR S.p.A.

(Esercizi 2011 e 2012)

Trasmessa alla Presidenza il 20 novembre 2014

TIPOGRAFIA DEL SENATO

PAGINA BIANCA

INDICE

Determinazione della Corte dei Conti n. 99/2014 del 14 novembre 2014. . . . . *Pag.* 5

Relazione sul risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'EUR S.p.A. degli esercizi 2011 e 2012 . . . . . » 11

DOCUMENTI ALLEGATI:

Esercizio 2011

Relazione sulla gestione . . . . . » 103

Relazione della Società di revisione . . . . . » 125

Bilancio consuntivo . . . . . » 137

Esercizio 2012

Relazione sulla gestione . . . . . » 283

Relazione della Società di revisione . . . . . » 295

Bilancio consuntivo . . . . . » 319

PAGINA BIANCA

Determinazione e relazione della Sezione del controllo sugli enti sul risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'EUR S.p.A. per gli esercizi 2011 e 2012

Relatore: Consigliere Tommaso Miele

Ha collaborato per l'istruttoria e l'analisi gestionale la Dr.ssa Eleonora Rubino

PAGINA BIANCA

Determinazione n. 99/2014

LA CORTE DEI CONTI

IN SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

nell'adunanza del 14 novembre 2014;

visto il testo unico delle leggi sulla Corte dei conti approvato con regio decreto 12 luglio 1934, n. 1214;

vista la legge 21 marzo 1958, n. 259;

visto il decreto del Presidente della Repubblica in data 11 marzo 1961, con il quale l'ex Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma (EUR) è stato sottoposto al controllo della Corte dei conti;

visto il decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 304, nonché il decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica in data 15 marzo 2000 di trasformazione dell'Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma in società per azioni con la denominazione di «EUR S.p.A.»;

visti i bilanci di esercizio e consolidato di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2011 e al 31 dicembre 2012, nonché le annesse relazioni del Consiglio di amministrazione del Collegio sindacale e della Società di revisione, trasmessi alla Corte in adempimento dell'articolo 4 della citata legge n. 259 del 1958;

esaminati gli atti;

udito il relatore Consigliere Tommaso Miele e, sulla sua proposta, discussa e deliberata la relazione con la quale la Corte, in base agli atti ed agli elementi acquisiti, riferisce alle Presidenze delle due Camere del Parlamento il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'Ente per gli esercizi 2011 e 2012;

ritenuto che dall'esame della gestione e della documentazione relativa agli esercizi 2011 e 2012 è risultato che:

1) nel periodo di riferimento della presente relazione (2011 e 2012) la *governance* di EUR spa ha affrontato prioritariamente le criticità che si erano manifestate già nel corso degli esercizi precedenti 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. Nessuna delle iniziative e degli interventi posti in essere, tuttavia, si è rivelato fin qui risolutivo consentendo la integrale realizzazione dei programmi intrapresi;

2) allo stato attuale, il problema più urgente e rilevante riguardante la realizzazione del nuovo centro congressi è rappresentato dall'esigenza di trovare la copertura finanziaria

per l'ultimazione dei lavori, e di assicurare la continuità finanziaria della società, anche in considerazione della ingente esposizione debitoria verso le banche;

3) 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;

4) per quanto riguarda i lavori per la realizzazione dell'acquario di Roma – che interessano una parte del lago dell'Eur – va rilevato 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 di restituire alla collettività la fruizione dell'area limitrofa al laghetto dell'EUR, vanno molto a rilento e fanno registrare notevoli ritardi rispetto ai tempi di consegna dei lavori stessi;

5) assai delicata si rivela la situazione relativa alla gestione di Luneur, atteso che, poiché alla fattispecie in parola andava molto più correttamente applicata la disciplina codicistica della concessione di servizi, si ravvisano, allo stato, diversi profili del regolamento di gara non in linea con i princìpi in materia di contrattualistica pubblica e con talune disposizioni del codice degli appalti, quali, ad esempio, alcuni aspetti di criticità relativi al valore del contratto, alla stipulazione del contratto con la società «veicolo» (Luneur park spa), la qualificazione del soggetto esecutore dei lavori, la previsione del rinnovo tacito; ulteriori aspetti di criticità emergono – come si è detto – relativamente alla fase esecutiva del contratto, considerato che il contratto, stipulato l'11 febbraio 2008, versa, di fatto, in una fase di stallo, che a sei anni di distanza dall'aggiudicazione è ancora sostanzialmente nella fase preliminare di esecuzione (i lavori di ripristino dell'area sono iniziati l'8 agosto 2013), e che EUR spa ha fin qui incassato un canone dimezzato rispetto a quanto pattuito nel contratto, circostanza, questa, che ha comportato mancati introiti nelle casse della società pari, almeno, a 700.000,00 euro;

6) in considerazione di quanto sopra esposto la Corte deve segnalare l'opportunità che EUR spa intraprenda, con ogni possibile sollecitudine, le azioni più idonee alla definitiva risoluzione della vicenda relativa alla gestione del Luneur, non senza trascurare la possibilità di attualizzare e correggere l'assetto contrattuale sulla scorta delle osservazioni formulate dall'AVCP nella riferita delibera n. 21 del 21 maggio 2014;

7) 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;

8) per ciò che riguarda la situazione del personale, va rilevato che nel periodo di riferimento l'aumento del numero del personale in servizio presso EUR spa negli esercizi 2011 (+5 unità) e 2012 (+16 unità), seppur più contenuto in entrambi gli esercizi considerati rispetto all'incremento registratosi nel 2010 (+19 unità), ha comportato un aumento del relativo costo, che è passato da 8.904 migliaia di euro nel 2011 a 9,130 migliaia di euro nel 2012 (variazione 2,54 per cento); pertanto la Corte deve raccomandare fa massima accortezza nella gestione aziendale, soprattutto in direzione di un maggiore contenimento dei costi, in linea con la complessiva situazione finanziaria della società e con gli interventi di riduzione della spesa recati dalle leggi finanziarie e di stabilità e dalle «manovre di metà anno» adottate negli ultimi in materia di blocco del *turn over*;

9) per ciò che riguarda l'affidamento di consulenze e di incarichi esterni, pur a fronte di una riduzione degli importi e dell'entità delle consulenze esterne affidate dalla società ne-

gli anni precedenti, deve rilevarsi come il numero delle consulenze, i relativi compensi, e soprattutto l'oggetto delle stesse non appaiono compatibili con la complessiva situazione finanziaria della società e con gli interventi di riduzione della spesa recati dalle leggi finanziarie e di stabilità degli ultimi anni in materia di *spending review*;

10) con riferimento al conto economico consolidato e della Capogruppo, si rileva che in entrambi gli esercizi presi in esame nella presente relazione si è realizzato un utile di esercizio pari, nel 2011, a 9.429 migliaia di euro e, nel 2012, a 6.700 migliaia di euro per la capogruppo (-28,94 per cento). Anche a livello di bilancio consolidato si è avuto un utile di esercizio pari a 9.044 migliaia di euro nel 2011 e 6.821 migliaia di euro nel 2012 (-24,58 per cento); l'utile realizzato nel 2011 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 euro 8.958.302); l'utile realizzato dalla capogruppo nel 2012 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 euro 6.365.331);

11) 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, nonché una maggiore e più decisa azione, anche da parte dei soci, volta a soddisfare l'esigenza di trovare la copertura finanziaria per l'ultimazione dei lavori del Nuovo Centro Congressi e di assicurare la continuità finanziaria della società, anche in considerazione della ingente esposizione debitoria verso le banche;

ritenuto che, assolto così ogni prescritto incombente, possa, a norma dell'articolo 7 della citata legge n. 259 del 1958, darsi corso alla comunicazione alle dette Presidenze, oltre che dei bilanci di esercizio e consolidato – corredati delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione – della relazione come innanzi deliberata, che alla presente si unisce perché ne faccia parte integrante;

P. Q. M.

comunica, con le considerazioni di cui in parte motiva, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con i bilanci di esercizio e consolidato per gli esercizi 2011 e 2012 – corredati delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione l'unita relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria di EUR S.p.A. per i detti esercizi.

L'ESTENSORE
f.to Tommaso Miele

IL PRESIDENTE
f.to Bruno Bove

PAGINA BIANCA

RELAZIONE SUL RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO SULLA GESTIONE FINANZIARIA DELL'*EUR S.p.A. (GIÀ ENTE AUTONOMO ESPOSIZIONE UNIVERSALE DI ROMA),* PER GLI ESERCIZI 2011 E 2012

SOMMARIO

1. – PREMESSA. – 2. Ordinamento, organi e struttura organizzativa. – *2.1.* Ordinamento. - *2.1.1. Il quadro normativo di riferimento e l'assoggettamento di EUR spa alle disposizioni introdotte dalle ultime leggi di restrizione della spesa* (spending review). - *2.2.* Organi. - *2.2.1. Compensi e remunerazioni dei componenti degli organi della società.* - 2.3. Struttura organizzativa. – *2.4.* Risorse umane: organici e costi della capogruppo e delle società controllate. - *2.5.* Il conferimento di incarichi esterni. – 3. Struttura del Gruppo e valore delle partecipazioni. – 4. Attività e fatti di gestione del patrimonio immobiliare più rilevanti. - *4.1.* La realizzazione del Nuovo Centro Congressi (NCC) (la c.d. Nuvola di Fuksas). - *4.2.* La riqualificazione dell'area dell'ex Velodromo olimpico. - *4.3.* Il Palazzo della Civiltà Italiana (il c.d. Colosseo quadrato). - *4.4.* La realizzazione dell'Acquario. - *4.5.* Redditività delle superfici in locazione. - *4.6.* La gestione di Luneur. - *4.7.* Altri interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare. - *4.7.1. Programma urbanistico EUR – Castellaccio.* - *4.7.2. Programma di interventi per l'area denominata Laurentina, sita tra Via dei Corazzieri e Via di Vigna Murata.* – 5. Gestione e bilancio. - *5.1.* Risultati e prospetti sintetici della situazione patrimoniale ed economica. - *5.2.* Patrimonio netto e Rendiconto finanziario. - *5.3.* Conto economico consolidato e della capogruppo. - *5.4.* Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati. - *5.5.* Le iniziative volte ad assicurare la continuità finanziaria di EUR spa. – 6. Conclusioni. – *Appendice n. 1.* – *Appendice n. 2.*

PAGINA BIANCA

1. Premessa.

Con la presente relazione la Corte dei conti riferisce al Parlamento, ai sensi e con le modalità di cui all'art. 7 della legge 21 marzo 1958, n. 259, il risultato del controllo eseguito, ai sensi dell'art. 12 della stessa legge, sulla gestione finanziaria di EUR spa (già Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma) per l'esercizio 2011 e per l'esercizio 2012, dando altresì notizia degli eventi salienti intervenuti sino alla data corrente[1].

[1] Sull'esercizio 2010 la Corte dei conti ha riferito con delibera n. 70/2012, pubblicata in Atti Parlamentari 16^ legislatura, Doc XV, n. 449.

2. Ordinamento, organi e struttura organizzativa.

2.1. Ordinamento.

Nel 2000 l'allora Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma venne trasformato, ai sensi del d.lgs. 17 agosto 1999, n. 304, e con decreto del Ministro del Tesoro, in una società per azioni, assumendo il nome di EUR spa, società di sviluppo immobiliare con un capitale sociale ripartito tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze (per una quota pari al 90%) e Roma Capitale (per la restante quota del 10%). Essa dispone di un patrimonio di raro pregio, eccezionale per la quantità di opere monumentali del razionalismo architettonico italiano, un *unicum* per dimensione e qualità. Al patrimonio immobiliare di EUR spa afferiscono, inoltre, più di 70 ettari di parchi e giardini, aperti alla fruizione pubblica e considerati una straordinaria riserva di biodiversità.

EUR spa, quindi, è una società impegnata nella gestione e nello sviluppo immobiliare. Per missione statutaria la società è chiamata a gestire e valorizzare il complesso di beni di cui è titolare, anche attraverso la costruzione e l'alienazione di singole proprietà e il successivo reinvestimento delle somme ricavate da tali alienazioni.

Fra gli edifici di rilevanza storico-artistica più importanti rientranti nel patrimonio immobiliare di cui EUR spa è titolare vanno ricordati:

a) il Palazzo della Civiltà Italiana;

b) il Palazzo dei Congressi, struttura congressuale di rilievo internazionale;

c) il Palazzo Uffici, sede legale EUR spa;

d) il Nuovo Centro Congressi (la Nuvola) (ancora in fase di realizzazione);

e) l'Acquario di Roma Sea Life – Expo;

f) il Parco del Luneur.

La *mission* fondamentale dell'ente è quella di gestire e valorizzare - nell'interesse pubblico - il complesso dei beni di cui è titolare, al fine di massimizzarne la redditività, sempre nel rispetto del particolare valore storico-artistico, in accordo con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma e con la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio, nonché quella di gestire e valorizzare beni di terzi. EUR spa, infatti, in conformità con il proprio oggetto sociale e con quanto previsto dallo statuto, svolge attività di conservazione e tutela del proprio patrimonio storico, artistico e paesaggistico, disponendo in locazione spazi riqualificati, attraverso l'attività di *property management*.

L'attività di *asset management* riguarda, invece, la realizzazione di grandi

progetti di sviluppo immobiliare e valorizzazione urbanistica. Tra questi, la realizzazione del Nuovo Centro Congressi Eur (c.d. Nuvola), strategicamente rilevante per l'industria turistica nazionale, è certamente l'operazione - al momento - più importante.

Oltre al Nuovo Centro Congressi, di cui EUR spa è committente e che rappresenta una delle opere infrastrutturali più importanti in costruzione nella Capitale, sono in corso di realizzazione l'Acquario di Roma Sea Life – Expo, che sorge all'interno del Parco Centrale del Lago, in un'area all'uopo data in concessione, ed il progetto di riqualificazione e di rilancio del lunapark dell'Eur, affidato a Cinecittà Entertainment spa, per farne un parco giochi rispondente a standard qualitativi e di attrazione di livello internazionale.

2.1.1. Il quadro normativo di riferimento e l'assoggettamento di EUR spa alle disposizioni introdotte dalle ultime leggi di restrizione della spesa (*spending review*).

Pur non essendo formalmente inserita nell'elenco delle Amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato individuate ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, predisposto dall'ISTAT[2], si ritiene che EUR spa, ferme restando le disposizioni del codice civile relative al regime civilistico della società, e ferma restando la disciplina civilistica dell'attività di impresa svolta dalla stessa società, essendo una società partecipata pubblica (partecipata al 100% da amministrazioni pubbliche), con la presenza di una forte connotazione pubblicistica dal punto di vista strutturale e funzionale, debba ritenersi assoggettata alle disposizioni introdotte dalle leggi di finanza pubblica di restrizione della spesa emanate negli ultimi anni, e segnatamente, dal d.l. 6 luglio 2012, n. 95, art. 3 e 4 (*spending review*).

La società si è da tempo dotata di un Regolamento di Funzionamento del Consiglio di Amministrazione, di un Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo, ai sensi del d.lgs. n. 231/2001, di un Codice Etico, e di un Documento Programmatico della Sicurezza dei Dati personali, ai sensi del d.lgs. n. 196/2003 (c.d. Codice della *Privacy*), nonché di un Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza sul Lavoro ai sensi del d.lgs. n. 626/1994, che è stato aggiornato tenendo conto delle disposizioni recate dal d.lgs. n. 81/2008, come integrato e modificato dal d.lgs. n. 106/2009.

In particolare, in attuazione di quanto disposto dal d.lgs. 8 giugno 2001, n. 231 sulla *"Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche"*, il

[2] L'elenco è pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, serie generale n. 229 del 30 settembre 2013, ed è compilato sulla base di norme classificatorie e definitorie proprie del sistema statistico nazionale e comunitario (Regolamento UE n. 2223/96, SEC95 – Sistema Europeo dei Conti). I criteri utilizzati per la classificazione

Consiglio di amministrazione di EUR spa, in data 17 settembre 2010, ha provveduto ad adottare il proprio *"Modello di organizzazione, gestione e controllo"* aggiornato alle recenti modifiche legislative intercorse ed alle modifiche organizzative deliberate ad agosto 2010. Il Modello consta di una "Parte Generale" che regolamenta il funzionamento del Modello (adozione, aggiornamento, attuazione, modifica) e di una "Parte Speciale" suddivisa in ragione delle famiglie di reato ad oggi previste dal Modello. Al Modello, inoltre, sono allegati i seguenti documenti: a) elenco dei reati; b) organigramma aziendale; c) documento preliminare alla mappatura delle aree a rischio; d) mappatura delle aree a rischio; e) elenco delle procedure; f) codice etico; g) sistema disciplinare; h) statuto dell'Organismo di Vigilanza. Il compito di vigilare sul funzionamento e l'osservanza del Modello e di curarne l'aggiornamento è stato affidato dalla Società ad un organismo (cd. "Organismo di Vigilanza" o "OdV") dotato di autonomi poteri di iniziativa e controllo in ossequio a quanto previsto dall'art. 6 del d.lgs. n. 213/2001, il quale si avvale dell'operatività della Funzione Interna Auditing e Risk Management. Il Modello, nella versione adottata dal Consiglio di amministrazione della società, è depositato in originale presso la Direzione Personale e Organizzazione – Servizio Organizzazione e Rapporti Sindacali.

Tra gli elementi che compongono il Modello vi è anche il Codice Etico, che la società ha adottato per rendere espliciti i principi e le regole di comportamento che la stessa esige vengano rispettate nello svolgimento delle diverse attività aziendali.

2.2. Organi.

Al pari di altre società della stessa tipologia, EUR spa annovera, fra gli organi, un Presidente, un Amministratore delegato, un Consiglio di Amministrazione, costituito dal Presidente, dall'Amministratore delegato, e da 3 consiglieri, un Collegio Sindacale, costituito da un Presidente del Collegio Sindacale e da due sindaci effettivi e da due sindaci supplenti, e un Organismo di Vigilanza, costituito da un Presidente dell'Organismo e da due componenti.

Gli amministratori attualmente in carica sono stati nominati in data 7 giugno 2012 per la durata di un triennio, e precisamente per il triennio 2012 – 2014, e restano in carica fino alla approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2014.

Per quanto riguarda la *governance*, il periodo di riferimento della presente Relazione è stato caratterizzato dalla sostituzione dell'Amministratore delegato.

Ed infatti, dopo le dimissioni del precedente A.D. di EUR spa, avvenute con lettera in data 13 febbraio 2013 (dopo che già le aveva preannunciate con lettera in

sono di natura statistico-economica.

data 24 gennaio 2013) a seguito di un'ordinanza di custodia cautelare emessa nei suoi confronti dal GIP presso il Tribunale di Roma per fatti che non avevano che vedere con la gestione di EUR spa, l'Assemblea dei soci, nella riunione dell'8 marzo 2013, nominò un nuovo consigliere di amministrazione e Amministratore Delegato, il quale, dopo aver comunque svolto un importante azione per il reperimento delle risorse necessario per il completamento del Nuovo Centro Congressi (la Nuvola di Fuksas), in occasione della riunione del Consiglio di amministrazione di EUR spa del 16 aprile 2013, e cioè, dopo poco più di un mese rassegnò le proprie dimissioni irrevocabili dall'incarico, ritenendo incompatibili i gravosi impegni connessi con la gestione di EUR spa con gli impegni connessi agli incarichi dallo stesso già ricoperti.

In conseguenza delle dimissioni del nuovo Amministratore delegato di EUR spa, la società è rimasta per diversi mesi priva di Amministratore delegato, tanto che il Consiglio di amministrazione, nella stessa riunione del 16 aprile 2013 convocò l'Assemblea dei soci per il 6 maggio 2013 per la nomina del nuovo Amministratore delegato. Peraltro, essendo nuovamente venuta meno la figura deputata all'esercizio delle deleghe, in vista dell'Assemblea dei soci del 6 maggio 2013, nella riunione del 19 aprile 2013, il Consiglio di amministrazione di EUR spa, nelle more della sostituzione del nuovo amministratore, decise di affidare al Presidente lo svolgimento delle attività ordinarie da sottoporre e rendicontare puntualmente all'Organo collegiale.

Di fatto, per tutto il periodo che va dalle dimissioni del precedente Amministratore delegato, avvenute in data 13 febbraio 2013, alla nomina del nuovo Amministratore delegato, avvenuta in data 18 luglio 2013, le funzioni di amministratore delegato sono state assunte, ed effettivamente svolte, dal Presidente di EUR spa, che ha cumulato in capo a sé le funzioni di Presidente e di Amministratore delegato.

In data 18 luglio 2013, dopo varie sollecitazioni da parte del Consiglio di amministrazione, e dopo che anche il Consigliere delegato al controllo della Corte dei conti ai sensi dell'art. 12 della legge 21 marzo 1958, n. 259 aveva rimarcato l'opportunità di procedere senza ulteriori indugi alla ricostituzione della normale *governance* della società, onde evitare che una non ottimale costituzione della stessa potesse provocare eventuali danni gestionali, anche in relazione alle scelte gestionali richieste dalla difficile situazione finanziaria in cui versava – e versa - la società, e in relazione alla indifferibile necessità di reperire le risorse finanziarie necessarie per il completamento del Nuovo Centro Congressi (la Nuvola di Fuksas), l'Assemblea dei soci ha finalmente provveduto a nominare il nuovo consigliere di amministrazione e Amministratore Delegato, al quale già in occasione del primo consiglio di

amministrazione a cui ebbe modo di partecipare furono attribuite le deleghe.

2.2.1. Compensi e remunerazioni dei componenti degli organi della società.

Al Presidente, all'Amministratore delegato, ai componenti del Consiglio di amministrazione, al Presidente e ai componenti del Collegio sindacale e al Comitato di Remunerazione vengono corrisposti compensi sulla base di una relazione proposta dal Comitato di Remunerazione ed approvata dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 15 maggio 2012.

Sulla base di tale relazione e di quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione nella predetta riunione del 15 maggio 2012, ai componenti degli organi societari vengono corrisposti i seguenti compensi[3] annui:

- Presidente: euro 198.000,00 annui (di cui euro 33.000,00 quale compenso base ex art. 2389, comma 1, ed euro 165.000,00 a titolo di compenso aggiuntivo ai sensi dell'art. 2389, comma 3, in ragione delle deleghe operative esercitate dal Presidente nel periodo di vacanza dell'incarico di Amministratore delegato dal 13 febbraio 2013 al 18 luglio 2013, a sua volta suddiviso in una parte fissa (euro 70.000,00) e in una parte variabile (euro 95.000,00), quale incentivo al raggiungimento di determinati obiettivi;
- Amministratore delegato: euro 286.000,00 annui (di cui euro 16.000,00 quale compenso base ex art. 2389, comma 1, ed euro 270.000,00 a titolo di compenso aggiuntivo ai sensi dell'art. 2389, comma 3, in ragione delle deleghe operative esercitate), a sua volta suddiviso in una parte fissa (euro 180.000,00, da corrispondere, per il 2013, *pro rata temporis*, in ragione del fatto che l'Amministratore delegato attualmente in carica è stato nominato il 18 luglio 2013, e in una parte variabile (euro 90.000,00), quale incentivo al raggiungimento di determinati obiettivi;
- Consiglieri (n. 3): euro 16.000,00 ciascuno all'anno, quale compenso ex art. 2389, comma 1.

All'interno del Consiglio di Amministrazione ha operato un Comitato per la Remunerazione, composto dai tre membri non aventi deleghe operative, ai quali è stato corrisposto un compenso di euro 5.000 ciascuno all'anno.

Il controllo ai sensi dell'art. 2403 c.c. è stato esercitato da un Collegio Sindacale composto da 3 membri a cui è stato corrisposto un compenso complessivo di euro 52.000,00 (euro 20.000,00 per il Presidente ed euro 16.000,00 ciascuno per i due componenti [tale compenso è stato ridotto, in quanto in precedenza era stato

[3] A decorrere dal 1° maggio 2014 ai compensi in questione sono stati applicati i limiti previsti dal

corrisposto un compenso complessivo di euro 61.000 (euro 25.000 per il Presidente ed euro 18.000 ciascuno per i due componenti)].

(valori in €)

CAPOGRUPPO - COMPENSI ORGANI			
	2010	**2011**	**2012**
Presidente	127.500,00	127.500,00	198.000,00
Amministratore delegato	288.750,00	288.750,00	286.000,00
Consiglieri	18.750,00	18.750,00	16.000,00
Comitato per la remunerazione	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Collegio Sindacale	61.000,00	61.000,00	61.000,00

Il controllo contabile è stato esercitato, ai sensi dell'art. 2409-*bis* c.c. e dell'art. 24 dello Statuto, da una società di revisione iscritta nel registro istituito presso il Ministero della Giustizia e nell'albo speciale tenuto dalla CONSOB, a norma dell'art. 161 del D.lgs. n. 58/1998.

2.3. Struttura organizzativa.

Per quanto riguarda la struttura organizzativa della società, va rilevato che EUR spa presenta un organigramma che prevede varie Direzioni a supporto degli organi di direzione. In particolare, a supporto del Presidente è prevista, oltre ad una segreteria del Presidente, una Direzione Internal Auditing e Risk Management, come pure a supporto dell'Amministratore delegato, è prevista una Segreteria dell'Amministratore delegato. A supporto sia del Presidente che dell'Amministratore delegato opera una Direzione Comunicazione, Rapporti Istituzionali e MKG Territoriale, cui è preposta una unità di personale con qualifica dirigenziale.

Alle dirette dipendenze dell'Amministratore delegato operano, poi, n. 4 Direzioni, cui sono preposti altrettanti dirigenti, e precisamente:

a) la Direzione Amministrazione, Finanza, Controllo e Personale;

b) la Direzione Asset e Property;

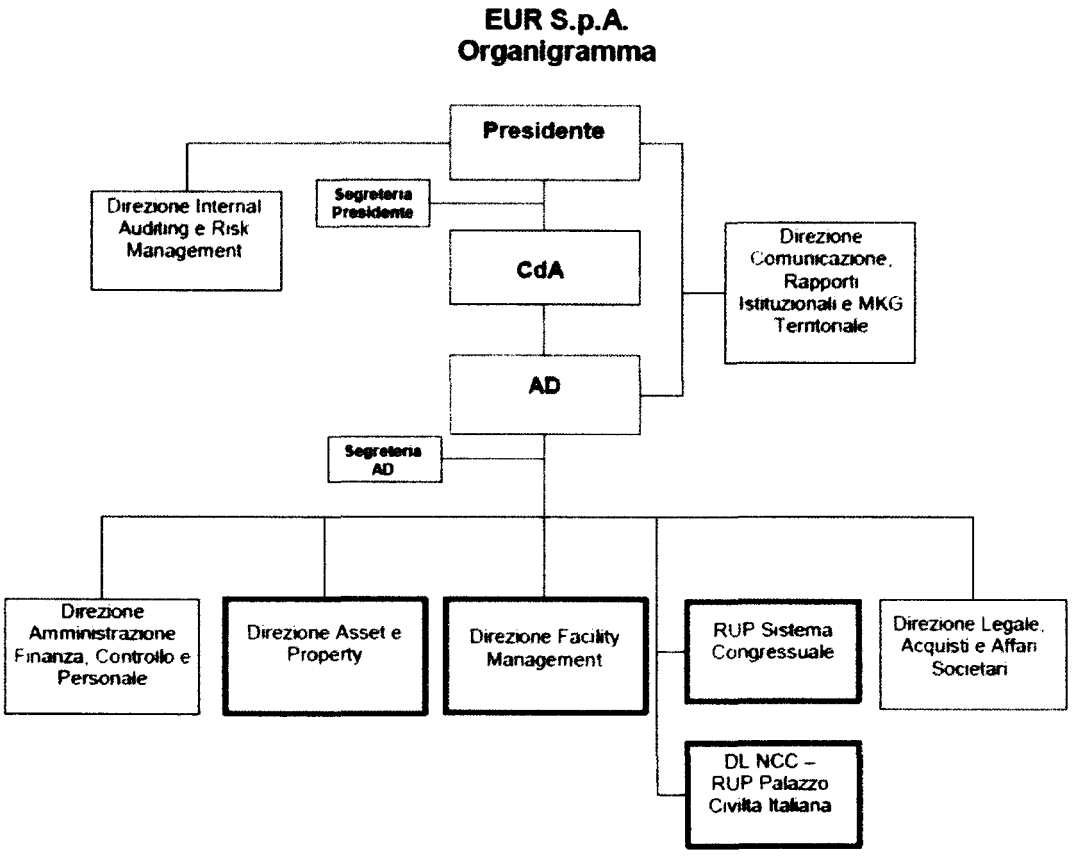
c) la Direzione Facility Management;

d) la Direzione Legale, Acquisti e Affari societari.

Sempre alle dirette dipendenze dell'Amministratore delegato, e con specifico riferimento alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi (la Nuvola), è prevista la struttura del RUP (Responsabile Unico del Procedimento) del Sistema Congressuale, e

D.L. n. 66/2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 89/2014.

una struttura organizzativa che raggruppa la Direzione Lavori del NCC (Nuovo Centro Congressi) e la struttura del RUP (Responsabile Unico del Procedimento) del Palazzo della Civiltà Italiana.



2.4. Risorse umane: organici e costi della capogruppo e delle società controllate[4].

Per ciò che riguarda la situazione del personale, va rilevato che nel periodo di riferimento l'aumento del numero del personale in servizio presso EUR spa negli esercizi 2011 (+ 5 unità) e 2012 (+ 16 unità), seppur più contenuto in entrambi gli esercizi considerati rispetto all'incremento registratosi nel 2010 (+ 19 unità), ha comportato un aumento del relativo costo, che è passato da 8.904 migliaia di euro nel 2011 a 9.130 migliaia di euro nel 2012 (variazione 2,54%). Escludendo le spese per "altri costi" (che includono costi per incentivi all'esodo o transazioni con il personale),

[4] Per la struttura del gruppo si veda il successivo paragrafo 3.

il costo del personale della capogruppo ammonta ad euro 8.790 migliaia di euro al 31.12.2012 contro 7.980 migliaia di euro al 31.12.2011, presentando, in valore assoluto, un incremento di 810 migliaia di euro. Tale incremento è in buona parte riconducibile al rientro, a decorrere dal 1.1.2012, del personale del ramo di azienda in affitto alla Marco Polo spa.

L'incremento di 5 unità di personale nel 2011 rispetto al 2010 è dipeso dall'assunzione di 3 risorse con qualifica dirigenziale e di 6 risorse con qualifica impiegatizia (totale nuove assunzioni 9 unità) e alla risoluzione/cessazione del rapporto di lavoro con 4 risorse, due con qualifica dirigenziale e due con qualifica impiegatizia (totale cessazioni 4 unità).

L'incremento di 16 unità di personale nel 2012 rispetto al 2011 è dovuto, fra le altre, alla decisione di reinternalizzare attività precedentemente affidate all'esterno (servizio facchinaggio e piccola manutenzione, rientro del personale facente parte del ramo d'azienda c.d. "low-tech" affidato alla partecipata Marco Polo Spa, con scadenza 31 dicembre 2011, sviluppo organizzativo delle funzioni centrali societarie).

Anche con riferimento alla gestione del personale, in presenza della situazione sopra descritta, pur considerando che a livello consolidato il costo del personale ha subìto, nel 2012 una variazione in diminuzione rispetto al 2011, pari, in valore assoluto, a 159 migliaia di euro, e, in termini percentuali, a -1,58%, la Corte deve raccomandare la massima accortezza nella gestione aziendale, soprattutto in direzione di un maggiore contenimento dei costi, in linea con la complessiva situazione finanziaria della società e con gli interventi di riduzione della spesa recati dalle leggi finanziarie e di stabilità e dalle "manovre di metà anno" adottate negli ultimi in materia di blocco del turn over (cfr., in particolare, decreto-legge 1° luglio 2009, n. 78, convertito dalla legge 3 agosto 2009, n. 102; decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122; decreto-legge 6 luglio 2011,n. 98, convertito dalla legge 15 luglio 2011, n. 111; e, da ultimo, decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito dalla legge 7 agosto 2012, n. 135 sulla *spending review*).

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.

In relazione al personale in servizio presso la capogruppo EUR spa, nella tabella che segue sono riportate le unità presenti al 31/12/2011 e 31/12/2012, oltre che, a fini comparativi, quelle presenti al 31/12/2010.

CAPOGRUPPO - ORGANICO			
	31/12/2012	**31/12/2011**	**31/12/2010**
Dirigenti	10	11	9
Quadri	15	11	11
Impiegati	93	83	80
Operai	3	0	0
TOTALI	**121**	**105**	**100**

In entrambi gli esercizi oggetto della presente relazione si è registrata una variazione in aumento del personale in servizio presso la capogruppo.

Nella successiva tabella sono rappresentati, nel triennio 2010-2012, gli organici medi aziendali del Gruppo, ripartiti per categoria.

CAPOGRUPPO e SOCIETA' CONTROLLATE-ORGANICO					
	Organico al 31/12/12	**Organico al 31/12/11**	**Organico al 31/12/2010**	**Var. 2012/2011**	**Var.2011/2010**
Dirigenti	12	13	10	-1	3
Quadri	18	14	12	4	1
Impiegati	106	96	89	10	8
Operai	3	0	0	3	0
TOTALI	**139**	**123**	**111**	**+16**	**+12**

L'aumento del numero del personale in servizio presso EUR spa negli esercizi 2011 e 2012 ha comportato un aumento del relativo costo che è passato da 8.904 migliaia di euro nel 2011 a 9.130 migliaia di euro nel 2012 (variazione 2,54%). Escludendo le spese per "altri costi" (che includono costi per incentivi all'esodo o transazioni con il personale), il costo del personale della capogruppo ammonta ad euro 8.790 migliaia di euro al 31.12.2012 contro 7.980 migliaia di euro al 31.12.2011,

presentando, in valore assoluto, un incremento di 810 migliaia di euro. Tale incremento è in buona parte riconducibile al rientro, a decorrere dal 1.1.2012, del personale del ramo di azienda in affitto alla Marco Polo spa[5].

(valori in euro)

CAPOGRUPPO - COSTO PER IL PERSONALE			
Costi per il personale	**2010***	**2011**	**2012**
A) Oneri per il personale in servizio			
Stipendi e salari	5.265.628	5.954.235	6.647.663
Oneri previdenziali ed assistenziali	1.592.854	1.681.144	1.711.134
Altri costi (**)	293.444	923.652	339.633
Totale A)	7.151.926	8.559.031	8.698.430
B) Trattamento di fine rapporto	297.385	345.111	431.857
Totale B)	297.385	345.111	431.857
Totale Generale (A + B)	**7.449.311**	**8.904.142**	**9.130.287**
Variazione % rispetto all'esercizio precedente	26,06%	19,53%	2,54%

**Esercizio per comparazione*

(**) Il dato è costituito principalmente dagli incentivi all'esodo, assicurazioni e transazioni concluse con il personale.

In relazione all'andamento della retribuzione media presso la capogruppo si è registrata una variazione in diminuzione del 4,55% nel 2011 e del 3,78% nel 2012.

(valori in migliaia di euro)

RETRIBUZIONE MEDIA PRESSO LA CAPOGRUPPO						
Anno	**Unità in Servizio alla fine dell'esercizio**	**Organico medio**	**Oneri per il personale in servizio al netto degli incentivi all'esodo**	**Variazione oneri**	**Retribuzione media**	**Variazione retribuzione media**
2010	100	91	7.246	27,86%	80	14,51%
2011	105	104	7.980	10,13%	76	-4,55%
2012	121	120,2	8.790	10,15%	73	-3,78%

L'incidenza del costo del personale sui costi della produzione della capogruppo è rappresentato nella tabella che segue e nel successivo grafico.

[5] La procedura sindacale esperita ai sensi dell'art. 47 della legge n. 428/1990 per il rientro del personale facente parte del ramo di azienda c.d. *low tech* affittato alla partecipata Marco Polo S.p.A. è stata perfezionata in data 31 dicembre 2011; a seguito del completamento di tale procedura, a decorrere dal 1 gennaio 2012, le 12 risorse facenti parte del suddetto ramo d'azienda hanno proseguito il rapporto di lavoro con la capogruppo EUR s.p.a.

Nel 2011 si è registrato, rispetto al 2010, un aumento (+ 19,53%) della spesa per il personale a fronte di una riduzione (-24,54%) dei costi della produzione: tale andamento contrapposto delle due voci messe a confronto ha determinato un aumento del loro rapporto in termini percentuali pari al 25,57%.

Nel 2012 sono aumentati, rispetto al 2011, sia il costo del personale (+ 2,54%) sia il costo della produzione (+31,03%) e il loro rapporto di incidenza è stato pari al 20,01%.

(valori in €)

RAPPORTO DI INCIDENZA DELLA SPESA DI PERSONALE SULLA SPESA CORRENTE					
Incidenza del costo complessivo del personale sul totale dei costi della produzione	**var. % 2011/2012**	**2012**	**var. % 2010/2011**	**2011**	**2010**
Costi del personale	2,54	9.130.287	19,53	8.904.142	7.449.311
Costi della produzione	31,03	45.630.666	-24,54	34.823.324	46.148.262
Incidenza %		**20,01%**		**25,57%**	**16,14%**

A livello consolidato il costo del personale ha subìto, nel 2012 rispetto al 2011, una variazione in diminuzione pari, in valore assoluto, a 159 migliaia di euro, e, in termini percentuali, a -1,58%. Come è dato evincere dai dati riportati in tabella la voce che nel 2012 ha avuto un significativo decremento rispetto al valore riportato nell'esercizio precedente è stata quella relativa ad "altri costi" (da 933 migliaia di euro

nel 2011 a 342 migliaia di euro nel 2012). Più in generale la riduzione del costo per il personale è riconducibile ai seguenti fattori: incremento del costo del personale nella controllante EUR spa; contrazione del costo per la controllata EUR tel s.r.l. in conseguenza delle dimissioni di un dirigente a fine 2011; contrazione del costo per effetto della variazione del metodo di consolidamento della Roma Convention Group spa che ha comportato l'assunzione con il metodo proporzionale delle risultanze contabili di tale società al 31 dicembre 2012.

(valori in migliaia di euro)

CAPOGRUPPO e SOCIETA' CONTROLLATE- COSTI PER IL PERSONALE			
	2010*	**2011**	**2012**
A) Oneri per il personale in servizio			
Stipendi e salari	5.504	6.762	7.194
Oneri previdenziali ed assistenziali	1.689	1.974	1.908
Altri costi	294	933	342
Totale A)	7.487	9.669	9.444
B) Trattamento di fine rapporto	305	392	458
Totale B)	305	392	458
Totale Generale (A + B)	**7.792**	**10.061**	**9.902**
Variazione % rispetto all'esercizio precedente	25,11%	29,12%	-1,58%

**Esercizio per comparazione*

Per quanto riguarda la situazione del costo del personale delle società controllate da EUR spa negli esercizi 2011 e 2012 si segnala quanto segue:

- il costo del personale della ROMA CONVENTION GROUP Spa (ex EUR CONGRESSI ROMA S.r.l.) a fine dicembre 2012 si è attestato a complessivi 679 mila euro, contro i 619 mila euro del precedente esercizio. L'incremento rilevato nel costo del personale è riconducibile quasi esclusivamente all'attività di progressione di carriera che ha riguardato la quasi totalità del personale non dirigente.
- il costo del personale dell'EUR TEL s.r.l., a fine dicembre 2012, si è attestato a complessivi 321 mila euro contro i 538 mila euro del precedente esercizio. Tale riduzione è attribuibile principalmente all'uscita di un dirigente avvenuta nel mese di dicembre 2012;
- nell'EUR POWER S.r.l., il costo del personale è passato da 58 mila euro dell'esercizio 2011 a 112 mila euro dell'esercizio 2012. Nel corso dell'anno 2012 non si è proceduto a variazioni dell'organico, composto, pertanto, al 31 dicembre 2012 di una sola unità, il cui contratto di lavoro è stato trasformato

da tempo parziale a tempo pieno con decorrenza 1 gennaio 2012, e prorogato fino al 30 aprile 2013.

Infine, sempre con riferimento alla gestione del personale, va riferito che in occasione della seduta del Consiglio di amministrazione di EUR spa del 14 febbraio 2013, il Presidente della società rappresentò che dai primi accertamenti sull'operato dell'ex Amministratore delegato, - che si era dimesso, come si è detto, in data 13 febbraio 2013 a seguito della emissione di una ordinanza di custodia cautelare emessa nei suoi confronti dal GIP presso il Tribunale di Roma - era emerso che in prossimità delle dimissioni lo stesso aveva proceduto ad emanare provvedimenti con i quali erano stati attribuiti aumenti di stipendio e qualifiche superiori a n. 16 unità di personale dipendente di EUR spa. A tale riguardo, anche a seguito delle osservazioni del Consigliere delegato al controllo della Corte dei conti ai sensi dell'art. 12 della legge 21 marzo 1958, n. 259 (a cui si associava anche il Presidente del Collegio sindacale), il Consiglio di amministrazione di EUR spa, nella stessa seduta del 14 febbraio 2013, si fece carico di sospendere l'efficacia dei predetti provvedimenti, che sono stati, poi, successivamente revocati, in via definitiva, dal nuovo Amministratore delegato.

Ancora con riferimento alla gestione del personale, va riferito che in data 23 ottobre 2013 il Consiglio di amministrazione di EUR spa, al fine di conseguire l'ottimizzazione e il miglioramento dell'efficienza interna della Società, ha approvato il nuovo Organigramma aziendale che prevede, tra l'altro, una importante riduzione del numero dei servizi e funzioni volta ad una migliore definizione dei ruoli interni e ad uno snellimento delle procedure.

Il contratto nazionale di lavoro applicato alla Società capogruppo - rinnovato il 7 luglio 2009 – è quello di Federculture (aziende dei servizi pubblici, della cultura, del turismo, dello sport e del tempo libero), integrato con l'accordo aziendale sottoscritto il 15 aprile 2008, in corso di rinnovo. Il contratto nazionale di lavoro, applicato al personale dirigente, è quello di Confservizi integrato con l'accordo aziendale sottoscritto il 15 giugno 2000.

Nel corso dell'anno 2012, la Società ha intrapreso, nella gestione del personale, le seguenti linee di azione:

a) elaborazione di nuovi processi di sviluppo organizzativo;

b) sviluppo societario e organizzativo;

c) sottoscrizione degli accordi con le OO.SS. e con le R.S.A. per la detassazione delle voci retributive incentivanti e per la detassazione e la decontribuzione delle somme corrisposte ai dipendenti e correlate ad incrementi di produttività, qualità, redditività, innovazione ed efficienza organizzativa;

d) trattativa con le OO.SS. per il rinnovo del Contratto Integrativo Aziendale del personale non dirigente. A tal riguardo la Società ha provveduto a riconoscere aumenti economici che impattano sul costo del personale;

e) sviluppo societario e organizzativo delle società controllate (ROMA CONVENTION GROUP Spa, EUR POWER S.r.l., EUR TEL S.r.l.).

2.5. Il conferimento di incarichi esterni.

Anche con riferimento all'affidamento di consulenze e di incarichi esterni, pur a fronte di una riduzione degli importi e dell'entità delle consulenze esterne affidate dalla società negli anni precedenti, non può non rilevarsi come il numero delle consulenze, i relativi compensi, e soprattutto l'oggetto delle stesse non appaiono in taluni casi compatibili con la complessiva situazione finanziaria della società e con gli interventi di riduzione della spesa recati dalle leggi finanziarie e di stabilità e dalle "manovre di metà anno" adottate negli ultimi anni anche sulla specifica questione dell'affidamento delle consulenze e degli incarichi esterni[6].

A tale riguardo, 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.

Nella tabella che segue sono riportate le consulenze affidate da EUR spa negli esercizi di riferimento della presente Relazione (2011-2012).

[6] cfr., in particolare, decreto-legge 1° luglio 2009, n. 78, convertito dalla legge 3 agosto 2009, n. 102; decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122; decreto-legge 6 luglio 2011,n. 98, convertito dalla legge 15 luglio 2011, n. 111; e, da ultimo, decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito dalla legge 7 agosto 2012, n. 135 sulla *spending review*.

CONSULENZE EUR spa - Anni 2011 – 2012 (esclusi servizi in appalto)			
COD	TIPO DI RICHIESTA	IMPORTO	DURATA
1	Consulenza inerente la valutazione del rischio da stress da lavoro correlato	€ 7.600,00	17/12/2010 - 31/5/2011
2	Redazione di un progetto integrato cultura e comunicazione 2011 /2013	€ 14.000,00	
3	Redazione perizia di stima per la valorizzazione dell'usufrutto della rete di gallerie di Pubblici Servizi del quartiere Eur	€ 45.000,00	25/05/2011
4	Redazione di pareri relativi alle misure di sicurezza programmate e adottate per il trattamento di dati personali e sensibili in attuazione del D.Lgs. 196/2003	€ 15.000,00	1/7/2010 - 30/6/2011
5	Incarico di assistenza nell'ambito dei rapporti istituzionali nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni e degli *stakeolder* di riferimento della Società	€ 10.200,00	01/04 - 30/9/2011
6	Consulenza in relazione alle questioni d'ordine penale	€ 4.000,00	A chiamata
7	Dichiarazioni fiscali 2010	€ 27.500,00	1/1/2011 - 30/6/2012
8	Dichiarazioni fiscali anno 2011	€ 27.500,00	5/9/2011 - 30/6/2012
9	Incarico di assistenza nell'ambito dei rapporti istituzionali nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni e degli *stakeholder* di riferimento della Società	€ 10.200,00	1/10/2011 - 31/3/2012
10	Incarico professionale per una perizia giurata edificio Arte Moderna	€ 2.000,00	15/1/2012 - 30/1/2012
11	Incarico redazione di una proposta operativa per la progettazione di elementi di arredo urbano	€ 1.500,00	20/04/2012
12	Incarico per la redazione di una valutazione economica del terreno sito in Via di Vigna Murata, angolo Colle della Strega all'Eur	€ 35.000,00	27/03/2012
13	Incarico per visto di conformità dichiarazione IVA anni 2011 e 2012	€ 12.329,12	8/3/2012 - 28/2/2013
14	Dichiarazioni fiscali anno 2012	€ 27.500,00	1/3/2012 - 30/6/2013
15	Definizione delle linee guida dei piani strategici di EUR spa	€ 39.000,00	13/6/2012 - 12/6/2013

3. Struttura del Gruppo e valore delle partecipazioni.

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 spa è a capo, ad oggi, di un Gruppo così composto:

a) EUR TEL S.r.l. (partecipata al 65,63% del capitale sociale), 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 da EUR spa;
- per euro 2.225.000,00 dalla CITEC International spa in liquidazione (ex CITEC spa);
- per euro 1.459.000,00 da Eur Facility spa.

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 pro-quota di patrimonio netto di competenza di EUR spa

b) EUR POWER S.r.l. (partecipata al 51% del capitale sociale), 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 la società 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 spa adibita a parcheggio, che sarà a servizio di EUR spa ed altre utenze limitrofe.

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 di Eur Power ha deliberato di aumentare il capitale sociale da euro 1.000.000,00 ad euro 4.100.000,00; tale aumento è stato sottoscritto dai due soci, ciascuno in proporzione alla quota già posseduta (EUR spa 51%, Ecogena Spa 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 ha emesso parere favorevole per la concessione del diritto di superficie in data 18 aprile 2012, successivamente ratificato dal 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. 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 nel mese di aprile 2012. 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.

c) ROMA CONVENTION GROUP Spa (ex EUR Congressi Roma S.r.l.) (partecipata al 50% del capitale sociale) è stata costituita in data 9 marzo 2010 ed ha avviato la propria operatività a decorrere dal 17 giugno 2010.

Nata dalla trasformazione di EUR Congressi Roma Srl in Società per Azioni e dalla successiva acquisizione da parte di Fiera Roma s.r.l. del 50% del capitale sociale mediante aumento dello stesso, Roma Convention Group è dedicata alla gestione unitaria delle attività congressuali delle principali strutture del polo congressuale romano: il Palazzo dei Congressi, il Nuovo Centro Congressi e i padiglioni della nuova Fiera di Roma destinati a meeting e congressi.

In data 28 settembre 2012 l'Assemblea dell'allora Eur Congressi Roma s.r.l. ha deliberato la trasformazione in società per azioni con contestuale aumento del capitale sociale per un importo di euro 648 mila interamente sottoscritto da Fiera Roma s.r.l. nonché il mutamento della denominazione sociale in Roma Convention Group spa. Pertanto alla data del 31 dicembre 2013 il capitale sociale risulta detenuto al 50% da EUR spa ed al 50% da Fiera Roma s.r.l..

Da ultimo i Soci hanno pertanto intrapreso delle trattative volte a valutare la possibilità di una rivisitazione di tale Joint Venture e l'acquisto da parte di EUR spa dell'intera partecipazione azionaria della Roma Convention Group spa. In data 7 aprile 2014 è stato, infatti, sottoscritto il preliminare per l'acquisto del 50% delle azioni della società di proprietà di Fiera Roma s.r.l.; in data 15 aprile 2014 è stato, infine, sottoscritto il contratto definitivo di compravendita delle azioni e dell'atto di cessione di ramo d'azienda che prevede, oltre all'acquisto da parte di EUR spa del 100% della partecipazione azionaria della società, la contestuale cessione, da parte di Roma Convention Group spa, a Fiera Roma s.r.l. del ramo d'azienda denominato "Attività congressuale presso i padiglioni della Nuova Fiera di Roma".

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati fatti di particolare rilievo da segnalare.

Va rilevato, peraltro, che nel precedente esercizio l'entità delle perdite ha fatto ricadere la società nella fattispecie prevista dall'art. 2446 del codice civile (*Riduzione del capitale per perdite).* Gli amministratori ritenendo tale situazione di carattere temporaneo avevano provveduto all'approvazione del bilancio senza procedere a

movimentazioni del capitale sociale.

Al 31 dicembre 2013 si conferma che l'utile conseguito ha consentito alla società di ridurre le perdite a meno di un terzo del capitale sociale.

Con riferimento alla prevedibile evoluzione della gestione si segnala che per effetto dell'operazione di acquisto delle quote azionarie della società da parte di EUR spa, nonché della cessione a Fiera Roma S.r.l. del ramo d'azienda denominato "Attività congressuale presso i padiglioni della Nuova Fiera di Roma" la gestione dell'esercizio 2014 sarà relativa alla gestione congressuale presso il Palazzo dei Congressi e la società proseguirà nelle attività di pre-commercializzazione del Nuovo Centro Congressi.

Per l'esercizio 2014 si prevede una conferma del trend positivo dei risultati della società e una crescita di fatturato rispetto all'esercizio in chiusura.

d) AQUADROME S.r.l. (partecipata al 100% del capitale sociale) creata per l'operazione di valorizzazione dell'area dell'ex Velodromo Olimpico.

Costituita nel dicembre 2007, la società ha per oggetto la realizzazione del programma di interventi per la riqualificazione urbana dell'area denominata "ex Velodromo Olimpico" e dell'area denominata "Oceano Pacifico" del quartiere EUR di Roma. Considerata la fase di avvio in cui attualmente versa il suddetto programma, nel triennio 2008-2010 la società non ha conseguito il pareggio di bilancio a causa del peso degli oneri finanziari.

In data 30 marzo 2012, EUR spa, 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:

a) il prezzo di acquisto della quota di partecipazione detenuta da Condotte Velodromo S.r.l. (51%) è stato fissato ad euro 30.961 migliaia;

b) il pagamento di tale prezzo è stato regolato come segue:

aa) per 21.114 migliaia di euro, tramite compensazione con il credito vantato da EUR spa 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.;

bb) per 9.847 migliaia di euro tramite versamenti in denaro rateizzati, di cui l'ultima tranche è stata corrisposta nel mese di febbraio 2013.

e) MARCO POLO spa (ora MARCO POLO S.r.l. in liquidazione) (partecipata al 33% del capitale sociale). La società svolge servizi di Facility Management.

La società opera fin dal 2003 nel settore del Facility Management, fornendo alle

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 conseguito[7].

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 consolidati[8] 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 finanziarie[9].

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 costitute 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 31.12.2102, 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 evidenza che, nel 2011, il 16% (pari, in valore assoluto, a 20.410 migliaia di euro) è costituto 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.

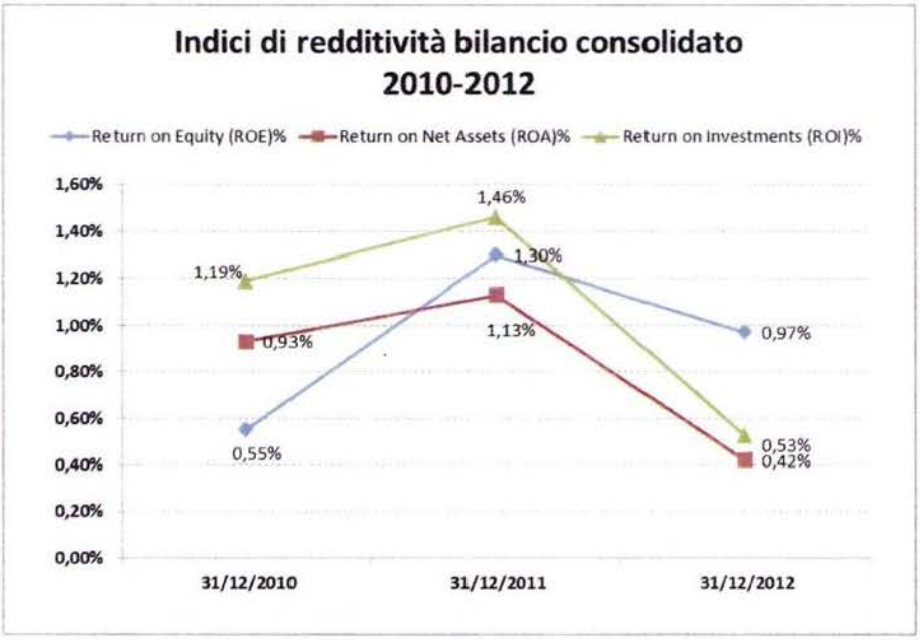
Nelle tabelle e nei grafici che seguono sono riportate, per il triennio 2010-2012, le analisi della struttura patrimoniale consolidata e della capogruppo.

(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 €)

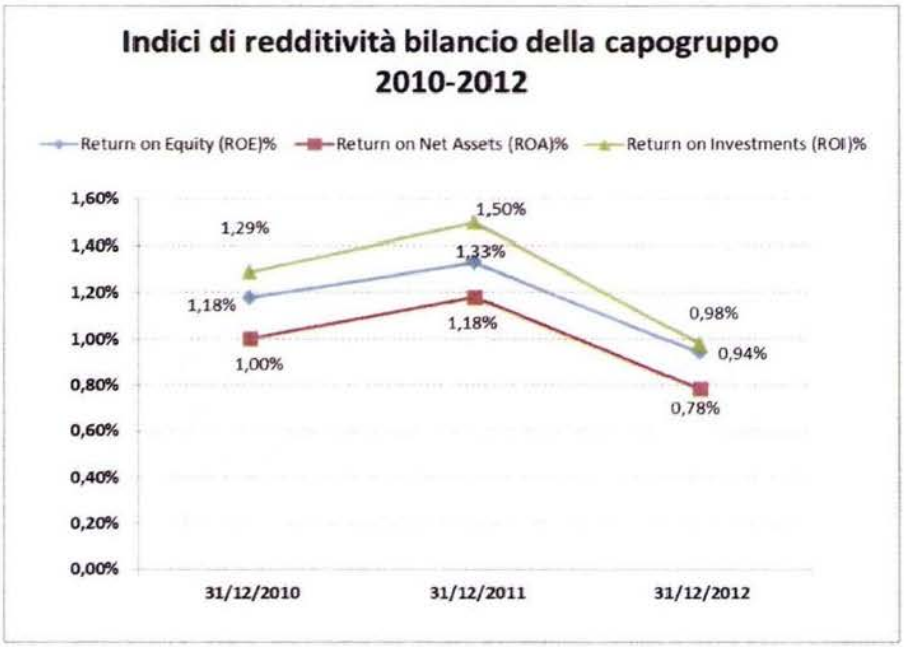
ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE CONSOLIDATA			
	31/12/2012	**31/12/2011**	**31/12/2010**
A. Immobilizzazioni			
Immobilizzazioni immateriali	5.299	7.462	7.264
Immobilizzazioni materiali	894.952	855.262	821.085
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partec.	15	10.213	10.655
Altre 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%*



La redditività del capitale investito dai soci nell'attività dell'impresa (ROE%), a livello consolidato, presenta un grado di remunerazione del capitale di rischio altalenante nel triennio (2010-2012), con picco massimo nel 2011 (1,30%) ed un minimo nel 2010 (0,55%), e che nel 2012 si attesta allo 0,97%, mentre in riferimento al bilancio della capogruppo, il ROE% evidenzia un grado di remunerazione del capitale di rischio con picco massimo (1,33%) nel 2011, e con un minimo (0,94%) nel 2012.

L'efficienza della gestione operativa (ROI%) presenta sia nel consolidato che nella capogruppo una maggiore remunerativitá della gestione nel 2011 (1,46% nel consolidato e 1,50% nella capogruppo), ma minima nel 2012 (0,53% nel consolidato e 0,98% nella capogruppo), registrando, di fatto, un peggioramento dell'efficienza della gestione tipica aziendale che non tiene conto degli effetti della gestione finanziaria o di quella atipica o straordinaria, né degli effetti fiscali, e in sostanza una riduzione della redditività globale di tutti i capitali immessi nell'attività produttiva.

Infine, per quanto riguarda l'efficienza del capitale investito (ROA%), indipendentemente dalle modalità di finanziamento, si riscontra nel triennio, sia nel consolidato che nella capogruppo, una redditività lorda degli investimenti di qualsiasi natura, effettuati dall'impresa, prima degli interessi passivi e delle imposte in misura più elevata nel 2011 (1,13% nel consolidato e 1,18% nella capogruppo) e più bassa nel 2012 (0,42% nel consolidato e 0,78% nella capogruppo), realizzando quindi un peggioramento dell'efficienza del capitale investito se pur mantenendo valori positivi.



5.2. Patrimonio netto e Rendiconto finanziario.

Preliminarmente si evidenzia che i valori del patrimonio netto si incrementano sia a livello consolidato (+ 1,32% nel 2011 rispetto al 2010; + 1,20% nel 2012 rispetto al 2011), sia nel bilancio di esercizio (+1,35% nel 2011 rispetto al 2010; +0,95% nel 2012 rispetto al 2011).

Il prospetto che segue evidenzia le variazioni nelle singole voci del patrimonio netto della capogruppo intervenute a partire dal 2010.

Patrimonio netto Capogruppo

(valori in migliaia di €)

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva di trasformazione	Riserva terreno Laurentina	Riserva non distrib. plusv. Aquadrome	Disavanzo di fusione EUR S.p.a. Congressi.	Riserva da conferim. Eurtel	Utili (Perdite) a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
Saldo al 31 dicembre 2010	**645.248**	**3.996**	**44.080**	**916**	**413**	**11.415**	**-3.520**	**0**	**-12.656**	**8.233**	**698.125**
Destinazione risultato 2010		412						2.925	4.896	-8.233	0
Disavanzo di fusione											0
Distribuzione dividendi											0
Utile/Perdita 2011										9.430	9.430
Saldo al 31 dicembre 2011	**645.248**	**4.408**	**44.080**	**916**	**413**	**11.415**	**-3.520**	**2.925**	**-7.760**	**9.430**	**707.555**
Destinazione risultato 2011		471							8.959	-9.430	0
Disavanzo di fusione											0
Distribuzione dividendi											0
Utile/Perdita 2012										6.700	6.700
Saldo al 31 dicembre 2012	**645.248**	**4.879**	**44.080**	**916**	**413**	**11.415**	**-3.520**	**2.925**	**1.199**	**6.700**	**714.255**

Patrimonio netto Gruppo

(valori in migliaia di €)

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva di trasformazione	Riserva terreno Laurentina	Utili (perdite) a nuovo	Risultato di periodo del Gruppo	Totale Patrimonio netto del Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Risultato di periodo di terzi	Totale patrimonio netto di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2010	**645.248**	**3.995**	**40.559**	**917**	**413**	**-13.182**	**4.075**	**682.025**	**4.174**	**-291**	**3.883**	**685.908**
Destinazione risultato 2010		412				3.663	-4.075	**0**	-291	291	**0**	**0**
Arrotondamenti						1		**1**				**1**
Utile/Perdita 2011							9.402	**9.402**		-358	**-358**	**9.044**
Saldo al 31 dicembre 2011	**645.248**	**4.407**	**40.559**	**917**	**413**	**-9.518**	**9.402**	**691.428**	**3.883**	**-358**	**3.525**	**694.953**
Destinazione risultato 2011		471				8.931	-9.402	**0**	-358	**358**	**0**	**0**
Aumento capitale sociale quota terzi									1.519		**1.519**	**1.519**
Arrotondamenti						-1		**-1**	1		**1**	**0**
Utile/Perdita 2012							9.301	**9.301**		**-2.480**	**-2.480**	**6.821**
Saldo al 31 dicembre 2012	**645.248**	**4.878**	**40.559**	**917**	**413**	**-588**	**9.301**	**700.728**	**5.045**	**-2.480**	**2.565**	**703.293**

Nella tabella che segue sono riportati i valori del rendiconto finanziario della capogruppo nel triennio 2011-2012.

(in migliaia di euro)

RENDICONTO FINANZIARIO DELLA CAPOGRUPPO				
		31/12/2012	**31/12/2011**	**31/12/2010**
A.-	**Disponibilità monetarie nette iniziali (Indebitamento finanziario netto a breve**	8.044	9.942	-
B.-	**Flusso monetario da attività di esercizio**			
	Utile (Perdita) del periodo	6.700	9.430	8.233
	Ammortamenti	5.042	5.396	5.918
	(Plus) o minusvalenze da realizzo di	0	0	-4.695
	(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	6.371	-76	0
	Variazioni del capitale di esercizio (a)	1.275	-	43.025
	Variazione netta del "trattamento di fine	150	-137	-132
		19.538	**-15.135**	**52.349**
C.-	**Flusso monetario da attività di**			
	Investimenti in immobilizzazioni:			
	.immateriali	-374		
	- da fusione		0	-93
	- altri		-226	-5.121
	.materiali	-45.453		
	- da fusione		0	-
	- altri		-	-
	.finanziarie	-32.700		
	- da fusione		0	-638
	- altri		0	-7.909
	Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di	152	118	
	- decremento da fusione delle immobilizzazioni			81.358
	- disavanzo da fusione			-3.520
	- conferimenti in EUR TEL			7.024
	- altre dismissioni		3.391	228
		-78.375	**-39.374**	**-111.175**
D.-	**Flusso monetario da attività di**			
	Nuovi finanziamenti	22.371	36.800	94.196
	Conferimenti dei soci	0	0	0
	Cofinanziamento pubblico NCC	3.000	17.000	0
	- da fusione			26.197
	Rimborsi di finanziamenti	-1.226	-1.189	-1.154
		24.145	**52.61**	**119.23**
E.-	**Distribuzione utili**			
F.-	**Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)**	**-34.692**	**-1.898**	**60.413**
G.-	**Disponibilità monetarie nette finali (Indebitamento finanziario netto a breve**	**-26.648**	**8.044**	**9.942**

(a) al netto di 17 milioni di euro relativi al risconto passivo rilevato nel 2011 a seguito dell'incasso di parte del cofinanziamento pubblico relativo al NCC inserito nel flusso monetario da attività di finanziamento

Nel 2011 le diponibilità monetarie sono passate da un saldo positivo iniziale pari a 9.942 migliaia di euro ad un saldo positivo di 8.044 migliaia di euro.

Il flusso monetario è stato negativo per 1.898 migliaia di euro dovuti a:

- flussi derivanti da attività di esercizio (-15.135 migliaia di euro): tali risorse finanziarie sono state impiegate principalmente per la riduzione dei debiti verso i fornitori rispetto al precedente esercizio;
- flussi derivanti da attività di investimento e disinvestimento (-39.374);
- flussi derivanti dalle attività di finanziamento (+52.611 migliaia di euro): tale flusso positivo è derivato per 36.800 migliaia al tiraggio dei finanziamenti, per 17.000 migliaia alla tranche di cofinanziamento pubblico incassato nell'esercizio e per -1.189 migliaia di euro al rimborso parziale del mutuo in essere con il Banco di Sardegna.

Nel 2012 le disponibilità monetarie hanno registrato un saldo negativo pari a -26.648 migliaia di euro.

Il flusso monetario è stato negativo per 34.692 migliaia di euro dovuti a:

- flussi derivanti da attività di esercizio pari a 19.538 migliaia di euro;
- flussi derivanti da attività di investimento e disinvestimento (-78.375 migliaia di euro);
- flussi derivanti dalle attività di finanziamento (+24.145 migliaia di euro): tale flusso positivo è derivato per 22.371 all'utilizzo dei finanziamenti, per 3.000 migliaia di euro alla tranche di cofinanziamento pubblico incassato nell'esercizio e per -1.226 migliaia di euro al rimborso parziale del mutuo in essere con il Banco di Sardegna.

5.3. Conto economico Consolidato e della Capogruppo

Dalle tabelle relative al conto economico di seguito riportate si ricava che in entrambi gli esercizi presi in esame nella presente relazione si è realizzato un utile di esercizio pari, nel 2011, ad euro 9.429 migliaia di euro e, nel 2012, a 6.700 migliaia di euro per la capogruppo (-28,94%). Anche a livello di bilancio consolidato si è avuto un utile di esercizio pari a 9.044 migliaia di euro nel 2011 e 6.821 migliaia di euro nel 2012 (-24,58%).

(valori in €)

CONTO ECONOMICO DELLA CAPOGRUPPO					
	var. % 2011/2012	**2012**	**var. % 2010/2011**	**2011**	**2010**
A) VALORE DELLA PRODUZIONE					
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3,19	39.481.902	-1,92	38.260.287	39.009.865
- Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione	41,59	9.353.989	-57,23	6.606.576	15.445.887
- Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	25,40	4.570.159	-22,34	3.644.389	4.692.680
- Altri ricavi e proventi	225,50	4.279.907	-36,24	1.314.855	2.062.063
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	**15,77**	**57.685.957**	**-18,60**	**49.826.107**	**61.210.495**
B) COSTI DELLA PRODUZIONE					
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	13,32	140.136	-8,12	123.662	134.586
- Per servizi	42,91	22.441.353	-39,85	15.703.532	26.109.400
- Per godimento di beni di terzi	-17,07	75.811	86,41	91.417	49.041
- Per il personale	2,54	9.130.287	19,53	8.904.142	7.449.311
- Ammortamenti e svalutazioni	27,66	7.077.893	-20,09	5.544.167	6.937.867
- Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00	0	0,00	0	0
- Accantonamenti per rischi	169,86	1.110.510	-75,40	411.507	1.672.667
- Altri accantonamenti	20,00	2.160.000	5,88	1.800.000	1.700.000
- Oneri diversi di gestione	55,67	3.494.676	7,14	2.244.897	2.095.390
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	**31,03**	**45.630.666**	**-24,54**	**34.823.324**	**46.148.262**
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	**-19,65**	**12.055.291**	**-0,39**	**15.002.783**	**15.062.233**
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI					
- Proventi da partecipazioni	0,00	0	0,00	0	0
- Altri proventi finanziari	-73,20	37.263	196,08	139.047	46.963
- Interessi passivi e altri oneri finanziari	13,11	6.994.581	-41,89	6.184.078	10.642.910
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	**15,09**	**-6.957.318**	**-42,95**	**-6.045.031**	**-10.595.947**
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE					
- Svalutazioni di partecipazioni	100,00	7.531.285	0,00	0	0
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	**100,00**	**7.531.285**	**0,00**	**0**	**0**
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI					
- Proventi	-53,22	1.089.021	-64,03	2.328.018	6.471.974
- Oneri	19,62	775.142	-43,00	647.986	1.136.867
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	**-81,32**	**313.879**	**-68,51**	**1.680.032**	**5.335.107**
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-119,92	-2.119.433	8,53	10.637.784	9.801.393
- Imposte sul reddito d'esercizio	0,66	1.216.025	-22,96	1.207.992	1.567.996
- Imposte anticipate	100,00	10.035.807	0,00	0	0
UTILE DELL'ESERCIZIO	**-28,94**	**6.700.349**	**14,53**	**9.429.792**	**8.233.397**

(valori in migliaia di €)

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO					
	var. % 2011/2012	**2012**	**var. % 2010/2011**	**2011**	**2010**
A) VALORE DELLA PRODUZIONE					
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	-2,86	41.401	4,68	42.620	40.714
- Variazioni rimanenze di prodotti in corso di lavorazione	41,58	9.354	-57,23	6.607	15.446
- Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	28,49	4.682	-22,35	3.644	4.693
- Altri ricavi e proventi	223,28	5.069	11,92	1.568	1.401
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	**11,14**	**60.506**	**-12,55**	**54.439**	**62.254**
B) COSTI DELLA PRODUZIONE					
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4,88	172	18,84	164	138
- Per servizi	28,17	24.517	-28,29	19.128	26.675
- Per godimento di beni di terzi	-14,68	93	87,93	109	58
- Per il personale	-1,58	9.902	29,12	10.061	7.792
- Ammortamenti e svalutazioni	74,94	10.624	-21,90	6.073	7.776
- Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00	0	0,00	0	0
- Accantonamenti per rischi	0,00	1.211	0,00	412	1.673
- Altri accantonamenti	20,00	2.160	5,88	1.800	1.700
- Oneri diversi di gestione	66,76	3.772	7,41	2.262	2.106
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	**31,10**	**52.451**	**-16,51**	**40.009**	**47.918**
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	**-44,18**	**8.055**	**0,66**	**14.430**	**14.336**
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI					
- Proventi da partecipazioni	0,00	0	0,00	0	0
- Altri proventi finanziari	-20,00	112	197,87	140	47
- Interessi passivi e altri oneri finanziari	19,62	7.403	-41,85	6.189	10.643
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	**20,53**	**-7.291**	**-42,91**	**-6.049**	**-10.596**
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE					
- Rivalutazioni di partecipazioni	0,00	0	0,00	0	0
- Svalutazioni di partecipazioni	288,69	1.718	-20,79	442	558
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	**288,69**	**-1.718**	**-20,79**	**-442**	**-558**
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI					
- Proventi	-55,04	1.210	57,64	2.691	1.707
- Oneri	-10,34	737	-29,44	822	1.165
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	**-74,69**	**473**	**244,83**	**1.869**	**542**
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-104,90	-481	163,37	9.808	3.724
- Imposte sul reddito d'esercizio	-5,66	1.216	-20,63	1.289	1.624
- Imposte anticipate	1.522,48	8.518	-68,82	525	1.684
UTILE DELL'ESERCIZIO	**-24,58**	**6.821**	**139,01**	**9.044**	**3.784**
UTILE DEL GRUPPO	**-1,07**	**9.301**	**130,72**	**9.402**	**4.075**
UTILE DI TERZI	**592,74**	**-2.480**	**23,02**	**-358**	**-291**

Il valore della produzione nel 2011 ha avuto una variazione in diminuzione pari a -18,60% rispetto all'esercizio precedente essendo diminuite tutte le voci che lo compongono. In particolare quella che ha avuto la maggiore riduzione rispetto all'esercizio precedente è rappresentata dalle "variazioni delle rimanenze" (-57,23%) costituite dalle spese e dagli oneri finanziari sostenuti per la realizzazione della struttura alberghiera attigua al Nuovo Centro Congressi. Tra le voci che compongono il valore della produzione quella che continua a rappresentare la maggior fonte di introiti anche nel 2011 è rappresentata dai "ricavi delle vendite e delle prestazioni", pur avendo registrato una leggera flessione (-1,92%) rispetto al precedente esercizio (da 39.009 migliaia di euro nel 2010 si è passati a 38.260 migliaia di euro nel 2011).

Analogo andamento decrescente hanno avuto nel 2011 i costi della produzione (-24,54%), fatta eccezione per i costi relativi al godimento di beni di terzi (+86,41%), ai costi per il personale (+19,53%).

Nel 2012 il valore della produzione ha registrato, rispetto all'esercizio 2011, una variazione in aumento pari al 15,77%. La voce "ricavi delle vendite e prestazioni" ha avuto un aumento pari al 3,19%; variazioni in aumento più significative hanno riguardato le "variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione" (+41,59%) e la voce "altri ricavi e proventi" (+225,50%). Tale ultima posta si riferisce al ricavo della vendita del circolo sportivo Ymca.

Quanto ai costi della produzione (+31,03% nel 2012 rispetto al 2011) si segnala l'incremento dei costi per servizi (+ 42,91%) e della voce "accantonamenti per rischi" (+169,86%) nella quale sono ricomprese le risorse per potenziali rischi di contenziosi in essere con terzi e con dipendenti e per le spese di manutenzione "ciclica" degli immobili di proprietà. Si evidenza, inoltre, che nella voce "rettifiche di valore di attività finanziarie" sono state iscritte le svalutazione delle partecipazioni nella MARCO POLO S.r.l. (600 migliaia di euro) e nella EUR Tel s.r.l. (5.571 migliaia di euro), oltre che uno stanziamento a fondo oneri futuri partecipazioni pari a 1.1160 migliaia di euro corrispondente alla quota parte delle perdite registrate dalla MARCO POLO s.r.l. ripianate nel 2013.

Infine, nella tabella che segue sono riportati i risultati reddituali della capogruppo dai quali emerge che, il risultato operativo lordo (MOL%) nel triennio evidenzia una redditività della gestione caratteristica della capogruppo, al lordo degli interessi (gestione finanziaria), tasse (gestione fiscale), deprezzamento di beni ed ammortamenti, pari a 41,20% nel 2010; 48,73% nel 2011e 42,22% nel 2012.

Tali valori confermano la capacità dell'ente, attraverso la gestione operativa in grado di creare ricchezza, di coprire il costo degli investimenti con i soli ricavi commerciali dopo aver sottratto tutti i costi di esercizio.

Il ROS nel triennio indica una redditività del fatturato della capogruppo pari a 18,33% nel 2010, 27,07% nel 2011 e 16,42% nel 2012, e quindi esprime una positiva capacità dell'ente di realizzare reddito operativo dalla gestione delle vendite e dei flussi di ricavi tipici.

(valori in migliaia di euro)

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI DELLA CAPOGRUPPO

		2012	2011	2010
	Affitti attivi	37.900	36.875	36.497
	Locazioni temporanee	90	126	871
	Servizi di Facility Management	1.476	1.244	1.126
	Servizi tecnologici	5	15	456
	Altri ricavi ordinari	10	0	59
A.-	**Ricavi delle vendite e delle prestazioni**	**39.481**	**38.260**	**39.009**
	Altri ricavi ordinari (non ripetibili)	0	162	224
	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione,	11.724	6.057	14.320
	Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	0	0
	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	1.981	1.688	701
	Contributi in conto esercizio	0	0	0
B.-	**Valore della produzione da locazioni e servizi**	**53.186**	**46.167**	**54.254**
	Consumi di materie e servizi esterni	-21.744	-15.024	-24.793
C.-	**Valore aggiunto**	**31.442**	**31.143**	**29.461**
	% Valore aggiunto/Valore della produzione	*59,12%*	*67,46%*	*54,30%*
	Costo del lavoro	-8.804	-8.480	-6.907
	Incentivi esodo	-181	-166	-204
D.-	**Margine operativo lordo**	**22.457**	**22.497**	**22.350**
	% MOL/Valore della produzione	*42,22%*	*48,73%*	*41,20%*
	Ammortamenti	-5.042	-5.396	-5.918
	Altri stanziamenti rettificativi	-2.036	-148	-1.020
	Stanziamenti a fondi rischi e oneri	-3.270	-2.211	-3.373
	Saldo proventi e oneri diversi	-3.374	-2.245	-2.095
E.-	**Risultato operativo**	**8.735**	**12.497**	**9.944**
	*% Risultato Operativo/Valore della produzione = **ROS %***	*16,42%*	*27,07%*	*18,33%*
	Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	-3.638	-3.539	-5.478
	Rettifiche di valore di attività finanziarie	-7.531	0	0
F.-	**Risultato prima dei componenti straordinari e delle**	**-2.434**	**8.958**	**4.466**
	% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.	*-4,58%*	*19,40%*	*8,23%*
	Proventi ed oneri straordinari	314	1.680	5.335
G.-	**Risultato prima delle imposte**	**-2.120**	**10.638**	**9.801**
	% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione	*-3,99%*	*23,04%*	*18,07%*
	Imposte sul reddito correnti	-1.216	-1.208	-1.568
	Imposte sul reddito anticipate	10.036		
H.-	**Utile (perdita) del periodo**	**6.700**	**9.430**	**8.233**
	% Risultato del periodo/Valore della produzione	*12,60%*	*20,43%*	*15,18%*

5.4. Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati.

Il Nuovo Centro Congressi costituiva un'iniziativa da realizzare per il tramite della controllata EUR CONGRESSI S.r.l., che a tal fine aveva stipulato un contratto di finanziamento volto alla copertura del fabbisogno finanziario di tale investimento.

A fronte di tale finanziamento, mai utilizzato dalla società controllata, era stato stipulato un contratto derivato di copertura dal rischio di variazione del tasso di interesse che, in assenza di tiraggi del finanziamento, si configurava come strumento finanziario speculativo. Tale contratto derivato, già al 31 dicembre 2009 aveva determinato la rilevazione nel bilancio della EUR CONGRESSI S.r.l. di un "fondo per rischi ed oneri" di euro 2.205 mila a fronte del *mark to market* negativo del derivato stesso.

Anche in vista dell'operazione di fusione della EUR CONGRESSI S.r.l. nella controllante EUR spa (avvenuta in data 5 ottobre 2010), quest'ultima aveva avviato una serie di trattative con le banche volte sia alla rimodulazione del finanziamento citato, sia alla ristrutturazione dell'indebitamento a breve della capogruppo stessa. Tali trattative hanno portato alla stipula, in data 15 luglio 2010, di un nuovo contratto di finanziamento in capo alla EUR spa ed alla sottoscrizione, da parte di quest'ultima, di un nuovo contratto derivato destinato alla copertura del rischio di variazione del tasso di interesse.

In vista ed in funzione propedeutica alla stipula del nuovo contratto derivato, la EUR spa ha provveduto alla chiusura (*close-out)* del contratto derivato di copertura originario stipulato in capo alla EUR CONGRESSI S.r.l.; tale operazione ha comportato un costo pari alla somma complessiva di euro 9.791.000,00 (Novemilionisettecento-novantunomila,00), finanziato dalle banche e spalmato lungo la durata del finanziamento e considerato nella determinazione dei parametri del nuovo strumento derivato. Tale onere, stanziato in bilancio tra i fondi rischi e oneri, sarà rilasciato a conto economico proporzionalmente lungo la durata del contratto a rettifica degli oneri finanziari.

Lo strumento derivato in essere è di tipo *Interest Rate Swap (IRS)* con passaggio da tasso variabile a fisso, ha decorrenza dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2031. Si tratta di uno strumento finanziario di copertura sia da un punto di vista gestionale che contabile. Il parametro variabile oggetto della copertura è il tasso Euribor 6m (act/360) pertanto il contratto IRS sottoscritto prevede lo scambio semestrale tra EUR spa e le banche dei seguenti flussi:

EUR spa riceve il tasso Euribor 6m;

EUR spa paga:

a) il 3,20% per il periodo dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2013;

b) il 4,23% per il periodo dal 30 giugno 2013 al 30 giugno 2031.

Nel bilancio di EUR spa chiuso al 31 dicembre 2010, l'operazione sopra descritta ha comportato:

a) l'acquisizione per effetto della fusione del Fondo Rischi derivati in essere al 31 dicembre 2009 nel bilancio della EUR CONGRESSI per la somma complessiva di euro 2.205.000,00 (Duemilioniduecentocinquemila/00);

b) lo stanziamento dell'onere finanziario aggiuntivo sostenuto da EUR spa per il *close out* del derivato originario per la somma complessiva di euro 7.586 mila, rilevati nella voce Oneri Finanziari con contropartita Fondo rischi;

c) l'utilizzo di parte del fondo appena descritto a storno degli oneri finanziari per la quota di competenza del 2010 per la somma di euro 227 mila.

Nel bilancio di EUR spa chiuso al 31 dicembre 2011 la EUR spa ha provveduto, come nel precedente esercizio, alla storno degli oneri finanziari tramite rilascio del fondo per la quota di competenza del 2011 per complessivi euro 640 mila.

Nella tabella che segue si riepilogano gli impatti economici generati dal contratto derivato in essere nel bilancio al 31 dicembre 2010 e 2011:

(valori in migliaia di €)

	Esercizio 2010	**Esercizio 2011**
Oneri finanziari per flussi netti pagati sui derivati	1.115	2.025
Oneri finanziari per close out derivati (chiusura derivato Eur Congressi S.r.l.)	7.586	-
Rilascio fondo close out derivati	(226)	(640)
Totale	**8.475**	**1.385**

Il contratto di finanziamento, stipulato in data 15 luglio 2010 e rivisto in alcune sue clausole in data 21 dicembre 2010, ammonta ad un importo complessivo di euro 190 milioni, al fine di garantire la copertura del fabbisogno finanziario derivante dagli investimenti in corso.

Il finanziamento si articola in quattro linee di credito, qui di seguito descritte nel dettaglio:

a) Linea A, per un ammontare massimo di euro 55 milioni utilizzabile per estinguere l'indebitamento finanziario a breve;

b) Linea B (investimenti), per un ammontare massimo di euro 80 milioni utilizzabile per euro 60 milioni per la copertura dei costi relativi alla realizzazione del NCC e per euro 20 milioni per la copertura del fabbisogno generato da investimenti della EUR spa diversi dal NCC;

c) Linea C (IVA), per un ammontare massimo di euro 35 milioni per il pagamento dell'IVA dovuta in relazione ai Costi di investimento e progetto ed alle Spese generali;

d) Linea D (Revolving), per un ammontare massimo di euro 20 milioni per il finanziamento delle esigenze di cassa.

Il tasso di interesse applicato a ciascuna linea è legato all'Euribor a 6 mesi, lo spread applicato è compreso in un range da 1,90% a 2,00% per le linee a medio e lungo termine e da 0,95% a 1,55% per le linee a breve termine.

Nella tabella seguente si riepilogano la disponibilità, gli utilizzi, gli interessi maturati nell'esercizio, i tassi di interesse applicati a ciascuna linea così come risultano nel bilancio al 31 dicembre 2012 (i debiti sono inclusi nei debiti vs banche oltre i 12 mesi ed i rispettivi interessi negli oneri finanziari).

(importi in euro migliaia)

Descrizione	Disponibilità	Utilizzi al 31/12/2012	Tasso di interesse	Interessi passivi 2012	Rimborso
Linea A	55.000	55.000	Eurbor 6m+2%	1.839	dal 30.06.2015 al 31.12.2031 (piano d'amm.to)
Linea B - NCC e altri	80.000	80.000	Euribor 6m+2%	2.266	dal 30.06.2015 al 31.12.2031 (piano d'amm.to)
Linea C	35.000	18.368	Euribor 6m+0,95%	237	unica soluzione 30 settembre 2015
Linea D	20.000	20.000	Euribor 6m+1,55%	184	1,3 o 6 mesi - chiusura linea 31.03.2015
Totale	**190.000**	**173.368**		**4.526**	

Le garanzie concesse ai sensi del contratto di finanziamento del 15 luglio 2010 e del successivo Accordo di modifica del 21 dicembre 2010 sono le seguenti:

a) ipoteca di primo grado sul Nuovo Centro Congressi e dell'annesso albergo, iscritti rispettivamente nelle voci "Immobilizzazioni in corso e acconti" e "Rimanenze";

b) ipoteca di primo grado sugli immobili iscritti in bilancio della EUR spa nella voce "Terreni e fabbricati" per un importo complessivo di euro 380 milioni. Gli immobili

gravati da ipoteca sono i seguenti: Archivio Centrale di Stato, Palazzo Uffici, Palazzo dell'Urbanistica, Palazzo dello Sport, Piscina delle Rose, Ristorante Luneur ex Picar, Palazzo Arte Antica, Palazzo Arti e Tradizioni Popolari;

c) cessione in garanzia dei canoni di locazione di soggetti pubblici e privati per un importo complessivo non inferiore ad euro 20 milioni;

d) pegno sui conti correnti avente ad oggetto la costituzione in garanzia del saldo di ciascuno di tali conti correnti di volta in volta esistente. Al 31 dicembre 2012 sono stati costituiti a garanzia euro 38.933 migliaia sul conto ricavi ed euro 17.100 mila sul conto contributi;

e) cessione in garanzia dei crediti futuri del Nuovo Centro Congressi;

f) costituzione di privilegio speciale sui beni mobili del Nuovo Centro Congressi, per un ammontare massimo complessivo garantito di euro 285 milioni;

g) appendici di vincolo da apporsi a ciascuna delle Polizze Assicurative, in forza delle quali tutti i pagamenti dovuti dall'assicuratore dovranno essere effettuati, con efficacia liberatoria, sul Conto indennizzi;

h) con riferimento alla sola linea C, cessione in garanzia dei crediti IVA in essere ed impegno alla cessione dei crediti futuri.

5.5. Le iniziative volte ad assicurare la continuità finanziaria di EUR spa.

Stante l'esigenza di trovare la copertura finanziaria per l'ultimazione dei lavori del Nuovo Centro Congressi e di assicurare la continuità finanziaria della società, anche in considerazione della ingente esposizione debitoria verso le banche, su sollecitazione della stessa EUR spa, già in data 15 luglio 2013, sia il Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF), sia Roma Capitale, si erano impegnati ad individuare le soluzioni più idonee ad assicurare il completamento dei lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi di Roma (la c.d. Nuvola o NCC), garantendo la continuità finanziaria di EUR spa, anche mediante la promozione di idonee iniziative legislative, esitate nella approvazione, nella legge 27 dicembre 2013, n. 147 (legge di stabilità per il 2014), dell'art. 1, commi 331 e 332, che hanno previsto la possibilità per EUR spa, di accedere ad una anticipazione di liquidità di 100 milioni di euro nei confronti del Ministero dell'Economia e delle Finanze[10].

[10] A tale riguardo va ricordato che, allo scopo di far fronte alle ingenti risorse finanziarie necessarie al completamento del Nuovo Centro Congressi, la legge di stabilità per il 2014 (legge 27 dicembre 2013, n 147, recante *"Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2014)"*, ha previsto, al comma 331 dell'art. 1, che *"La società EUR Spa può presentare al Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento del tesoro, entro il 15 febbraio 2014, con certificazione congiunta del presidente e dell'amministratore delegato, un'istanza di accesso ad anticipazione di liquidità, per l'anno 2014, nel limite massimo di 100 milioni di euro. L'anticipazione è concessa, previa presentazione di un piano di pagamento dei debiti certi, liquidi ed esigibili, a valere sull'incremento della dotazione del Fondo per assicurare la liquidità per pagamenti dei debiti certi, liquidi ed esigibili, di cui al comma 10*

Tuttavia, le complessità attuative della citata normativa hanno finora impedito l'effettiva erogazione delle somme stanziate in favore di EUR spa, concretizzando sempre più il rischio della risoluzione del contratto stipulato con la società appaltatrice dei lavori del Nuovo Centro Congressi, e determinando altresì l'impossibilità per EUR spa di approvare il bilancio di esercizio 2013 a causa della mancanza di continuità finanziaria.

In considerazione di ciò, nel corso dell'Assemblea dei soci di EUR spa del 19 maggio 2014, l'azionista di maggioranza non ha mancato di ribadire il proprio impegno ad attivarsi tempestivamente per individuare le soluzioni più idonee ad assicurare la continuità finanziaria della Società, presentando anche un emendamento nel corso dell'iter di conversione del d.l. n. 66/2014, per la modifica dei commi 332 e 333 dell'art. 1 della legge n. 147/2013 sopra ricordati, finalizzato a rendere attuabile ed efficace l'accesso alla liquidità prevista dalla legge n. 147 del 2013[11].

Anche tali iniziative, tuttavia, non sono andate a buon fine, per cui resta, allo stato irrisolto, il problema di assicurare la continuità finanziaria di EUR spa.

In considerazione di ciò, in difetto di adeguate soluzioni alternative mirate a

---

dell'articolo 1 del decreto-legge 8 aprile 2013, n. 35, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 giugno 2013, n. 64, e successive modificazioni, previsto dall'articolo 13, comma 8, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124. Della presente disposizione si tiene conto nella predisposizione del decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del d.lgs. 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, con il quale, ai sensi del citato articolo 13, comma 9, del decreto-legge n. 102 del 2013, si provvede alla distribuzione dell'incremento del predetto Fondo tra le sue diverse sezioni".
Il successivo comma 332 dell'art. 1 della legge di stabilità 2014 ha, poi, previsto, che *"All'erogazione della somma di cui al comma 332 si provvede a seguito: a) della predisposizione, da parte della società EUR Spa, di misure idonee e congrue di copertura annuale del rimborso dell'anticipazione di liquidità maggiorata degli interessi, verificate da un apposito tavolo tecnico cui partecipano la società, il Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento del tesoro e Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato, nonché il comune di Roma Capitale; b) della sottoscrizione di un apposito contratto tra il Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento del tesoro e la società EUR Spa, nel quale sono definite le modalità di erogazione e di restituzione delle somme, comprensive di interessi, in un periodo non superiore a trenta anni, prevedendo altresì, qualora la società non adempia nei termini stabiliti al versamento delle rate dovute, sia le modalità di recupero delle medesime somme da parte del Ministero dell'economia e delle finanze, sia l'applicazione di interessi moratori. Il tasso di interesse a carico della società è pari al rendimento di mercato dei buoni poliennali del tesoro a cinque anni in corso di emissione".*
In definitiva, la disposizione in parola ha previsto, per l'anno 2014, una anticipazione di liquidità in favore di EUR spa nel limite massimo di 100 milioni di euro, da concedersi previa presentazione di un piano di pagamento dei debiti certi, liquidi ed esigibili, a valere sull'incremento del fondo di cui al comma 10 dell'art. 1 del d.l. n.35/2013.

[11] L'emendamento, nella sua formulazione originaria, permetteva ad EUR spa di soddisfare pienamente le esigenze di liquidità evidenziate ai propri soci, consentendole di presentare al MEF una istanza di anticipazione di liquidità *"nel limite massimo di 170 milioni di euro, finalizzato al pagamento di debiti commerciali certi, liquidi ed esigibili, ovvero al rimborso di debiti finanziari accesi per il pagamento di debiti commerciali o per investimenti al 31 marzo 2014"*. Senonché, diversamente da quanto inizialmente previsto, nel corso dell'iter parlamentare l'emendamento in questione è stato modificato, per cui, alla luce del testo poi approvato, consegue per EUR spa la possibilità di chiedere al MEF la sola anticipazione di liquidità necessaria per garantire il pagamento dei debiti commerciali certi, liquidi ed esigibili al 31 dicembre 2013, pari ad una somma di circa 37 milioni di euro, restando invece irrisolta la problematica relativa alla liquidità necessaria per coprire ilo fabbisogno complessivo di 170 milioni di euro. Circostanza, quest'ultima, che rende evidentemente palese l'obiettiva difficoltà di predisporre un piano di rimborso credibile, munito di "idonee e congrue garanzie" - così come previsto dal comma 333, lett. a), dell'art. 1 della legge n. 147/2013, secondo la modifica prevista dal menzionato emendamento - per l'originaria insufficienza della capacità finanziaria necessaria a ripagare qualsivoglia anticipazione di liquidità eventualmente concessa.

superare le criticità sopra evidenziate, il Presidente del Consiglio di amministrazione ha convocato l'Assemblea straordinaria dei soci di EUR spa (MEF e Comune di Roma), al fine di provvedere all'aumento di capitale. Nel corso dell'Assemblea, tenutasi il 23 luglio 2014, il rappresentante del Ministero dell'economia e delle finanze ha manifestato *"l'impegno del Ministero ad individuare le soluzioni più idonee ad assicurare la continuità finanziaria di EUR S.p.A mediante il ricorso agli strumenti normativi vigenti e in corso di attivazione, facendo, in particolare, riferimento ai commi 1 e 2 dell'art. 45-bis del decreto legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito con modificazioni dalla legge 23 giugno 2014, n. 89"*.

6. Conclusioni.

Nel periodo di riferimento della presente Relazione (2011 e 2012) la governance di EUR spa ha affrontato prioritariamente le criticità che si erano manifestate già nel corso degli esercizi precedenti 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.

Nessuna delle iniziative e degli interventi posti in essere, tuttavia, si è fin qui rivelato risolutivo per conseguire la integrale realizzazione dei programmi intrapresi.

Quanto al Nuovo Centro Congressi, infatti, benché già negli anni precedenti 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, 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 sono venuti a determinarsi, stante il mancato reperimento, a distanza di sei 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.

In ogni caso, allo stato attuale, il problema più urgente e rilevante riguardante la realizzazione del Nuovo Centro Congressi è rappresentato dall'esigenza di trovare la copertura finanziaria per l'ultimazione dei lavori, e di assicurare la continuità finanziaria della società, anche in considerazione della ingente esposizione debitoria verso le banche.

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.

Per quanto riguarda i lavori per la realizzazione dell'Acquario di Roma – che

interessano una parte del lago dell'Eur - 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 di restituire alla collettività la fruizione dell'area limitrofa al Laghetto dell'EUR, essi vanno molto a rilento e fanno registrare notevoli ritardi rispetto ai tempi di consegna dei lavori stessi. In data 6 febbraio 2014 è stato sottoscritto 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"[12].

Con riguardo al Palazzo della Civiltà Italiana, va positivamente rilevato che EUR spa è riuscita a mettere ugualmente e tempestivamente a reddito l'immobile, avendo avviato, nel primo semestre del 2013, la negoziazione per la stipula di un contratto di locazione con FENDI srl, a seguito della manifestazione di interesse inoltrata a fine 2012 dalla stessa, ed avendo quindi stipulato, il 10 luglio 2013, il 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.).

Assai critica si rivela, invece, la situazione relativa alla gestione di Luneur. Poiché alla fattispecie in parola andava molto più correttamente applicata la disciplina codicistica della concessione di servizi, si ravvisano, allo stato, diversi profili del Regolamento di gara non in linea con i principi in materia di contrattualistica pubblica e con talune disposizioni del Codice degli appalti, quali, ad esempio, alcuni aspetti di criticità relativi al valore del contratto, alla stipulazione del contratto con la società "veicolo" (Luneur Park spa), la qualificazione del soggetto esecutore dei lavori, la previsione del rinnovo tacito.

Ulteriori aspetti di criticità emergono relativamente alla fase esecutiva del contratto, considerato che il contratto, stipulato l'11 febbraio 2008, versa, di fatto, in una fase di stallo, che a sei anni di distanza dall'aggiudicazione è ancora sostanzialmente nella fase preliminare di esecuzione (i lavori di ripristino dell'area sono iniziati l'8 agosto 2013), e che EUR spa ha fin qui incassato un canone dimezzato rispetto a quanto pattuito nel contratto, circostanza, questa, che ha comportato mancati introiti nelle casse della società pari, almeno, a 700.000,00 euro.

---

[12] 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.

In considerazione di quanto sopra esposto appare opportuno che EUR spa intraprenda, con ogni possibile sollecitudine, le azioni più idonee alla definitiva risoluzione della vicenda relativa alla gestione del Luneur, non senza trascurare la possibilità di attualizzare e correggere l'assetto contrattuale sulla scorta delle osservazioni formulate dall'AVCP nella delibera n. 21 del 21 maggio 2014.

Più in generale la Corte deve 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.

Con riferimento alla situazione del personale, va rilevato che nel periodo di riferimento l'aumento del numero del personale in servizio presso EUR spa negli esercizi 2011 (+5 unità) e 2012 (+16 unità), seppur più contenuto in entrambi gli esercizi considerati rispetto all'incremento registratosi nel 2010 (+19 unità), ha comportato un aumento del relativo costo, che è passato da 8.904 migliaia di euro nel 2011 a 9.130 migliaia di euro nel 2012 (variazione 2,54%). Escludendo le spese per "altri costi" (che includono costi per incentivi all'esodo o transazioni con il personale), il costo del personale della capogruppo ammonta ad euro 8.790 migliaia di euro al 31.12.2012 contro 7.980 migliaia di euro al 31.12.2011, presentando, in valore assoluto, un incremento di 810 migliaia di euro. Tale incremento è in buona parte riconducibile al rientro, a decorrere dal 1.1.2012, del personale del ramo di azienda in affitto alla Marco Polo spa.

In presenza della situazione sopra descritta, la Corte deve raccomandare la massima attenzione nella gestione aziendale, soprattutto in direzione di un maggiore contenimento dei costi, in linea con la complessiva situazione finanziaria della società e con gli interventi di riduzione della spesa recati dalle leggi finanziarie e di stabilità e dalle "manovre di metà anno" adottate negli ultimi in materia di blocco del turn over[13].

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,

[13] Si vedano, in particolare, decreto-legge 1° luglio 2009, n. 78, convertito dalla legge 3 agosto 2009, n. 102; decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122; decreto-legge 6 luglio 2011,n. 98, convertito dalla legge 15 luglio 2011, n. 111; e, da ultimo, decreto-legge 6 luglio 2012,

ad una situazione di esubero di siffatto tipo di professionalità all'interno della Società.

Anche con riferimento all'affidamento di consulenze e di incarichi esterni, pur a fronte di una riduzione degli importi e dell'entità delle consulenze esterne affidate dalla società negli anni precedenti, non può non rilevarsi come il numero delle consulenze, i relativi compensi, e soprattutto l'oggetto delle stesse non appaiono compatibili con la complessiva situazione finanziaria della società e con gli interventi di riduzione della spesa recati dalle leggi finanziarie e di stabilità degli ultimi anni in materia di *spending review*, sopra richiamate.

La Corte non può, dunque, 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.

Con riferimento al conto economico consolidato e della Capogruppo, si rileva che in entrambi gli esercizi presi in esame nella presente relazione si è realizzato un utile di esercizio pari, nel 2011, a 9.429 migliaia di euro e, nel 2012, a 6.700 migliaia di euro per la capogruppo (-28,94%). Anche a livello di bilancio consolidato si è avuto un utile di esercizio pari a 9.044 migliaia di euro nel 2011 e 6.821 migliaia di euro nel 2012 (-24,58%). In definitiva 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, che è stato destinato per 471.790 migliaia di euro a riserva di patrimonio netto non distribuibile, e rinviato a nuovo esercizio 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).

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,

---

n. 95, convertito dalla legge 7 agosto 2012, n. 135 sulla *spending review*.

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, nonché una maggiore e più decisa azione, anche da parte dei soci, volta a soddisfare l'esigenza di trovare la copertura finanziaria per l'ultimazione dei lavori del Nuovo Centro Congressi e di assicurare la continuità finanziaria della società, anche in considerazione della ingente esposizione debitoria verso le banche.

PAGINA BIANCA

APPENDICI

APPENDICE N. 1

1. La realizzazione del Nuovo Centro Congressi (NCC) (la c.d. Nuvola di Fuksas).
2. Stato di avanzamento dei lavori.
3. La progettazione e l'affidamento di "opere complementari" alla realizzazione e gestione del Nuovo Centro Congressi.
4. L'erogazione del cofinanziamento pubblico a valere sui fondi per Roma Capitale per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.
   4.1. L'accordo bonario (procedura di cui all'art. 240 del d.lgs. n. 163/2006) fra stazione appaltante e appaltatore (Società Italiana per Condotte d'Acqua spa) dei lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi.
5. Il servizio di CM (Construction Management) - Ufficio Direzione Lavori.
6. Il contratto di finanziamento e la rinegoziazione dei contratti sottoscritti.
7. Il contratto derivato di finanziamento per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.
8. Parcheggi pertinenziali e pubblici al servizio del Nuovo Centro Congressi.
9. Le delibere dell'AVCP. In particolare: la delibera dell'AVCP del 23 aprile 2014.
10. Le spese sostenute da EUR spa per la progettazione, la direzione lavori e la direzione artistica per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi (Nuvola).

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 complessivamente un rilevante aumento dell'importo contrattuale, hanno influito in modo rilevante sui tempi di realizzazione e comportato l'insorgere di un contenzioso tra stazione appaltante ed appaltatore. Allo scopo di verificare le 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, appare opportuno ricostruire puntualmente le varie fasi attraverso cui si è sviluppata la progettazione e la realizzazione dell'opera sin dalle fasi iniziali, attraverso una compiuta e puntuale esposizione dei fatti.

Ciò premesso, preme ricordare che fra il 1998 e il 2000 EUR spa bandì un concorso internazionale di architettura per la progettazione preliminare del Nuovo Centro Congressi dell'Eur, concorso che fu aggiudicato al progetto elaborato dall'arch. Massimiliano Fuksas. Nel 2001 fu, quindi, pubblicato il bando di gara per la progettazione, realizzazione e gestione del Nuovo Centro Congressi; tale gara fu aggiudicata nel 2002 alla Centro Congressi Italia Spa (CCI Spa), ed il relativo contratto di concessione trentennale fu stipulato nel giugno 2003.

Successivamente il concessionario, in sede di progetto definitivo, ha rivalutato l'importo dei lavori in relazione alle prescrizioni imposte in sede di validazione ed in sede di approvazione da parte delle amministrazioni partecipanti alla Conferenza dei servizi, con previsione di un aumento dei costi da euro 200 milioni ad euro 250 milioni. E' seguita una richiesta di riequilibrio del piano economico finanziario non accolta da EUR spa. Nel dicembre 2005 e con successivo lodo arbitrale del 12 maggio 2006, le parti hanno risolto consensualmente il contratto ed il progetto definitivo (elaborato dal concessionario) è stato acquisito da EUR spa.

Nel 2006 il Comune di Roma consentì ad EUR spa di realizzare l'opera con modalità differenti dalla concessione di costruzione e gestione. La società predispose, quindi, un piano economico finanziario che prevedeva, in particolare, la costituzione di una società mista per la gestione del sistema congressuale (con partecipazione del 60% di EUR spa e del 40% del socio privato da scegliere con gara), la quale avrebbe dovuto assumere l'onere dell'investimento, quantificato in 6,8 milioni di euro, per opere accessorie (impianti, arredi mobili, ecc.). Ad aprile 2006 fu quindi pubblicato il relativo bando per l'individuazione del soggetto gestore.

Nel contempo, EUR spa decise di affidare la realizzazione dell'opera mediante appalto di sola costruzione, sulla base del progetto definitivo acquisito a seguito della risoluzione del contratto di concessione con la Centro Congressi Italia Spa. Il Comune di Roma, in sede di assegnazione di apposito finanziamento, chiese il rispetto del termine del 15 marzo 2007 per la pubblicazione del relativo bando. Nel 2006 fu, quindi, affidata all'arch. Massimiliano Fuksas la redazione del progetto esecutivo dell'opera, che fu consegnato nel gennaio 2007 ed approvato il 14 marzo 2007 dal Consiglio di amministrazione di EUR spa.

Nel frattempo la Società, stante l'esito negativo della procedura bandita per l'individuazione del soggetto gestore, rinunciò a tale possibilità e, nel dicembre 2006, costituì una newco, la Eur Congressi s.r.l. (interamente posseduta da EUR spa) per la gestione del Nuovo Centro Congressi, società – quest'ultima - operativa dal 2008.

Il bando di gara relativo alla licitazione privata per l'affidamento dei lavori fu

pubblicato nella G.U.C.E. in data 17 marzo 2007 e nella G.U.R.I. in data 26 marzo 2007, prevedendo un importo a base d'asta di euro 277.476.869,34, di cui euro 272.176.818,59 per lavori, ed euro 5.300.050,75 per oneri di sicurezza, e quale criterio di aggiudicazione quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa. L'appalto fu quindi aggiudicato alla Società Italiana per Condotte d'Acqua Spa per l'importo di euro 221.544.010,50, di cui euro 5.300.050,75 per oneri di sicurezza, oltre IVA.

In data 28 gennaio 2008 EUR spa affidò i lavori per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi alla Società italiana per Condotte d'Acqua Spa a seguito dell'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica (procedura aperta). Sotto la stessa data del 28 gennaio 2008 fu stipulato il contratto di appalto, con il quale la durata dei lavori è stata stabilita in giorni 1035 naturali e consecutivi a decorrere dalla consegna dei lavori. In data 1° febbraio 2008 il Direttore dei lavori provvide alla consegna, per cui il termine ultimo per la conclusione di lavori fu stabilito al 2 dicembre 2010. Il contratto prevedeva anche dei termini intermedi per l'esecuzione.

2. Stato di avanzamento dei lavori.

I lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi sono iniziati, quindi, 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, fu 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, fu approvata a fine gennaio 2009.

Ad ottobre 2009 l'Impresa appaltatrice presentò, ai sensi del combinato disposto dell'art.132, comma 3, II periodo, del d.lgs. n. 163/2006 e dell'art.11 del D.M. LL.PP. n. 145/2000, una proposta di perizia di variante tecnica relativa alle opere strutturali del Nuovo Centro Congressi e dell'annesso albergo, che ha previsto miglioramenti delle opere strutturali ai fini della risposta sismica. La Società approvò la perizia di variante, con una diminuzione dell'importo dei lavori di euro 18.013,00 rispetto al corrispettivo contrattuale.

A seguito delle riferite perizie di variante il quadro economico fu ridefinito, 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, fu ridefinita dal termine originario del 2 dicembre

2010 al 2 maggio 2011.

Ad ottobre 2009, su proposta del Direttore dei Lavori, fu riconosciuta una proroga di ulteriori mesi 6 del termine di ultimazione dei lavori, per cui il nuovo termine di ultimazione dei lavori è stato rideterminato al 31 ottobre 2011.

In data 10 dicembre 2010 fu sottoscritto con l'impresa appaltatrice un atto di sottomissione relativo ad una perizia tecnica di variante suppletiva (quarta variante) per l'esecuzione di opere di verniciatura delle scale della teca del Nuovo Centro Congressi EUR, a seguito del quale il corrispettivo contrattuale fu rideterminato in euro 230.187.808, di cui euro 8.279.201 per oneri della sicurezza oltre I.V.A..

Il 10 marzo 2011 furono, poi, approvate le seguenti perizie tecniche di variante:

a) quarta variante (di cui sopra) relativa alla verniciatura delle scale della "Teca";

b) quinta variante relativa alla modifica delle dorsali principali impianti e della copertura della "Teca" senza aumento di spesa;

c) sesta variante relativa alle strutture portanti dell'auditorium della "Nuvola", variante ex art. 11, comma 5, del DM n. 145/2000 in riduzione, con conseguente rideterminazione dell'importo contrattuale in euro 230.184.783.

Sempre il 10 marzo 2011 fu 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 fu, poi, 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 fu 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 fu, quindi, approvata la settima variante. A seguito di tale ulteriore 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, fu rideterminato al 31 ottobre 2012. Non fu invece 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 fu quindi 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. Il corrispettivo contrattuale è stato rideterminato in euro 255.327.865,80, di cui euro 8.881.747,79 per oneri della sicurezza oltre I.V.A.

Il 16 dicembre 2011 fu redatto il verbale di mancata sottoscrizione dal parte dell'appaltatore degli atti relativi alla perizia dei variante tecnica e suppletiva n. 8. Sempre in data 16 dicembre 2011 fu approvata la Perizia di Variante tecnica e suppletiva n. 8, poi ratificata dal Consiglio di amministrazione di EUR spa nella seduta del 19 dicembre 2011. Il quadro economico fu rideterminato in euro 355.855.014, IVA e somme a disposizione comprese. Ancora in data 16 dicembre 2011 il Direttore dei Lavori ordinò all'Impresa Appaltatrice di procedere all'immediato inizio dell'esecuzione, in conformità alle tempistiche previste nel relativo Programma di Massima dei Tempi, dei lavori della Perizia di Variante tecnica e suppletiva n. 8, sottoscrivendo sotto la stessa data il Verbale di Ripresa Parziale dei lavori ancora sospesi dalle precedenti riprese parziali, fatta eccezione delle finiture e degli impianti dell'hotel.

Il 6 giugno 2012 il Progettista confermò la necessità, già espressa nel corso di precedenti riunioni di coordinamento, di procedere con alcuni adeguamenti al progetto esecutivo di appalto. Ed infatti, a seguito dell'istruttoria della Direzione Lavori e del RUP, l'Amministratore Delegato, con Determinazione Dirigenziale del 13 luglio 2012, ha autorizzato l'introduzione nella commessa delle modifiche richieste dal Progettista, dando mandato al Responsabile del Procedimento e al Direttore dei Lavori di predisporre tutti gli atti tecnici, economici e amministrativi, conformi alle disposizioni di legge, necessari per l'introduzione di dette variazioni costruttive nell'appalto in corso di esecuzione. Conseguentemente, in data 2 agosto 2012 l'Amministratore Delegato di EUR spa ha autorizzato l'introduzione nella commessa delle ulteriori modifiche proposte dal progettista dell'opera.

In pari data il Responsabile Unico del Procedimento, preso atto della suindicata Determina Dirigenziale dell'A.D., ha disposto alla Direzione Lavori l'emissione della relativa proposta di perizia tecnica di variante in conformità a quanto prescritto

dall'art. 132, comma 3, secondo periodo, del d.lgs. n. 163/06.

In data 3 agosto 2012 il Direttore dei Lavori trasmise al Responsabile Unico del Procedimento la Relazione di Perizia di Variante Tecnica n. 9, e in pari data il Responsabile Unico del Procedimento, constatata con apposita relazione la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 132, comma 3, secondo periodo, del d.lgs. n. 163/06, approvò la proposta di perizia di variante formulata dal Direttore dei lavori, che invitò, conseguentemente, l'appaltatore a prendere visione degli elaborati costituenti la *"perizia di variante tecnica n. 9"*, invitandolo contestualmente a sottoscrivere l'Atto di sottomissione e il Verbale di Concordamento dei Nuovi Prezzi.

Il 3 agosto 2012, tuttavia, l'appaltatore non si presentò, all'ora prestabilita, per la sottoscrizione degli atti di perizia di variante, e comunicò alla Stazione Appaltante il proprio diniego alla sottoscrizione della suddetta perizia tecnica di variante. Il Responsabile Unico del Procedimento ed il Direttore dei Lavori, preso atto della mancata presentazione dell'appaltatore all'orario e nel luogo stabilito per la sottoscrizione degli atti di perizia di variante n. 9, procedettero alla redazione del relativo verbale *"convenendo pertanto che il Direttore dei Lavori provvederà ad ordinare all'Impresa Appaltatrice l'esecuzione dei lavori della "Perizia tecnica di variante n. 9" così come previsti dagli elaborati vistati dal Progettista dell'Opera"*. In data 6 agosto 2012 il Direttore dei Lavori ordinò all'appaltatore *"di procedere all'immediato inizio dell'esecuzione, in conformità alle tempistiche previste nel relativo PMT, dei lavori della "Perizia di variante tecnica n. 9", così come previsti dagli elaborati allegati al presente ordine di servizio vistati per approvazione dal Progettista dell'Opera"*.

Il costo totale delle variazioni al progetto esecutivo di contratto introdotte dalla perizia tecnica di variante n. 9 ammonta ad euro 713.488,69 oltre ad un incremento dei costi della sicurezza pari ad euro 48.500,00.

Inoltre, come prescritto dal Responsabile Unico del Procedimento, nell'ambito della stessa perizia di variante n. 9 si è provveduto a detrarre dall'importo contrattuale la somma di euro 1.455.081,22, derivante dalla rettifica al CME della perizia di variante n. 8. Pertanto, l'approvazione della *"perizia di variante tecnica 9"* ha comportato la rideterminazione dell'importo contrattuale in euro 254.634.773,26 (di cui euro 8.930.247,79 di oneri per la sicurezza), con una diminuzione complessiva del corrispettivo di spesa di euro 693.092,53.

All'esito della perizia tecnica di variante n. 9 i termini intermedi contrattuali non sono stati ridefiniti, mentre il termine di ultimazione di tutte le lavorazioni in appalto, ad eccezione delle *"finiture e impianti hotel"*, e delle *"parti d'opera connesse*

all'ottenimento del permesso di costruire" facenti parte delle lavorazioni all'epoca sospese, fu spostato al 31 marzo 2013. Il termine finale di tutte le lavorazioni previste nell'appalto è quindi a tutt'oggi indeterminato, sebbene i procedimenti presso le Autorità competenti (nuovo permesso di costruire NCC, diritto di superficie e permesso di costruire della nuova Centrale di tri-generazione), siano stati tempestivamente avviati.

A seguito dei pareri espressi dalle autorità competenti (ACEA Illuminazione Pubblica; Comando Provinciale VVF; Dipartimento Promozione dei Servizi Sociali e della Salute) si è reso necessario procedere ad una ulteriore perizia di variante (n. 10) che contemplasse:

a) illuminazione pubblica esterna a seguito della richiesta di ACEA Illuminazione Pubblica (verbale tra EUR ed ACEA illuminazione Pubblica);

b) illuminazione interna Teca/Nuvola legata alle Opere Complementari, (l'approfondimento esecutivo era già contemplato nell'affidamento per la progettazione Opere Complementari affidate al progettista);

c) sistema *water-mist* e relativa modifica ai pannelli di rivestimento dell'auditorium a seguito della richiesta di deroga per il carico di incendio (parere del 29.08.2012 rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco);

d) percorsi loges pedane elevatrici a seguito della richiesta del Dipartimento Promozione dei Servizi Sociali e della Salute del 27 marzo 2012;

e) variazione delle cabine ascensori A06 e A07, al fine di consentire una migliore gestione dei flussi nel forum e all'interno della nuvola stessa.

Nella riunione del 21 novembre 2012 il Consiglio di Amministrazione di EUR spa ha deliberato di procedere con l'affidamento dell'incarico afferente la progettazione della perizia di variante n. 10 al progettista Arch. Fuksas, autorizzando contestualmente un importo in aumento pari ad euro 2.850.000,00, e in data 17 dicembre 2012, la Committenza ha affidato al progettista l'incarico afferente la progettazione esecutiva della perizia di variante tecnica n. 10.

Lo stato di avanzamento dei lavori maturato a tutto il 31 gennaio 2013 (SAL n. 30) è pari ad euro 212.403.144,75, IVA compresa, e riguarda il completamento della struttura in acciaio della Teca e della Nuvola, nonché il rivestimento esterno in vetro della Teca e dell'albergo.

In data 1° marzo 2103, essendo all'epoca ancora in corso il montaggio del rivestimento esterno dei frontoni della Teca e la struttura di supporto del telo della Nuvola, le lavorazioni di sistemazione esterna, e i lavori di presa dell'acqua del lago dell'Eur, l'appaltatore ha richiesto una proroga del termine di ultimazione dei lavori

alla data del 30 settembre 2014.

In data 5 aprile 2013 il Consiglio di amministrazione di EUR spa ha deliberato di autorizzare la perizia di variante n. 10 limitatamente alle sole opere strettamente necessarie ad adeguare l'opera alle richieste sopravvenute degli enti preposti (Vigili del Fuoco, ACEA Spa ed Ufficio Handicap Roma Capitale), agli obblighi derivanti dalla normativa sopravvenuta, nonché gli oneri di sicurezza di legge nonché di procedere alla sospensione delle lavorazioni strettamente connesse a quanto sopra deliberato in ordine alla variante.

Il 24 aprile 2013 il Responsabile Unico del Procedimento, preso atto del verbale della seduta del Consiglio di amministrazione del 5 aprile 2013, comunicò al progettista che il Consiglio di amministrazione non aveva autorizzato l'incremento di spesa per le migliorie funzionali proposte, mentre aveva autorizzato soltanto gli incrementi di spesa motivati dalla necessità di variazioni del progetto esecutivo per corrispondere gli obblighi imposti dagli enti preposti (VVF, ACEA spa, Ufficio Handicap Roma Capitale), chiedendo contestualmente al Progettista della perizia di Variante n. 10 di *"revisionare gli elaborati tecnico-economici consegnati alla luce delle indicazioni del Consiglio di amministrazione limitatamente agli interventi riferibili alle motivazioni su esposte"*.

(valori in €)

Riepilogo delle varianti							
Varianti	**Data di approvaz. EUR spa**	**Importo aggiuntivo**	**Somme riconosciute all'Impresa**	**Importo contratto**	**Tempo esec.**	**Data ultimazione**	**Catalogazione varianti ex art.132, d.lgs. 163/2006 operata dalla SA**
Contratto originario	Consegna 1.02.2008		-	221.544.010,50	1035	2.12.2010	-
1	15.04.2008	- 105.580,41	52.790,20	221.491.220,29	1035	2.12.2010	art.132, co.3, II periodo d.lgs. 163/06 e art.11, D.M. n.145/00
2	20.01.2009	8.530.475,74	-	230.021.696,03	1186	2.05.2011	art.132, co.1, lett. b) e lett. d) e 132, co.3, II per. d.lgs. 163/06
3	20.11.2009	- 18.013,33	9006,67	230.012.689,36	1368	31.10.2011	art.132, co.3, II periodo d.lgs. 163/06 e art.11, D.M. n.145/00
4	10.03.2011	175.118,62	-	230.187.807,98	1368	31.10.2011	art.132, co.3, II per. d.lgs. n.163/06
5	10.03.2011	-	-	230.187.807,98	1565	15.05.2012	art.132, comma 1, lett. b), d.lgs. n.163/06
6	10.03.2011	- 6.050,00	3.025,00	230.184.782,98	1565	15.05.2012	art.132, co.3, II periodo d.lgs. 163/06 e art.11, D.M. n.145/00
7	04.08.2011	4.900.111,64	-	235.084.894,62	1734	31.10.2012	art.132, comma 1, lett. b), d.lgs. n.163/06
8	16.12.2011	20.242.971,17	-	255.327.865,79	1826	31.01.2013	art.132, comma 1, lett. b), d.lgs. n.163/06
9	03.08.2012	- 693.092,53	-	254.634.773,26	1885	31.03.2013	art.132, co.3, II periodo d.lgs. n.163/06 (e rettifica in diminuzione precedente computo metrico est.)
10	07.08.2013	1.524.977,10	-	256.159.750,36	2250	31.03.2014	art.132, comma 1, lett. a) e b), d.lgs. n.163/06

3. La progettazione e l'affidamento di "opere complementari" alla realizzazione e gestione del Nuovo Centro Congressi.

Nell'ambito della ricostruzione delle varie fasi dei lavori di realizzazione della Nuvola appare opportuno soffermarsi anche sulle c.d. "opere complementari" alla realizzazione e gestione del Nuovo Centro Congressi.

Il Consiglio di Amministrazione di EUR spa, in data 7 giugno 2010, sulla base del parere espresso dall'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici, ha deliberato all'unanimità di dare mandato all'A.D. di trattare con l'ATI composta da Massimiliano e Doriana Fuksas Design S.r.l. (mandataria) e la Società AI ENGINEERING (mandante) per l'affidamento della progettazione dei lavori complementari alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi con determinazione del compenso nei limiti delle tariffe professionali previste dalla normativa in materia di lavori pubblici.

Il 20 settembre 2010 è stato sottoscritto il contratto di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva delle "opere complementari". Il 30 novembre 2010 è stato consegnato il progetto preliminare delle "opere complementari". Dall'analisi della proposta progettuale è emersa la necessità di chiedere al progettista alcune integrazioni e modifiche che hanno portato ad una seconda emissione del progetto preliminare, avvenuta in data 4 febbraio 2011.

Il 17 febbraio 2011 è stata completata, quindi, la verifica di rispondenza del progetto preliminare alle richieste della Committenza e, pertanto, si è autorizzato il progettista allo sviluppo della successiva progettazione definitiva per consentire l'avvio dell'iter di richiesta delle autorizzazioni alle Amministrazioni competenti. Va, peraltro, ricordato che a seguito della proposta progettuale presentata è emersa la necessità di una modifica essenziale al Permesso di Costruire a seguito della maggior cubatura occorrente rispetto a quella massima ammissibile per il lotto del costruendo Nuovo Centro Congressi.

Il 12 maggio 2011 è stato consegnato al Dipartimento IX di Roma Capitale il progetto definitivo per la richiesta di concessione del Permesso di Costruire in variante, e il 13 giugno 2011 è stato approvato dalla Committenza il progetto definitivo delle "opere complementari".

Il 15 giugno 2011 è stata sottoscritta la convenzione per la direzione artistica dei lavori di costruzione del Nuovo Centro Congressi, ad integrazione delle attività già in precedenza affidate, e per i nuovi interventi relativi alle "opere complementari". Tale convenzione con la Massimiliano e Doriana Fuksas Design S.r.l., copre anche le attività di direzione artistica prestate da gennaio 2011, per un importo complessivo pari ad euro 2.150.000, oltre IVA. Il 14 luglio 2011 è stato sottoscritto con la Massimiliano e

Doriana Fuksas Design S.r.l., il contratto per la nuova configurazione delle sale congressuali e dei relativi spazi annessi al Nuovo Centro Congressi dell'Eur in adeguamento al nuovo programma funzionale. L'importo contrattuale, pari ad euro 3.897.719,22, è da intendersi comprensivo di quanto pattuito nel primo contratto per le "opere complementari" del 20 settembre 2010.

Il Consiglio di Amministrazione di EUR spa, nella riunione del 27 luglio 2011, ha dato mandato all'A.D. per l'affidamento, ai sensi dell'art. 57 del d.lgs. n. 163/2006 e s.m.i., alla Società ITALSOCOTEC Spa, già affidataria del servizio di validazione del progetto di bando di gara di appalto dei lavori, del Servizio aggiuntivo di validazione del progetto delle "opere complementari".

4. L'erogazione del cofinanziamento pubblico a valere sui fondi per Roma Capitale per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

Per quanto riguarda la situazione relativa al cofinanziamento pubblico facente capo al Nuovo Centro Congressi, la situazione alla data di approvazione del bilancio è la seguente:

a) il primo cofinanziamento, per complessivi 61,9 milioni di euro, il cui trasferimento avviene direttamente dal Ministero delle Infrastrutture ad EUR spa, è stato corrisposto per un importo complessivo pari a 58,7 milioni di euro. Sono pertanto ancora da corrispondere 3,2 milioni di euro, la cui maturazione avverrà all'emissione del Certificato di Collaudo;

b) il secondo cofinanziamento, per complessivi 60 milioni di euro, il cui trasferimento avviene da Roma Capitale, previa richiesta dello stesso al Ministero delle Infrastrutture, è stato corrisposto per un totale di 57 milioni di euro (17 milioni sono stati erogati a fine dicembre 2011); rimane, pertanto, un residuo da erogare di tre milioni di euro;

c) la richiesta relativa al terzo cofinanziamento, pari a 20 milioni di euro, è stata approvata dalla Commissione per Roma Capitale presso il Ministero delle Infrastrutture in data 17 marzo 2010. Al momento sono stati erogati 19 milioni di euro (di cui 8 milioni a fine maggio 2013 ed altri 8 milioni ad agosto 2013) e pertanto rimane un residuo da erogare di 1 milione di euro all'emissione del Certificato di Collaudo.

4.1. L'accordo bonario (procedura di cui all'art. 240 del d.lgs. n. 163/2006) fra stazione appaltante e appaltatore (Società Italiana per Condotte d'Acqua spa) dei lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

Il contratto fra la stazione appaltante e l'impresa affidataria dei lavori di

Construction Management; con la stessa sentenza EUR spa è stata condannata al risarcimento dei danni per equivalente nei confronti della ricorrente. Essendo divenuta inoppugnabile la sentenza, a seguito dell'infruttuoso decorso del termine per l'impugnazione, il 4 agosto 2010 si è preso atto della caducazione del contratto di appalto del servizio e si è contestualmente proceduto ad invitare la capogruppo dell'ATI Drees & Sommer alla cessazione di ogni attività oggetto del contratto.

A seguito della caducazione del contratto si è proceduto alla costituzione dell'Ufficio di Direzione Lavori con personale interno ad EUR Spa già in ruolo, ovvero con l'individuazione di personale esterno da assumere (provvedimento, peraltro, resosi necessario per evitare il fermo cantiere ed i rilevanti danni economici conseguenti), come già effettuato per la funzione del Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, nominato contestualmente alla cessazione del servizio dell'ATI avvenuta, di fatto, il 6 agosto 2010. Attualmente la struttura della direzione dei lavori è composta, compreso il Direttore dei Lavori, da sedici dipendenti.

6. Il contratto di finanziamento e la rinegoziazione dei contratti sottoscritti.

Per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi e dell'annessa struttura alberghiera (comprensivo anche di una quota destinata a ristrutturare il debito a breve della Capogruppo) EUR spa ha sottoscritto, in data 15 luglio 2010, un contratto di finanziamento con un pool di istituti di credito, contratto che è stato successivamente rivisto con Atto di Modifica del 21 dicembre 2010 ed ulteriormente rivisto nell'ottobre 2012. Il contratto di finanziamento presenta le seguenti caratteristiche:

a) per quanto riguarda la **natura del finanziamento**, va rilevato che l'importo totale del contratto di finanziamento è pari a 190 milioni di euro, ed è destinato al rifinanziamento del debito a breve per 55 milioni di euro, alla copertura dei lavori del Nuovo Centro Congressi per 60 milioni di euro e per le altre esigenze relative agli investimenti della Società per 20 milioni di euro. A questa linea a lungo termine si associano una linea per il pagamento dell'IVA sui lavori per 35 milioni di euro, ed una linea "revolving" per esigenze di cassa, pari a 20 milioni di euro;

b) i **tassi applicati** prevedono l'applicazione di uno spread, rispetto all'Euribor a 6 mesi, compreso in un *range* dall'1,90% al 2,00% relativo alle linee a lungo termine negoziate, mentre per quanto attiene la linea IVA è stato negoziato uno spread pari allo 0,95% (parametro di riferimento Euribor a 6 mesi), e per quel che riguarda la linea revolving uno spread pari all' 1,55% (parametro di riferimento Euribor a 6 mesi);

c) per ciò che riguarda le **garanzie richieste**, va rilevato che sono previste

realizzazione del Nuovo Centro Congressi è stato caratterizzato, peraltro, anche da alcune vicende e/o riserve che hanno dato luogo a situazioni di contenzioso o di precontenzioso, risoltesi nella attivazione di ben due procedure di cui all'art. 240 del d.lgs. n. 163/2006 per il componimento bonario delle riserve iscritte.

Ed infatti, dopo un primo accordo bonario conclusosi nel corso dell'esercizio 2010, nel 2012 l'appaltatore (Società Italiana per Condotte d'Acqua Spa) ha chiesto una nuova attivazione della procedura di cui all'art. 240 del d.lgs. n. 163/2006 per il componimento bonario delle riserve iscritte, in quanto superiori al 10% dell'importo di appalto dei lavori.

In esito alla predetta istanza dell'appaltatore è stata costituita una specifica Commissione, composta dagli stessi membri incaricati della prima procedura di accordo bonario (conclusasi nell'esercizio 2010), che in data 11 settembre 2012 ha iniziato la valutazione delle riserve per la formulazione di una proposta di accordo bonario.

A tutto il 31 maggio 2012, l'ammontare delle riserve iscritte nel registro di contabilità e oggetto della procedura di accordo bonario era pari a circa 117 milioni di euro. La Commissione ha completato la valutazione sulla fondatezza delle riserve iscritte nella contabilità di cantiere al fine di definire quanto riconoscibile alla controparte. Tale stima è stata sottoposta all'esame del Consiglio di Amministrazione della Società, che ha rigettato la proposta avanzata da parte della Commissione, quantificata in circa 20 milioni di euro. Gli Amministratori, pertanto, sulla base delle informazioni disponibili non hanno ritenuto di dover accantonare a fondo rischi l'importo proposto dalla Commissione in quanto hanno ritenuto che lo stesso non sia rappresentativo dell'effettiva passività potenziale a carico della Capogruppo.

5. Il servizio di CM (Construction Management) - Ufficio Direzione Lavori.

Anche l'affidamento del servizio Construction Management - Ufficio Direzione Lavori per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi, da parte di EUR spa, ha dato luogo a un contenzioso che ha comportato ulteriori spese per la società nella realizzazione dell'opera in questione.

In data 30 novembre 2009, con sentenza del TAR n. 12075/2009 relativa al ricorso presentato dalla Società CO.TE.BA., seconda in graduatoria nella gara di appalto del Servizio di CM (Construction Management) - Ufficio Direzione Lavori, è stata accertata la mancanza, in capo all'ATI Drees & Sommer A.G. - Ecosfera Spa di un requisito richiesto per la partecipazione alla gara di appalto per il Servizio di

garanzie ipotecarie concesse su alcuni immobili di proprietà della Società ed ulteriori garanzie reali (pegno sui conti correnti, cessione in garanzia di crediti presenti e futuri, etc.);

d) con riferimento agli **strumenti finanziari derivati di copertura**, si rileva che lo strumento finanziario derivato di copertura del rischio di variazione del tasso d'interesse sul nominale delle linee a lungo termine è di tipo Interest Rate Swap (IRS) con passaggio da tasso variabile a fisso.

In particolare, il contratto di finanziamento per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi e dell'annessa struttura alberghiera stipulato in data 15 luglio 2010 prevede il rispetto di due parametri finanziari (*covenants)*, e precisamente:

a) rapporto IFN/EBITDA calcolato al termine di ciascun esercizio a decorrere dal 31 dicembre 2010;

b) rapporto DSCR con cassa esistente calcolato al termine di ciascun esercizio a decorrere dal 31 dicembre 2015.

7. Il contratto derivato di finanziamento per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

Con riferimento alle informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati di cui sopra, va riferito che al 31 dicembre 2013 la Società ha in essere un contratto derivato di tipo "*Interest Rate Swap*" con passaggio da tasso variabile a fisso *step-up*, con valore nozionale (al 31 dicembre 2013) pari a 130 milioni di euro; tale formula consente di trasformare un indebitamento regolato a tasso variabile in uno a tasso fisso.

Tale contratto è stato stipulato il 29 luglio 2010 con decorrenza dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2031. Il rischio finanziario sottostante è il rischio di tasso di interesse. Il parametro variabile, oggetto della copertura, è il tasso Euribor 6M (act/360). I tassi fissi su base semestrale che sono stati accordati dal Pool di Banche sono i seguenti:

a) 3,20% per il periodo dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2013;

b) 4,23% per il periodo dal 30 giugno 2013 al 30 giugno 2031.

Al 31 dicembre 2013 il contratto derivato ha un *fair value* negativo di 24.593 migliaia di euro. Si tratta di uno strumento finanziario derivato di copertura sia dal punto di vista gestionale che contabile, di cui si parlerà anche nel prosieguo della presente relazione.

8. Parcheggi pertinenziali e pubblici al servizio del Nuovo Centro Congressi.

Il Piano Economico Finanziario per la realizzazione del Centro Congressi, redatto nel 2006 con l'ausilio dell'*advisor* Rothshild, prevedeva che i parcheggi dovevano essere realizzati a cura e spese di un concessionario e pertanto a costo zero per EUR spa (finanza di progetto).

Il permesso di costruire n. 663/2007 prevedeva, in attuazione a quanto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 82/2007, il reperimento di parcheggi privati per mq. 37.842 e di parcheggi pubblici per mq 35.832 localizzati in parte nell'area di sedime del Nuovo Centro Congressi ed in parte nell'area di Piazzale Marconi.

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

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

9. Le delibere dell'AVCP. In particolare: la delibera dell'AVCP del 23 aprile 2014.

L'affidamento dell'appalto per la realizzazione e la gestione del Nuovo Centro Congressi (NCC) (la c.d. Nuvola di Fuksas) sono stati oggetto di diverse delibere dell'AVCP (Autorità di Vigilanza dei Contratti Pubblici), che hanno riguardato soprattutto l'ammissibilità di alcune varianti alla luce dell'art. 132 del d.lgs. n. 163/2006.

Le valutazioni circa l'ammissibilità di talune varianti, alla luce dell'art. 132 del d.lgs. n. 163/2006, erano state già oggetto della delibera dell'Autorità n. 63/2011. Da ultimo l'Autorità di Vigilanza dei Contratti Pubblici si è occupata della questione con delibera del 23 aprile 2014. In tale ultima delibera l'AVCP ha molto puntualmente osservato come *"le ripetute varianti, oltre a determinare di per sé un incremento di spesa, hanno anche costituito il presupposto per la formulazione di riserve, con le quali l'Impresa ha richiesto il riconoscimento di maggiori oneri per andamento anomalo dei*

lavori. In data 14 marzo 2011 è stato sottoscritto un accordo bonario per la somma di euro 19.650.967,50 (comprensivi di rivalutazione monetaria e interessi e al netto di IVA), con riferimento a maggiori oneri registrati a tutto il 31 marzo 2010".

Le riserve avanzate dall'appaltatore con riferimento al SAL n. 33 (a tutto il 30 settembre 2013) hanno raggiunto un importo complessivo di euro 188.157.745,91; parte di queste riserve sono state oggetto del primo accordo bonario, per un importo di euro 56.365.269,67, per cui la richiesta ancora avanzata dall'appaltatore è di euro 131.792.476,24. I lavori eseguiti a tutto il 30 settembre 2013 (SAL n.33) ammontano ad euro 184.756.231,30.

L'Autorità si è interessata sin dal 2008 al Nuovo Centro Congressi EUR, in corso di realizzazione da parte di EUR spa.

Con una prima delibera (n. 12/2008) l'AVCP si è espressa sulla procedura di affidamento dell'incarico di collaudo.

Con una seconda delibera (n. 70/2010) l'AVCP ha esaminato questioni afferenti il servizio di Construction Management per l'assistenza al Direttore dei Lavori (per il quale il Consiglio di amministrazione di EUR spa ha deliberato in data 7 giugno 2010 di prendere atto della caducazione, a seguito di sentenza del TAR Lazio).

Con una terza delibera (n. 63 del 22 giugno 2011), intervenuta nel corso della esecuzione dei lavori, l'Autorità ha formulato una serie di rilievi, evidenziando, in particolare:

a) il rilevante ritardo della realizzazione dell'opera rispetto ai tempi programmati e il persistere di una sospensione parziale dei lavori dal 29 aprile 2010;

b) un notevole incremento dei costi, sia per effetto di varianti in corso d'opera, che, soprattutto, per lo sviluppo di un rilevante contenzioso, che aveva già prodotto la sottoscrizione di un accordo bonario;

c) gli incrementi contrattuali registrati per effetto di talune varianti, apparentemente contenuti solo in quanto sono state contestualmente eliminate o modificate, con ricorso a soluzioni presumibilmente più economiche, alcune lavorazioni originariamente previste;

d) numerose modifiche, generalmente attinenti ad aspetti strutturali, proposte ed elaborate dall'Impresa esecutrice quali varianti migliorative, con riferimento all'art. 11 del D.M. n. 145/2000; tuttavia, non tutte le modifiche apparivano "*motivate da obiettive esigenze derivanti da circostanze sopravvenute ed imprevedibili*", come richiesto dall'art.132, comma 3, secondo periodo del Codice, cui rimanda l'art.11 del D.M. n. 145/2000; inoltre, ove le varianti erano "migliorative" e proposte dall'Impresa, quindi non strettamente "necessarie" per la realizzazione dell'opera, non appariva

coerente che le stesse dessero origine a costi indiretti, quali ritardi nell'esecuzione dell'opera e richieste risarcitorie dell'Impresa per ridotta produttività;

e) la procedura di definizione del contenzioso non conforme alle disposizioni dell'art. 240, comma 5 del D.lgs. n. 163/2006, che contemplano l'acquisizione da parte del RUP delle relazioni riservate del Direttore dei lavori e dell'organo di collaudo; tale carenza appariva rilevante per le affermazioni dell'attuale Direttore dei lavori che addebitavano ritardi nell'esecuzione a carenze organizzative dell'Impresa.

Le controdeduzioni di EUR spa alle osservazioni formulate, previa apposita istruttoria, furono rimesse in data 11 gennaio 2012 all'attenzione dell'AVCP, che ha convenuto sull'opportunità di un approfondimento tramite un'attività ispettiva. In esito all'attività ispettiva, con nota della Direzione Vigilanza prot. 56513 del 19 giugno 2013 (con allegata relazione istruttoria) sono state rese note alla stazione appaltante e al Comune di Roma le risultanze istruttorie, che, oltre a richiamare le contestazioni già avanzate con la citata deliberazione n. 63/2006, ulteriormente evidenziavano che:

- il notevole ritardo nell'esecuzione dei lavori appare dovuto, in una prima fase d'inizio delle lavorazioni, alle sopravvenienze geotecniche ed idrauliche del terreno di fondazione, ma successivamente, in una più larga misura, alla necessità di introdurre varianti per mutamento delle strategie di EUR spa circa il funzionamento e utilizzo del Nuovo Centro Congressi e richieste di enti terzi e, quindi, ai tempi per l'acquisizione dei necessari pareri ed autorizzazioni;

- già con parere AG19/10 del 29 aprile 2010, l'Autorità, pur ravvisando il ricorrere di circostanze impreviste nelle vicende che hanno condotto alla risoluzione del contratto relativo all'affidamento in gestione dell'opera, aveva evidenziato perplessità circa la qualificazione di imprevedibilità dell'evoluzione delle attività congressuali; le criticità e i maggiori costi connessi a tali modifiche appaiono, pertanto, riconducibili alla non adeguatezza della scelta iniziale dell'Ente; tra l'altro, alla luce delle problematiche evidenziate, in particolare dell'interferenza tecnica tra opere contrattuali e complementari, non appare coerente la scelta iniziale operata dalla stazione appaltante di rimandare al soggetto gestore l'esecuzione di quest'ultime opere;

- come già evidenziato nella deliberazione n. 63/2011, la decisione di introdurre varianti per il funzionamento e utilizzo del Nuovo Centro Congressi avrebbe imposto l'adozione da parte della Stazione appaltante di tutti i necessari provvedimenti, da adottare con la necessaria tempestività, affinché i lavori potessero procedere in modo ottimale e fossero evitati maggiori oneri conseguentemente alle decisioni assunte;

- non appare che sia stato affrontato da parte degli organi comunali competenti

con adeguata efficacia e tempestività l'esame della proposta di variante ex art. 32 del DPR 380/2001-art. 8 della legge regionale n. 36/1987, relativa alle modifiche introdotte dalle opere complementari, nonostante la evidente esigenza di evitare ritardi e conseguenti oneri aggiuntivi;

- allo stato non vi può essere certezza sui tempi di ultimazione delle opere e quindi sull'ammontare effettivo dei ritardi e, in definitiva, sul costo delle previsioni di progetto; le riserve avanzate dall'Impresa, infatti, si fondano principalmente sull'andamento anomalo dei lavori, in ragione della impossibilità di una piena esecutività delle opere, e presentano, all'attualità, un importo rilevante;

- riguardo al contezioso già definito con l'accordo bonario, le controdeduzioni della Stazione Appaltante relative alle precedenti osservazioni formulate dall'Autorità con la deliberazione n. 63/2011 circa il procedimento attuato (assenza delle relazioni del D.L. e dell'organo di collaudo) non appaiono del tutto coerenti, in quanto da un lato evidenziano come la Commissione ex art. 240 del Codice abbia ricevuto le controdeduzioni del Direttore dei lavori apposte sul registro di contabilità e ne abbia, pertanto, potuto tener conto, dall'altro precisano come tali controdeduzioni siano finalizzate esclusivamente a respingere sistematicamente, nel termine di 15 gg. stabilito dalla norma, le richieste risarcitorie dell'Impresa;

- una parte non secondaria delle riserve riconosciute si sarebbero dovute più propriamente includere in una perizia di variante[14];

- la permanente necessità di vigilare, in sede di definizione del contenzioso, affinché i soggetti o la Commissione a ciò deputati, valutino adeguatamente quanto asserito dall'attuale D.LL. (subentrato al precedente in data 22 novembre 2010) e dal Responsabile del Procedimento circa la riconducibilità dello scostamento registrato nel corso dei lavori tra produzione reale e convenzionale di contratto, a fattori organizzativi interni dell'Appaltatrice, perché non trovino giustificazione e motivo di richieste risarcitorie, anche fattori invece riconducibili alla responsabilità dell'Appaltatrice stessa;

- i contratti di fornitura, relativi ad opere riconducibili alla categoria prevalente OS18, benché autorizzati, appaiono per quanto riportato nelle precedenti considerazioni, più propriamente qualificabili quali subappalti, con la conseguenza che le lavorazioni esternalizzate, superano la quota del 30% dell'importo della categoria, in contrasto con le previsioni dell'art. 118, comma 2, d.lgs. 163/2006.

Nella relazione istruttoria era, inoltre, evidenziato l'elevato importo delle spese

[14] Al riguardo l'AVCP ha richiamato la propria determinazione n. 5 del 2007, nella quale si invitavano le amministrazioni a evitare il ricorso allo strumento del componimento bonario "*... per il riconoscimento di ulteriori e maggiori lavori che dovrebbero essere contemplati in una variante in corso d'opera*".

tecniche indicate nel quadro economico dell'appalto.

Invero, da un attento esame delle varie vicende che hanno riguardato l'affidamento e l'esecuzione dei lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi, non può non convenirsi con quanto osservato dall'AVCP (Autorità di Vigilanza dei Contratti Pubblici) nella riferita delibera del 23 aprile 2014, soprattutto con riferimento al rilevante ritardo della realizzazione dell'opera rispetto ai tempi programmati, al notevole incremento dei costi, sia per effetto di varianti in corso d'opera, sia per lo sviluppo di un rilevante contenzioso, nonché agli incrementi contrattuali registrati per effetto di talune varianti.

10. Le spese sostenute da EUR spa per la progettazione, la direzione lavori e la direzione artistica per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi (Nuvola).

Relativamente all'entità delle spese tecniche contemplate nel quadro economico dell'intervento, va rilevato che EUR spa, prima della indizione della gara, per corrispondere agli obblighi dell'art. 71 del DPR n. 554/1999, ha effettuato le attività necessarie per attestare l'accessibilità delle aree e la realizzabilità del progetto; tali attività sono state affidate a terzi, prevalentemente aziende di pubblici servizi, separatamente rispetto all'appalto dei lavori.

Per l'effettuazione di tali operazioni, sono state sostenute le seguenti spese:

- indagini archeologiche euro 226.498,51
- indagini per la bonifica da ordigni bellici euro 88.957,15
- indagini idrogeolog. e sismiche, caratterizz. terre di scavo euro 399.592,96
- rilievi topografici euro 18.000,00

Totale euro 733.048,62 (voce B2 q.e.)

- trapianto alberature esistenti euro 382.179,04
- spostamento dei sottoservizi euro 1.044.002,60

Totale euro 1.426.181,64 (voce B3 q.e.)

Per quanto riguarda, invece, le spese sostenute da EUR spa per la progettazione, la direzione lavori e la direzione artistica per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi (Nuvola), dal quadro delle spese tecniche aggiornato alla perizia di variante n. 10 risulta che le stesse sono state anche integrate per completezza con quelle sostenute all'epoca del procedimento di gara di concessione dei lavori pubblici relativamente alla progettazione preliminare.

In proposito si rileva che le somme più rilevanti sono quelle relative alla

progettazione e direzione artistica, affidate al raggruppamento composto dall'arch. Massimiliano Fuksas (capogruppo), dalla Al Engineering s.r.l., dall'ing. Majowiecki. Gli incarichi sono stati affidati in esito a concorso di progettazione.

Ulteriori spese sono state sostenute per Direzione Lavori (voce B7.2 del quadro economico), con particolare riferimento al servizio di construction management prestato dall'ATI Drees & Sommer A.G. – Ecosfera Spa, fino alla caducazione del contratto.

E' da evidenziare, al riguardo, come EUR spa abbia anche sostenuto, a seguito di sentenza del TAR del 30 novembre 2009, una spesa di euro 378.193,00 a titolo di risarcimento per danno emergente e lucro cessante nei confronti della ditta seconda in graduatoria nella gara per l'affidamento del servizio, cui è stato fatto fronte attraverso l'utilizzo del fondo rischi e oneri stanziato, a tal fine, nei precedenti esercizi.

Va ricordato altresì che allo stato è attualmente pendente un contenzioso tra le parti; EUR spa si è opposta in sede giudiziale, con domanda riconvenzionale dei danni, in quanto l'ATI non avrebbe reso disponibile alla committenza la documentazione di appalto in suo possesso dall'avvio del cantiere.

Attualmente la Direzione Lavori è svolta da personale interno a EUR spa.

La tabella seguente riporta gli importi relativi a tali attività (IVA e C.N.P.I.A. esclusi).

Incarico		
	Anno	**Importo**
Incarico a seguito di concorso di progettazione		
Progettazione preliminare	2001/2002	**euro 4.811.703,51**
Progettazione e Direzione Artistica (voci B7.1 Quadro economico)		
Progetto definitivo (limitatamente all'adeguamento strutturale alla sopravvenuta normativa antisismica)	2006	euro 1.379.000,00
Progetto esecutivo	2006	euro 5.000.000,00
Direzione Artistica	2008	euro 1.800.000,00
Opere complementari	2010	euro 2.647.719,22
Integrazione Direzione Artistica	2011	euro 2.150.000,00
Opere complementari integrazione	2011	euro 1.250.000,00
Progetto variante 8	2011	euro 150.000,00
Progetto variante 10	2012	euro 148.841,96
2^ integrazione Direzione Artistica	2012	euro 611.000,00
subtotale		**euro 15.136.561,18**
totale		**euro 19.948.264,69**
Servizio Construction Management prestato nel periodo 2008-2010		
Importo corrisposto		euro 1.233.843,99
Importo oggetto di contenzioso		euro 780.221,84
totale		**euro 2.014.065,83**

Alla luce della tabella sopra riportata e in considerazione della ingente spesa sostenuta da EUR spa per la progettazione e la direzione artistica del Nuovo Centro Congressi non può non rilevarsi come la spesa sostenuta da EUR spa per la progettazione, la direzione lavori e la direzione artistica per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi (Nuvola), e segnatamente per il pagamento della parcella del progettista per l'opera professionale svolta per la progettazione e la direzione artistica, al di là di ogni più estensivo riferimento alle tabelle professionali, appaia eccessiva e spropositata, sì da chiedersi se la somma percepita dal progettista per l'opera professionale svolta per la progettazione e la direzione artistica del Nuovo Centro Congressi debba ritenersi giustificata.

APPENDICE N. 2

1. La gestione di Luneur.
2. La delibera dell'AVCP n. 21 del 21 maggio 2014 relativa alla gestione di Luneur.
3. Il contenzioso relativo alla gestione di Luneur.

1. 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. Il report veniva analizzato dal Consiglio di amministrazione di EUR spa nella seduta del 1° giugno 2007. Secondo l'*Advisor* il nuovo concessionario doveva essere selezionato mediante una *"procedura di gara"*, sulla base dei seguenti criteri: a) tematizzazioni e contenuti proposti; b) efficacia della proposta progettuale e dell'offerta economica; c) qualità e sostenibilità del *business plan*; d) *"realizzazione delle infrastrutture necessarie per gestire i volumi dei visitatori previsti"*.

EUR spa, non individuando una sintesi sul modello del (nuovo) Parco tra quelli rappresentati dall'Advisor (Parco tematicamente collegato alla storia ed alla cultura di Roma e rivolto principalmente ai turisti; Parco con diversi temi per un ampliamento del target degli utenti, ecc.), deliberava di strutturare la selezione in una prima fase non vincolante, in cui i parteciparti dovevano proporre idee e soluzioni, ed una seconda fase (bipartita, di cui l'ultima vincolante).

All'invito di EUR spa rispondevano, presentando "manifestazione di interesse", quattro operatori economici.

All'esito della procedura, atteso che soltanto l'offerta vincolante di un operatore risultava conforme alle prescrizioni procedurali, con delibera del Consiglio di amministrazione del 21 dicembre 2007, il contratto veniva aggiudicato a tale operatore, che provvedeva a costituire una *NewCo* denominata "Luneur Park spa", la

quale, a sua volta, in data 11 febbraio 2008, stipulava con EUR spa il contratto di locazione e gestione del Parco.

In relazione alla descritta procedura, dalla quale scaturiva una complessa quanto conflittuale vicenda seennale non ancora del tutto risolta, veniva peraltro inoltrato un esposto all'Autorità dei Contratti Pubblici da un rappresentante di un'associazione di categoria, con cui lamentavano presunte violazioni delle disposizioni in materia di contratti pubblici.

Veniva, quindi avviato un procedimento istruttorio da parte dell'AVCP con particolare riguardo ai seguenti aspetti: 1) qualificazione giuridica e regime di pubblicità dell'affidamento, nonché effettivo oggetto della procedura, attesa la diversa denominazione del contratto allegato agli atti di gara ("Contratto di locazione commerciale di area"), e del contratto stipulato ("Contratto di locazione e gestione del Luna Park dell'EUR"); 2) soggetto tenuto a sopportare il rischio di gestione; 3) stima del valore del contratto; 4) ampia durata dell'affidamento e previsione del lungo rinnovo (tacito); 5) mancata inclusione nell'oggetto della procedura dei lavori previsti, peraltro di consistente ammontare, e della richiesta delle attestazioni SOA per l'esecuzione di tali lavori; 6) stipulazione del contratto con la c.d. società "'Veicolo", anziché con la società aggiudicataria, nonostante la stessa non avesse partecipato alla procedura di selezione, e come stesse eseguendo il contratto, atteso che da visura camerale risultava "inattiva" e con quattro dipendenti; inoltre, come la stessa potesse eseguire i lavori previsti, non essendo ricompresi nel proprio oggetto sociale; 7) circostanze che avevano giustificato il pagamento della metà del canone di locazione previsto dal contratto; in particolare, per quanto tempo fosse stato versato il canone dimezzato e se fossero venute meno tali circostanze; 6) clausole di salvaguardia dei c.d. "sub conduttori"; 9) eventuali iniziative assunte *medio tempore* da EUR, e stato di esecuzione del contratto; in particolare, stato dei c.d. "lavori di ripristino" e di ristrutturazione del Parco e soggetto che ne sosteneva l'onere economico.

A riscontro delle predette osservazioni EUR spa riferiva che l'oggetto della procedura consisteva nella locazione e gestione del Parco, e che la procedura selettiva non era assoggettabile al Codice dei contratti in quanto il predetto oggetto si incentrava unicamente sul godimento di un bene di proprietà pubblica, e le richieste attività manutentive e gli investimenti erano strumentali allo sfruttamento economico del bene.

La società Luneur aveva provveduto, tra l'altro: ad affidare *"incarichi ed appalti a professionisti e ditte esterne"*, in ausilio al team di consulenti già costituito fin dai primi mesi del 2008 (11 unità di personale), per la rivalutazione dell'area; all'acquisto

di nuove attrazioni (giostre); alla conclusione di accordi con alcuni proprietari di stand ed attrazioni presenti nel Parco, accordando loro buone uscite per favorire la liberazione delle aree occupate; ad ottenere i permessi amministrativi necessari all'esecuzione degli interventi che *"(..) a quanto consta, verranno eseguiti mediante affidamenti a terzi"*. L'esiguo numero dei dipendenti (cinque) era dovuto alla fase di *start-up* dell'attività, nella quale l'assunzione di altri dipendenti avrebbe generato un aumento dei costi.

Luneur, impossibilitata a disporre del Parco, a causa dell'occupazione dell'area da parte dei c.d. *ex* sub conduttori di giostre ed attrazioni, richiedeva la riduzione dei canoni di locazione, rinunciando a tutti i danni e i pregiudizi eventualmente sofferti a causa dei ritardi nella liberazione delle aree e nell'apertura al pubblico del Parco. Pertanto, in virtù dell'atto aggiuntivo del 1° aprile 2010, si riduceva del 50% il canone originario.

Riguardo alla questione dei c.d. "sub conduttori", si sono pronunciate, peraltro, sia la magistratura ordinaria che la magistratura amministrativa. Nello specifico, la magistratura ordinaria, in quanto Luneur e il nuovo conduttore venivano chiamate in giudizio dinanzi al Tribunale Civile di Roma da alcuni dei sub conduttori al fine di *"essere reintegrati nel possesso e/o nella detenzione qualificata delle aree del Parco ove erano ubicate le giostre di loro proprietà (..)"*. Il Tribunale rigettava il ricorso, con ordinanza del 9 novembre 2009.

Peraltro, con distinti atti di citazione, Luneur adiva in giudizio alcuni sub conduttori. Il Tribunale civile di Roma, con le sentenze m. 22226/2010 e 22230/2010, condannava i convenuti alla rimozione ed al trasferimento delle giostre e delle attrezzature di loro proprietà, a propria cura e spese; le sentenze sono state eseguite coattivamente solo all'esito della notifica di atti di precetto e dell'incardinamento di due giudizi promossi ex art. 612 c.p.c..

Su altro fronte, il TAR Lazio, a seguito di azione promossa da un operatore non risultato aggiudicatario, avente ad oggetto l'annullamento degli atti di gara e del contratto, con la sentenza n. 3997/2011 dichiarava la procedura di gara non illegittima - nonostante la sua "atipicità" - e la legittimità del contratto sottoscritto all'esito dell'aggiudicazione, rilevando difformità solo marginali tra la bozza del contratto ed il testo definitivo.

2. La delibera dell'AVCP n. 21 del 21 maggio 2014 relativa alla gestione di Luneur.

L'Autorità di Vigilanza dei Contratti Pubblici (AVCP), all'esito di apposita attività

istruttoria, con recente delibera n. 21 del 21 maggio 2014 si è espressa sull'assoggettamento della fattispecie contrattuale in parola al Codice dei Contratti Pubblici, e sull'incardinamento del contratto stesso tra le specie individuate dal Codice, osservando, con riferimento al primo aspetto, che *"EUR spa è un organismo di diritto pubblico ex art. 3, comma 26 del Codice (cfr. TAR Lazio, Sez. Terza-bis, n. 3997/2011), e che una tale qualificazione comporta la definizione dell'attività svolta da EUR spa come finalizzata al soddisfacimento di esigenze di interesse generale, aventi carattere non industriale o commerciale"* (cfr. delibera AVCP n. 21 del 21 maggio 2014)[15].

Nella predetta delibera n. 21 del 21 maggio 2014, l'AVCP ha ritenuto altresì che *"la fattispecie in esame è riconducibile nell'alveo della concessione di servizi, ed è dunque assoggettabile alla disciplina di cui all'art. 30 del Codice. EUR, infatti,* - ha osservato al riguardo l'AVCP - *era alla ricerca di una soluzione alla fatiscenza in cui versava lo storico Luna-park dell'EUR allo scopo di riattivare un servizio di sicuro interesse pubblico, avente finalità ricreativa e con potenziali effetti sulla riqualificazione dell'area e sul flusso turistico, e tuttavia, si mostrava incerto sul nuovo volto da dare al Parco, rispetto ai modelli prospettati dall'Advisor. Non si riusciva, dunque, ad individuare il progetto più adeguato e il conseguente intervento di ristrutturazione e, quindi, a definire con precisione l'iter di gara; queste incertezze nella fase di programmazione dell'intervento hanno prodotto negativi effetti nella fase di esecuzione del contratto"* (cfr. delibera AVCP n. 21 del 21 maggio 2014).

Insieme ai "lavori di ripristino" si richiedevano interventi di ristrutturazione, secondo un progetto preliminare e uno studio economico finanziario, per la realizzazione e gestione dell'intervento che consisteva, sostanzialmente, nella ristrutturazione e gestione del Parco per 27 anni (18+9 di rinnovo), dietro pagamento di un canone ad EUR spa e con recupero dell'oneroso investimento richiesto mediante gli introiti provenienti dall'utenza.

L'AVCP ha avuto modo di rilevare come già il progetto preliminare, pur nella genericità dei contenuti, evidenziava che l'esigenza che EUR intendeva – ed intende - soddisfare tramite l'intervento in parola è l'erogazione di un servizio di intrattenimento

---

[15] *"Lo stesso giudice amministrativo* – ha rilevato ancora l'AVCP - *ha evidenziato che l'attività svolta da EUR spa, nella quale è ricompresa l'utilizzazione dei beni immobili di sua appartenenza per la promozione, ovvero per le iniziative estensibili all'ambito delle attività ricreative, viene ad assumere un "indubbio carattere di interesse pubblico", con la conseguenza che, ai sensi dell'art. 1, comma 1, del d.lgs. n. 163/2006, ogniqualvolta EUR spa decida di affidare ad operatori economici contratti aventi per oggetto l'affidamento di servizi, e lavori, la realizzazione di opere e l'acquisizione di beni, è tenuto al rispetto della disciplina del Codice, (..) e ciò anche nel caso, eventuale, di contratti stipulati nell'ambito dello svolgimento di attività imprenditoriale, in forza della c.d. "teoria del contagio", risalente alla sentenza della Corte di Giustizia 15 gennaio 1998 C44/96 (giurisprudenza Mannesman), secondo cui il regime dell'evidenza pubblica applicabile all'organismo di diritto pubblico va esteso a tutti i suoi appalti, non potendo sussistere un organismo di diritto pubblico <<in parte qua>>".*

rivolto alle famiglie in un contesto ambientale gradevole, dove si possano coniugare relax e divertimento[16].

Sulla base di tali osservazioni non può non convenirsi con l'AVCP nel ritenere che la Stazione appaltante, mediante la procedura selettiva in oggetto, non volesse scegliere un semplice "conduttore", ovvero affidare un contratto avente ad oggetto il godimento di un bene di proprietà pubblica, configurabile come contratto di locazione ai sensi del libro quarto, titolo III, Capo VI, del codice civile e della legge n. 392/1978 e s.m.i. In particolare, - come giustamente osserva l'AVCP - nel caso di specie si versa nell'ipotesi di servizi afferenti un "parco divertimento" di cui all'allegato II B del Codice dei contratti (categoria n.26).

Per quanto concerne, poi, le attività esecutive - che per la loro rilevanza potrebbero suggerire l'ipotesi di una concessione di lavori ex art. 3, comma 11, del Codice, poiché l'intervento consiste, sostanzialmente, nella realizzazione di un "nuovo" parco divertimenti, che secondo la giurisprudenza *"ben può considerarsi opera pubblica"* (cfr. C.d.S., Sez. IV, n. 3586/2000), l'AVCP ha ritenuto che non assumano carattere prevalente rispetto all'attività gestoria, quanto piuttosto strumentale ad essa (cfr. C.d.S., Sez. V, n. 5620/2010; C.d.S., Sez. V, n. 1600/2008; TAR Piemonte, Sez. III, n. 450/2007)[17].

Sulla base di tali considerazioni non può non convenirsi con l'AVCP nel ritenere che nel caso di specie, piuttosto che l'ipotesi della locazione, ricorra molto più verosimilmente l'affidamento della gestione di un servizio congiuntamente all'esecuzione di lavori, ai sensi dell'art. 14 del Codice dei contratti, dove risulta prevalente, sul piano funzionale, l'aspetto della gestione, con la conseguenza che avrebbero molto più correttamente dovuto essere applicate le disposizioni in materia di concessione di servizi, in ragione del criterio qualitativo funzionale, avuto riguardo alla maggiore rilevanza della gestione del servizio ricreativo e al carattere accessorio rivestito dai lavori (cfr. art. 14, comma 3, del Codice dei contratti).

Ciò premesso, considerato che alla fattispecie in parola andava molto più correttamente applicata la disciplina codicistica della concessione di servizi, si ritiene

---

[16] A parere dell'AVCP, *"il piano economico finanziario è uno degli elementi distintivi del contratto di concessione - previsto espressamente dal Codice per la concessione di lavori - che discende direttamente dalla caratteristica peculiare dell'istituto concessorio, ovvero l'assunzione, da parte del concessionario, del rischio connesso alla gestione dei servizi ("La concessione di servizi è un contratto che presenta le stesse caratteristiche di un appalto pubblico di servizi, ad eccezione del fatto che il corrispettivo dei servizi consiste unicamente nel diritto di gestire i servizi o in tale diritto accompagnato da un prezzo" – art. 3, comma 12, del Codice), declinato, nel caso di specie, nel rischio di domanda (rischio legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il partner privato deve soddisfare)"*.

[17] L'AVCP ha osservato, in particolare, che l'aggiudicatario, infatti, era (ed è) chiamato sì a bonificare l'area (eseguendo i "lavori di ripristino" pari ad 800.000,00 euro), riprogettare/ristrutturare il Parco (con rilevanti investimenti: 12.000.000.00 euro, di cui circa 5.000.000,00 euro nei primi due anni del contratto) e a manutenerlo, ma fondamentalmente a gestirlo.

di dover convenire con le osservazioni critiche sollevate dall'AVCP, nel senso che vi sono, conseguentemente, diversi profili del Regolamento di gara non in linea con i principi in materia di contrattualistica pubblica e con talune disposizioni del Codice, quali, ad esempio, alcuni aspetti di criticità relativi al valore del contratto, alla stipulazione del contratto con la società "veicolo" (Luneur Park spa), la qualificazione del soggetto esecutore dei lavori, la previsione del rinnovo tacito.

Ulteriori aspetti di criticità emergono relativamente alla fase esecutiva del contratto, considerato che il contratto, stipulato l'11 febbraio 2008, versa, di fatto, in una fase di stallo, e che a sei anni di distanza dall'aggiudicazione è ancora sostanzialmente nella fase preliminare di esecuzione (i lavori di ripristino dell'area sono iniziati l'8 agosto 2013).

Nel frattempo, il vecchio Luneur è stato chiuso, l'area sul quale insisteva il Luna-park è divenuta sempre più fatiscente, le attrazioni ancora più obsolete e, dunque, il servizio ricreativo sospeso, con evidente frustrazione dell'interesse pubblico. A ciò si aggiunga che, sempre in questo periodo, la società concedente (EUR spa) ha incassato un canone dimezzato rispetto a quanto pattuito nel contratto, circostanza, questa, che ha comportato mancati introiti nelle casse della società pari, almeno, a 700.000,00 euro.

In considerazione di quanto sopra esposto appare opportuno che EUR spa intraprenda con ogni possibile sollecitudine le azioni più idonee alla definitiva risoluzione della vicenda relativa alla gestione del Luneur, non senza trascurare la possibilità di attualizzare e correggere l'assetto contrattuale sulla scorta delle osservazioni formulate dall'AVCP nella riferita delibera n. 21 del 21 maggio 2014.

Sempre con riferimento alle osservazioni e alle criticità sopra evidenziate, anche con riferimento a tale fattispecie, dovrà essere adeguatamente valutata la sussistenza di eventuali ipotesi di danno patrimoniale per le finanze di EUR spa.

3. Il contenzioso relativo alla gestione di Luneur.

L'affidamento della gestione di Luneur ha dato luogo, negli ultimi anni, a vari contenziosi innanzi al giudice civile e al giudice amministrativo. In particolare, nel corso degli anni 2011 e 2012 si sono svolti alcuni giudizi innanzi al Tribunale Civile di Roma nei confronti dei sub-concessionari ancora presenti nell'area del Luneur. Il Giudice ha emesso nel 2012 le relative pronunce, condannando i medesimi sub - concessionari a provvedere alla rimozione delle strutture presenti nell'area a propria cura e spese. Nel 2011 è stata anche emessa la sentenza del TAR Lazio che ha rigettato il ricorso proposto da un operatore risultato non aggiudicatario avverso

l'aggiudicazione in favore dell'operatore risultato aggiudicatario, ed è stata, conseguentemente, riconosciuta la piena legittimità e correttezza della condotta tenuta da EUR spa nell'espletamento delle procedure di selezione e nell'affidamento al nuovo gestore.

In data 27 febbraio 2013 il conduttore ha notificato ad EUR il ricorso per accertamento tecnico preventivo al fine di ottenere una valutazione tecnica sullo stato attuale dei luoghi e sulla natura, nonché i costi degli interventi per il ripristino e la riapertura del Parco. Il procedimento è ancora in corso. In data 26 novembre 2013 è stata, poi, depositata la Consulenza tecnica d'ufficio (di seguito CTU) all'esito del procedimento di Accertamento tecnico preventivo (di seguito ATP) promosso dalla società ricorrente (vincitrice della procedura di gara concernente la gestione del Parco). Nell'ambito del ricorso per ATP la società ricorrente ha rappresentato la necessità di quantificare i maggiori costi per ripristino da euro 800.000,00 – importo previsto in sede di gara – a circa 15.000.000,00 di euro. Nella CTU depositata nel corso del predetto giudizio è stato, tuttavia, indicato un importo pari ad € 8.865.827,88, che al netto del deprezzamento tecnico, e ricondotto l'importo all'anno 2007, vale € 8.100.000,00, di cui:

a) € 3.700.000,00 attinenti ai "lavori di ripristino" - previsti in sede di gara, così come riportati nell'allegato B al contratto di locazione e gestione sottoscritto in data 11 febbraio 2008;

b) € 4.400.000,00 concernenti gli "ulteriori lavori" (ristrutturazione comprensiva di consolidamento statico).

Ad oggi sono in corso delle trattative tra le parti volte a definire bonariamente la questione.

PAGINA BIANCA

EUR S.p.A.

ESERCIZIO 2011

PAGINA BIANCA

RELAZIONE SULLA GESTIONE

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA DI EUR S.p.A.

L'anno duemiladodici, il giorno 15 del mese di maggio, in Roma, alla Via Ciro il Grande n.16, alle ore 15.00 si è tenuta, in seconda convocazione, essendo andata deserta la prima, convocata per il giorno 8 maggio 2012 alla medesima ora, l'Assemblea ordinaria della Società EUR S.p.A. per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. **Esame ed Approvazione Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2011 nonché sotto posizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2011: deliberazioni inerenti e conseguenti.**
2. **Nomina del Consiglio di Amministrazione e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti.**
3. **Nomina del Collegio Sindacale e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti.**
4. **Varie ed eventuali.**

Assume la presidenza, ai sensi dell'art. 11 dello Statuto sociale, il Dott. Pierluigi Borghini, Presidente del Consiglio di Amministrazione, che chiama a fungere da Segretario l'Avv. Annalisa Luciani, Segretario del Consiglio di Amministrazione della Società, che accetta, coadiuvata dall'Avv. Stefania Chisari.

Il Presidente constata e fa constatare:

- che il capitale sociale è di Euro 645.248.000,00 (seicentoquarantacinquemilioniduecentoquarantottomila virgola zero zero), interamente sottoscritto e versato ed è suddiviso in numero 6.452.480 (seimilioniquattrocentocinquantaduemilaquattrocentottanta) azioni del valore nominale di Euro 100,00 (cento virgola zero zero) cadauna;
- che è presente l'Azionista "Ministero dell'Economia e delle Finanze", con sede in Roma, Via XX Settembre n. 97, codice fiscale 80226750588, titolare di numero 5.807.232 (cinquemilioniottocentosettemiladuecento - trentadue) azioni, del valore nominale di Euro 580.723.200,00, rappresentative del 90% (novanta per cento) del capitale sociale, nella persona del Dott. Domenico Iannotta, giusta delega rilasciata in data 10 maggio 2012, Prot. n. 38562, collegato in audio conferenza ai sensi dell'art.10 dello Statuto sociale;
- che è presente l'Azionista "Roma Capitale"(già "Comune di Roma"), con sede in Piazza del Campidoglio n. 1, codice fiscale n. 02438750586, titolare di numero 645.248 (seicentoquarantacinquemiladue - centoquarantotto) azioni, del valore nominale di Euro 64.524.800,00, rappresentative del 10% (dieci per cento) del capitale sociale, nella persona del Dott. Salvatore Romeo, giusta delega rilasciata in data 15 maggio 2012,

Prot. n. 34404;

- che è presente il Consiglio di Amministrazione nelle persone dell'Ing. Riccardo Mancini, del Dott. Stefano Di Stefano, del Dott. Luigi Lausi, del Dott. Roberto Sergio, oltre al Presidente;
- che è presente il Collegio Sindacale nelle persone del Dott. Alessandro Alessandrini, Sindaco effettivo e della Dott.ssa Federica Silvestri, Sindaco effettivo, collegata in audio conferenza;
- che è presente il Consigliere delegato della Corte dei Conti, Dott. Tommaso Miele;
- che le deleghe, lette e riscontrate regolari, vengono acquisite agli atti sociali;
- che gli Azionisti hanno provveduto al deposito delle azioni ai fini della partecipazione alla presente assemblea ai sensi dell'art. 10 dello Statuto sociale;
- che l'Assemblea è stata regolarmente convocata mediante avviso pubblicato, ai sensi dell'art.8, comma 1 dello Statuto sociale, sul quotidiano "Corriere della Sera" del giorno 21 aprile 2012;
- che la prima convocazione, fissata per il giorno 8 maggio 2012 alle ore 15.00, è andata deserta.

Il Presidente, dunque, dopo aver rilevato e fatto rilevare che l'Assemblea è validamente costituita ed atta a deliberare, dichiara aperta la seduta.

A questo punto chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze, il quale chiede di aggiornare i lavori dell'Assemblea al 22 maggio 2012 ore 12.00, medesimo luogo.

Chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Roma Capitale, il quale, dichiara di aderire alla richiesta dell'azionista di maggioranza.

A questo punto, in virtù di quanto richiesto dagli Azionisti, il Presidente dichiara sospesa l'Assemblea fino alla data del 22 maggio 2012 ore 12.00.

IL PRESIDENTE IL SEGRETARIO

L'anno duemiladodici, il giorno 22 del mese di maggio, in Roma, alla Via Ciro il Grande n.16, alle ore 12.00 si è tenuta l'Assemblea ordinaria della Società EUR S.p.A. in prosecuzione dell'Assemblea ordinaria sospesa il 15 maggio 2012, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. **Esame ed Approvazione Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2011 nonché sotto posizione del bilancio**

consolidato al 31 dicembre 2011: deliberazioni inerenti e conseguenti.

2. **Nomina del Consiglio di Amministrazione e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti.**
3. **Nomina del Collegio Sindacale e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti.**
4. **Varie ed eventuali.**

Assume la presidenza, ai sensi dell'art. 11 dello Statuto sociale, il Dott. Pierluigi Borghini, Presidente del Consiglio di Amministrazione, che chiama a fungere da Segretario l'Avv. Annalisa Luciani, Segretario del Consiglio di Amministrazione della Società, che accetta, coadiuvata dall'Avv. Stefania Chisari.

Il Presidente constata e fa constatare:

- che il capitale sociale è di Euro 645.248.000,00 (seicentoquarantacinquemilioniduecentoquarantotto mila virgola zero zero), interamente sottoscritto e versato ed è suddiviso in numero 6.452.480 (seimilioniquattrocentocinquantaduemilaquattrocentottanta) azioni del valore nominale di Euro 100,00 (cento virgola zero zero) cadauna;
- che è presente l'Azionista "Ministero dell'Economia e delle Finanze", con sede in Roma, Via XX Settembre n. 97, codice fiscale 80226750588, titolare

di numero 5.807.232 (cinquemilioniottocentosette-miladuecentotrentadue) azioni, del valore nominale di Euro 580.723.200,00, rappresentative del 90% (novanta per cento) del capitale sociale, nella persona del Dott. Domenico Iannotta, giusta delega rilasciata in data 10 maggio 2012, Prot. n. 38562, collegato in audio conferenza ai sensi dell'art.10 dello Statuto sociale;

- che è presente l'Azionista "Roma Capitale"(già "Comune di Roma"), con sede in Piazza del Campidoglio n. 1, codice fiscale n. 02438750586, titolare di numero 645.248 (seicentoquarantacinquemiladuecentoquarantotto) azioni, del valore nominale di Euro 64.524.800,00, rappresentative del 10% (dieci per cento) del capitale sociale, nella persona del Dott. Salvatore Romeo, giusta delega rilasciata in data 15 maggio 2012, Prot. n. 34404;
- che è presente il Consiglio di Amministrazione nelle persone dell'Ing. Riccardo Mancini, del Dott. Luigi Lausi e del Dott. Roberto Sergio, oltre al Presidente;
- che non è presente il Collegio Sindacale;
- che è stata rinviata ad oggi l'Assemblea ordinaria degli Azionisti tenutasi, in seconda convocazione, il 15 maggio 2012.

Il Presidente, dunque, dopo aver rilevato e fatto

rilevare che l'Assemblea è validamente costituita ed atta a deliberare, dichiara aperta la seduta.

A questo punto chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze, il quale chiede di aggiornare i lavori dell'Assemblea al giorno 6 giugno 2012 alle ore 12.00 nel medesimo luogo.

Chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Roma Capitale, il quale, dichiara di aderire alla richiesta dell'azionista di maggioranza.

A questo punto, in virtù di quanto richiesto dagli Azionisti, il Presidente dichiara sospesa l'Assemblea fino alla data del 6 giugno 2012 ore 12.00.

IL PRESIDENTE IL SEGRETARIO

L'anno duemiladodici, il giorno 6 del mese di giugno, in Roma, alla Via Ciro il Grande n.16, alle ore 12.00 si è tenuta l'Assemblea ordinaria della Società EUR S.p.A. in prosecuzione dell'Assemblea ordinaria sospesa il 22 maggio 2012, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. **Esame ed Approvazione Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2011 nonché sotto posizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2011: deliberazioni inerenti e conseguenti.**
2. **Nomina del Consiglio di Amministrazione e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti.**
3. **Nomina del Collegio Sindacale e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti.**
4. **Varie ed eventuali.**

Assume la presidenza, ai sensi dell'art. 11 dello Statuto sociale, il Dott. Pierluigi Borghini, Presidente del Consiglio di Amministrazione, che chiama a fungere da Segretario l'Avv. Annalisa Luciani, Segretario del Consiglio di Amministrazione della Società, che accetta, coadiuvata dall'Avv. Stefania Chisari.

Il Presidente constata e fa constatare:

- che è presente l'Azionista "Ministero dell'Economia e delle Finanze", con sede in Roma, Via XX Settembre n. 97, codice fiscale 80226750588, titolare di numero 5.807.232 (cinquemilioniottocentosette-miladuecentotrentadue) azioni, del valore nominale di Euro 580.723.200,00, rappresentative del 90%

(novanta per cento) del capitale sociale, nella persona del Dott. Domenico Iannotta, giusta delega rilasciata in data 10 maggio 2012, Prot. n. 38562, collegato in audio conferenza ai sensi dell'art.10 dello Statuto sociale;

- che è presente l'Azionista "Roma Capitale"(già "Comune di Roma"), con sede in Piazza del Campidoglio n. 1, codice fiscale n. 02438750586, titolare di numero 645.248 (seicentoquarantacinquemiladuecentoquarantotto) azioni, del valore nominale di Euro 64.524.800,00, rappresentative del 10% (dieci per cento) del capitale sociale, nella persona del Dott. Salvatore Romeo, giusta delega rilasciata in data 15 maggio 2012, Prot. n. 34404;
- che è presente il Consiglio di Amministrazione nelle persone dell'Ing. Riccardo Mancini, del Dott. Luigi Lausi e del Dott. Roberto Sergio, oltre al Presidente;
- che non è presente il Collegio Sindacale;
- che è presente il Consigliere delegato della Corte dei Conti, Dott. Tommaso Miele;
- che è stata rinviata ad oggi l'Assemblea ordinaria dei Azionisti tenutasi il 22 maggio 2012.

Il Presidente, dunque, dopo aver rilevato e fatto rilevare che l'Assemblea è validamente costituita ed atta a

deliberare, dichiara aperta la seduta.

A questo punto chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze, il quale chiede di aggiornare i lavori dell'Assemblea a domani alle ore 17.00 nel medesimo luogo.

Chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Roma Capitale, il quale, dichiara di aderire alla richiesta dell'azionista di maggioranza.

Il Presidente, in virtù di quanto richiesto dagli Azionisti, dichiara sospesa l'Assemblea fino alla data di domani 7 giugno 2012 alle ore 17.00.

IL PRESIDENTE IL SEGRETARIO

L'anno duemiladodici, il giorno 7 del mese di giugno, in Roma, alla Via Ciro il Grande n.16, alle ore 17.00 si è tenuta l'Assemblea ordinaria della Società EUR S.p.A. in prosecuzione dell'Assemblea ordinaria sospesa il 6 giugno 2012, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. **Esame ed Approvazione Bilancio di Esercizio al 31**

dicembre 2011 nonché sotto posizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2011: deliberazioni inerenti e conseguenti.

2. **Nomina del Consiglio di Amministrazione e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti.**
3. **Nomina del Collegio Sindacale e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti.**
4. **Varie ed eventuali.**

Assume la presidenza, ai sensi dell'art. 11 dello Statuto sociale, il Dott. Pierluigi Borghini, Presidente del Consiglio di Amministrazione, che chiama a fungere da Segretario l'Avv. Annalisa Luciani, Segretario del Consiglio di Amministrazione della Società, che accetta, coadiuvata dall'Avv. Stefania Chisari.

Il Presidente constata e fa constatare:

- che è presente l'Azionista "Ministero dell'Economia e delle Finanze", con sede in Roma, Via XX Settembre n. 97, codice fiscale 80226750588, titolare di numero 5.807.232 (cinquemilioniottocentosettemiladuecentotrentadue) azioni, del valore nominale di Euro 580.723.200,00, rappresentative del 90% (novanta per cento) del capitale sociale, nella

persona del Dott. Domenico Iannotta, giusta delega rilasciata in data 10 maggio 2012, Prot. n. 38562;

- che è presente l'Azionista "Roma Capitale"(già "Comune di Roma"), con sede in Piazza del Campidoglio n. 1, codice fiscale n. 02438750586, titolare di numero 645.248 (seicentoquarantacinquemiladuecentoquarantotto) azioni, del valore nominale di Euro 64.524.800,00, rappresentative del 10% (dieci per cento) del capitale sociale, nella persona del Dott. Salvatore Romeo, giusta delega rilasciata in data 15 maggio 2012, Prot. n. 34404;
- che è presente il Consiglio di Amministrazione nelle persone dell'Ing. Riccardo Mancini e del Dott. Roberto Sergio, oltre al Presidente;
- che non è presente il Collegio Sindacale;
- che è presente il Consigliere delegato della Corte dei Conti, Dott. Tommaso Miele;
- che è stata rinviata ad oggi l'Assemblea ordinaria dei Azionisti tenutasi il 6 giugno 2012.

Il Presidente, dunque, dopo aver rilevato e fatto rilevare che l'Assemblea è validamente costituita ed atta a deliberare, dichiara aperta la seduta.

Sul primo punto all'Ordine del Giorno, **"Esame ed**

Approvazione Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2011 nonché sottoposizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2011: deliberazioni inerenti e conseguenti", il Presidente rammenta che è stata precedentemente inviata agli Azionisti la seguente documentazione:

- Relazione sulla Gestione dell'anno 2011 di EUR S.p.A. e del Gruppo EUR;
- Bilancio consolidato al 31.12.2011;
- Nota integrativa al bilancio consolidato;
- Allegati al bilancio consolidato;
- Bilancio d'esercizio di EUR S.p.A. al 31.12.2011;
- Nota integrativa al bilancio d'esercizio;
- Allegati al bilancio d'esercizio ;
- Relazioni della società di revisione KPMG S.p.A.;
- Relazioni del Collegio Sindacale;
- Attestazione degli organi amministrativi delegati e del dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari sul bilancio d'esercizio e consolidato al 31.12.2011.

Il Presidente illustra i principali contenuti della Relazione sulla Gestione al 31 dicembre 2011, depositata in atti della Società.

Prosegue illustrando i punti salienti del bilancio di esercizio 2011, rinviando, per maggiori dettagli, alla documentazione precedentemente inviata a Consiglieri e

Sindaci e conservata in atti della Società. In particolare, rende noto che l'esercizio 2011 si chiude con un utile d'esercizio, al netto delle imposte, pari a circa 9,4 milioni di euro contro gli 8 milioni di euro del precedente esercizio, evidenziando che tale miglioramento è ascrivibile, principalmente, ai risultati positivi della gestione ordinaria.

Riferisce che, a livello di consolidato, il risultato netto si è attestato a circa 9 milioni di euro e che tale risultato sconta la perdita conseguita dalla controllata EUR TEL S.r.l. Per quanto riguarda le altre società controllate, il Presidente rende noto che EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. chiude l'esercizio con un utile di periodo, al netto delle imposte, pari a 12 mila euro mentre EUR POWER S.r.l., ancora in fase di start-up, chiude l'esercizio con una perdita pari a 71.000 euro.

Illustra le principali attività svolte nel corso della gestione di questo Consiglio.

Esprime il proprio ringraziamento a tutti i colleghi del Consiglio di Amministrazione per il lavoro svolto e per il prezioso contributo sempre fornito alle attività di gestione della Società.

Chiede, quindi, agli Azionisti di essere esentato dalla lettura integrale della relazione sulla gestione, del bilancio di esercizio e della nota integrativa allo stesso, che sono stati regolarmente e tempestivamente depositati presso la

sede sociale e che vengono allegati al presente verbale sotto la lettera "A".

Gli Azionisti approvano.

Il Presidente chiede, altresì, agli Azionisti di essere esentato dalla lettura della Relazione del Collegio Sindacale al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2011, che è stata tempestivamente depositata presso la sede sociale e che si allega al presente verbale sotto la lettera "B".

Gli Azionisti approvano.

Il Presidente, inoltre, chiede agli Azionisti di essere esentato dalla lettura della Relazione della società di revisione redatta ai sensi dell'art. 14 del Decreto Legislativo 27 gennaio 2010 n. 39, che è stata tempestivamente depositata presso la sede sociale e che si allega al presente verbale sotto la lettera "C".

Gli Azionisti approvano.

Il Presidente ricorda che il Consiglio di Amministrazione della Società, nella seduta del 16 aprile 2012, ha approvato il progetto di bilancio 2011 ed il bilancio consolidato. Il Presidente, quindi, sottopone, in conformità a quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 16 aprile 2012, alla

approvazione dell'Assemblea:

- il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2011;
- la destinazione a riserva legale dell'utile d'esercizio per euro 471.490;
- rinviare a nuovo l'importo di euro 8.958.302.

A questo punto chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'Azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze, il quale,

- preso atto della relazione degli amministratori sulla gestione;
- tenuto conto della Relazione del Collegio Sindacale al bilancio al 31.12.2011, redatta ai sensi dell'art. 2429 c.c.;
- preso atto delle risultanze del bilancio d'esercizio e della proposta del Consiglio di Amministrazione in merito alla destinazione dell'utile d'esercizio,

formula la seguente proposta di deliberazione:

- approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011;
- destinare a riserva legale l'importo di euro 471.490;
- rinviare a nuovo l' euro 8.958.302.

Chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'Azionista Roma Capitale, il quale, alla luce della deliberazione della Giunta Capitolina n.137 del 9 maggio

2012, preso atto delle risultanze del bilancio d'esercizio, esprime parere favorevole in ordine all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 e all'accoglimento della proposta del Consiglio di Amministrazione in merito alla destinazione dell'utile d'esercizio.

Il Presidente, dopo aver verificato che nessun altro chiede la parola, dichiara chiusa la discussione sull'argomento posto al primo punto dell'Ordine del Giorno ed invita, quindi, gli Azionisti a deliberare al riguardo mettendo ai voti la proposta formulata dal rappresentante del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

L'Assemblea, all'esito della votazione espressa per alzata di mano, all'unanimità delibera di:

- approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011;
- destinare a riserva legale l'importo di euro 471.490;
- rinviare a nuovo l' euro 8.958.302.

Il Presidente, a nome del Consiglio di Amministrazione, ringrazia gli Azionisti per la delibera adottata.

Prosegue la trattazione dell'ordine del giorno, sul secondo punto, **"Nomina del Consiglio di**

Amministrazione e determinazione dei compensi; deliberazioni inerenti e conseguenti".

Il Presidente riferisce che è stata presentata direttamente in Assemblea una lista congiuntamente redatta dai due Azionisti, con l'indicazione dei nominativi dei Consiglieri.

L'Assemblea, preso atto di quanto disposto dallo Statuto sociale, all'unanimità, delibera di procedere alla nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione sulla base dei nominativi indicati e, pertanto, previa determinazione in 5 (cinque) del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione, all'unanimità nomina, con decorrenza dalla data odierna e con scadenza all'approvazione del bilancio al 31.12.2014, Consiglieri di Amministrazione i Signori

- Dott. Pierluigi Borghini
- Ing. Riccardo Mancini
- Dott. Stefano Di Stefano
- Dott. Roberto Sergio
- Prof. Avv. Fabrizio Criscuolo

Tutti domiciliati per la carica in Roma, Largo Virgilio Testa n.23, cittadini italiani.

Gli Azionisti ringraziano il Consigliere uscente, Dott. Prof. Luigi Lausi, per il lavoro svolto durante il mandato.

Presidente del Consiglio di Amministrazione viene confermato il Dott. Pierluigi Borghini.

L'Assemblea autorizza il Consiglio di Amministrazione a conferire al Presidente i medesimi poteri e le medesime deleghe operative del mandato appena scaduto e, segnatamente:

- Relazioni esterne e Rapporti Istituzionali, d'intesa con l'A.D.
- Coordinamento delle attività di controllo interno.

Il Presidente ringrazia gli Azionisti per la rinnovata fiducia.

L'Assemblea raccomanda il Consiglio di Amministrazione di confermare Amministratore Delegato della Società l'Ing. Riccardo Mancini.

L'Ing. Riccardo Mancini ringrazia gli Azionisti per la rinnovata fiducia.

L'Assemblea determina il Compenso lordo annuo per il Presidente del Consiglio di Amministrazione in Euro 33.000,00 (eurotrentatremila/00) e per ciascun Consigliere in Euro 16.000,00 (eurosedicimila(00).

Proseguendo la trattazione dell'ordine del giorno, sul terzo punto, **"Nomina del Collegio Sindacale e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti"** il Presidente fa presente che è scaduto il mandato dei componenti il Collegio Sindacale e che è necessario procedere alla nomina dei nuovi membri dell'organo sociale. Riferisce che è stata presentata direttamente in Assemblea una lista congiuntamente redatta dai due Azionisti, con l'indicazione dei nominativi dei Sindaci.

L'Assemblea, all'unanimità, delibera di procedere alla nomina dei componenti il Collegio Sindacale sulla base dei nominativi indicati e, pertanto, all'unanimità nomina - con decorrenza dalla data odierna e con scadenza all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2014 – i seguenti

Sindaci effettivi:

- Dott. Vincenzo Limone
- Dott. Alessandro Alessandrini
- Dott.ssa Federica Silvestri

Sindaci Supplenti:

- Dott. Maurizio Accarino
- Dott.ssa Cinzia Vincenzi

L'Assemblea, all'unanimità, nomina il Dott. Vincenzo Limone, nato a Taranto l'11 gennaio 1950, codice fiscale LMNVCN50A11L049X, iscritto al Registro dei Revisori Contabili al n. 153596, Presidente del Collegio Sindacale.

L'Assemblea, all'unanimità, determina il compenso lordo annuo per il Presidente del Collegio Sindacale in euro 20.000,00 (euroventimila/00) e per ciascun Sindaco Effettivo in euro 16.000,00 (eurosedicimila/00).

Proseguendo la trattazione dell'ordine del giorno, sul quarto punto **"Varie ed eventuali"**, il Presidente riferisce che non vi sono argomenti da trattare.

L'Assemblea prende atto.

Null'altro essendovi da deliberare e da comunicare e nessuno prendendo la parola, il Presidente ringrazia gli intervenuti e dichiara chiusa l'Assemblea alle ore 17.15.

IL PRESIDENTE IL SEGRETARIO

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

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

Agli Azionisti della
EUR S.p.A.

1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2011. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della EUR S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.

2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 17 maggio 2011.

3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2011 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della EUR S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.

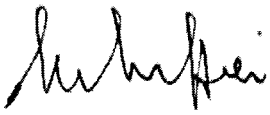
4 Si richiama l'attenzione sull'informativa fornita dagli amministratori nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione sul seguente aspetto.

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

5 La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della EUR S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2011.

Roma, 23 aprile 2012

KPMG S.p.A.



Marco Maffei
Socio

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea dei Soci ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

al bilancio chiuso al 31 dicembre 2011

Signori Azionisti della Eur Spa,

1. L'attività di revisione legale dei conti, ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs 27 gennaio 2010 n.39 è stata svolta da KPMG SpA, Società di Revisione iscritta nel registro istituito presso il Ministero della Giustizia, incaricata dall'assemblea dei Soci del 29 aprile 2010.

2. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2011 abbiamo svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge. Mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dall'esame della documentazione trasmessaci abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della società, del sistema di controllo interno, del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, nonché sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate al fine dell'adempimento degli obblighi di comunicazione.

3. Nel corso dell'esercizio, abbiamo partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dagli amministratori sull'andamento della gestione sociale.

4. Il Collegio Sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e / o inusuali, comprese quelle effettuate con parti correlate o infragruppo; con riferimento a tali operazioni, sono state fornite al Collegio Sindacale informazioni atte a descriverle e rappresentarle nella loro configurazione essenziale.

5. La Società di Revisione ha informato il Collegio Sindacale che intende rilasciare relazione ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs 27 gennaiop 2010 n.39in cui attesta che il bilancio d'esercizio al 31/12/2011 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Vostra Società.

6. Non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile.

7. Al Collegio Sindacale non sono pervenuti esposti.

8. Abbiamo preso visione delle relazioni dell'Organismo di Vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

9. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2011 la Vostra società ha conferito alla Società di Revisione incarichi diversi dall'attività di revisione legale ai sensi di legge e piu' specificatamente e' stato posto in essere un contratto per lo svolgimento dell'attivita' di due diligence contabile presso una società collegata.

10. Non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio, il Collegio Sindacale ha accertato, tramite verifiche dirette e informazioni assunte presso la società di revisione, l'osservanza delle norme di legge inerenti la formazione e l'impostazione generale del bilancio d'esercizio della Società e della relazione sulla gestione a corredo dello stesso. Inoltre, il Collegio Sindacale ha esaminato i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio presentato per accertarne la rispondenza alle prescrizioni di legge e alle condizioni economico-aziendali.

    Il Collegio Sindacale conferma che gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, quarto comma, del Codice Civile.

11. Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato d'esercizio positivo per Euro 9.429.792 e si riassume nei seguenti valori:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI:	
- immateriali	4.947.237
- materiali	852.943.758
- finanziarie	32.923.764
Totale immobilizzazioni	**890.814.759**
CIRCOLANTE:	
- rimanenze	70.270.400
- crediti	70.692.303
- disponibilità liquide	28.454.294
Totale circolante	**169.416.997**
RATEI E RISCONTI	119.784
TOTALE ATTIVITÀ	**1.060.351.54 0**

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO:	
- capitale sociale	645.248.000
- riserva legale	4.406.852
- altre riserve	56.230.252
- perdite a nuovo	(7.759.937)
- utile dell'esercizio	9.429.79 2
Totale patrimonio netto	**707.554.959**
FONDI PER RISCHI ED ONERI	15.802.908
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	1.043.470
DEBITI	213.873.558
RATEI E RISCONTI	122.076.645
TOTALE PASSIVITÀ	**1.060.351.54 0**

L'utile d'esercizio di € 9.429.792 trova riscontro nel conto economico che in sintesi espone i seguenti risultati:

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	49.826.107
Costi della produzione	(34.823.324)
Differenza tra valore e costi della produzione	**15.002.783**
Proventi e oneri finanziari	(6.045.031)
Proventi e oneri straordinari	1.680.032
Totale risultato prima delle imposte	**10.637.784**
Imposte sul reddito dell'esercizio	(1.207.992)
UTILE D'ESERCIZIO	**9.429.792**

I conti d'ordine ammontano a € 175.969.996

12. Il Collegio ha verificato che gli amministratori non hanno proceduto alla rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi della legge n. 342/2000 (provvedimento proposto dalla legge 266/2005).

13. Il Collegio Sindacale ha preso atto che la societa' risulta a norma con le disposizioni minime di sicurezza previste dal D.Lgs 196/2003 avendo redatto il Documento Programmatico della Sicurezza (DPS).

14. Il Collegio Sindacale si è tenuto in contatto con la Società di Revisione, nel corso dei vari colloqui non sono emersi aspetti rilevanti per i quali si sia reso necessario procedere con specifici approfondimenti né l'esistenza di fatti censurabili.

15. Dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.

16. Il Collegio ha rilevato che il bilancio d'esercizio è formato in conformità alle norme che lo regolano ed ha riscontrato completezza e adeguatezza delle informazioni fornite dal Consiglio di Amministrazione nelle proprie relazioni, nonché coerenza di esse con i dati di bilancio.

17. Il Collegio Sindacale ha preso atto che, in data 30 marzo 2012 la societa', gia' detentrice del 49% delle quote della societa' Aquadrome Srl ha acquisito il rimanente 51% della partecipazione detenuta da Condotte Velodromo Srl e oggi detiene quindi il 100% della societa'.

18. Il Collegio Sindacale, in relazione alla problematica dei locali ex Picar, soggetti a ristrutturazione per la realizzazione di un ristorante e centro fisioterapico, prende atto che in data 26 ottobre 2011, a seguito di un'ordinanza, il PM ha disposto il dissequestro definitivo del cantiere. Cio' era scaturito dal sequestro probatorio avvenuto in data 5 marzo 2009 da parte dell'unita' Operativa XII Gruppo Polizia Municipale di Roma. A conclusione dell'iter autorizzativo si e' proceduto alla rivisitazione del quadro economico a seguito delle modifiche progettuali ed adeguamenti normativi che si sono resi necessari per l'acquisizione del titolo abilitativo. In accordo con la Direzione Lavori, la societa' ha dato seguito alle attivita' propedeutiche al riavvio dei lavori. Nell'anno 2012 verra' dato corso alle attivita' successive finalizzate alla conclusione dei lavori.

19. Il Collegio Sindacale aveva preso atto che in data 25 luglio 2009 era stato emesso il Decreto di archiviazione delle indagini avviate il 13 agosto 2007 in merito alla legittimità o meno dell'avvio della demolizione tramite DIA degli edifici dell'area ex Velodromo. In data 18 febbraio 2011 il P.M. ha presentato richiesta di archiviazione con conseguente trasmissione degli atti al G.I.P. Quest'ultimo ha emesso il decreto di

archiviazione in data 4 marzo 2011. In relazione a tale argomento, relativo alla realizzazione dei grandi progetti di sviluppo e riqualificazione del complesso immobiliare "Ex velodromo Olimpico", si fa presente quanto segue. La realizzazione del programma di interventi per il recupero e la trasformazione del Velodromo verra' realizzato attraverso la societa' Aquadrome Srl di cui la Eur SpA detiene ora il 100% delle quote. In data 9 marzo 2011 la societa' ha trasmesso a Roma Capitale l'Atto D'Obbligo stipulato da Eur SpA e Aquadrome Srl con il quale le due societa' si sono obbligate a cedere le aree site nel compendio immobiliare "Tre Fontane". In data 8 aprile 2011 Roma Capitale ha presentato istanza alla Regione Lazio per la valutazione dell'impatto ambientale, su questo punto si e' in attesa di definizione. In data 18 aprile 2011 la societa' Aquadrome Srl quale societa' proponente ha presentato relazione di stima per la determinazione del valore aggiornato da attribuire alle aree delle Tre Fontane. In data 20 aprile 2011 la Giunta Comunale ha votato la delibera degli indirizzi al sindaco del nuovo A.d.P.e, successivamente, e' stato stipulato l'Atto D'Obbligo tra Aquadrome Srl e Roma Capitale riguardante le obbligazioni assunte dalla societa' proponente. In data 21 luglio 2011 si e' svolta l'Assemblea Partecipativa come previsto dalle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale vigente. La delibera e' stata esaminata dal Municipio XII e dalla Commissione Consiliare Urbanistica ed e' al momento all'ordine del giorno dell'Assemblea Capitolina. Dopo l'adozione da parte dell'Assemblea Capitolina, la variante urbanistica contenuta nella deliberazione sara' pubblicata per 30 giorni sull'Albo Pretorio del Comune.

20. Per quanto precede, il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31/12/2011, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione per la destinazione del risultato dell'esercizio.

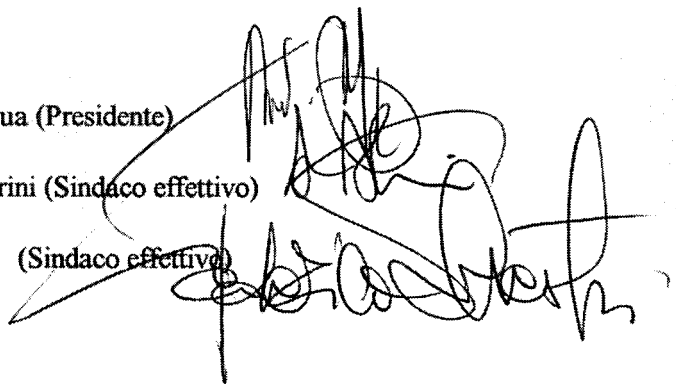
Roma, 23 Aprile 2012

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Antonio Mastrapasqua (Presidente)

Dott. Alessandro Alessandrini (Sindaco effettivo)

Dott.ssa Federica Silvestri (Sindaco effettivo)



RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31/12/2011

Signori Azionisti,

Il Collegio Sindacale dell'Eur S.p.A., ha preso in esame il bilancio consolidato del gruppo Eur S.p.A., costituito da: Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa, nonché la Relazione sulla gestione.

Il consolidato al 31 dicembre 2011, presenta le seguenti risultanze principali:

Utile di pertinenza del gruppo	9.402 ml/Euro
Patrimonio netto di pertinenza del gruppo al netto del risultato dell'esercizio	682.026 ml/Euro
Attivo patrimoniale consolidato	1.050.736 ml/Euro
Passività consolidate	1.050.736 ml/Euro

Lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa appaiono conformi alle disposizioni del decreto legislativo n. 127/1991 ed a corretti principi contabili.

Eseguiti i controlli ritenuti necessari, il Collegio attesta che i criteri di valutazione seguiti per la formazione del bilancio consolidato coincidono sostanzialmente con quelli della Capogruppo coerenti con i principi di prudenza, di cautela e di corretta determinazione del risultato economico.

Il metodo di consolidamento, così come illustrato nella nota integrativa, è stato correttamente applicato.

Per quanto di nostra competenza, riteniamo di sottoporre alla Vostra attenzione che:

- l'area di consolidamento include le seguenti società così come previsto dall'art. 26 del D. Lgs. n° 127/91:
  - EUR CONGRESSI ROMA S.r.l.;
  - EUR TEL S.r.l.;
  - EUR POWER Sr.l.
- la data di riferimento del bilancio delle società incluse nell'area di consolidamento coincide con quella del bilancio della Capogruppo.

Vi attestiamo che i valori che figurano nel bilancio consolidato corrispondono alle risultanze contabili della Capogruppo ed alle informazioni trasmesse dalle società controllate.

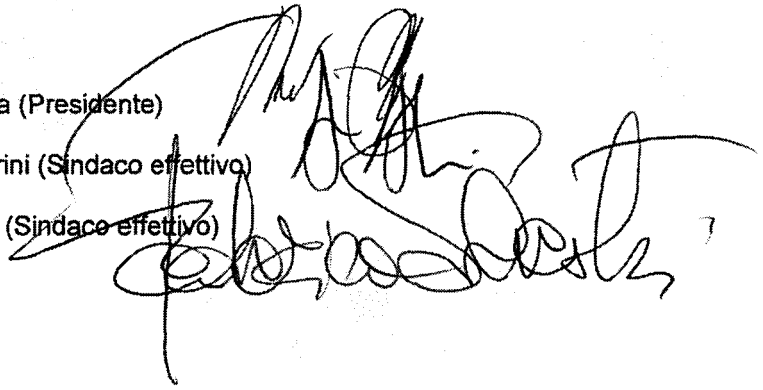
Roma, 23 Aprile 2012

Il Collegio Sindacale

Dott. Antonio Mastrapasqua (Presidente)

Dott. Alessandro Alessandrini (Sindaco effettivo)

Dott.ssa Federica Silvestri (Sindaco effettivo)



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

Agli Azionisti della
EUR S.p.A.

1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo EUR chiuso al 31 dicembre 2011. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della EUR S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.

2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

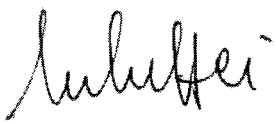
   Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 17 maggio 2011.

3 A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo EUR al 31 dicembre 2011 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico del Gruppo EUR per l'esercizio chiuso a tale data.

4 La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della EUR S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo EUR al 31 dicembre 2011.

Roma, 23 aprile 2012

KPMG S.p.A.



Marco Maffei
Socio

PAGINA BIANCA

BILANCIO CONSUNTIVO

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2011

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	**2011**	**2010**
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
1) Costi di impianto e di ampliamento	51.519	74.675
2) Costi di ricerca, sviluppo pubblicita'	100.600	104.800
3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.	108.106	129.679
4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.	4.041	5.819
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) Altre immobilizzazioni immateriali	4.682.971	4.790.016
I) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	**4.947.237**	**5.104.989**
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Terreni e fabbricati	686.916.942	689.247.989
2) Impianti e macchinario	2.672.665	2.933.188
4) Altri beni	646.837	658.932
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	162.707.314	125.773.521
II) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	**852.943.758**	**818.613.630**
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	8.191.657	8.191.657

b) imprese collegate	23.140.000	23.140.000
d) altre imprese	15.000	15.000
1) TOTALE Partecipazioni	**31.346.657**	**31.346.657**
2) Crediti verso:		
a1) imprese controllate esigibili entro es. succ.	200.000	200.000
d) altri esigibili oltre es. succ.	1.377.107	1.494.553
2) TOTALE Crediti	**1.577.107**	**1.694.553**
III) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	**32.923.764**	**33.041.210**
B) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	**890.814.759**	**856.759.829**
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	70.270.400	60.272.436
I) TOTALE RIMANENZE	**70.270.400**	**60.272.436**
II) CREDITI verso:		
1) Clienti		
a) Crediti v/clienti entro es. successivo	21.443.673	23.230.678
1) TOTALE Clienti	**21.443.673**	**23.230.678**
2) Imprese controllate		
a) esigibili entro esercizio successivo	2.052.238	2.369.843
2) TOTALE Imprese controllate	**2.052.238**	**2.369.843**
3) Imprese collegate		
a) esigibili entro esercizio successivo	6.674.620	3.814.788
3) TOTALE Imprese collegate	**6.674.620**	**3.814.788**
4 bis) Tributari		
a) esigibili entro esercizio successivo	16.478.535	11.532.825
4 bis) TOTALE Tributari	**16.478.535**	**11.532.825**

4 ter) Imposte anticipate	**444**	**444**
5) Altri		
a) esigibili entro esercizio successivo	23.145.793	2.136.504
b) esigibili oltre esercizio successivo	897.000	22.128.930
5) TOTALE Altri	**24.042.793**	**24.265.434**
II) TOTALE CREDITI	**70.692.303**	**65.214.012**
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) Depositi bancari e postali	28.434.699	15.711.868
2) Assegni	17.400	31.400
3) Denaro e valori in cassa	2.195	13.075
IV) TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	**28.454.294**	**15.756.343**
C) TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	**169.416.997**	**141.242.791**
D) RATEI E RISCONTI		
2) Altri ratei e risconti	119.784	209.525
D) TOTALE RATEI E RISCONTI	**119.784**	**209.525**
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	**1.060.351.540**	**998.212.145**

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	**2011**	**2010**
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	645.248.000	645.248.000
IV) Riserva legale	4.406.852	3.995.182
VII) Altre riserve	56.230.252	53.304.672
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	(7.759.937)	(12.656.084)
IX) Utile (Perdita) dell' esercizio	9.429.792	8.233.397
A) TOTALE PATRIMONIO NETTO	**707.554.959**	**698.125.167**

B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
3) Altri	15.802.908	17.284.750
B) TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	**15.802.908**	**17.284.750**
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	**1.043.470**	**1.180.717**
D) DEBITI		
3) Debiti verso banche:		
a) esigibili entro es. succ.	20.410.041	5.814.116
b) esigibili oltre es. succ.	133.809.291	98.197.936
3) TOTALE Debiti verso banche	**154.219.332**	**104.012.052**
5) Acconti		
a) esigibili entro es. succ.	93.968	89.186
5) TOTALE Acconti	**93.968**	**89.186**
6) Debiti verso fornitori		
a) Debiti verso fornitori entro es. successivo	39.264.263	49.993.002
6) TOTALE Debiti verso fornitori	**39.264.263**	**49.993.002**
8) Debiti verso imprese controllate		
a) esigibili entro es. succ.	1.323.001	2.107.955
8) TOTALE Debiti verso imprese controllate	**1.323.001**	**2.107.955**
9) Debiti verso imprese collegate		
a) esigibili entro es. succ.	12.609.863	12.796.166
9) TOTALE Debiti verso imprese collegate	**12.609.863**	**12.796.166**
10) Debiti verso controllanti:		
a) esigibili entro es. succ.	0	0
b) esigibili oltre es. succ.	0	0
10) TOTALE Debiti verso controllanti:	**0**	**0**
11) Debiti tributari		

a) esigibili entro es. succ.	2.604.054	3.392.652
11) TOTALE Debiti tributari	**2.604.054**	**3.392.652**
12) Debiti verso Istituti previdenziali:		
a) esigibili entro es. succ.	861.258	894.664
12) TOTALE Debiti verso Istituti previdenziali	**861.258**	**894.664**
13) Altri debiti:		
a) esigibili entro es. succ.	2.074.647	1.803.192
b) esigibili oltre es. succ.	823.172	718.266
13) TOTALE Altri debiti	**2.897.819**	**2.521.458**
D) TOTALE DEBITI	**213.873.558**	**175.807.135**
E) RATEI E RISCONTI		
2) Altri ratei e risconti	122.076.645	105.814.376
E) TOTALE RATEI E RISCONTI	**122.076.645**	**105.814.376**
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	**1.060.351.540**	**998.212.145**

CONTI D' ORDINE	**2011**	**2010**
1) GARANZIE PRESTATE		
1) Fidejussioni - avalli:		
d) in favore di altri	27.934.677	27.934.677
1) TOTALE Fidejussioni - avalli	**27.934.677**	**27.934.677**
3) Garanzie reali:		
d) in favore di altri	18.035.319	8.516.324
3) TOTALE Garanzie reali	**18.035.319**	**8.516.324**
1) TOTALE GARANZIE PRESTATE	**45.969.996**	**36.451.001**
2) ALTRI RISCHI - IMPEGNI - BENI DI TERZI C/O L'IMPR.		
2) Impegni	130.000.000	115.000.000

3) Beni di terzi presso l'impresa	0	1.549
2) TOTALE ALTRI RISCHI - IMPEGNI - BENI DI TERZI C/O L'IMPRESA	**130.000.000**	**115.001.549**
TOTALE CONTI D' ORDINE	**175.969.996**	**151.452.550**

CONTO ECONOMICO	**2011**	**2010**
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	38.260.287	39.009.865
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	6.606.576	15.445.887
4) Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	3.644.389	4.692.680
5) Altri ricavi e proventi	1.314.855	2.062.063
A) TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	**49.826.107**	**61.210.495**
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	**123.662**	**134.586**
7) servizi	**15.703.532**	**26.109.400**
8) per godimento di beni di terzi	**91.417**	**49.041**
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	5.954.235	5.265.628
b) oneri sociali	1.681.144	1.592.854
c) trattamento di fine rapporto	122.752	79.535
d) trattamento di quiescenza e simili	222.359	217.850
e) altri costi	923.652	293.444
9) TOTALE per il personale	**8.904.142**	**7.449.311**
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento immobilizz. immateriali	383.803	393.491
b) ammortamento immobilizz. materiali	5.011.951	5.524.883
d1) svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante	148.413	1.019.493

10) TOTALE ammortamenti e svalutazioni	**5.544.167**	**6.937.867**
12) accantonamento per rischi	**411.507**	**1.672.667**
13) altri accantonamenti	**1.800.000**	**1.700.000**
14) oneri diversi di gestione	**2.244.897**	**2.095.390**
B) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	**34.823.324**	**46.148.262**
A-B) DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE	**15.002.783**	**15.062.233**
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanziari		
d4) da altri	139.047	46.963
16) TOTALE Altri proventi finanziari	**139.047**	**46.963**
17) interessi e altri oneri finanziari da:		
d) debiti verso altri	6.184.078	10.642.910
17) TOTALE interessi e altri oneri finanziari	**6.184.078**	**10.642.910**
15+16-17) TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	**(6.045.031)**	**(10.595.947)**
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi straordinari		
a) plusvalenze da alienazioni	0	4.846.164
b) altri proventi straordinari	2.328.018	1.625.810
20) TOTALE Proventi straordinari	**2.328.018**	**6.471.974**
21) Oneri straordinari		
c) altri oneri straordinari	647.986	1.136.867
21) TOTALE Oneri straordinari	**647.986**	**1.136.867**
20-21) TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	**1.680.032**	**5.335.107**
A-B±C±D±E RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**10.637.784**	**9.801.393**
22) Imposte sul reddito dell' esercizio		
a) imposte correnti	1.207.992	1.567.996

b) imposte differite		
22) TOTALE Imposte sul reddito dell'esercizio	**1.207.992**	**1.567.996**
26) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	**9.429.792**	**8.233.397**

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

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2011

Premessa

La presente nota integrativa contiene tutte le informazioni richieste dalle norme di legge che attengono il bilancio d'esercizio e dalle disposizioni di altre leggi.
Il bilancio d'esercizio costituito da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, è stato redatto secondo le disposizioni del codice civile, interpretate ed integrate, ove necessario, dai principi contabili predisposti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, così come modificati dall'Organismo Italiano di contabilità (OIC) e dai documenti emessi direttamente dall'OIC.
Si è inoltre tenuto conto della necessità di fornire informazioni supplementari, anche se non specificatamente richieste da disposizioni di legge, ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta nel contesto della chiarezza.

Lo stato patrimoniale ed il conto economico sono stati redatti in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 16 c. 8, del D. Lgs. 213/98. La nota integrativa, laddove non espressamente indicato, è redatta in migliaia di euro.

In base a quanto previsto dai suddetti principi contabili non sono state riportate nello schema di stato patrimoniale e di conto economico quelle voci il cui importo risulta pari a zero, salvo che esista una voce corrispondente nell'esercizio precedente (art. 4, par. 5, IV Direttiva CEE n. 78/660).

Per quanto attiene ai principali aspetti che hanno caratterizzato la natura dell'attività della società, la gestione economica dell'esercizio, i rapporti con società controllanti, controllate, collegate e altre parti correlate, i fatti di rilievo occorsi dopo la data di chiusura dell'esercizio, si rinvia a quanto illustrato nella relazione sulla gestione predisposta dagli amministratori secondo quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile e dall'art. 40 del D.Lgs. n. 127/91, così come rettificato dall'art. 1 del D.Lgs. n. 32/07.

Per quanto riguarda le operazioni con parti correlate si precisa che, ai sensi dell'art. 2427 comma 22 bis del codice civile non sono state poste in essere nel corso dell'esercizio operazioni rilevanti che non siano state concluse a normali condizioni di mercato, sia in termini di prezzo delle operazioni

che considerate le motivazioni che hanno condotto alla decisione di porle in essere. Tali operazioni sono state poste in essere nell'interesse della Società.
Si precisa, inoltre, che la nostra società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di un'altra società o ente, secondo quanto stabilito dall'art. 2497 sexies e 2497 septies del codice civile.

Ai fini di una più completa rappresentazione della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società è stato predisposto il rendiconto finanziario presentato in allegato alla presente nota integrativa.

La società ha redatto il bilancio consolidato ai sensi del D.Lgs. 127/1991 che viene presentato congiuntamente al presente bilancio d'esercizio.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 la Società ha proseguito nell'ordinaria attività di gestione e valorizzazione immobiliare e non si sono verificati fatti di particolare rilievo da segnalare.

Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati

Come ampiamente descritto nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2010, la EUR S.p.A. ha stipulato in data 15 luglio 2010 un contratto di finanziamento (successivamente rivisto in alcune sue clausole in data 21 dicembre 2010) per un importo complessivo di euro 190 milioni, al fine di garantire la copertura del fabbisogno finanziario derivante dagli investimenti in corso.

Le principali caratteristiche del finanziamento in oggetto sono riepilogate nel seguito.

Natura del finanziamento

Il finanziamento si articola in quattro linee di credito, nel dettaglio:

- Linea A
  per un ammontare massimo di euro 55 milioni utilizzabile per estinguere l'indebitamento finanziario a breve della EUR S.p.A.;
- Linea B (investimenti)
  per un ammontare massimo di euro 80 milioni utilizzabile per euro 60 milioni per la copertura dei costi relativi alla realizzazione del NCC e per euro 20 milioni per la copertura del fabbisogno generato da investimenti della EUR S.p.A. diversi dal NCC;
- Linea C (IVA)
  per un ammontare massimo di euro 35 milioni per il pagamento dell'IVA dovuta in relazione ai Costi di Investimento e Progetto ed alle Spese Generali;
- Linea D (Revolving)
  per un ammontare massimo di euro 20 milioni per il finanziamento delle esigenze di cassa.

Il tasso di interesse applicato a ciascuna linea è legato all'Euribor a 6 mesi, lo spread applicato è compreso in un range da 1,90% a 2,00% per le linee a medio e lungo termine e da 0,95% a 1,55% per le linee a breve termine.
Nella tabella seguente si riepilogano la disponibilità, gli utilizzi, gli interessi maturati nell'esercizio, i tassi di interesse applicati a ciascuna linea così come risultano nel bilancio al 31 dicembre 2011 (i debiti sono inclusi nei debiti vs banche oltre i 12 mesi ed i rispettivi interessi negli oneri finanziari):

(importi in Euro migliaia)

Descrizione	Disponibilità	Utilizzi al 31/12/2011	Tasso di interesse	Interessi passivi 2011	Rimborso
Linea A	55.000	55.000	Euribor 6m+2%	1.949	dal 30.06.2015 al 31.12.2031 (piano d'amm.to)
Linea B – NCC	60.000	53.909	Euribor 6m+2%	1.494	dal 30.06.2015 al 31.12.2031 (piano d'amm.to)
Linea B – altri	20.000	12.363	Euribor 6m+2%	431	dal 30.06.2015 al 31.12.2031 (piano d'amm.to)
Linea C	35.000	9.726	Euribor 6m+0,95%	46	unica soluzione 30 settembre 2015
Linea D	20.000	15.000	Euribor 6m+1,55%	11	1,3 o 6 mesi – chiusura linea 31.03.2015
Totale	**190.000**	**145.998**		**3.931**	

Garanzie richieste

Nel dettaglio le garanzie concesse ai sensi del contratto di finanziamento del 15 luglio 2010 e del successivo Accordo di Modifica del 21 dicembre 2010 sono le seguenti:

- ipoteca di primo grado sul Nuovo Centro Congressi e dell'annesso Albergo, iscritti rispettivamente nelle voci "Immobilizzazioni in corso e acconti" e "Rimanenze";
- ipoteca di primo grado sugli immobili iscritti in bilancio della EUR S.p.A. nella voce "Terreni e fabbricati" per un importo complessivo di euro 380 milioni; gli immobili gravati da ipoteca sono i seguenti: Archivio Centrale di Stato, Palazzo Uffici, Palazzo dell'Urbanistica, Palazzo dello Sport, Piscina delle Rose, Ristorante Luneur ex Picar, Palazzo Arte Antica, Palazzo Tradizioni Popolari;
- cessione in garanzia dei canoni di locazione di soggetti pubblici e privati per un importo complessivo non inferiore ad euro 20 milioni;
- cessione in garanzia del credito esistente Aquadrome pari ad euro 21.114 migliaia iscritto nella voce "crediti verso altri";
- pegno sui conti correnti avente ad oggetto la costituzione in garanzia del saldo di ciascuno di tali conti correnti di volta in volta esistente; al 31 dicembre 2011 sono stati costituiti a garanzia euro 26.575 migliaia sul conto ricavi ed euro 258 mila sul conto contributi; con riferimento al conto contributi il pegno viene portato ad euro 17.100 migliaia in data 10 gennaio 2012.
- cessione in garanzia dei crediti futuri del Nuovo Centro Congressi;
- costituzione di privilegio speciale sui beni mobili del Nuovo Centro Congressi per un ammontare

massimo complessivo garantito di euro 285 milioni;
- appendici di Vincolo da apporsi a ciascuna delle Polizze Assicurative in forza delle quali tutti i pagamenti dovuti dall'assicuratore dovranno essere effettuati, con efficacia liberatoria, sul Conto Indennizzi;
- con riferimento alla sola linea C, cessione in garanzia dei crediti IVA in essere ed impegno alla cessione dei crediti futuri.

Contratti di copertura

Con la sottoscrizione del finanziamento descritto EUR S.p.A. si è impegnata a coprire il rischio di variazione del tasso di interesse sul nominale delle Linee A e B fino alla data di scadenza finale del finanziamento.

A tal fine in data 29 luglio 2010 la società ha proceduto al *close-out* del contratto di copertura originario stipulato in capo alla EUR CONGRESSI S.r.l. già citato in precedenza e coerentemente con la rimodulazione del finanziamento, ha proceduto direttamente alla rinegoziazione e sottoscrizione di un nuovo contratto derivato.

Tale operazione ha comportato un costo pari a complessivi euro 9.791 migliaia finanziato dalle banche, e considerato nella determinazione dei parametri del nuovo strumento derivato.

Detto costo è stato iscritto, già nel bilancio del precedente esercizio, tra i fondi rischi e oneri e viene riversato sistematicamente a conto economico, a storno degli oneri finanziari, la durata del finanziamento, in ragione dell'ammontare del nozionale di riferimento dello strumento finanziario derivato; nel dettaglio tale fondo è stato rilasciato per euro 226 mila nel 2010 e per euro 640 mila nel 2011.

Lo strumento derivato in essere al 31 dicembre 2011 è di tipo Interest Rate Swap (IRS) con passaggio da tasso variabile a fisso, ha decorrenza dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2031 garantendo in questo modo la copertura continuativa del finanziamento. Si tratta di uno strumento finanziario di copertura sia da un punto di vista gestionale che contabile.
Il parametro variabile oggetto della copertura è il tasso Euribor 6m (act/360) pertanto il contratto IRS sottoscritto prevede lo scambio semestrale dei seguenti flussi:

- EUR riceve il tasso Euribor 6m (act/360);
- EUR paga su base semestrale
    - il 3,20% per il periodo dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2013;
    - il 4,23% per il periodo dal 30 giugno 2013 al 30 giugno 2031.

Nell'esercizio lo scambio periodico di tali flussi ha comportato il sostenimento per la società di oneri finanziari netti pari a complessivi 2.025 migliaia di euro. Tali oneri sono stati rilevati nella voce Oneri Finanziari.

Al 31 dicembre 2011 il valore nozionale di riferimento è di 130.000 migliaia di euro ed il

corrispondente *fair value* alla medesima data risulta negativo e pari a circa 22.885 migliaia di euro.

Parametri finanziari

Il contratto stipulato in data 15 luglio 2010 prevede il rispetto di alcuni parametri finanziari (covenants). Con particolare riferimento al 31 dicembre 2011 il parametro finanziario definito è il seguente:

- rapporto IFN/EBITDA <= 10%.

Al 31 dicembre 2011 tale parametro risulta ampiamente rispettato.

Criteri di formazione

Il bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile; la presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio. Il bilancio di esercizio della EUR S.p.A. è corredato dalla relazione sulla gestione redatta ai sensi della normativa vingente.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2011 e nella valutazione delle voci del bilancio stesso sono ispirati a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività dell'impresa.

In particolare, per quanto riguarda la capacità finanziaria della Società di far fronte ai propri impegni, si rinvia a quanto descritto nella Relazione sulla Gestione.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui all'art. 2423, 4^ comma, c.c.. in tema di criteri di valutazione.

Nel seguito, si illustrano i principali criteri di valutazione utilizzati per la redazione del presente bilancio, criteri in linea con quelli utilizzati nel precedente esercizio.

Si precisa che al 31 dicembre 2011 non esistono voci di bilancio espresse all'origine in valuta estera.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori, e ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura. Le immobilizzazioni in argomento sono state ammortizzate nella misura del 20% (10% per i marchi e brevetti), aliquota ritenuta rappresentativa del periodo di utilità futura degli investimenti. Ove necessario, per l'iscrizione di tali voci è stato richiesto ed ottenuto il consenso del Collegio Sindacale.

Qualora si riscontri una riduzione durevole delle condizioni di utilizzo futuro delle immobilizzazioni immateriali, questa è riflessa nel bilancio d'esercizio attraverso una svalutazione che viene eliminata, nei limiti della svalutazione effettuata, nel caso in cui vengano meno le cause che hanno determinato la svalutazione stessa.

Immobilizzazioni Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o al valore determinato in sede di trasformazione, in base ad apposita perizia tecnica e sono rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.
Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Il costo viene ridotto per le perdite durevoli di valore mediante iscrizione di un apposito fondo a riduzione dell'attivo; nel caso vengano meno i motivi di tali rettifiche, negli esercizi successivi viene ripristinato il valore originario delle immobilizzazioni medesime.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che si è ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, ridotte alla metà per gli acquisti effettuati nell'esercizio in quanto detta misura è ritenuta congrua in relazione al deperimento dei beni stessi, tenendo conto del periodo medio di utilizzo:

- impianti: 5%--7,5%--12%--15%--18%--20%--25%--30%
- stigli: 10%
- mobili: 12%
- macchine elettroniche: 20%
- rete idrica: 5%
- attrezzature: 12%--15%
- strumenti tecnici: 15%

I terreni e le aree edificabili non sono ammortizzati.

Per quanto concerne i fabbricati di interesse storico, come già evidenziato nei precedenti bilanci, gli stessi non vengono assoggettati ad ammortamento sistematico a motivo dell'intrinseco valore degli stessi che porta a ritenere il loro valore residuale inalterato nel tempo. I restanti beni immobili, non di interesse storico, sono ammortizzati sistematicamente, ad aliquote crescenti, sulla base della durata residua della Società, fissata, alla data di trasformazione, in 51 anni.

Dette aliquote crescenti, individuate a seguito di una specifica perizia, abbracciano percentuali comprese fra l'1,7% ed il 3,22%. Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 tali aliquote sono comprese tra l'1,7% e 1,78% a seconda dell'entrata in esercizio del cespite di riferimento.

Le spese di manutenzione incrementative del valore di tutti i beni immobili, storici e non, sono capitalizzate.

Le spese di manutenzione ordinaria annuali sono addebitate integralmente al conto economico, mentre quelle di manutenzione ordinaria svolte periodicamente nel corso di più esercizi vengono accantonate in un apposito fondo per spese di manutenzioni cicliche iscritto nelle passività. Gli stanziamenti annuali hanno lo scopo di suddividere per competenza il costo di manutenzione che, ancorché effettuato dopo un certo numero di anni, si riferisce all'usura del bene che si verifica senza soluzione di continuità. Detti oneri non apportano migliorie o modifiche che possano incrementare il valore e/o la produttività dei beni sui quali vengono sostenuti.

Gli oneri finanziari sostenuti su finanziamenti accesi con l'obiettivo di finanziare opere specifiche sono capitalizzati tra le immobilizzazioni materiali durante il periodo di costruzione ossia fino al momento in cui il cespite è pronto per l'uso.

Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali, volontarie o di legge e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso dell'immobilizzazione stessa.

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie, rappresentate da azioni o quote di società non quotate, sono valutate con il metodo del costo, determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione inclusivo degli oneri accessori.

Il costo viene ridotto per le perdite durevoli di valore nel caso in cui la partecipata abbia sostenuto perdite d'esercizio e non siano prevedibili nell'immediato futuro utili di entità tali da assorbire le perdite sostenute. La parte delle svalutazioni eventualmente eccedente il valore di carico delle partecipazioni è iscritta nei fondi per rischi ed oneri del passivo; nel caso vengano meno i motivi di tali rettifiche, negli esercizi successivi viene ripristinato il valore originario delle partecipazioni.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

I crediti finanziari immobilizzati sono iscritti al presumibile valore di realizzo.

Rimanenze

Le rimanenze sono iscritte al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori.
Sono iscritte al costo e valutate al minore tra il costo di acquisto ed il valore netto di presumibile realizzo. Il costo è determinato con il metodo del costo specifico sostenuto.

Crediti

Sono iscritti al valore nominale ed esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, determinato attraverso una valutazione del rischio specifico e generico di esigibilità e tenendo in considerazione le condizioni economiche generali e di settore.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale rappresentativo del valore di estinzione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio. Rappresentano quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, ripartiti secondo il principio di competenza economica e temporale.

Disponibilità liquide

Le disponibilità costituite da giacenze di cassa sono iscritte al valore nominale rappresentativo del valore effettivamente disponibile.

Le disponibilità costituite da giacenze sui c/c bancari e postali sono valutate al valore di presumibile realizzo coincidente con il valore nominale che risulta essere anche il criterio di iscrizione.

Fondi per rischi ed oneri

Sono stanziati per coprire passività di natura determinata, esistenza certa o probabile e delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non siano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Con particolare riferimento al fondo manutenzioni programmate si rinvia a quanto descritto nella voce "Immobilizzazioni materiali".

TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti fino alla data delle modifiche intervenute in materia di previdenza complementare (D. Lgs. 252/05 e successive modificazioni).

Pertanto, il fondo accoglie conseguentemente il solo debito maturato a favore della generalità dei dipendenti fino alla data del 31 dicembre 2006 e, solo per alcune categorie di dipendenti, fino al 31 maggio 2007, al netto degli acconti già erogati e considerata la relativa rivalutazione.

Contributi in conto capitale

Per contributi in conto capitale si intendono le somme erogate e/o riconosciute dallo Stato e da altri enti pubblici alla società per l'acquisizione o la realizzazione di beni strumentali. I contributi in

questione sono iscritti al valore nominale in bilancio quando è certo il titolo al loro incasso e sono rilevati inizialmente tra le passività dello stato patrimoniale nella voce "risconti passivi". Successivamente sono accreditati a conto economico nella voce altri ricavi e proventi gradatamente sulla base della vita utile dei cespiti ai quali si riferiscono.

Contributi in conto esercizio

Per contributi in conto esercizio si intendono le somme erogate dallo Stato o da altri enti pubblici alla società a titolo di integrazione dei ricavi della gestione o di riduzione dei relativi costi ed oneri. Tali contributi sono iscritti al valore nominale quando è ragionevolmente certo il titolo al loro incasso.

Impegni, garanzie e rischi

Gli impegni e le garanzie sono indicati nei conti d'ordine al loro valore contrattuale.

Imposte sul reddito

Le imposte correnti sono calcolate sulla base di una ragionevole previsione degli oneri d'imposta da assolvere, in applicazione della vigente normativa fiscale e sono esposte nella voce "debiti tributari", al netto degli acconti versati e delle ritenute subite. Qualora gli acconti versati e le ritenute subite risultino superiori ai debiti tributari, questi ultimi vengono iscritti ad incremento della voce "crediti tributari".

I futuri benefici d'imposta, derivanti da perdite fiscali riportabili a nuovo o da componenti di reddito a deducibilità differita, non sono rilevate, nel rispetto del principio della prudenza, se non vi è la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi futuri di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le imposte differite derivanti da componenti di reddito a tassazione differita, non vengono iscritte solo qualora esistano scarse probabilità che il relativo debito insorga e hanno come contropartita il fondo imposte differite incluso nella voce "Fondi per rischi ed oneri".

Riconoscimento ricavi e costi

I ricavi e costi sono imputati a conto economico sulla base del principio della competenza temporale.

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi sono riconosciuti al momento di erogazione degli stessi; quelli di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale determinata secondo il principio del pro-rata temporis.

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi derivanti da cessioni immobiliari sottoposti a condizione risolutiva sono iscritti solo quando la probabilità di avveramento della condizione è altamente trascurabile.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati che, secondo i principi contabili di riferimento possono essere contabilmente qualificati come di copertura, sono valutati coerentemente con il sottostante, imputando i differenziali di interesse al conto economico tra le componenti di natura finanziaria per competenza lungo la durata del contratto.
Pertanto, gli strumenti derivati in essere a fine esercizio a specifica copertura del rischio di tasso di interesse su debiti finanziari, sono valutati al costo.
Gli strumenti finanziari derivati che, secondo i principi contabili di riferimento, non possono essere contabilmente qualificati come di copertura, sono valutati a fine esercizio al minore tra il costo ed il valore di mercato alla data di bilancio. Gli effetti della valutazione sono riflessi nel conto economico tra gli oneri finanziari.

Dati sull'occupazione

L'organico aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Organico	31/12/11	31/12/2010	Differenza	Medio
Dirigenti	11	9	2	
Quadri	11	11	-	
Impiegati	83	80	3	
TOTALI	**105**	**100**	**5**	**104**

Il contratto nazionale di lavoro applicato alla società capogruppo - rinnovato il 7 Luglio 2009 - è quello di Federculture (aziende dei servizi pubblici, della cultura, del turismo, dello sport e del tempo libero) integrato con l'accordo aziendale sottoscritto il 15/04/2008

Attività
B) Immobilizzazioni

I. ***Immobilizzazioni immateriali***

Di seguito si evidenziano la composizione ed i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni in esame alla data del 31 dicembre 2011:

	Costi di impianto ed ampliamento	Costi ricerca sviluppo e pubblicità	Diritti brevetto ind. e util. opere ingegno	Concessioni licenze e marchi	Altre immobilizz. immateriali	Totale
Consistenza al 31.12.10	**74**	**105**	**130**	**6**	**4.790**	**5.105**
- Costo	293	1.921	602	27	5.126	7.969
- F.do ammortamento	(219)	(1.816)	(472)	(21)	(336)	(2.864)
Incr. per investimenti	**0**	**50**	**32**	**0**	**144**	**226**
Riclassifiche	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
- Valore capitale	0	0	0	0	0	0
- F.do ammortamento	0	0	0	0	0	0
Decrem. per ammortamenti	**(23)**	**(54)**	**(54)**	**(2)**	**(251)**	**(384)**
Decrem. per dismissioni	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
- Valore capitale	0	0	0	0	0	0
- F.do ammortamento	0	0	0	0	0	0
- Costo	293	1.971	634	27	5.270	8.195
- F.do ammortamento	(242)	(1.870)	(526)	(23)	(587)	(3.248)
Consistenza al 31.12.11	**51**	**101**	**108**	**4**	**4.683**	**4.947**

Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità

Gli incrementi dell'esercizio pari a complessivi euro 50 migliaia sono costituiti da costi sostenuti per la fase di "lancio" commerciale del Nuovo Centro Congressi.

Diritti di brevetto e di utilizzazione di opere dell'ingegno

Gli incrementi, pari ad euro 32 migliaia, sono costituiti da costi per l'implementazione del sistema amministrativo-contabile aziendale e per l'acquisto di licenze di pacchetti applicativi.

Altre immobilizzazioni

L'incremento di euro 144 migliaia si riferisce a:

- costi sostenuti dalla società in relazione al contratto di finanziamento stipulato in data 15 luglio 2010 per 104 migliaia di euro;
- costi per la realizzazione di un piano di avvio del polo congressuale romano per euro 40

mila.

II. *Immobilizzazioni materiali*

Le immobilizzazioni materiali sono costituite per la gran parte dagli immobili, caratterizzanti la struttura del quartiere, già di proprietà dell'Ente.
Di seguito si evidenziano i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni in esame alla data del 31 dicembre 2011:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altri beni	Immobilizz. in corso e acconti	Totale
Consistenza al 31.12.10	**689.248**	**2.934**	**659**	**125.774**	**818.615**
- Valore capitale	714.671	13.697	3.879	125.774	858.021
- F.do amm. ec.-tecnico	(25.423)	(10.763)	(3.220)	0	(39.406)
Incrementi per invest.	**1.317**	**788**	**228**	**40.324**	**42.657**
Riclassifiche	**75**	**0**	**0**	**0**	**75**
- Valore capitale	0	0	0	0	0
- F.do amm. ec.-tecnico	75	0	0	0	75
Decrementi per ammortamenti	**(3.723)**	**(1.049)**	**(240)**	**0**	**(5.012)**
Decrementi per dismissioni	**0**	**0**	**0**	**(3.391)**	**(3.391)**
- Valore capitale	0	0	0	(3.391)	(3.391)
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	0	0	0
- Valore capitale	715.988	14.485	4.107	162.707	897.287
- F.do amm. ec.-tecnico	(29.071)	(11.812)	(3.460)	0	(44.268)
Consistenza al 31.12.11	**686.917**	**2.673**	**647**	**162.707**	**852.944**

L'incremento delle immobilizzazioni materiali, pari a 42.657 migliaia di euro è dovuto a:

- euro 807 migliaia, per spese di manutenzione straordinaria di natura incrementativa sostenute sugli immobili di interesse storico;
- euro 510 migliaia, per spese di manutenzione straordinaria di natura incrementativa sostenute sugli altri immobili;
- euro 788 migliaia per impianti ed attrezzature;
- euro 228 migliaia per altri beni;
- euro 40.324 migliaia per immobilizzazioni in corso.

Si indica di seguito il dettaglio dei principali incrementi per investimenti:

1.terreni e fabbricati:

- euro 173 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del palazzo della Civiltà Italiana;
- euro 332 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del palazzo dell'Archivio di

Stato;

- euro 93 migliaia per la ristrutturazione del Palazzo degli Uffici;
- euro 60 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Antica;
- euro 120 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Moderna;
- euro 238 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Ristorante del Luneur;
- euro 139 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione della Scuola Elementare dell'EUR;
- euro 133 migliaia per la ristrutturazione del Serbatoio Sopraelevato;
- euro 29 migliaia per spese incrementative su altri immobili.

2. impianti e macchinari:

- euro 745 migliaia per la realizzazione di impianti di condizionamento;
- euro 20 migliaia per la realizzazione di impianti elettrici;
- euro 23 migliaia per altri impianti.

3. altri beni:

- euro 82 migliaia per l'acquisto di mobili e arredi;
- euro 84 migliaia per l'acquisto di apparecchiature informatiche;
- euro 34 migliaia per l'acquisto di una centrale telefonica;
- euro 21 migliaia per l'acquisto di attrezzature per i parchi dell'EUR;
- euro 7 migliaia per l'acquisto di strumenti tecnici e stigliature.

4. immobilizzazioni in corso e acconti:

- euro 38.826 migliaia per i costi di realizzazione del Nuovo Centro Congressi dell'EUR.
- euro 218 migliaia per oneri di realizzazione dei Parcheggi al servizio del Nuovo Centro Congressi.
- euro 1.280 migliaia, per le spese relative alla realizzazione del nuovo centro sportivo al Castellaccio;

Per quanto concerne il nuovo circolo sportivo al Castellaccio si rammenta che, in base all'accordo raggiunto a febbraio del 2006 con i conduttori del circolo denominato "Ymca", Eur si è impegnata a realizzare un complesso sportivo che, in base all'opzione concessa alla controparte, sarà ceduto ai conduttori medesimi al prezzo concordato di euro 3.100 migliaia. Per questa ragione si è provveduto a riclassificare detta immobilizzazione tra le rimanenze dell'attivo circolante ed a riallinearne il valore al prezzo di vendita. Nel corso del 2011, è stata pressoché completata l'attività di costruzione del complesso sportivo; gli effetti traslativi della proprietà dell'immobile avverranno presumibilmente nel 2012.

Si precisa che il saldo al 31 dicembre 2011 delle immobilizzazioni in corso e acconti, pari ad euro 162.707 migliaia, include oneri finanziari capitalizzati per complessivi 6.411 migliaia di euro, di cui euro 1.956 migliaia nell'esercizio 2011.

Si segnala inoltre che in data 19 gennaio 2010 taluni immobili già di proprietà dell'EUR S.p.A. sono stati assoggettati al "vincolo" previsto dal D.Lgs. 490/1999 per gli immobili "di interesse storico-artistico".

Per questa ragione, nel rispetto dei criteri di valutazione adottati dalla società, precedentemente illustrati, che non prevedono l'ammortamento sistematico dei fabbricati di interesse storico, si è proceduto al ripristino degli ammortamenti effettuati nel 2010 per euro 75 migliaia rilevati in conto economico nella voce sopravvenienze attive.

III. *Immobilizzazioni finanziarie*

Partecipazioni

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazione
Partecipazioni	31.347	31.347	-

Nel dettaglio:

Descrizione	Saldo al 31/12/2011
Imprese controllate	8.192
Imprese collegate	23.140
Altre	15
Totali	**31.347**

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società e non hanno subito variazioni rispetto al precedente esercizio.

Come già precedentemente indicato, le partecipazioni sono valutate al costo ridotto in caso di eventuali perdite durevoli di valore.

Le partecipazioni, alla data del 31 dicembre 2011, sono costituite come segue:

- quanto ad euro 648 migliaia, dalla quota di partecipazione totalitaria nella società EUR CONGRESSI ROMA S.r.l., costituita il 9 marzo 2010 e avente lo scopo di gestire il sistema congressuale del quartiere Eur;
- quanto ad euro 7.034 migliaia, dalla quota di partecipazione del 65,63% nella società EUR TEL S.r.l., costituita il 12 gennaio 2010 con lo scopo di gestire sistemi e servizi di IT *(Information Technology)* ed ICT *(Information Comunication Technology)*;
- quanto ad euro 510 migliaia, dalla quota di partecipazione del 51% nella società EUR POWER S.r.l., costituita il 18 febbraio 2010, ed avente lo scopo di produrre energia elettrica, termica e frigorifera per la fornitura ad utenze civili ed industriali;
- quanto ad euro 22.540 migliaia, dalla quota di partecipazione pari al 49% nella società costituita il 6 dicembre 2007 Aquadrome S.r.l.;
- quanto ad euro 600 migliaia, dalla quota di partecipazione pari al 33% nella società Marco Polo S.p.A.;
- quanto ad euro 15 migliaia, dalla quota di partecipazione al Consorzio Roma Wireless.

Si evidenzia che nei primi mesi del 2012 la Eur S.p.A. ha provveduto all'acquisizione del 100% nelle quote di partecipazione nella Aquadrome S.r.l. per maggiori dettagli si rinvia a quanto descritto nella Relazione sulla gestione nel paragrafo "Prevedibile evoluzione della gestione e fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio".

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute in società controllate e collegate:

Denominazione	Città o Stato Estero	Capitale	Patrimonio netto al 31/12/2011	Utile/Perdita	%	Valore di carico
Imprese controllate:						
EUR CONGRESSI ROMA S.r.l.	Roma	648	612	13	100	648
EUR TEL S.r.l.	Roma	10.718	9.014	(939)	65,63	7.034
EUR POWER S.r.l.	Roma	1.000	872	(71)	51	510
Imprese collegate:						
Marco Polo S.p.A. (gruppo)	Roma	894	1.689	(509)	33	600
Aquadrome S.r.l.	Roma	500	42.973	(559)	49	22.540

In merito alle perdite evidenziate nei bilanci delle società partecipate non si è proceduto ad una svalutazione dei corrispondenti valori di carico in quanto, sulla base del prudente apprezzamento degli amministratori, si è ritenuto trattarsi di perdite - recuperabili - generate nella fase di *start-up* dell'attività di dette società. Le perdite in parola, non rappresentano, pertanto, una perdita durevole di valore delle immobilizzazioni stesse.

Si precisa che l'eventuale valutazione delle partecipazioni con il sistema del "patrimonio netto" avrebbe comportato:

1. relativamente alla partecipazione in EUR CONGRESSI ROMA S.r.l.
   a) la riduzione del valore di carico a fronte dell'eliminazione dell'avviamento intercompany determinatosi nel 2010 in sede di conferimento di ramo d'azienda, al netto del relativo fondo ammortamento per un totale complessivo di euro 121 migliaia (al lordo dell'effetto fiscale);
   b) l'ulteriore riduzione di valore per effetto dei risultati netti riportati negli esercizi 2010 e 2011 pari a complessivi euro 36 migliaia (euro 49 mila perdita del 2010 ed euro 13 mila utile del 2011).

2. relativamente alla partecipazione in EUR TEL S.r.l.:
   a) la riduzione del valore di carico a fronte dell'eliminazione dei maggiori valori attribuiti ai cespiti conferiti da EUR S.p.A. nel 2010 in sede di aumento di capitale al netto del relativo fondo ammortamento, per un totale complessivo di euro 3.539 migliaia (al lordo dell'effetto fiscale teorico);
   b) l'ulteriore riduzione di valore per effetto delle perdite di competenza EUR S.p.A. evidenziate in bilancio al 31 dicembre 2010 ed al 31 dicembre 2011, pari a complessivi euro 1.117 migliaia.

3. relativamente alla partecipazione in EUR POWER S.r.l.:
   a) la riduzione del valore di carico per effetto delle perdite di competenza EUR S.p.A. evidenziate in bilancio al 31 dicembre 2010 e 2011 pari a complessivi euro 65 mila.

4. relativamente alla partecipazione in Aquadrome S.r.l.:
   - la riduzione del valore di carico a fronte dell'eliminazione della riserva costituita con la parte della plusvalenza non realizzata verso terzi, pari ad euro 11.416 migliaia (al lordo

dell'effetto fiscale), riferibile all'operazione Aquadrome S.r.l. (effettuata nell'esercizio 2006). Si rammenta che suddetta riserva è considerata attualmente non distribuibile;

- l'ulteriore riduzione di valore per effetto delle perdite di competenza EUR S.p.A. evidenziate in bilancio fino al 31 dicembre 2011, pari a complessivi euro 1.484 migliaia.

5. relativamente alla partecipazione in Marco Polo S.p.A. si precisa che gli ultimi dati disponibili sono relativi al bilancio chiuso al 31 dicembre 2010, sulla base di tali dati la valutazione con il metodo del patrimonio netto avrebbe comportato:
   a) la svalutazione del valore di carico della partecipazione per i risultati conseguiti fino al 31 dicembre 2010 (ultimo bilancio disponibile) pari a complessivi euro 43 migliaia.

Pertanto se la società avesse valutato le partecipazioni in società controllate e collegate con il metodo del patrimonio netto, come suggerito dai principi contabili di riferimento, il patrimonio netto della società al 31 dicembre 2011 e l'utile dell'esercizio 2011 sarebbero stati, rispettivamente, pari ad euro 689.734 migliaia ed euro 9.099 migliaia (al lordo dell'effetto fiscale teorico del 27,5% ai fini IRES e del 4,82% ai fini IRAP, ove rilevante).

Come già evidenziato in premessa, è stato predisposto il bilancio consolidato ai sensi del D.Lgs. 127/91.

Crediti

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazione
Crediti Immobilizzati	1.577	1.695	(118)

I crediti immobilizzati risultano pari ad euro 1.577 migliaia; le principali componenti di tali crediti sono dettagliate come segue:

- euro 1.128 migliaia credito Ina pari alle somme versate per la polizza TFR stipulata con detta società in favore dei dipendenti
- euro 100 mila crediti finanziari infruttiferi verso la controllata EUR CONGRESSI ROMA S.r.l.
- euro 100 mila crediti finanziari infruttiferi verso la controllata EUR TEL S.r.l.
- per euro 107 migliaia dal credito per depositi cauzionali

C) Attivo circolante

I. *Rimanenze*

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazione
Rimanenze	70.270	60.272	9.998

Le rimanenze al 31 dicembre 2011 pari ad euro 70.270 migliaia sono costituite come segue:

- per euro 25.713 migliaia, al valore relativo alla porzione dell'area edificabile su cui sorgerà la struttura alberghiera destinata alla cessione. Il terreno è iscritto al costo. Ai fini dello scorporo del valore dell'area Albergo dall'area relativa al NCC è stata utilizzata un'apposita perizia;

- per euro 41.457 migliaia, a tutti gli altri costi sostenuti per la realizzazione della suddetta struttura alberghiera fino alla data di chiusura dell'esercizio; detto importo include oneri finanziari capitalizzati per complessivi 1.807 mila euro, di cui euro 550 mila nell'esercizio 2011.
- per euro 3.100 migliaia ai costi sostenuti, al netto del fondo svalutazione, per la realizzazione del circolo sportivo Ymca destinato alla vendita e pertanto riclassificato nel corso dell'esercizio dai cespiti alle rimanenze; tale Circolo Sportivo, verrà ceduto ad un corrispettivo di euro 3.100 migliaia e pertanto i maggiori costi sostenuti al 31 dicembre 2011 pari a circa euro 291 mila sono stati portati direttamente a conto economico tramite specifica svalutazione in quanto ritenuti non recuperabili.

II. *Crediti*

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazione
Crediti	70.692	65.214	5.478

Il saldo dei crediti è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti (netti)	21.444			21.444
Verso imprese controllate	2.052			2.052
Verso imprese collegate	6.675			6.675
Crediti tributari	16.479			16.479
Crediti verso altri	23.145	897		24.042
Totali	**69.794**	**897**	**0**	**70.692**

I crediti al 31/12/2011 sono dettagliati come segue:

	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Crediti documentati da fatture	26.850	28.155	(1.305)
Crediti per fatture da emettere	82	637	(555)
Rettifica crediti per n/c da emettere	-	(100)	100
Fondo svalutazione crediti	(5.487)	(5.461)	(26)
Crediti verso imprese controllate	2.052	2.370	(318)
Crediti verso imprese collegate	6.675	3.815	2.860
Crediti tributari	16.479	11.533	4.946
Verso altri	24.042	24.265	(223)
Totali	**70.692**	**65.214**	**5.478**

I crediti verso i clienti, tutti nazionali, attengono all'attività istituzionale della Società.
I crediti per fatture emesse e da emettere si riferiscono principalmente alle locazioni di immobili.
Si evidenzia che la controllante ha effettuato alcune operazioni di factoring per effetto delle quali sono stati ceduti crediti pro-solvendo ad un *factor* per un importo da incassare alla data del 31 dicembre pari ad euro 4.172 migliaia. I corrispondenti crediti rimangono iscritti nei crediti commerciali fino al momento dell'incasso effettivo. Il relativo debito nei confronti dell'istituto di credito alla data del 31 dicembre 2011 ammonta ad euro 4.145 migliaia, ed è stato rilevato nei debiti verso banche.
Il fondo svalutazione crediti – ritenuto congruo – presenta un incremento rispetto al precedente esercizio di euro 26 migliaia. L'accantonamento, pari ad euro 148 migliaia, è stato determinato sulla

base di un'attenta e specifica valutazione delle posizioni creditorie della società. La movimentazione del fondo svalutazione crediti è riportata nella tabella seguente:

	Saldo al 31.12.2010	Utilizzi	Accantonamenti	Saldo al 31.12.2011
Fondo svalutazione crediti	5.461	122	148	5.487

I crediti verso le società controllate sono così costituiti:

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Crediti verso EUR CONGRESSI ROMA S.r.l.	352	808	(456)
Crediti verso EUR TEL S.r.l.	1.672	1.550	122
Crediti verso EUR POWER S.r.l.	28	12	16
Totali	**2.052**	**2.370**	**(318)**

Il credito verso la EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. si riferisce:

a) per euro 253 mila a crediti della Eur S.p.A. per fatture emesse e da emettere a fronte del riaddebito del personale distaccato relativo all'esercizio 2011;
b) per euro 99 mila a crediti della Eur S.p.A. per fatture da emettere relative al riaddebito di costi sostenuti dalla Eur S.p.A. ma di competenza della EUR Congressi Roma (smaltimento rifiuti, cosap, acqua ecc.).

Il credito verso EUR TEL S.r.l. si riferisce:

a) per euro 1.405 migliaia al residuo credito, relativo all'IVA, sulle fatture emesse a fronte del conferimento di beni per la sottoscrizione dell'aumento del capitale sociale deliberato in data 19 novembre 2010 dall'Assemblea dei Soci della controllata;
b) per euro 243 migliaia al riaddebito di costi di gestione e per euro 24 mila al riaddebito dei compensi di amministratori della controllata di nomina EUR.

Il credito verso EUR POWER S.r.l. si riferisce al riaddebito di compensi di amministratori della controllata di nomina EUR.

Il credito verso imprese collegate si riferisce:

a) per euro 1.713 migliaia, a canoni di locazione e servizi ed al riaddebito di costi del personale fatturati e da fatturare a Marco Polo S.p.A.;
b) per euro 2.322 migliaia a crediti nei confronti della Marco Polo S.p.A. derivanti dall'acquisto di crediti vantati da fornitori del ramo d'azienda della Eur S.p.A in affitto alla collegata. A tale proposito si evidenzia che nel corso dell'anno 2012 si provvederà alla definizione dei rapporti giuridici ed economico/patrimoniali conseguenti alla cessazione dei contratti di affitto del ramo d'azienda e di servizi con la Marco Polo S.p.A.. In tale ottica la società ha acquisito taluni crediti vantati da parte dei fornitori terzi della Marco Polo S.p.A. ridotti a seguito di contrattazione individuale; ciò ha comportato la rilevazione di un debito pari ad euro 2.063 migliaia ed una sopravvenienza attiva pari a circa 259 mila euro;
c) per euro 2.640 migliaia, ai crediti in essere nei confronti della collegata Aquadrome S.r.l. relativi al riaddebito da parte della Capogruppo delle spese relative al Velodromo, in virtù dell'accordo stipulato in data 9 marzo 2009 i cui effetti sono stati rilevati contabilmente nei precedenti esercizi.

I crediti tributari sono composti come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Crediti vs l'Erario per ritenute	53	21	32
Erario c/iva	16.065	11.512	4.553
Erario c/irap	360	-	360
Totali	**16.478**	**11.533**	**4.945**

Il credito verso l'erario per ritenute si è incrementato per effetto delle ritenute applicate sugli interessi attivi bancari maturati al 31 dicembre 2011 pari a euro 32 migliaia. Il credito per IVA riflette gli ingenti costi sostenuti per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi. Il credito IRAP, pari a 360 migliaia di euro, si riferisce agli acconti pagati al netto dell'imposta maturata nel corrente esercizio.

I crediti verso altri sono così suddivisi:

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Inail per acconti	38	106	(68)
Anticipi a fornitori	102	119	(17)
Invim 1991	682	682	0
Invim 1991 interessi	558	543	15
Invim 1983 interessi	587	587	0
Altri	22.075	22.228	(153)
Totale	**24.042**	**24.265**	**(223)**

I crediti verso altri entro i 12 mesi, pari a euro 23.144 migliaia, sono costituiti:

- per euro 21.114 migliaia dal credito per la cessione del 51% delle partecipazioni nella società Aquadrome. Si segnala che in data 30 marzo 2012 la EUR S.p.A. ha provveduto all'acquisizione del 100% delle quote di partecipazione della collegata, il prezzo dell'acquisto verrà in parte regolato tramite compensazione di tale credito, che pertanto è stato riclassificato nei crediti verso altri entro i 12 mesi. Per maggiori dettagli sull'acquisto della partecipazione si rinvia a quanto descritto nella Relazione sulla gestione, nel paragrafo "Prevedibile evoluzione della gestione e fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio";
- per euro 38 migliaia, da acconti pagati all'Inail;
- per euro 102 migliaia, da acconti a fornitori;
- per euro 682 migliaia (sorte) ed euro 558 migliaia (interessi), dal credito residuo per l'Invim straordinaria 1991 versata dalla Società che, a seguito del contenzioso attivamente coltivato, è stata dichiarata non dovuta, con conseguente diritto al rimborso di sorte ed interessi. L'Ufficio ha infatti riconosciuto le ragioni della Società in sede contenziosa ed ha già provveduto a rimborsare parzialmente sia la sorte che gli interessi;
- per euro 587 migliaia dal credito per l'Invim 1983 versata dalla Società che, a seguito del contenzioso attivamente coltivato, è stata dichiarata non dovuta, con conseguente diritto al rimborso di sorte ed interessi. La sorte è stata interamente rimborsata mentre l'importo del credito è quello relativo agli interessi maturati;
- per euro 64 migliaia da altri crediti.

I crediti verso altri oltre i 12 mesi, pari ed euro 897 mila sono costituiti esclusivamente dal credito per oneri e servizi correlati alla realizzazione in corso dell'impianto sportivo a fronte dell'accordo stipulato con il circolo Ymca.

IV. *Disponibilità liquide*

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Disponibilità liquide	28.454	15.756	12.698

Le disponibilità sono così suddivise:

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Depositi bancari e postali	28.435	15.712	12.723
Assegni	17	31	(14)
Denaro/altri valori in cassa	2	13	(11)
Totali	**28.454**	**15.756**	**12.698**

D) Ratei e risconti

Descirizone	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Ratei e risconti	120	210	(90)

Non sussistono, al 31/12/2011, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.
Per la gran parte si riferiscono a costi sostenuti per servizi non di competenza dell'esercizio.

Passività

A) Patrimonio netto

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Patrimonio netto	707.555	698.125	9.430

Descrizione	Saldo al 31/12/10	destinazione utile	altre variazioni	risultato di esercizio	Saldo al 31/12/11
Capitale	645.248				645.248
Riserva legale	3.995	412			4.407
Altre riserve	53.305	2.925			56.230
Utili (perdite) portate a nuovo	(12.656)	4.896			(7.760)
Utile (perdita) dell'esercizio	8.233	(8.233)		9.430	9.430
Totali	**698.125**	-	-	**9.430**	**707.555**

La variazione intervenuta nelle singole voci del patrimonio netto per gli esercizi 2008, 2009 e 2010 è allegata alla presente nota integrativa (vedi allegato n. 1).

Il capitale sociale è così composto:

Azioni	Numero	Valore nominale
Ordinarie	6.452.480	100 euro
Totale	**6.452.480**	

Risulta detenuto per il 90% dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e per il 10% da Roma Capitale.

Vi ricordiamo anche, in riferimento all'art. 10 della legge n. 72 del 9 marzo 1983, che per i beni in patrimonio, non sono state eseguite rivalutazioni monetarie.

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti:

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff.nei 3 es. prec. per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec.per altre ragioni
Capitale	645.248	B			
Riserva legale	4.407	B	-		
Altre riserve	1.329	A, B, C	1.329		
Altre riserve ("Velodromo")	11.416	A, B	11.416		
Altre riseve ("Riserva straordinaria")	40.560	A, B, C	40.560		(3.520)
Altre riserve ("Conferimento Eur Tel)	2.925	A, B	2.925		
Quota non distribuibile (**)			19.177		
Residua quota distribuibile			37.053		

(*) **A**: per aumento di capitale; **B**: per copertura perdite; **C**:per distribuzione ai soci

(**) Euro 4.836 migliaia quota destinata ai costi imp. ampl., ricerca e sviluppo e pubbl, ed altri on. ad utilità plur. non ancora ammortizzati, Euro 11.416 migliaia riserva Velodromo ed Euro 2.925 migliaia riserva Eur Tel vedi commenti successsivi

Si precisa che nel patrimonio netto esistono solo riserve formate con somme che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile della società. In particolare, con riferimento alle altre riserve per complessivi Euro 1.329 migliaia ("riserva di trasformazione" per Euro 916 migliaia e "riserva Laurentina" per Euro 413 migliaia), si ribadisce quanto già espresso nei precedenti bilanci e cioè che esse derivano dall'aggiustamento di alcune poste periziate al 31 dicembre 1999 dall'apposita Commissione di esperti sino al 14 marzo 2001. Trattasi pertanto di riserve costituenti parte integrante del patrimonio di "trasformazione" che, per il principio della neutralità fiscale dell'operazione stessa, non possono essere considerate in ogni caso tassabili.

In merito alla c.d. riserva "Velodromo", si rammenta che è formata con gli utili relativi ad una quota della plusvalenza contabilizzata negli esercizi precedenti a seguito dell'operazione di conferimento in Aquadrome S.r.l.e della successiva cessione a terzi del 51% delle partecipazioni nella medesima società.
L'utile derivante dall'iscrizione della plusvalenza è stato considerato non distribuibile limitatamente alla misura del 49% della plusvalenza medesima, così come deliberato dall'assemblea dei Soci del 28 maggio 2008, in quanto non realizzato verso terzi.

In merito alla cosiddetta "riserva Eur Tel", si rammenta che nel 2010 la Eur S.p.A. ha rilevato nel bilancio d'esercizio una plusvalenza da conferimento nella controllata che per la quota non realizzata verso terzi pari ad euro 2.925 migliaia (al netto del relativo effetto fiscale) è stata considerata non distribuibile così come deliberato dall'assemblea di approvazione del bilancio.

Come descritto nel bilancio del precedente esercizio la voce "Altre riserve" ha subito una riduzione di euro 3.520 riconducibile alla rilevazione del disavanzo di fusione derivante dall'annullamento del valore della partecipazione della società EUR CONGRESSI S.r.l., nel bilancio della EUR S.p.A., e del valore di patrimonio netto contabile della società incorporata. Tale disavanzo di fusione trae origine dalle perdite pregresse sostenute dalla controllata EUR CONGRESSI S.r.l. fino al 31 dicembre 2009; pertanto, conformemente a quanto previsto dal principio contabile OIC 4 e dall'art. 33 del D.Lgs. n. 127/1991 per il residuo positivo da consolidamento, esso è stato portato a riduzione del patrimonio netto post fusione, iscrivendolo a riduzione delle altre riserve.

La riserva legale e quella straordinaria di Euro, rispettivamente, 4.407 migliaia e 40.560 migliaia, sono state formate con gli utili degli esercizi passati che l'Assemblea dei Soci ha destinato ad incremento del patrimonio societario.

B) Fondi per rischi e oneri

La movimentazione dei fondi per rischi e oneri è la seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazione
Fondi per rischi e oneri	15.803	17.285	(1.482)

Si evidenzia di seguito il dettaglio dei fondi ed una breve analisi delle movimentazioni rilevate nel corso dell'esercizio:

Descrizione	Saldo al 31/12/2010	Acc.ti	Utilizzi	Rilasci	Saldo al 31/12/2011
F.do manutenz.programmate	2.545	1.800	(2.005)	-	2.340
Fondo altri oneri futuri	3.004	-	-	-	3.004
F.do rischi contenzioso	1.612	359	(488)	(22)	1.461
F.do rischi contenz.dipend.	560	52	(538)	-	74
Fondo rischi derivati	9.564	-	-	(640)	8.924
Totali	**17.285**	**2.211**	**(3.031)**	**(662)**	**15.803**

Il Fondo manutenzioni programmate accoglie i costi di manutenzione ordinaria aventi carattere ricorrente e sostenuti con cadenza ciclica sui beni di proprietà, si rinvia al riguardo alla specifica voce di conto economico.

Il Fondo altri oneri futuri è stato stanziato nei precedenti esercizi a fronte degli oneri complessivi correlati all'operazione di conferimento del compendio "Ex Velodromo" alla società Aquadrome S.r.l. e conseguenti all'Accordo di programma sottoscritto con Roma Capitale il 25 giugno 2007. In base a tale Accordo di Programma la Capogruppo si è impegnata a cedere gratuitamente a Roma Capitale alcune aree di proprietà nonché ad erogare un contributo per la realizzazione della Casa del Ciclismo. Detti impegni sono strumentali alla realizzazione del programma di interventi per il recupero e la trasformazione del Velodromo che verrà realizzato attraverso la Aquadrome S.r.l..
Come dettagliato in relazione sulla gestione, è in corso l'iter procedimentale relativo alla sottoscrizione di un nuovo Accordo di Programma che potrebbe modificare i contenuti degli impegni da sostenere da parte di EUR S.p.A. determinando un riesame, nei successivi esercizi, delle poste rilevate nel fondo in esame. Al momento gli Amministratori non hanno elementi per poter procedere ad una revisione delle stime relative agli impegni in parola.

I fondi per contenziosi sono stati stanziati, in parte nei precedenti esercizi, a copertura di passività potenziali relative sia a questioni attinenti la gestione dell'ex Ente, sia a fronte dei rischi inerenti le vertenze in corso con il personale e con terzi.

Il fondo rischi derivati è stato stanziato nei precedenti esercizi a fronte dell'onere da sostenere per la chiusura e la successiva rimodulazione in capo alla EUR S.p.A. dello strumento finanziario derivato originariamente stipulato dalla EUR CONGRESSI S.r.l..

L'incremento dei fondi rischi è conseguente ai seguenti accantonamenti:

- euro 1.800 migliaia per spese di manutenzione ciclica per le quali si rinvia alla specifica voce di conto economico;
- euro 359 migliaia per probabili passività derivanti da contenziosi con terzi;
- euro 52 migliaia per probabili passività derivanti da contenziosi con il personale;

Il decremento dei fondi rischi è così composto:

- euro 2.005 migliaia per utilizzo del fondo spese manutenzioni cicliche;
- euro 1.048 migliaia per utilizzo/rilascio del fondo rischi contenzioso del lavoro e del fondo rischi contenzioso civile;
- euro 640 mila per il rilascio del fondo rischi derivati per i cui dettagli si rinvia a quanto indicato nel paragrafo "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati".

I fondi sopra descritti risultano adeguati per far fronte alle passività probabili riferibili alla Società.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazione
TFR	1.043	1.181	(138)

La variazione del debito per trattamento di fine rapporto è schematizzata come segue:

Saldo al 31.12.2010	**1.181**
Incremento per accantonamento dell'esercizio	-
Acconti pagati nel 2011	(78)
Decremento per utilizzo dell'esercizio	(60)
Saldo al 31.12.2011	**1.043**

Il TFR accantonato rappresenta l'effettivo debito del Gruppo al 31/12/2011 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Per effetto delle nuove norme che disciplinano l'accantonamento al fondo TFR a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 252/2005 e successive modificazioni, una parte dell'accantonamento viene versata direttamente all'Inps e pertanto il debito residuo è allocato in voce D del passivo di bilancio.

Si specifica che a seguito della Riforma della previdenza complementare, la gran parte dei dipendenti del Gruppo ha scelto, con percentuali differenti, di destinare agli appositi Fondi il TFR che è maturato dall'1/7/2007, mentre gli altri lavoratori hanno deciso per il suo mantenimento in azienda, con conseguente obbligo per le società di versare dette ultime somme nel Fondo gestito dall'Inps.

La quota di accantonamento destinata a i fondi di previdenza è iscritta in parte tra i debiti verso gli istituti di previdenza e, in parte, tra i debiti verso altri allocati nella voce D del passivo patrimoniale.

D) Debiti

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Debiti	213.873	175.807	38.066

I debiti risultano costituiti come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Debiti verso banche	154.219	104.012	50.207
di cui entro 12 mesi	20.410	5.814	14.596
di cui oltre 12 mesi	133.809	98.198	35.611
Acconti	94	89	5
Debiti verso fornitori	39.264	49.993	(10.729)
Debiti vs imprese controllate	1.323	2.108	(785)
Debiti vs imprese collegate	12.610	12.796	(186)
Debiti tributari	2.604	3.393	(789)
Debiti verso istituti di previdenza	861	895	(34)
Altri debiti	2.898	2.521	377
Totali	**213.873**	**175.807**	**38.066**

Non esistono debiti espressi all'origine in valuta estera al 31 dicembre 2011.

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche	20.410	16.250	117.559	154.219
Acconti	94	-	-	94
Debiti verso fornitori	39.264	-	-	39.264
Debiti vs imprese controllate	1.323	-	-	1.323
Debiti vs imprese collegate	12.610	-	-	12.610
Debiti tributari	2.604	-	-	2.604
Debiti verso istituti di previdenza	861	-	-	861
Altri debiti	2.074	824	-	2.898
Totali	**79.240**	**17.074**	**117.559**	**213.873**

I debiti verso banche al 31/12/2011 esprimono l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili alla chiusura dell'esercizio.

I debiti verso banche entro i 12 mesi pari ad euro 20.410 includono:

- per euro 4.145 migliaia i debiti verso il *factor* conseguenti all'operazione di factoring che la società ha posto in essere nel corso dell'esercizio e precedentemente descritta con

riferimento alla voce Crediti verso clienti;
- per euro 1.190 migliaia la quota a scadere entro i 12 mesi del mutuo chirografario in essere con il Banco di Sardegna;
- per euro 15.000 mila debiti vs il pool di banche per la linea revolving;
- per euro 11 mila debiti vs il pool per ratei di interessi al 31 dicembre 2011;
- per euro 64 mila debiti a breve.

I debiti verso banche oltre i 12 mesi pari ad euro 133.809 migliaia includono:
- per euro 2.812 migliaia la quota a scadere oltre i 12 mesi (ma entro i 5 anni) del mutuo chirografario stipulato dalla società con il Banco di Sardegna nel corso del 2009. Tale mutuo ha maturato interessi passivi ad un tasso pari all'Euribor 3 mesi maggiorato di 1,4 p. p. e prevede un piano di ammortamento in 20 rate trimestrali la prima delle quali è stata versata il 30 giugno 2010;
- per euro 130.997 migliaia la quota a scadere oltre i 12 mesi (di cui 117.559 oltre i 5 anni) del finanziamento stipulato in data 15 luglio 2010 con il pool di banche costituito da BIIS, Unicredit, Monte dei Paschi di Siena e Banca Nazionale del lavoro.
  L'importo di tale finanziamento è complessivamente pari a 190 milioni di euro di cui erogati al 31 dicembre 2011:
  - linea A: per 55 milioni di euro;
  - linea B: investimenti NCC per 53,9 milioni di euro;
  - linea B: altri investimenti per 12,4 milioni di euro;
  - linea C: IVA per 9,7 milioni di euro.
  Per maggiori dettagli sulle caratteristiche, tassi di interesse applicati, garanzie, scadenze e piano di ammortamento del finanziamento in oggetto si rinvia quanto descritto nel paragrafo "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati".

I "Debiti verso fornitori" rappresentano l'esposizione per i corrispettivi dovuti alla data del 31 dicembre 2011 in relazione ai servizi fruiti ed ai beni acquistati alla data medesima. Il decremento rilevato rispetto al precedente esercizio pari a euro 10.729 migliaia è derivante da una oculata politica aziendale di contenimento dei costi nonché dall'incidenza rilevata nel precedente esercizio dell'accordo bonario concluso con Condotte, ad oggi quasi interamente saldato.

I "Debiti verso imprese controllate" sono composti come segue:

- debiti verso EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. per euro 7 mila relativi ad un evento dalla stessa realizzato per conto della controllante presso il Palazzo dei Congressi;
- debiti verso EUR TEL S.r.l.
  1. per euro 695 mila debiti originariamente nei confronti della EUR FACILITY S.p.A. e da quest'ultima conferiti nella EUR TEL nel 2010 in sede di aumento del capitale sociale;
  2. per euro 368 mila debiti derivanti dalla gestione del TSP
  3. per euro 217 mila debiti relativi all'attribuzione alla controllata di ricavi della Telehouse da quest'ultima gestita
  4. per euro 36 mila da debiti derivanti da rapporti commerciali

I "Debiti verso imprese collegate" pari ad euro 12.610 migliaia sono relativi per euro 12.552 migliaia ai debiti verso Marco Polo S.p.A. per servizi prestati fino alla data di chiusura

dell'esercizio e per euro 58 migliaia a debiti diversi verso Aquadrome S.r.l..

I "Debiti tributari" includono:

- euro 2.271 migliaia per l'Iva "differita" che, a norma dell'art. 6 DPR n. 633/72, si rende dovuta all'atto del pagamento della fattura da parte del cliente quando, come nella fattispecie, fa parte della P.A.;
- euro 333 mila per ritenute operate su compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi.

Si elencano di seguito le principali voci costituenti gli "Altri debiti":

- euro 1.310 migliaia per competenze dovute a dipendenti per ferie e per retribuzioni differite;
- euro 99 migliaia per le quote di TFR da versare direttamente nelle casse dei Fondi di Previdenza Complementare o dell'Inps;
- euro 242 migliaia per somme trattenute sui SAL relativi al Nuovo Centro Congressi in ragione di inadempimenti formali di sub-appaltatori;
- euro 542 migliaia per ritenute a garanzia su SAL del Nuovo Centro Congressi aventi scadenza oltre i 12 mesi;
- euro 282 migliaia per depositi cauzionali e caparre aventi scadenza oltre i 12 mesi.

E) Ratei e risconti

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Ratei e Risconti passivi	122.077	105.814	16.263

Rappresentano le partite di collegamento tra gli esercizi, conteggiate con il criterio della competenza temporale. Al 31/12/2011, non esistono risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione dei risconti passivi è dettagliata come segue:

- euro 110.875 migliaia relativi al risconto del cofinanziamento pubblico erogato a fronte degli investimenti realizzati per il Centro Congressi; si precisa che nel corso dell'esercizio sono stati incassati complessivamente euro 17.000 migliaia.

- euro 4.048 migliaia relativi al risconto del ricavo derivante dalla cessione del diritto d'uso del Palazzo dello Sport per il periodo previsto nel contratto;

- euro 7.154 migliaia relativi ad affitti attivi di competenza dell'esercizio 2012.

Conti d'ordine

I conti d'ordine ammontano ad euro 175.970 migliaia.

Fideiussioni:

Le fideiussioni prestate sono le seguenti:

- euro 1.356 migliaia per fideiussione rilasciata dalla Banca Popolare di Sondrio in favore di Roma Capitale a fronte dell'accordo urbanistico afferente l'area Castellaccio-Parco Volusia;
- euro 26.459 migliaia per tre fideiussioni rilasciate da Unicredit in favore di Roma Capitale a fronte della realizzazione del Nuovo Centro Congressi e dei parcheggi pertinenziali.
- euro 7 migliaia per fideiussione prestata a garanzia di impegni contrattuali;
- euro 113 migliaia per una fidejussione rilasciata nel corso del 2009 da Unicredit in favore di Roma Capitale a garanzia del pagamento del contributo relativo al costo di costruzione del circolo sportivo Ymca come descritto nella voce immobilizzazioni materiali;
- euro 8.516 migliaia per una fideiussione rilasciata dal EUR S.p.A. nell'interesse della società collegata Aquadrome S.r.l. a garanzia dell'adempimento da parte della stessa di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di finanziamento stipulato in data 19 gennaio 2010 con MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. e Westlb AG.
- euro 9.519 migliaia per una fideiussione rilasciata da EUR S.p.A. nell'interesse della società collegata Aquadrome S.r.l. a favore dell'Amministrazione Finanziaria a seguito della richiesta a rimborso del credito IVA vantato dalla collegata stessa.

Impegni:
Come precedentemente indicato, la capogruppo, in data 15 luglio 2010, ha sottoscritto un nuovo contratto di finanziamento con annesso uno strumento finanziario derivato da considerarsi sia gestionalmente che contabilmente di copertura. Nei conti d'ordine è rappresentato il valore nozionale di riferimento di tali strumenti finanziari derivati al 31 dicembre 2011, pari ad euro 130.000 migliaia.

Non esistono altri impegni della Società oltre a quelli risultanti dallo Stato Patrimoniale e a quelli descritti nella presente nota integrativa.
Ai sensi dell'art. 2427, comma 22 ter del codice civile, non esistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale i cui rischi e/o benefici da essi derivanti siano significativi ai fini della valutazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della società.

Conto economico

A) Valore della produzione

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Valore della produzione	49.826	61.210	(11.384)

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Ricavi vendite e prestazione	38.260	39.010	(750)
Variazione delle rimanenze	6.607	15.446	(8.839)
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	3.644	4.692	(1.048)
Altri ricavi e proventi	1.315	2.062	(747)
Totale	**49.826**	**61.210**	**(11.384)**

Il valore della produzione è dettagliato come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Affitti	36.016	35.637	379
Proventi erogazione acqua	319	247	72
Locazioni temporanee	126	871	(745)
Diritti concessione palasport	860	860	-
Facilities	216	909	(693)
Manutenzioni varie e lavori c/terzi	708	248	460
TLH	10	176	(166)
TSP	5	6	(1)
Rimborsi	894	1.488	(594)
Riaddebito personale	259	338	(79)
Royalties	-	55	(55)
Altri ricavi	162	236	(74)
Variazione rimanenze albergo in corso	6.348	14.320	(7.972)
Variazione rimanenze albergo oneri finanziari	550	1.126	(576)
Svalutazione rimanenze prodotti in corso lavorazione	(291)	-	(291)
Incrementi Nuovo C.C. per lavori interni	1.688	701	987
Incrementi Nuovo C.C. per oneri finanziari	1.956	3.992	(2.036)
Totale	**49.826**	**61.210**	**(11.384)**

L'incremento rilevato nella voce affitti attivi è riconducibile alla stipula di alcuni nuovi contratti di locazione, all'adeguamento ISTAT effettuato sui canoni dei contratti già in essere al 31 dicembre 2010, nonché alla messa a regime dei contratti stipulati nel corso dell'esercizio 2010.

Si evidenzia che la voce "Locazioni temporanee", pari ad euro 126 mila, accoglie i ricavi relativi a locazione spazi per eventi a carattere temporaneo e non ricorrente. Il decremento di euro 745 mila

rispetto al 31 dicembre 2010 è da ricondursi esclusivamente agli effetti della operazione di fusione con la EUR CONGRESSI S.r.l. Effettuata nel 2010 che aveva portato all'inclusione nel conto economico del precedente esercizio dei ricavi del I semestre 2010 relativi alla gestione del Palazzo dei Congressi. Tale attività risulta oggi espletata dalla controllata Eur Congressi Roma S.r.l.

La voce "Variazione rimanenze in corso albergo", pari ad euro 6.348 migliaia, e la voce "Variazione rimanenze albergo oneri finanziari", pari ad euro 550 migliaia, riflettono, rispettivamente, le spese e gli oneri finanziari specifici sostenuti per la realizzazione della struttura alberghiera attigua al Nuovo Centro Congressi.

La voce svalutazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione si riferisce all'adeguamento, al valore di realizzo, delle rimanenze del circolo sportivo Ymca; per maggiori dettagli si rinvia a quanto indicato nel paragrafo Rimanenze.

La voce "Incrementi Nuovo Centro Congressi per lavori interni", pari ad euro 1.688 migliaia, e la voce "Incrementi Nuovo Centro Congressi per oneri finanziari", di euro 1.956 migliaia, si riferiscono alla rettifica dei costi interni sostenuti per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi capitalizzati sulla relativa voce tra le immobilizzazioni in corso.

B) Costi della produzione

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Costi della produzione	34.823	46.148	(11.325)

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Materie prime, sussidiarie e merci	124	135	(11)
Servizi	15.704	26.109	(10.405)
Godimento di beni di terzi	91	49	42
Salari e stipendi	5.954	5.266	688
Oneri sociali	1.681	1.593	88
Trattamento di fine rapporto	123	298	(175)
Trattamento di quiescenza e simili	222	-	222
Altri costi del personale	924	293	631
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	384	393	(9)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	5.012	5.525	(513)
Svalutazione crediti	148	1.019	(871)
Accantonamento rischi	411	1.673	(1.262)
Altri accantonamenti	1.800	1.700	100
Oneri diversi di gestione	2.245	2.095	150
Totali	**34.823**	**46.148**	**(11.325)**

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e costi per servizi

I costi per materie prime e sussidiarie sono rappresentati da oneri sostenuti per materiale di cancelleria e di consumo, sostanzialmente in linea con i costi sostenuti nel precedente esercizio.

Costi per servizi

Il dettaglio dei costi per servizi è riportato nella tabella seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Oneri realizzazione albergo	6.161	14.242	(8.081)
Utenze	1.515	2.026	(511)
Vigilanza; Pulizie; Facchinaggio; Accoglienza	1.098	1.926	(828)
Smaltimento rifiuti	194	195	(1)
Spese di viaggio e buoni pasto	274	238	36
Consulenze e spese legali e notarili	673	897	(224)
Co.Co.pro. e oneri sociali	115	98	17
Formazione	50	31	19
Revisione e certificazione	143	150	(7)
Pubblicità, Sponsorizzazioni, Manifestazioni e fiere	192	213	(21)
Assicurazione RCT e incendi e varie	304	285	19
CDA, collegio sindacale e altri organi sociali	604	618	(14)
Servizi di terzi	328	311	17
Gestione TLH; TSP; Assistenza software	678	865	(187)
Manutenzioni	3.096	3.578	(482)
Inserzioni non pubblicitarie	34	40	(6)
Oneri bancari e factoring	98	65	33
Oneri velodromo	8	-	8
Varie	139	331	(192)
Totali	**15.704**	**26.109**	**(10.405)**

In linea generale si assiste ad una riduzione dei costi rispetto al precedente esercizio derivante dagli effetti prodotti dalla politica di gestione e contenimento delle spese avviata dai vertici aziendali già dal loro insediamento.

La voce "Oneri realizzazione albergo" pari ad euro 6.161 migliaia, include i costi relativi alla realizzazione della struttura alberghiera con particolare riferimento sia ai SAL emessi dalla società appaltatrice dei lavori di realizzazione, sia a tutte le spese per prestazioni professionali, personale tecnico, etc. Tali costi sono stati poi sospesi nelle rimanenze finali.

I costi per utenze, pari a totali euro 1.515 mila, registrano una riduzione di euro 511 mila rispetto al precedente esercizio riconducibile da un lato ad una politica di contenimento dei costi, dall'altro alla modifica della domiciliazione delle bollette direttamente alle società controllate utilizzatrici delle utenze.

I costi per gestione del sistema TLH, del sistema TSP e assistenza software registrano una riduzione di euro 187 mila imputabile da un lato ad un'effettiva riduzione dei costi e dall'altro all'operazione di conferimento di beni nella controllata EUR TEL che ha determinato il trasferimento dell'attività di gestione della Telehouse e del Servizio di Video Sorveglianza (TSP) alla controllata.

Spese per godimento di beni di terzi

Si tratta delle spese sostenute per il noleggio di beni (furgoni e autoveicoli, macchinari, arredi, ecc.) e per locazioni uso foresteria.
Il dettaglio dei costi per godimento beni di terzi è fornito nella seguente tabella:

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Affitti passivi	13	12	1
Noleggio autoveicoli, macchinari e attrezzature	66	34	32
Canoni licenze sw	12	3	9
Totali	**91**	**49**	**42**

Spese per il personale

In merito alle spese del personale, si precisa che la voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi inclusi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Il costo complessivo al 31 dicembre 2011 ammonta ad euro 8.904 migliaia, presentando un incremento rispetto all'esercizio precedente di euro 1.454 migliaia, tale incremento è coerente con l'incremento della forza lavoro e con le politiche di gestione del personale adottate dalla società. Si segnala, comunque, che con riferimento al personale tecnico dedicato all'iniziativa del Nuovo Centro Congressi, i relativi costi sono stati sospesi, parte nella voce "Variazione delle rimanenze" (euro 188 mila) e parte nella voce "Incremento di immobilizzazioni per lavori interni" (euro 1.688 migliaia).

Gli "altri costi del personale" pari ad euro 924 mila sono costituiti da costi sostenuti principalmente da incentivi all'esodo, assicurazioni e transazioni concluse con il personale.

Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio della voce è riportato nella tabella che segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	384	393	(9)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	5.012	5.524	(512)
Svalutazione crediti	148	1.020	(872)
Totale	**5.544**	**6.937**	**(1.393)**

Per maggiori dettagli sulla variazione intervenuta nella svalutazione dei crediti rispetto al

precedente esercizio si rinvia a quanto già riportato nei paragrafi "Crediti – crediti vs clienti".

Accantonamenti per rischi ed altri accantonamenti

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Accantonamento per rischi	411	1.673	(1.262)
Altri accantonamenti	1.800	1.700	100
Totale	**2.211**	**3.373**	**(1.162)**

Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri effettuati nell'esercizio sono dettagliati come segue:

- euro 1.800 migliaia a fronte delle spese di manutenzione ciclica degli immobili. L'accantonamento è stato effettuato sulla base del piano storico e revisionale predisposto dalla Società relativo alle spese che si ritiene di dover sostenere per tutte le manutenzioni che non creano incremento di valore per gli immobili. Si tratta delle spese di manutenzione ciclica che la Società, al fine di mantenere in piena efficienza il proprio patrimonio immobiliare, sostiene costantemente. L'iscrizione del fondo è ritenuta opportuna per far fronte agli oneri di manutenzione ricorrente e riferibili agli immobili di proprietà;
- euro 359 migliaia a fronte della valutazione dei rischi per contenziosi civili in essere della EUR S.p.A. con i terzi;
- euro 52 mila a fronte di potenziali rischi di contenziosi con ex dipendenti.

Oneri diversi di gestione

Si riporta di seguito il dettaglio:

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Ici	1.567	1.610	(43)
Diritti amministrativi vari e tributi diversi e sanzioni	329	362	(33)
Quote associative	84	63	21
Oneri da liti e cause ordinarie	213	4	209
Libri e pubblicazioni	26	20	6
Varie	26	36	(10)
Totali	**2.245**	**2.095**	**150**

C) Proventi e oneri finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Proventi e oneri finanziari	(6.045)	(10.596)	(4.551)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Interessi bancari e postali	119	22	97
Interessi attivi di mora	6	11	(5)
Interessi invim	14	14	-
Totale	**139**	**47**	**92**

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Interessi bancari	-	750	(750)
Interessi passivi su mutui	134	131	3
Interessi passivi su op. factoring	174	147	27
Interessi passivi finanziamenti m/l termine	3.931	772	3.159
Corrispettivi su fido accordato	20	55	(35)
Commissioni disponibilità finanziamenti m/l termine	347	306	41
Differenziali negativi da derivati	2.025	1.115	910
Up front su derivati	-	7.586	(7.586)
Rilascio fondo up front su derivati	(640)	(226)	(414)
Interessi passivi da dilazioni NCC	160	-	160
Altri	33	7	26
Totale	**6.184**	**10.643**	**(4.459)**

Per chiarezza espositiva la strategia finanziaria condotta dalla nuova gestione con gli effetti dalla stessa prodotti sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2011 sono stati dettagliatamente descritti nel paragrafo "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati" della presente nota integrativa a cui si rinvia.

Si evidenzia che la voce "interessi bancari" al 31 dicembre 2010 includeva gli oneri finanziari derivanti dall'esposizione corrente, e la riduzione rilevata nell'esercizio è conseguente all'azzeramento dell'esposizione a breve registrata nei confronti degli istituti di credito.

Gli "interessi su mutui" includono esclusivamente gli interessi maturati nel periodo in esame con riferimento al mutuo chirografario stipulato con il Banco di Sardegna il 6 aprile 2009 le cui condizioni sono state descritte nella voce "debiti verso banche" a cui si rinvia.

Gli "interessi passivi sui finanziamenti a m/l termine" e gli oneri relativi al derivato sono stati illustrati nello specifico paragrafo della presente nota integrativa "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati" al quale si rinvia.

Gli interessi passivi da dilazioni NCC sono relativi agli interessi maturati sulla rateizzazione del debito nei confronti del fornitore Condotte generato in seguito al raggiungimento dell'accordo bonario chiuso nel 2010.

Si segnala, infine, che degli oneri finanziari rilevati in bilancio pari a euro 6.184 migliaia, si è provveduto a sospendere, in parte tra le immobilizzazioni ed in parte tra le rimanenze, l'importo complessivo di euro 2.506 migliaia inclusivo degli oneri per la rateizzazione del debito per accordo bonario nei confronti di Condotte.

E) Proventi e oneri straordinari

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Proventi e oneri straordinari	1.680	5.335	(3.655)

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Proventi straordinari	2.328	6.472	(4.144)
Oneri straordinari	(648)	(1.137)	489
Totale	**1.680**	**5.335**	**(3.655)**

Gli importi sopra indicati sono conseguenti ad aggiustamenti di stime effettuate nei precedenti esercizi, nonché a sopravvenienze ed oneri manifestati nel periodo ma relativi ad esercizi passati.

I proventi straordinari risultano costituiti come segue:

- per euro 259 mila al minor prezzo pagato per l'acquisto dei crediti dai fornitori terzi vantati nei confronti della Marco Polo S.p.A. rispetto al valore nominale degli stessi, come già descritto nella voce crediti verso collegate;
- per euro 1.969 mila derivanti da insussistenze del passivo relative a debiti iscritti in bilancio e non più dovuti e da sopravvenienze attive per errori di stima effettuati in esercizi precedenti.

Gli oneri straordinari sono costituiti esclusivamente da sopravvenienze passive derivanti da errori di stima compiuti negli esercizi precedenti.

Imposte sul reddito d'esercizio

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Imposte sul reddito dell'esercizio	1208	1.568	(360)

Le imposte iscritte in bilancio corrispondono al carico fiscale per l'IRAP dovuta nel periodo.

Ai fini IRES la società presenta, al 31 dicembre 2011, una perdita fiscale pari ad euro 6.049 migliaia.

La società, così come nei precedenti esercizi, non ha stanziato imposte anticipate a fronte di tali perdite fiscali in quanto sulla base del business plan dalla stessa predisposto, non si ritiene ragionevolmente certa la loro recuperabilità soprattutto in considerazione del particolare regime fiscale di tassazione degli immobili storici.

Le perdite fiscali complessive al 31 dicembre 2011 sulle quali la società non ha rilevato imposte anticipate ammontano ad euro 42.525 migliaia.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere fiscale risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico (IRES ed IRAP).

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	**10.638**	
Onere fiscale teorico (%)	**27,50%**	**2.925**
Variazioni in aumento:		
Spese relative a imm.storici, parchi e giardini	5.588	
Ammortamenti imm storici	2.913	
Sopravv passive indeducibili imm storici	350	
Sopravv passive indeducibili	245	
Rendita catastale imm storici	725	
1/5 plusvalenza velodromo (2007- 5° rata)	4.659	
Ici	1.567	
Acc.to manut.ciclica	1.800	
Acc.to svalutaz.crediti	148	
Acc.to rischi	412	
20% amm.to terreni	337	
Penali	18	
Compensi cda non corrisposti	178	
Altre variazioni	50	
Totale variazioni in aumento	**18.990**	
Variazioni in diminuzione:		
Ricavi palazzi storici	33.571	
Svalutazione crediti deducibile	122	
Utilizzo fondi	1.035	
Compensi cda di comp es. prec. Pagati nell'es	163	
Riprese fiscali es prec deducibili esercizio	2	
Sopravv attive imm storici	589	
Interessi passivi es precedenti	75	
10% Irap	121	
Totale variazioni in diminuzione	**35.678**	
Imponibile fiscale	**-6.050**	
Perdite pregresse	**-37.913**	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		**0**
Totale perdite	**-43.963**	

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

Descrizione	Valore
Valore della produzione	49.826
- Ricavi per personale distaccato	-259
Valore della produzione	**49.567**
Materie prime	124
Costi per servizi	15.704
- Spese coll e personale distaccato	-485
- Riprese fiscali es precedenti	2
Godimento beni di terzi	91
Ammort. Beni immateriali	384
Ammort. Beni materiali	5.012
- 20% amm. Aree sottostanti fabbricati	-337
Oneri diversi	2.245
- ICI	-1.567
- Sanzioni e penalità	-3
Totale costi della produzione	**21.170**
Variazioni in aumento	
Proventi straordinari	
Sopravvenienze attive	2.068
Variazioni in diminuzione	
- Sopravvenienze passive	-595
- Utilizzo fondi	-2.493
- Cuneo fiscale	-2.271
- Inail	-45
Totale Imponibile Irap	**25.061**
Aliquota Irap	**4,82%**
IRAP corrente per l'esercizio	**1.208**

Situazione fiscale

In merito alla situazione fiscale della Società, si precisa che:

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 non pagate ed interessi pari ad euro 353.216,95 non pagati (per la ricorrenza di obiettive condizioni di incertezza normativa legate alla risposta ottenuta ad una specifica istanza di interpello presentata dalla Società) in sede di

regolarizzazione ai fini IVA dell'omessa 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. A seguito della proposizione dell'appello da parte dell'Uffici, la Commissione Tributaria Regionale, con sentenza n. 325/04/11, depositata l'8 settembre 2011, ha confermato la sentenza di primo grado e conseguentemente l'illeggittimità della cartella di pagamento in discorso.

Nel corso del 2011 la società 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 e non si ritiene che da tale verifica possano emergere passività a carico della Società.

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 2011:

	Compenso
Consiglio di Amministrazione	474
Collegio sindacale	61
Società di revisione	98

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 2011 nei conti di patrimonio netto di Eur S.p.A.
- Rendiconto finanziario di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2011

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 2011 nei conti di patrimonio netto di Eur S.p.A.

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva di trasformazione	Riserva terreno Laurentina	Riserva non distrib. plusv. Aquadrome	Disavanzo di fusione Eur Congressi	Riserva da conferim. Eurtel	Utili (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)*	*(Euro 000)*
Saldo al 31 dicembre 2008	645.248	3.800	40.367	916	413	11.415	0	0	0	3.909	706.068
Destinazione risultato 2008		196	3.713							(3.909)	0
Distribuzione dividendi											0
Utile / Perdita 2009										(12.656)	(12.656)
Saldo al 31 dicembre 2009	645.248	3.996	44.080	916	413	11.415	0	0	0	(12.656)	693.412
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
Saldo al 31 dicembre 2010	645.248	3.996	44.080	916	413	11.415	(3.520)	0	(12.656)	8.233	698.125
Destinazione risultato 2010		412						2.925	4.896	(8.233)	0
Distribuzione dividendi											0
Utile / Perdita 2011										9.430	9.430
Saldo al 31 dicembre 2011	645.248	4.408	44.080	916	413	11.415	(3.520)	2.925	(7.760)	9.430	707.555

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 31/12/2011

	TAVOLA DI RENDICONTO FINANZIARIO - EUR S.p.A. (importi in migliaia di Euro)		31/12/2011	31/12/2010
A.-	**Disponibilità monetarie nette iniziali (Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)**		9.942	(50.471)
B.-	**Flusso monetario da attività di esercizio**			
	Utile (Perdita) del periodo		9.430	8.233
	Ammortamenti		5.396	5.918
	(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni			(4.695)
	(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni		(76)	
	Variazioni del capitale di esercizio	(a)	(29.748)	43.025
	Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"		(137)	(132)
			(15.135)	**52.349**
C.-	**Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni**			
	Investimenti in immobilizzazioni:			
	.immateriali			
	- da fusione		0	(93)
	- altri		(226)	(5.121)
	.materiali			
	- da fusione			(147.472)
	- altri		(42.657)	(35.032)
	.finanziarie			
	- da fusione		0	(638)
	- altri		0	(7.909)
	Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni:		118	
	- decremento da fusione delle immobilizzazioni finanziarie			81.358
	- disavanzo da fusione			(3.520)
	- conferimenti in EUR TEL			7.024
	- altre dismissioni		3.391	228
			(39.374)	**(111.175)**
D.-	**Flusso monetario da attività di finanziamento**			
	Nuovi finanziamenti		36.800	94.196
	Conferimenti dei soci		0	0
	Cofinanziamento pubblico NCC		17.000	0
	- da fusione			26.197
	Rimborsi di finanziamenti		(1.189)	(1.154)
	Rimborsi di capitale proprio		0	0
			52.611	**119.239**
E.-	**Distribuzione utili**			
F.-	**Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)**		**(1.898)**	**60.413**
G.-	**Disponibilità monetarie nette finali (Indebitamento finanziario netto a breve finale) (A+F)**		**8.044**	**9.942**

(a) al netto di 17 milioni di euro relativi al risconto passivo rilevato nel 2011 a seguito dell'incasso di parte del cofinanziamento pubblico relativo al NCC inserito nel flusso monetario da attività di finanziamento.

PAGINA BIANCA

Bilancio consolidato e d'esercizio al 31.12.2011

Reg. Imp. 80045870583
Rea 943510

EUR S.P.A.

C.F. 80045870583 – P.I. 02117131009

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

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ANNO 2011 DI EUR S.P.A. E DEL GRUPPO EUR

Premessa

La presente relazione sulla gestione dell'esercizio 2011 è stata predisposta dagli Amministratori in accompagnamento al bilancio d'esercizio e al bilancio consolidato chiusi al 31 dicembre 2011, 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 2011 si è chiuso, a livello consolidato, con un utile complessivo d'esercizio pari a 9 milioni di euro.

Per quanto riguarda la Capogruppo EUR S.p.A., l'esercizio 2011 si chiude con un utile d'esercizio, al netto delle imposte, pari a circa 9,4 milioni di euro.

7. 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);

- 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.

- EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. (100%), costituita in data 9 marzo 2010. La controllata svolge attività di gestione congressuale.

- MARCO POLO S.p.A. (33%); la collegata svolge servizi di Facility Management;

- AQUADROME S.r.l. (49%), società collegata, creata per l'operazione di valorizzazione delle aree ex Velodromo Olimpico, di cui si riportano, nel seguito della relazione, maggiori dettagli. In data 30/03/12 EUR S.p.A. ha acquisito il rimanente 51% della partecipazione detenuto da Condotte Velodromo S.r.l. e quindi detiene, ad oggi, il 100% della società. I dettagli dell'operazione sono riportati nel seguito della presente relazione al capitolo "Prevedibile evoluzione della gestione e fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio".

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.

8. 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.

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 2009, 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, a fronte di una maggiore 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 e al contributo straordinario):

- 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 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 e realizzazione di altri servizi pubblici (scuola materna, asilo nido, centro polifunzionale per servizi pubblici da definire, parcheggi pubblici, verde pubblico).

Per quanto riguarda gli impegni assunti da EUR S.p.A. nell'ambito della nuova proposta di Accordo di Programma (A.d.P.), quest'ultima conferma l'impegno, previsto nella precedente versione dell'A.d.P., a cedere a Roma Capitale, per mezzo del soggetto proponente (Aquadrome S.r.l.), la

parte di proprietà del compendio immobiliare denominato "Tre Fontane", ma viene sollevata dall'impegno a cedere l'area denominata "Laurentina".

Il 21 dicembre 2010 si è svolta la Conferenza dei Servizi interna a Roma Capitale, primo passo per l'avvio dell'iter procedimentale del nuovo Accordo di Programma, 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. e propedeuticamente alla sottoscrizione del relativo A.d.P..

In data 8 aprile 2011 Roma Capitale ha presentato istanza alla Regione Lazio - Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente - Area Valutazione Impatto Ambientale istanza di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui siamo 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 con Decisione n. 42/2011 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 ed è al momento all'ordine del giorno dell'Assemblea Capitolina. Dopo l'adozione da parte dell'Assemblea Capitolina, la variante urbanistica contenuta nella deliberazione sarà pubblicata per 30 giorni sull'Albo Pretorio del Comune, per permettere ai cittadini interessati di inoltrare le proprie osservazioni che dovranno essere poi controdedotte.

Con riferimento alle indagini avviate a carico degli ex Amministratori della Società per le vicende connesse alla demolizione dell'ex Velodromo, si rammenta che il Giudice per le Indagini preliminari in data 24 luglio 2008 aveva rigettato la richiesta di applicazione della misura cautelare del sequestro preventivo dell'area formulata dal P.M. "*per mancata individuazione ...di una condotta concretizzante la commissione di un reato*". In data 25 luglio 2009 è stato emesso il Decreto di archiviazione delle indagini avviate il 13 agosto 2007 in merito alla legittimità o meno dell'avvio della demolizione tramite DIA degli edifici dell'area ex Velodromo. In data 18 febbraio 2011 il P.M. ha presentato richiesta di archiviazione con conseguente trasmissione degli atti al G.I.P.. Quest'ultimo ha emesso il decreto di archiviazione in data 4 marzo 2011.

In relazione all'imputazione ex art. 434 C.P. ("crollo costruzioni o altri disastri dolosi"), ascritta nei confronti del precedente Amministratore Delegato, il P.M. ha formulato la richiesta per la fissazione della data di udienza dibattimentale solamente nei confronti di altri soggetti coinvolti nel procedimento. La posizione del precedente Amministratore Delegato è stata oggetto di stralcio da parte del P.M. in quanto quest'ultimo ha avanzato la richiesta di archiviazione. Il G.I.P. non si è ancora pronunciato sulla predetta richiesta di archiviazione.

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 2012.

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 con determinazioni dell'A.D. n. 1, n. 2 e n. 3 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 con determinazione dell'A.D. n. 4 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.
Il corrispettivo contrattuale è stato rideterminato in euro 255.327.865,80 di cui euro 8.881.747,79 per oneri della sicurezza oltre I.V.A.

Il 16 dicembre 2011 è stato redatto il verbale di mancata sottoscrizione dal parte dell'Appaltatore degli atti relativi alla perizia dei variante tecnica e suppletiva n. 8.

Sempre in data 16 dicembre 2011 con determinazione dell'A.D. è stata approvata l'ottava variante.
Il C.d.A. di EUR S.p.A. ha ratificato l'approvazione della perizia n. 8 nella seduta del 19.12.2011.

Il quadro economico è stato rideterminato in euro 355.855.014 IVA e somme a disposizione comprese.

Con Ordine di servizio n. 77 del 16/12/11 il Direttore dei Lavori ha ordinato all'Impresa Appaltatrice di procedere all'immediato inizio dell'esecuzione, in conformità alle tempistiche previste nel relativo Programma di Massima dei Tempi, dei lavori della Perizia di Variante tecnica e suppletiva n. 8.

Sempre in data 16/12/11 il Direttore dei Lavori e l'Impresa Appaltatrice hanno sottoscritto il Verbale di Ripresa Parziale dei lavori ancora sospesi dalle precedenti riprese parziali, fatta eccezione delle finiture e degli impianti dell'hotel (verbale di ripresa parziale dei lavori del 25/03/2011, del 09/08/2011, del 06/08/2011, 11/10/2011, 12/12/2011).

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. Non è stata rideterminata la data di ultimazione di tutti i lavori di contratto per effetto della persistenza della sospensione del completamento delle finiture interne ed impianti dell'Albergo, subordinato alla procedura di vendita in corso.

Lo stato di avanzamento dei lavori maturato a tutto il 31 gennaio 2012 è pari ad Euro € 148.452.773 IVA compresa e riguarda il completamento della struttura in acciaio della Teca (frontoni) e della

Nuvola nonché il rivestimento esterno in vetro della Teca. E' attualmente in corso di montaggio il rivestimento vetrato dell'albergo.

Rispetto alla programmazione in vigore alcune lavorazioni risultano ancora in ritardo, quali le scale di sicurezza, la verniciatura a vista dell'hotel e i vetri di copertura teca, ma nel contempo risultano in anticipo lavorazioni di primaria importanza quali i piatti pantografati, i pannelli fotovoltaici e l'intonaco intumescente dell'hotel.

Sviluppi prevedibili

Con la perizia di variante n. 8 si è proceduto allo sblocco della maggior parte delle opere inizialmente sospese dal 29 aprile 2009 in attesa del completamento della progettazione esecutiva delle "opere complementari". La parte finale delle lavorazioni sarà sbloccata all'ottenimento di pareri, nulla osta ed autorizzazioni degli Enti competenti a seguito dell'approvazione dello schema di deliberazione da parte del Consiglio Comunale riguardante la richiesta di permesso di costruire in variante e la rilocalizzazione dei parcheggi esterni del Nuovo Centro Congressi.

In attesa della vendita dell'albergo rimarrà sospesa la parte di lavori riguardanti la partizione interna e gli impianti.

All'approvazione da parte del Consiglio Comunale del suddetto schema di deliberazione si procederà alla firma del contratto dei lavori relativi alle "opere complementari" con l'impresa appaltatrice in esito a procedura negoziata ex art. 57 D. Lgs. 163/2006.

Con riferimento alla copertura del fabbisogno finanziario generato dall'iniziativa, si rinvia a quanto descritto negli specifici paragrafi "Rischio di liquidità" e "Continuità finanziaria".

Progettazione e affidamento di "opere complementari" alla realizzazione e gestione del Nuovo Centro Congressi

Premesso che:

- nel 2002, il progetto del Nuovo Centro Congressi fu elaborato dal concessionario vincitore della gara sulla base del proprio know-how, nel rispetto del piano economico finanziario, attraverso l'introduzione di sensibili modifiche al progetto preliminare posto a base di gara, relative alla distribuzione delle funzioni congressuali ed espositive;

- nel 2006, con la conclusione del rapporto concessorio, su incarico di EUR S.p.A., il progetto fu rielaborato dall'Architetto Fuksas a seguito di sopravvenute normative antisismiche e per l'adeguamento alle prescrizioni tecnico-gestionali impartite dai Vigili del Fuoco;

- in sede di adeguamento, EUR S.p.A. non ha provveduto né ad integrare il progetto con uno studio delle configurazioni modulari e flessibili delle Sale Congressuali, né gli impianti con le specifiche tecnologie congressuali (audio, video, traduzione, ecc. ecc.) sulla base di nuove

esigenze del mercato in quanto queste sarebbero dovute emergere in esito alla manifestazione di interesse per la gestione della struttura congressuale allora in corso (aprile 2006) e conclusasi con esito negativo. L'onere della progettazione e realizzazione di tali soluzioni era demandata al futuro gestore, in linea con la propria organizzazione e metodologia gestionale,

in esito a quanto sopra:

- fu costituita la EUR CONGRESSI S.r.l., società deputata a gestire il Nuovo Centro Congressi con gli obiettivi di generazione di ricavi stabiliti dal piano economico finanziario alla base del contratto di finanziamento;

- la EUR CONGRESSI S.r.l. nel 2008 ereditò gli obblighi in precedenza attribuiti da EUR S.p.A. al gestore "esterno", che attraverso procedura concorsuale avrebbe dovuto condurre la commercializzazione della struttura;

- la EUR CONGRESSI S.r.l. ritenne, pertanto, necessario condurre uno studio per confrontare il progetto in corso di realizzazione con le esigenze dell'attuale mercato congressuale (Meeting Management S.r.l. - 2008 "Studio Tecnico di Fattibilità per il Nuovo Centro Congressi di Roma").
  Sempre nel 2008 furono pubblicate dalla IAPCO (International Association of Professionale Congress Organization) le linee guida per la costruzione di un centro congressi ovvero per permettere l'adeguamento di quelli esistenti agli standard internazionali;

- gli studi condotti da EUR CONGRESSI S.r.l. e le linee guida del 2008 confermarono quanto già emerso in fase di progettazione preliminare, ovvero la necessità di una suddivisione flessibile e modulare delle sale congressuali, con modalità "multi-sala". Al fine della collocazione ottimale nell'attuale mercato dei congressi, si procedette pertanto alla riorganizzazione ed introduzione di nuove funzioni negli spazi annessi, nonché all'integrazione delle opere tradizionali civili ed impiantistiche, affidate in appalto ed in corso di esecuzione, con tecnologie congressuali e forniture necessarie all'avvio della gestione del Nuovo Centro Congressi.

Con contratto stipulato in data 12 maggio 2009, la Committente affidò all'architetto Massimiliano Fuksas, progettista del Nuovo Centro Congressi, il compito di realizzare uno studio di fattibilità della suddivisione/compartimentazione delle sale congressuali.

Lo Studio, consegnato in bozza nel dicembre 2009 al Consiglio di Amministrazione di EUR CONGRESSI S.r.l., è stato ritenuto meritevole di approfondimento ai fini di sviluppare gli atti tecnici ed amministrativi necessari a modificare il contratto di appalto in esecuzione.

Successivamente, Roma Capitale ha inserito tra gli interventi prioritari del triennio 2010-2012 del Piano Energetico Comunale la realizzazione di un nuovo polo tecnologico per la produzione di energia elettrica, termica e frigorifera a servizio del Nuovo Centro Congressi, dell'annesso hotel ed

in una fase successiva anche del nuovo complesso residenziale e direzionale che sorgerà al posto delle torri delle finanze (c.d. "progetto Alfiere") e progettato dall'Architetto Renzo Piano.

La prima fase attuativa del nuovo Polo tecnologico è rappresentata dalla realizzazione di una centrale di trigenerazione alimentata con biocombustibili in grado di coprire la totalità dei consumi del NCC e dell'annesso hotel. Tale centrale ipogea sarà realizzata sotto viale Europa in adiacenza del costruendo NCC.

In data 9 aprile 2010 EUR S.p.A. ha richiesto parere all'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici in merito alle modalità di affidamento dei lavori complementari per la gestione delle funzioni congressuali e per il collegamento alla realizzanda centrale di trigenerazione.

EUR S.p.A., con delibera del Consiglio di Amministrazione del 14 aprile 2010, ha ritenuto la realizzazione della centrale di trigenerazione meritevole di approfondimento ai fini dell'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e, conseguentemente, alla sua progettazione e costruzione.

In data 29 aprile 2010 EUR S.p.A., in considerazione degli elementi sopra citati, delle deliberazioni assunte ed in particolare degli eventuali impatti sulle opere in corso di esecuzione, onde escludere duplicazione di costi, ha proceduto a sospendere parzialmente le lavorazioni interessate da potenziali modifiche.

L'Autorità per la Vigilanza, in data 10 maggio 2010, ha emesso un parere confermando la possibilità per la Stazione Appaltante di avvalersi delle modalità di affidamento previste dalla procedura negoziata ex art. 57 D. Lgs. 163/2006 caratterizzando in "opere complementari" i nuovi interventi previsti e le modifiche correlate ed integrate del progetto esecutivo di contratto di appalto.

Il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A., in data 7 giugno 2010, sulla base del parere espresso dall'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici, ha deliberato all'unanimità di dare mandato all'A.D. di trattare con l'ATI composta da Massimiliano e Doriana Fuksas Design S.r.l. (mandataria) e la Società AI ENGINEERING (mandante) per l'affidamento della progettazione dei lavori complementari alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi con determinazione del compenso nei limiti delle tariffe professionali previste dalla normativa in materia di lavori pubblici.

Il 20 settembre 2010 è stato sottoscritto il contratto di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva delle "opere complementari".

Il 30 novembre 2010 è stato consegnato il progetto preliminare delle "opere complementari". Dall'analisi della proposta progettuale è emersa la necessità di chiedere al progettista alcune integrazioni e modifiche che hanno portato ad una seconda emissione del progetto preliminare, avvenuta in data 4 febbraio 2011.

Il 17 febbraio 2011 è stata completata la verifica di rispondenza del progetto preliminare alle richieste della Committenza e, pertanto, si è autorizzato il progettista allo sviluppo della successiva

progettazione definitiva per consentire l'avvio dell'iter di richiesta delle autorizzazioni alle Amministrazioni competenti.

A seguito della proposta progettuale presentata è emersa la necessità di una modifica essenziale al Permesso di Costruire a seguito della maggior cubatura occorrente rispetto a quella massima ammissibile per il lotto del costruendo Nuovo Centro Congressi.

Sempre in data 17 febbraio 2011 è stata sottoscritta una Convenzione tra Roma Capitale ed EUR S.p.A. per la realizzazione di servizi energetici distribuiti "a rete" nel quartiere, in attuazione del Piano energetico Comunale, con la conferma della realizzazione di centrali di trigenerazione, tra cui quella prevista nell'ipogeo di Viale Europa.

Il 4 ed il 7 marzo 2011 sono stati consegnati il progetto di prevenzione incendi ed il progetto definitivo, successivamente il 15 aprile 2011 è stata consegnata la seconda emissione del progetto definitivo che recepiva le indicazioni e le integrazioni richieste dalla committenza.

Il 12 maggio 2011 è stato consegnato al Dipartimento IX di Roma Capitale il progetto definitivo per la richiesta di concessione del Permesso di Costruire in variante.

Il 13 giugno 2011 è stato approvato dalla Committenza il progetto definitivo delle "opere complementari".

Il 15 giugno 2011 è stata sottoscritta la convenzione per la direzione artistica dei lavori di costruzione del Nuovo Centro Congressi, ad integrazione delle attività già in precedenza affidate, e per i nuovi interventi relativi alle "opere complementari". Tale convenzione con la Massimiliano e Doriana Fuksas Design S.r.l., copre anche le attività di direzione artistica prestate da gennaio 2011 per un importo complessivo pari ad euro 2.150.000 oltre IVA.

Il 14 luglio 2011 è stato sottoscritto con la Massimiliano e Doriana Fuksas Design S.r.l., il contratto per la nuova configurazione delle sale congressuali e dei relativi spazi annessi al Nuovo Centro Congressi dell'Eur in adeguamento al nuovo programma funzionale. L'importo contrattuale, pari ad euro 3.897.719,22, è da intendersi comprensivo di quanto pattuito nel primo contratto per le "opere complementari" del 20 settembre 2010.

Il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A. nella seduta del 27 luglio 2011 ha dato mandato all'A.D. per l'affidamento, ai sensi dell'art. 57 del D.lgs. 163/2006 e s.m.i., alla Società ITALSOCOTEC S.p.A., già affidataria del servizio di validazione del progetto di bando di gara di appalto dei lavori, del Servizio aggiuntivo di validazione del progetto delle "opere complementari".

Con Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici - U.O. Permessi di costruire - n. 986 del 28 ottobre 2011 è stato prorogato al 31 ottobre 2012 il termine di validità del Permesso di Costruire n. 663/2007.

Sviluppi prevedibili

La Delibera di Consiglio Comunale per l'approvazione del progetto in variante al Permesso di Costruire n.663/2007 in deroga alle NTA del PRG e l'approvazione dei nuovi schemi di convenzione per la concessione del diritto di superficie delle aree comunali di Piazzale Sturzo e Viale Civiltà Romana e per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi è stata esaminata dalla Giunta Comunale in data 6 dicembre 2011 è al momento all'ordine del giorno della Commissione Consiliare Urbanistica.
Il completamento dell'iter autorizzativo del progetto delle "opere complementari" prevede il pronunciamento del Consiglio Comunale ed il rilascio del permesso di costruire in variante.

Erogazione del cofinanziamento pubblico a valere sui fondi per Roma Capitale

Per quanto riguarda lo stato dell'arte del cofinanziamento pubblico facente capo al Nuovo Centro Congressi, la situazione al 31 dicembre 2011 è la seguente:

- il primo cofinanziamento, per complessivi 61,9 milioni di euro, il cui trasferimento avviene direttamente dal Ministero delle Infrastrutture ad EUR S.p.A., è stato corrisposto per un importo complessivo pari a 58,7 milioni di euro. Sono pertanto ancora da corrispondere 3,2 milioni di euro, la cui maturazione avverrà all'emissione del Certificato di Collaudo;

- il secondo cofinanziamento, per complessivi 60 milioni di euro, il cui trasferimento avviene da Roma Capitale, previa richiesta dello stesso al Ministero delle Infrastrutture, è stato corrisposto per un totale di 57 milioni di euro (17 milioni sono stati erogati a fine dicembre 2011); rimane, pertanto, un residuo da erogare di tre milioni di euro.

La richiesta relativa al terzo cofinanziamento, di 20 milioni di euro, è stata approvata dalla commissione per Roma Capitale presso il Ministero delle Infrastrutture in data 17 marzo 2010.
Per tali fondi dovranno essere definite con Roma Capitale le condizioni per l'erogazione (come anche per il residuo del secondo cofinanziamento).

Nelle more della ridefinizione delle condizioni di erogazione del secondo e terzo cofinanziamento, accertata la disponibilità di cassa dell'Amministrazione comunale di 6,5 milioni di euro in data 2 maggio 2011 è stato chiesto il trasferimento di detto importo, quale anticipazione del terzo cofinanziamento.

Accordo Bonario

L'Appaltatore (Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A.) ha chiesto l'attivazione della procedura di cui all'art. 240 del D. Lgs. 163/06, ovvero per l'attivazione della procedura di

componimento bonario delle riserve iscritte in quanto superiori al 10% dell'importo di appalto dei lavori.

A tutto il 31 marzo 2010, SAL 13, l'ammontare delle riserve iscritte nel registro di contabilità e oggetto della procedura di accordo bonario è pari a circa 68 milioni di euro (corrispondente al 29,35% dell'importo contrattuale di appalto dei lavori).

La Commissione, nominata ai sensi dell'art. 240 del D.Lgs. 163/06, ha consegnato una proposta di accordo bonario sulle riserve formulate dall'Impresa Appaltatrice per complessivi 19,6 milioni di euro che è stata accettata dall'appaltatore e dal Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A..
Pertanto, il verbale di accordo bonario è stato sottoscritto in via definitiva dalle controparti.

Servizio di CM (Construction Management) - Ufficio Direzione Lavori

In data 30 novembre 2009, con sentenza del TAR n. 12075/2009 relativa al ricorso presentato dalla Società CO.TE.BA., seconda in graduatoria nella gara di appalto del Servizio in oggetto, è stata accertata la mancanza in capo all'ATI Drees & Sommer A.G. - Ecosfera S.p.A. di un requisito richiesto per la partecipazione alla gara di appalto per il Servizio di Construction Management e condannava EUR S.p.A. al risarcimento dei danni per equivalente nei confronti della ricorrente.

Essendo divenuta inoppugnabile la sentenza, a seguito dell'infruttuoso decorso del termine per l'impugnazione, il 4 agosto 2010 si è preso atto della caducazione del contratto di appalto del servizio e si è contestualmente proceduto ad invitare la capogruppo dell'ATI Drees & Sommer alla cessazione di ogni attività oggetto del contratto.

Successivamente alla caducazione del contratto si è proceduto alla costituzione dell'Ufficio di Direzione Lavori con personale interno ad EUR S.p.A. già in ruolo, ovvero con l'individuazione di personale esterno da assumere (provvedimento, peraltro, resosi necessario per evitare il fermo cantiere ed i rilevanti danni economici conseguenti), come già effettuato per la funzione del Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, nominato contestualmente alla cessazione del servizio dell'ATI avvenuta, di fatto, il 6 agosto 2010. Attualmente la struttura della direzione dei lavori è composta, compreso il Direttore dei Lavori, da sedici dipendenti.

Con ricorso notificato in data 5 ottobre 2010, la Drees & Sommer ha impugnato dinnanzi il TAR del Lazio il provvedimento del 4 agosto 2010 chiedendone l'annullamento previa sospensione cautelare, instando in via principale per la reintegrazione dell'ATI nella titolarità del contratto di appalto dichiarato caducato ed in via subordinata per il risarcimento del danno per equivalente (nella misura del 10% dell'importo relativo alla parte non eseguita del contratto) nonché per il risarcimento del c.d. "danno curriculare" nella misura del 3% dell'importo precedentemente citato.
Con ordinanza del 29 novembre 2010, il TAR del Lazio accoglieva l'istanza cautelare della Drees & Sommer.

Avverso tale ordinanza, EUR S.p.A. ha presentato ricorso innanzi al Consiglio di Stato, il quale, con Ordinanza del 20 dicembre 2010, ha accolto l'appello statuendo la coerenza del provvedimento

di caducazione del contratto con l'annullamento dell'aggiudicazione disposto in sede giurisdizionale.

Con sentenza resa in data 8 marzo 2011 il TAR del Lazio ha accolto, nel merito, il ricorso della Drees & Sommer, ordinando ad EUR S.p.A. di reintegrare la ricorrente nel contratto con effetto dalla data del 1 aprile 2011.

EUR S.p.A. in data 15 marzo 2011 ha proposto appello innanzi al Consiglio di Stato, il quale, in data 29 marzo 2011, ha sospeso il provvedimento del TAR del Lazio, fissando il giudizio di merito per la fine del mese di giugno 2011. Detta udienza è stata successivamente rinviata al mese di ottobre 2011. In data 21 febbraio u.s. il Consiglio di Stato, con sentenza 932/2012, ha accolto l'appello presentato da EUR S.p.A. e per l'effetto ha annullato la sentenza del TAR del Lazio del 2011 dichiarando altresì inammissibile il ricorso in primo grado presentato dalla suddetta ATI, per difetto di giurisdizione.

A seguito della sopramenzionata sentenza del TAR che ha condannato EUR S.p.A. al risarcimento dei danni per equivalente nei confronti dell'ATI CO.TE.BA. S.a.S. e Progetti Europa & Global S.p.A., EUR S.p.A. e la predetta ATI, nell'ottobre 2011, hanno definito con scrittura privata l'ammontare complessivo dovuto dalla Società e pari ad euro 378.193,00 (a titolo di risarcimento per danno emergente e per lucro cessante) a cui si è fatto fronte attraverso l'utilizzo del fondo rischi e oneri stanziato, a tal fine, nei precedenti esercizi.

Contratto di finanziamento – Rinegoziazione dei contratti sottoscritti

Il contratto di finanziamento per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi e dell'annessa struttura alberghiera (comprensivo anche di una quota destinata a ristrutturare il debito a breve della Capogruppo), sottoscritto dalla Società con un pool di istituti di credito il 15 luglio 2010 e successivamente rivisto con Atto di Modifica del 21 dicembre 2010, presenta le seguenti caratteristiche:

- *Natura del finanziamento*

  L'importo totale del contratto di finanziamento è pari a 190 milioni di euro, ed è destinato al rifinanziamento del debito a breve per 55 milioni di euro, alla copertura dei lavori del Nuovo Centro Congressi per 60 milioni di euro e per le altre esigenze relative agli investimenti della Società per 20 milioni di euro. A questa linea a lungo termine si associano una linea per il pagamento dell'IVA sui lavori per 35 milioni di euro, ed una linea "revolving" per esigenze di cassa pari a 20 milioni di euro.

- *Tassi applicati*

  I tassi applicati prevedono l'applicazione di uno spread, rispetto all'Euribor a 6 mesi, compreso in un range dall' 1,90% al 2,00% relativo alle linee a lungo termine negoziate,

mentre per quanto attiene la linea IVA è stato negoziato uno spread pari allo 0,95% (parametro di riferimento Euribor a 6 mesi), e per quel che riguarda la linea revolving uno spread pari all' 1,55% (parametro di riferimento Euribor a 6 mesi).

- *Garanzie richieste*

  Sono previste garanzie ipotecarie concesse su alcuni immobili di proprietà della Società ed ulteriori garanzie reali (pegno sui conti correnti, cessione in garanzia di crediti presenti e futuri, etc.).

- *Strumenti finanziari derivati di copertura*

  Lo strumento finanziario derivato di copertura del rischio di variazione del tasso d'interesse sul nominale delle linee a lungo termine è di tipo Interest Rate Swap (IRS) con passaggio da tasso variabile a fisso.

- *Parametri finanziari*

  Il contratto stipulato in data 15 luglio 2010 prevede il rispetto di due parametri finanziari (*covenants):*

  - rapporto IFN/EBITDA calcolato al termine di ciascun esercizio a decorrere dal 31 dicembre 2010;
  - rapporto DSCR con cassa esistente calcolato al termine di ciascun esercizio a decorrere dal 31 dicembre 2015;

Gli Amministratori ritengono che il finanziamento sopra descritto sarà in grado di garantire la continuità finanziaria della Società e del Gruppo, sia per quanto riguarda l'attività ordinaria, sia per quanto riguarda quella relativa agli investimenti.

Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

Al 31 dicembre 2011 la Società ha in essere un contratto derivato di tipo "*Interest Rate Swap*" con passaggio da tasso variabile a fisso *step-up*, con valore nozionale (al 31 dicembre 2011) pari a 130 milioni di euro; tale formula consente di trasformare un indebitamento regolato a tasso variabile in uno a tasso fisso.

Tale contratto è stato stipulato il 29 luglio 2010 con decorrenza dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2031.

Il rischio finanziario sottostante è il rischio di tasso di interesse.
Il parametro variabile, oggetto della copertura, è il tasso Euribor 6M (act/360).

I tassi fissi su base semestrale che sono stati accordati dal Pool di Banche sono i seguenti:

- 3,20% per il periodo dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2013;
- 4,23% per il periodo dal 30 giugno 2013 al 30 giugno 2031.

Al 31 dicembre 2011 il contratto derivato ha un *fair value* negativo di 22.885 migliaia di euro.

Si tratta di uno strumento finanziario derivato di copertura sia dal punto di vista gestionale che contabile.

Per l'analisi dettagliata di tutti gli elementi che caratterizzano il contratto di finanziamento attualmente in essere con il pool di banche e del loro impatti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società, si rinvia, in ogni caso, a quanto descritto nella nota integrativa nello specifico paragrafo "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati".

Parcheggi pertinenziali e pubblici al servizio del Nuovo Centro Congressi

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

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

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

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

A febbraio 2009 Risorse RpR S.p.A. ha reso noto gli esiti del Piano Economico Finanziario dei parcheggi di Piazzale Marconi, escludendo la sostenibilità dell'intervento mediante finanza di progetto senza il ricorso alla gestione da parte del concessionario della sosta di superficie; di tale condizione si è preso atto nel Consiglio di Amministrazione della Società nella seduta del 28 aprile 2009.

La Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per Roma Capitale, con comunicazione del 12 maggio 2009, ha sospeso il rilascio del parere di competenza sul progetto del parcheggio di

Piazzale Marconi, in quanto potenzialmente incompatibile con le opere connesse all'organizzazione del Gran Premio di Formula 1, nonché all'ipotesi di interramento della Via Cristoforo Colombo, richiedendo al Comune di esprimersi nel merito.

Al fine di definire la fattibilità delle varie ipotesi di interramento della Via Cristoforo Colombo e la compatibilità della realizzazione del parcheggio a Piazzale Marconi o l'individuazione di alternative, EUR S.p.A. si è fatta promotrice della costituzione di un Tavolo Tecnico per lo studio della mobilità e sosta del quadrante EUR al quale sono stati invitati a partecipare i Dipartimenti XII, VII, VI di Roma Capitale il Municipio XII, ATAC Patrimonio e l'Agenzia della Mobilità.

Le risultanze dello studio commissionato ai consulenti tecnici del Tavolo hanno definito ipotesi tecnicamente percorribili per l'interramento della Colombo che contemplino la realizzazione alternativa del Parcheggio Marconi in area adiacente lungo l'asse di Viale Civiltà Romana. Dette risultanze e le valutazioni economiche di sostenibilità sono in corso di perfezionamento per la condivisione finale con i vertici dell'Amministrazione Comunale ed in particolar modo dall'Ufficio del Commissario delegato all'emergenza traffico e mobilità e programma Roma Capitale.

Nello studio vengono ribadite le criticità già evidenziate per la realizzazione del Parcheggio Marconi (parere Soprintendenza, sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa) che impongono di ottenere da Roma Capitale la concessione della gestione della sosta di superficie, senza costi a carico della Società, quale modifica della Convenzione di concessione del diritto di superficie già rilasciata sul Piazzale Marconi.

Il 16 febbraio 2011 è stata richiesta al Sindaco di Roma ed all'Ufficio la possibilità di inserire nel Piano del Commissario delegato all'emergenza traffico e mobilità, i parcheggi di standard del Nuovo Centro Congressi, in esito alle risultanze dello studio condotto dal Tavolo Tecnico per lo studio della mobilità e sosta del quadrante EUR, nella nuova e miglior localizzazione di Viale Civiltà Romana e strade limitrofe.

La localizzazione in Viale Civiltà Romana consentirebbe, inoltre, la realizzazione di un percorso pedonale meccanizzato di collegamento tra l'esistente Palazzo dei Congressi ed il Nuovo Centro Congressi.

IL 9 giugno 2011 è stato proposto al Dipartimento IX il progetto del parcheggio interrato di Piazzale Don L. Sturzo, già inserito nel piano emergenza traffico e mobilità di Roma Capitale, quale ulteriore parcheggio pertinenziale del Nuovo Centro Congressi, alternativo a quello previsto in Piazzale G. Marconi.

Sviluppi prevedibili

La delibera di Consiglio Comunale per l'approvazione del progetto in variante al PdC n.663/2007, in deroga alle NTA del PRG, relativa al progetto delle "opere complementari" prevede anche la rilocalizzazione dei parcheggi di standard da realizzarsi all'esterno dell'area di sedime del NCC, ed in particolare la realizzazione di:

- parcheggi privati nell'area di sedime del Centro Congressi per 23.648 mq e nel parcheggio interrato di Piazza Sturzo per 14.659 mq.;
- parcheggi pubblici nel parcheggio interrato di Piazzale Sturzo per 1.469 mq e in quello interrato di Viale Civiltà Romana per 35.420 mq;
- 1.200 mq di verde pubblico da realizzarsi in Via Sthendal.

La Delibera Comunale prevede inoltre che:

- il certificato di agibilità della struttura congressuale e della struttura alberghiera siano consentiti separati ed in ogni caso al fine lavori di ciascuna struttura purché siano realizzati i parcheggi privati previsti nell'area di sedime del Nuovo Centro Congressi;
- la monetizzazione dei parcheggi pubblici non reperiti in virtù delle deroghe concesse dalle NTA del PRG.

Palazzo della Civiltà Italiana

I lavori di ristrutturazione edilizia del Palazzo relativi alla prima fase del Lotto 1 sono iniziati nel gennaio 2008.

Nel 2009 è stato necessario procedere con una perizia di variante in aumento, a causa delle sopraggiunte necessarie modifiche al consolidamento strutturale.

A giugno 2009, dopo la sottoscrizione del contratto preliminare per la locazione degli spazi con la Fondazione Valore Italia e il Ministero per i Beni e le Attività Culturali (MiBAC), è stata necessaria una sospensione parziale dei lavori per adeguare il progetto alle sopravvenute esigenze dei locatari.

A ottobre 2009, l'Impresa appaltatrice ha comunicato l'avvio di un contenzioso con la Società a causa del mancato pagamento dei SAL fatturati e scaduti.

Il 24 maggio 2010, per addivenire ad un accordo risolutivo tra EUR e l'Impresa, e per concludere al meglio il contenzioso aperto, è stato sottoscritto un atto transattivo e una perizia finale di assestamento in diminuzione entro il quinto d'obbligo, a seguito della quale l'importo dei lavori è stato rideterminato a 16,1 milioni di euro con un decremento quindi di circa 2,6 milioni di euro rispetto a quanto inizialmente stabilito. I lavori sono, pertanto, ripresi il 26 maggio 2010.

Durante le attività di collaudo la Commissione di collaudo con nota del 6 giugno 2011 ha richiesto delle integrazioni per cui i termini delle operazioni di collaudo sono stati prorogati sino al 6 dicembre 2011.

In data 14 luglio 2011 EUR S.p.A., il MiBAC e la Fondazione Valore Italia (questi ultimi due saranno poi i futuri conduttori del Palazzo) hanno sottoscritto un atto integrativo alla Convenzione ed al Protocollo d'intesa del 28 maggio 2009, secondo il quale:

- EUR S.p.A. si impegna, nell'intento di anticipare la messa a reddito dell'immobile, a realizzare ulteriori opere al fine di completare il polo tecnologico attraverso l'esecuzione di opere complementari per un importo pari a circa 3,5 milioni di euro (completamento Lotto 1);
- il MiBAC e la Fondazione Valore Italia si faranno carico della realizzazione delle opere di cui ai Lotti 2 e 3;
- I contratti di locazione dell'immobile saranno sottoscritti a seguito della conclusione e del collaudo positivo dei lavori di cui al Lotto 2.

In data 25 novembre 2011, EUR ha affidato, ai sensi dell'art. 57, comma 5 lett. a) e a.2), D.Lgs. 163/2006, al Consorzio Cooperative Costruzioni la progettazione esecutiva e realizzazione delle opere complementari ai lavori di ristrutturazione edilizia del Palazzo Civiltà Italiana (completamento del Lotto 1), per un importo pari ad euro 3.550.000,00 oltre IVA. La durata contrattuale per l'esecuzione delle predette attività è pari ad un anno.

E' attualmente in corso da parte di MiBAC e Fondazione Valore Italia in coordinamento con EUR S.p.A. la predisposizione degli atti per la richiesta da presentare al Comune di Roma del titolo abilitativo necessario alla realizzazione del 2° lotto di lavori. Tale lotto di lavori prevede una ristrutturazione e riqualificazione dell'intero edificio nell'ambito del quale è necessario realizzare anche nuove superfici per una miglior fruizione degli spazi interni già destinati a ristorante ed uffici del museo stesso. Per tali nuove superfici sarà necessario reperire o monetizzare i relativi standard urbanistici.

Programma urbanistico EUR – Castellaccio

Lo stato dei lavori alla fine del 2010 evidenziava un avanzamento pari a circa. il 57,70% dell'importo totale dell'appalto.
Durante l'anno 2011 i lavori hanno avuto un andamento regolare, nel rispetto del cronoprogramma, ed hanno evidenziato un avanzamento dei lavori pari a circa euro 2.963.600 che rappresenta il 98,40% dell'importo totale.

E' stata effettuata una variante per collegare il centro sportivo alla centrale di trigenerazione che sta sorgendo proprio di fronte al lotto interessato dai lavori, che, ad oggi, sono sostanzialmente ultimati.

Nell'ambito dell'Accordo di Programma Castellaccio che prevedeva la liberazione e contestuale cessione a Roma Capitale dell'area ancora occupata dalla Caravan Auto per la realizzazione delle opere pubbliche indicate nella Convenzione del 2008, si segnala che la Società ha avviato un procedimento di sfratto nei confronti della stessa Caravan Auto ottenendone la convalida.
Atteso ciò e a seguito della mancata restituzione della suddetta area, EUR ha avviato la procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'area e consentire la relativa cessione. Il terzo accesso all'area da parte dell'ufficiale giudiziario è previsto per la fine di aprile 2012.
L'avvenuta cessione dell'area consentirà altresì la restituzione della fideiussione bancaria, rilasciata dalla Società a Roma Capitale a garanzia della predetta cessione e pari circa ad euro 1,5 milioni.

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

EUR S.p.A, preso atto degli esiti infruttuosi della precedente iniziativa, su richiesta di Roma Capitale, ha modificato la documentazione tecnico-amministrativa, predisponendo una nuova proposta migliorativa rispetto alla precedente 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.

In data 21 aprile 2011 è stato stipulato l'Atto d'Obbligo di EUR S.p.A. riguardante le obbligazioni assunte dalla società proponente nell'ambito della nuova proposta .

In data 11 maggio 2011 con Decisione n. 49/2011 la Giunta Comunale ha adottato la variante al Piano regolatore Generale per l'area in oggetto attribuendole una Superfice Utile Lorda (SUL) di 9.159 mq ripartita in 8.701 mq a residenziale e 458 mq a non residenziale, primo passo per avviare l'iter procedimentale della nuova Variante Urbanistica.

Ad agosto 2011 si è svolta l'Assemblea Partecipativa come previsto dalle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale vigente e la delibera di variante è stata sottoposta all'esame del Municipio XII a settembre 2011. La delibera di variante è ora all'esame della Commissione Consiliare Urbanistica per essere successivamente discussa in Assemblea Capitolina.
Dopo l'adozione, la variante urbanistica contenuta nella deliberazione sarà pubblicata per 30 giorni sull'Albo Pretorio del Comune, per permettere ai cittadini interessati di inoltrare le proprie osservazioni che saranno poi controdedotte.

Locali "ex PICAR"

Successivamente all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni presso gli organi competenti, si è dato seguito all'affidamento e conseguente inizio delle lavorazioni per la realizzazione di un ristorante e di un centro fisioterapico. I lavori sono proseguiti fino al 3 marzo 2009 e poi sono stati momentaneamente sospesi a seguito delle vicende giudiziarie qui di seguito illustrate.

In data 5 marzo 2009, l'Unità Operativa XII Gruppo Polizia Municipale di Roma, ha eseguito il sequestro probatorio della costruzione di proprietà di EUR S.p.A., denominata "ex PICAR", sita in Roma, Via dell'Artigianato 6, asseritamente in corso di realizzazione in assenza di permesso a costruire.

Detto sequestro probatorio si fonda sulla asserita violazione dell'art. 44, D.P.R. 380/01 ricavata dalla nota del 24.2.2009 del Dipartimento IX di Roma Capitale, secondo cui per l'esecuzione dei lavori relativi all'immobile in questione non era sufficiente la D.I.A. presentata in data 22.1.2009, bensì era necessario il permesso a costruire.

Detti rilievi sono frutto di un evidente equivoco, posto che i lavori in questione costituiscono una semplice ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetrie: la D.I.A., infatti, presentata il 22.1.2009, a cui si riferisce la nota del Comune, null'altro costituisce che una D.I.A. di variante in corso d'opera, in quanto i lavori in contestazione sono iniziati a seguito di D.I.A presentata in data **9.8.2007** e i lavori di ristrutturazione sono iniziati in data **2.1.2008.**

Tale dato è stato successivamente accertato dal IX Dipartimento di Roma Capitale con nota del **5.3.2009** in cui, dandosi seguito alle relazioni tecniche inoltrate il 2.3.2009 ed il 3.3.2009 da EUR S.p.A., si afferma espressamente che, in ragione della D.I.A del 9.8.2007, nonché della successiva documentazione inerente la pratica in oggetto, si ritengono superati "i motivi di contrasto con la vigente normativa indicati nella nota prot. Dipartimento IX n. 12345 del 24.2.09".

In data 6 marzo 2009 è stata presentata istanza di dissequestro del cantiere al PM, che si è riservato di decidere previo svolgimento di ulteriori indagini.
Il 13 marzo 2009 è stato notificato ad EUR S.p.A. il decreto di convalida di sequestro disposto dal PM il 3 marzo 2009.

Il nuovo progetto è stato approvato dal Comune di Roma e, a seguito dell'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria, il PM ha disposto il dissequestro definitivo del cantiere con ordinanza del 26 ottobre 2011.

Successivamente alla conclusione dell'iter autorizzativo, si è proceduto, conseguentemente alle modifiche progettuali ed adeguamenti normativi che si sono rese necessarie per l'acquisizione del titolo abilitativo, alla rivisitazione del quadro economico.

In accordo con la Direzione lavori, si è dato seguito alle attività propedeutiche al riavvio dei lavori, consistenti nella pulizia del cantiere e nel controllo dell'integrità delle parti strutturali delle nuove costruzioni.

Nell'anno 2012 si darà corso alle attività successive, finalizzate alla prosecuzione ed ultimazione dei lavori, consistenti in: ricostruzioni civili, aggiornamento del progetto per gli impianti, idrico, fognario ed acustico, coibentazioni, impianto fotovoltaico e produzione acqua sanitaria con pannelli solari e recupero acqua piovana, come richiesto dalla normativa e come indicato nel progetto "di massima" approvato.

Attività delle società controllate

EUR CONGRESSI ROMA S.r.l.

La società ha avviato la propria operatività a decorrere dal 17 giugno 2010 ed ha per oggetto la realizzazione e gestione di sistemi congressuali e dei servizi connessi.

La società ha conseguito un utile di periodo, al netto delle imposte, pari a 12 mila euro. I ricavi delle vendite e delle prestazioni di periodo, pari ad euro 2.966 migliaia, si riferiscono alle locazioni temporanee degli spazi del Palazzo dei Congressi e alla vendita di servizi aggiuntivi.

EUR POWER S.r.l.

La società ha per oggetto la produzione e la fornitura di energia elettrica, termica e frigorifera ad utenze di tipo civile e industriale. 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 dell'EUR.

La società risulta pertanto, al 31 dicembre 2011, ancora in fase di start-up ed ha conseguito, nel periodo in esame, una perdita di periodo pari ad euro 71 mila.

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 e 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, e che sarà a servizio di EUR S.p.A. e altre utenze limitrofe. 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 Società ha ottenuto per la centrale di Piazzale Adenauer il permesso di costruire in data 15 dicembre 2011. Conseguentemente, in data 12 gennaio 2012 il Consiglio di Amministrazione di EUR Power ha deliberato di proporre ai soci un aumento di capitale per almeno € 3.100.000, pari al 30% dell'investimento previsto per la realizzazione della centrale Adenauer.

EUR TEL S.r.l.

La società opera nel campo delle telecomunicazioni ed ha per oggetto la progettazione, lo sviluppo, la realizzazione, la gestione, la commercializzazione, l'installazione, senza limiti territoriali, di attività e servizi telematici con i relativi impianti di software, di sistemi informatici, elettronici e di telecomunicazione, nonché di servizi di Information Technology (IT) e di Information Communication Technology (ITC).

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 S.p.A.;
- per Euro 1.459.000,00 dalla Eur Facility S.p.A..

L'aumento di capitale sottoscritto è stato liberato tramite conferimento di beni valutati come da perizia di stima redatta ai sensi dell'art. 2465 del codice civile, giurata in data 18 novembre 2010.

La società ha conseguito una perdita al 31 dicembre 2011 pari ad euro 939 mila. I ricavi delle vendite e delle prestazioni di periodo (comprensivo della voce "altri ricavi e proventi") sono risultati pari ad euro 2.799 migliaia e si riferiscono prevalentemente a ricavi per connettività e per l'utilizzo delle Telehouse.

3. Ricerca e sviluppo

Il Gruppo non svolge attività di ricerca e sviluppo nel senso "tecnologico" tradizionalmente inteso, sebbene sia di tutta evidenza l'enorme sforzo da esso prodotto per quanto riguarda tutti i fenomeni di progettualità e sperimentazione che contribuiscono alla formazione di un patrimonio di informazioni ed esperienze indispensabili per una continua crescita economica e la generazione di risultati economici attesi sempre migliori.

4. Personale

Nel corso dell'anno 2011, la Società ha intrapreso, nella gestione del personale, le seguenti linee di azione:

- politica di esodi incentivati;
- elaborazione di nuovi processi di sviluppo organizzativo;
- sviluppo societario e organizzativo;
- sottoscrizione degli accordi con le OO.SS. e con le R.S.A. per la detassazione delle voci retributive incentivanti e per la detassazione e la decontribuzione delle somme corrisposte ai dipendenti e correlate ad incrementi di produttività, qualità, redditività, innovazione ed efficienza organizzativa;
- sviluppo societario e organizzativo delle società controllate (EUR CONGRESSI ROMA S.r.l., EUR POWER S.r.l., EUR TEL S.r.l.).

Il costo del personale del Gruppo, che a fine dicembre 2010 è risultato pari a complessivi 7.417 migliaia di euro (al netto dei riaddebiti per il personale distaccato e degli incentivi all'esodo), a fine dicembre 2011 si è attestato a complessivi 9.914 migliaia di euro (sempre al netto dei riaddebiti per il personale distaccato e degli incentivi all'esodo), con un incremento pertanto del 34% rispetto all'esercizio precedente. Si evidenzia che l'incremento del costo del personale è tra le altre cose, anche conseguenza dell'internalizzazione della struttura tecnica (ufficio direzione lavori) del centro congressi in precedenza affidati a terzi (vedi paragrafo Servizio di CM – Construction Management); a tale riguardo, infatti, si specifica che l'ammontare del costo del personale capitalizzato nell'esercizio 2011 risulta pari a complessivi euro 1.876 migliaia.
Il numero medio dei dipendenti del Gruppo è stato di 96 unità al 31/12/10, 120,5 unità al 30/06/11 mentre al 31/12/11 è stato di 123,5 con un incremento pertanto sia rispetto a dicembre 2010 che a giugno 2011.

L'incremento del numero totale dei dipendenti della EUR S.p.A., pari a 105 unità al 31 dicembre 2011, rispetto alle 100 unità al 31 dicembre 2010, è dovuto invece all'assunzione di tre risorse con qualifica dirigenziale e di 6 risorse con qualifica impiegatizia - assunzioni tutte finalizzate allo

sviluppo organizzativo delle funzioni centrali societarie – e alla risoluzione/cessazione del rapporto di lavoro con quattro risorse, delle quali due con qualifica dirigenziale e due con qualifica impiegatizia.

Per effetto della politica societaria volta alla internalizzazione delle attività precedentemente affidate all'esterno (nel 2012 verrà internalizzata anche l'attività di facchinaggio e di piccola manutenzione) si è reso necessario procedere, pertanto, ad un incremento dei livelli occupazionali, anche per far fronte alla gestione societaria ed amministrativa delle società del gruppo.

Si segnala, infine, il mantenimento dell'uso dello strumento del "distacco" (Decreto Legislativo n. 276/2003 - "Legge Biagi").

Nel corso dell'anno 2011 si è altresì perfezionata la procedura sindacale esperita *ex* art. 47, legge n.428/1990 per il rientro del personale facente parte del ramo di azienda c.d. "*low-tech*" affittato alla partecipata Marco Polo S.p.A. con scadenza al 31 dicembre 2011. Detta procedura è stata ultimata in data 30 novembre 2011, con la sottoscrizione di un verbale di accordo sindacale e successivi accordi individuali sottoscritti in data 23 dicembre 2011 in sede sindacale. In esito a tale operazione con decorrenza dal 1° gennaio 2012 le 12 risorse facenti parte del suddetto ramo di azienda proseguiranno il rapporto di lavoro con la EUR S.p.A. con applicazione del CCNL Federculture ed integrativo aziendale.

Per ciò che attiene lo sviluppo organizzativo delle Società controllate nell'anno 2011 si segnala quanto segue:

Il costo del personale della EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. a fine dicembre 2011 si è attestato a complessivi 619 mila euro. Il numero dei dipendenti della Società alla medesima data del 31 dicembre 2011 è stato di 11 unità con un incremento di un'unità rispetto al 31 dicembre 2010.

Il costo del personale della EUR TEL S.r.l., a fine dicembre 2011 si è attestato a complessivi 538 mila euro. Nel corso dell'anno 2011 si sono concluse diverse procedure di selezione del personale che hanno portato all'assunzione da parte della EUR TEL di sei risorse con contratto di lavoro subordinato a tempo indeterminato (delle quali due con qualifica dirigenziale) e di una risorsa con contratto di lavoro a tempo determinato, il cui rapporto si è risolto per scadenza del termine al 31 dicembre 2011. Nel dicembre 2011 si è risolto altresì il rapporto di lavoro con una risorsa avente qualifica dirigenziale.

Per quanto riguarda la controllata EUR POWER Sr.l., non si rileva nel conto economico 2011 alcun valore per il costo del personale, in quanto interamente capitalizzato nella voce "Costi di impianto e ampliamento" delle immobilizzazioni immateriali. Nel corso dell'anno 2011 non si è proceduto a variazioni dell'organico, composto, pertanto, al 31 dicembre 2011 di una sola unità. Si segnala, peraltro, che il contratto a tempo parziale della risorsa indicata è stato trasformato, con decorrenza 1° gennaio 2012, in contratto a tempo pieno ed è stato prorogato fino al 30 aprile 2013.

5. Commenti ai dati economici del Gruppo

Attività di valorizzazione commerciale

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, anche forte del fatto che il patrimonio è locato al 97%.

Le superfici locate nel corso del 2011 (compresi i rinnovi contrattuali e/o rinegoziazioni) sono state in totale pari a 17.566 mq con destinazione uffici/commerciale e scuole, oltre a mq. 7.293 per aree esterne e sportive, così analizzabili:

- mq. 13.507 destinati a scuole e 258 mq. come pertinenze esterne;
- mq. 1.010 per rinegoziazione contratti, con destinazione commerciale/impianti sportivi, oltre a mq. 7.035 di pertinenze esterne;
- mq. 3.049 relativi a nuovi contratti, con destinazione commerciale/uffici.

Va segnalato che nel corso del 2011 sono stati rilasciati dai precedenti conduttori spazi per mq. 1.035, già interamente locati nel corso del 2011; restano ancora liberi 7.568 mq di cui mq 4.640 (interrato e piano terra Palazzo delle Scienze) sono al momento in attesa di intervento di ristrutturazione per la locazione a Ente Pubblico, e mq. 650 (interrato del Palazzo dell'Arte Antica) con valutazioni circa ampliamento della adiacente Telehouse.

Con riferimento all'analisi della redditività delle superfici in locazione immobiliare, calcolando i rendimenti secondo il criterio utilizzato sin dall'esercizio 2009, si registra un rendimento complessivo lordo annuo del 5,84%, con un leggero incremento dello 0,15% rispetto al 2010. 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%.

Dati economici del Gruppo

I ricavi delle vendite e prestazioni consolidati del 2011, rapportati a quelli del 2010, si sono incrementati di circa 1.905 migliaia di euro (pari al 4,7%).

Si evidenzia in merito che i ricavi provenienti dalla gestione dei servizi tecnologici sono stati ceduti, dalla fine del 2010, con effetti quindi sul 2011, alla controllata EUR TEL S.r.l., mentre l' attività per la locazione temporanea di Palazzo dei Congressi è stata conferita (sempre nel 2010) alla EUR Congressi Roma S.r.l.. Tutto ciò, sommato agli effetti della rinegoziazione degli accordi con alcuni conduttori, fa rilevare una riduzione per EUR S.p.A. sia del valore complessivo dei ricavi delle vendite e prestazioni del 2011 rapportati a quelli del 2010, per circa 749 mila euro. Si mette in evidenza, tuttavia, un maggior ricavo per le locazioni di immobili pari a circa 378 mila euro rispetto all'esercizio 2010. Detto incremento è dovuto essenzialmente alla messa a regime dei contratti

stipulati a fine 2010 e relativi all'Archivio di Stato ed al Salone delle Fontane. Alcune delle nuove locazioni stipulate nel 2011 produrranno ricavi solo dal 2012.

Con riferimento ai ricavi per locazioni temporanee, si evidenziano maggiori ricavi per circa 302 migliaia di euro (+12,2%).

I consumi di materie e servizi esterni consolidati relativi alla gestione 2011 (al netto dei relativi recuperi) sono risultati pari a 17.905 migliaia di euro, significativamente inferiori a quelli del precedente esercizio (pari a 25.851 migliaia di euro). Tale decremento è riconducibile principalmente ai minori oneri sostenuti per la realizzazione della struttura alberghiera annessa al Nuovo Centro Congressi rispetto al precedente esercizio, nonché ad una forte azione di contenimento dei costi operativi.

A livello consolidato, il costo del lavoro – al netto degli incentivi all'esodo e dei riaddebiti per personale comandato – si è attestato a 9.914 migliaia di euro (19,7% del valore della produzione) contro le 7.417 migliaia di euro del precedente esercizio (13,3% del valore della produzione) per effetto delle dinamiche analizzate all'interno del paragrafo dedicato al personale.

In conseguenza dei fattori sopra citati, il margine operativo lordo della Capogruppo è passato da 22.350 migliaia di euro nel 2010 (41,2% del valore della produzione), a 22.497 migliaia di euro (48,7% del valore della produzione). A livello consolidato il margine operativo lordo è passato da 22.263 migliaia di euro al 31 dicembre 2010 a 22.398 migliaia di euro al 31 dicembre 2011, con un incremento dello 0,6%.

Gli altri stanziamenti rettificativi, a livello della Capogruppo, pari a 148 migliaia di euro si riferiscono all'adeguamento del fondo svalutazione crediti operato nel corso dell'esercizio sulla base di una specifica analisi delle singole posizioni creditorie della società.

Gli stanziamenti a fondi rischi ed oneri, esclusivamente della Capogruppo, si riferiscono al fondo manutenzione ciclica per 1.800 migliaia di euro (effettuato per ripartire equamente sui diversi esercizi la propria quota di competenza relativa agli oneri derivanti dallo svolgimento di tale attività), al fondo per contenziosi civili per 359 migliaia di euro e al fondo contenziosi dipendenti per 52 mila euro.

Il saldo proventi/oneri diversi consolidato, comprende principalmente l'ICI di competenza sostenuta dalla capogruppo per 1.567 migliaia di euro oltre ad altre voci di minor importanza.

Il risultato operativo della controllante è passato pertanto, per effetto di quanto appena descritto, da 9.944 migliaia di euro nel 2010 (18,33% del valore della produzione), a 12.497 migliaia di euro al 31 dicembre 2011 (27,07% del valore della produzione).A livello di gruppo il risultato operativo si è attestato a 11.924 migliaia di euro contro 9.218 migliaia di euro al 31 dicembre 2010.

La gestione finanziaria ha registrato, a livello della Capogruppo, un saldo negativo di circa 3.539 migliaia di euro contro un saldo negativo di circa 5.478 migliaia di euro al 31 dicembre 2010. Tale

andamento è riconducibile in massima parte agli oneri finanziari derivanti dal contratto di finanziamento stipulato il 15 luglio 2010 con il pool di banche. Per maggiori dettagli sull'operazione descritta e sui riflessi in bilancio si rinvia a quanto descritto nella presente relazione e nelle note integrative al bilancio d'esercizio e consolidato.

A livello consolidato la gestione finanziaria risente, inoltre, dell'effetto negativo pari a 441 mila euro rilevato in seguito alla valutazione con il metodo del patrimonio netto delle partecipazioni nelle società collegate.

Il saldo proventi/oneri straordinari, a livello della Capogruppo, positivo per 1.680 migliaia di euro (contro un saldo positivo di 5.335 migliaia di euro del passato esercizio), comprende tra i componenti positivi, tra l'altro, i benefici derivanti da accordi transattivi conclusi con i fornitori.

Il risultato netto della capogruppo è stato pari a 9.430 migliaia di euro contro 8.233 migliaia di euro del precedente esercizio; tale miglioramento rispetto al precedente esercizio è ascrivibile, principalmente, ai risultati positivi della gestione ordinaria.

A livello consolidato, il risultato netto si è attestato a 9.045 migliaia di euro contro 3.784 migliaia di euro del precedente esercizio.

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI CONSOLIDATI
(importi in migliaia di Euro)

		31/12/2011	31/12/2010
	Forniture	0	0
	Affitti attivi	37.293	36.545
	Locazioni temporanee	2.779	2.477
	Servizi di Facility Management	1.475	1.087
	Servizi tecnologici	1.060	541
	Altri ricavi ordinari	12	64
A.-	**Ricavi delle vendite e delle prestazioni**	**42.619**	**40.714**
	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	6.057	14.320
	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	1.688	701
	Altri ricavi ordinari (non ripetibili)	0	0
	Contributi in conto esercizio	0	0
B.-	**Valore della produzione**	**50.364**	**55.735**
	Consumi di materie e servizi esterni	(17.905)	(25.851)
C.-	**Valore aggiunto**	**32.459**	**29.884**
	% Valore aggiunto/Valore della produzione	*64,45%*	*53,62%*
	Costo del lavoro	(9.914)	(7.417)
	Incentivi esodo	(147)	(204)
D.-	**Margine operativo lordo**	**22.398**	**22.263**
	% MOL/Valore della produzione	*44,47%*	*39,94%*
	Ammortamenti	(5.864)	(6.546)
	Altri stanziamenti rettificativi	(209)	(1.230)
	Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(2.212)	(3.373)
	Saldo proventi e oneri diversi	(2.189)	(1.896)
E.-	**Risultato operativo**	**11.924**	**9.218**
	*% Risultato Operativo/Valore della produzione = **ROS %***	*23,68%*	*16,54%*
	Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(3.543)	(5.479)
	Rettifiche di valore di attività finanziarie	(441)	(558)
F.-	**Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte**	**7.940**	**3.181**
	% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.	*15,77%*	*5,71%*
	Proventi ed oneri straordinari	1.869	543
G.-	**Risultato prima delle imposte**	**9.809**	**3.724**
	% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione	*19,48%*	*6,68%*
	Imposte sul reddito (correnti, anticipate e differite)	(764)	60
H.-	**Utile (perdita) del periodo**	**9.045**	**3.784**
	% Risultato del periodo/Valore della produzione	*17,96%*	*6,79%*

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI - EUR S.p.A.

(importi in migliaia di Euro)

		2011	2010
	Forniture		
	Affitti attivi	36.875	36.497
	Locazioni temporanee	126	871
	Servizi di Facility Management	1.244	1.126
	Servizi tecnologici	15	456
	Altri ricavi ordinari	0	59
A.-	**Ricavi delle vendite e delle prestazioni**	**38.260**	**39.009**
	Ricavi da rinegoziazione contratti (non ripetibili)	-	-
	Altri ricavi ordinari (non ripetibili)	162	224
	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso		
	di lavorazione, semilavorati e finiti	6.057	14.320
	Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	1.688	701
	Contributi in conto esercizio	0	0
B.-	**Valore della produzione da locazioni e servizi**	**46.167**	**54.254**
	Consumi di materie e servizi esterni	(15.024)	(24.793)
C.-	**Valore aggiunto**	**31.143**	**29.461**
	% Valore aggiunto/Valore della produzione	*67,46%*	*54,30%*
	Costo del lavoro	(8.480)	(6.907)
	Incentivi esodo	(166)	(204)
D.-	**Margine operativo lordo**	**22.497**	**22.350**
	% MOL/Valore della produzione	*48,73%*	*41,20%*
	Ammortamenti	(5.396)	(5.918)
	Altri stanziamenti rettificativi	(148)	(1.020)
	Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(2.211)	(3.373)
	Saldo proventi e oneri diversi	(2.245)	(2.095)
E.-	**Risultato operativo**	**12.497**	**9.944**
	*% Risultato Operativo/Valore della produzione = **ROS** %*	*27,07%*	*18,33%*
	Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(3.539)	(5.478)
	Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
F.-	**Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte**	**8.958**	**4.466**
	% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.	*19,40%*	*8,23%*
	Proventi ed oneri straordinari	1.680	5.335
G.-	**Risultato prima delle imposte**	**10.638**	**9.801**
	% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione	*23,04%*	*18,07%*
	Imposte sul reddito	(1.208)	(1.568)
H.-	**Utile (perdita) del periodo**	**9.430**	**8.233**
	% Risultato del periodo/Valore della produzione	*20,43%*	*15,18%*

6. Commenti ai dati patrimoniali e finanziari del Gruppo

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali del Gruppo sono stati pari a 42.793 migliaia di euro, di cui euro 38.826 migliaia ascrivibili ai lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi ed euro 1.280 migliaia relativi ai lavori di realizzazione nel nuovo circolo sportivo al Castellaccio.

Gli investimenti hanno riguardato:

- per EUR S.p.A., spese incrementative su beni propri per circa 1.317 migliaia di euro, macchinari ed impianti per circa 788 migliaia di euro, 228 mila euro per altri beni e per 40.324 migliaia di euro immobilizzazioni in corso e acconti;
- per EUR CONGRESSI ROMA S.r.l., euro 14 mila riferiti ad altri beni (macchine d'ufficio e telefoni cellulari);
- per EUR TEL S.r.l., euro 19 mila per macchine d'ufficio elettroniche e mobili e arredi, euro 89 mila per impianti elettrici;
- per EUR POWER euro mille per macchine elettroniche e per euro 13 mila immobilizzazioni in corso e acconti relativi ai primi costi di progettazione della centrale di trigenerazine Adenauer.

Per quanto riguarda le immobilizzazioni materiali della Capogruppo si rileva che nel corso dell'esercizio l'importo di euro 3.391 migliaia relativo ai costi sostenuti per la realizzazione del circolo sportivo Ymca del Castellaccio sono stati riclassificati tra le rimanenze (in quanto destinati alla vendita) e contestualmente svalutati per euro 291 mila al fine di riflettere il reale prezzo di vendita pattuito.

A livello consolidato la variazione rilevata nel valore delle partecipazioni è attribuibile all'adeguamento con il metodo del patrimonio netto della valutazione nelle società collegate Aquadrome S.r.l. e Marco Polo S.p.A. per complessivi 442 migliaia di euro, per i cui dettagli si rinvia a quanto indicato nella specifica sezione della nota integrativa consolidata.

Il capitale proprio di EUR S.p.A. si è attestato a 707.555 migliaia di euro, coprendo l'85% del capitale investito (pari a 833.320 migliaia di euro); il capitale proprio presenta rispetto al precedente esercizio un incremento pari a euro 9.430 migliaia riconducibile esclusivamente all'utile d'esercizio.

Il patrimonio netto del gruppo e di terzi si è attestato a 694.953 migliaia di euro, coprendo l'85% del capitale investito (pari a 818.106 migliaia di euro), e presenta un incremento di 9.045 migliaia di euro riconducibile esclusivamente all'utile d'esercizio.

Il capitale d'esercizio di EUR S.p.A., pari a –56.451 migliaia di euro, si è decrementato soprattutto per effetto dei seguenti fattori:

- aumento della voce rimanenze di magazzino di euro 9.998 migliaia derivante sia dai lavori di realizzazione dell'Albergo adiacente al NCC (euro 6.898 migliaia) che dalla riclassifica

effettuata da cespiti a rimanenze dei costi sostenuti per il Circolo sportivo del Castellaccio (euro 3.100 migliaia al netto del relativo fondo svalutazione rimanenze).

- aumento dei crediti commerciali netti per 1.073 migliaia di euro;
- aumento della voce altre attività per 4.314 migliaia di euro;
- riduzione dei debiti verso fornitori per 10.915 migliaia di euro, prevalentemente per effetto del pagamento degli oneri derivanti dall'accordo bonario concluso nel precednete esercizio con l'appaltatore dei lavori relativi al NCC ed all'albergo;
- riduzione dei fondi rischi ed oneri di euro 1.482 migliaia derivante principalmente dagli utilizzi di fondi chiusi con terzi e con dipendenti;
- aumento delle altre passività, per 15.035 migliaia di euro, derivante principalmente dall'effetto dell'iscrizione tra i risconti passivi dell'ulteriore tranche del cofinanziamento pubblico erogata nel 2011 a fronte degli investimenti realizzati per il NCC.

Il flusso monetario della Capogruppo nell'esercizio 2011 è stato negativo per 1.898 migliaia di euro; la dinamica dei flussi monetari di periodo può riassumersi come segue:

- flussi derivanti dalle attività d'esercizio (-15.135 migliaia di euro): l'impiego delle risorse finanziarie è da attribuirsi principalmente alla riduzione dei debiti verso fornitori rispetto al precedente esercizio, che ha assorbito la cassa generata dall'attività ordinaria;
- flussi derivanti dalle attività di investimento e disinvestimento (-39.374 migliaia di euro);
- flussi derivanti dalle attività di finanziamento (+52.611 migliaia di euro): tale flusso positivo è attribuibile per euro 36.800 migliaia al tiraggio dei finanziamenti, per euro 17.000 migliaia alla tranche di cofinanziamento pubblico incassata nell'esercizio e per euro -1.189 migliaia al rimborso parziale del mutuo in essere con il Banco di Sardegna.

Per tali ragioni le disponibilità monetarie nette sono passate da un saldo iniziale positivo di 9.942 migliaia di euro, ad un saldo positivo di 8.044 migliaia di euro.

Quest'ultimo saldo, sempre per quanto riguarda EUR S.p.A., è composto da disponibilità liquide per 28.454 migliaia di euro, da debiti verso banche a breve termine per 16.265 migliaia di euro e da debiti verso società di factoring per 4.145 migliaia di euro. La Società ha infatti, nel corso dell'esercizio precedente, ha provveduto a smobilizzare – pro solvendo – alcuni crediti vantati nei confronti di Roma Capitale.

A livello di Gruppo, le disponibilità monetarie nette finali a breve sono pari ad 10.656 migliaia di euro superiori alle disponibilità della Capogruppo per la presenza in capo alle controllate di disponibilità finanziarie nette positive per complessivi 2.612 migliaia di euro.

Con riferimento alla situazione finanziaria della capogruppo EUR S.p.A. e alle azioni da quest'ultima poste già nel precedente esercizio per meglio equilibrare la composizione delle fonti rispetto a quella degli impieghi, si rinvia allo specifico paragrafo "Rischio di liquidità".

TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE CONSOLIDATA
(importi in migliaia di Euro)

		31/12/2011	31/12/2010
A.-	**Immobilizzazioni**		
	Immobilizzazioni immateriali	7.462	7.264
	Immobilizzazioni materiali	855.262	821.085
	Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	10.213	10.655
	Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	1.384	1.495
		874.321	**840.499**
B.-	**Capitale di esercizio**		
	Rimanenze di magazzino	70.270	60.272
	Crediti commerciali	30.127	28.330
	Altre attività	44.952	39.523
	Debiti commerciali	(55.094)	(63.873)
	Fondi per rischi ed oneri	(15.803)	(17.285)
	Altre passività	(129.568)	(113.795)
		(55.116)	**(66.828)**
C.-	**Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)**	**819.205**	**773.671**
D.-	**Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**	(1.099)	(1.200)
E.-	**Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)**	**818.106**	**772.471**
	coperto da:		
F.-	**Patrimonio netto**		
	Capitale e riserve di pertinenza del gruppo	682.026	677.951
	Capitale e riserve di pertinenza di terzi	3.883	4.173
	Utile (perdita) del periodo di pertinenza del gruppo	9.402	4.075
	Utile (perdita) del periodo di pertinenza di terzi	(358)	(291)
		694.953	**685.908**
G.-	**Indebitamento finanziario a medio/lungo termine**	133.809	98.198
H.-	**Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)**		
	debiti finanziari a breve	20.410	5.814
	disponibilità e crediti finanziari a breve	(31.066)	(17.449)
	Ratei e risconti di natura finanziaria, netti	-	-
		(10.656)	**(11.635)**
	(G+H)	123.153	86.563
I.-	**Totale come in E (F+G+H)**	**818.106**	**772.471**
	*Return on Equity (**ROE**) %*	*1,30%*	*0,55%*
	*Return on Net Assets (**ROA**) %*	*1,13%*	*0,93%*
	*Return on Investments (**ROI**) %*	*1,46%*	*1,19%*

EUR S.P.A.

TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE - EUR S.p.A.
(importi in migliaia di Euro)

		AL 31/12/11	AL 31/12/10
A.-	**Immobilizzazioni**		
	Immobilizzazioni immateriali	4.947	5.105
	Immobilizzazioni materiali	852.944	818.613
	Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	31.347	31.347
	Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	1.577	1.695
		890.815	**856.760**
B.-	**Capitale di esercizio**		
	Rimanenze di magazzino	70.270	60.272
	Crediti commerciali	28.119	27.046
	Altre attività	42.692	38.378
	Debiti commerciali	(51.874)	(62.789)
	Fondi per rischi ed oneri	(15.803)	(17.285)
	Altre passività	(129.855)	(114.820)
		(56.451)	**(69.198)**
C.-	**Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)**	**834.364**	**787.562**
D.-	**Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**	(1.044)	(1.181)
E.-	**Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)**	**833.320**	**786.381**
	coperto da:		
F.-	**Capitale proprio**		
	Capitale versato	645.248	645.248
	Riserve e risultati a nuovo	52.877	44.644
	Utile (Perdita) del periodo	9.430	8.233
		707.555	**698.125**
G.-	**Indebitamento finanziario a medio/lungo termine**	133.809	98.198
H.-	**Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)**		
	debiti finanziari a breve	20.410	5.814
	disponibilità e crediti finanziari a breve	(28.454)	(15.756)
	Ratei e risconti di natura finanziaria, netti	0	0
		(8.044)	**(9.942)**
	(G+H)	125.765	88.256
I.-	**Totale come in E (F+G+H)**	**833.320**	**786.381**
	*Return on Equity (**ROE**) %*	*1,33%*	*1,18%*
	*Return on Net Assets (**ROA**) %*	*1,18%*	*1,00%*
	*Return on Investments (**ROI**) %*	*1,50%*	*1,26%*

TAVOLA DI RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO
(importi in migliaia di Euro)

		AL 31/12/2011	AL 31/12/2010
A.- Disponibilità monetarie nette iniziali (Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)		11.635	(48.663)
B.- Flusso monetario da attività di esercizio			
Utile (Perdita) dell'esercizio di pertinenza del gruppo		9.402	4.075
Utile (Perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi		(358)	(291)
Ammortamenti		5.864	6.546
(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni		0	(4)
(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni		42	558
Variazioni del capitale di esercizio	(a)	(28.712)	(10.757)
Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"		(101)	(121)
		(13.863)	**6**
C.- Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni			
Investimenti in immobilizzazioni:			
.immateriali		(435)	(7.807)
.materiali		(42.793)	(55.387)
.finanziarie			(155)
Riclassifica da cespiti a rimanenze per cambio destinazione		3.391	
Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni		110	228
		(39.727)	**(63.121)**
D.- Flusso monetario da attività di finanziamento			
Nuovi finanziamenti		36.800	94.196
Conferimenti dei soci EUR TEL		0	3.684
Conferimenti dei soci EUR POWER		0	490
Cofinanziamento NCC		17.000	26.197
Rimborsi di finanziamenti		(1.189)	(1.154)
Rimborsi di capitale proprio			
		52.611	**123.413**
E.- Distribuzione utili		**0**	**0**
F.- Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)		**(979)**	**60.298**
G.- Disponibilità monetarie nette finali (Indebitamento finanziario netto a breve finale) (A+F)		**10.656**	**11.635**

a) al netto di 17 milioni di euro relativi al risconto passivo rilevato nel 2011 a seguito dell'incasso di parte del cofinanziamento pubblico relativo al NCC inserito nel flusso monetario da attività di finanziamento.

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

			AL 31/12/2011	AL 31/12/2010
A.-	**Disponibilità monetarie nette iniziali (Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)**		9.942	(50.471)
B.-	**Flusso monetario da attività di esercizio**			
	Utile (Perdita) del periodo		9.430	8.233
	Ammortamenti		5.396	5.918
	(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni			(4.695)
	(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni		(76)	
	Variazioni del capitale di esercizio	(a)	(29.748)	43.025
	Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"		(137)	(132)
			(15.135)	**52.349**
C.-	**Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni**			
	Investimenti in immobilizzazioni:			
	.immateriali			
	- da fusione		0	(93)
	- altri		(226)	(5.121)
	.materiali			
	- da fusione			(147.472)
	- altri		(42.657)	(35.032)
	.finanziarie			
	- da fusione		0	(638)
	- altri		0	(7.909)
	Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni:		118	
	- decremento da fusione delle immobilizzazioni finanziarie			81.358
	- disavanzo da fusione			(3.520)
	- conferimenti in EUR TEL			7.024
	- altre dismissioni		3.391	228
			(39.374)	**(111.175)**
D.-	**Flusso monetario da attività di finanziamento**			
	Nuovi finanziamenti		36.800	94.196
	Conferimenti dei soci		0	0
	Cofinanziamento pubblico NCC		17.000	0
	- da fusione			26.197
	Rimborsi di finanziamenti		(1.189)	(1.154)
			52.611	**119.239**
E.-	**Distribuzione utili**			
F.-	**Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)**		**(1.898)**	**60.413**
G.-	**Disponibilità monetarie nette finali (Indebitamento finanziario netto a breve finale) (A+F)**		**8.044**	**9.942**

a) al netto di 17 milioni di euro relativi al risconto passivo rilevato nel 2011 a seguito dell'incasso di parte del cofinanziamento pubblico relativo al NCC inserito nel flusso monetario da attività di finanziamento.

7. Rapporti con imprese controllate ed altre parti correlate

EUR S.p.A. ha in corso rapporti di locazione sia con il Ministero dell'Economia, sia con Roma Capitale, entrambi azionisti della Società, nonché con le partecipate EUR Congressi Roma S.r.l., EUR TEL S.r.l., EUR POWER S.r.l., Aquadrome S.r.l. e Marco Polo S.p.A.. Le condizioni contrattuali che regolano tali rapporti sono in linea con le condizioni praticate dalla Società agli altri conduttori terzi, tenuto conto, ovviamente, delle diverse tipologie d'uso interessate di volta in volta. Le operazioni con parti correlate sono state poste in essere nell'interesse della Società e del Gruppo.

I rapporti con le parti correlate si riassumono nei seguenti valori:

EUR S.p.A.

(migliaia di euro)	al 31/12/2011		Esercizio 2011	
Denominazione	Crediti	Debiti	Ricavi	Costi
MINISTERO ECONOMIA	11	-	-	-
ROMA CAPITALE	6.454	-	8.296	-
MARCO POLO S.p.A.	4.035	12.552	359	5625
AQUADROME S.r.l.	2.640	58	-	2
EUR POWER S.r.l.	28	-	14	-
EUR TEL S.r.l.	1.772	1.316	80	642
EUR CONGRESSI ROMA S.r.l.	452	7	406	6

Ministero dell'Economia e delle Finanze

- i crediti si riferiscono a canoni di locazione relativi a precedenti esercizi.

Roma Capitale:

- i crediti ed i ricavi si riferiscono a canoni di locazioni, alla vendita di servizi ed a rimborsi spese.

Marco Polo S.p.A.:

- i crediti ed i ricavi si riferiscono a canoni di locazione, al riaddebito di costi del personale comandato, al riaddebito dei compensi degli amministratori di nomina EUR ed al canone di affitto del ramo d'azienda.
- i debiti ed i costi si riferiscono all'acquisto di beni e servizi.

Aquadrome S.r.l.:

- i crediti si riferiscono al riaddebito, effettuato in esercizi precedenti, di costi per la demolizione dell'Ex Velodromo Olimpico;
- i debiti si riferiscono alla rifatturazione, effettuata in esercizi precedenti, di canoni di locazione.

Eur Tel S.r.l.:

- i crediti verso EUR TEL S.r.l. si riferiscono:
  a) per euro 1.405 migliaia al residuo credito, relativo all'IVA, sulle fatture emesse a fronte del conferimento di beni per la sottoscrizione dell'aumento del capitale sociale deliberato in data 19 novembre 2010 dall'Assemblea dei Soci della controllata;

b) per euro 243 migliaia al riaddebito di costi di gestione e per euro 24 mila al riaddebito dei compensi di amministratori della controllata di nomina EUR.

c) per euro 100 migliaia da crediti finanziari infruttiferi.

- i debiti verso EUR TEL S.r.l. si riferiscono:

d) per euro 695 mila debiti originariamente nei confronti della EUR FACILITY S.p.A. e da quest'ultima conferiti in sede di aumento del capitale sociale alla EUR TEL S.r.l.;

e) per euro 368 mila debiti derivanti dalla gestione del TSP

f) per euro 217 mila debiti relativi all'attribuzione alla controllata di ricavi della Telehouse/Datacenter da quest'ultima gestita;

g) per euro 36 mila da debiti derivanti da rapporti commerciali vari.

Eur Power S.r.l.:

- i crediti ed i ricavi si riferiscono al riaddebito dei compensi degli amministratori di nomina EUR;

Eur Congressi Roma S.r.l.:

- i crediti verso EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. si riferiscono:

h) per euro 253 mila a crediti della Eur S.p.A. per fatture emesse e da emettere a fronte del riaddebito del personale distaccato relativo all'esercizio 2011;

i) per euro 99 mila a crediti della Eur S.p.A. per fatture da emettere relative al riaddebito di costi sostenuti dalla Eur S.p.A. ma di competenza della EUR CONGRESSI ROMA S.r.l.;

j) per euro 100 migliaia da crediti finanziari infruttiferi.

- i debiti verso EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. pari ad euro 7 mila si riferiscono a debiti per un evento dalla stessa realizzato per conto della controllante presso il Palazzo dei Congressi.

Si precisa che nell'esercizio in corso la controllata EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. ha intrattenuto rapporti commerciali con la Marco Polo S.p.A. a fronte dei quali presenta al 31 dicembre 2011 debiti per euro 274 mila e costi per euro 760 mila.

Oltre a quanto sopra evidenziato, nel corso dell'esercizio non sono intervenuti rapporti con altre parti correlate.

Si precisa, inoltre, che la Capogruppo non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di un'altra società o ente, secondo quanto stabilito dall'art. 2497 sexies e 2497 septies del Codice Civile.

8. Prevedibile evoluzione della gestione e fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Per quanto riguarda la **prevedibile evoluzione della gestione**, non si segnalano particolari eventi oltre a quanto già descritto nel paragrafo 2 circa gli investimenti relativi alla gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare che proseguirà in linea di continuità nei prossimi esercizi.

Per quanto riguarda i **fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**, si segnala (oltre a quanto già riportato in altre sezioni della presente relazione) quanto segue:

In data 30/03/12 EUR S.p.A. ha acquisito il rimanente 51% della società Aquadrome S.r.l. detenuto da Condotte Velodromo S.r.l., 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 milioni;
- ✓ il pagamento di tale prezzo viene 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 dilazionati in tre tranches (e di cui 3 milioni versati al momento della stipula del contratto d'acquisto);
- ✓ EUR S.p.A. si obbliga, entro il termine di 180 giorni, a costituirsi fidejussore, in sostituzione della "Società Italiana per Condotte d'Acqua" S.p.A. (azionista di Condotte Velodromo S.r.l.) nelle fidejussioni prestate a favore di:
  - "WESTLB AG" Succursale di Milano e "MPS CAPITAL SERVICE – Banca per le Imprese S.p.A., a garanzia del rimborso del finanziamento concesso ad Aquadrome S.r.l. (per l'importo di euro 14.483.544,00), in ragione dell'importo di euro 8.863.928,93 (importo controgarantito da "Società Italiana per Condotte d'Acqua");
  - "FONDIARIA – SAI S.p.A., per l' adempimento degli obblighi di Aquadrome S.r.l. in dipendenza della polizza fideiussoria per il rimborso IVA, pari ad euro 9.518.994,89;
- ✓ EUR S.p.A., a garanzia dell'obbligazione di pagamento del residuo prezzo (pari ad euro 6.847.000,00) e dell'obbligazione di pagamento della somma di euro 18.382.923,82 a titolo di risarcimento del danno in caso di inadempimento dell'obbligo di costituirsi fidejussore in sostituzione di "Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A." nelle sopracitate fidejussioni entro 180 giorni dalla data di acquisto delle quote di partecipazione, costituisce in pegno a favore di Condotte Velodromo S.r.l. la quota di partecipazione di Aquadrome S.r.l., pari al 51% del capitale sociale della medesima, per complessivi euro 25.229.923,82. Tale pegno verrà progressivamente ridotto a seguito del pagamento delle rate residue del prezzo e della costituzione di EUR S.p.A. quale fideiussore (entro il termine di 180 giorni) in sostituzione di "Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A." nelle sopracitate fideiussioni. L'esercizio del diritto di voto e i diritti amministrativi diversi dal voto spettano comunque ad EUR S.p.A..

Si rammenta che EUR S.p.A. e Marco Polo S.p.A., in data 30 dicembre 2005, hanno 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, i soci di Marco Polo hanno concordato 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 si provvederà alla definizione dei rapporti giuridici e patrimoniali conseguenti alla cessazione dei contratti di affitto del ramo d'azienda e di servizi con la Marco Polo S.p.A., anche attraverso la verifica del perimetro di attività del medesimo e la ricognizione delle attività e passività afferenti al ramo in parola che rientreranno in EUR S.p.A. con efficacia dal 1 gennaio 2012.

Per quel che riguarda gli aspetti connessi ai rapporti con il personale del suddetto ramo si rinvia a quanto già esposto nel punto 4. "Personale" della presente Relazione sulla Gestione.

9. Ulteriori informazioni ex articoli 2428 c.c. e 2364 c.c.

Gestione dei rischi finanziari

In merito alla gestione dei rischi aziendali si segnala quanto segue:

Rischio di credito

In EUR S.p.A. tale rischio deriva esclusivamente dai crediti generati nell'ambito dell'ordinaria attività d'impresa.

Tale rischio viene mitigato, in via generale, attraverso l'effettuazione di un'analisi preventiva sull'affidabilità del futuro conduttore svolta dalla Direzione Commerciale, che provvede, inoltre, in fase di contrattualizzazione, ad ottenere il rilascio di una polizza fideiussoria a garanzia del pagamento dei canoni (tre mensilità) unitamente alla normale polizza fideiussoria sostitutiva del deposito cauzionale (tre mensilità) a garanzia degli impegni contrattuali.

E' da considerare, inoltre, che oltre la metà del fatturato aziendale è nei confronti di clienti pubblici, per i quali il rischio d'insolvenza può essere ritenuto sostanzialmente inesistente.

Per quanto riguarda, comunque, le posizioni creditizie di dubbia recuperabilità, la Società provvede a stanziare in bilancio uno specifico fondo svalutazione crediti al fine di esporle al loro presumibile valore di realizzo.

Rischio di liquidità

Per quanto riguarda la necessità di reperire fondi per far fronte ai propri impegni finanziari presenti e futuri, in particolare per quanto riguarda gli investimenti, la Capogruppo, nell'ottica di meglio equilibrare la composizione delle fonti rispetto a quella degli impieghi di capitali e al fine di

monitorare attentamente il trend della propria posizione finanziaria netta, di carattere sostanzialmente a breve termine, ha stipulato in data 15 luglio 2010 (e successivamente modificato in data 21 dicembre 2010) un contratto di finanziamento volto alla ristrutturazione complessiva del proprio debito ed all'acquisizione delle fonti finanziarie necessarie a coprire il fabbisogno dell'investimento nel Nuovo Centro Congressi.

L'operazione, nel suo complesso, ha pertanto portato ad una migliore gestione finanziaria della Capogruppo, e permetterà pertanto a quest'ultima ed al Gruppo di far fronte ai propri impegni di carattere finanziario, con particolare riferimento agli investimenti, rimanendo invariato anche l'attento monitoraggio dei costi operativi.

Per completezza si riporta nel seguito una sintesi della situazione finanziaria della Capogruppo che evidenzia da un lato le fonti di finanziamento a disposizione della Società e dall'altro gli utilizzi effettuati al 31 dicembre 2011 confrontati con quelli al 31 dicembre 2010:

	31/12/11		31 dicembre 2010	
(importi in migliaia di euro)	Affidamenti	Utilizzi	Affidamenti	Utilizzi
Indebitamento a breve consentito	17.500	4.220	17.500	4.658
ndebitamento medio/lungo termine consentito	4.001	4.001	5.158	5.158
Finanziamento pool medio/lungo termine	190.000	145.998	190.000	94.196
TOTALE	**211.501**	**154.219**	**212.658**	**104.012**

Continuità finanziaria

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2011 e il bilancio consolidato alla medesima data, sono stati predisposti considerando appropriato il presupposto previsto dall'art. 2423 del Codice Civile in riferimento alla prospettiva della continuità aziendale.

In particolare, con riferimento alle tematiche finanziarie relative alla capacità del gruppo di far fronte ai propri impegni finanziari, si segnala che, a seguito dell'operazione di ristrutturazione del debito finanziario conclusa dalla controllante con la stipula del contratto di finanziamento ampiamente descritto in precedenza, la EUR S.p.A. ha trasformato il debito a breve in debito a lungo termine ed ha acquisito le fonti finanziarie necessarie a coprire il fabbisogno dell'investimento nel Nuovo Centro Congressi.

Alla data di predisposizione del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2011 gli Amministratori ritengono, pertanto, confermato il presupposto della continuità finanziaria tale da permettere l'attività operativa e la realizzazione degli investimenti programmati e descritti in precedenza.

Rischio di mercato

La Società è esposta, per effetto dell'attività svolta, al rischio di mercato inteso come possibile fluttuazione dell'andamento del mercato immobiliare (livello degli affitti).

Tale rischio, che potrebbe influenzare i futuri flussi finanziari derivanti dai contratti di locazione stipulati, può essere considerato in realtà di dimensioni sostanzialmente modeste (e, quindi, non oggetto di particolari azioni di copertura), in quanto i contratti di locazione di cui trattasi hanno durata, di norma, pari a 6 + 6 anni (in alcuni casi anche di più), il che garantisce, su un arco di tempo medio – lungo, una sostanziale stabilità di detti flussi finanziari.

In aggiunta a quanto finora evidenziato, si segnala che nel corso del 2011 EUR S.p.A.:

- non ha posseduto azioni proprie, né tramite società fiduciarie o interposta persona;
- non ha avuto sedi secondarie;
- ha svolto attività di direzione e coordinamento sulle controllate EUR CONGRESSI ROMA S.r.l., EUR TEL S.r.l. ed EUR POWER S.r.l..

La presente relazione sulla gestione è stata predisposta in ossequio a quanto previsto dal codice civile a corredo del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2011.

10. Proposta di destinazione del risultato di esercizio

Per la Capogruppo:

In conformità con quanto previsto dallo Statuto sociale e dalla vigente normativa, il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea degli Azionisti di destinare l'utile d'esercizio come segue:

- destinare a riserva legale l'importo di euro 471.490
- rinviare a nuovo l'importo di euro 8.958.302

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

EUR S.P.A.

Codice fiscale 80045870583 – Partita iva 02117131009

LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA RM
Numero R.E.A 0943510 - RM
Registro Imprese di ROMA n. 80045870583
Capitale Sociale € 645.248.000,00 i.v.

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31/12/2011

(in migliaia di euro)

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31.12.2011	31.12.2010
A) CREDITI VERSO SOCI		
II) parte non richiamata	0	294
A) TOTALE CREDITI VERSO SOCI	0	294
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
1) Costi di impianto e ampliamento	134	107
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicita'	136	131
3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.	310	394
4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.	151	171
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	1.813	161
7) Altre immobilizzazioni immateriali	4.918	6.300
I) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	**7.462**	**7.264**
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Terreni e fabbricati	686.917	689.248
2) Impianti e macchinario	4.717	5.154
4) Altri beni	795	909
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	162.833	125.774
II) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	**855.262**	**821.085**
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		

1) Partecipazioni in:		
b) imprese collegate	10.198	10.640
d) altre imprese	15	15
1) TOTALE Partecipazioni	**10.213**	**10.655**
2) Crediti verso:		
d) altri esigibili oltre es. successivo	1.384	1.495
2) TOTALE Crediti	**1.384**	**1.495**
III) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	**11.597**	**12.150**
B) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	**874.321**	**840.499**
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	70.270	60.272
I) TOTALE RIMANENZE	**70.270**	**60.272**
II) CREDITI verso:		
1) Clienti		
a) Crediti v/clienti entro es. successivo	23.452	24.515
a) TOTALE Crediti v/clienti entro es. successivo	**23.452**	**24.515**
3) Imprese collegate		
a) esigibili entro esercizio successivo	6.675	3.815
3) TOTALE Imprese collegate	**6.675**	**3.815**
4bis) Tributari		
a) esigibili entro esercizio successivo	18.552	13.337
4bis) TOTALE Tributari	**18.552**	**13.337**
4ter) Imposte anticipate		
a) esigibili entro esercizio successivo	237	237
b) esigibili oltre esercizio successivo	1.972	1.447
4ter) TOTALE Imposte anticipate	**2.209**	**1.684**
5) Altri:		

a) esigibili entro esercizio successivo	23.152	2.140
b) esigibili oltre esercizio successivo	897	22.129
5) TOTALE Altri:	**24.049**	**24.269**
II) TOTALE CREDITI	**74.937**	**67.620**
III) ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZ.	**0**	**0**
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) Depositi bancari e postali	31.025	16.962
2) Assegni	33	178
3) Danaro e valori in cassa	8	15
IV) TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	**31.066**	**17.155**
C) TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	**176.273**	**145.047**
D) RATEI E RISCONTI		
2) Altri ratei e risconti	142	233
D) TOTALE RATEI E RISCONTI	**142**	**233**
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	**1.050.736**	**986.073**

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	**31.12.2011**	**31.12.2010**
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale del Gruppo	645.248	645.248
IV) Riserva legale	4.407	3.995
VII) Altre riserve	41.889	41.889
VII) TOTALE Altre riserve	**41.889**	**41.889**
VIII) Utili (Perdite) portati a nuovo del Gruppo	(9.518)	(13.182)
IX) Utile (Perdita) dell' esercizio del Gruppo	9.402	4.075
TOTALE PATRIMONIO NETTO DEL GRUPPO	**691.428**	**682.025**
Capitale e riserve di terzi	3.883	4.174
Utile (Perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi	(358)	(291)
TOTALE PATRIMONIO NETTO DI TERZI	**3.525**	**3.883**
A) TOTALE PATRIMONIO NETTO	**694.953**	**685.908**

B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
3) Altri	15.803	17.285
B) TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	**15.803**	**17.285**
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	**1.099**	**1.200**
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche:		
a) esigibili entro es. succ.	20.410	5.814
b) esigibili oltre es. succ.	133.809	98.198
4) TOTALE Debiti verso banche:	**154.219**	**104.012**
6) Acconti	0	0
a) esigibili entro es. succ.	647	89
6) TOTALE Acconti	**647**	**89**
7) Debiti verso fornitori		
a) Debiti verso fornitori entro es. successivo	42.210	51.077
7) TOTALE Debiti verso fornitori	**42.210**	**51.077**
10) Debiti verso imprese collegate		
a) esigibili entro es. succ.	12.884	12.796
10) TOTALE Debiti verso imprese collegate	**12.884**	**12.796**
11) Debiti verso controllanti:		
a) esigibili entro es. succ.	0	0
11) TOTALE Debiti verso controllanti:	**0**	**0**
12) Debiti tributari		
a) esigibili entro es. succ.	2.675	3.530
12) TOTALE Debiti tributari	**2.675**	**3.530**
13) Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
a) esigibili entro es. succ.	945	940
13) TOTALE Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	**945**	**940**
14) Altri debiti:		

a) esigibili entro es. succ.	2.290	2.608
b) esigibili oltre es. succ.	823	718
14) TOTALE Altri debiti	**3.113**	**3.326**
D) TOTALE DEBITI	**216.693**	**175.770**
E) RATEI E RISCONTI		
2) Altri ratei e risconti	122.188	105.910
E) TOTALE RATEI E RISCONTI	**122.188**	**105.910**
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	**1.050.736**	**986.073**

CONTI D' ORDINE	**31.12.2011**	**31.12.2010**
1) GARANZIE PRESTATE		
1) Fidejussioni - avalli - pegni:		
d) in favore di altri	45.970	36.451
1) TOTALE Fidejussioni - avalli:	**45.970**	**36.451**
1) TOTALE GARANZIE PRESTATE	**45.970**	**36.451**
2) ALTRI RISCHI - IMPEGNI - BENI DI TERZI C/O L'IMPR.		
2) Impegni	130.000	115.000
3) Beni di terzi presso l'impresa	0	2
2) TOTALE ALTRI RISCHI - IMPEGNI - BENI DI TERZI C/O L'IMPRESA	**130.000**	**115.002**
TOTALE CONTI D' ORDINE	**175.970**	**151.453**

CONTO ECONOMICO	**31.12.2011**	**31.12.2010**
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	42.620	40.714
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	6.607	15.446
4) Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	3.644	4.693
5) Altri ricavi e proventi	1.568	1.401
A) TOTALE	**54.439**	**62.254**
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	**164**	**138**
7) per servizi	**19.128**	**26.675**
8) per godimento di beni di terzi	**109**	**58**
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	6.762	5.504
b) oneri sociali	1.974	1.689
c) trattamento di fine rapporto	162	87
c) trattamento di quiescenza e simili	230	218
e) altri costi	933	294
9) TOTALE per il personale:	**10.061**	**7.792**
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	552	870
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	5.312	5.676
d) svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante	209	1.230
10) TOTALE ammortamenti e svalutazioni	**6.073**	**7.776**
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) accantonamenti per rischi	**412**	**1.673**
13) altri accantonamenti	**1.800**	**1.700**
14) oneri diversi di gestione	**2.262**	**2.106**

B) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	**40.009**	**47.918**
A-B) DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	**14.430**	**14.336**
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) altri proventi finanziari		
d) altri	140	47
d) TOTALE proventi finanziari	**140**	**47**
16) TOTALE altri proventi finanziari	**140**	**47**
17) interessi e altri oneri finanziari		
d) altri	6.189	10.643
17) TOTALE interessi e altri oneri finanziari	**6.189**	**10.643**
15+16-17) TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	**(6.049)**	**(10.596)**
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
18) Rivalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
18) TOTALE Rivalutazioni	**0**	**0**
19) Svalutazioni		
a) di partecipazioni	442	558
19) TOTALE Svalutazioni	**442**	**558**
18-19) TOTALE DELLE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	**(442)**	**(558)**
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi straordinari		
a) plusvalenze da alienazioni	0	4
b) altri proventi straordinari	2.691	1.703
20) TOTALE Proventi straordinari	**2.691**	**1.707**
21) Oneri straordinari		
b) altri oneri straordinari	822	1.165

21) TOTALE Oneri straordinari	**822**	**1.165**
20-21) TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	**1.869**	**542**
A-B±C±D±E RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**9.808**	**3.724**
22) Imposte sul reddito dell' esercizio		
a) imposte correnti	1.289	1.624
b) imposte differite	0	0
c) imposte anticipate	525	1.684
26) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	**9.044**	**3.784**
del Gruppo	**9.402**	**4.075**
di Terzi	**(358)**	**(291)**

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

Nota integrativa al bilancio consolidato al 31/12/2011

Premessa

Il presente bilancio consolidato del Gruppo Eur al 31 dicembre 2011 è stato redatto in conformità al D.Lgs. n. 127/91 e successive modifiche. E' costituito dallo Stato Patrimoniale Consolidato, dal Conto Economico Consolidato e dalla presente Nota Integrativa.

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio consolidato sono conformi al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, interpretati ed integrati, ove necessario, dai principi contabili predisposti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, così come modificati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.) e dai documenti emessi direttamente dall'OIC, in particolare dalle disposizioni contenute nell'OIC n. 17 in tema di bilanci consolidati.

Nella predisposizione del bilancio consolidato, si è tenuto conto della necessità di fornire informazioni supplementari, anche se non specificatamente richieste da disposizioni di legge, ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta nel contesto della chiarezza.
Non vi sono state deroghe alle disposizioni previste nel D.Lgs. 127/1991.

Per quanto attiene ai principali aspetti che hanno caratterizzato la natura dell'attività del Gruppo, la gestione economica dell'esercizio, i rapporti con società controllanti, controllate e collegate, i fatti di rilievo occorsi dopo la data del 31 dicembre 2011, si rinvia a quanto illustrato nella Relazione sulla Gestione predisposta in accompagnamento del bilancio in conformità alla normativa di riferimento.

Per quanto riguarda le operazioni con parti correlate si precisa che, ai sensi dell'art. 2427 comma 22 bis del codice civile non sono state poste in essere nel corso dell'esercizio operazioni rilevanti che non siano state concluse a normali condizioni di mercato, sia in termini di prezzo delle operazioni che considerate le motivazioni che hanno condotto alla decisione di porle in essere.

Ai fini di una migliore informativa sono altresì allegati alla presente Nota integrativa, il Prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato ed il rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2011.

Lo stato patrimoniale consolidato ed il conto economico consolidato sono stati redatti in migliaia di

euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 29, del D.Lgs. n. 127/91 post modifica dell'art.16 comma 8 del D.Lgs. 213/98. La nota integrativa, laddove non espressamente indicato, è redatta in migliaia di euro.

In base a quanto previsto dai suddetti principi contabili non sono state riportate nello schema di stato patrimoniale consolidato e di conto economico consolidato quelle voci il cui importo risulta pari a zero, salvo che esista una voce corrispondente nell'esercizio precedente (art. 4, par. 5, IV Direttiva CEE n. 78/660).

Area e metodi di consolidamento

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2011 include, oltre al bilancio della Capogruppo EUR S.p.A., i bilanci delle società controllate, ai sensi dell'art. 2359, comma 1 punti n. 1 e n. 2 del Codice Civile, sulle quali la stessa esercita direttamente o indirettamente il controllo per effetto della disponibilità della maggioranza dei diritti di voto ovvero di diritti di voto sufficienti a esercitare un'influenza dominante nell'assemblea ordinaria.

L'elenco di queste Società viene riportato in allegato (allegato 1) e non presenta variazioni rispetto al bilancio chiuso al 31 dicembre 2010.

I bilanci al 31 dicembre 2011 delle Società incluse nell'area di consolidamento, approvati dai rispettivi organi amministrativi, sono assunti con il metodo integrale.

Non vi sono società controllate escluse dall'area di consolidamento.
Non vi sono casi di imprese consolidate con il metodo proporzionale.

Per le Società collegate, sulle quali la Capogruppo esercita direttamente o indirettamente un'influenza significativa e detiene una quota di capitale compresa tra il 20% e il 50%, la valutazione delle partecipazioni è stata effettuata secondo il metodo del patrimonio netto.
Per il consolidamento sono stati utilizzati gli ultimi bilanci approvati alla data del 31 dicembre 2011 qualora disponibili; per la collegata Marco Polo S.p.A. è stato utilizzato il bilancio approvato al 31 dicembre 2010 in quanto, nonostante i ripetuti solleciti degli Amministratori alla collegata, non sono disponibili dati aggiornati successivi al 31 dicembre 2010. In considerazione della limitata rilevanza sull'attivo consolidato e sui ricavi consolidati, gli Amministratori ritengono comunque non significativo, sia dal punto di vista patrimoniale che economico, l'effetto che avrebbe comportato la valutazione della partecipazione nella Marco Polo S.p.A., effettuata con il metodo del patrimonio netto al 31 dicembre 2011.

Criteri di consolidamento

I criteri adottati per la redazione del bilancio Consolidato al 31 dicembre 2011 non si discostano da quelli adottati nel precedente esercizio.
Il valore contabile delle partecipazioni in Società consolidate viene eliminato contro la corrispondente voce di patrimonio netto. Le differenze risultanti dalla eliminazione sono attribuite alle singole voci delle situazioni economiche e patrimoniali che le giustificano e, per il residuo, se positivo, alla voce dell'attivo immobilizzato denominata "Differenza da consolidamento" o detratte

dalle riserve di consolidamento del passivo. Se negativa, la differenza residua viene iscritta nella voce del patrimonio netto "Riserva di consolidamento" o in apposito "Fondo di consolidamento per rischi e oneri futuri", in osservanza del criterio dell'art. 33, comma 3, del D.Lgs. 127/91.

La "Differenza da consolidamento" e il "Fondo rischi e oneri" così determinati sono imputati al conto economico in relazione all'andamento economico delle partecipate o ammortizzati applicando il criterio indicato al successivo punto "Criteri di valutazione".

Le quote di patrimonio netto di competenza di azionisti terzi sono iscritte nell'apposita voce dello stato patrimoniale e nel conto economico viene evidenziata separatamente la quota di risultato di competenza di terzi.

I rapporti patrimoniali ed economici tra le Società incluse nell'area di consolidamento sono totalmente eliminati. Gli utili e le perdite emergenti da operazioni tra Società consolidate, che non siano realizzati con operazioni con terzi, vengono eliminati. In sede di preconsolidamento sono state eliminate le poste di esclusiva rilevanza fiscale e sono state accantonate le relative imposte differite.

Non vi sono Società controllate e collegate estere per le quali emergano differenze di conversione.

Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati

Come ampiamente descritto nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2010, la Capogruppo ha stipulato in data 15 luglio 2010 un contratto di finanziamento (successivamente rivisto in alcune sue clausole in data 21 dicembre 2010) per un importo complessivo di euro 190 milioni, al fine di garantire la copertura del fabbisogno finanziario derivante dagli investimenti in corso.

Le principali caratteristiche del finanziamento in oggetto sono riepilogate nel seguito.

Natura del finanziamento

Il finanziamento si articola in quattro linee di credito, nel dettaglio:

- Linea A
  per un ammontare massimo di euro 55 milioni utilizzabile per estinguere l'indebitamento finanziario a breve della EUR S.p.A.;
- Linea B (investimenti)
  per un ammontare massimo di euro 80 milioni utilizzabile per euro 60 milioni per la copertura dei costi relativi alla realizzazione del NCC e per euro 20 milioni per la copertura del fabbisogno generato da investimenti della EUR S.p.A. diversi dal NCC;
- Linea C (IVA)
  per un ammontare massimo di euro 35 milioni per il pagamento dell'IVA dovuta in relazione ai Costi di Investimento e Progetto ed alle Spese Generali;
- Linea D (Revolving)
  per un ammontare massimo di euro 20 milioni per il finanziamento delle esigenze di cassa.

Il tasso di interesse applicato a ciascuna linea è legato all'Euribor a 6 mesi, lo spread applicato è

compreso in un range da 1,90% a 2,00% per le linee a medio e lungo termine e da 0,95% a 1,55% per le linee a breve termine.

Nella tabella seguente si riepilogano la disponibilità, gli utilizzi, gli interessi maturati nell'esercizio, i tassi di interesse applicati a ciascuna linea così come risultano nel bilancio al 31 dicembre 2011 (i debiti sono inclusi nei debiti vs banche oltre i 12 mesi ed i rispettivi interessi negli oneri finanziari):

(importi in Euro migliaia)

Descrizione	Disponibilità	Utilizzi al 31/12/2011	Tasso di interesse	Interessi passivi 2011	Rimborso
Linea A	55.000	55.000	Euribor 6m+2%	1.949	dal 30.06.2015 al 31.12.2031 (piano d'amm.to)
Linea B – NCC	60.000	53.909	Euribor 6m+2%	1.494	dal 30.06.2015 al 31.12.2031 (piano d'amm.to)
Linea B – altri	20.000	12.363	Euribor 6m+2%	431	dal 30.06.2015 al 31.12.2031 (piano d'amm.to)
Linea C	35.000	9.726	Euribor 6m+0,95%	46	unica soluzione 30 settembre 2015
Linea D	20.000	15.000	Euribor 6m+1,55%	11	1,3 o 6 mesi – chiusura linea 31.03.2015
Totale	**190.000**	**145.998**		**3.931**	

Garanzie richieste

Nel dettaglio le garanzie concesse ai sensi del contratto di finanziamento del 15 luglio 2010 e del successivo Accordo di Modifica del 21 dicembre 2010 sono le seguenti:

- ipoteca di primo grado sul Nuovo Centro Congressi e dell'annesso Albergo, iscritti rispettivamente nelle voci "Immobilizzazioni in corso e acconti" e "Rimanenze";
- ipoteca di primo grado sugli immobili iscritti in bilancio della EUR S.p.A. nella voce "Terreni e fabbricati" per un importo complessivo di euro 380 milioni; gli immobili gravati da ipoteca sono i seguenti: Archivio Centrale di Stato, Palazzo Uffici, Palazzo dell'Urbanistica, Palazzo dello Sport, Piscina delle Rose, Ristorante Luneur ex Picar, Palazzo Arte Antica, Palazzo Tradizioni Popolari;
- cessione in garanzia dei canoni di locazione di soggetti pubblici e privati per un importo complessivo non inferiore ad euro 20 milioni;
- cessione in garanzia del credito esistente Aquadrome pari ad euro 21.114 migliaia iscritto nella voce "crediti verso altri";
- pegno sui conti correnti avente ad oggetto la costituzione in garanzia del saldo di ciascuno di tali conti correnti di volta in volta esistente; al 31 dicembre 2011 sono stati costituiti a garanzia euro 26.575 migliaia sul conto ricavi ed euro 258 mila sul conto contributi; con riferimento al conto contributi il pegno viene portato ad euro 17.100 migliaia in data 10 gennaio 2012.
- cessione in garanzia dei crediti futuri del Nuovo Centro Congressi;
- costituzione di privilegio speciale sui beni mobili del Nuovo Centro Congressi per un ammontare

massimo complessivo garantito di euro 285 milioni;
- appendici di Vincolo da apporsi a ciascuna delle Polizze Assicurative in forza delle quali tutti i pagamenti dovuti dall'assicuratore dovranno essere effettuati, con efficacia liberatoria, sul Conto Indennizzi;
- con riferimento alla sola linea C, cessione in garanzia dei crediti IVA in essere ed impegno alla cessione dei crediti futuri.

Contratti di copertura

Con la sottoscrizione del finanziamento descritto EUR S.p.A. si è impegnata a coprire il rischio di variazione del tasso di interesse sul nominale delle Linee A e B fino alla data di scadenza finale del finanziamento.

A tal fine in data 29 luglio 2010 la società ha proceduto al *close-out* del contratto di copertura originario stipulato in capo alla EUR CONGRESSI S.r.l. già citato in precedenza e coerentemente con la rimodulazione del finanziamento, ha proceduto direttamente alla rinegoziazione e sottoscrizione di un nuovo contratto derivato.

Tale operazione ha comportato un costo pari a complessivi euro 9.791 migliaia finanziato dalle banche, e considerato nella determinazione dei parametri del nuovo strumento derivato.

Detto costo è stato iscritto, già nel bilancio del precedente esercizio, tra i fondi rischi e oneri e viene riversato sistematicamente a conto economico, a storno degli oneri finanziari, la durata del finanziamento, in ragione dell'ammontare del nozionale di riferimento dello strumento finanziario derivato; nel dettaglio tale fondo è stato rilasciato per euro 226 mila nel 2010 e per euro 640 mila nel 2011.

Lo strumento derivato in essere al 31 dicembre 2011 è di tipo Interest Rate Swap (IRS) con passaggio da tasso variabile a fisso, ha decorrenza dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2031 garantendo in questo modo la copertura continuativa del finanziamento. Si tratta di uno strumento finanziario di copertura sia da un punto di vista gestionale che contabile.
Il parametro variabile oggetto della copertura è il tasso Euribor 6m (act/360) pertanto il contratto IRS sottoscritto prevede lo scambio semestrale dei seguenti flussi:

- EUR riceve il tasso Euribor 6m (act/360);
- EUR paga su base semestrale
  - il 3,20% per il periodo dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2013;
  - il 4,23% per il periodo dal 30 giugno 2013 al 30 giugno 2031.

Nell'esercizio lo scambio periodico di tali flussi ha comportato il sostenimento per la società di oneri finanziari netti pari a complessivi 2.025 migliaia di euro. Tali oneri sono stati rilevati nella voce Oneri Finanziari.

Al 31 dicembre 2011 il valore nozionale di riferimento è di 130.000 migliaia di euro ed il

corrispondente *fair value* alla medesima data risulta negativo e pari a circa 22.885 migliaia di euro.

Parametri finanziari

Il contratto stipulato in data 15 luglio 2010 prevede il rispetto di alcuni parametri finanziari (covenants). Con particolare riferimento al 31 dicembre 2011 il parametro finanziario definito è il seguente:

- rapporto IFN/EBITDA <= 10%.

Al 31 dicembre 2011 tale parametro risulta ampiamente rispettato.

Principi contabili e criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2011 sono i medesimi utilizzati nel bilancio d'esercizio dell'impresa controllante che redige la situazione consolidata. La valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza, competenza e prospettiva della continuazione dell'attività del Gruppo.

In particolare, per quanto riguarda la capacità finanziaria del Gruppo di far fronte ai propri impegni, si rinvia a quanto descritto nella Relazione sulla gestione.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito al periodo al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

Non vi sono state deroghe in merito a quanto previsto dalla normativa vigente in tema di criteri di valutazione.

Nel seguito, si illustrano i principali criteri di valutazione utilizzati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2011.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori, e ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura. Le immobilizzazioni in argomento sono state ammortizzate nella misura del 20% (10% per i marchi e brevetti), aliquota ritenuta rappresentativa del periodo di utilità futura degli investimenti. Ove necessario, per l'iscrizione di tali voci è stato richiesto ed ottenuto il consenso del Collegio Sindacale.

Qualora si riscontri una riduzione durevole delle condizioni di utilizzo futuro delle

immobilizzazioni immateriali, questa è riflessa nel bilancio d'esercizio attraverso una svalutazione che viene eliminata, nei limiti della svalutazione effettuata, nel caso in cui vengano meno le cause che hanno determinato la svalutazione stessa.

Immobilizzazioni Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o al valore determinato in sede di trasformazione, in base ad apposita perizia tecnica e sono rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.
Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Il costo viene ridotto per le perdite durevoli di valore mediante iscrizione di un apposito fondo a riduzione dell'attivo; nel caso vengano meno i motivi di tali rettifiche, negli esercizi successivi viene ripristinato il valore originario delle immobilizzazioni medesime.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che si è ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, ridotte alla metà per gli acquisti effettuati nell'esercizio in quanto detta misura è ritenuta congrua in relazione al deperimento dei beni stessi, tenendo conto del periodo medio di utilizzo:

- impianti: 5%--7,5%--12%--15%--18%--20%--25%--30%
- stigli: 10%
- mobili: 12%
- macchine elettroniche: 20%
- rete idrica: 5%
- attrezzature: 12%--15%
- strumenti tecnici: 15%

I terreni e le aree edificabili non sono ammortizzati.

Per quanto concerne i fabbricati di interesse storico, come già evidenziato nei precedenti bilanci, gli stessi non vengono assoggettati ad ammortamento sistematico a motivo dell'intrinseco valore degli stessi che porta a ritenere il loro valore residuale inalterato nel tempo. I restanti beni immobili, non di interesse storico, sono ammortizzati sistematicamente, ad aliquote crescenti, sulla base della durata residua della Società, fissata, alla data di trasformazione, in 51 anni.

Dette aliquote crescenti, individuate a seguito di una specifica perizia, abbracciano percentuali comprese fra l'1,7% ed il 3,22%. Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 tali aliquote sono comprese tra l'1,7% e 1,78% a seconda dell'entrata in esercizio del cespite di riferimento.

Le spese di manutenzione incrementative del valore di tutti i beni immobili, storici e non, sono capitalizzate.

Le spese di manutenzione ordinaria annuali sono addebitate integralmente al conto economico, mentre quelle di manutenzione ordinaria svolte periodicamente nel corso di più esercizi vengono accantonate in un apposito fondo per spese di manutenzioni cicliche iscritto nelle passività. Gli

stanziamenti annuali hanno lo scopo di suddividere per competenza il costo di manutenzione che, ancorché effettuato dopo un certo numero di anni, si riferisce all'usura del bene che si verifica senza soluzione di continuità. Detti oneri non apportano migliorie o modifiche che possano incrementare il valore e/o la produttività dei beni sui quali vengono sostenuti.

Gli oneri finanziari sostenuti su finanziamenti accesi con l'obiettivo di finanziare opere specifiche sono capitalizzati tra le immobilizzazioni materiali durante il periodo di costruzione ossia fino al momento in cui il cespite è pronto per l'uso.

Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali, volontarie o di legge e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso dell'immobilizzazione stessa.

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie sono rappresentate da azioni o quote di società non quotate.
Le partecipazioni in società collegate, nelle quali la Capogruppo detiene una percentuale di partecipazione compresa tra il 20% ed il 50%, sono valutate con il metodo del "patrimonio netto".

Le altre partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie, rappresentate da azioni o quote di società non quotate, sono valutate con il metodo del costo, determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione.
Il costo suddetto viene ridotto per le perdite durevoli di valore nel caso in cui la partecipata abbia sostenuto perdite d'esercizio e non siano prevedibili nell'immediato futuro utili di entità tali da assorbire le perdite sostenute. La parte delle svalutazioni eventualmente eccedente il valore di carico delle partecipazioni è iscritta nei fondi per rischi ed oneri del passivo; nel caso vengano meno i motivi di tali rettifiche, negli esercizi successivi viene ripristinato il valore originario delle partecipazioni.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

I crediti finanziari immobilizzati sono iscritti al presumibile valore di realizzo.

Rimanenze

Le rimanenze sono iscritte al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori e valutate al minore tra il costo di acquisto ed il valore netto di presumibile realizzo. Il costo è determinato con il metodo del costo specifico sostenuto.

Crediti

Sono iscritti al valore nominale ed esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, determinato attraverso una valutazione del rischio specifico e generico di esigibilità e tenendo in considerazione le condizioni economiche generali e di settore.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale rappresentativo del valore di estinzione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio. Rappresentano quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, ripartiti secondo il principio di competenza economica e temporale.

Disponibilità liquide

Le disponibilità costituite da giacenze di cassa sono iscritte al valore nominale, rappresentativo del valore effettivamente disponibile.

Le disponibilità costituite da giacenze sui c/c bancari e postali sono valutate al valore di presumibile realizzo coincidente con il valore nominale, che risulta essere anche il criterio di iscrizione.

Fondi per rischi ed oneri

Sono stanziati per coprire passività di natura determinata, esistenza certa o probabile e delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non siano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Con particolare riferimento al fondo manutenzioni programmate si rinvia a quanto descritto nella voce "Immobilizzazioni materiali".

TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti fino alla data delle modifiche intervenute in materia di previdenza complementare (D. Lgs. 252/05 e successive modificazioni).

Pertanto, il fondo accoglie conseguentemente il solo debito maturato a favore della generalità dei dipendenti fino alla data del 31 dicembre 2006 e, solo per alcune categorie di dipendenti, fino al 31 maggio 2007, al netto degli acconti già erogati e considerata la relativa rivalutazione.

Contributi in conto capitale

Per contributi in conto capitale si intendono le somme erogate e/o riconosciute dallo Stato e da altri enti pubblici alla società per l'acquisizione o la realizzazione di beni strumentali. I contributi in questione sono iscritti al valore nominale in bilancio quando è certo il titolo al loro incasso e sono rilevati inizialmente tra le passività dello stato patrimoniale nella voce "risconti passivi". Successivamente sono accreditati a conto economico nella voce altri ricavi e proventi gradatamente sulla base della vita utile dei cespiti ai quali si riferiscono.

Contributi in conto esercizio

Per contributi in conto esercizio si intendono le somme erogate dallo Stato o da altri enti pubblici alla società a titolo di integrazione dei ricavi della gestione o di riduzione dei relativi costi ed oneri. Tali contributi sono iscritti al valore nominale quando è ragionevolmente certo il titolo al loro incasso.

Impegni, garanzie e rischi

Gli impegni e le garanzie sono indicati nei conti d'ordine al loro valore contrattuale.

Imposte sul reddito

Le imposte correnti sono calcolate sulla base di una ragionevole previsione degli oneri d'imposta da assolvere, in applicazione della vigente normativa fiscale e sono esposte nella voce "debiti tributari", al netto degli acconti versati e delle ritenute subite. Qualora gli acconti versati e le ritenute subite risultino superiori ai debiti tributari, questi ultimi vengono iscritti ad incremento della voce "crediti tributari".

I futuri benefici d'imposta, derivanti da perdite fiscali riportabili a nuovo o da componenti di reddito a deducibilità differita, non sono rilevate, nel rispetto del principio della prudenza, se non vi è la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi futuri di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le imposte differite derivanti da componenti di reddito a tassazione differita, non vengono iscritte solo qualora esistano scarse probabilità che il relativo debito insorga e hanno come contropartita il fondo imposte differite incluso nella voce "Fondi per rischi ed oneri".

Riconoscimento ricavi e costi

I ricavi e costi sono imputati a conto economico sulla base del principio della competenza temporale.

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi sono riconosciuti al momento di erogazione degli stessi; quelli di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale determinata secondo il principio del pro-rata temporis.

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi derivanti da cessioni immobiliari sottoposti a condizione risolutiva sono iscritti solo quando la probabilità di avveramento della condizione è altamente trascurabile.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati che, secondo i principi contabili di riferimento possono essere contabilmente qualificati come di copertura, sono valutati coerentemente con il sottostante, imputando i differenziali di interesse al conto economico tra le componenti di natura finanziaria per

competenza lungo la durata del contratto.
Pertanto, gli strumenti derivati in essere a fine esercizio a specifica copertura del rischio di tasso di interesse su debiti finanziari, sono valutati al costo.
Gli strumenti finanziari derivati che, secondo i principi contabili di riferimento, non possono essere contabilmente qualificati come di copertura, sono valutati a fine esercizio al minore tra il costo ed il valore di mercato alla data di bilancio. Gli effetti della valutazione sono riflessi nel conto economico tra gli oneri finanziari.

Dati sull'occupazione

L'organico medio aziendale del Gruppo, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Organico	31/12/11	31/12/10	Differenza	Media ponderata
Dirigenti	13	10	3	
Quadri	13	12	1	
Impiegati	97	89	8	
TOTALI	**123**	**111**	**12**	**123,5**

Il contratto nazionale di lavoro applicato alla società capogruppo - rinnovato il 7 luglio 2009 - è quello di Federculture (aziende dei servizi pubblici, della cultura, del turismo, dello sport e del tempo libero) integrato con l'accordo aziendale sottoscritto il 15 aprile 2008.

Attività

A) Crediti verso soci

L'importo al 31 dicembre 2010 pari ad euro 294 mila costituiva la parte di aumento di capitale sociale della controllata Eur Power S.r.l., deliberato dall'Assemblea dei Soci e sottoscritto dai terzi in data 17 dicembre 2010. I terzi hanno provveduto al versamento dei restanti decimi nell'esercizio 2011.

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Di seguito si evidenziano la composizione ed i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni del Gruppo in esame alla data del 31 dicembre 2011:

	Costi di impianto ed ampliam.	Costi ricerca sviluppo e pubblicità	Diritti brevetto ind. e util. opere ingegno	Concessioni licenze e marchi	Altre immobilizz. immateriali	Immobilizz. immateriali in corso	Totale
Consistenza al 31.12.10	**107**	**131**	**394**	**171**	**6.300**	**161**	**7.264**
- Costo	335	1.953	932	210	7.014	161	10.605
- F.do ammortamento	-228	-1.822	-538	-39	-714	0	(3.341)
Incr. per investimenti	**58**	**70**	**36**	**0**	**189**	**82**	**435**
Riclassifiche	**0**	**0**	**0**	**0**	**-1.256**	**1.570**	**314**
- Valore capitale	0	0	0	0	-1.570	1.570	0
- F.do ammortamento	0	0	0	0	314	0	314
Decrem. per ammortam.	**-31**	**-65**	**-120**	**-20**	**-315**	**0**	**(551)**
Decrem. per dismissioni	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
- Valore capitale	0	0	0	0	0	0	0
- F.do ammortamento	0	0	0	0	0	0	0
- Costo	393	2.023	968	210	5.633	1.813	11.040
- F.do ammortamento	(259)	(1.887)	(658)	(59)	(715)	0	(3.578)
Consistenza al 31.12.11	**134**	**136**	**310**	**151**	**4.918**	**1.813**	**7.462**

Costi di impianto ed ampliamento

Gli incrementi, pari a complessivi euro 58 migliaia, si riferiscono a:

EUR POWER S.r.l.
l'incremento di euro 58 mila rilevato tra i costi di impianto e ampliamento è riconducibile ai costi di start-up sostenuti per il personale tecnico impegnato nell'avvio e nella gestione delle attività tecniche propedeutiche alla realizzazione delle centrali; tali costi saranno ammortizzati dal momento in cui le centrali in oggetto diverranno pronte per l'uso.

Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità

Gli incrementi dell'esercizio pari a complessivi euro 70 migliaia sono costituiti da:

EUR S.p.A.
Costi sostenuti per la fase di "lancio" commerciale del Nuovo Centro Congressi per 50 migliaia di euro.

EUR POWER S.r.l.
Spese, pari ad euro 20 migliaia, sostenute per la progettazione di massima finalizzata alla realizzazione, nel quartiere EUR, di una centrale tecnologica ipogea.

Diritti di brevetto e di utilizzazione di opere dell'ingegno

Gli incrementi, pari ad euro 36 migliaia, sono costituiti da:

EUR S.p.A.
Costi per l'implementazione del sistema amministrativo-contabile aziendale e per l'acquisto di licenze di pacchetti applicativi per complessive 32 migliaia di euro.

EUR CONGRESSI ROMA S.r.l.
Si tratta di costi, pari a 2 migliaia di euro, sostenuti per l'acquisto del software per il disegno tecnico (CAD).

EUR TEL S.r.l.
Si tratta di costi, pari a 2 migliaia di euro, sostenuti per l'acquisto di pacchetti applicativi.

Altre immobilizzazioni

Gli incrementi, pari ad euro 189 migliaia, sono costituiti da:

EUR S.p.A.
L'incremento di euro 144 migliaia si riferisce a:

- costi sostenuti dalla società in relazione al contratto di finanziamento stipulato in data 15 luglio 2010 per 104 migliaia di euro.
- costi per la realizzazione di un piano di avvio del polo congressuale romano per euro 40 mila.

EUR CONGRESSI ROMA S.r.l.
Costi, pari a 45 migliaia di euro, sostenuti per la elaborazione di un piano di sviluppo integrato per la definizione e gestione del nuovo polo congressuale romano.

Immobilizzazioni immateriali in corso

Gli incrementi, pari ad euro 82 migliaia, sono costituiti da:

EUR POWER S.r.l.
le immobilizzazioni immateriali in corso, pari ad euro 82 mila, sono costituite dai costi sostenuti per l'attività di analisi energetica preliminare e per l'elaborazione di una proposta tecnica di intervento inerente gli aspetti impiantistico/energetici del patrimonio immobiliare della controllante EUR S.p.A..

EUR TEL S.r.l.
Si segnala che nel corso dell'esercizio, i beni conferiti dai soci in data 19 novembre 2010, sono stati esaminati al fine di essere utilizzati ed integrati nell'ambito del processo produttivo della Società coerentemente con le strategie di sviluppo di quest'ultima.

Dall'analisi effettuata è emerso che taluni beni conferiti considerati nel 2010 come "beni pronti per l'uso" e coerentemente ammortizzati, in realtà, risultano al momento inutilizzabili e non produttivi di reddito in quanto necessitano a tal fine di ulteriori investimenti.

I beni in oggetto sono costituiti dal Portale vocale evoluto per euro 402 mila e dalla Piattaforma Teconologica di Video Sorveglianza per euro 1.168 mila, entrambi classificati nella voce Oneri pluriennali e assoggettati nel precedente esercizio ad ammortamento per complessivi euro 314 mila. In virtù dei risultati della suddetta analisi si è proceduto alla correzione dell'errore effettuato nel precedente esercizio attraverso:

a) rispristino degli ammortamenti effettuati per euro 314 mila rilevati in conto economico nella voce sopravvenienze attive;

b) riclassifica del valore di carico di tali cespiti dalla voce "Altri oneri pluriennali" alla voce "Immobilizzazioni in corso e acconti"

II. *Immobilizzazioni materiali*

Le immobilizzazioni materiali sono costituite per la gran parte dagli immobili, caratterizzanti la struttura del quartiere, già di proprietà dell'Ente.
Di seguito si evidenziano i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni del Gruppo in esame alla data del 31 dicembre 2011:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altri beni	Immobilizz. in corso e acconti	Totale
Consistenza al 31.12.10	**689.248**	**5.154**	**909**	**125.774**	**821.085**
- Valore capitale	714.671	16.041	4.155	125.774	860.641
- F.do amm. ec.-tecnico	(25.423)	(10.887)	(3.246)	0	(39.556)
Incrementi per invest.	**1.317**	**877**	**262**	**40.337**	**42.793**
- Valore capitale	1.317	877	262	40.337	42.793
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	0	0	0
Incrementi da fusione	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
- Valore capitale	0	0	0	0	0
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	0	0	0
Riclassifiche	**75**	**0**	**(103)**	**113**	**85**
- Valore capitale	0	0	(113)	113	0
- F.do amm. ec.-tecnico	75	0	10	0	85
Decrementi per ammortamenti	**(3.723)**	**(1.315)**	**(274)**	**0**	**(5.312)**
Decrementi per dismissioni	**0**	**0**	**0**	**(3.391)**	**(3.391)**
- Valore capitale	0	0	0	(3.391)	(3.391)
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	0	0	0
- Valore capitale	715.988	16.919	4.305	162.833	900.043
- F.do amm. ec.-tecnico	(29.071)	(12.202)	(3.510)	0	(44.783)
Consistenza al 31.12.11	**686.917**	**4.717**	**795**	**162.833**	**855.262**

L'incremento delle immobilizzazioni materiali, pari a 42.793 migliaia di euro è dovuto a:

a) euro 807 migliaia, per spese di manutenzione straordinaria di natura incrementativa sostenute sugli immobili di interesse storico;
b) euro 510 migliaia, per spese di manutenzione straordinaria di natura incrementativa sostenute sugli altri immobili;
c) euro 877 migliaia per impianti ed attrezzature;
d) euro 262 migliaia per altri beni;
e) euro 40.337 migliaia per immobilizzazioni in corso.

Si indica di seguito il dettaglio dei principali incrementi per investimenti del Gruppo:

1. terreni e fabbricati:

EUR S.p.A.

- euro 173 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del palazzo della Civiltà

Italiana;

- euro 332 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del palazzo dell'Archivio di Stato;
- euro 93 migliaia per la ristrutturazione del Palazzo degli Uffici;
- euro 60 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Antica;
- euro 120 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Moderna;
- euro 238 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Ristorante del Luneur;
- euro 139 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione della Scuola Elementare dell'EUR;
- euro 133 migliaia per la ristrutturazione del Serbatoio Sopraelevato;
- euro 29 migliaia per spese incrementative su altri immobili.

2. impianti e macchinari:

EUR S.p.A.

- euro 745 migliaia per la realizzazione di impianti di condizionamento;
- euro 20 migliaia per la realizzazione di impianti elettrici;
- euro 23 migliaia per altri impianti.

EUR TEL S.r.l.

Gli incrementi del 2011, pari ad euro 89 mila, hanno riguardato investimenti relativi all'impianto elettrico.

- *altri beni:*

EUR S.p.A.

- euro 82 migliaia per l'acquisto di mobili e arredi;
- euro 84 migliaia per l'acquisto di apparecchiature informatiche;
- euro 34 migliaia per l'acquisto di una centrale telefonica;
- euro 21 migliaia per l'acquisto di attrezzature per i parchi dell'EUR;
- euro 7 migliaia per l'acquisto di strumenti tecnici e stigliature.

EUR CONGRESSI ROMA S.r.l.

Gli incrementi degli "altri beni", pari ad euro 14 mila, sono dovuti all'acquisto di macchine d'ufficio elettroniche e telefoni cellulari.

EUR TEL S.r.l.

Gli incrementi del 2011, pari ad euro 19 mila, hanno riguardato l'acquisto di mobili e arredi e macchine per ufficio elettroniche.

EUR POWER S.r.l.

Gli incrementi della voce macchine d'ufficio elettroniche, pari ad euro mille, sono dovuti all'acquisto di un notebook;

- *immobilizzazioni in corso e acconti:*

EUR S.p.A.

- euro 38.826 migliaia per i costi di realizzazione del Nuovo Centro Congressi dell'EUR.
- Euro 218 migliaia per oneri di realizzazione dei Parcheggi al servizio del Nuovo Centro Congressi.
- euro 1.280 migliaia, per le spese relative alla realizzazione del nuovo centro sportivo al Castellaccio;

EUR POWER S.r.l.

Gli incrementi delle immobilizzazioni in corso e acconti, pari ad euro 13 mila, sono dovuti ai costi per progettazione ed esecuzione di quattro canne fumarie per un impianto di trigenerazione per la centrale "Adenauer".

Si segnala inoltre che:

per l'EUR S.p.A.

In data 19 gennaio 2010 taluni immobili già di proprietà dell'EUR S.p.A. sono stati assoggettati al "vincolo" previsto dal D.Lgs. 490/1999 per gli immobili "di interesse storico-artistico". Per questa ragione, nel rispetto dei criteri di ammortamento adottati dalla società che non prevedono l'ammortamento sistematico dei fabbricati di interesse storico, si è proceduto al ripristino degli ammortamenti effettuati nel 2010 per euro 75 migliaia rilevati in conto economico nella voce sopravvenienze attive.

Per quanto concerne il nuovo circolo sportivo al Castellaccio si rammenta che, in base all'accordo raggiunto a febbraio del 2006 con i conduttori del circolo denominato "Ymca", Eur si è impegnata a realizzare un complesso sportivo che, in base all'opzione concessa alla controparte, sarà ceduto ai conduttori medesimi al prezzo concordato di euro 3.100 migliaia. Per questa ragione si è provveduto a riclassificare detta immobilizzazione tra le rimanenze dell'attivo circolante ed a riallinearne il valore al prezzo di vendita. Nel corso del 2011, è stata pressoché completata l'attività di costruzione del complesso sportivo; gli effetti traslativi della proprietà dell'immobile avverranno presumibilmente nel 2012.

per l'EUR TEL S.r.l.

Come già descritto per le Immobilizzazioni Immateriali, anche nelle Immobilizzazioni Materiali l'esame dei beni conferiti ha portato alla correzione dell'errore effettuato nel precedente esercizio. In particolare ciò ha riguardato i beni costituiti dal Portale vocale evoluto Hardware (pari ad euro 113 mila), classificati nella voce "Altri beni" ed assoggettati nel precedente esercizio ad ammortamento per complessivi euro 10 mila. Le correzioni effettuate sono state, quindi, le seguenti:

– ripristino degli ammortamenti effettuati per euro 10 mila rilevati in conto economico nella voce sopravvenienze attive;

– riclassifica del valore di carico di tali cespiti (pari ad euro 113 mila) dalla voce "Altri beni" alla voce "Immobilizzazioni in corso e acconti"

Si precisa, inoltre, che il saldo al 31 dicembre 2011 delle immobilizzazioni in corso e acconti del Gruppo, pari ad euro 162.833 migliaia di euro, include oneri finanziari capitalizzati per complessivi 6.411 migliaia di euro, di cui euro 1.956 migliaia nell'esercizio 2011.

III. *Immobilizzazioni finanziarie*

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazione
Immobilizzazioni finanziarie	11.597	12.150	(553)

Dette immobilizzazioni, pari ad euro 11.597 migliaia, sono costituite come segue:

- partecipazioni, euro 10.213 migliaia;
- crediti, euro 1.384 migliaia.

Partecipazioni

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazione
Partecipazioni	10.213	10.655	(442)

Nel dettaglio:

Descrizione	Saldo al 31/12/2010	Incremento	Decremento	Saldo al 31/12/2011
Imprese collegate	10.640		(442)	10.198
Altre	15			15
Totali	**10.655**		**(442)**	**10.213**

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni sono dettagliate come segue:

- quanto ad euro 9.641 migliaia, dalla quota di partecipazione pari al 49% nella società Aquadrome S.r.l.;
- quanto ad euro 557 migliaia, dalla quota di partecipazione pari al 33% nella società Marco Polo S.p.A.;
- quanto ad euro 15 mila, dalla quota di partecipazione al Consorzio Roma Wireless.

Con riferimento alle società collegate si riportano nella tabella seguente i relativi dati patrimoniali ed economici:

Denominazione	Sede Sociale	Costo d'acquisizione	Capitale Sociale	Patrimonio Netto	Utile/Perdita	%
Marco Polo S.p.A. (gruppo) (*)	Roma	600	894	1.689	(509)	33
Aquadrome S.r.l.	Roma	22.540	500	42.973	(559)	49

(*) dati relativi al 2010

La valutazione al patrimonio netto della Aquadrome S.r.l. ha comportato una svalutazione di euro 1.483 migliaia di cui euro 274 migliaia rilevata nel presente esercizio, nonché l'eliminazione della

quota di plusvalenza non realizzata verso terzi riferibile all'operazione Aquadrome S.r.l., pari ad euro 11.416 migliaia, già rilevata nei precedenti esercizi.
L'utile del 2007, rilevato in capo alla Controllante e derivante dall'iscrizione di tale plusvalenza è infatti considerato non distribuibile, per la controllante, limitatamente alla misura del 49% della plusvalenza medesima non realizzata verso terzi.

Come già indicato in precedenza, per la collegata Marco Polo S.p.A. è stato utilizzato il bilancio approvato al 31 dicembre 2010 in quanto, nonostante i ripetuti solleciti degli Amministratori alla collegata, non sono disponibili dati aggiornati successivi a tale data. In considerazione della relativa limitata rilevanza sull'attivo consolidato e sui ricavi consolidati, gli Amministratori ritengono comunque non significativo, sia dal punto di vista patrimoniale che economico, l'effetto della valutazione della partecipazione nella Marco Polo S.p.A., effettuata con il metodo del patrimonio netto e con i dati al 31 dicembre 2011 riferibili a tale collegata.
La svalutazione di euro 168 migliaia rilevata nell'esercizio con riferimento alla partecipazione in Marco Polo riflette gli adeguamenti operati a seguito delle modifiche apportate al bilancio al 31 dicembre 2010, approvato dall'assemblea della Marco Polo stessa, rispetto alla situazione contabile fornita dalla collegata ai fini della predisposizione del bilancio consolidato della EUR S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2010.

Crediti

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazione
Crediti	1.384	1.495	(111)

I crediti immobilizzati risultano pari ad euro 1.384 migliaia; le principali componenti di tali crediti sono dettagliate come segue:

- euro 1.128 migliaia dal credito Ina pari alle somme versate per la polizza TFR stipulata con detta società in favore dei dipendenti;
- euro 114 migliaia dal credito per depositi cauzionali.

C) Attivo circolante

I. *Rimanenze*

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazione
Rimanenze	70.270	60.272	9.998

Le rimanenze al 31 dicembre 2011 pari ad euro 70.270 migliaia sono costituite come segue:

a) per euro 25.713 migliaia, al valore relativo alla porzione dell'area edificabile su cui sorgerà la struttura alberghiera destinata alla cessione. Il terreno è iscritto al costo. Ai fini dello scorporo del valore dell'area Albergo dall'area relativa al NCC è stata utilizzata un'apposita perizia;
b) per euro 41.457 migliaia, a tutti gli altri costi sostenuti per la realizzazione della suddetta struttura alberghiera fino alla data di chiusura dell'esercizio; detto importo include oneri finanziari capitalizzati per complessivi 1.807 mila euro, di cui euro 550 mila nell'esercizio 2011.
c) per euro 3.100 migliaia ai costi sostenuti, al netto del fondo svalutazione, per la realizzazione del circolo sportivo Ymca destinato alla vendita e pertanto riclassificato nel corso

dell'esercizio dai cespiti alle rimanenze; tale Circolo Sportivo, verrà ceduto ad un corrispettivo di euro 3.100 migliaia e pertanto i maggiori costi sostenuti al 31 dicembre 2011 pari a circa euro 291 mila sono stati portati direttamente a conto economico tramite specifica svalutazione in quanto ritenuti non recuperabili.

II. *Crediti*

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazione
Crediti	74.937	67.620	7.317

Il saldo dei crediti è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti (netti)	23.452			23.452
Verso imprese collegate	6.675			6.675
Crediti tributari	18.552			18.552
Crediti per imposte anticipate	237	1.972		2.209
Crediti verso altri	23.152	897		24.049
Totali	**72.068**	**2.869**	**0**	**74.937**

I crediti al 31/12/2011 sono dettagliati come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Crediti documentati da fatture	28.617	29.311	(694)
Crediti per fatture da emettere	590	975	(385)
Rettifica crediti per n/c da emettere	(23)	(100)	77
Fondo svalutazione crediti	(5.732)	(5.671)	(61)
Crediti verso imprese collegate	6.675	3.815	2.860
Crediti tributari	18.552	13.337	5.215
Crediti per imposte anticipate	2.209	1.684	525
Verso altri	24.049	24.269	(220)
Totali	**74.937**	**67.620**	**7.317**

I crediti verso i clienti, tutti nazionali, attengono all'attività istituzionale del Gruppo.
I crediti per fatture emesse e da emettere si riferiscono:

- per EUR S.p.A. alle locazioni di immobili ed ai servizi annessi;
- per EUR CONGRESSI ROMA S.r.l., alle locazioni temporanee del Palazzo dei Congressi ed alla vendita di servizi ad esse connessi;
- per EUR TEL S.r.l., alla vendita di servizi IT (Telehouse, connettività e TSP).

Si evidenzia che la Capogruppo ha effettuato alcune operazioni di factoring per effetto delle quali sono stati ceduti crediti pro-solvendo ad un *factor* per un importo da incassare, alla data del 31 dicembre, pari ad euro 4.172 migliaia. I corrispondenti crediti rimangono iscritti nei crediti commerciali fino al momento dell'incasso effettivo. Il relativo debito nei confronti dell'istituto di credito alla data del 31 dicembre 2011 ammonta ad euro 4.145 migliaia, ed è stato rilevato nei debiti verso banche.

Il fondo svalutazione crediti – ritenuto congruo – presenta un incremento rispetto al precedente esercizio di euro 61 migliaia. L'accantonamento, pari ad euro 209 migliaia, si riferisce:

- per euro 148 migliaia a crediti di EUR S.p.A.;
- per euro 61 migliaia a crediti di EUR CONGRESSI ROMA S.r.l..

Tale fondo è stato determinato sulla base di un'attenta e specifica valutazione delle posizioni creditorie della società. La movimentazione del fondo svalutazione crediti è riportata nella tabella seguente:

Descrizione	Saldo al 31.12.2010	Utilizzi	Accantonamenti	Saldo al 31.12.2011
Fondo svalutazione crediti	5.671	(148)	209	5.732

Il credito verso imprese collegate pari ad euro 6.675 migliaia, si riferisce:

- per euro 1.713 migliaia, a canoni di locazione e servizi ed al riaddebito di costi del personale fatturati e da fatturare a Marco Polo S.p.A.;
- per euro 2.322 migliaia a crediti nei confronti della Marco Polo S.p.A. derivanti dall'acquisto di crediti vantati da fornitori del ramo d'azienda della Eur S.p.A in affitto alla collegata. A tale proposito si evidenzia che nel corso dell'anno 2012 si provvederà alla definizione dei rapporti giuridici ed economico/patrimoniali conseguenti alla cessazione dei contratti di affitto del ramo d'azienda e di servizi con la Marco Polo S.p.A.. In tale ottica la società ha acquisito taluni crediti vantati da parte dei fornitori terzi della Marco Polo S.p.A. ridotti a seguito di contrattazione individuale; ciò ha comportato la rilevazione di un debito pari ad euro 2.063 migliaia ed una sopravvenienza attiva pari a circa 259 mila euro;
- per euro 2.640 migliaia, ai crediti in essere nei confronti della collegata Aquadrome S.r.l. relativi al riaddebito da parte della Capogruppo delle spese relative al Velodromo, in virtù dell'accordo stipulato in data 9 marzo 2009 i cui effetti sono stati rilevati contabilmente nei precedenti esercizi.

I crediti tributari sono composti come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Crediti vs l'Erario per riten. subite	55	21	34
Erario c/Irap	350	-	350
Erario c/Iva	18.147	13.316	4.831
Totali	**18.552**	**13.337**	**5.215**

Il credito verso l'erario per ritenute si è incrementato per effetto delle ritenute applicate sugli interessi attivi bancari maturati al 31 dicembre 2011. Il credito per IVA si è incrementato in relazione agli ingenti costi sostenuti per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi. Il credito Irap pari ad euro 350 mila si riferisce agli acconti pagati al netto dell'imposta maturata a livello di Gruppo.

I crediti per imposte anticipate ammontano a complessivi euro 2.209 migliaia di cui 237 entro l'esercizio successivo; per dettagli sulla composizione si rinvia allo specifico paragrafo relativo alle imposte.

I crediti verso altri sono così suddivisi:

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Inail per acconti	40	106	(66)
Anticipi a fornitori	103	119	(16)
Invim 1991	682	682	0
Invim 1991 interessi	557	543	14
Invim 1983 interessi	587	587	0
Altri entro 12 mesi	21.183	221	20.962
Altri oltre 12 mesi	897	22.011	(21.114)
Totali	**24.049**	**24.269**	**(220)**

I crediti verso altri entro 12 mesi, pari a euro 23.152 migliaia, sono costituiti:

- per euro 40 migliaia, da acconti pagati all'Inail;
- per euro 103 migliaia, da acconti a fornitori;
- per euro 682 migliaia (sorte) ed euro 557 migliaia (interessi), dal credito residuo per l'Invim straordinaria 1991 versata dalla Società che, a seguito del contenzioso attivamente coltivato, è stata dichiarata non dovuta, con conseguente diritto al rimborso di sorte ed interessi. L'Ufficio ha infatti riconosciuto le ragioni della Società in sede contenziosa ed ha già provveduto a rimborsare parzialmente sia la sorte che gli interessi;
- per euro 587 migliaia dal credito per l'Invim 1983 versata dalla Società che, a seguito del contenzioso attivamente coltivato, è stata dichiarata non dovuta, con conseguente diritto al rimborso di sorte ed interessi. La sorte è stata interamente rimborsata mentre l'importo del credito è quello relativo agli interessi maturati;
- per euro 21.114 migliaia dal credito per la cessione del 51% delle partecipazioni nella società Aquadrome. Si segnala che in data 30 marzo 2012 la EUR S.p.A. ha provveduto all'acquisizione del 100% delle quote di partecipazione della collegata, il prezzo dell'acquisto verrà in parte regolato tramite compensazione di tale credito, che pertanto è stato riclassificato nei crediti verso altri entro i 12 mesi. Per maggiori dettagli sull'acquisto della partecipazione si rinvia a quanto descritto nella Relazione sulla gestione, nel paragrafo "Prevedibile evoluzione della gestione e fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio";
- per euro 69 mila da altri crediti minori.

I crediti verso altri oltre i 12 mesi, pari ed euro 897 migliaia, sono costituiti esclusivamente dal credito per oneri e servizi correlati alla realizzazione in corso dell'impianto sportivo a fronte dell'accordo stipulato con il circolo Ymca..

IV. *Disponibilità liquide*

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variaizione
Disponibilità liquide	31.066	17.155	13.911

Le disponibilità sono così suddivise:

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Depositi bancari e postali	31.025	16.962	14.063
Assegni	33	178	(145)
Denaro/altri valori in cassa	8	15	(7)
Totali	**31.066**	**17.155**	**13.911**

D) Ratei e risconti

Descirizone	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Ratei e risconti	142	233	-91

Non sussistono, al 31/12/2011, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.
Essi si riferiscono principalmente a costi sostenuti per servizi non di competenza dell'esercizio.

Passività

A) Patrimonio netto

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazione
Patrimonio netto	694.953	685.908	9.045

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazione
Capitale del Gruppo	645.248	645.248	-
Riserva legale	4.407	3.995	412
Altre riserve	41.889	41.889	-
Utili (perdite) portati a nuovo del Gruppo	(9.518)	(13.182)	3.664
Utile (perdita) di esercizio del Gruppo	9.402	4.075	5.327
Totale Patrimonio netto del Gruppo	**691.428**	**682.025**	**9.403**
Capitale e riserve di terzi	3.883	4.174	(291)
Utile (perdita) di esercizio di pertinenza di terzi	(358)	(291)	(67)
Totale Patrimonio netto di terzi	**3.525**	**3.883**	**(358)**
Totale Patrimonio netto	**694.953**	**685.908**	**9.045**

La variazione intervenuta nelle singole voci del patrimonio netto consolidato per gli esercizi 2009, 2010 e 2011 è allegata alla presente nota integrativa (vedi allegato n. 2).
La riconciliazione del patrimonio netto e del risultato d'esercizio della Capogruppo con il consolidato è riportata nell'allegato 3.

Il capitale sociale è così composto:

Azioni	Numero	Valore nominale
Ordinarie	6.452.480	100 euro
Totale	**6.452.480**	

Risulta detenuto per il 90% dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e per il 10% da Roma Capitale.

Vi ricordiamo anche, in riferimento all'art. 10 della legge n. 72 del 9 marzo 1983, che per i beni in patrimonio, non sono state eseguite rivalutazioni monetarie.

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti:

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff.nei 3 es. prec. per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec.per altre ragioni
Capitale	645.248	B			
Riserva legale	4.407	B	-		
Altre riserve	1.330	A, B, C	1.330		
Altre riseve ("Riserva straordinaria")	40.559	A, B, C	40.559		(3.520)
Quota non distribuibile (**)			5.188		
Residua quota distribuibile			36.701		

(*) **A**: per aumento di capitale; **B**: per copertura perdite; **C**:per distribuzione ai soci
(**) Quota destinata alla copertura dei costi d'impianto e ampliamento, ricerca sviluppo e pubblicità, ed altri oneri pluriennali non ancora ammortizzati

Si precisa che nel patrimonio netto esistono solo riserve formate con somme che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile della società. In particolare, con riferimento alle altre riserve per complessivi Euro 1.330 migliaia ("riserva di trasformazione" per Euro 917 migliaia e "riserva Laurentina" per Euro 413 migliaia), si ribadisce quanto già espresso nei precedenti bilanci e cioè che esse derivano dall'aggiustamento di alcune poste periziate al 31 dicembre 1999 dall'apposita Commissione di esperti sino al 14 marzo 2001. Trattasi pertanto di riserve costituenti parte integrante del patrimonio di "trasformazione" che, per il principio della neutralità fiscale dell'operazione stessa, non possono essere considerate in ogni caso tassabili.

Come descritto nel bilancio del precedente esercizio la voce "Altre riserve" ha subito una riduzione di euro 3.520 riconducibile alla rilevazione del disavanzo di fusione derivante dall'annullamento del valore della partecipazione della società EUR CONGRESSI S.r.l., nel bilancio della EUR S.p.A., e del valore di patrimonio netto contabile della società incorporata. Tale disavanzo di fusione trae origine dalle perdite pregresse sostenute dalla controllata EUR CONGRESSI S.r.l. fino al 31 dicembre 2009; pertanto, conformemente a quanto previsto dal principio contabile OIC 4 e dall'art. 33 del D.Lgs. n. 127/1991 per il residuo positivo da consolidamento, esso è stato portato a riduzione del patrimonio netto post fusione, iscrivendolo a riduzione delle altre riserve.

La riserva legale e quella straordinaria pari rispettivamente ad euro 4.407 migliaia e 40.559 migliaia, sono state formate con gli utili conseguiti dalla Capogruppo negli esercizi passati che l'Assemblea dei Soci ha destinato ad incremento del patrimonio societario.

Le voci "Capitale e riserve di terzi" e "Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi" si riferiscono al patrimonio netto inclusivo del risultato d'esercizio di pertinenza delle minoranze della EUR POWER S.r.l. e della EUR TEL S.r.l..

B) Fondi per rischi e oneri

La movimentazione dei fondi per rischi e oneri è la seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazione
Fondi per rischi e oneri	15.803	17.285	(1.482)

Si evidenzia di seguito il dettaglio dei fondi ed una breve analisi delle movimentazioni rilevate nel corso dell'esercizio:

Descrizione	Saldo al 31/12/2010	Acc.ti	Utilizzi	Rilasci	Saldo al 31/12/2011
F.do manutenz.programmate	2.545	1.800	(2.005)	-	2.340
Fondo altri oneri futuri	3.004	-	-	-	3.004
F.do rischi contenzioso	1.612	360	(489)	(22)	1.461
F.do rischi contenz.dipend.	560	52	(538)	-	74
Fondo rischi derivati	9.564	-	-	(640)	8.924
Totali	**17.285**	**2.212**	**(3.032)**	**(662)**	**15.803**

Il Fondo manutenzioni programmate accoglie i costi di manutenzione ordinaria aventi carattere ricorrente e sostenuti con cadenza ciclica sui beni di proprietà, si rinvia al riguardo alla specifica voce di conto economico.

Il Fondo altri oneri futuri è stato stanziato nei precedenti esercizi a fronte degli oneri complessivi correlati all'operazione di conferimento del compendio "Ex Velodromo" alla società Aquadrome S.r.l. e conseguenti all'Accordo di programma sottoscritto con Roma Capitale il 25 giugno 2007. In base a tale Accordo di Programma la Capogruppo si è impegnata a cedere gratuitamente a Roma Capitale alcune aree di proprietà nonché ad erogare un contributo per la realizzazione della Casa del Ciclismo. Detti impegni sono strumentali alla realizzazione del programma di interventi per il recupero e la trasformazione del Velodromo che verrà realizzato attraverso la Aquadrome S.r.l..
Come dettagliato in relazione sulla gestione, è in corso l'iter procedimentale relativo alla sottoscrizione di un nuovo Accordo di Programma che potrebbe modificare i contenuti degli impegni da sostenere da parte di EUR S.p.A. determinando un riesame, nei successivi esercizi, delle poste rilevate nel fondo in esame. Al momento gli Amministratori non hanno elementi per poter procedere ad una revisione delle stime relative agli impegni in parola.

I fondi per contenziosi sono stati stanziati, in parte nei precedenti esercizi, a copertura di passività potenziali relative sia a questioni attinenti la gestione dell'ex Ente, sia a fronte dei rischi inerenti le vertenze in corso con il personale e con terzi.

Il fondo rischi derivati è stato stanziato nei precedenti esercizi a fronte dell'onere da sostenere per la chiusura e la successiva rimodulazione in capo alla EUR S.p.A. dello strumento finanziario derivato originariamente stipulato dalla EUR CONGRESSI S.r.l..

L'incremento dei fondi rischi è conseguente ai seguenti accantonamenti:

- euro 1.800 migliaia per spese di manutenzione ciclica per le quali si rinvia alla specifica voce di conto economico;

- euro 360 migliaia per probabili passività derivanti da contenziosi con terzi;
- euro 52 migliaia per probabili passività derivanti da contenziosi con il personale;

Il decremento dei fondi rischi è così composto:

- euro 2.005 migliaia per utilizzo del fondo spese manutenzioni cicliche;
- euro 1.049 migliaia per utilizzo/rilascio del fondo rischi contenzioso del lavoro e del fondo rischi contenzioso civile;
- euro 640 mila per il rilascio del fondo rischi derivati per i cui dettagli si rinvia a quanto indicato nel paragrafo "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati".

I fondi sopra descritti risultano adeguati per far fronte alle passività probabili riferibili al Gruppo.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazione
TFR	1.099	1.200	(101)

La variazione del debito per trattamento di fine rapporto è schematizzata come segue:

Saldo al 31.12.2010	**1.200**
Incremento per accantonamento dell'esercizio	42
Acconti pagati nel 2011	(78)
Decremento per utilizzo dell'esercizio	(65)
Saldo al 31.12.2011	**1.099**

Il TFR accantonato rappresenta l'effettivo debito del Gruppo al 31/12/2011 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Per effetto delle nuove norme che disciplinano l'accantonamento al fondo TFR a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 252/2005 e successive modificazioni, una parte dell'accantonamento viene versata direttamente all'Inps e pertanto il debito residuo è allocato in voce D del passivo di bilancio.

Si specifica che a seguito della Riforma della previdenza complementare, la gran parte dei dipendenti del Gruppo ha scelto, con percentuali differenti, di destinare agli appositi Fondi il TFR che è maturato dall'1/7/2007, mentre gli altri lavoratori hanno deciso per il suo mantenimento in azienda, con conseguente obbligo per le società di versare dette ultime somme nel Fondo gestito dall'Inps.

La quota di accantonamento destinata a i fondi di previdenza è iscritta in parte tra i debiti verso gli istituti di previdenza e, in parte, tra i debiti verso altri allocati nella voce D del passivo patrimoniale.

D) Debiti

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazione
Debiti	216.693	175.770	40.923

I debiti risultano costituiti come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazione
Debiti verso banche	154.219	104.012	50.207
- *di cui entro 12 mesi*	*20.410*	*5.814*	*14.596*
- *di cui oltre 12 mesi*	*133.809*	*98.198*	*35.611*
Acconti	647	89	558
Debiti verso fornitori	42.210	51.077	(8.867)
Debiti verso imprese collegate	12.884	12.796	88
Debiti tributari	2.675	3.530	(855)
Debiti verso istituti di previdenza	945	940	5
Altri debiti	3.113	3.326	(213)
Totali	**216.693**	**175.770**	**40.923**

Non esistono debiti espressi all'origine in valuta estera al 31 dicembre 2011.

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche	20.410	16.250	117.559	154.219
Acconti	647	-	-	647
Debiti verso fornitori	42.210	-	-	42.210
Debiti vs imprese collegate	12.884	-	-	12.884
Debiti tributari	2.675	-	-	2.675
Debiti verso istituti di previdenza	945	-	-	945
Altri debiti	2.290	823	-	3.113
Totali	**82.061**	**17.073**	**117.559**	**216.693**

I debiti verso banche al 31/12/2011 esprimono l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili alla chiusura dell'esercizio.

I debiti verso banche entro i 12 mesi pari ad euro 20.410 includono:

- per euro 4.145 migliaia i debiti verso il *factor* conseguenti all'operazione di factoring che la società ha posto in essere nel corso dell'esercizio e precedentemente descritta con riferimento alla voce Crediti verso clienti;
- per euro 1.190 migliaia la quota a scadere entro i 12 mesi del mutuo chirografario in essere con il Banco di Sardegna;
- per euro 15.000 mila debiti vs il pool di banche per la linea revolving;
- per euro 11 mila debiti vs il pool per ratei di interessi al 31 dicembre 2011;
- per euro 64 mila debiti a breve.

I debiti verso banche oltre i 12 mesi pari ad euro 133.809 migliaia includono:

- per euro 2.812 migliaia la quota a scadere oltre i 12 mesi (ma entro i 5 anni) del mutuo chirografario stipulato dalla società con il Banco di Sardegna nel corso del 2009. Tale mutuo ha maturato interessi passivi ad un tasso pari all'Euribor 3 mesi maggiorato di 1,4 p. p. e prevede un piano di ammortamento in 20 rate trimestrali la prima delle quali è stata versata il 30 giugno 2010;
- per euro 130.997 migliaia la quota a scadere oltre i 12 mesi (di cui 117.559 oltre i 5 anni) del finanziamento stipulato in data 15 luglio 2010 con il pool di banche costituito da BIIS, Unicredit, Monte dei Paschi di Siena e Banca Nazionale del lavoro.
  L'importo di tale finanziamento è complessivamente pari a 190 milioni di euro di cui erogati al 31 dicembre 2011:
  - linea A: per 55 milioni di euro;
  - linea B: investimenti NCC per 53,9 milioni di euro;
  - linea B: altri investimenti per 12,4 milioni di euro;
  - linea C: IVA per 9,7 milioni di euro.

  Per maggiori dettagli sulle caratteristiche, tassi di interesse applicati, garanzie, scadenze e piano di ammortamento del finanziamento in oggetto si rinvia quanto descritto nel paragrafo "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati".

I "Debiti verso fornitori" rappresentano l'esposizione per i corrispettivi dovuti alla data del 31 dicembre 2011 in relazione ai servizi fruiti ed ai beni acquistati alla data medesima. Il decremento rilevato rispetto al precedente esercizio pari a euro 8.867 migliaia è derivante da una oculata politica aziendale di contenimento dei costi nonché dall'incidenza rilevata nel precedente esercizio dell'accordo bonario concluso con Condotte, ad oggi quasi interamente saldato.

I "Debiti verso imprese collegate" pari ad euro 12.884 sono relativi per euro 12.826 migliaia ai debiti verso Marco Polo S.p.A. per servizi prestati al Gruppo fino alla data di chiusura dell'esercizio e per euro 58 migliaia a debiti diversi verso Aquadrome S.r.l..

I "Debiti tributari" pari a complessivi euro 2.675 migliaia includono:

- euro 16 migliaia per Ires dell'esercizio al netto degli acconti versati riferibile alla controllata Eur Congressi Roma S.r.l.;
- euro 2.271 migliaia per l'Iva "differita" che, a norma dell'art. 6 DPR n. 633/72, si rende dovuta all'atto del pagamento della fattura da parte del cliente quando, come nella fattispecie, fa parte della P.A.;
- euro 388 migliaia per ritenute operate su compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi

Si elencano di seguito le principali voci costituenti gli "Altri debiti":

- euro 1.377 migliaia per competenze dovute a dipendenti per ferie e retribuzioni differite;
- euro 90 migliaia per debiti verso organi sociali per fatture da ricevere;
- euro 99 migliaia per le quote di TFR da versare direttamente nelle casse dei Fondi di Previdenza Complementare o dell'Inps;
- euro 242 migliaia per somme trattenute sui SAL relativi al NCC in ragione di inadempimenti formali di sub-appaltatori;
- euro 542 migliaia per ritenute a garanzia su SAL del Nuovo Centro Congressi aventi scadenza oltre i 12 mesi;

- euro 281 migliaia per depositi cauzionali e caparre aventi scadenza oltre i 12 mesi.

E) Ratei e risconti

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Ratei e Risconti passivi	122.188	105.910	16.278

Rappresentano le partite di collegamento tra gli esercizi, conteggiate con il criterio della competenza temporale. Al 31/12/2011 non esistono risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione dei risconti passivi è dettagliata come segue:

- euro 110.875 migliaia relativi al risconto del cofinanziamento pubblico erogato a fronte degli investimenti realizzati per il Centro Congressi; si precisa che nel corso dell'esercizio sono stati incassati complessivamente euro 17.000 migliaia.

- euro 4.048 migliaia relativi al risconto del ricavo derivante dalla cessione del diritto d'uso del Palazzo dello Sport per il periodo previsto nel contratto;

- euro 7.265 migliaia relativi ad affitti attivi o ricavi di competenza dell'esercizio 2011.

Conti d'ordine

I conti d'ordine ammontano ad euro 175.970 migliaia.

Fideiussioni:

Le fideiussioni prestate sono le seguenti:

- euro 1.356 migliaia per fideiussione rilasciata dalla Banca Popolare di Sondrio in favore di Roma Capitale a fronte dell'accordo urbanistico afferente l'area Castellaccio-Parco Volusia;
- euro 26.459 migliaia per tre fideiussioni rilasciate da Unicredit in favore di Roma Capitale a fronte della realizzazione del Nuovo Centro Congressi e dei parcheggi pertinenziali.
- euro 7 migliaia per fideiussione prestata a garanzia di impegni contrattuali;
- euro 113 migliaia per una fidejussione rilasciata nel corso del 2009 da Unicredit in favore di Roma Capitale a garanzia del pagamento del contributo relativo al costo di costruzione del circolo sportivo Ymca come descritto nella voce immobilizzazioni materiali;
- euro 8.516 migliaia per una fideiussione rilasciata dal EUR S.p.A. nell'interesse della società collegata Aquadrome S.r.l. a garanzia dell'adempimento da parte della stessa di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di finanziamento stipulato in data 19 gennaio 2010 con MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. e Westlb AG.
- euro 9.519 migliaia per una fideiussione rilasciata da EUR S.p.A. nell'interesse della società collegata Aquadrome S.r.l. a favore dell'Amministrazione Finanziaria a seguito della richiesta a rimborso del credito IVA vantato dalla collegata stessa.

Impegni:
Come precedentemente indicato, la capogruppo, in data 15 luglio 2010, ha sottoscritto un nuovo contratto di finanziamento con annesso uno strumento finanziario derivato da considerarsi sia

gestionalmente che contabilmente di copertura. Nei conti d'ordine è rappresentato il valore nozionale di riferimento di tali strumenti finanziari derivati al 31 dicembre 2011, pari ad euro 130.000 migliaia.
Non esistono altri impegni del Gruppo oltre a quelli risultanti dallo Stato Patrimoniale e a quelli descritti nella presente nota integrativa.
Ai sensi dell'art. 2427, comma 22 ter del codice civile, non esistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale i cui rischi e/o benefici da essi derivanti siano significativi ai fini della valutazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della società.

Conto economico

A) Valore della produzione

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazione
Valore della produzione	54.439	62.254	(7.815)

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazione
Ricavi vendite e prestazioni	42.620	40.714	1.906
Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	6.607	15.446	(8.839)
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	3.644	4.693	(1.049)
Altri ricavi e proventi	1.568	1.401	167
Totale	**54.439**	**62.254**	**(7.815)**

Il valore della produzione è dettagliato come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazione
Affitti	36.433	35.685	748
Proventi erogazione acqua	319	247	72
Locazioni temporanee	2.581	2.446	135
Diritti concessione palasport	860	860	-
Facilities	607	225	382
Manutenzioni varie e lavori conto terzi	721	620	101
Servizi pubblicitari	-	4	(4)
Ricavi TLH e ricavi TSP	775	487	288
Connettività	285	53	232
Rimborsi	1.434	1.021	413
Riaddebito personale	-	171	(171)
Royalties	38	86	(48)
Altri ricavi	135	210	(75)
Variazione rimanenze albergo in corso	6.348	14.320	(7.972)
Variazione rimanenze albergo oneri finanziari	550	1.126	(576)
Svalutazione rimanenze prodotti in corso lavorazione	(291)	-	(292)
Incrementi Nuovo C.C. per lavori interni	1.688	701	987
Incrementi Nuovo C.C. per oneri finanziari	1.956	3.992	(2.036)
Totale	**54.439**	**62.254**	**(7.815)**

L'incremento rilevato nella voce Affitti attivi è riconducibile alla stipula di alcuni nuovi contratti di locazione, all'adeguamento ISTAT effettuato sui canoni dei contratti già in essere al 31 dicembre 2010, nonché alla messa a regime dei contratti stipulati nel corso dell'esercizio precedente.

La voce "Variazione rimanenze in corso albergo", pari ad euro 6.348 migliaia, e la voce "Variazione rimanenze albergo oneri finanziari", pari ad euro 550 mila, riflettono rispettivamente le spese e gli oneri finanziari specifici sostenuti per la realizzazione della struttura alberghiera attigua al Nuovo Centro Congressi.

La voce "Incrementi Nuovo Centro Congressi per lavori interni", pari ad euro 1.688 migliaia, e la voce "Incrementi Nuovo Centro Congressi per oneri finanziari", di euro 1.956 migliaia, si riferiscono alla rettifica dei costi interni sostenuti per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi capitalizzati sulla relativa voce tra le immobilizzazioni in corso.

La voce svalutazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, pari ad euro 291 mila, si riferisce all'adeguamento, al valore di mercato, delle rimanenze del circolo sportivo Ymca, per maggiori dettagli si rinvia a quanto indicato nel paragrafo Rimanenze.

B) Costi della produzione

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazione
Costi della produzione	40.009	47.918	(7.909)

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazione
Materie prime, sussidiarie e merci	164	138	26
Servizi	19.128	26.675	(7.547)
Godimento di beni di terzi	109	58	51
Salari e stipendi	6.762	5.504	1.258
Oneri sociali	1.974	1.689	285
Trattamento di fine rapporto	162	87	75
Trattamento di quiescenza e simili	230	218	12
Altri costi del personale	933	294	639
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	552	870	(318)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	5.312	5.676	(364)
Svalutazione crediti	209	1.230	(1.021)
Accantonamento rischi	412	1.673	(1.261)
Altri accantonamenti	1.800	1.700	100
Oneri diversi di gestione	2.262	2.106	156
Totali	**40.009**	**47.918**	**(7.909)**

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e costi per servizi

I costi per materie prime e sussidiarie sono rappresentati da oneri sostenuti per materiale di cancelleria e di consumo, sostanzialmente in linea con i costi sostenuti nel precedente esercizio.

Costi per servizi

Il dettaglio dei costi per servizi è riportato nella tabella seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazione
Oneri realizzazione albergo	6.161	14.242	(8.081)
Utenze	2.711	2.114	597
Vigilanza; Pulizie; Facchinaggio ; Accoglienza	1.959	1.926	33
Smaltimento rifiuti	194	195	(1)
Spese di viaggio e buoni pasto	341	301	40
Consulenze e spese legali e notarili	677	897	(220)
Co.Co.pro. e oneri sociali	122	102	20
Servizi audiovisivi; sanitari; allestimento sale; etc	274	152	122
Revisione e certificazione	143	150	(7)
Pubblicità, Sponsorizzazioni, Manifestazioni e fiere	316	242	74
Assicurazione RCT e incendi e varie	304	285	19
CDA, collegio sindacale e altri organi sociali	761	648	113
Servizi di terzi	835	378	457
Gestione TH; TSP; Assistenza software	194	833	(639)
Manutenzioni	3.756	3.665	91
Oneri bancari e factoring	101	66	35
Oneri velodromo	8	-	8
Varie	271	479	(208)
Totali	**19.128**	**26.675**	**(7.547)**

In linea generale si assiste a livello di Gruppo, ad una riduzione dei costi rispetto al precedente esercizio derivante dagli effetti prodotti dalla politica di gestione e di contenimento delle spese avviata dai vertici aziendali già dal loro insediamento.

La voce "Oneri realizzazione albergo" pari ad euro 6.161 migliaia, include i costi relativi alla realizzazione della struttura alberghiera con particolare riferimento sia ai SAL emessi dalla società appaltatrice dei lavori di realizzazione, sia a tutte le spese per prestazioni professionali, personale tecnico, etc. Tali costi sono stati poi sospesi nelle rimanenze finali.

I costi per utenze, pari a totali euro 2.711 migliaia, si sono incrementati di euro 597 mila per effetto di maggiori costi per consumi elettrici, bilanciati, comunque, dai riaddebiti effettuati ai clienti terzi.

I costi per servizi di terzi, pari ad euro 835 mila, comprendono oneri sostenuti per assistenza tecnica sulla conduzione delle Tele House.

Spese per godimento di beni di terzi

Si tratta delle spese sostenute per il noleggio di beni (furgoni e autoveicoli, macchinari, arredi, ecc.)

e per locazioni uso foresteria.
Il dettaglio dei costi per godimento beni di terzi è fornito nella seguente tabella:

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazione
Affitti passivi	13	12	1
Noleggio autoveicoli, macchinari e attrezzature	49	43	6
Canoni licenze sw	47	3	44
Totali	**109**	**58**	**51**

Spese per il personale

In merito alle spese del personale, si precisa che la voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi inclusi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Il costo complessivo al 31 dicembre 2011 ammonta ad euro 10.061 migliaia presentando un incremento rispetto all'esercizio precedente di euro 2.269 migliaia tale incremento è coerente con l'incremento della forza lavoro e con le politiche di gestione del personale adottate dal gruppo. Si segnala, comunque, che con riferimento al personale tecnico dedicato all'iniziativa del Nuovo Centro Congressi, i relativi costi sono stati sospesi, parte nella voce "Variazione delle rimanenze" (euro 188 mila) e parte nella voce "Incremento di immobilizzazioni per lavori interni" (euro 1.688 migliaia).

Gli "altri costi del personale" pari ad euro 934 mila sono costituiti principalmente da incentivi all'esodo e da transazioni concluse dalla Capogruppo con il personale.

Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio della voce è riportato nella tabella che segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	552	870	(318)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	5.312	5.676	(364)
Svalutazione crediti	209	1.230	(1021)
Totale	**6.073**	**7.776**	**(1.703)**

Per maggiori dettagli sulla variazione intervenuta nella svalutazione dei crediti rispetto al precedente esercizio si rinvia a quanto già riportato nei paragrafi "Crediti – crediti vs clienti".

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Accantonamento per rischi	412	1.673	(1.261)
Altri accantonamenti	1.800	1.700	100
Totale	**2.212**	**3.373**	**(1.161)**

Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri effettuati nell'esercizio sono dettagliati come segue:

- euro 1.800 migliaia a fronte delle spese di manutenzione ciclica degli immobili. L'accantonamento è stato effettuato sulla base del piano storico e revisionale predisposto dalla Società relativo alle spese che si ritiene di dover sostenere per tutte le manutenzioni che non creano incremento di valore per gli immobili. Si tratta delle spese di manutenzione ciclica che la Società, al fine di mantenere in piena efficienza il proprio patrimonio immobiliare, sostiene costantemente. L'iscrizione del fondo è ritenuta opportuna per far fronte agli oneri di manutenzione ricorrente e riferibili agli immobili di proprietà;
- euro 360 migliaia a fronte della valutazione dei rischi per contenziosi civili in essere della EUR S.p.A. con i terzi;
- euro 52 mila a fronte di potenziali rischi di contenziosi con ex dipendenti.

Oneri diversi di gestione

Si riporta di seguito il dettaglio:

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Ici	1.567	1.610	(43)
Diritti amministrativi vari e tributi diversi	332	354	(22)
Oneri da liti e cause ordinarie	213	4	209
Quote associative	88	65	23
Libri e pubblicazioni	28	26	2
Varie	34	47	(13)
Totali	**2.262**	**2.106**	**156**

C) Proventi e oneri finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Proventi e oneri finanziari	(6.049)	(10.596)	4.547

Altri proventi finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Interessi bancari e postali	120	22	98
Interessi attivi di mora	6	12	(6)
Interessi invim	14	13	1
Totale	**140**	**47**	**93**

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Interessi bancari	-	750	(750)
Interessi passivi su mutui	134	131	3
Interessi passivi su op. factoring	174	147	27
Interessi passivi finanziamenti m/l termine	3.931	772	3.159
Corrispettivi su fido accordato	20	55	(35)
Commissioni disponibilità finanziamenti m/l termine	347	306	41
Differenziali negativi da derivati	2.025	1.115	910
Up front/MTM su derivati	-	7.586	(7.586)
Rilascio fondo up front su derivati	(640)	(226)	(414)
Interessi passivi da dilazioni NCC	160	-	160
Altri	38	7	31
Totale	**6.189**	**10.643**	**(4.454)**

Per chiarezza espositiva la strategia finanziaria condotta dalla nuova gestione con gli effetti dalla stessa prodotti sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2011 sono stati dettagliatamente descritti nel paragrafo "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati" della presente nota integrativa a cui si rinvia.

Si evidenzia che la voce "interessi bancari" al 31 dicembre 2010 includeva gli oneri finanziari derivanti dall'esposizione corrente della Capogruppo, e la riduzione rilevata nell'esercizio è conseguente all'azzeramento dell'esposizione a breve registrata nei confronti degli istituti di credito.

Gli "interessi su mutui" includono esclusivamente gli interessi maturati nel periodo in esame con riferimento al mutuo chirografario stipulato con il Banco di Sardegna il 6 aprile 2009 le cui condizioni sono state descritte nella voce "debiti verso banche" a cui si rinvia.

Gli "interessi passivi sui finanziamenti a m/l termine"e gli "oneri relativi al derivato" sibi stati illustrati nello specifico paragrafo della presente nota integrativa "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati" al quale si rinvia.

Gli interessi passivi da dilazioni NCC sono relativi agli interessi maturati sulla rateizzazione del debito nei confronti del fornitore Condotte generato in seguito al raggiungimento dell'accordo bonario chiuso nel 2010.

Si segnala, infine, che degli oneri finanziari netti rilevati in bilancio pari a euro 6.189 migliaia, si è provveduto a sospendere in parte tra le immobilizzazioni ed in parte tra le rimanenze oneri finanziari per complessivi euro 2.506 migliaia.

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Svalutazione Aquadrome S.r.l.	(274)	(386)	112
Svalutazione Marco Polo S.p.A.	(168)	(172)	4
Totale	**(442)**	**(558)**	**116**

La rettifica è conseguente alla valutazione delle partecipazioni in società collegate possedute dalla capogruppo con il "metodo del patrimonio netto", per maggiori dettagli si rinvia a quanto già indicato nella voce "partecipazioni in società collegate".

E) Proventi e oneri straordinari

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Proventi e oneri straordinari	1.869	542	1.327

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Proventi straordinari	2.691	1.707	984
Oneri straordinari	(822)	(1.165)	343
Totale	**1.869**	**542**	**1.327**

Gli importi sopra indicati sono conseguenti ad aggiustamenti di stime effettuate nei precedenti esercizi, nonché a sopravvenienze ed oneri manifestati nel periodo ma relativi ad esercizi passati.

I proventi straordinari risultano costituiti come segue:

- per euro 259 mila al minor prezzo pagato per l'acquisto dei crediti dai fornitori terzi vantati nei confronti della Marco Polo S.p.A. rispetto al valore nominale degli stessi, come già descritto nella voce crediti verso collegate;
- per euro 2.108 migliaia derivanti da insussistenze del passivo relative a debiti iscritti in bilancio e non più dovuti e da sopravvenienze attive per errori di stima effettuati in esercizi precedenti;
- per euro 324 mila dagli effetti determinati dalla correzione di errore apportata nell'esercizio sugli ammortamenti effettuati nel 2010 dalla Eur Tel Srl su taluni beni, come descritto nelle voci Immobilizzazioni Materiali ed Immateriali in corso a cui si rinvia.

Gli oneri straordinari sono costituiti esclusivamente da sopravvenienze passive derivanti da errori di stima compiuti negli esercizi precedenti.

Imposte sul reddito d'esercizio

Descrizione	Saldo al 31/12/11	Saldo al 31/12/10	Variazione
Imposte correnti IRES	(44)	(29)	(15)
Imposte correnti IRAP	(1.245)	(1.595)	350
Imposte anticipate	525	1.684	(1.159)
Totale	**(764)**	**60**	**(824)**

Le imposte correnti iscritte in bilancio corrispondono al carico fiscale per l'IRAP dovuta nel periodo dalla controllante EUR S.p.A. nonché per IRES e IRAP dovute dalla controllata EUR CONGRESSI ROMA S.r.l..

Ai fini IRES tutte le società del Gruppo presentano, al 31 dicembre 2011, una perdita fiscale ad eccezione della EUR CONGRESSI ROMA S.r.l..
Tali perdite fiscali non hanno comportato la rilevazione di crediti per imposte anticipate se non con riferimento alle perdite fiscali illimitatamente riportabili relative alle società EUR TEL S.r.l. ed EUR POWER S.r.l. con riferimento alle quali sono state rilevate imposte anticipate per complessivi euro 302 mila (perdite fiscali euro 1.098 mila) al lordo dei rilasci pari ad euro 89 mila effettuati dalla società Eur Tel per la correzione di errore più volte citata.
Con particolare riferimento alle perdite fiscali della capogruppo si evidenzia che sulla base del business plan predisposto dalla società, non si ritiene ragionevolmente certa la loro recuperabilità soprattutto in considerazione del particolare regime fiscale di tassazione degli immobili storici.

Le perdite fiscali del Gruppo al 31 dicembre 2011 sulle quali non sono state rilevate imposte anticipate ammontano a complessivi euro 42.525 migliaia.

Le imposte anticipate stanziate a livello consolidato nel corso dell'esercizio includono oltre alle perdite fiscali illimitatamente riportabili rilevate dalle due controllate sopra indicate, anche le imposte anticipate sulle differenze temporanee derivanti dalle scritture di consolidamento.
Nella tabella che segue si fornisce un riepilogo della composizione delle imposte anticipate rilevate nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2011 e dei relativi crediti iscritti nella specifica voce di stato patrimoniale.

Descrizione	Aliquota	IMPONIBILI				IMPOSTE			
		31/12/10	Utilizzi / rilasci 2011	Acc.ti 2011	31/12/11	Imp. Antic.te 31/12/10	Utilizzi / rilasci 2011	Acc.ti 2011	Imp. Antic.te 31/12/11
Perdite fiscali :									
Perdite fiscali illimitatamente riportabili	27,50%	1.098	(324)	1.098	1.872	302	(89)	302	515
Differenze temporanee tassabili:									
Plusvalenza attribuita a cespiti conferim. ETL e relativo amm.to	32,32%	4.275	(735)	-	3.540	1.382	(238)	-	1.144
Plusvalenza infragruppo su vendita partecipazione Aquadrome	4,82%	-	-	11.415	11.415	-	-	550	550
Totale		**5.373**	**(1.059)**	**12.513**	**16.827**	**1.684**	**(327)**	**852**	**2.209**

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere fiscale risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico (IRES ed IRAP).

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	**9.808**	
Onere fiscale teorico (%)	**27,5%**	**2.697**
Variazioni in aumento:		
Spese relative a imm.storici, parchi e giardini	5.589	
Ammortamenti imm storici	2.913	
Sopravv passive indeducibili	664	
rendita catastale imm storici	725	
1/5 plusvalenza velodromo (2007- 4° rata)	4.659	
Ici	1.567	
Rettifiche consolidamento	750	
Acc.to manut.ciclica	1.800	
Acc.to svalutaz.crediti	183	
Acc.to rischi	411	
20% amm.to terreni	337	
Penali	18	
Compensi cda non corrisposti	232	
Altre variazioni	67	
Indeducibilità interessi passivi	4	
Totale variazioni in aumento	**19.919**	
Variazioni in diminuzione:		
Ricavi palazzi storici	33.571	
acc.to svl crediti deducibile	122	
utilizzo fondi	1.035	
Compensi cda di competenza di es. prec. pagati nell'esercizio	163	
Riprese fiscali es. prec. deducibili nell'esercizio	1	
Sopravv attive imm storici	589	
Interssi passivi es precedenti	75	
10% Irap	124	
Variazioni da consolidamento	(25)	
Totale variazioni in diminuzione	**35.655**	
Imponibile fiscale	**(5.928)**	
di cui:		
Imponibile fiscale tassato	**159**	**44**
Perdite fiscali su cui sono state rilevate imposte anticipate	**(1.098)**	**(302)**
Differenze temporanee tassate reversal	**1.060**	**291**
Perdite fiscali su cui non sono state rilevate imposte anticipate	**(6.049)**	-
Perdite fiscali pregr.su cui non sono state rilevate imp.ant.	**(36.476)**	-

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

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	**14.430**	
Onere fiscale teorico (%)	**4,82%**	**696**
Variazioni in aumento		
Co.Co.Pro. e oneri soc.	775	
Costo personale dipendente	8.606	
Svalutazione crediti	1.080	
Accantonamenti a fondi rischi ed oneri	4.835	
Imposta Comunale sugli Immobili	1.610	
Sanzioni pecuniarie	15	
Sopravvenienze attive	1.125	
Ammortamento terreni 20%	356	
Totale variazione in aumento	**18.402**	
Variazioni in diminuzione		
Sopravvenienze pass.	(2.160)	
Cuneo fiscale ed altre deduzioni	(2.013)	
Utilizzo fondi	(1.525)	
Ricavi per personale distaccato	(992)	
Inail	(37)	
Altre	(134)	
Ammortamenti elisi in sede di consolidato	(735)	
Totale variazioni in diminuzione	**(7.596)**	
Altre variazioni da consolidato	**578**	
Imponibile Irap	**25.814**	
IRAP corrente per l'esercizio	**4.82%**	**1.244**
Imposte anticipate IRAP		
Reversal per ammort.elisi in sede di consolidato	(735)	**(35)**
Iscrizione imposte anticipate IRAP su altre operazioni es. precedenti	11.415	**550**

Situazione fiscale

In merito alla situazione fiscale del Gruppo, si precisa, con riferimento alla Capogruppo che:

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 non pagate ed interessi pari ad euro 353.216,95 non pagati (per la ricorrenza di obiettive condizioni di incertezza normativa legate alla risposta ottenuta ad una specifica istanza di interpello presentata dalla Società) in sede di regolarizzazione ai fini IVA dell'omessa 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. A seguito della proposizione dell'appello da parte dell'Uffici, la Commissione Tributaria Regionale, con sentenza n. 325/04/11, depositata l'8 settembre 2011, ha confermato la sentenza di primo grado e conseguentemente l'illeggittimità della cartella di pagamento in discorso.

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 e non si ritiene che da tale verifica possano emergere passività a carico della Società.

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano, a livello di Gruppo, i compensi complessivi spettanti agli amministratori, ai membri del Collegio Sindacale ed alla Società di Revisione per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011:

	Compenso
Consiglio di Amministrazione	527
Collegio sindacale	159
Società di revisione	98

Allegati:

- elenco delle imprese incluse nel consolidamento con il metodo integrale ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 127/91;
- prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato;
- prospetto di raccordo tra il risultato netto ed il patrimonio netto della consolidante ed i rispettivi valori risultanti dal bilancio consolidato al 31 dicembre 2011;
- rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2011.

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. 1 al bilancio consolidato al 31 dicembre 2011

Elenco delle imprese incluse nel consolidamento con il metodo integrale ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 127/91 al 31/12/2011

Denominazione sociale	*Sede*	*Capitale sociale*		*Soci*	*Quota prop. %*	*Quota Cons. %*
		Valuta	*Importo*			
EUR CONGRESSI ROMA S.r.l.	Largo Virgilio Testa, 23 Roma	Euro	648.000	EUR SPA	100,00	100,00
EUR TEL S.r.l.	Largo Virgilio Testa, 23 Roma	Euro	10.717.657	EUR SPA CITEC SPA EURFACILITY SPA	65,63 20,76 13,61	65,63
EUR POWER S.r.l.	Largo Virgilio Testa, 23 Roma	Euro	1.000.000	EUR SPA ECOGENA SPA	51,00 49,00	51,00

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 i.v.

Allegato n. 2 al bilancio consolidato al 31 dicembre 2011
Prospetto delle variazioni al 31 dicembre 2011 nei conti di patrimonio netto del Gruppo Eur

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordi-naria	Riserva di trasforma-zione	Riserva terreno Laurentina	Utili (Perdite) a nuovo	Risultato di periodo del Gruppo	Totale Patrimonio netto del Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Risultato di periodo di terzi	Totale Patrimonio netto di terzi	Totale Patrimonio netto
	(Euro 000)	*(Euro 000)*	*(Euro 000)*	*(Euro 000)*	*(Euro 000)*	*(Euro 000)*	*(Euro 000)*	*(Euro 000)*	*(Euro 000)*	*(Euro 000)*	*(Euro 000)*	*(Euro 000)*
Saldo al 31 dicembre 2008	**645.248**	**3.800**	**40.366**	**917**	**413**	**(1)**	**3.536**	**694.279**	**0**	**0**	**0**	**694.279**
Destinazione risultato 2008		195	3.713			(373)	(3.536)	(1)	0	0	0	(1)
Utile (perdita) di periodo							(16.328)	(16.328)	0	0	0	(16.328)
Saldo al 31 dicembre 2009	**645.248**	**3.995**	**44.079**	**917**	**413**	**(374)**	**(16.328)**	**677.950**	**0**	**0**	**0**	**677.950**
Destinazione risultato 2009			(3.520)			(12.808)	16.328	**0**	0		0	**0**
Utile (perdita) di periodo							4.075	**4.075**		(291)	**(291)**	**3.784**
Variaz.ne area consolid.to								**0**	4.174		**4.174**	**4.174**
Saldo al 31 dicembre 2010	**645.248**	**3.995**	**40.559**	**917**	**413**	**(13.182)**	**4.075**	**682.025**	**4.174**	**(291)**	**3.883**	**685.908**
Destinazione risultato 2010		412				3.663	(4.075)	**0**	(291)	291	0	**0**
Utile (perdita) di periodo							9.402	**9.402**		(358)	**(358)**	**9.044**
Arrotondamenti						1		**1**			0	**1**
Saldo al 31 dicembre 2011	**645.248**	**4.407**	**40.559**	**917**	**413**	**(9.518)**	**9.402**	**691.428**	**3.883**	**(358)**	**3.525**	**694.953**

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. 3 al bilancio consolidato al 31 dicembre 2011

Gli importi presenti sono espressi in migliaia di Euro.

Prospetto di raccordo tra il risultato netto e il patrimonio netto della consolidante e i rispettivi valori risultanti dal bilancio consolidato al 31 dicembre 2011

Il patrimonio netto consolidato di gruppo e il risultato economico consolidato di gruppo al 31/12/2011 sono riconciliati con quelli della controllante come segue:

	Patrimonio netto	Risultato
Patrimonio netto e risultato di periodo come riportati nella situazione economica e patrimoniale della società consolidante	707.555	9.430
Rettifiche operate in applicazione ai principi contabili		
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:		
a) valore di carico imprese consolidate	(8.192)	
b) patrimonio netto e risultato di periodo imprese consolidate	10.499	(997)
Valutazione con il metodo del patrimonio netto delle società collegate	(1.526)	(442)
Eliminazione degli effetti di operazioni compiute con società collegate	(11.416)	
Eliminazione plusvalore cespiti EUR TEL da conferimento	(4.691)	
Eliminazione ammortamento plusvalore cespiti EUR TEL	1.152	735
Effetto fiscale	1.693	312
Eliminazione avviamento infragruppo da conferimento in ECGR	(151)	
Eliminazione ammortamento avviamento da conferimento ECGR	30	15
Altre variazioni		(8)
Patrimonio netto e risultato di periodo di pertinenza del gruppo	*691.428*	*9.403*
Patrimonio netto e risultato di periodo di pertinenza di terzi	*3.525*	*(358)*
Patrimonio netto e risultato netto consolidati	**694.953**	**9.045**

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. 4 al bilancio consolidato al 31 dicembre 2011

Rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2011

			AL 31/12/2011	AL 31/12/2010
A.-	**Disponibilità monetarie nette iniziali (Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)**		11.635	(48.663)
B.-	**Flusso monetario da attività di esercizio**			
	Utile (Perdita) dell'esercizio di pertinenza del gruppo		9.402	4.075
	Utile (Perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi		(358)	(291)
	Ammortamenti		5.864	6.546
	(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni		0	(4)
	(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni		42	558
	Variazioni del capitale di esercizio	(a)	(28.712)	(10.757)
	Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"		(101)	(121)
			(13.863)	**6**
C.-	**Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni**			
	Investimenti in immobilizzazioni:			
	.immateriali		(435)	(7.807)
	.materiali		(42.793)	(55.387)
	.finanziarie			(155)
	Riclassifica da cespiti a rimanenze per cambio destinazione		3.391	
	Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni		110	228
			(39.727)	**(63.121)**
D.-	**Flusso monetario da attività di finanziamento**			
	Nuovi finanziamenti		36.800	94.196
	Conferimenti dei soci EUR TEL		0	3.684
	Conferimenti dei soci EUR POWER		0	490
	Cofinanziamento NCC		17.000	26.197
	Rimborsi di finanziamenti		(1.189)	(1.154)
			52.611	**123.413**
E.-	**Distribuzione utili**		**0**	**0**
F.-	**Flusso monetario del periodo**	**(B+C+D+E)**	**(979)**	**60.298**
G.-	**Disponibilità monetarie nette finali (Indebitamento finanziario netto a breve finale)**	**(A+F)**	**10.656**	**11.635**

a) al netto di 17 milioni di euro relativi al risconto passivo rilevato nel 2011 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
Dott. Pierluigi Borghini

EUR S.p.A.

ESERCIZIO 2012

PAGINA BIANCA

RELAZIONE SULLA GESTIONE

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA DI EUR S.p.A.

L'anno duemilatredici, il giorno 17 del mese di luglio, in Roma, alla Via Ciro il Grande n.16, alle ore 17.15 si è riunita, in forma totalitaria, l'Assemblea ordinaria della Società EUR S.p.A. per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. **Esame ed Approvazione Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2012 nonché sottoposizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2012: deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Assume la presidenza, ai sensi dell'art. 11 dello Statuto sociale, il Dott. Pierluigi Borghini, Presidente del Consiglio di Amministrazione, che chiama a fungere da Segretario l'Avv. Annalisa Luciani, Segretario del Consiglio di Amministrazione della Società, che accetta, coadiuvata dall'Avv. Stefania Chisari.

Il Presidente constata e fa constatare:

- che per unanime accordo degli azionisti, degli amministratori e dei sindaci si è riunita in questo giorno e nel luogo suindicato l'Assemblea Ordinaria e Straordinaria di EUR S.p.A. per deliberare sul seguente ORDINE DEL GIORNO

A. Parte Ordinaria

- Esame ed Approvazione Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2012 nonché sottoposizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2012, deliberazioni inerenti e conseguenti

B. Parte Straordinaria

- Modifiche statutarie, deliberazioni inerenti e conseguenti.

- che l'Assemblea Ordinaria e Straordinaria per deliberare sul medesimo ordine del giorno era stata indetta in questo luogo il 28 giugno 2013 alle ore dodici con avviso pubblicato in data 10 giugno 2013 sul Messaggero ed in data odierna alle ore undici ai sensi dell'art. 2369 c.c. con avviso inviato in data 3 luglio 2013 con raccomandata A/R.
- che sono rappresentate in assemblea tutte le numero 6.452.480 (sei milioni quattrocentocinquantaduemila quattrocentoottanta) azioni ordinarie nominative da Euro 100,00 (cento virgola zero zero) cadauna costituenti l'intero capitale sociale di Euro (seicentoquarantacinquemilioni duecentoquarantotto-mila virgola zero zero) appartenenti:
  - quanto a numero 5.807.232 (cinque milioni ottocentosettemila duecentotrentadue) azioni al Ministero dell'Economia e delle Finanze, con sede in Roma, Via XX Settembre n. 97, codice fiscale

80226750588, qui rappresentato dal dott. Domenico Iannotta, giusta delega rilasciata in data 12 luglio 2013, Prot. n. 53923, intervenuto in audioconferenza secondo quanto previsto dall'articolo 10 del vigente statuto sociale;

- quanto a numero 645.248 (seicentoquaranta cinquemila duecentoquarantotto) azioni a Roma Capitale, con sede in Piazza del Campidoglio n. 1, codice fiscale n. 02438750586, qui rappresentata dal dott. Raffaele Marra, giusta delega rilasciata in data 17 luglio 2013, Prot. n. RA/48460;
- che le deleghe sono state acquisite agli atti previo riscontro di regolarità;
- che gli azionisti hanno depositato le azioni a norma di statuto;
- che per il Consiglio di Amministrazione sono presenti il dott. Roberto Sergio ed il prof. Fabrizio Criscuolo, quest'ultimo intervenuto in audio conferenza, oltre a sé medesimo;
- che per il Collegio Sindacale sono presenti il dott. Alessandro Alessandrini, Sindaco effettivo, e la dott.ssa Federica Silvestri, Sindaco effettivo, quest'ultima intervenuta in audioconferenza.

Il Presidente, dunque, dopo aver rilevato e fatto rilevare che l'Assemblea è validamente costituita ed atta a deliberare, dichiara aperta la seduta.

A questo punto chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze il quale chiede di aggiornare i lavori dell'Assemblea a domani alle ore 18.00, nel medesimo luogo.

Chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Roma Capitale il quale dichiara di aderire alla richiesta dell'azionista di maggioranza.

In virtù di quanto richiesto dagli Azionisti, il Presidente dichiara quindi sospesa l'Assemblea fino a domani alle ore 18.00.

IL PRESIDENTE IL SEGRETARIO

L'anno duemilatredici, il giorno 18 del mese di luglio, in Roma, alla Via Ciro il Grande n.16, alle ore 18.00 si è tenuta l'Assemblea ordinaria della Società EUR S.p.A. in prosecuzione dell'Assemblea ordinaria sospesa in data 17 luglio 2013, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

2. **Esame ed Approvazione Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2012 nonché sottoposizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2012: deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Assume la presidenza, ai sensi dell'art. 11 dello Statuto sociale, il Dott. Pierluigi Borghini, Presidente del Consiglio di Amministrazione, che chiama a fungere da Segretario l'Avv. Annalisa Luciani, Segretario del Consiglio di Amministrazione della Società, che accetta, coadiuvata dall'Avv. Stefania Chisari.

Il Presidente constata e fa constatare:

- che per unanime accordo degli azionisti, degli amministratori e dei sindaci si è riunita in data 17 luglio 2013 alle ore 17.15 l'Assemblea di EUR S.p.A. per deliberare sul seguente

  ORDINE DEL GIORNO

  A. Parte Ordinaria

  - Esame ed Approvazione Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2012 nonché sottoposizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2012, deliberazioni inerenti e conseguenti

  B. Parte Straordinaria

  - Modifiche statutarie, deliberazioni inerenti e conseguenti.

- che i lavori dell'Assemblea, su richiesta degli Azionisti, sono stati aggiornati alla data odierna alle ore diciotto;
- che sono rappresentate in assemblea tutte le numero 6.452.480 (sei milioni quattrocentocinquantaduemila quattrocentoottanta) azioni ordinarie nominative da

Euro 100,00 (cento virgola zero zero) cadauna costituenti l'intero capitale sociale di Euro (seicentoquarantacinquemilioni duecentoquarantotto-mila virgola zero zero) appartenenti:

- quanto a numero 5.807.232 (cinque milioni ottocentosettemila duecentotrentadue) azioni al Ministero dell'Economia e delle Finanze, con sede in Roma, Via XX Settembre n. 97, codice fiscale 80226750588, qui rappresentato dal dott. Domenico Iannotta, giusta delega già acquisita agli atti;
- quanto a numero 645.248 (seicento quarantacinquemila duecentoquarantotto) azioni a Roma Capitale, con sede in Piazza del Campidoglio n. 1, codice fiscale n. 02438750586, qui rappresentata dal dott. Raffaele Marra, giusta delega già acquisita agli atti;

- che le deleghe sono state acquisite agli atti previo riscontro di regolarità;
- che per il Consiglio di Amministrazione sono presenti oltre a sé medesimo Presidente, il dott. Roberto Sergio ed il dott. Fabrizio Criscuolo, quest'ultimo intervenuto in audioconferenza secondo quanto previsto dall'articolo 10 del vigente statuto sociale;
- che per il Collegio Sindacale sono presenti il dott. Alessandro Alessandrini, Sindaco effettivo, e la dott.ssa Federica Silvestri, Sindaco effettivo,

intervenuta in audioconferenza.

Il Presidente, dunque, dopo aver rilevato e fatto rilevare che l'Assemblea è validamente costituita ed atta a deliberare, dichiara aperta la seduta.

Sul punto all'ordine del giorno di parte ordinaria, **"Esame ed Approvazione Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2012 nonché sottoposizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2012: deliberazioni inerenti e conseguenti"**, il Presidente rammenta agli intervenuti che è stata precedentemente inviata agli Azionisti la seguente documentazione:

- Relazione sulla Gestione dell'anno 2012 di EUR S.p.A. e del Gruppo EUR;
- Bilancio consolidato al 31.12.2012;
- Nota integrativa al bilancio consolidato;
- Allegati al bilancio consolidato;
- Bilancio d'esercizio di EUR S.p.A. al 31.12.2012;
- Nota integrativa al bilancio d'esercizio;
- Allegati al bilancio d'esercizio ;
- Relazioni della società di revisione KPMG S.p.A.;
- Relazioni del Collegio Sindacale;
- Attestazione degli organi amministrativi delegati e del dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari sul bilancio d'esercizio e consolidato al 31.12.2012.

Il Presidente illustra i principali contenuti della Relazione sulla Gestione al 31 dicembre 2012, depositata in atti della Società.

Prosegue illustrando i punti salienti del bilancio di esercizio 2012, rinviando, per maggiori dettagli, alla documentazione precedentemente inviata a Consiglieri e Sindaci e conservata in atti della Società.

Esprime il proprio ringraziamento a tutti i colleghi del Consiglio di Amministrazione per il lavoro svolto e per il prezioso contributo sempre fornito alle attività di gestione della Società.

Chiede, quindi, agli Azionisti di essere esentato dalla lettura integrale della relazione sulla gestione, del bilancio di esercizio e della nota integrativa allo stesso, che sono stati regolarmente e tempestivamente depositati presso la sede sociale e che vengono allegati al presente verbale sotto la lettera "A".

Gli Azionisti approvano.

Il Presidente chiede, altresì, agli Azionisti di essere esentato dalla lettura della Relazione del Collegio Sindacale al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, che è stata tempestivamente depositata presso la sede sociale e che si allega al presente verbale sotto la lettera "B".

Gli Azionisti approvano.

Il Presidente, inoltre, chiede agli Azionisti di essere esentato dalla lettura della Relazione della società di revisione redatta ai sensi dell'art. 14 del Decreto Legislativo 27 gennaio 2010 n. 39, che è stata tempestiva - mente depositata presso la sede sociale e che si allega al presente verbale sotto la lettera "C".
Gli Azionisti approvano.

Il Presidente ricorda che il Consiglio di Amministrazione della Società, nella seduta del 15 luglio 2013, ha riapprovato il progetto finale di bilancio di esercizio e consolidato al 31 dicembre 2012 a seguito delle comunicazioni pervenute dagli azionisti con riferimento alla continuità finanziaria della Società. Il Presidente, quindi, sottopone, in conformità a quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 15 luglio 2013, all'approvazione dell'Assemblea:

- il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012;
- la destinazione a riserva legale dell'utile d'esercizio per euro 335.017,44;
- rinviare a nuovo l'importo di euro 6.365.331,31.

A questo punto chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'Azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze, il quale,

- preso atto della relazione degli amministratori

sulla gestione;

- tenuto conto delle Relazioni del Collegio Sindacale rilasciate in data 27 giugno 2013 e degli addendum del 16 luglio 2013 al bilancio al 31.12.2012, redatte ai sensi dell'art. 2429 c.c.;
- preso atto delle risultanze del bilancio d'esercizio e della proposta del Consiglio di Amministrazione,

formula la seguente proposta di deliberazione:

- approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012;
- la destinazione a riserva legale dell'utile d'esercizio per euro 335.017,44;
- rinviare a nuovo l'importo di euro 6.365.331,31.

Chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'Azionista Roma Capitale, il quale, alla luce della deliberazione della Giunta Capitolina n. 311 del 17 luglio 2013, preso atto delle risultanze del bilancio d'esercizio, esprime parere favorevole in ordine all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 e all'accoglimento della proposta del Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente, dopo aver verificato che nessun altro chiede la parola, dichiara chiusa la discussione sull'argomento posto all'Ordine del Giorno ed invita,

quindi, gli Azionisti a deliberare al riguardo mettendo ai voti la proposta formulata dal rappresentante del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

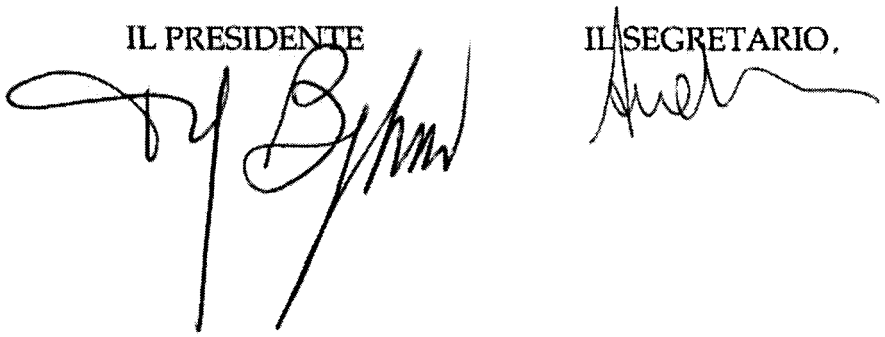
L'Assemblea, all'esito della votazione espressa per alzata di mano, all'unanimità delibera di:

- approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012;
- la destinazione a riserva legale dell'utile d'esercizio per euro 335.017,44;
- rinviare a nuovo l'importo di euro 6.365.331,31.

Il Presidente, a nome del Consiglio di Amministrazione, ringrazia gli Azionisti per la delibera adottata.

Null'altro essendovi da deliberare e da comunicare e nessuno prendendo la parola, il Presidente ringrazia gli intervenuti e dichiara chiusa l'Assemblea alle ore 18.10.

IL PRESIDENTE IL SEGRETARIO,



RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

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

(La presente relazione sostituisce quella da noi emessa in data 27 giugno 2013 alla quale non deve essere più fatto riferimento)

Agli Azionisti della
EUR S.p.A.

1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo EUR chiuso al 31 dicembre 2012. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della EUR S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.

2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 23 aprile 2012.

3 A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo EUR al 31 dicembre 2012 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico del Gruppo EUR per l'esercizio chiuso a tale data.

4 La presente relazione sostituisce quella da noi emessa in data 27 giugno 2013 sul bilancio consolidato del Gruppo EUR predisposto dagli Amministratori in data 13 giugno 2013 e sul quale non eravamo stati in grado di esprimere un giudizio a causa delle molteplici significative incertezze che avrebbero potuto far sorgere significativi dubbi sulla continuità aziendale del Gruppo EUR. La riemissione si è resa necessaria in quanto,

successivamente all'emissione della nostra relazione, l'azionista di maggioranza, prendendo atto delle problematiche concernenti i fabbisogni finanziari della EUR S.p.A. ed in particolare quelli relativi allo sviluppo dell'iniziativa immobiliare "Nuovo Centro Congressi", ha rappresentato agli Amministratori l'intenzione di attivarsi congiuntamente all'altro azionista, Roma Capitale, per individuare, nell'ambito delle ipotesi finanziare prospettate dal Consiglio di Amministrazione nel Piano denominato "Analisi della sostenibilità finanziaria del progetto di sviluppo del Nuovo Centro Congressi", le soluzioni più idonee ad assicurare il completamento dell'opera in oggetto garantendo la continuità finanziaria di EUR S.p.A., nei limiti della legislazione vigente e valutando, nel contempo, l'adozione di eventuali nuove iniziative, anche di tipo normativo. Conseguentemente, gli Amministratori hanno modificato l'informativa in relazione sulla gestione relativa al citato supporto finanziario garantito dall'azionista di maggioranza. Alla luce di quanto sopra descritto e del conseguente venir meno delle molteplici significative incertezze con potenziali interazioni e possibili effetti cumulati sul bilancio consolidato del Gruppo EUR, a causa delle quali non eravamo stati in grado di esprimere un giudizio con la relazione emessa in data 27 giugno 2013, alla quale non deve più essere fatto riferimento, la presente relazione è stata variata nel giudizio esposto al precedente paragrafo 3.

5 Nella relazione sulla gestione, cui la nota integrativa fa rinvio, gli Amministratori hanno indicato di aver considerato appropriato il presupposto della continuità aziendale, ai fini della predisposizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2012.

Con riferimento alle problematiche finanziarie relative alla capacità del Gruppo EUR di far fronte ai propri impegni finanziari, in particolare a quelli connessi alla realizzazione dell'investimento immobiliare del Nuovo Centro Congressi, gli Amministratori fanno presente, sempre nella relazione sulla gestione, che alcune delle ipotesi del piano industriale che assicuravano adeguate fonti di finanziamento tali da garantire l'equilibrio finanziario nel breve e medio periodo, non si sono ad oggi realizzate. In particolare, anche a causa dell'attuale crisi economica generale e del settore, non è stato ancora possibile concludere la cessione dell'albergo annesso al Nuovo Centro Congressi i cui proventi avrebbero dovuto costituire una delle principali fonti di copertura del fabbisogno finanziario.

Alla luce di tale nuovo scenario, gli Amministratori descrivono che stanno valutando ipotesi alternative di fonti di finanziamento tali da consentire il ripristino delle condizioni originarie di equilibrio finanziario nel breve e medio periodo. A tal fine gli Amministratori della EUR S.p.A. indicano, sempre nella relazione sulla gestione, di aver provveduto, anche con il supporto di professionisti esterni, ad identificare degli interventi di azione di breve e medio termine, quali:

- sensibilizzare gli azionisti della EUR S.p.A. ad anticipare l'erogazione dei €23 milioni residui di contributi pubblici destinati alla realizzazione dell'opera e già deliberati (di cui €8 milioni sono stati ricevuti nel mese di maggio 2013);

- procedere comunque con la dismissione dell'albergo, considerando anche l'attuale situazione del mercato immobiliare;
- incrementare l'apporto in *equity* da parte degli azionisti della EUR S.p.A.;
- ricorrere a nuovi finanziamenti economicamente e finanziariamente sostenibili;
- valutare l'opportunità di coinvolgere nel progetto di sviluppo un altro ente pubblico.

In base all'atteso buon esito delle azioni sopra indicate, gli Amministratori hanno valutato le attività e le passività del bilancio consolidato in regime di continuità aziendale, senza considerare, quindi, implicazioni patrimoniali conseguenti ad una eventuale discontinuità.

Gli Amministratori hanno indicato, sempre nella relazione sulla gestione, le seguenti molteplici significative incertezze che possono far sorgere significativi dubbi sulla continuità aziendale:

- l'idea originaria di riuscire a finanziare il progetto tramite i proventi di vendita dell'albergo potrebbe non risultare compatibile con le tempistiche richieste dalle esigenze finanziarie del Gruppo EUR. La vendita dell'albergo potrebbe, infatti, essere in parte collegata al completamento del Nuovo Centro Congressi;
- i flussi di cassa generati dalla gestione potrebbero non consentire di far fronte agli oneri finanziari derivanti da ulteriori nuovi finanziamenti. L'attuale situazione di *credit crunch*, inoltre, potrebbe rendere ancora più difficoltoso l'accesso a nuovi finanziamenti, economicamente e finanziariamente sostenibili, concessi da parte del sistema bancario.

Gli Amministratori, pur considerando che le molteplici significative incertezze sopra descritte possano far sorgere significativi dubbi circa la continuità aziendale del Gruppo EUR, hanno ritenuto comunque sussistere il presupposto della continuità aziendale ed in particolare di quella finanziaria, sulla base di una lettera ricevuta dall'azionista di maggioranza con la quale lo stesso, prendendo atto delle problematiche concernenti i fabbisogni finanziari della EUR S.p.A. ed in particolare quelli relativi allo sviluppo dell'iniziativa immobiliare "Nuovo Centro Congressi", ha rappresentato l'intenzione di attivarsi congiuntamente all'altro azionista, Roma Capitale, per individuare, nell'ambito delle ipotesi finanziare prospettate dal Consiglio di Amministrazione nel Piano denominato "Analisi della sostenibilità finanziaria del progetto di sviluppo del Nuovo Centro Congressi", le soluzioni più idonee ad assicurare il completamento dell'opera in oggetto garantendo la continuità finanziaria di EUR S.p.A., nei limiti della legislazione vigente e valutando, nel contempo, l'adozione di eventuali nuove iniziative, anche di tipo normativo.

6 Si richiama l'attenzione sull'informativa fornita dagli Amministratori nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione sui seguenti aspetti.

- L'Appaltatore Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A. ha chiesto una nuova attivazione della procedura di cui all'art. 240 del D. Lgs. 163/06 per il componimento bonario delle riserve iscritte, in quanto superiori al 10% dell'importo di appalto dei lavori.

  In esito alla predetta istanza dell'Appaltatore è stata costituita una specifica Commissione, composta dagli stessi membri incaricati della prima procedura di accordo bonario (conclusasi nell'esercizio 2010), che in data 11 settembre 2012 ha iniziato la valutazione delle riserve per la formulazione di una proposta di accordo bonario.

  A tutto il 31 luglio 2012, l'ammontare delle riserve iscritte nel registro di contabilità e oggetto della procedura di accordo bonario è pari a circa €128 milioni.

  La Commissione ha completato la valutazione sulla fondatezza delle riserve iscritte nella contabilità di cantiere al fine di definire quanto riconoscibile alla controparte. Tale stima è stata sottoposta all'esame del Consiglio di Amministrazione della EUR S.p.A. che ha rigettato la proposta avanzata da parte della Commissione.

  Nelle more delle valutazioni in corso da parte delle strutture interne della EUR S.p.A. e dei vertici aziendali, in considerazione dell'incertezza oggettiva di valutare ai fini del bilancio consolidato al 31 dicembre 2012 la fondatezza delle richieste della controparte, gli Amministratori non ritengono di avere elementi sufficienti per supportare una rilevazione contabile relativa alla fattispecie in oggetto.

- Il contratto di finanziamento stipulato dalla EUR S.p.A. il 15 luglio 2010 prevede il rispetto di un parametro finanziario (*covenant*) che al 31 dicembre 2012 risulta essere lievemente superiore a quanto previsto dal contratto di finanziamento.

  EUR S.p.A. si è già attivata con gli istituti finanziatori per chiarire le motivazioni che hanno determinato tale sforamento. In particolare, i principali fattori a cui è ascrivibile il lieve sforamento in parola sono:

  - la mutata struttura attuale del Gruppo EUR rispetto a quella presa come riferimento per l'erogazione del finanziamento nel luglio 2010;

  - l'adozione di politiche di bilancio al 31 dicembre 2012 che hanno portato alla contabilizzazione di stanziamenti a fondi rischi di natura non ricorrente.

Gli Amministratori ritengono che i chiarimenti in corso con gli istituti finanziatori potranno essere positivamente finalizzati e non si origineranno, quindi, apprezzabili conseguenze negative per il Gruppo EUR dal punto di vista operativo né da quello patrimoniale-finanziario.

7 La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della EUR S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo EUR al 31 dicembre 2012.

Roma, 16 luglio 2013

KPMG S.p.A.

Marco Maffei
Socio

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

(La presente relazione sostituisce quella da noi emessa in data 27 giugno 2013 alla quale non deve essere più fatto riferimento)

Agli Azionisti della
EUR S.p.A.

1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2012. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della EUR S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.

2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 23 aprile 2012.

3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2012 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della EUR S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.

4 La presente relazione sostituisce quella da noi emessa in data 27 giugno 2013 sul bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. predisposto dagli Amministratori in data 13 giugno 2013 e sul quale non eravamo stati in grado di esprimere un giudizio a causa delle molteplici significative incertezze che avrebbero potuto far sorgere significativi dubbi sulla continuità aziendale della EUR S.p.A.. La riemissione si è resa necessaria in quanto,

successivamente all'emissione della nostra relazione, l'azionista di maggioranza, prendendo atto delle problematiche concernenti i fabbisogni finanziari della EUR S.p.A. ed in particolare quelli relativi allo sviluppo dell'iniziativa immobiliare "Nuovo Centro Congressi", ha rappresentato agli Amministratori l'intenzione di attivarsi congiuntamente all'altro azionista, Roma Capitale, per individuare, nell'ambito delle ipotesi finanziare prospettate dal Consiglio di Amministrazione nel Piano denominato "Analisi della sostenibilità finanziaria del progetto di sviluppo del Nuovo Centro Congressi", le soluzioni più idonee ad assicurare il completamento dell'opera in oggetto garantendo la continuità finanziaria di EUR S.p.A., nei limiti della legislazione vigente e valutando, nel contempo, l'adozione di eventuali nuove iniziative, anche di tipo normativo. Conseguentemente, gli Amministratori hanno modificato l'informativa in relazione sulla gestione relativa al citato supporto finanziario garantito dall'azionista di maggioranza. Alla luce di quanto sopra descritto e del conseguente venir meno delle molteplici significative incertezze con potenziali interazioni e possibili effetti cumulati sul bilancio d'esercizio della EUR S.p.A., a causa delle quali non eravamo stati in grado di esprimere un giudizio con la relazione emessa in data 27 giugno 2013, alla quale non deve più essere fatto riferimento, la presente relazione è stata variata nel giudizio esposto al precedente paragrafo 3.

5 Nella relazione sulla gestione, cui la nota integrativa fa rinvio, gli Amministratori hanno indicato di aver considerato appropriato il presupposto della continuità aziendale, ai fini della predisposizione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012.

Con riferimento alle problematiche finanziarie relative alla capacità della EUR S.p.A. di far fronte ai propri impegni finanziari, in particolare a quelli connessi alla realizzazione dell'investimento immobiliare del Nuovo Centro Congressi, gli Amministratori fanno presente, sempre nella relazione sulla gestione, che alcune delle ipotesi del piano industriale che assicuravano adeguate fonti di finanziamento tali da garantire l'equilibrio finanziario nel breve e medio periodo, non si sono ad oggi realizzate. In particolare, anche a causa dell'attuale crisi economica generale e del settore, non è stato ancora possibile concludere la cessione dell'albergo annesso al Nuovo Centro Congressi i cui proventi avrebbero dovuto costituire una delle principali fonti di copertura del fabbisogno finanziario.

Alla luce di tale nuovo scenario, gli Amministratori descrivono che stanno valutando ipotesi alternative di fonti di finanziamento tali da consentire il ripristino delle condizioni originarie di equilibrio finanziario nel breve e medio periodo. A tal fine gli Amministratori della EUR S.p.A. indicano, sempre nella relazione sulla gestione, di aver provveduto, anche con il supporto di professionisti esterni, ad identificare degli interventi di azione di breve e medio termine, quali:

- sensibilizzare gli azionisti della EUR S.p.A. ad anticipare l'erogazione dei €23 milioni residui di contributi pubblici destinati alla realizzazione dell'opera e già deliberati (di cui €8 milioni sono stati ricevuti nel mese di maggio 2013);

- procedere comunque con la dismissione dell'albergo, considerando anche l'attuale situazione del mercato immobiliare;
- incrementare l'apporto in *equity* da parte degli azionisti della EUR S.p.A.;
- ricorrere a nuovi finanziamenti economicamente e finanziariamente sostenibili;
- valutare l'opportunità di coinvolgere nel progetto di sviluppo un altro ente pubblico.

In base all'atteso buon esito delle azioni sopra indicate, gli Amministratori hanno valutato le attività e le passività del bilancio d'esercizio in regime di continuità aziendale, senza considerare, quindi, implicazioni patrimoniali conseguenti ad una eventuale discontinuità.

Gli Amministratori hanno indicato, sempre nella relazione sulla gestione, le seguenti molteplici significative incertezze che possono far sorgere significativi dubbi sulla continuità aziendale:

- l'idea originaria di riuscire a finanziare il progetto tramite i proventi di vendita dell'albergo potrebbe non risultare compatibile con le tempistiche richieste dalle esigenze finanziarie della Società. La vendita dell'albergo potrebbe, infatti, essere in parte collegata al completamento del Nuovo Centro Congressi;
- i flussi di cassa generati dalla gestione potrebbero non consentire di far fronte agli oneri finanziari derivanti da ulteriori nuovi finanziamenti. L'attuale situazione di *credit crunch*, inoltre, potrebbe rendere ancora più difficoltoso l'accesso a nuovi finanziamenti, economicamente e finanziariamente sostenibili, concessi da parte del sistema bancario.

Gli Amministratori, pur considerando che le molteplici significative incertezze sopra descritte possano far sorgere significativi dubbi circa la continuità aziendale della Società, hanno ritenuto comunque sussistere il presupposto della continuità aziendale ed in particolare di quella finanziaria, sulla base di una lettera ricevuta dall'azionista di maggioranza con la quale lo stesso, prendendo atto delle problematiche concernenti i fabbisogni finanziari della EUR S.p.A. ed in particolare quelli relativi allo sviluppo dell'iniziativa immobiliare "Nuovo Centro Congressi", ha rappresentato l'intenzione di attivarsi congiuntamente all'altro azionista, Roma Capitale, per individuare, nell'ambito delle ipotesi finanziare prospettate dal Consiglio di Amministrazione nel Piano denominato "Analisi della sostenibilità finanziaria del progetto di sviluppo del Nuovo Centro Congressi", le soluzioni più idonee ad assicurare il completamento dell'opera in oggetto garantendo la continuità finanziaria di EUR S.p.A., nei limiti della legislazione vigente e valutando, nel contempo, l'adozione di eventuali nuove iniziative, anche di tipo normativo.

6 Si richiama l'attenzione sull'informativa fornita dagli Amministratori nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione sui seguenti aspetti.

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

- L'Appaltatore Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A. ha chiesto una nuova attivazione della procedura di cui all'art. 240 del D. Lgs. 163/06 per il componimento bonario delle riserve iscritte, in quanto superiori al 10% dell'importo di appalto dei lavori.

  In esito alla predetta istanza dell'Appaltatore è stata costituita una specifica Commissione, composta dagli stessi membri incaricati della prima procedura di accordo bonario (conclusasi nell'esercizio 2010), che in data 11 settembre 2012 ha iniziato la valutazione delle riserve per la formulazione di una proposta di accordo bonario.

  A tutto il 31 luglio 2012, l'ammontare delle riserve iscritte nel registro di contabilità e oggetto della procedura di accordo bonario è pari a circa €128 milioni.

  La Commissione ha completato la valutazione sulla fondatezza delle riserve iscritte nella contabilità di cantiere al fine di definire quanto riconoscibile alla controparte. Tale stima è stata sottoposta all'esame del Consiglio di Amministrazione della Società che ha rigettato la proposta avanzata da parte della Commissione.

  Nelle more delle valutazioni in corso da parte delle strutture interne della Società e dei vertici aziendali, in considerazione dell'incertezza oggettiva di valutare ai fini del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012 la fondatezza delle richieste della controparte, gli Amministratori non ritengono di avere elementi sufficienti per supportare una rilevazione contabile relativa alla fattispecie in oggetto.

- Il contratto di finanziamento stipulato dalla EUR S.p.A. il 15 luglio 2010 prevede il rispetto di un parametro finanziario (*covenant*) che al 31 dicembre 2012 risulta essere lievemente superiore a quanto previsto dal contratto di finanziamento.

  La Società si è già attivata con gli istituti finanziatori per chiarire le motivazioni che hanno determinato tale sforamento. In particolare, i principali fattori a cui è ascrivibile il lieve sforamento in parola sono:

- La mutata struttura attuale del Gruppo EUR rispetto a quella presa come riferimento per l'erogazione del finanziamento nel luglio 2010;

- l'adozione di politiche di bilancio al 31 dicembre 2012 che hanno portato alla contabilizzazione di stanziamenti a fondi rischi di natura non ricorrente.

Gli Amministratori ritengono che i chiarimenti in corso con gli istituti finanziatori potranno essere positivamente finalizzati e non si origineranno, quindi, apprezzabili conseguenze negative per la Società dal punto di vista operativo né da quello patrimoniale-finanziario.

7 La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della EUR S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2012.

Roma, 16 luglio 2013

KPMG S.p.A.

Marco Maffei
Socio

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31/12/2012

Signori Azionisti,
il Collegio Sindacale dell'Eur S.p.A., ha preso in esame il bilancio consolidato del gruppo Eur S.p.A., costituito da: Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa, nonché la Relazione sulla gestione.
Il consolidato al 31 dicembre 2012, presenta le seguenti risultanze principali:

Utile di pertinenza del gruppo	9.301
Patrimonio netto di pertinenza del gruppo e di terzi al netto del risultato dell'esercizio	693.992
Attivo patrimoniale consolidato	1.118.067
Passività consolidate	414.774

Lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa appaiono conformi alle disposizioni del decreto legislativo n. 127/1991 ed a corretti principi contabili.
Eseguiti i controlli ritenuti necessari, il Collegio attesta che i criteri di valutazione seguiti per la formazione del bilancio consolidato, coincidono sostanzialmente con quelli della Capogruppo.
Il metodo di consolidamento, così come illustrato nella nota integrativa, è stato correttamente applicato.
L'area di consolidamento include le seguenti società così come previsto dall'art. 26 del D. Lgs. n° 127/91:

- ROMA CONVENTION GROUP spa.;
- EUR TEL S.r.l.;
- EUR POWER Sr.l.
- AQUADROME srl

Vi attestiamo che i valori che figurano nel bilancio consolidato corrispondono alle risultanze contabili della Capogruppo ed alle informazioni trasmesse dalle società controllate.
La società di revisione ha emesso, in data 27 giugno 2013, la relazione di competenza nella quale dichiara di non essere in grado di esprimere un giudizio sul bilancio consolidato al 31.12.2012.
Facciamo presente che:
- con riferimento alla controllata Eur Congressi Roma srl, il collegio sindacale ha preso atto della trasformazione in società per azioni e del contestuale aumento di capitale sociale, del mutamento della denominazione sociale in Roma Convention Group e dell'ingresso nella compagine della società Fiera di Roma srl;
-con riferimento alla controllata Aquadrome srl, il collegio sindacale ha preso atto che Eur spa, già proprietaria del 49% della società, ha provveduto ad acquistare il restante 51% per un corrispettivo pari ad Euro 30.961 migliaia, portando la propria quota di partecipazione al 100%. Con riferimento alle perdite evidenziate nel progetto di bilancio, pari ad euro 737.932,58, la Società ha comunicato alla controllata il proprio impegno irrevocabile a continuare a finanziarla e sostenerla patrimonialmente per un periodo di dodici mesi a decorrere dalla data di approvazione, da parte dell'Assemblea, del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2012;
-con riferimento alla controllata Eur Tel srl, il collegio sindacale ha preso atto della svalutazione degli assets per complessivi Euro 5.810 migliaia che hanno influito in maniera significativa sull'importante consistenza della perdita d'esercizio della controllata di Euro 7.090 migliaia, comportando una svalutazione della partecipazione nel bilancio di Eur spa di euro 5.771 migliaia.

Gli amministratori hanno dato informativa, nella Relazione sulla gestione della capogruppo, di molteplici significative incertezze che farebbero sorgere significativi dubbi sulla continuità aziendale della società e del Gruppo. Gli amministratori hanno tuttavia ritenuto sussistere, allo stato attuale, il presupposto della continuità aziendale ed in particolare di quella finanziaria.

CONCLUSIONI

Il Collegio Sindacale rileva che, al fine di garantire il presupposto di continuità aziendale per l'efficace perseguimento del progetto di Gruppo, si rende necessaria una copertura finanziaria che fornisca un adeguato sostegno alla Capogruppo, sia degli investimenti posti in essere che dei relativi finanziamenti.
Premesso quanto sopra, anche tenuto conto delle conclusioni della società di revisione, il parere positivo all'approvazione del bilancio consolidato è subordinato alla concreta validazione degli scenari di sostenibilità proposti per Eur spa e alla positiva approvazione del suo bilancio d'esercizio.

Roma, 27 giugno 2013

Il Collegio Sindacale

Il Presidente
Dott. Vincenzo Limone

Il Sindaco effettivo
Dott. Alessandro Alessandrini

Il Sindaco effettivo
Dott.ssa Beatrice Silvestri

Addendum alla
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31/12/2012

All'assemblea degli Azionisti della Società Eur S.p.A.

Signori Azionisti,

in data 27 giugno 2013 questo Collegio sindacale ha emesso la relazione di propria competenza sul progetto di bilancio consolidato approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 13 giugno 2013.
Considerato che:

- in data 15 luglio 2013 gli Azionisti di Eur spa (Ministero dell'Economia e delle Finanze e Roma Capitale) hanno inviato alla società una lettera con la quale, con riferimento alle problematiche concernenti i fabbisogni finanziari della società e in particolare quelli relativi allo sviluppo dell'iniziativa immobiliare "Nuovo Centro Congressi", comunicano che intendono attivarsi congiuntamente per individuare nell'ambito delle ipotesi finanziarie prospettate dal Consiglio di Amministrazione nel Piano "Analisi della sostenibilità del progetto di sviluppo del Nuovo Centro Congressi" le soluzioni più idonee ad assicurare il completamento dell'opera garantendo la continuità finanziaria della società, nei limiti della legislazione vigente e valutando, nel contempo, l'adozione di eventuali nuove iniziative anche di tipo normativo;
- a seguito di tale nota il consiglio di amministrazione di Eur spa, in data 15 luglio 2013, ha approvato un nuovo schema di bilancio dove, nella Relazione sulla gestione, gli amministratori hanno ritenuto sussistere il presupposto della continuità aziendale e, in particolare, di quella finanziaria sulla base della predetta lettera ricevuta dagli azionisti della Capogruppo, pur considerando che le molteplici significative incertezze descritte nella stesa Relazione sulla gestione possano far sorgere significativi dubbi circa la continuità aziendale della Società e del Gruppo;
- la società di revisione, sulla base della richiamata nota degli azionisti, ha riemesso in data 16 luglio 2013 la relazione di propria competenza che si conclude, pur in presenza di un richiamo di informativa circa le significative incertezze sulla continuità finanziaria, con giudizio positivo sul progetto di bilancio consolidato.

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso,
questo collegio sindacale,

- alla luce dell'intervenuta lettera dei soci della capogruppo in data 15 luglio 2013,
- nel richiamare i contenuti della precedente propria relazione del 27 giugno 2013 di cui la presente costituisce parte integrante;
- tenuto conto del giudizio positivo espresso dalla società di revisione,

esprime parere favorevole all'approvazione del progetto di bilancio consolidato 2012, così come approvato dal consiglio di amministrazione di Eur spa del 15 luglio 2013.

Sarà naturalmente cura del consiglio di amministrazione della Capogruppo definire le concrete modalità di attuazione delle soluzioni prospettate mettendo in opera tutti gli strumenti necessari assicurandone la loro piena operatività ed efficacia ovvero, in caso diverso, assumere ogni opportuna determinazione.

Roma, 16 luglio 2013

Il Collegio Sindacale

Il Presidente
Dott. Vincenzo Limone

Il Sindaco effettivo
Dott. Alessandro Alessandrini

Il Sindaco effettivo
Dottssa Federica Silvestri

Relazione del Collegio Sindacale sul bilancio al 31/12/2012 ai sensi dell'art. 2429, comma 2, del Codice Civile

All'assemblea degli Azionisti della Società Eur S.p.A.

Signori Azionisti,

nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2012 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.
Precisiamo che l'attività di revisione legale, ai sensi del D.Lgs. 27.1.2010 n. 39, è stata svolta dalla società di revisione KPMG S.p.A., iscritta nel Registro dei revisori legali presso il Ministero dell'economia e delle finanze, incaricata dall'Assemblea dei soci del 29 aprile 2010.

1) ATTIVITA' DI VIGILANZA

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle adunanze del Consiglio di Amministrazione svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto sociale, né operazioni manifestamente imprudenti o azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Siamo stati informati, come previsto dall'articolo 2381, comma 5 del Codice Civile, sul generale andamento della gestione sociale al 30 giugno ed al 30 settembre 2012 e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società. e Le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, mediante l'ottenimento di informazioni da parte dei responsabili delle rispettive funzioni, dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti e dall'esame della documentazione trasmessaci, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della Società nonché, sulla base di analisi a campione dei documenti aziendali, sulle procedure di controllo interno e sulla capacità del sistema amministrativo e contabile di rappresentare correttamente i fatti di gestione.

Abbiamo preso visione delle relazioni dell'Organismo di Vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del Modello Organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente Relazione.

Il Collegio sindacale evidenzia che l'Organismo di Vigilanza ha rilevato la necessità di aggiornare il Modello ex D. Lgs n. 231/2001 alla luce dei nuovi interventi normativi in materia di anticorruzione.
Il collegio sindacale
Il Collegio Sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle effettuate con parti correlate o infragruppo.

Al Collegio Sindacale non sono pervenuti esposti o denunce ex articolo 2408 del Codice Civile.

Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.

Il Collegio Sindacale dà atto che la Società risulta in regola con le disposizioni minime di sicurezza previste dal D. Lgs n. 196/2003 avendo aggiornato il Documento Programmatico sulla Sicurezza (DPS).

La società di revisione ha emesso, in data 27 giugno 2013, la relazione di competenza nella quale dichiara di non essere in grado di esprimere un giudizio sul bilancio al 31.12.2012.

Infine, precisiamo che nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiedere la menzione nella presente relazione.

2) BILANCIO DI ESERCIZIO

Abbiamo esaminato il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2012, redatto dagli Amministratori ai sensi di legge e da questi regolarmente e tempestivamente comunicato al Collegio sindacale unitamente ai prospetti ed agli allegati di dettaglio ed alla loro Relazione sulla Gestione, in merito al quale riferiamo quanto segue:

a) il bilancio d'esercizio al 31/12/2012 evidenzia un risultato positivo di Euro 6.700.349;
b) non essendo a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da evidenziare;
c) il Consiglio di Amministrazione nella Nota Integrativa ha illustrato i criteri di valutazione delle varie appostazioni ed ha fornito le informazioni richieste dalla normativa, sia sullo Stato Patrimoniale sia sul Conto Economico, fornendo altresì le altre informazioni ritenute necessarie alla più esauriente intelligibilità del bilancio;
d) il sistema dei Conti d'ordine risulta esaurientemente illustrato secondo le indicazioni dell'articolo 2424 e dell'articolo 2427, punto n. 9, del Codice Civile;
e) per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, quarto comma, del Codice Civile;
f) abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri e non abbiamo osservazioni al riguardo.

Per quanto concerne le imposte si rileva che a seguito delle modifiche normative intervenute sulla tassazione degli immobili storici (L.44/2012), gli Amministratori hanno ritenuto opportuno iscrivere in bilancio imposte anticipate per Euro 10.036 migliaia illimitatamente riportabili rilevate sulla base delle perdite pregresse. Le stesse sono state iscritte fra i crediti in quanto gli Amministratori ritengono vi sia la ragionevole certezza dell'esistenza, negli

esercizi futuri, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.
Si attesta inoltre che la Nota Integrativa contiene le indicazioni e le informazioni richieste dagli artt. 2426 e 2427 codice civile.

Lo stato patrimoniale evidenzia, dunque, un risultato d'esercizio positivo di Euro 6.700.349 e si riassume nei seguenti valori:

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI:	
- immateriali	4.942.992
- materiali	893.732.546
- finanziarie	59.101.107
Totale immobilizzazioni	**957.776.645**
CIRCOLANTE:	
- rimanenze	79.624.389
- crediti	80.261.192
- disponibilità liquide	1.593.861
Totale circolante	**161.479.442**
RATEI E RISCONTI	276.700
TOTALE ATTIVITÀ	**1.119.532.787**

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO:	
- capitale sociale	645.248.000
- riserva legale	4.878.342
- altre riserve	56.230.252
- utili a nuovo	1.198.365
- utile dell'esercizio	6.700.349
Totale patrimonio netto	**714.255.308**
FONDI PER RISCHI ED ONERI	17.266.495
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	1.194.332
DEBITI	262.430.054
RATEI E RISCONTI	124.386.598
TOTALE PASSIVITÀ	**1.119.532.787**

L'utile d'esercizio di € 6.700.349 trova riscontro nel conto economico che in sintesi espone i seguenti risultati:

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	57.685.957
Costi della produzione	45.630.666
Differenza tra valore e costi della produzione	**12.055.291**
Proventi e oneri finanziari	(6.957.318)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	(7.531.285)
Proventi e oneri straordinari	313.879

Totale risultato prima delle imposte	**(2.119.433)**
Imposte sul reddito dell'esercizio	8.819.782
UTILE D'ESERCIZIO	**6.700.349**

3.1) Richiamiamo la Vostra attenzione sulle seguenti informazioni, anche più ampiamente descritte nella Nota integrativa e nella Relazione sulla gestione.
La Vostra Società detiene partecipazioni di controllo iscritte in bilancio al costo ed ha redatto il bilancio consolidato di gruppo. Tale progetto di bilancio fornisce un'adeguata informativa complementare alla situazione patrimoniale, finanziaria e economica della Società.
Facciamo presente che:
- con riferimento alla controllata Eur Congressi Roma srl, il collegio sindacale ha preso atto della trasformazione in società per azioni e del contestuale aumento di capitale sociale, del mutamento della denominazione sociale in Roma Convention Group e dell'ingresso nella compagine della società Fiera di Roma srl;
-con riferimento alla controllata Aquadrome srl, il collegio sindacale ha preso atto che Eur spa, già proprietaria del 49% della società, ha provveduto ad acquistare il restante 51% per un corrispettivo pari ad Euro 30.961 migliaia, portando la propria quota di partecipazione al 100%. L'Assemblea dei soci, ad oggi, non ha ancora approvato il bilancio di esercizio al 31.12.2012. Con riferimento alle perdite evidenziate nel progetto di bilancio, pari ad euro 737.932.58, la Società ha comunicato alla controllata il proprio impegno irrevocabile a continuare a finanziarla e sostenerla patrimonialmente per un periodo di dodici mesi a decorrere dalla data di approvazione, da parte dell'Assemblea, del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2012;
-con riferimento alla controllata Eur Tel srl, il collegio sindacale ha preso atto della svalutazione degli assets per complessivi Euro 5.810 migliaia che hanno influito in maniera significativa sull'importante consistenza della perdita d'esercizio della controllata di Euro 7.090 migliaia, comportando una svalutazione della partecipazione nel bilancio di Eur spa di euro 5.771 migliaia;
-con riferimento alla collegata Marco Polo spa, il collegio sindacale ha preso atto che la società ha approvato una situazione al 30 dicembre 2012 che evidenziava perdite pari ad Euro 5.770 migliaia. Il collegio ha altresì preso atto che l'Assemblea straordinaria dei soci dell'8 aprile 2013 ha deliberato di procedere all'integrale copertura delle perdite, alla trasformazione della società in società a responsabilità limitata, alla ricostituzione del capitale sociale nella misura minima di euro 10 mila, allo scioglimento anticipato della società e alla sua liquidazione ai sensi dell'art. 2484, n. 6 del c.c., ciò comportando una svalutazione della partecipazione nel bilancio di Eur spa di euro 600 mila oltre ad un accantonamento a fondo oneri per ripianamento perdite future di 1.160 migliaia.
Facciamo inoltre presente che:
-per quanto riguarda le imposte anticipate, l'iscrizione delle stesse in bilancio è subordinata, nel rispetto del principio della prudenza, alla certezza del loro recupero tramite redditi futuri attesi da comprovare con elementi oggettivi di supporto; è evidente dunque che, l'eventuale discontinuità aziendale, influirebbe in maniera significativa su queste poste e, pertanto, sul risultato d'esercizio;
-per quanto riguarda le problematiche relative alle attività poste in essere dall'ex Amministratore Delegato relativamente agli interventi sul personale della Società, si fa presente che il nuovo Amministratore Delegato pro-tempore ha provveduto alla revoca di tali nomine/assunzioni, attraverso le modalità riferite in sede di Consiglio di Amministrazione;

-in relazione alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi e al relativo contratto di finanziamento, la Società ha in essere un contratto derivato di tipo "Interest rate Swap" con passaggio da tasso variabile a fisso step-up che consente di trasformare un indebitamento regolato a tasso variabile in uno a tasso fisso. Il collegio sindacale ha avuto conferma da parte degli amministratori che si tratta di uno strumento derivato di copertura sia dal punto di vista gestionale che contabile.

3.2) Il collegio sindacale rileva che il progetto di bilancio, pur in presenza di criticità in termini finanziari, è stato redatto sul presupposto della continuità aziendale, in assenza della quale, si imporrebbe l'adozione di diversi principi di redazione, basati su criteri di valutazione delle attività e delle passività che tengano conto della "discontinuità".

Gli amministratori hanno dato informativa, nella Relazione sulla gestione, di molteplici significative incertezze che farebbero sorgere significativi dubbi sulla continuità aziendale della società e del Gruppo. Gli amministratori hanno tuttavia ritenuto, nella redazione del bilancio, sussistere il presupposto della continuità aziendale ed in particolare di quella finanziaria.

Come correttamente illustrato nella relazione sulla gestione, il maggior fattore di rischio legato alla continuità aziendale deriva dai dubbi sulla capacità della società di far fronte ai propri impegni finanziari e, in particolare, di quelli connessi alla realizzazione dell'investimento immobiliare del Nuovo Centro Congressi. Invero, sullo stesso contratto di finanziamento sottoscritto dalla società con un pool di banche per complessivi 190 milioni di euro, il collegio sindacale aveva rappresentato la necessità di valutarne attentamente i possibili effetti, in termini di sostenibilità, sui futuri esercizi finanziari.

Dal momento che:

- tale finanziamento risulta ora per lo più interamente utilizzato e le risorse disponibili non sono in grado di garantire la capacità della società di far fronte agli impegni finanziari nel breve e medio periodo supportando il fabbisogno generato dagli investimenti in corso e dalla gestione ordinaria;
- che la crisi economica ha reso ancor più difficile la riscossione dei crediti verso i clienti privati mentre quella verso i clienti pubblici ha subito un rallentamento;
- che, peraltro, anche le ipotesi (quale ad esempio la cessione della struttura alberghiera annessa al Nuovo Centro Congressi) previste nel piano industriale della società, allegato al contratto di finanziamento, per una serie di ragioni legate alla congiuntura degli ultimi anni, non si sono potute verificare;
- che, inoltre, dai primi mesi dell'anno 2013 la società si trova di fatto priva dell'amministratore delegato ed in una oggettiva situazione di assenza di interventi decisionali da parte dei soci, come del resto rilevato anche dal consigliere delegato preposto al controllo della Corte dei Conti.

la Società ha inteso valutare la fattibilità di ipotesi finanziarie alternative, poi condensate in un piano denominato "Analisi della sostenibilità finanziaria del progetto di sviluppo del Nuovo Centro Congressi", approvato dallo stesso consiglio di amministrazione nella seduta del 13 giugno 2013, che prevede alternativamente il ricorso a nuovi finanziamenti o a strumenti di finanza pubblica, la valorizzazione degli assets esistenti, la dismissione di parte di essi, l'intervento diretto dei soci.

Il Collegio Sindacale assume che la società abbia inteso concretamente poter fare affidamento su tale ultimo aspetto per ritenere la sussistenza del presupposto della continuità finanziaria e, quindi, di quella aziendale.

CONCLUSIONI

Il Collegio Sindacale rileva che, al fine di garantire alla Società il requisito della continuità aziendale, si rende necessaria una copertura finanziaria che fornisca un adeguato sostegno sia degli investimenti posti in essere dalla società che dei relativi finanziamenti. Tali coperture, o soluzioni alternative di analoga portata, dovranno essere solidamente condivise dai soci in modo da fornire una concreta garanzia alla capacità della società di assicurare la continuità finanziaria e, di conseguenza, la continuità aziendale.
Il Collegio Sindacale ribadisce che idonee forme di coperture devono essere concretizzate con immediatezza e risultare coerenti con gli investimenti programmati e con l'ordinario fabbisogno aziendale, al fine di assicurare l'operatività della società in condizioni di equilibrio finanziario, economico, patrimoniale.
Premesso quanto sopra, e tenuto conto delle conclusioni della società di revisione, il parere positivo all'approvazione del bilancio al 31.12.2012 è subordinato alla concreta e tempestiva validazione degli scenari di sostenibilità qui proposti.

Roma, 27 giugno 2013

Il Collegio Sindacale

Il Presidente
Dott. Vincenzo Limone

Il Sindaco effettivo
Dott. Alessandro Alessandrini

Il Sindaco effettivo
Dott.ssa Lorenza Silvestri

Addendum alla Relazione del Collegio Sindacale sul bilancio al 31/12/2012 ai sensi dell'art. 2429, comma 2, del Codice Civile

All'assemblea degli Azionisti della Società Eur S.p.A.

Signori Azionisti,

in data 27 giugno 2013 questo Collegio sindacale ha emesso la relazione di propria competenza sul progetto di bilancio 2012 approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 13 giugno 2013.

Considerato che:

- in data 15 luglio 2013 gli Azionisti (Ministero dell'Economia e delle Finanze e Roma Capitale) hanno inviato alla società una lettera con la quale, con riferimento alle problematiche concernenti i fabbisogni finanziari di Eur spa e in particolare quelli relativi allo sviluppo dell'iniziativa immobiliare "Nuovo Centro Congressi", comunicano che intendono attivarsi congiuntamente per individuare nell'ambito delle ipotesi finanziarie prospettate dal Consiglio di Amministrazione nel Piano "Analisi della sostenibilità del progetto di sviluppo del Nuovo Centro Congressi" le soluzioni più idonee ad assicurare il completamento dell'opera garantendo la continuità finanziaria della società, nei limiti della legislazione vigente e valutando, nel contempo, l'adozione di eventuali nuove iniziative anche di tipo normativo;
- a seguito di tale nota il consiglio di amministrazione, in data 15 luglio 2013, ha approvato un nuovo schema di bilancio dove, nella Relazione sulla gestione, gli amministratori hanno ritenuto sussistere il presupposto della continuità aziendale e, in particolare, di quella finanziaria sulla base della predetta lettera ricevuta dagli azionisti, pur considerando che le molteplici significative incertezze descritte nella stesa Relazione sulla gestione possano far sorgere significativi dubbi circa la continuità aziendale della Società e del Gruppo;
- la società di revisione, sulla base della richiamata nota degli azionisti, ha riemesso in data 16 luglio 2013 la relazione di propria competenza che si conclude, pur in presenza di un richiamo di informativa circa le significative incertezze sulla continuità finanziaria, con giudizio positivo sul progetto di bilancio.

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso,
questo collegio sindacale,

- alla luce dell'intervenuta lettera dei soci in data 15 luglio 2013;
- nel richiamare comunque i contenuti della precedente propria relazione del 27 giugno 2013 di cui la presente costituisce parte integrante;
- tenuto conto del giudizio positivo espresso dalla società di revisione,

esprime parere favorevole all'approvazione del progetto di bilancio 2012, così come approvato dal consiglio di amministrazione del 15 luglio 2013.
Sarà naturalmente cura del consiglio di amministrazione definire le concrete modalità di attuazione delle soluzioni prospettate, mettendo in opera tutte le azioni necessarie alla loro piena operatività, efficacia e realizzazione ovvero, in caso diverso, assumere senza indugio ogni opportuna determinazione.

Roma, 16 luglio 2013

Il Collegio Sindacale

Il Presidente
Dott. Vincenzo Limone

Il Sindaco effettivo
Dott. Alessandro Alessandrini

Il Sindaco effettivo
Dott.ssa Federica Silvestri

PAGINA BIANCA

BILANCIO CONSUNTIVO

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2012

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31/12/2012	31/12/2011
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
1) Costi di impianto e di ampliamento	29.202	51.519
2) Costi di ricerca, sviluppo pubblicita'	64.400	100.600
3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.	88.340	108.106
4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.	2.262	4.041
7) Altre immobilizzazioni immateriali	4.758.788	4.682.971
I) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	**4.942.992**	**4.947.237**
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Terreni e fabbricati	684.378.757	686.916.942
2) Impianti e macchinario	2.023.477	2.672.665
4) Altri beni	515.278	646.837
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	206.815.034	162.707.314
II) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	**893.732.546**	**852.943.758**
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	57.660.580	8.191.657
b) imprese collegate	0	23.140.000

d) altre imprese	15.000	15.000
1) TOTALE Partecipazioni	**57.675.580**	**31.346.657**
2) Crediti verso:		
a1) imprese controllate esigibili entro es. succ.	100.000	200.000
d) altri esigibili oltre es. succ.	1.325.527	1.377.107
2) TOTALE Crediti	**1.425.527**	**1.577.107**
III) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	**59.101.107**	**32.923.764**
B) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	**957.776.645**	**890.814.759**
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	79.624.389	70.270.400
I) TOTALE RIMANENZE	**79.624.389**	**70.270.400**
II) CREDITI verso:		
1) Clienti		
a) Crediti v/clienti entro es. successivo	28.982.848	21.443.673
b) Crediti v/clienti oltre esercizio successivo	4.415.600	0
1) TOTALE Clienti	**33.398.448**	**21.443.673**
2) Imprese controllate		
a) esigibili entro esercizio successivo	1.849.835	2.052.238
b) esigibili oltre esercizio successivo	2.640.000	
2) TOTALE Imprese controllate	**4.489.835**	**2.052.238**
3) Imprese collegate		
a) esigibili entro esercizio successivo	8.664.948	6.674.620
3) TOTALE Imprese collegate	**8.664.948**	**6.674.620**
4 bis) Tributari		
a) esigibili entro esercizio successivo	21.562.215	16.478.535

4 bis) TOTALE Tributari	**21.562.215**	**16.478.535**
4 ter) Imposte anticipate		
a) esigibili entro esercizio successivo	2.750.051	444
b) esigibili oltre esercizio successivo	7.286.200	0
4 ter) TOTALE Imposte anticipate	**10.036.251**	**444**
5) Altri		
a) esigibili entro esercizio successivo	2.109.495	23.145.793
b) esigibili oltre esercizio successivo		897.000
5) TOTALE Altri	**2.109.495**	**24.042.793**
II) TOTALE CREDITI	**80.261.192**	**70.692.303**
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) Depositi bancari e postali	1.557.380	28.434.699
2) Assegni	31.400	17.400
3) Denaro e valori in cassa	5.081	2.195
IV) TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	**1.593.861**	**28.454.294**
C) TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	**161.479.442**	**169.416.997**
D) RATEI E RISCONTI		
Altri ratei e risconti	276.700	119.784
D) TOTALE RATEI E RISCONTI	**276.700**	**119.784**
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	**1.119.532.787**	**1.060.351.540**

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	**31/12/2012**	**31/12/2011**
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	645.248.000	645.248.000
IV) Riserva legale	4.878.342	4.406.852
VII) Altre riserve	56.230.252	56.230.252
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	1.198.365	(7.759.937)
IX) Utile (Perdita) dell' esercizio	6.700.349	9.429.792
A) TOTALE PATRIMONIO NETTO	**714.255.308**	**707.554.959**
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
3) Altri	17.266.495	15.802.908
B) TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	**17.266.495**	**15.802.908**
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	**1.194.332**	**1.043.470**
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche:		
a) esigibili entro es. succ.	28.241.467	20.410.041
b) esigibili oltre es. succ.	154.953.724	133.809.291
4) TOTALE Debiti verso banche	**183.195.191**	**154.219.332**
6) Acconti		
a) esigibili entro es. succ.	94.344	93.968
6) TOTALE Acconti	**94.344**	**93.968**
7) Debiti verso fornitori		
a) Debiti verso fornitori entro es. successivo	52.452.296	39.264.263
7) TOTALE Debiti verso fornitori	**52.452.296**	**39.264.263**
9) Debiti verso imprese controllate		
a) esigibili entro es. succ.	2.311.654	1.323.001

9) TOTALE Debiti verso imprese controllate	**2.311.654**	**1.323.001**
10) Debiti verso imprese collegate		
a) esigibili entro es. succ.	9.427.469	12.609.863
10) TOTALE Debiti verso imprese collegate	**9.427.469**	**12.609.863**
12) Debiti tributari		
a) esigibili entro es. succ.	3.786.249	2.604.054
12) TOTALE Debiti tributari	**3.786.249**	**2.604.054**
13) Debiti verso Istituti previdenziali:		
a) esigibili entro es. succ.	743.655	861.258
13) TOTALE Debiti verso Istituti previdenziali	**743.655**	**861.258**
14) Altri debiti:		
a) esigibili entro es. succ.	9.274.673	2.074.647
b) esigibili oltre es. succ.	1.144.523	823.172
14) TOTALE Altri debiti	**10.419.196**	**2.897.819**
D) TOTALE DEBITI	**262.430.054**	**213.873.558**
E) RATEI E RISCONTI		
Altri ratei e risconti	124.386.598	122.076.645
E) TOTALE RATEI E RISCONTI	**124.386.598**	**122.076.645**
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	**1.119.532.787**	**1.060.351.540**

CONTI D' ORDINE	**31/12/2012**	**31/12/2011**
1) GARANZIE PRESTATE		
1) Fidejussioni - avalli:		
d) in favore di altri	27.821.418	27.934.677
1) TOTALE Fidejussioni - avalli	**27.821.418**	**27.934.677**
3) Garanzie reali:		
d) in favore di altri	16.753.024	18.035.319
3) TOTALE Garanzie reali	**16.753.024**	**18.035.319**
1) TOTALE GARANZIE PRESTATE	**44.574.442**	**45.969.996**
2) Impegni	135.000.000	130.000.000
2) TOTALE ALTRI RISCHI - IMPEGNI - BENI DI TERZI C/O L'IMPRESA	**135.000.000**	**130.000.000**
TOTALE CONTI D' ORDINE	**179.574.442**	**175.969.996**

CONTO ECONOMICO	**2012**	**2011**
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	39.481.902	38.260.287
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	9.353.989	6.606.576
4) Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	4.570.159	3.644.389
5) Altri ricavi e proventi	4.279.907	1.314.855
A) TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	**57.685.957**	**49.826.107**
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	**140.136**	**123.662**
7) servizi	**22.441.353**	**15.703.532**
8) per godimento di beni di terzi	**75.811**	**91.417**
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	6.647.663	5.954.235
b) oneri sociali	1.711.134	1.681.144
c) trattamento di fine rapporto	207.990	122.752
d) trattamento di quiescenza e simili	223.867	222.359
e) altri costi	339.633	923.652
9) TOTALE per il personale	**9.130.287**	**8.904.142**
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento immobilizz. immateriali	377.569	383.803
b) ammortamento immobilizz. materiali	4.664.267	5.011.951
d1) svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante	2.036.057	148.413
10) TOTALE ammortamenti e svalutazioni	**7.077.893**	**5.544.167**
12) accantonamento per rischi	**1.110.510**	**411.507**
13) altri accantonamenti	**2.160.000**	**1.800.000**

14) oneri diversi di gestione	**3.494.676**	**2.244.897**
B) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	**45.630.666**	**34.823.324**
A-B) DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE	**12.055.291**	**15.002.783**
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanziari		
d) proventi finanz. diversi dai precedenti		
d4) da altri	37.263	139.047
d) TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti	**37.263**	**139.047**
16) TOTALE Altri proventi finanziari	**37.263**	**139.047**
17) interessi e altri oneri finanziari da:		
d) debiti verso altri	6.994.581	6.184.078
17) TOTALE interessi e altri oneri finanziari	**6.994.581**	**6.184.078**
15+16-17) TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	**(6.957.318)**	**(6.045.031)**
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
19) Svalutazione delle attivita' finanziarie		
a) di partecipazioni	7.531.285	0
19) TOTALE Svalutazione delle attivita' finanziarie	**7.531.285**	**0**
18-19) TOTALE RETT. DI VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE	**(7.531.285)**	**0**
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi straordinari		
b) altri proventi straordinari	1.089.021	2.328.018
20) TOTALE Proventi straordinari	**1.089.021**	**2.328.018**
21) Oneri straordinari		
c) altri oneri straordinari	775.142	647.986
21) TOTALE Oneri straordinari	**775.142**	**647.986**
20-21) TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	**313.879**	**1.680.032**

A-B±C±D±E RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**(2.119.433)**	**10.637.784**
22) Imposte sul reddito dell' esercizio		
a) imposte correnti	(1.216.025)	(1.207.992)
b) imposte anticipate	10.035.807	0
22) TOTALE Imposte sul reddito dell'esercizio	**8.819.782**	**(1.207.992)**
23) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	**6.700.349**	**9.429.792**

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

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2012

Premessa

La presente nota integrativa contiene tutte le informazioni richieste dalle norme di legge che attengono il bilancio d'esercizio e dalle disposizioni di altre leggi.
Il bilancio d'esercizio costituito da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, è stato redatto secondo le disposizioni del codice civile, interpretate ed integrate, ove necessario, dai principi contabili predisposti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, così come modificati dall'Organismo Italiano di contabilità (OIC) e dai documenti emessi direttamente dall'OIC.
Si è inoltre tenuto conto della necessità di fornire informazioni supplementari, anche se non specificatamente richieste da disposizioni di legge, ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta nel contesto della chiarezza.

Lo stato patrimoniale ed il conto economico sono stati redatti in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 16 c. 8, del D. Lgs. 213/98. La nota integrativa, laddove non espressamente indicato, è redatta in migliaia di euro.

In base a quanto previsto dai suddetti principi contabili non sono state riportate nello schema di stato patrimoniale e di conto economico quelle voci il cui importo risulta pari a zero, salvo che esista una voce corrispondente nell'esercizio precedente (art. 4, par. 5, IV Direttiva CEE n. 78/660).

Per quanto attiene ai principali aspetti che hanno caratterizzato la natura dell'attività della società, la gestione economica dell'esercizio, i rapporti con società controllanti, controllate, collegate e altre parti correlate, i fatti di rilievo occorsi dopo la data di chiusura dell'esercizio, si rinvia a quanto illustrato nella relazione sulla gestione predisposta dagli amministratori secondo quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile e dall'art. 40 del D.Lgs. n. 127/91, così come rettificato dall'art. 1 del D.Lgs. n. 32/07.

Per quanto riguarda le operazioni con parti correlate si precisa che, ai sensi dell'art. 2427 comma 22 bis del codice civile non sono state poste in essere nel corso dell'esercizio operazioni rilevanti che non siano state concluse a normali condizioni di mercato, sia in termini di prezzo delle operazioni

che considerate le motivazioni che hanno condotto alla decisione di porle in essere. Tali operazioni sono state poste in essere nell'interesse della Società.
Si precisa, inoltre, che la nostra società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di un'altra società o ente, secondo quanto stabilito dall'art. 2497 sexies e 2497 septies del codice civile.

Ai fini di una più completa rappresentazione della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società è stato predisposto il rendiconto finanziario presentato in allegato alla presente nota integrativa.

La società ha redatto il bilancio consolidato ai sensi del D.Lgs. 127/1991 che viene presentato congiuntamente al presente bilancio d'esercizio.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 la Società ha proseguito nell'ordinaria attività di gestione e valorizzazione immobiliare e non si sono verificati fatti di particolare rilievo da segnalare ad eccezione di quanto indicato con riferimento alle partecipazioni per i cui commenti si rinvia alla voce Immobilizzazioni finanziarie della presente nota integrativa.

Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati

Come ampiamente descritto nei precedenti bilanci, la EUR S.p.A. ha stipulato in data 15 luglio 2010 un contratto di finanziamento (successivamente rivisto in alcune sue clausole in data 21 dicembre 2010) per un importo complessivo di euro 190 milioni, al fine di garantire la copertura del fabbisogno finanziario derivante dagli investimenti in corso.

Le principali caratteristiche del finanziamento in oggetto sono riepilogate nel seguito.

Natura del finanziamento

Il finanziamento si articola in quattro linee di credito, nel dettaglio:

- Linea A
  per un ammontare massimo di euro 55 milioni utilizzabile per estinguere l'indebitamento finanziario a breve;
- Linea B (investimenti)
  per un ammontare massimo di euro 80 milioni utilizzabile per euro 60 milioni per la copertura dei costi relativi alla realizzazione del NCC e per euro 20 milioni per la copertura del fabbisogno generato da investimenti della EUR S.p.A. diversi dal NCC;
- Linea C (IVA)
  per un ammontare massimo di euro 35 milioni per il pagamento dell'IVA dovuta in relazione ai Costi di Investimento e Progetto ed alle Spese Generali;
- Linea D (Revolving)
  per un ammontare massimo di euro 20 milioni per il finanziamento delle esigenze di cassa.

Il tasso di interesse applicato a ciascuna linea è legato all'Euribor a 6 mesi, lo spread applicato è compreso in un range da 1,90% a 2,00% per le linee a medio e lungo termine e da 0,95% a 1,55% per le linee a breve termine.
Nella tabella seguente si riepilogano la disponibilità, gli utilizzi, gli interessi maturati nell'esercizio, i tassi di interesse applicati a ciascuna linea così come risultano nel bilancio al 31 dicembre 2012 (i debiti sono inclusi nei debiti vs banche oltre i 12 mesi ed i rispettivi interessi negli oneri finanziari):

(importi in Euro migliaia)

Descrizione	Disponibilità	Utilizzi al 31/12/2012	Tasso di interesse	Interessi passivi 2012	Rimborso
Linea A	55.000	55.000	Euribor 6m+2%	1.839	dal 30.06.2015 al 31.12.2031 (piano d'amm.to)
Linea B – NCC e altri	80.000	80.000	Euribor 6m+2%	2.266	dal 30.06.2015 al 31.12.2031 (piano d'amm.to)
Linea C	35.000	18.368	Euribor 6m+0,95%	237	unica soluzione 30 settembre 2015
Linea D	20.000	20.000	Euribor 6m+1,55%	184	1,3 o 6 mesi – chiusura linea 31.03.2015
Totale	**190.000**	**173.368**		**4.526**	

Garanzie richieste

Nel dettaglio le garanzie concesse ai sensi del contratto di finanziamento del 15 luglio 2010 e del successivo Accordo di Modifica del 21 dicembre 2010 sono le seguenti:

- ipoteca di primo grado sul Nuovo Centro Congressi e dell'annesso Albergo, iscritti rispettivamente nelle voci "Immobilizzazioni in corso e acconti" e "Rimanenze";
- ipoteca di primo grado sugli immobili iscritti in bilancio della EUR S.p.A. nella voce "Terreni e fabbricati" per un importo complessivo di euro 380 milioni; gli immobili gravati da ipoteca sono i seguenti: Archivio Centrale di Stato, Palazzo Uffici, Palazzo dell'Urbanistica, Palazzo dello Sport, Piscina delle Rose, Ristorante Luneur ex Picar, Palazzo Arte Antica, Palazzo Tradizioni Popolari;
- cessione in garanzia dei canoni di locazione di soggetti pubblici e privati per un importo complessivo non inferiore ad euro 20 milioni;
- pegno sui conti correnti avente ad oggetto la costituzione in garanzia del saldo di ciascuno di tali conti correnti di volta in volta esistente. Al 31 dicembre 2012 sono stati costituiti a garanzia euro 38.933 migliaia sul conto ricavi ed euro 17.100 mila sul conto contributi;
- cessione in garanzia dei crediti futuri del Nuovo Centro Congressi;
- costituzione di privilegio speciale sui beni mobili del Nuovo Centro Congressi per un ammontare massimo complessivo garantito di euro 285 milioni;
- appendici di Vincolo da apporsi a ciascuna delle Polizze Assicurative in forza delle quali tutti i pagamenti dovuti dall'assicuratore dovranno essere effettuati, con efficacia liberatoria, sul Conto Indennizzi.
- con riferimento alla sola linea C, cessione in garanzia dei crediti IVA in essere ed impegno alla

cessione dei crediti futuri.

Con riferimento al Contratto di Cessione in garanzia del Credito Esistente Aquadrome pari ad euro 21.114 migliaia, si evidenzia che a seguito dell'operazione di acquisizione del 51% della partecipazione della Aquadrome S.r.l. in precedenza descritta, tale credito è stato utilizzato a compensazione del debito maturato nei confronti della Condotte Velodromo pertanto tale garanzia è stata sostituita dal pegno sulle quote della Aquadrome S.r.l. che al 31 dicembre 2012 risulta costituito sull'86,16% del capitale sociale per una quota di partecipazione di nominali euro 430.793. A completamento di tutti gli adempimenti previsti dal contratto di finanziamento così come modificato in data 31 ottobre 2012 sarà costituito pegno sul 100% delle quote della Aquadrome S.r.l. a favore degli enti creditizi.

Contratti di copertura

Con la sottoscrizione del finanziamento descritto EUR S.p.A. si è impegnata a coprire il rischio di variazione del tasso di interesse sul nominale delle Linee A e B fino alla data di scadenza finale del finanziamento.

A tal fine in data 29 luglio 2010 la società ha proceduto al *close-out* del contratto di copertura originario stipulato in capo alla EUR CONGRESSI S.r.l. già citato in precedenza e coerentemente con la rimodulazione del finanziamento, ha proceduto direttamente alla rinegoziazione e sottoscrizione di un nuovo contratto derivato.

Tale operazione ha comportato un costo pari a complessivi euro 9.791 migliaia finanziato dalle banche, e considerato nella determinazione dei parametri del nuovo strumento derivato.

Detto costo è stato iscritto, già dal bilancio dell'esercizio 2010, tra i fondi rischi e oneri e viene riversato sistematicamente a conto economico, a storno degli oneri finanziari, lungo la durata del finanziamento, in ragione dell'ammontare del nozionale di riferimento dello strumento finanziario derivato; nel dettaglio tale fondo è stato rilasciato per euro 866 mila nei precedenti esercizi e per euro 714 mila nel 2012.

Lo strumento derivato in essere al 31 dicembre 2012 è di tipo Interest Rate Swap (IRS) con passaggio da tasso variabile a fisso, ha decorrenza dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2031 garantendo in questo modo la copertura continuativa del finanziamento. Si tratta di uno strumento finanziario di copertura sia da un punto di vista gestionale che contabile.
Il parametro variabile oggetto della copertura è il tasso Euribor 6m (act/360) pertanto il contratto IRS sottoscritto prevede lo scambio semestrale dei seguenti flussi:

- EUR riceve il tasso Euribor 6m (act/360);
- EUR paga su base semestrale
    - il 3,20% per il periodo dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2013;
    - il 4,23% per il periodo dal 30 giugno 2013 al 30 giugno 2031.

Nell'esercizio lo scambio periodico di tali flussi ha comportato il sostenimento per la società di oneri finanziari netti pari a complessivi 2.603 migliaia di euro. Tali oneri sono stati rilevati nella voce Oneri Finanziari.

Al 31 dicembre 2012 il valore nozionale di riferimento è di 135.000 migliaia di euro ed il corrispondente *fair value* alla medesima data risulta negativo e pari a circa 34.048 migliaia di euro.

Parametri finanziari

Il contratto stipulato in data 15 luglio 2010 prevede il rispetto di un parametro finanziario (covenant). Con particolare riferimento al 31 dicembre 2012 il parametro finanziario definito è il seguente:

- rapporto IFN/EBITDA <= 10,3%

Al 31 dicembre 2012 il parametro determinato risulta essere lievemente superiore a quanto previsto dal contratto di finanziamento.
La Società si è già attivata con gli istituti finanziatori per chiarire le motivazioni che hanno determinato tale lieve sforamento. In particolare i principali fattori a cui è ascrivibile il lieve sforamento in parola sono:

- la mutata struttura attuale del Gruppo EUR rispetto a quella presa come riferimento per l'erogazione del finanziamento nel luglio 2010;
- l'adozione di politiche di bilancio al 31 dicembre 2012 che hanno portato alla contabilizzazione di stanziamenti ai fondi rischi di natura non ricorrente.

Gli Amministratori ritengono che i chiarimenti in corso con gli istituti finanziatori potranno essere positivamente finalizzati e non si origineranno, quindi, apprezzabili conseguenze negative per la Società e per il Gruppo né dal punto di vista operativo né da quello patrimoniale-finanziario.

Gli Amministratori fanno infine presente che la rata di interessi in scadenza il prossimo 30 giugno 2013 verrà esattamente liquidata agli Istituti finanziatori.

Criteri di formazione

Il bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile; la presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio. Il bilancio di esercizio della EUR S.p.A. è corredato dalla relazione sulla gestione redatta ai sensi della normativa vigente.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2012 e nella valutazione delle voci del bilancio stesso sono ispirati a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività dell'impresa.

In particolare, per quanto riguarda la capacità finanziaria della Società di far fronte ai propri impegni e la sua continuità, si rinvia a quanto descritto nella Relazione sulla Gestione nel paragrafo "Continuità finanziaria".

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui all'art. 2423, 4^ comma, c.c.. in tema di criteri di valutazione.

Nel seguito, si illustrano i principali criteri di valutazione utilizzati per la redazione del presente bilancio, criteri in linea con quelli utilizzati nel precedente esercizio.

Si precisa che al 31 dicembre 2012 non esistono voci di bilancio espresse all'origine in valuta estera.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori, e ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura. Le immobilizzazioni in argomento sono state ammortizzate nella misura del 20% (10% per i marchi e brevetti), aliquota ritenuta rappresentativa del periodo di utilità futura degli investimenti. Ove necessario, per l'iscrizione di tali voci è stato richiesto ed ottenuto il consenso del Collegio Sindacale.

Qualora si riscontri una riduzione durevole delle condizioni di utilizzo futuro delle immobilizzazioni immateriali, questa è riflessa nel bilancio d'esercizio attraverso una svalutazione che viene eliminata nel caso in cui vengano meno le cause che hanno determinato la svalutazione stessa, tenendo in considerazione gli ammortamenti che si sarebbero presi in assenza di svalutazione.

Immobilizzazioni Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o al valore determinato in sede di trasformazione, in base ad apposita perizia tecnica e sono rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.
Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Il costo viene ridotto per le perdite durevoli di valore mediante iscrizione di un apposito fondo a riduzione dell'attivo; nel caso vengano meno i motivi di tali rettifiche, negli esercizi successivi viene ripristinato il valore originario delle immobilizzazioni medesime, tenendo in considerazione

gli ammortamenti che si sarebbero presi in assenza di svalutazione.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che si è ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, ridotte alla metà per gli acquisti effettuati nell'esercizio in quanto detta misura è ritenuta congrua in relazione al deperimento dei beni stessi, tenendo conto del periodo medio di utilizzo:

- impianti: 5%--7,5%--12%--15%--18%--20%--25%--30%
- stigli: 10%
- mobili: 12%
- macchine elettroniche: 20%
- rete idrica: 5%
- attrezzature: 12%--15%
- strumenti tecnici: 15%

I terreni e le aree edificabili non sono ammortizzati.

Per quanto concerne i fabbricati di interesse storico, come già evidenziato nei precedenti bilanci, gli stessi non vengono assoggettati ad ammortamento sistematico a motivo dell'intrinseco valore degli stessi che porta a ritenere il loro valore residuale inalterato nel tempo. I restanti beni immobili, non di interesse storico, sono ammortizzati sistematicamente, ad aliquote crescenti, sulla base della durata residua della Società, fissata, alla data di trasformazione, in 51 anni.

Dette aliquote crescenti, individuate a seguito di una specifica perizia, abbracciano percentuali comprese fra l'1,72% ed il 3,31%. Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 tali aliquote sono comprese tra l'1,72% e 1,82% a seconda dell'entrata in esercizio del cespite di riferimento.

Le spese di manutenzione incrementative del valore di tutti i beni immobili, storici e non, sono capitalizzate.

Le spese di manutenzione ordinaria annuali sono addebitate integralmente al conto economico, mentre quelle di manutenzione ordinaria svolte periodicamente nel corso di più esercizi vengono accantonate in un apposito fondo per spese di manutenzioni cicliche iscritto nelle passività. Gli stanziamenti annuali hanno lo scopo di suddividere per competenza il costo di manutenzione che, ancorché effettuato dopo un certo numero di anni, si riferisce all'usura del bene che si verifica senza soluzione di continuità. Detti oneri non apportano migliorie o modifiche che possano incrementare il valore e/o la produttività dei beni sui quali vengono sostenuti.

Gli oneri finanziari sostenuti su finanziamenti accesi con l'obiettivo di finanziare opere specifiche sono capitalizzati tra le immobilizzazioni materiali durante il periodo di costruzione ossia fino al momento in cui il cespite è pronto per l'uso.

Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali, volontarie o di legge e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso dell'immobilizzazione stessa.

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie, rappresentate da azioni o quote di società non quotate, sono valutate con il metodo del costo, determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione inclusivo degli oneri accessori.

Il costo viene ridotto per le perdite durevoli di valore nel caso in cui la partecipata abbia sostenuto perdite d'esercizio e non siano prevedibili nell'immediato futuro utili di entità tali da assorbire le perdite sostenute. La parte delle svalutazioni eventualmente eccedente il valore di carico delle partecipazioni è iscritta nei fondi per rischi ed oneri del passivo; nel caso vengano meno i motivi di tali rettifiche, negli esercizi successivi viene ripristinato il valore originario delle partecipazioni.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

I crediti finanziari immobilizzati sono iscritti al presumibile valore di realizzo.

Rimanenze

Le rimanenze sono iscritte al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori e valutate al minore tra il costo di acquisto ed il valore netto di presumibile realizzo. Il costo è determinato con il metodo del costo specifico sostenuto.

Gli oneri finanziari sostenuti su finanziamenti accesi con l'obiettivo di finanziare iniziative specifiche, sono inclusi tra le rimanenze durante il periodo di costruzione.

Crediti

Sono iscritti al valore nominale ed esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, determinato attraverso una valutazione del rischio specifico e generico di esigibilità e tenendo in considerazione le condizioni economiche generali e di settore.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale rappresentativo del valore di estinzione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio. Rappresentano quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, ripartiti secondo il principio di competenza economica e temporale.

Disponibilità liquide

Le disponibilità costituite da giacenze di cassa sono iscritte al valore nominale rappresentativo del valore effettivamente disponibile.

Le disponibilità costituite da giacenze sui c/c bancari e postali sono valutate al valore di presumibile

realizzo coincidente con il valore nominale che risulta essere anche il criterio di iscrizione.

Fondi per rischi ed oneri

Sono stanziati per coprire passività di natura determinata, esistenza certa o probabile e delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non siano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.
Con particolare riferimento al fondo manutenzioni programmate si rinvia a quanto descritto nella voce "Immobilizzazioni materiali".

TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti fino alla data delle modifiche intervenute in materia di previdenza complementare (D. Lgs. 252/05 e successive modificazioni).

Pertanto, il fondo accoglie conseguentemente il solo debito maturato a favore della generalità dei dipendenti fino alla data del 31 dicembre 2006 e, solo per alcune categorie di dipendenti, fino al 31 maggio 2007, al netto degli acconti già erogati e considerata la relativa rivalutazione.

Contributi in conto capitale

Per contributi in conto capitale si intendono le somme erogate e/o riconosciute dallo Stato e da altri enti pubblici alla società per l'acquisizione o la realizzazione di beni strumentali. I contributi in questione sono iscritti al valore nominale in bilancio quando è certo il titolo al loro incasso e sono rilevati inizialmente tra le passività dello stato patrimoniale nella voce "risconti passivi". Successivamente sono accreditati a conto economico nella voce altri ricavi e proventi gradatamente sulla base della vita utile dei cespiti ai quali si riferiscono.

Contributi in conto esercizio

Per contributi in conto esercizio si intendono le somme erogate dallo Stato o da altri enti pubblici alla società a titolo di integrazione dei ricavi della gestione o di riduzione dei relativi costi ed oneri. Tali contributi sono iscritti al valore nominale quando è ragionevolmente certo il titolo al loro incasso.

Impegni, garanzie e rischi

Gli impegni e le garanzie sono indicati nei conti d'ordine al loro valore contrattuale.

Imposte sul reddito

Le imposte correnti sono calcolate sulla base di una ragionevole previsione degli oneri d'imposta da assolvere, in applicazione della vigente normativa fiscale e sono esposte nella voce "debiti tributari", al netto degli acconti versati e delle ritenute subite. Qualora gli acconti versati e le ritenute subite risultino superiori ai debiti tributari, questi ultimi vengono iscritti ad incremento della voce "crediti tributari".

I futuri benefici d'imposta, derivanti da perdite fiscali riportabili a nuovo o da componenti di reddito a deducibilità differita, non sono rilevate, nel rispetto del principio della prudenza, se non vi è la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi futuri di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le imposte differite derivanti da componenti di reddito a tassazione differita, non vengono iscritte solo qualora esistano scarse probabilità che il relativo debito insorga e hanno come contropartita il fondo imposte differite incluso nella voce "Fondi per rischi ed oneri".

Riconoscimento ricavi e costi

I ricavi e costi sono imputati a conto economico sulla base del principio della competenza temporale.

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi sono riconosciuti al momento di erogazione degli stessi; quelli di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale determinata secondo il principio del pro-rata temporis.
I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi derivanti da cessioni immobiliari sottoposti a condizione risolutiva sono iscritti solo quando la probabilità di avveramento della condizione è altamente trascurabile.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati che, secondo i principi contabili di riferimento possono essere contabilmente qualificati come di copertura, sono valutati coerentemente con il sottostante, imputando i differenziali di interesse al conto economico tra le componenti di natura finanziaria per competenza lungo la durata del contratto.
Pertanto, gli strumenti derivati in essere a fine esercizio a specifica copertura del rischio di tasso di interesse su debiti finanziari, sono valutati al costo.
Gli strumenti finanziari derivati che, secondo i principi contabili di riferimento, non possono essere contabilmente qualificati come di copertura, sono valutati a fine esercizio al minore tra il costo ed il valore di mercato alla data di bilancio. Gli effetti della valutazione sono riflessi nel conto economico tra gli oneri finanziari.

Dati sull'occupazione

L'organico aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Organico	31/12/12	31/12/11	Differenza	Media
Dirigenti	10	11	(1)	10,0
Quadri	15	12	3	14,2
Impiegati	93	82	11	93,5
Operai	3	0	3	2,5
Totali	**121**	**105**	**16**	

Il contratto nazionale di lavoro applicato alla EUR S.p.A. - rinnovato il 7 Luglio 2009 - è quello di Federculture (aziende dei servizi pubblici, della cultura, del turismo, dello sport e del tempo libero) integrato con l'accordo aziendale sottoscritto il 15 aprile 2008, in corso di rinnovo.
Il contratto nazionale di lavoro applicato al personale dirigente è quello di Confservizi integrato con l'accordo aziendale sottoscritto il 15 giugno 2000.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Di seguito si evidenziano la composizione ed i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni in esame alla data del 31 dicembre 2012:

	Costi di impianto ed ampliamento	Costi ricerca sviluppo e pubblicità	Diritti brevetto ind. e util. opere ingegno	Concessioni licenze e marchi	Altre immobilizz. immateriali	Totale
Consistenza al 31.12.11	51	100	109	4	4.683	4.947
- Costo	293	1.971	635	27	5.270	8.196
- F.do ammortamento	(242)	(1.871)	(526)	(23)	(587)	(3.249)
Incr. per investimenti	0	0	36	0	338	374
Riclassifiche	0	0	0	0	0	0
- Valore capitale	0	0	0	0	0	0
- F.do ammortamento	0	0	0	0	0	0
Decrem. per ammortamenti	(22)	(36)	(56)	(2)	(262)	(378)
Decrem. per dismissioni	0	0	0	0	0	0
- Valore capitale	0	0	0	0	0	0
- F.do ammortamento	0	0	0	0	0	0
- Costo	293	1.971	671	27	5.608	8.570
- F.do ammortamento	(264)	(1.907)	(582)	(25)	(849)	(3.627)
Consistenza al 31.12.12	29	64	89	2	4.759	4.943

Diritti di brevetto e di utilizzazione di opere dell'ingegno

Gli incrementi, pari ad euro 36 migliaia, sono costituiti da costi per l'acquisto di licenze di pacchetti applicativi.

Altre immobilizzazioni

L'incremento di euro 338 migliaia si riferisce a costi sostenuti dalla società in relazione al contratto di finanziamento stipulato in data 15 luglio 2010.

II. *Immobilizzazioni materiali*

Le immobilizzazioni materiali sono costituite per la gran parte dagli immobili, caratterizzanti la struttura del quartiere, già di proprietà dell'Ente.

Di seguito si evidenziano i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni in esame alla data del 31 dicembre 2012:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altri beni	Immobilizz. in corso e acconti	Totale
Consistenza al 31.12.11	**686.917**	**2.672**	**647**	**162.707**	**852.943**
- Valore capitale	715.988	14.485	4.107	162.707	897.287
- F.do amm. ec.-tecnico	(29.071)	(11.813)	(3.460)	0	(44.344)
Incrementi per invest.	**1.241**	**20**	**84**	**44.108**	**45.453**
Riclassifiche	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
- Valore capitale	0	0	0	0	0
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	0	0	0
Decrementi per ammortamenti	**(3.779)**	**(669)**	**(216)**	**0**	**(4.664)**
Decrementi per dismissioni	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
- Valore capitale	0	0	0	0	0
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	0	0	0
- Valore capitale	717.229	14.505	4.191	206.815	942.740
- F.do amm. ec.-tecnico	(32.850)	(12.482)	(3.676)	0	(49.008)
Consistenza al 31.12.12	**684.379**	**2.023**	**515**	**206.815**	**893.732**

L'incremento delle immobilizzazioni materiali, pari a 45.453 migliaia di euro è dovuto a:

- euro 1.037 migliaia, per spese di manutenzione straordinaria di natura incrementativa sostenute sugli immobili di interesse storico;
- euro 204 migliaia, per spese di manutenzione straordinaria di natura incrementativa sostenute sugli altri immobili;
- euro 20 migliaia per impianti ed attrezzature;
- euro 84 migliaia per altri beni;
- euro 44.108 migliaia per immobilizzazioni in corso.

Si indica di seguito il dettaglio dei principali incrementi per investimenti:

1.terreni e fabbricati:

- euro 151 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del palazzo della Civiltà Italiana;
- euro 582 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del palazzo dei Congressi;
- euro 52 migliaia per la ristrutturazione del Palazzo degli Uffici;
- euro 27 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Antica;
- euro 197 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Moderna;
- euro 111 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Ristorante del Luneur;
- euro 52 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione della Scuola Elementare dell'EUR;

- euro 40 migliaia per la ristrutturazione del Circolo Tennis EUR;
- euro 29 migliaia per spese incrementative su altri immobili.

2. impianti e macchinario:
- euro 15 migliaia per la realizzazione di impianti elettrici;
- euro 5 migliaia per altri impianti.

3. altri beni:
- euro 16 migliaia per l'acquisto di mobili e arredi;
- euro 61 migliaia per l'acquisto di apparecchiature informatiche;
- euro 6 migliaia per l'acquisto di attrezzature per i parchi dell'EUR;
- euro 1 migliaia per l'acquisto di strumenti tecnici.

4. immobilizzazioni in corso e acconti:
- euro 43.844 migliaia per i costi di realizzazione del Nuovo Centro Congressi dell'EUR.;
- euro 264 migliaia per oneri di realizzazione dei Parcheggi al servizio del Nuovo Centro Congressi.

Si precisa che il saldo al 31 dicembre 2012 delle immobilizzazioni in corso e acconti, pari ad euro 206.815 migliaia, include oneri finanziari capitalizzati per complessivi 9.000 migliaia di euro, di cui euro 2.589 migliaia nell'esercizio 2012.

III. *Immobilizzazioni finanziarie*

Partecipazioni

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Partecipazioni	57.676	31.347	26.329

Nel dettaglio:

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Imprese controllate	57.661	8.192	49.469
Imprese collegate	0	23.140	(23.140)
Altre	15	15	-
Totali	**57.676**	**31.347**	**26.329**

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Come già precedentemente indicato, le partecipazioni sono valutate al costo ridotto in caso di eventuali perdite durevoli di valore.

Le partecipazioni, alla data del 31 dicembre 2012, sono costituite come segue:

- quanto ad euro 1.263 migliaia, dalla quota di partecipazione del 65,63% nella società EUR TEL S.r.l., costituita il 12 gennaio 2010 con lo scopo di gestire sistemi e servizi di IT

(Information Technology) ed ICT *(Information Comunication Technology)*.
Tale partecipazione 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..
A seguito delle perdite consuntivate già negli anni 2010 e 2011, nonché delle perdite evidenziate dalle situazioni infrannuali del 2012, la controllata ha, conformemente a quanto richiesto dai principi contabili di riferimento, proceduto ad una verifica della recuperabilità del valore di tutti gli *assets* iscritti in bilancio alla data del 31 dicembre 2012, ricorrendo anche al supporto di un perito esterno indipendente.
Il perito ha proceduto ad una valutazione del "*value in use*" delle immobilizzazioni materiali ed immateriali iscritte in bilancio alla data del 31 dicembre 2012, per *"value in use"* si intende il valore attuale dei flussi di cassa futuri ("Discounted Cash Flow" o "DCF") che la controllata si attende dall'uso continuativo di ciascuna *business unit* (all'interno delle quali sono impegnati i cespiti) nell'ambito della propria economia produttiva.
A seguito di tale analisi la EUR TEL ha proceduto alla svalutazione di taluni cespiti per complessivi euro 5.810 migliaia in quanto, sulla base del budget 2013 (approvato dal CDA della controllata in data 30 maggio u.s.) e delle proiezioni 2014, sono emersi andamenti prospettici negativi non idonei a consentire, stante l'attuale modello di business della Società, il recupero dei valori contabili dei cespiti. Tali svalutazioni hanno, pertanto, influito negativamente sulla perdita dell'esercizio che al 31 dicembre 2012 risulta pari a complessivi euro 7.090 migliaia.
Si fa presente che le decisioni assunte nel corso dei precedenti esercizi di non effettuare significativi investimenti, diversamente a quanto previsto nei piani originari della società, hanno portato ad un ridimensionamento generale del business gestito dalla controllata, nonché ad una modifica delle strategie di sviluppo originariamente ipotizzate.
In tal senso, così come indicato dagli amministratori della controllata, le svalutazioni effettuate nel corso dell'esercizio sono il risultato di un adeguamento del valore degli asset all'effettivo modello del business della società derivante dal predetto ridimensionamento delle strategie di sviluppo e dei risultati economici dalla stessa ipotizzabili rispetto ai piani originari. Pertanto l'esercizio in chiusura è da considerarsi per la EUR TEL un anno di transizione, superato il quale la società avvierà le proprie politiche di sviluppo della clientela e perseguirà il raggiungimento dell'equilibro economico patrimoniale e finanziario;

- quanto ad euro 2.091 migliaia, dalla quota di partecipazione del 51% nella società EUR POWER S.r.l., costituita il 18 febbraio 2010, ed avente lo scopo di produrre energia elettrica, termica e frigorifera per la fornitura ad utenze civili ed industriali;

- quanto ad euro 53.623 migliaia, dalla quota di partecipazione pari al 100% nella società costituita il 6 dicembre 2007 Aquadrome S.r.l. costituita con l'obiettivo di gestire l'iniziativa immobiliare dell'ex Velodromo Olimpico in Roma. Si evidenzia che nei primi mesi del 2012 la Eur S.p.A. già proprietaria del 49% delle quote sociali della Aquadrome S.r.l. ha provveduto all'acquisizione del restante 51% per un corrispettivo pari ad euro 30.961 migliaia per maggiori dettagli si rinvia a quanto descritto nella Relazione sulla gestione nel paragrafo relativo alla struttura ed all'attività del Gruppo. Il costo della partecipazione iscritto in bilancio include, inoltre, gli oneri accessori sostenuti per l'acquisto in oggetto pari a complessivi euro 122 mila. Tale acquisizione giustifica da un lato l'incremento rilevato nella voce partecipazioni in società controllate e dall'altro la riduzione nella voce partecipazioni in società collegate, considerando che il 49% delle quote già possedute dalla

EUR S.p.A. risultavano iscritte nel precedente esercizio tra le partecipazioni in società collegate per un valore di euro 22.540;

- quanto ad euro 684 migliaia, dal 50% della quota di partecipazione nella società ROMA CONVENTION GROUP S.p.A., costituita il 9 marzo 2010 e avente lo scopo di gestire il sistema congressuale del quartiere Eur
  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:
  1. 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.";
  2. 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;

- le partecipazioni in imprese collegate sono costituite dalla quota di partecipazione pari al 33% nella società Marco Polo S.p.A. (ora Marco Polo S.r.l. in liquidazione), di euro 600 migliaia, al netto del fondo svalutazione partecipazioni del medesimo importo. Infatti, in data 14 febbraio 2013 il CDA della Marco Polo S.p.A. ha approvato una situazione al 30 dicembre 2012 che evidenziava 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 dell'8 aprile 2013 ha deliberato quanto segue:
  - di procedere alla integrale copertura delle perdite 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 trasformare la società in società in Società a Responsabilità Limitata e di ricostituire il capitale sociale nella misura minima di euro 10 mila;
  - di sciogliere anticipatamente la società e procedere alla liquidazione della stessa ai sensi dell'art. 2484 n. 6 del c.c..

  Per effetto di tali accadimenti, il bilancio al 31 dicembre 2012 della 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;

- quanto ad euro 15 migliaia, dalla quota di partecipazione al Consorzio Roma Wireless.

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute in società controllate e

collegate:

Denominazione	Città o Stato Estero	Capitale	Patrimonio netto al 31/12/2012	Utile/Perdita	%	Valore di carico
Imprese controllate:						
Roma Convention Group S.p.A.	Roma	1.296	685	(611)	50	684
Eur Tel S.r.l.	Roma	10.718	1.924	(7.090)	65,63	1.263
Eur Power S.r.l.	Roma	4.100	3.884	(87)	51	2.091
Aquadrome S.r.l.	Roma	500	42.235	(738)	100	53.623
Imprese collegate:						
Marco Polo S.p.A. (ora Marco Polo S.r.l. in liquidazione) (*)	Roma	894	(3.518)	(4.691)	33	0

(*) I dati sono desunti dalla relazione degli amministratori alla data del 30 dicembre 2012

In merito alle perdite evidenziate nei bilanci delle società partecipate Eur Power S.r.l. e Roma Convention Group S.r.l. non si è proceduto ad una svalutazione dei corrispondenti valori di carico in quanto, sulla base del prudente apprezzamento degli amministratori, si è ritenuto trattarsi di perdite - recuperabili - generate per Eur Power nella fase di *start-up* dell'attività e per Roma Convention Group da fattori contingenti del 2012. Le perdite in parola non rappresentano, pertanto, una perdita durevole di valore delle immobilizzazioni stesse, così come confermato dai piani economici predisposti dalle società che prevedono il recupero di tali perdite.

Per quanto riguarda il valore di carico della partecipazione nella Aquadrome S.r.l. si evidenzia che anche sulla base di una parere redatto da un terzo esterno indipendente, tale valore è considerato congruo e pertanto le perdite consuntivate dalla controllata non sono ritenute durevoli.

Con riferimento alla Eur Tel S.r.l., come già esposto in precedenza il valore di carico è stato adeguato al proquota di patrimonio netto di competenza EUR per le ragioni sopra esposte.

Per quanto riguarda la partecipazione nella Marco Polo S.r.l. in liquidazione, come già evidenziato in precedenza nel presente bilancio sono state recepite le perdite dalla stessa consuntivate alla data del 30 dicembre 2012 che pertanto hanno determinato un azzeramento del valore di carico della partecipazione attraverso una svalutazione di euro 600 mila ed uno stanziamento a fondo oneri partecipazioni (per le perdite che verranno coperte nel 2013) per complessivi euro 1.160 migliaia.

Si precisa che l'eventuale valutazione delle partecipazioni con il sistema del "patrimonio netto" avrebbe comportato:

1. relativamente alla partecipazione in Roma Convention Group S.p.A.:
   a) la riduzione del valore di carico a fronte dell'eliminazione dell'avviamento intercompany determinatosi nel 2010 in sede di conferimento di ramo d'azienda, al netto del relativo fondo ammortamento e della quota realizzata verso terzi a seguito dell'entrata nella compagine sociale di Fiera Roma S.r.l. per un totale complessivo di euro 53 mila (al lordo dell'effetto fiscale);
   b) l'ulteriore riduzione di valore per effetto dei risultati netti pro-quota riportati negli esercizi 2010, 2011 e 2012 pari a complessivi euro 265 mila.

2. relativamente alla partecipazione in EUR TEL S.r.l.:
   a) la riduzione del valore di carico a fronte dell'eliminazione dei maggiori valori attribuiti ai cespiti conferiti da EUR S.p.A. nel 2010 in sede di aumento di capitale al netto del relativo fondo ammortamento, per un totale complessivo di euro 2.804 mila (al lordo dell'effetto fiscale teorico);
   b) l'aumento del valore di carico per effetto della svalutazione dei cespiti effettuata dalla controllata nell'esercizio 2012 ma già inclusa nello storno della plusvalenza intercompany di cui al punto a) precedente per euro 2.785 mila.

3. relativamente alla partecipazione in EUR POWER S.r.l.:
   a) la riduzione del valore di carico per effetto delle perdite di competenza EUR S.p.A. evidenziate in bilancio dal 31 dicembre 2010 al 31 dicembre 2012 pari a complessivi euro 110 mila.

4. relativamente alla partecipazione in Aquadrome S.r.l.:
   - la riduzione del valore di carico a fronte dell'eliminazione della riserva costituita con la parte della plusvalenza non realizzata verso terzi, pari ad euro 11.416 migliaia (al lordo dell'effetto fiscale), riferibile all'operazione Aquadrome S.r.l. (effettuata nell'esercizio 2006). Si rammenta che suddetta riserva è considerata attualmente non distribuibile;
   - l'ulteriore riduzione di valore per effetto delle perdite di competenza EUR S.p.A. evidenziate in bilancio fino al 31 dicembre 2012, pari a complessivi euro 2.222 migliaia.

5. relativamente alla partecipazione in Marco Polo S.r.l. in liquidazione si precisa che la valutazione come già evidenziato riflette gli effetti delle perdite durevoli di valore rilevate in bilancio.

Pertanto se la società avesse valutato le partecipazioni in società controllate e collegate con il metodo del patrimonio netto, come suggerito dai principi contabili di riferimento, il patrimonio netto della società al 31 dicembre 2012 e l'utile dell'esercizio 2012 sarebbero stati, rispettivamente, pari ad euro 700.170 migliaia ed euro 9.320 migliaia (al lordo dell'effetto fiscale teorico del 27,5% ai fini IRES e del 4,82% ai fini IRAP, ove rilevante).

Come già evidenziato in premessa, è stato predisposto il bilancio consolidato ai sensi del D.Lgs. 127/91. Per ulteriori informazioni sulle partecipate, si rinvia a quanto descritto nella Relazione sulla Gestione.

Crediti

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Crediti Immobilizzati	1.426	1.577	(151)

I crediti immobilizzati risultano pari ad euro 1.426 migliaia e le principali componenti di tali crediti sono dettagliate come segue:

- euro 1.086 migliaia credito Ina pari alle somme versate per la polizza TFR stipulata con detta società in favore dei dipendenti
- euro 100 mila crediti finanziari infruttiferi verso la controllata EUR TEL S.r.l.

- per euro 97 migliaia dal credito per depositi cauzionali.

C) Attivo circolante

I. *Rimanenze*

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Rimanenze	79.624	70.270	9.354

Le rimanenze al 31 dicembre 2012 pari ad euro 79.624 migliaia sono costituite come segue:

- per euro 25.714 migliaia, al valore relativo alla porzione dell'area edificabile su cui sorgerà la struttura alberghiera destinata alla cessione. Il terreno è iscritto al costo. Ai fini dello scorporo del valore dell'area Albergo dall'area relativa al NCC è stata utilizzata un'apposita perizia;
- per euro 53.910 migliaia, a tutti gli altri costi sostenuti per la realizzazione della suddetta struttura alberghiera fino alla data di chiusura dell'esercizio; detto importo include oneri finanziari capitalizzati per complessivi euro 2.537 migliaia di cui euro 730 mila nell'esercizio 2012.

La variazione delle rimanenze, rispetto al precedente esercizio, pari a complessivi euro 9.354 migliaia, è il risultato dell'incremento riconducibile ai lavori della struttura alberghiera connessa al Nuovo Centro Congressi pari a complessivi 12.454 migliaia di euro e del decremento derivante dalla cessione del Circolo Sportivo Nuovo Ymca iscritto al 31 dicembre 2011 tra le rimanenze per un valore di euro 3.100 migliaia.
A tale riguardo si evidenzia che in data 9 novembre 2012 si è sottoscritto l'atto di verifica di esistenza di cosa futura che ha completato il procedimento di trasferimento della proprietà dell'immobile così come ampiamente descritto nella relazione sulla gestione nel paragrafo "Programma urbanistico EUR – Castellaccio" a cui si rinvia.

II. *Crediti*

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Crediti	80.261	70.692	9.569

Il saldo dei crediti è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti (netti)	28.983	929	3.486	33.398
Verso imprese controllate	1.850	2.640		4.490
Verso imprese collegate	8.665			8.665
Crediti tributari	21.562			21.562
Crediti per imposte anticipate	2.750	7.286		10.036
Crediti verso altri	2.110			2.110
Totali	**65.920**	**10.855**	**3.486**	**80.261**

I crediti al 31/12/2012 sono dettagliati come segue:

	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Crediti documentati da fatture	40.431	26.850	13.581
Crediti per fatture da emettere	489	82	407
Fondo svalutazione crediti	(7.522)	(5.487)	(2.035)
Crediti verso imprese controllate	4.490	2.052	2.438
Crediti verso imprese collegate	8.665	6.675	1.990
Crediti tributari	21.562	16.479	5.083
Crediti per imposte anticipate	10.036	-	10.036
Verso altri	2.110	24.042	(21.932)
Totali	**80.261**	**70.692**	**9.569**

I crediti verso i clienti, tutti nazionali, attengono all'attività istituzionale della Società.
I crediti per fatture emesse e da emettere si riferiscono principalmente alle locazioni di immobili inoltre, per euro 4.648 migliaia (di cui euro 929 mila oltre i 12 mesi ed entro i 5 anni e euro 3.486 mila oltre i 5 anni) si riferiscono al credito maturato per la cessione del circolo sportivo Ymca avvenuta nel corso dell'esercizio.
Si evidenzia che la Eur S.p.A. ha effettuato alcune operazioni di factoring per effetto delle quali sono stati ceduti crediti pro-solvendo ad un *factor* per un importo da incassare alla data del 31 dicembre pari ad euro 5.982 migliaia. I corrispondenti crediti rimangono iscritti nei crediti commerciali fino al momento dell'incasso effettivo. Il relativo debito nei confronti dell'istituto di credito alla data del 31 dicembre 2012 ammonta ad euro 5.914 migliaia, ed è stato rilevato nei debiti verso banche.
Il fondo svalutazione crediti – ritenuto congruo – presenta un incremento rispetto al precedente esercizio di euro 2.035 migliaia. L'accantonamento, pari ad euro 2.035 migliaia, è stato determinato sulla base di un'attenta e specifica valutazione delle posizioni creditorie della società. La movimentazione del fondo svalutazione crediti è riportata nella tabella seguente:

	Saldo al 31.12.2011	Utilizzi	Accantonamenti	Saldo al 31.12.2012
Fondo svalutazione crediti	5.487		2.035	7.522

I crediti verso le società controllate sono così costituiti:

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Crediti verso ROMA CONVENTION GROUP S.p.A.	566	352	214
Crediti verso EUR TEL S.r.l.	1.179	1.672	(493)
Crediti verso EUR POWER S.r.l.	42	28	14
Crediti verso AQUADROME S.r.l.	2.703	0	2.703
Totali	**4.490**	**2.052**	**2.438**

Il credito verso la ROMA CONVENTION GROUP S.p.A. si riferisce:
a) per euro 339 mila a crediti della Eur S.p.A. per fatture emesse e da emettere a fronte del riaddebito del personale distaccato relativo all'esercizio 2011 e 2012;
b) per euro 227 mila a crediti della Eur S.p.A. per fatture emesse e da emettere relative al riaddebito di costi sostenuti dalla Eur S.p.A. ma di competenza della EUR Congressi Roma (smaltimento rifiuti, cosap, acqua ecc.).

Il credito verso EUR TEL S.r.l. si riferisce:
a) per euro 694 migliaia al residuo credito, relativo all'IVA, sulle fatture emesse a fronte del conferimento di beni per la sottoscrizione dell'aumento del capitale sociale deliberato in data

19 novembre 2010 dall'Assemblea dei Soci della controllata;

b) per euro 485 migliaia al riaddebito di costi di gestione e al riaddebito dei compensi di amministratori della controllata di nomina EUR.

Il credito verso EUR POWER S.r.l. si riferisce al riaddebito di compensi di amministratori della controllata di nomina EUR.

Il credito verso la AQUADROME S.r.l. si riferisce al riaddebito effettuato in esercizi precedenti di costi per la demolizione dell'ex Velodromo Olimpico (euro 2.640 migliaia) e per la differenza al riaddebtio di costi correntri dell'esercizio.

Il credito verso imprese collegate si riferisce:

a) per euro 1.670 migliaia, a canoni di locazione e servizi ed al riaddebito di costi del personale fatturati e da fatturare a Marco Polo S.p.A. relativi all'esercizio 2011;
b) per euro 6.958 migliaia a crediti nei confronti della Marco Polo S.p.A. derivanti dall'acquisto di crediti vantati da fornitori del ramo d'azienda della Eur S.p.A in affitto alla collegata fino al 31 dicembre 2011;
c) per euro 37 mila a crediti per TFR maturato fino al 31 dicembre 2011 relativo ai dipendenti reintegrati in EUR a decorrere dal 1 gennaio 2012.

I crediti tributari sono composti come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Crediti vs l'Erario per ritenute	50	42	8
Erario c/iva	21.362	16.065	5.297
Erario c/irap	-	360	(360)
Erario c/ires	150	12	138
Totali	**21.562**	**16.479**	**5.083**

Il credito verso l'erario per ritenute si è incrementato per effetto delle ritenute applicate sugli interessi attivi bancari maturati al 31 dicembre 2012 pari a euro 8 migliaia. Il credito per IVA riflette gli ingenti costi sostenuti per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi. Il credito IRES pari ad euro 150 migliaia è costituito dall'acconto IRES versato nel corso dell'esercizio 2012.

I crediti per imposte anticipate ammontano a complessivi euro 10.036 migliaia di cui euro 7.286 migliaia oltre l'esercizio successivo; per i dettagli sulla composizione e natura si rinvia allo specifico paragrafo relativo alle imposte.

I crediti verso altri sono così suddivisi:

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Inail per acconti	55	38	17
Anticipi a fornitori	168	102	66
Invim 1991	682	682	0
Invim 1991 interessi	558	558	0
Invim 1983 interessi	587	587	0
Altri	60	22.075	(22.015)
Totale	**2.110**	**24.042**	**(21.932)**

Al 31 dicembre 2012 non esistono crediti scadenti oltre i 12 mesi e sono costituiti come segue:

- per euro 55 migliaia, da acconti pagati all'Inail;
- per euro 168 migliaia, da acconti a fornitori;
- per euro 682 migliaia (sorte) ed euro 558 migliaia (interessi), dal credito residuo per l'Invim straordinaria 1991 versata dalla Società che, a seguito del contenzioso attivamente coltivato, è stata dichiarata non dovuta, con conseguente diritto al rimborso di sorte ed interessi. L'Ufficio ha infatti riconosciuto le ragioni della Società in sede contenziosa ed ha già provveduto a rimborsare parzialmente sia la sorte che gli interessi;
- per euro 587 migliaia dal credito per l'Invim 1983 versata dalla Società che, a seguito del contenzioso attivamente coltivato, è stata dichiarata non dovuta, con conseguente diritto al rimborso di sorte ed interessi. La sorte è stata interamente rimborsata mentre l'importo del credito è quello relativo agli interessi maturati;
- per euro 60 migliaia da altri crediti.

IV. *Disponibilità liquide*

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Disponibilità liquide	1.594	28.454	(26.860)

Le disponibilità sono così suddivise:

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Depositi bancari e postali	1.557	28.435	(26.878)
Assegni	32	17	15
Denaro/altri valori in cassa	5	2	3
Totali	**1.594**	**28.454**	**(26.860)**

D) Ratei e risconti

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Ratei e risconti	277	120	157

Non sussistono, al 31/12/2012, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.
I ratei e i risconti attivi si riferiscono, essenzialmente, a costi sostenuti per servizi non di competenza dell'esercizio.

Passività

A) Patrimonio netto

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Patrimonio netto	714.255	707.555	6.700

L'incremento del patrimonio netto rispetto al precedente esercizio è attribuibile esclusivamente

all'utile registrato nel 2012.

La variazione intervenuta nelle singole voci del patrimonio netto per gli esercizi 2010, 2011 e 2012 è allegata alla presente nota integrativa (vedi allegato n. 1).

Il capitale sociale è così composto:

Azioni	Numero	Valore nominale
Ordinarie	6.452.480	100 euro
Totale	**6.452.480**	

Risulta detenuto per il 90% dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e per il 10% da Roma Capitale.

Vi ricordiamo anche in riferimento all'art. 10 della legge n. 72 del 9 marzo 1982, che per i beni in patrimonio, non sono state eseguite rivalutazioni monetarie.

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti:

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff.nei 3 es. prec. per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec.per altre ragioni
Capitale	645.248	B			
Riserva legale	4.879	B	-		
Altre riserve	1.329	A, B, C	1.329		
Altre riserve ("Velodromo")	11.415	A, B	11.415		
Altre riseve ("Riserva straordinaria")	40.560	A, B, C	40.560		(3.520)
Altre riserve ("Conferimento Eur Tel)	2.925	A, B	2.925		
Utili a nuovo	1.199	A, B, C	1.199		
Quota non distribuibile (**)			19.192		
Residua quota distribuibile			38.236		

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C:per distribuzione ai soci

(**) Euro 4.852 migliaia quota destinata ai costi imp. ampl., ricerca e sviluppo e pubbl, ed altri oneri ad utilità plur. non ancora ammortizzati, Euro 11.415 migliaia riserva Velodromo ed Euro 2.925 migliaia riserva Eur Tel vedi commenti successivi

Si precisa che nel patrimonio netto esistono solo riserve formate con somme che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile della società. In particolare, con riferimento alle altre riserve per complessivi Euro 1.329 migliaia ("riserva di trasformazione" per Euro 916 migliaia e "riserva Laurentina" per Euro 413 migliaia), si ribadisce quanto già espresso nei precedenti bilanci e cioè che esse derivano dall'aggiustamento di alcune poste periziate al 31 dicembre 1999 dall'apposita Commissione di esperti sino al 14 marzo 2001. Trattasi pertanto di riserve costituenti parte integrante del patrimonio di "trasformazione" che, per il principio della neutralità fiscale dell'operazione stessa, non possono essere considerate in ogni caso tassabili.

In merito alla c.d. riserva "Velodromo", si rammenta che è formata con gli utili relativi ad una quota della plusvalenza contabilizzata negli esercizi precedenti a seguito dell'operazione di conferimento

in Aquadrome S.r.l.e della successiva cessione a terzi del 51% delle partecipazioni nella medesima società.

L'utile derivante dall'iscrizione della plusvalenza è stato considerato non distribuibile limitatamente alla misura del 49% della plusvalenza medesima, così come deliberato dall'assemblea dei Soci del 28 maggio 2008, in quanto non realizzato verso terzi.

In merito alla cosiddetta "riserva Eur Tel", si rammenta che nel 2010 la Eur S.p.A. ha rilevato nel bilancio d'esercizio una plusvalenza da conferimento nella controllata che per la quota non realizzata verso terzi pari ad euro 2.925 migliaia (al netto del relativo effetto fiscale) è stata considerata non distribuibile così come deliberato dall'assemblea di approvazione del bilancio.

Come descritto nel bilancio dell'esercizio 2010 la voce "Altre riserve" ha subito una riduzione di euro 3.520 riconducibile alla rilevazione del disavanzo di fusione derivante dall'annullamento del valore della partecipazione della società EUR CONGRESSI S.r.l., nel bilancio della EUR S.p.A., e del valore di patrimonio netto contabile della società incorporata. Tale disavanzo di fusione trae origine dalle perdite pregresse sostenute dalla controllata EUR CONGRESSI S.r.l. fino al 31 dicembre 2009; pertanto, conformemente a quanto previsto dal principio contabile OIC 4 e dall'art. 33 del D.Lgs. n. 127/1991 per il residuo positivo da consolidamento, esso è stato portato a riduzione del patrimonio netto post fusione, iscrivendolo a riduzione delle altre riserve.

La riserva legale e quella straordinaria di Euro, rispettivamente, 4.879 migliaia e 40.560 migliaia, sono state formate con gli utili degli esercizi passati che l'Assemblea dei Soci ha destinato ad incremento del patrimonio societario.

B) Fondi per rischi e oneri

La movimentazione dei fondi per rischi e oneri è la seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Fondi per rischi e oneri	17.266	15.803	1.463

Si evidenzia di seguito il dettaglio dei fondi ed una breve analisi delle movimentazioni rilevate nel corso dell'esercizio:

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Acc.ti	Utilizzi	Rilasci	Saldo al 31/12/2012
F.do manutenz.programmate	2.340	2.160	(2.182)	-	2.318
Fondo altri oneri futuri	3.004				3.004
Fondo oneri futuri partecipazioni	-	1.160			1.160
F.do rischi contenzioso	1.461	1.021			2.482
F.do rischi contenz.dipend.	74	90	(35)	(37)	92
Fondo rischi derivati	8.924			(714)	8.210
Totali	**15.803**	**4.431**	**(2.217)**	**(751)**	**17.266**

Il Fondo altri oneri futuri è stato stanziato nei precedenti esercizi a fronte degli oneri complessivi

correlati all'operazione di conferimento del compendio "Ex Velodromo" alla società Aquadrome S.r.l. e conseguenti all'Accordo di programma sottoscritto con Roma Capitale il 25 giugno 2007. In base a tale Accordo di Programma la Capogruppo si è impegnata a cedere gratuitamente a Roma Capitale alcune aree di proprietà nonché ad erogare un contributo per la realizzazione della Casa del Ciclismo. Detti impegni sono strumentali alla realizzazione del programma di interventi per il recupero e la trasformazione del Velodromo che verrà realizzato attraverso la Aquadrome S.r.l..
Come dettagliato in relazione sulla gestione, è in corso l'iter procedimentale relativo alla sottoscrizione di un nuovo Accordo di Programma che potrebbe modificare i contenuti degli impegni da sostenere da parte di EUR S.p.A. determinando un riesame, nei successivi esercizi, delle poste rilevate nel fondo in esame. Al momento gli Amministratori non hanno elementi per poter procedere ad una revisione delle stime relative agli impegni in parola.

I fondi per contenziosi sono stati stanziati, in parte nei precedenti esercizi, a copertura di passività potenziali relative sia a questioni attinenti la gestione dell'ex Ente, sia a fronte dei rischi inerenti le vertenze in corso con il personale e con terzi.

Il fondo rischi derivati è stato stanziato nei precedenti esercizi a fronte dell'onere da sostenere per la chiusura e la successiva rimodulazione in capo alla EUR S.p.A. dello strumento finanziario derivato originariamente stipulato dalla EUR CONGRESSI S.r.l..

Il fondo oneri futuri partecipazioni è stato stanziato a fronte delle perdite della società collegata Marco Polo che saranno coperte nel corso dell'esercizio 2013 come ampiamente descritto nel paragrafo relativo alle partecipazioni a cui si rinvia. Si evidenzia che l'accantonamento è stato classificato, così come previsto dai principi contabili di riferimento nella voce D) del conto economico rettifiche di valore delle attività finanziarie, tra le svalutazioni delle partecipazioni.

L'incremento dei fondi rischi è conseguente ai seguenti accantonamenti:

- euro 2.160 migliaia per spese di manutenzione ciclica per le quali si rinvia alla specifica voce di conto economico;
- euro 1.021 migliaia per probabili passività derivanti da contenziosi con terzi;
- euro 90 migliaia per probabili passività derivanti da contenziosi con il personale;
- euro 1.160 migliaia per perdite della collegata Marco Polo.

Il decremento dei fondi rischi è così composto:

- euro 2.182 migliaia per utilizzo del fondo spese manutenzioni cicliche;
- euro 72 migliaia per utilizzo/rilascio del fondo rischi contenzioso del lavoro e del fondo rischi contenzioso civile;
- euro 714 mila per il rilascio del fondo rischi derivati per i cui dettagli si rinvia a quanto indicato nel paragrafo "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati".

I fondi sopra descritti risultano adeguati per far fronte alle passività probabili riferibili alla Società.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
TFR	1.194	1.043	151

La variazione del debito per trattamento di fine rapporto è schematizzata come segue:

Saldo al 31.12.2011	**1.043**
Incremento per accantonamento dell'esercizio	43
Incremento per rivalutazione TFR anni precedenti	85
Incremento per TFR dipendenti ramo Marco Polo	37
Acconti pagati nel 2012	(14)
Decremento per utilizzo dell'esercizio	0
Saldo al 31.12.2012	**1.194**

Il TFR accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2012 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Per effetto delle nuove norme che disciplinano l'accantonamento al fondo TFR a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 252/2005 e successive modificazioni, una parte dell'accantonamento viene versata direttamente all'Inps e pertanto il debito residuo è allocato in voce D del passivo di bilancio.

Si specifica che a seguito della Riforma della previdenza complementare, la gran parte dei dipendenti del Gruppo ha scelto, con percentuali differenti, di destinare agli appositi Fondi il TFR che è maturato dall'1/7/2007, mentre gli altri lavoratori hanno deciso per il suo mantenimento in azienda, con conseguente obbligo per le società di versare dette ultime somme nel Fondo gestito dall'Inps.

La quota di accantonamento destinata ai fondi di previdenza è iscritta in parte tra i debiti verso gli istituti di previdenza e, in parte, tra i debiti verso altri allocati nella voce D del passivo patrimoniale.

D) Debiti

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Debiti	262.430	213.873	48.557

I debiti risultano costituiti come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Debiti verso banche	183.195	154.219	28.976
di cui entro 12 mesi	28.241	20.410	7.831
di cui oltre 12 mesi	154.954	133.809	21.145
Acconti	94	94	-
Debiti verso fornitori	52.452	39.264	13.188
Debiti vs imprese controllate	2.312	1.323	989
Debiti vs imprese collegate	9.427	12.610	(3.183)
Debiti tributari	3.786	2.604	1.182
Debiti verso istituti di previdenza	744	861	(117)
Altri debiti	10.420	2.898	7.522
Totali	**262.430**	**213.873**	**48.557**

Non esistono debiti espressi all'origine in valuta estera al 31 dicembre 2012.

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche	28.241	27.379	127.575	183.195
Acconti	94	-	-	94
Debiti verso fornitori	52.452	-	-	52.452
Debiti vs imprese controllate	2.312	-	-	2.312
Debiti vs imprese collegate	9.427	-	-	9.427
Debiti tributari	3.786	-	-	3.786
Debiti verso istituti di previdenza	744	-	-	744
Altri debiti	9.275	1.145	-	10.420
Totali	**106.331**	**28.524**	**127.575**	**262.430**

I debiti verso banche al 31/12/2012 esprimono l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili alla chiusura dell'esercizio.

I debiti verso banche entro i 12 mesi pari ad euro 28.241 includono:

- per euro 5.915 migliaia i debiti verso il *factor* conseguenti all'operazione di factoring che la società ha posto in essere nel corso dell'esercizio e precedentemente descritta con riferimento alla voce Crediti verso clienti;
- per euro 1.226 migliaia la quota a scadere entro i 12 mesi del mutuo chirografario in essere con il Banco di Sardegna;
- per euro 20.000 mila debiti vs il pool di banche per la linea D revolving;
- per euro 1.100 mila da debiti per scoperto di conto corrente utilizzato per la gestione ordinaria.

I debiti verso banche oltre i 12 mesi pari ad euro 154.954 migliaia includono:

- per euro 1.586 migliaia la quota a scadere oltre i 12 mesi (ma entro i 5 anni) del mutuo

chirografario stipulato dalla società con il Banco di Sardegna nel corso del 2009. Tale mutuo ha maturato interessi passivi ad un tasso pari all'Euribor 3 mesi maggiorato di 1,4 p. p. e prevede un piano di ammortamento in 20 rate trimestrali la prima delle quali è stata versata il 30 giugno 2010;

- per euro 153.368 migliaia la quota a scadere oltre i 12 mesi (di cui 127.575 oltre i 5 anni) del finanziamento stipulato in data 15 luglio 2010 con il pool di banche costituito da BIIS, Unicredit, Monte dei Paschi di Siena e Banca Nazionale del lavoro.
  L'importo di tale finanziamento è complessivamente pari a 190 milioni di euro di cui erogati al 31 dicembre 2012:
  - linea A: per 55 milioni di euro;
  - linea B: investimenti NCC per 67,6 milioni di euro;
  - linea B: altri investimenti per 12,4 milioni di euro;
  - linea C: IVA per 18,3 milioni di euro.

  Gli importi erogati sulla linea revolving pari a complessivi 20 milioni di euro sono stati inseriti nell'indebitamento a breve. Per maggiori dettagli sulle caratteristiche, tassi di interesse applicati, garanzie, scadenze e piano di ammortamento del finanziamento in oggetto si rinvia quanto descritto nel paragrafo "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati".

I "Debiti verso fornitori" rappresentano l'esposizione per i corrispettivi dovuti alla data del 31 dicembre 2012 in relazione ai servizi fruiti ed ai beni acquistati alla data medesima.

I "Debiti verso imprese controllate" sono composti come segue:

- debiti verso EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. per euro 28 mila relativi ad un evento dalla stessa realizzato per conto della controllante presso il Palazzo dei Congressi;
- debiti verso EUR TEL S.r.l. pari ad euro 1.041 migliaia così dettagliati:
  1. per euro 470 mila debiti derivanti dalla gestione del TSP
  2. per euro 76 mila debiti derivanti dal riaddebito del costo del personale
  3. per euro 495 mila debiti derivanti da fatture ricevute e da ricevere per servizi relativi a connettività, fibra e Telehouse/Data Center
- debiti verso AQUADROME S.r.l. per euro 58 mila e si riferiscono alla rifatturazione, effettuata in esercizi precedenti, di canoni di locazione;
- debiti verso EUR POWER S.p.A. per euro 1.186 migliaia si riferiscono ai decimi ancora da versare per l'aumento di capitale effettuato nell'esercizio.

I "Debiti verso imprese collegate" pari ad euro 9.427 migliaia sono relativi a debiti verso Marco Polo S.r.l. in liquidazione per servizi prestati fino alla data di chiusura dell'esercizio.

I "Debiti tributari" includono:

- euro 3.486 migliaia per l'Iva "differita" che, a norma dell'art. 6 DPR n. 633/72, si rende dovuta all'atto del pagamento della fattura da parte del cliente quando, come nella fattispecie, fa parte della P.A.;
- euro 291 mila per ritenute operate su compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi;
- euro 9 mila da debito per saldo IRAP.

Si elencano di seguito le principali voci costituenti gli "Altri debiti":

- euro 1.475 migliaia per competenze dovute a dipendenti per ferie e per retribuzioni differite;
- euro 242 migliaia per somme trattenute sui SAL relativi al Nuovo Centro Congressi in ragione di inadempimenti formali di sub-appaltatori;
- euro 864 migliaia per ritenute a garanzia su SAL del Nuovo Centro Congressi aventi scadenza oltre i 12 mesi;
- euro 280 migliaia per depositi cauzionali e caparre aventi scadenza oltre i 12 mesi.
- euro 6.847 migliaia per credito vantato dalla Condotte Velodromo S.r.l. per la vendita della quota di partecipazione nella Aquadrome S.r.l. così come ampiamente descritto in altra parte della presente Nota Integrativa; si evidenzia che tale debito è stato completamente saldato entro il mese di febbraio 2013.

E) Ratei e risconti

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Ratei e Risconti passivi	124.387	122.077	2.310

Rappresentano le partite di collegamento tra gli esercizi, conteggiate con il criterio della competenza temporale.

Al 31/12/2012, non esistono risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione dei risconti passivi è dettagliata come segue:

- euro 113.875 migliaia relativi al risconto del cofinanziamento pubblico erogato a fronte degli investimenti realizzati per il Centro Congressi.
- euro 3.186 migliaia relativi al risconto del ricavo derivante dalla cessione del diritto d'uso del Palazzo dello Sport per il periodo previsto nel contratto;
- euro 7.271 migliaia relativi ad affitti attivi di competenza dell'esercizio 2013;
- euro 55 mila relativi al rateo passivo di interessi calcolato sulla linea D del finanziamento precedentemente descritto.

Conti d'ordine

I conti d'ordine ammontano ad euro 179.574 migliaia.

Fideiussioni:

Le fideiussioni prestate sono le seguenti:

- euro 1.356 migliaia per fideiussione rilasciata dalla Banca Popolare di Sondrio in favore di Roma Capitale a fronte dell'accordo urbanistico afferente l'area Castellaccio-Parco Volusia;
- euro 26.459 migliaia per tre fideiussioni rilasciate da Unicredit in favore di Roma Capitale a fronte della realizzazione del Nuovo Centro Congressi e dei parcheggi pertinenziali;
- euro 7 migliaia per fideiussione prestata a garanzia di impegni contrattuali;

- euro 6.677 migliaia per una fideiussione rilasciata dal EUR S.p.A. nell'interesse della controllata Aquadrome S.r.l. a garanzia dell'adempimento da parte della stessa di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di finanziamento stipulato in data 19 gennaio 2010 con MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. e Westlb AG;
- euro 9.519 migliaia per una fideiussione rilasciata da EUR S.p.A. nell'interesse della controllata Aquadrome S.r.l. a favore dell'Amministrazione Finanziaria a seguito della richiesta a rimborso del credito IVA vantato dalla collegata stessa;
- Euro 556 migliaia per una fideiussione rilasciata a favore di Equitalia a fronte del rimborso di euro 516 migliaia ottenuto dalla controllata Aquadrome S.r.l. nell'ambito della procedura semplificata per il rimborso IVA maggiorato degli interessi.

Impegni:

Come precedentemente indicato, la capogruppo, in data 15 luglio 2010, ha sottoscritto un nuovo contratto di finanziamento con annesso uno strumento finanziario derivato da considerarsi sia gestionalmente che contabilmente di copertura. Nei conti d'ordine è rappresentato il valore nozionale di riferimento di tali strumenti finanziari derivati al 31 dicembre 2012, pari ad euro 135.000 migliaia.

Non esistono altri impegni della Società oltre a quelli risultanti dallo Stato Patrimoniale e a quelli descritti nella presente nota integrativa.
Ai sensi dell'art. 2427, comma 22 ter del codice civile, non esistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale i cui rischi e/o benefici da essi derivanti siano significativi ai fini della valutazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della società.

Conto economico

A) Valore della produzione

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Valore della produzione	57.686	49.826	7.860

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Ricavi vendite e prestazione	39.482	38.260	1.222
Variazione delle rimanenze	9.354	6.607	2.747
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	4.570	3.644	926
Altri ricavi e proventi	4.280	1.315	2.965
Totale	**57.686**	**49.826**	**7.860**

Il valore della produzione è dettagliato come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Affitti	36.709	35.695	1.014
Proventi erogazione acqua	244	319	(75)
Locazioni temporanee	91	126	(35)
Diritti concessione palasport	862	860	2
Facilities	610	216	394
Manutenzioni varie e lavori c/terzi	598	708	(110)
TLH	328	331	(3)
TSP	5	5	-
Rimborsi	911	894	17
Riaddebito personale	145	259	(114)
Altri ricavi	3.219	162	3.057
Ricavi Nuovo Velodromo	40	0	40
Variazione rimanenze albergo in corso	11.724	6.348	5.376
Variazione rimanenze albergo oneri finanziari	730	550	180
Variazione rimanenze prodotti finiti	(3.100)	0	(3.100)
Svalutazione rimanenze prodotti in corso lavorazione	0	(291)	291
Incrementi Nuovo C.C. per lavori interni	1.981	1.688	293
Incrementi Nuovo C.C. per oneri finanziari	2.589	1.956	633
Totale	**57.686**	**49.826**	**7.860**

L'incremento rilevato nella voce affitti attivi è riconducibile alla stipula di alcuni nuovi contratti di locazione, all'adeguamento ISTAT effettuato sui canoni dei contratti già in essere al 31 dicembre 2011, nonché alla messa a regime dei contratti stipulati nel corso dell'esercizio 2011.

Si evidenzia che la voce "Locazioni temporanee", pari ad euro 91 mila, accoglie i ricavi relativi a locazione spazi per eventi a carattere temporaneo e non ricorrente.

La voce "Variazione rimanenze in corso albergo", pari ad euro 11.724 migliaia, e la voce "Variazione rimanenze albergo oneri finanziari", pari ad euro 730 migliaia riflettono, rispettivamente, le spese e gli oneri finanziari specifici sostenuti per la realizzazione della struttura alberghiera attigua al Nuovo Centro Congressi.

La voce variazione delle rimanenze di prodotti finiti si riferisce alla vendita delle rimanenze del circolo sportivo Ymca; il ricavo della vendita, pari a 3.100 migliaia di euro, è iscritto nella voce Altri ricavi. Per maggiori dettagli si rinvia a quanto indicato nel paragrafo Rimanenze.

La voce "Incrementi Nuovo Centro Congressi per lavori interni", pari ad euro 1.981 migliaia, e la voce "Incrementi Nuovo Centro Congressi per oneri finanziari", di euro 2.589 migliaia, si riferiscono alla rettifica dei costi interni sostenuti per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi capitalizzati sulla relativa voce tra le immobilizzazioni in corso.

B) Costi della produzione

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Costi della produzione	45.631	34.823	10.808

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Materie prime, sussidiarie e merci	140	124	16
Servizi	22.441	15.704	6.737
Godimento di beni di terzi	76	91	(15)
Salari e stipendi	6.648	5.954	694
Oneri sociali	1.711	1.681	30
Trattamento di fine rapporto	208	123	85
Trattamento di quiescenza e simili	224	222	2
Altri costi del personale	340	924	(584)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	378	384	(6)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	4.664	5.012	(348)
Svalutazione crediti	2.036	148	1.888
Accantonamento rischi	1.110	411	699
Altri accantonamenti	2.160	1.800	360
Oneri diversi di gestione	3.495	2.245	1.250
Totali	**45.631**	**34.823**	**10.808**

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

I costi per materie prime e sussidiarie sono rappresentati da oneri sostenuti per materiale di cancelleria e di consumo, sostanzialmente in linea con i costi sostenuti nel precedente esercizio.

Costi per servizi

Il dettaglio dei costi per servizi è riportato nella tabella seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Oneri realizzazione albergo	11.504	6.161	5.343
Utenze	1.798	1.515	283
Vigilanza; Pulizie; Facchinaggio; Accoglienza	1.332	1.098	234
Smaltimento rifiuti	219	194	25
Spese di viaggio e buoni pasto	271	274	(3)
Consulenze e spese legali e notarili	815	673	142
Co.Co.pro. e oneri sociali	105	115	(10)
Formazione	47	50	(3)
Revisione e certificazione	141	143	(2)
Pubblicità, Sponsorizzazioni, Manifestazioni e fiere	341	192	149
Assicurazione RCT e incendi e varie	273	304	(31)
CDA, collegio sindacale e altri organi sociali	593	604	(11)
Servizi di terzi	492	328	164
Gestione TLH; TSP; Assistenza software; Connettività	771	678	93
Manutenzioni	3.278	3.096	182
Inserzioni non pubblicitarie	34	34	0
Oneri bancari e factoring	82	98	(16)
Oneri velodromo	40	8	32
Personale in comando	182	0	182
Varie	123	139	(16)
Totali	**22.441**	**15.704**	**6.737**

La voce "Oneri realizzazione albergo" pari ad euro 11.504 migliaia, include i costi relativi alla realizzazione della struttura alberghiera con particolare riferimento sia ai SAL emessi dalla società appaltatrice dei lavori di realizzazione, sia a tutte le spese per prestazioni professionali, personale tecnico, etc. Tali costi sono stati poi sospesi nelle rimanenze finali.

Si registra un lieve incremento dei costi per utenze, acquisto di servizi di facilities ed altri servizi dovuto alle normali dinamiche dei prezzi di mercato.

Spese per godimento di beni di terzi

Si tratta delle spese sostenute per il noleggio di beni (furgoni e autoveicoli, macchinari, arredi, ecc.) e per locazioni uso foresteria.
Il dettaglio dei costi per godimento beni di terzi è fornito nella seguente tabella:

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Affitti passivi	14	13	1
Noleggio autoveicoli, macchinari e attrezzature	49	66	(17)
Canoni licenze sw	13	12	1
Totali	**76**	**91**	**(15)**

Spese per il personale

In merito alle spese del personale, si precisa che la voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi inclusi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Il costo complessivo al 31 dicembre 2012 ammonta ad euro 9.130 migliaia dettagliato nella seguente tabella:

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Salari e stipendi	6.647	5.954	693
Oneri sociali	1.711	1.681	30
Trattamento di fine rapporto	208	123	85
Trttamento di quiescenza	224	222	2
Altri costi	340	924	(584)
Totali	**9.130**	**8.904**	**226**

Tralasciando gli altri costi del personale che includono principalmente costi per incentivi all'esodo e transazioni concluse con il personale, il costo del personale ammonta ad euro 8.790 migliaia al 31 dicembre 2012 contro euro 7.980 al 31 dicembre 2011, presentando un incremento di euro 810 migliaia.

L'incremento è in buona parte riconducibile al rientro del personale del ramo d'azienda in affitto, fino al 31 dicembre 2011, alla Marco Polo S.p.A.

Si segnala, comunque, che con riferimento al personale tecnico dedicato all'iniziativa del Nuovo Centro Congressi, i relativi costi sono stati sospesi, parte nella voce "Variazione delle rimanenze" (euro 220 mila) e parte nella voce "Incremento di immobilizzazioni per lavori interni" (euro 1.981 migliaia).

Gli "altri costi del personale" pari ad euro 340 mila sono costituiti da costi sostenuti principalmente da incentivi all'esodo, assicurazioni e transazioni concluse con il personale.

Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio della voce è riportato nella tabella che segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	378	384	(6)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	4.664	5.012	(348)
Svalutazione crediti	2.036	148	1.888
Totale	**7.078**	**5.544**	**1.534**

Per maggiori dettagli sulla variazione intervenuta nella svalutazione dei crediti rispetto al precedente esercizio si rinvia a quanto già riportato nei paragrafi "Crediti – crediti vs clienti".

Accantonamenti per rischi ed altri accantonamenti

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Accantonamento per rischi	1.110	411	699
Altri accantonamenti	2.160	1.800	360
Totale	**3.270**	**2.211**	**1.059**

Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri effettuati nell'esercizio sono dettagliati come segue:

- euro 1.110 migliaia accantonati per euro 1.020 migliaia a fronte della valutazione dei rischi per contenziosi civili in essere della EUR S.p.A. con i terzi e per euro 90 mila a fronte di potenziali rischio di contenziosi con ex dipendenti;
- euro 2.160 migliaia a fronte delle spese di manutenzione ciclica degli immobili. L'accantonamento è stato effettuato sulla base del piano storico e revisionale predisposto dalla Società relativo alle spese che si ritiene di dover sostenere per tutte le manutenzioni che non creano incremento di valore per gli immobili. Si tratta delle spese di manutenzione ciclica che la Società, al fine di mantenere in piena efficienza il proprio patrimonio immobiliare, sostiene costantemente. L'iscrizione del fondo è ritenuta opportuna per far fronte agli oneri di manutenzione ricorrente e riferibili agli immobili di proprietà.

Oneri diversi di gestione

Si riporta di seguito il dettaglio:

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Ici	0	1.567	(1.567)
Imu	2.962	0	2.962
Diritti amministrativi vari e tributi diversi e sanzioni	374	329	45
Quote associative	92	84	8
Oneri da liti e cause ordinarie	0	213	(213)
Libri e pubblicazioni	14	26	(12)
Varie	54	26	28
Totali	**3.496**	**2.245**	**1.251**

C) Proventi e oneri finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Proventi e oneri finanziari	(6.957)	(6.045)	(912)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Interessi bancari e postali	36	119	(83)
Interessi attivi di mora	1	6	(5)
Interessi invim	0	14	(14)
Totale	**37**	**139**	**(102)**

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Interessi bancari	16	-	16
Interessi passivi su mutui	82	134	(52)
Interessi passivi su op. factoring	226	174	52
Interessi passivi finanziamenti m/l termine	4.526	3.931	595
Corrispettivi su fido accordato	11	20	(9)
Commissioni disponibilità finanziamenti m/l termine	202	347	(145)
Differenziali negativi da derivati	2.603	2.025	578
Rilascio fondo up front su derivati	(714)	(640)	(74)
Interessi passivi da dilazioni NCC	25	160	(135)
Altri	17	33	(16)
Totale	**6.994**	**6.184**	**810**

Per chiarezza espositiva gli impatti determinati dalla gestione del contratto di finanziamento sono stati dettagliatamente descritti nel paragrafo "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati" della presente nota integrativa a cui si rinvia.

Gli "interessi su mutui" includono esclusivamente gli interessi maturati nel periodo in esame con riferimento al mutuo chirografario stipulato con il Banco di Sardegna il 6 aprile 2009 le cui condizioni sono state descritte nella voce "debiti verso banche" a cui si rinvia.

Gli "interessi passivi sui finanziamenti a m/l termine" e gli oneri relativi al derivato sono stati illustrati nello specifico paragrafo della presente nota integrativa "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati" al quale si rinvia.

Gli interessi passivi da dilazioni NCC sono relativi agli interessi maturati sulla rateizzazione del debito nei confronti del fornitore Condotte generato in seguito al raggiungimento dell'accordo bonario chiuso nel 2010.

Si segnala, infine, che degli oneri finanziari rilevati in bilancio pari a euro 6.994 migliaia, si è provveduto a sospendere, in parte tra le immobilizzazioni ed in parte tra le rimanenze, l'importo complessivo di euro 3.319 migliaia inclusivo degli oneri per la rateizzazione del debito per accordo bonario nei confronti di Condotte.

D) Rettifiche di valore di attivita' finanziarie

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Svalutazione Marco Polo S.p.A.	600	0	600
Rischi futuri Marco Polo S.p.A.	1.160	0	1.160
Svalutazione partecipazione Eur Tel S.r.l.	5.771	0	5.771
Totale	**7.531**	**0**	**7.531**

Per maggiori dettagli sugli accantonamenti in esame, si rinvia a quanto già riportato nei paragrafi "Immobilizzazioni finanziarie – Partecipazioni".

E) Proventi e oneri straordinari

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Proventi e oneri straordinari	314	1.680	(1.366)

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Proventi straordinari	1.089	2.328	(1.239)
Oneri straordinari	(775)	(648)	(127)
Totale	**314**	**1.680**	**(1.366)**

Gli importi sopra indicati sono conseguenti ad aggiustamenti di stime effettuate nei precedenti esercizi, nonché a sopravvenienze ed oneri manifestati nel periodo ma relativi ad esercizi passati.

I proventi straordinari risultano costituiti come segue:

- per euro 382 mila al minor prezzo pagato per l'acquisto dei crediti dai fornitori terzi vantati nei confronti della Marco Polo S.p.A. rispetto al valore nominale degli stessi, come già descritto nella voce crediti verso collegate;
- per euro 707 mila derivanti da insussistenze del passivo relative a debiti iscritti in bilancio e non più dovuti e da sopravvenienze attive per errori di stima effettuati in esercizi precedenti.

Gli oneri straordinari sono costituiti esclusivamente da sopravvenienze passive derivanti da errori di stima compiuti negli esercizi precedenti.

F) Imposte sul reddito d'esercizio

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Imposte correnti IRES	-	-	-
Imposte correnti IRAP	(1.216)	(1.208)	(8)
Imposte anticipate	10.036	-	10.036
Totale	**8.820**	**(1.208)**	**10.028**

Le imposte correnti iscritte in bilancio corrispondono al carico fiscale per l'IRAP dovuta nel periodo.

Si evidenzia che negli esercizi precedenti il particolare trattamento fiscale degli immobili storici adottato ai fini IRES, ha determinato perdite fiscali cumulate per complessivi euro 42.525 migliaia (di cui euro 2.437 migliaia totalmente compensabili); tali perdite non hanno mai determinato

l'iscrizione di crediti per imposte anticipate, in assenza della ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi futuri di un reddito imponibile che ne consentisse la recuperabilità, ciò proprio in considerazione del particolare regime fiscale adottato.

Il DL 16/2012 convertito dalla L. 44/2012 ha abrogato la previgente disciplina agevolativa degli immobili storici a partire dal periodo di imposta successivo a quello chiuso al 31 dicembre 2011, prevedendo un nuovo regime impositivo che nel presente bilancio ha portato la società alla determinazione di un imponibile fiscale ai fini IRES stimato in complessivi euro 9.855 migliaia a fronte del quale sono state utilizzate perdite fiscali parzialmente compensabili per euro 7.884 migliaia e perdite fiscali totalmente compensabili per euro 1.971 migliaia.

Pertanto, a seguito delle citate modifiche normative, sono state sostanzialmente modificate le strategie di tax planning della EUR S.p.A. e nel presente bilancio sono state rilevate imposte anticipate sulle perdite fiscali pregresse al netto della quota utilizzata nell'esercizio in chiusura. Le imposte anticipate sono state rilevate nel bilancio 2012 in quanto si ritengono pienamente recuperabili.

Le perdite fiscali su cui sono stati rilevati crediti per imposte anticipate includono, inoltre, perdite per euro 717 mila relativi all'istanza di rimborso Ires presentata nel mese di gennaio 2013 ai sensi dell'art. 2 comma 1 – quarter – decreto legge n. 201/2011 per mancata deduzione dell'Irap relativa ai costi per il personale dipendente per gli anni 2010-2011. L'iscrizione nel presente bilancio è avvenuta a seguito del provvedimento emanato dell'Agenzia delle Entrate no. 2012/140973 del 17 dicembre 2012.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere fiscale risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico (IRES ed IRAP) con un riepilogo delle perdite fiscali che hanno generato imposte anticipate nel corso dell'esercizio 2012.

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	**(2.119)**	
Onere fiscale teorico (%)	**27,5%**	**(583)**
Variazioni in aumento:		
IMU	2.962	
Acc.to svalutazione partecipazione	1.160	
Acc.to manut.ciclica	2.160	
Acc.to svalutaz.crediti	2.036	
Acc.to rischi	1.037	
20% amm.to terreni	341	
Compensi cda non corrisposti	163	
Interessi passivi indeducibili	-	
Sopravvenienze passive indeducibili	116	
Svalutazione partecipazioni	6.371	
Penali	50	
Altre variazioni	47	
Totale variazioni in aumento	**16.443**	**4.522**
Variazioni in diminuzione:		
Acc.to svl crediti deducibile	(70)	
Utilizzo fondi	(2.181)	
Compensi CDA es precedenti pagati nell'esercizio	(175)	
Interessi passivi es precedenti	(1.594)	
10% Irap	(449)	
Totale variazioni in diminuzione	**(4.469)**	**(1.229)**
Imponibile fiscale	**9.855**	**2.710**
Utilizzo perdite fiscali pregresse parzialmente compensabili	**(7.884)**	**(2.168)**
Utilizzo perdite fiscali pregresse completamente compensabili	**(1.971)**	**(542)**
Imponibile fiscale netto	**0**	**0**
Imposte anticipate riepilogo		
Perdite fiscali pregresse parzialmente compensabili al 31 dicembre 2011 al netto degli utilizzi	39.978	
Istanza recupero irap su costo personale es.preced.	717	
Utilizzo perdite fiscali pregresse parzialm. Compens.	(7.884)	
Perdite fiscali pregresse parzialmente compensabili al 31 dicembre 2012	**32.811**	**9.023**
Perdite fiscali pregresse completamente compensabili al 31 dicembre 2011	2.437	
Utilizzo perdite fiscali pregresse parzialm. Compens.	(1.971)	
Perdite fiscali pregresse parzialmente compensabili al 31 dicembre 2012	**466**	**128**
CREDITI X IMP. ANTICIPATE SU PERDITE FISCALI AL 31.12.2012	**33.277**	**9.151**

Nel corso dell'esercizio, inoltre, la società ha provveduto a rilevare crediti per imposte anticipate sulle differenze temporanee che si riverseranno nei successivi esercizi in quanto inta tali esercizi esiste la ragionevole certezza dell'esistenza di un reddito imponibile non inferiore alle differenze che si andranno ad annuallare.

Nella tabella che segue si fornisce, pertanto, un riepilogo della composizione delle imposte anticipate rilevate nel presente bilancio e dei relativi crediti iscritti nella specifica voce di stato patrimoniale.

Descrizione	Aliquota	IMPONIBILI				IMPOSTE			
		31/12/11	Utilizzi / rilasci 2012	Acc.ti 2012	31/12/12	Imp. Antic.te 31/12/11	Utilizzi / rilasci 2012	Acc.ti 2012	Imp. Antic.te 31/12/12
Perdite fiscali :									
Perdite fiscali totalmente compensabili	27,50%	-		466	466	-		128	128
Perdite fiscali parzialmente compensabili	27,50%	-		32.811	32.811	-		9.023	9.023
Differenze temporanee tassabili:									
Compensi CDA non corrisposti	27,50%	-		164	164	-		45	45
Svalutazione crediti indeducibile	27,50%	-		2.036	2.036	-		560	560
Acc.to f.do rischi indeducibile	27,50%	-		1.017	1.017	-		280	280
Totale		-		36.494	36.494	-	-	10.036	10.036

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**
Variazioni in aumento		
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	
Totale variazione in aumento	**19.032**	**917**
Variazioni in diminuzione		
Sopravvenienze pass.	(627)	
Cuneo fiscale ed altre deduzioni	(2.854)	
Utilizzo fondi	(2.181)	
Ricavi per personale distaccato	(145)	
Inail	(51)	
Totale variazioni in diminuzione	**(5.858)**	**(282)**
Imponibile Irap	**25.229**	
IRAP corrente per l'esercizio	**4.82%**	**1.216**

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'omessa 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 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 straordinaria	Riserva di trasformazione	Riserva terreno Laurentina	Riserva non distrib. plusv. Aquadrome	Disavanzo di fusione Eur Congressi	Riserva da conferim. Eur Tel	Utili (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)*
Saldo al 31 dicembre 2009	645.248	3.996	44.080	916	413	11.415	0	0	0	(12.656)	693.412
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
Saldo al 31 dicembre 2010	645.248	3.996	44.080	916	413	11.415	(3.520)	0	(12.656)	8.233	698.125
Destinazione risultato 2010		412						2.925	4.896	(8.233)	0
Distribuzione dividendi											0
Utile / Perdita 2011										9.430	9.430
Saldo al 31 dicembre 2011	645.248	4.408	44.080	916	413	11.415	(3.520)	2.925	(7.760)	9.430	707.555
Destinazione risultato 2011		471							8.959	(9.430)	0
Distribuzione dividendi											0
Utile / Perdita 2012										6.700	6.700
Saldo al 31 dicembre 2012	645.248	4.879	44.080	916	413	11.415	(3.520)	2.925	1.199	6.700	714.255

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Dr. Pierluigi Borghini)

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
A.-	**Disponibilità monetarie nette iniziali (Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)**	8.044	9.942
B.-	**Flusso monetario da attività di esercizio**		
	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"	0 150	0 (137)
		19.538	(15.135)
C.-	**Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni**		
	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
		(78.375)	(39.374)
D.-	**Flusso monetario da attività di finanziamento**		
	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		
		24.145	52.611
E.-	**Distribuzione utili**		
F.-	**Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)**	(34.692)	(1.898)
G.-	**Disponibilità monetarie nette finali (Indebitamento finanziario netto a breve finale) (A+F)**	(26.648)	8.044

(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
(Dott. Pierluigi Borghini)

Allegato 2

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 1 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.

Il corrispettivo contrattuale è stato rideterminato in euro 255.327.865,80 di cui euro 8.881.747,79 per oneri della sicurezza oltre I.V.A..

Il 16 dicembre 2011 è stato redatto il verbale di mancata sottoscrizione dal parte dell'Appaltatore degli atti relativi alla perizia di variante tecnica e suppletiva n. 8.

Sempre in data 16 dicembre 2011 è stata approvata l'ottava variante.
Il C.d.A. di EUR S.p.A. ha ratificato l'approvazione della perizia n. 8 nella seduta del 19.12.2011.
Il quadro economico è stato rideterminato in euro 355.855.014 IVA e somme a disposizione comprese.

In data 16/12/11 il Direttore dei Lavori ha ordinato all'Impresa Appaltatrice di procedere all'immediato inizio dell'esecuzione, in conformità alle tempistiche previste nel relativo Programma di Massima dei Tempi, dei lavori della Perizia di Variante tecnica e suppletiva n. 8.

Sempre in data 16/12/11, il Direttore dei Lavori e l'Impresa Appaltatrice hanno sottoscritto il Verbale di Ripresa Parziale dei lavori ancora sospesi dalle precedenti riprese parziali, fatta eccezione delle finiture e degli impianti dell'hotel.

Il 6 giugno 2012 il Progettista ha confermato la necessità, già espressa nel corso delle riunioni di coordinamento, di procedere con alcuni adeguamenti al progetto esecutivo di appalto.

A seguito dell'istruttoria della D.L., e del RUP, l'Amministratore Delegato con D.D. del 13 luglio 2012 ha autorizzato l'introduzione nella commessa delle modifiche richieste dal Progettista, dando mandato al Responsabile del Procedimento e al Direttore dei Lavori a predisporre tutti gli atti tecnici, economici e amministrativi conformi alle disposizioni di legge necessari per l'introduzione di dette variazioni costruttive nell'appalto in corso di esecuzione.

In data 2 agosto 2012 l'Amministratore Delegato di EUR S.p.A. ha autorizzato l'introduzione nella commessa delle ulteriori modifiche proposte dal progettista dell'opera, dando mandato al Responsabile del Procedimento e al Direttore dei Lavori:

- di predisporre tutti gli atti tecnici, economici e amministrativi conformi alle disposizioni di legge necessari per l'introduzione di dette variazioni costruttive nell'appalto in corso di esecuzione;
- nell'ambito dei suindicati atti tecnici di provvedere alla rettifica, in diminuzione, dell'importo contrattuale dei lavori del Nuovo Centro Congressi attraverso la rettifica al CME della perizia di variante n. 08, per riscontro di errori materiali di compilazione, utilizzando le suddette economie per la copertura dei maggiori costi derivanti dalla redigenda Perizia di Variante n. 9.

Il Responsabile Unico del Procedimento in pari data, preso atto della suindicata Determina Dirigenziale dell'A.D., ha disposto alla Direzione Lavori l'emissione della relativa proposta di perizia tecnica di variante in conformità a quanto prescritto dall'art. 132, comma 3, secondo periodo del D.Lgs. 163/06.

In data 3 agosto 2012 il Direttore dei Lavori ha trasmesso al Responsabile Unico del Procedimento la Relazione di Perizia di Variante Tecnica n. 9.

In pari data il Responsabile Unico del Procedimento, ha constatato con apposita relazione la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 132, comma 3, secondo periodo , del D.Lgs. 163/06, e ha approvato la proposta di perizia di variante formulata dal Direttore dei lavori.

Il Direttore dei Lavori ha quindi invitato l'Appaltatore a prendere visione degli elaborati costituenti la *"perizia di variante tecnica n. 9"* e contestualmente ha invitato lo stesso Appaltatore a sottoscrivere, l'Atto di sottomissione e il Verbale di Concordamento dei Nuovi Prezzi.

Il giorno 3 agosto 2012, l'Appaltatore non si è presentato all'ora prestabilita per la sottoscrizione degli atti di perizia di variante e ha comunicato alla Stazione Appaltante il proprio diniego alla sottoscrizione della suddetta perizia tecnica di variante.

In pari data il Responsabile Unico del Procedimento ed il Direttore dei Lavori hanno preso atto della mancata presentazione dell'Appaltatore all'orario e nel luogo stabilito per la sottoscrizione degli atti di perizia di variante n. 9 e redatto il relativo verbale *"convenendo pertanto che il Direttore dei Lavori provvederà ad ordinare all'Impresa Appaltatrice l'esecuzione dei lavori della "Perizia tecnica di variante n. 9" così come previsti dagli elaborati vistati dal Progettista dell'Opera"*.

In data 6 agosto 2012 il Direttore dei Lavori ha ordinato all'Appaltatore *"di procedere all'immediato inizio dell'esecuzione, in conformità alle tempistiche previste nel relativo PMT, dei lavori della "Perizia di variante tecnica n. 9" così come previsti dagli elaborati allegati al presente ordine di servizio vistati per approvazione dal Progettista dell'Opera"*.

Il costo totale delle variazioni al progetto esecutivo di contratto introdotte dalla perizia tecnica di variante n. 9 ammonta ad € 713.488,69 oltre ad un incremento dei costi della sicurezza pari ad € 48.500,00.

Inoltre, come prescritto dal Responsabile Unico del Procedimento, nell'ambito della stessa perizia di variante si è provveduto a detrarre dall'importo contrattuale la somma di € 1.455.081,22 derivante dalla rettifica al CME della perizia di variante n. 8.

Pertanto, l'approvazione della *"perizia di variante tecnica 9"* ha comportato la rideterminazione dell'importo contrattuale in € 254.634.773,26 (di cui € 8.930.247,79 di oneri per la sicurezza), con una diminuzione complessiva del corrispettivo di spesa di € 693.092,53.

I termini intermedi contrattuali non sono stati ridefiniti mentre il termine di ultimazione di tutte le lavorazioni in appalto, ad eccezione di *"finiture e impianti hotel"*, e delle *"parti d'opera connesse all'ottenimento del permesso di costruire"* facenti parte delle lavorazioni attualmente sospese, è stato spostato al 31.03.2013.

Il termine finale di tutte le lavorazioni previste nell'appalto è quindi a tutt'oggi indeterminato, sebbene i procedimenti presso le Autorità competenti (nuovo permesso di costruire NCC, diritto di superficie e permesso di costruire della nuova Centrale di tri-generazione), siano stati per tempo avviati.

A seguito dei pareri espressi dalle autorità competenti (ACEA Illuminazione Pubblica; Comando Provinciale VVF; Dipartimento Promozione dei Servizi Sociali e della Salute) si è reso necessario

procedere ad un ulteriore Perizia di Variante che contempli:

- illuminazione pubblica esterna a seguito della richiesta di ACEA Illuminazione Pubblica (verbale tra EUR ed ACEA illuminazione Pubblica);
- illuminazione interna Teca/Nuvola legata alle Opere Complementari, (l'approfondimento esecutivo era già contemplato nell'affidamento per la progettazione Opere Complementari affidate al progettista);
- sistema water-mist e relativa modifica ai pannelli di rivestimento dell'auditorium a seguito della richiesta di deroga per il carico di incendio (parere del 29.08.2012 rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco);
- percorsi loges pedane elevatrici a seguito della richiesta del Dipartimento Promozione dei Servizi Sociali e della Salute del 27.03.2012;
- variazione delle cabine ascensori A06 e A07, al fine di consentire una migliore gestione dei flussi nel forum e all'interno della nuvola stessa.

Il C.d.A. di EUR del 21.11.2012, ha deliberato di procedere con l'affidamento dell'incarico afferente la progettazione della perizia di variante 10 al progettista Arch. Fuksas, autorizzando un importo in aumento pari a € 2.850.000,00:

In data 17.12.2012, la Committenza ha affidato al progettista l'incarico afferente la progettazione esecutiva della perizia di variante tecnica n. 10.

Lo stato di avanzamento dei lavori maturato a tutto il 31 gennaio 2013 (SAL n. 30) è pari ad € 212.403.144,75 IVA compresa e riguarda il completamento della struttura in acciaio della Teca e della Nuvola nonché il rivestimento esterno in vetro della Teca e dell'albergo. E' in corso il montaggio del rivestimento esterno dei frontoni della Teca e la struttura di supporto del telo della Nuvola. Sono in corso le lavorazioni di sistemazione esterna. Sono stati installati parte degli impianti termofluidici e sono in corso i lavori di presa dell'acqua del lago dell'Eur.

Sviluppi prevedibili

L'appaltatore in data 01.03.2013, ha richiesto una proroga del termine di ultimazione dei lavori alla data del 30.09.2014.

In data 06.03.2013 (ultima emissione), il progettista ha formalmente consegnato la documentazione progettuale.

A seguito della consegna del progetto esecutivo, è stata rilevata una variazione rispetto alla stima preliminare deliberata dal C.d.A. del 21.11.2012, che ad una prima valutazione risulta determinata principalmente dal rivestimento interno dell'auditorium.

Il Cronoprogramma della redigenda perizia di variante 10, presentato dal Progettista prevede un fine lavori alla data del 31.03.2014, escluse le opere oggetto di sospensione, finiture hotel e opere connesse al rilascio della variante essenziale al permesso di costruire.

Molte delle lavorazioni di imminente esecuzione sono interconnesse con le opere oggetto della perizia di variante n. 10.

In data 5 aprile 2013 il CDA di EUR S.p.A. ha deliberato di autorizzare la perizia di variante n. 10 limitatamente alle sole opere strettamente necessarie ad adeguare l'opera alle richieste sopravvenute degli enti preposti (Vigili del Fuoco, ACEA S.p.A. ed Ufficio Handicap Roma Capitale), agli obblighi derivanti dalla normativa sopravvenuta, nonché gli oneri di sicurezza di legge nonché di procedere alla sospensione delle lavorazioni strettamente connesse a quanto sopra deliberato in ordine alla variante.

Il 24 aprile 2013 il Responsabile Unico del Procedimento, preso atto del verbale della seduta del C.d.A. del 5 aprile 2013, ha comunicato al progettista che il C.d.A. non ha autorizzato l'incremento di spesa per le migliorie funzionali proposte mentre ha autorizzato soltanto gli incrementi di spesa motivati dalla necessità di variazioni del progetto esecutivo per corrispondere gli obblighi imposti dagli enti preposti (VVF, ACEA S.p.A, Ufficio Handicap Roma Capitale), ed ha contestualmente richiesto al Progettista della perizia di Variante n. 10 di "revisionare gli elaborati tecnico-economici consegnati alla luce delle indicazioni del C.d.A. limitatamente agli interventi riferibili alle motivazioni su esposte.

Attualmente sono in corso gli approfondimenti tecnici ed economici per la presentazione da parte del DL e del RUP degli atti necessari all'approvazione da parte del C.d.A. della proposta di variante.

Nelle more dell'approvazione della perizia di variante n. 10, in data 19 marzo 2013 EUR S.p.A ha richiesto agli Uffici competenti di Roma Capitale la proroga del permesso di costruire coerentemente con il PMT di variante n. 10, rideterminando la fine dei lavori "sbloccati" a tutto il 31 marzo 2014.

Con Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici - U.O. Permessi di costruire - n. 801 del 8 maggio 2013 è stato prorogato al 31 marzo 2014 il termine di validità del Permesso di Costruire n. 663/2007.

In data 23 maggio 2013 è stata concessa all'Appaltatore la proroga a tutto il 30 marzo 2014.

Si prevede, altresì, il mantenimento della sospensione dei lavori riguardanti la partizione interna e gli impianti dell'Albergo, non solo per la sopravvenuta ed imprevista esigenza di collegamento alla nuova Centrale di tri-generazione a servizio del Quartiere, ma, anche per definire con il futuro acquirente dell'Albergo, finiture ed impianti interni, ai fini della procedure di vendita, attualmente in corso.

Con riferimento alla copertura del fabbisogno finanziario generato dall'iniziativa, si rinvia a quanto descritto negli specifici paragrafi "Rischio di liquidità" e "Continuità finanziaria".

Progettazione e affidamento di "opere complementari" alla realizzazione e gestione del Nuovo Centro Congressi

Il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A., in data 7 giugno 2010, sulla base del parere espresso dall'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici, ha deliberato all'unanimità di dare mandato all'A.D. di trattare con l'ATI composta da Massimiliano e Doriana Fuksas Design S.r.l. (mandataria) e la Società AI ENGINEERING (mandante) per l'affidamento della progettazione dei lavori complementari alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi con determinazione del compenso nei limiti delle tariffe professionali previste dalla normativa in materia di lavori pubblici.

Il 20 settembre 2010 è stato sottoscritto il contratto di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva delle "opere complementari".

Il 30 novembre 2010 è stato consegnato il progetto preliminare delle "opere complementari". Dall'analisi della proposta progettuale è emersa la necessità di chiedere al progettista alcune integrazioni e modifiche che hanno portato ad una seconda emissione del progetto preliminare, avvenuta in data 4 febbraio 2011.

Il 17 febbraio 2011 è stata completata la verifica di rispondenza del progetto preliminare alle richieste della Committenza e, pertanto, si è autorizzato il progettista allo sviluppo della successiva progettazione definitiva per consentire l'avvio dell'iter di richiesta delle autorizzazioni alle Amministrazioni competenti.

A seguito della proposta progettuale presentata è emersa la necessità di una modifica essenziale al Permesso di Costruire a seguito della maggior cubatura occorrente rispetto a quella massima ammissibile per il lotto del costruendo Nuovo Centro Congressi.

Sempre in data 17 febbraio 2011 è stata sottoscritta una Convenzione tra Roma Capitale ed EUR S.p.A. per la realizzazione di servizi energetici distribuiti "a rete" nel quartiere, in attuazione del Piano energetico Comunale, con la conferma della realizzazione di centrali di trigenerazione, tra cui quella prevista nell'ipogeo di Viale Europa.

Il 4 ed il 7 marzo 2011 sono stati consegnati il progetto di prevenzione incendi ed il progetto definitivo, successivamente il 15 aprile 2011 è stata consegnata la seconda emissione del progetto definitivo che recepiva le indicazioni e le integrazioni richieste dalla committenza.

Il 12 maggio 2011 è stato consegnato al Dipartimento IX di Roma Capitale il progetto definitivo per la richiesta di concessione del Permesso di Costruire in variante.

Il 13 giugno 2011 è stato approvato dalla Committenza il progetto definitivo delle "opere complementari".

Il 15 giugno 2011 è stata sottoscritta la convenzione per la direzione artistica dei lavori di costruzione del Nuovo Centro Congressi, ad integrazione delle attività già in precedenza affidate, e

per i nuovi interventi relativi alle "opere complementari". Tale convenzione con la Massimiliano e Doriana Fuksas Design S.r.l., copre anche le attività di direzione artistica prestate da gennaio 2011 per un importo complessivo pari ad euro 2.150.000 oltre IVA.

Il 14 luglio 2011 è stato sottoscritto con la Massimiliano e Doriana Fuksas Design S.r.l., il contratto per la nuova configurazione delle sale congressuali e dei relativi spazi annessi al Nuovo Centro Congressi dell'Eur in adeguamento al nuovo programma funzionale. L'importo contrattuale, pari ad euro 3.897.719,22, è da intendersi comprensivo di quanto pattuito nel primo contratto per le "opere complementari" del 20 settembre 2010.

Il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A. del 27 luglio 2011 ha dato mandato all'A.D. per l'affidamento, ai sensi dell'art. 57 del D.lgs. 163/2006 e s.m.i., alla Società ITALSOCOTEC S.p.A., già affidataria del servizio di validazione del progetto di bando di gara di appalto dei lavori, del Servizio aggiuntivo di validazione del progetto delle "opere complementari".

In data 9 aprile 2013 il Consiglio Comunale con la Delibera n. 49 ha approvato il progetto in variante al Permesso di Costruire n.663/2007 in deroga alle NTA del PRG ed i nuovi schemi di convenzione per la concessione del diritto di superficie delle aree comunali di Piazzale Sturzo e Viale Civiltà Romana per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

Sviluppi prevedibili

Il completamento dell'iter autorizzativo del progetto delle "opere complementari" prevede il rilascio del permesso di costruire in variante.

Al rilascio del permesso di costruire in deroga al vigente strumento urbanistico si procederà alla firma del contratto dei lavori relativi alle "opere complementari" con l'impresa appaltatrice in esito a procedura negoziata ex art. 57 D. Lgs. 163/2006.

Erogazione del cofinanziamento pubblico a valere sui fondi per Roma Capitale

Per quanto riguarda lo stato dell'arte del cofinanziamento pubblico facente capo al Nuovo Centro Congressi, la situazione alla data di approvazione del bilancio è la seguente:

- il primo cofinanziamento, per complessivi 61,9 milioni di euro, il cui trasferimento avviene direttamente dal Ministero delle Infrastrutture ad EUR S.p.A., è stato corrisposto per un importo complessivo pari a 58,7 milioni di euro. Sono pertanto ancora da corrispondere 3,2 milioni di euro, la cui maturazione avverrà all'emissione del Certificato di Collaudo;

- il secondo cofinanziamento, per complessivi 60 milioni di euro, il cui trasferimento avviene da Roma Capitale, previa richiesta dello stesso al Ministero delle Infrastrutture, è stato corrisposto per un totale di 57 milioni di euro (17 milioni sono stati erogati a fine dicembre 2011); rimane, pertanto, un residuo da erogare di tre milioni di euro.

- La richiesta relativa al terzo cofinanziamento, pari a 20 milioni di euro, è stata approvata dalla commissione per Roma Capitale presso il Ministero delle Infrastrutture in data 17 marzo 2010. Al momento sono stati erogati 11 milioni di euro (di cui 8 milioni a fine maggio 2013) e pertanto rimane un residuo da erogare di 9 milioni di euro.

Accordo Bonario

L'Appaltatore (Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A.) ha chiesto una nuova attivazione della procedura di cui all'art. 240 del D. Lgs. 163/06, per il componimento bonario delle riserve iscritte, in quanto superiori al 10% dell'importo di appalto dei lavori.

In esito alla predetta istanza dell'Appaltatore è stata costituita una specifica Commissione, composta dagli stessi membri incaricati della prima procedura di accordo bonario (conclusasi nell'esercizio 2010), che in data 11 settembre 2012 ha iniziato la valutazione delle riserve per la formulazione di una proposta di accordo bonario.

A tutto il 31 luglio 2012, l'ammontare delle riserve iscritte nel registro di contabilità e oggetto della procedura di accordo bonario è pari a circa 128 milioni di euro (corrispondente al 50,1% dell'importo contrattuale di appalto dei lavori).

La Commissione ha completato la valutazione sulla fondatezza delle riserve iscritte nella contabilità di cantiere al fine di definire quanto riconoscibile alla controparte. Tale stima è stata sottoposta all'esame del Consiglio di Amministrazione della Società che ha rigettato la proposta avanzata da parte della Commissione.

Nelle more delle valutazioni in corso da parte delle strutture interne della Società e dei vertici aziendali, in considerazione dell'incertezza oggettiva di valutare ai fini del presente documento la fondatezza delle richieste della controparte, gli Amministratori non ritengono di avere elementi sufficienti per supportare una rilevazione contabile relativa alla fattispecie sopra descritta nella presente relazione sulla gestione.

Servizio di CM (Construction Management) - Ufficio Direzione Lavori

In data 30 novembre 2009, con sentenza del TAR n. 12075/2009 relativa al ricorso presentato dalla Società CO.TE.BA., seconda in graduatoria nella gara di appalto del Servizio in oggetto, è stata accertata la mancanza in capo all'ATI Drees & Sommer A.G. - Ecosfera S.p.A. di un requisito richiesto per la partecipazione alla gara di appalto per il Servizio di Construction Management e condannava EUR S.p.A. al risarcimento dei danni per equivalente nei confronti della ricorrente.

Essendo divenuta inoppugnabile la sentenza, a seguito dell'infruttuoso decorso del termine per l'impugnazione, il 4 agosto 2010 si è preso atto della caducazione del contratto di appalto del servizio e si è contestualmente proceduto ad invitare la capogruppo dell'ATI Drees & Sommer alla cessazione di ogni attività oggetto del contratto.

Successivamente alla caducazione del contratto si è proceduto alla costituzione dell'Ufficio di Direzione Lavori con personale interno ad EUR S.p.A. già in ruolo, ovvero con l'individuazione di personale esterno da assumere (provvedimento, peraltro, resosi necessario per evitare il fermo cantiere ed i rilevanti danni economici conseguenti), come già effettuato per la funzione del Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, nominato contestualmente alla cessazione del servizio dell'ATI avvenuta, di fatto, il 6 agosto 2010. Attualmente la struttura della direzione dei lavori è composta, compreso il Direttore dei Lavori, da sedici dipendenti.

Con ricorso notificato in data 5 ottobre 2010, la Drees & Sommer ha impugnato dinnanzi il TAR del Lazio il provvedimento del 4 agosto 2010 chiedendone l'annullamento previa sospensione cautelare, instando in via principale per la reintegrazione dell'ATI nella titolarità del contratto di appalto dichiarato caducato ed in via subordinata per il risarcimento del danno per equivalente (nella misura del 10% dell'importo relativo alla parte non eseguita del contratto) nonché per il risarcimento del c.d. "danno curriculare" nella misura del 3% dell'importo precedentemente citato. Con ordinanza del 29 novembre 2010, il TAR del Lazio accoglieva l'istanza cautelare della Drees & Sommer.

Avverso tale ordinanza, EUR S.p.A. ha presentato ricorso innanzi al Consiglio di Stato, il quale, con Ordinanza del 20 dicembre 2010, ha accolto l'appello statuendo la coerenza del provvedimento di caducazione del contratto con l'annullamento dell'aggiudicazione disposto in sede giurisdizionale.

Con sentenza resa in data 8 marzo 2011 il TAR del Lazio ha accolto, nel merito, il ricorso della Drees & Sommer, ordinando ad EUR S.p.A. di reintegrare la ricorrente nel contratto con effetto dalla data del 1 aprile 2011.

EUR S.p.A. in data 15 marzo 2011 ha proposto appello innanzi al Consiglio di Stato, il quale, in data 29 marzo 2011, ha sospeso il provvedimento del TAR del Lazio, fissando il giudizio di merito per la fine del mese di giugno 2011. Detta udienza è stata successivamente rinviata al mese di ottobre 2011. In data 21 febbraio u.s. il Consiglio di Stato, con sentenza 932/2012, ha accolto l'appello presentato da EUR S.p.A. e per l'effetto ha annullato la sentenza del TAR del Lazio del 2011 dichiarando altresì inammissibile il ricorso in primo grado presentato dalla suddetta ATI, per difetto di giurisdizione.

In data 18 maggio 2012 la Drees & Sommer ha notificato a EUR S.p.A. ricorso innanzi alla Corte di Cassazione al fine di ottenere l'annullamento della predetta sentenza del Consiglio di Stato n. 932/2012. EUR si è costituita in giudizio con contro ricorso. L'udienza pubblica è stata fissata il 25 giugno 2013. Allo stato delle informazioni attualmente disponibili, non si ritiene che vi siano criticità connesse a tale contenzioso.

Contratto di finanziamento – Rinegoziazione dei contratti sottoscritti

Il contratto di finanziamento per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi e dell'annessa struttura alberghiera (comprensivo anche di una quota destinata a ristrutturare il debito a breve

della Capogruppo), sottoscritto dalla Società con un pool di istituti di credito il 15 luglio 2010 e successivamente rivisto con Atto di Modifica del 21 dicembre 2010 ed ottobre 2012, presenta le seguenti caratteristiche:

- *Natura del finanziamento*

  L'importo totale del contratto di finanziamento è pari a 190 milioni di euro, ed è destinato al rifinanziamento del debito a breve per 55 milioni di euro, alla copertura dei lavori del Nuovo Centro Congressi per 60 milioni di euro e per le altre esigenze relative agli investimenti della Società per 20 milioni di euro. A questa linea a lungo termine si associano una linea per il pagamento dell'IVA sui lavori per 35 milioni di euro ed una linea "revolving" per esigenze di cassa pari a 20 milioni di euro.

- *Tassi applicati*

  I tassi applicati prevedono l'applicazione di uno spread, rispetto all'Euribor a 6 mesi, compreso in un range dall' 1,90% al 2,00% relativo alle linee a lungo termine negoziate, mentre per quanto attiene la linea IVA è stato negoziato uno spread pari allo 0,95% (parametro di riferimento Euribor a 6 mesi), e per quel che riguarda la linea revolving uno spread pari all' 1,55% (parametro di riferimento Euribor a 6 mesi).

- *Garanzie richieste*

  Sono previste garanzie ipotecarie concesse su alcuni immobili di proprietà della Società ed ulteriori garanzie reali (pegno sui conti correnti, cessione in garanzia di crediti presenti e futuri, etc.).

- *Strumenti finanziari derivati di copertura*

  Lo strumento finanziario derivato di copertura del rischio di variazione del tasso d'interesse sul nominale delle linee a lungo termine è di tipo Interest Rate Swap (IRS) con passaggio da tasso variabile a fisso.

- *Parametri finanziari*

  Il contratto stipulato in data 15 luglio 2010 prevede il rispetto di due parametri finanziari (*covenants):*

  - rapporto IFN/EBITDA calcolato al termine di ciascun esercizio a decorrere dal 31 dicembre 2010;
  - rapporto DSCR con cassa esistente calcolato al termine di ciascun esercizio a decorrere dal 31 dicembre 2015.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

Al 31 dicembre 2012 la Società ha in essere un contratto derivato di tipo "*Interest Rate Swap*" con passaggio da tasso variabile a fisso *step-up*, con valore nozionale (al 31 dicembre 2012) pari a 135 milioni di euro; tale formula consente di trasformare un indebitamento regolato a tasso variabile in uno a tasso fisso.

Tale contratto è stato stipulato il 29 luglio 2010 con decorrenza dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2031.

Il rischio finanziario sottostante è il rischio di tasso di interesse.
Il parametro variabile, oggetto della copertura, è il tasso Euribor 6M (act/360).

I tassi fissi su base semestrale che sono stati accordati dal Pool di Banche sono i seguenti:
- 3,20% per il periodo dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2013;
- 4,23% per il periodo dal 30 giugno 2013 al 30 giugno 2031.

Al 31 dicembre 2012 il contratto derivato ha un *fair value* negativo di 34.048 migliaia di euro.

Si tratta di uno strumento finanziario derivato di copertura sia dal punto di vista gestionale che contabile.

Per l'analisi dettagliata di tutti gli elementi che caratterizzano il contratto di finanziamento attualmente in essere con il pool di banche e del loro impatti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società, si rinvia, in ogni caso, a quanto descritto nella nota integrativa nello specifico paragrafo "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati".

Parcheggi pertinenziali e pubblici al servizio del Nuovo Centro Congressi

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

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

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

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

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

A febbraio 2009 Risorse RpR S.p.A. ha reso noto gli esiti del Piano Economico Finanziario dei parcheggi di Piazzale Marconi, escludendo la sostenibilità dell'intervento mediante finanza di progetto senza il ricorso alla gestione da parte del concessionario della sosta di superficie; di tale condizione si è preso atto nel Consiglio di Amministrazione della Società nella seduta del 28 aprile 2009.

La Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per Roma Capitale, con comunicazione del 12 maggio 2009, ha sospeso il rilascio del parere di competenza sul progetto del parcheggio di Piazzale Marconi, in quanto potenzialmente incompatibile con le opere connesse all'organizzazione del Gran Premio di Formula 1, nonché all'ipotesi di interramento della Via Cristoforo Colombo, richiedendo al Comune di esprimersi nel merito.

Al fine di definire la fattibilità delle varie ipotesi di interramento della Via Cristoforo Colombo e la compatibilità della realizzazione del parcheggio a Piazzale Marconi o l'individuazione di alternative, EUR S.p.A. si è fatta promotrice della costituzione di un Tavolo Tecnico per lo studio della mobilità e sosta del quadrante EUR al quale sono stati invitati a partecipare i Dipartimenti XII, VII, VI di Roma Capitale il Municipio XII, ATAC Patrimonio e l'Agenzia della Mobilità.

Le risultanze dello studio commissionato ai consulenti tecnici del Tavolo hanno definito ipotesi tecnicamente percorribili per l'interramento della Colombo che contemplino la realizzazione alternativa del Parcheggio Marconi in area adiacente lungo l'asse di Viale Civiltà Romana. Dette risultanze e le valutazioni economiche di sostenibilità sono in corso di perfezionamento per la condivisione finale con i vertici dell'Amministrazione Comunale ed in particolar modo dall'Ufficio del Commissario delegato all'emergenza traffico e mobilità e programma Roma Capitale.

Nello studio vengono ribadite le criticità già evidenziate per la realizzazione del Parcheggio Marconi (parere Soprintendenza, sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa) che impongono di ottenere da Roma Capitale la concessione della gestione della sosta di superficie, senza costi a carico della Società, quale modifica della Convenzione di concessione del diritto di superficie già rilasciata sul Piazzale Marconi.

Il 16 febbraio 2011 è stata richiesta al Sindaco di Roma ed all'Ufficio la possibilità di inserire nel Piano del Commissario delegato all'emergenza traffico e mobilità, i parcheggi di standard del Nuovo Centro Congressi, in esito alle risultanze dello studio condotto dal Tavolo Tecnico per lo studio della mobilità e sosta del quadrante EUR, nella nuova e miglior localizzazione di Viale Civiltà Romana e strade limitrofe.

La localizzazione in Viale Civiltà Romana consentirebbe, inoltre, la realizzazione di un percorso pedonale meccanizzato di collegamento tra l'esistente Palazzo dei Congressi ed il Nuovo Centro Congressi.

Il 9 giugno 2011 è stato proposto al Dipartimento IX il progetto del parcheggio interrato di Piazzale Don L. Sturzo, già inserito nel piano emergenza traffico e mobilità di Roma Capitale, quale ulteriore parcheggio pertinenziale del Nuovo Centro Congressi, alternativo a quello previsto in Piazzale G. Marconi.

Sviluppi prevedibili

La delibera di Consiglio Comunale per l'approvazione del progetto in variante al PdC n.663/2007, in deroga alle NTA del PRG, relativa al progetto delle "opere complementari" prevede anche la rilocalizzazione dei parcheggi di standard da realizzarsi all'esterno dell'area di sedime del NCC, ed in particolare la realizzazione di:

- parcheggi privati nell'area di sedime del Centro Congressi per 23.648 mq e nel parcheggio interrato di Piazza Sturzo per 14.659 mq.;
- parcheggi pubblici nel parcheggio interrato di Piazzale Sturzo per 1.469 mq e in quello interrato di Viale Civiltà Romana per 35.420 mq;
- 1.200 mq di verde pubblico da realizzarsi in Via Stendhal.

La Delibera Comunale prevede inoltre che:

- il certificato di agibilità della struttura congressuale e della struttura alberghiera siano consentiti separati ed in ogni caso al fine lavori di ciascuna struttura purché siano realizzati i parcheggi privati previsti nell'area di sedime del Nuovo Centro Congressi;
- la monetizzazione dei parcheggi pubblici non reperiti in virtù delle deroghe concesse dalle NTA del PRG.

Programma urbanistico EUR – Castellaccio

EUR S.p.A. ha aderito al Programma Urbanistico Castellaccio sottoscrivendo nel dicembre 2003, la Convenzione Urbanistica. In data 9 novembre 2004, fu firmato l'Atto di Ricomposizione dei Terreni con il quale ad EUR S.p.A. è stato 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 alla Federazione YMCA, sulle quali insisteva un circolo sportivo, ed alla Caravanauto, sulle quali insisteva un concessionario di autovetture. EUR rilasciò a garanzia della cessione di aree libere da "cose e persone", 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 della EUROPARCO, principale attuatore del Programma Urbanistico.

EUR S.p.A raggiunse successivamente un accordo con il Comune di Roma, per inserire nella imminente nuova variante al "Programma Castellaccio" la cessione, da parte del Comune, di un terreno sul quale realizzare un nuovo complesso sportivo da destinare alla Federazione YMCA in cambio della liberazione delle aree occupate.
Nel marzo 2006 è stato sottoscritto un contratto di compravendita di cosa futura tra EUR S.p.A. e la Federazione YMCA relativo all'acquisto del nuovo impianto sportivo da costruire su un terreno che il Comune di Roma avrebbe retrocesso.

Nel maggio 2008 è stata firmata la variante alla Convenzione urbanistica del 2003 con la quale si disponeva:

- il trasferimento gratuito dal Comune all'EUR S.p.A. di una area per realizzare il nuovo centro sportivo YMCA;
- la cessione da parte di Eur S.p.A delle aree necessarie alla realizzazione dei parcheggi pubblici;
- l'impegno a cedere al Comune di Roma le aree ancora occupate da YMCA e da Caravan Auto. A garanzia delle rimanenti aree ancora da cedere ed occupate da CARAVANAUTO ed, in parte, ancora da YMCA è stata rilasciata, in sostituzione della precedente fideiussione di 3,2 milioni di euro, una nuova fideiussione di 1,5 milioni di euro.

In data 27 febbraio 2012 la Federazione YMCA si è trasformata in FONDAZIONE YMCA ITALIA – ONLUS ed è subentrata nel contratto di compravendita di cosa futura sottoscritto nel 2006.

In data 18 luglio 2012 i lavori per la realizzazione del predetto centro sportivo sono terminati e, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 4.1 del predetto contratto, in data 9 novembre 2012, si è proceduto a sottoscrivere con rogito notarile l'Atto di verifica di esistenza di cosa futura che ha completato il procedimento di trasferimento dell'immobile.
Contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di verifica di esistenza di cosa futura, l'acquirente ha provveduto all'iscrizione di ipoteca convenzionale di primo grado sull'immobile in favore di EUR S.p.A. a garanzia delle obbligazioni di pagamento assunte dallo stesso e pari a € 4.500.000,00.

Per la cessione a Roma Capitale delle aree occupate dalla Caravan Auto, EUR S.p.A. ha avviato un procedimento di sfratto nei confronti della stessa. In data 26 aprile 2012 all'esito della procedura volta all'ottenimento della convalida di sfratto nei confronti della Caravanauto, EUR S.p.A. ha riacquisito il possesso dell'area. In data 4 giugno 2012 la Caravanauto ha citato EUR S.p.A, chiedendo al giudice che accertasse e dichiarasse l'avvenuta proprietà per accessione in capo alla medesima Caravanauto degli immobili presenti nell'area, in virtù di un condono rilasciato dal Comune di Roma. In data 18 ottobre 2012 il Tribunale Ordinario di Roma, con sentenza, ha dichiarato il fallimento della Caravanauto, nominando il curatore del procedimento. La dichiarazione di fallimento ha interrotto il suddetto giudizio instaurato dalla stessa società nei confronti di EUR S.p.A.

In data 25 febbraio 2013 EUR S.p.A ha inviato una nota al Comune di Roma dichiarandosi disponibile alla cessione della proprietà di tutte le aree societarie interessate dal Programma urbanistico Castellaccio in osservanza della Convenzione urbanistica 2003 e 2008.

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

EUR S.p.A, 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.

In data 21 aprile 2011 è stato stipulato l'Atto d'Obbligo di EUR S.p.A. riguardante le obbligazioni assunte dalla società proponente nell'ambito della nuova proposta.

In data 11 maggio 2011 la Giunta Comunale ha adottato la variante al Piano regolatore Generale per l'area in oggetto attribuendole una Superfice Utile Lorda (SUL) di 9.159 mq ripartita in 8.701 mq a residenziale e 458 mq a non residenziale, primo passo per avviare l'iter procedimentale della nuova Variante Urbanistica.

Ad agosto 2011 si è svolta l'Assemblea Partecipativa come previsto dalle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale vigente e la delibera di variante è stata sottoposta all'esame del Municipio XII a settembre 2011. La delibera di variante è ora all'esame della Commissione Consiliare Urbanistica per essere successivamente discussa in Assemblea Capitolina.
Dopo l'adozione, la variante urbanistica contenuta nella deliberazione sarà pubblicata per 30 giorni sull'Albo Pretorio del Comune, per permettere ai cittadini interessati di inoltrare le proprie osservazioni che saranno poi controdedotte.

3. Ricerca e sviluppo

Il Gruppo non svolge attività di ricerca e sviluppo nel senso "tecnologico" tradizionalmente inteso, sebbene sia di tutta evidenza l'enorme sforzo da esso prodotto per quanto riguarda tutti i fenomeni di progettualità e sperimentazione che contribuiscono alla formazione di un patrimonio di informazioni ed esperienze indispensabili per una continua crescita economica e la generazione di risultati economici attesi sempre migliori.

4. Personale

Nel corso dell'anno 2012, la Società ha intrapreso, nella gestione del personale, le seguenti linee di azione:

- elaborazione di nuovi processi di sviluppo organizzativo;
- sviluppo societario e organizzativo;
- sottoscrizione degli accordi con le OO.SS. e con le R.S.A. per la detassazione delle voci retributive incentivanti e per la detassazione e la decontribuzione delle somme corrisposte ai dipendenti e correlate ad incrementi di produttività, qualità, redditività, innovazione ed efficienza organizzativa;
- trattativa con le OO.SS. per il rinnovo del Contratto Integrativo Aziendale del personale non dirigente. A tal riguardo la Società ha provveduto a riconoscere aumenti economici che impattano sul costo del personale;
- sviluppo societario e organizzativo delle società controllate (ROMA CONVENTION GROUP S.p.A., EUR POWER S.r.l., EUR TEL S.r.l.).

Il costo del personale del Gruppo, che a fine dicembre 2011 è risultato pari a complessivi 9.914 migliaia di euro (al netto dei riaddebiti per il personale distaccato e degli incentivi all'esodo), a fine dicembre 2012 si è attestato a complessivi 9.649 migliaia di euro (sempre al netto dei riaddebiti per il personale distaccato e degli incentivi all'esodo), con un decremento pertanto del 2,7% rispetto all'esercizio precedente.

Il numero medio dei dipendenti del Gruppo è stato di 139 unità al 31 dicembre 2012, di 123,5 unità al 31 dicembre 2011 mentre al 30/06/12 è stato di 136,5 unità con un incremento pertanto sia rispetto a giugno 2012 che a dicembre 2011.

L'incremento del numero totale dei dipendenti della EUR S.p.A., pari a 121 unità al 31 dicembre 2012, rispetto alle 105 unità al 31 dicembre 2011, è, tra le altre cose, anche conseguenza dei seguenti fattori:

- internalizzazione del servizio di facchinaggio e di piccola manutenzione;
- costituzione e conseguente strutturazione della Funzione Gare;
- rientro del personale facente parte del ramo di azienda c.d. ""*low-tech*" affittato alla partecipata Marco Polo S.p.A. con scadenza al 31 dicembre 2011;
- sviluppo organizzativo delle funzioni centrali societarie.

Per effetto della politica societaria volta alla internalizzazione delle attività precedentemente affidate all'esterno si è reso necessario procedere, come evidenziato, ad un incremento dei livelli occupazionali, anche per far fronte alla gestione societaria ed amministrativa delle società del gruppo.

Si segnala, infine, il mantenimento dell'uso dello strumento del "distacco" (Decreto Legislativo n. 276/2003 - "Legge Biagi").

Per ciò che attiene lo sviluppo organizzativo delle Società controllate nell'anno 2012 si segnala quanto segue:

Il costo del personale della ROMA CONVENTION GROUP S.p.A. (ex EUR CONGRESSI ROMA S.r.l.) a fine dicembre 2012 si è attestato a complessivi 679 mila euro contro i 619 mila euro del precedente esercizio. Il numero dei dipendenti della Società alla medesima data del 31 dicembre 2012 è di 11 unità (costante rispetto al 31 dicembre 2011).
L'incremento rilevato nel costo del personale è riconducibile quasi esclusivamente all'attività di progressione di carriera che ha riguardato la quasi totalità del personale non dirigente.

Il costo del personale della EUR TEL S.r.l., a fine dicembre 2012 si è attestato a complessivi 321 mila euro contro i 538 mila euro del precedente esercizio. Il numero dei dipendenti della Società alla medesima data del 31 dicembre 2012 è stato di 6 unità (di cui due con contratto a tempo determinato) invariato rispetto al 31 dicembre 2011. A tale riguardo si segnala che la riduzione rilevata nel costo del personale rispetto al 2011 è attribuibile principalmente all'uscita di un dirigente avvenuta nel mese di dicembre 2012.

Per quanto riguarda la controllata EUR POWER Sr.l., il costo del personale passa da 58 mila euro dell'esercizio 2011 a 112 mila euro dell'esercizio 2012. Nel corso dell'anno 2012 non si è proceduto a variazioni dell'organico, composto, pertanto, al 31 dicembre 2012 di una sola unità, il cui contratto di lavoro è stato trasformato da tempo parziale a tempo pieno con decorrenza 1 gennaio 2012 e prorogato fino al 30 aprile 2013.

5. Commenti ai dati economici del Gruppo

Attività di valorizzazione commerciale

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, si registra un rendimento complessivo lordo annuo del 6,08%, 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%.

Dati economici del Gruppo

I ricavi delle vendite e prestazioni di Gruppo dell'esercizio 2012, rapportati a quelli del 2011, sono diminuiti di circa 1.219 migliaia di euro (pari al -2,86%). I ricavi delle vendite e prestazioni della Capogruppo registrano invece un incremento di 1.221 migliaia di euro (pari al +3,2%)

Si evidenziano maggiori ricavi per le locazioni di immobili per circa 748 migliaia di euro rispetto all'esercizio 2011. Detto incremento è dovuto essenzialmente alla messa a regime dei contratti

stipulati a fine 2011 e relativi al palazzo delle Scienze ed al palazzo dell'Arte Antica. Alcune delle nuove locazioni stipulate nel 2012 produrranno ricavi solo dal 2013.

Con riferimento alle locazioni temporanee, si evidenzia una contrazione dei ricavi per circa 1.940 migliaia di euro (-69,8%) dovuta, in parte ad una effettiva riduzione dei giorni medi di utilizzo del Palazzo dei Congressi rispetto al precedente esercizio ed in parte al differente metodo di consolidamento che ha determinato la rilevazione di solo il 50% dei ricavi rispetto al precedente esercizio. Le strategie poste in essere dalla società, con particolare riferimento all'ingresso nella compagine societaria di Fiera Roma, sono orientate ad un'inversione di tendenza grazie alle sinergie derivanti dalla gestione congiunta del Polo Congressuale Romano.

I ricavi della vendita di servizi di *facility management* registrano un decremento di 285 migliaia di euro rispetto all'esercizio 2011 (-19,3%) per effetto delle medesime dinamiche che hanno determinato la riduzione dei ricavi da locazioni temporanee.

I consumi di materie e servizi esterni relativi alla gestione 2012 (al netto dei relativi recuperi) sono risultati pari a 23.046 migliaia di euro, superiori a quelli del precedente esercizio, pari a 17.905 migliaia di euro (+28,7%). Tale incremento è riconducibile principalmente ai maggiori oneri sostenuti per la realizzazione della struttura alberghiera annessa al Nuovo Centro Congressi rispetto al precedente esercizio, nonché ad un aumento di alcune voci di spesa connesse al facility management ed alle utenze.

Il costo del lavoro – al netto degli incentivi all'esodo e dei riaddebiti per personale comandato – si è attestato, a livello di Gruppo, a 9,649 migliaia di euro (17,5% del valore della produzione) contro le 9.914 migliaia di euro del precedente esercizio (19,7% del valore della produzione) per effetto delle dinamiche analizzate all'interno del paragrafo dedicato al personale.

In conseguenza dei fattori sopra citati, il margine operativo lordo del Gruppo è passato da 22.398 migliaia di euro nel 2011 (44,5% del valore della produzione), a 22.341 migliaia di euro (40,46% del valore della produzione).

Gli altri stanziamenti rettificativi, pari a 5.079 migliaia di euro si riferiscono:

- per 2.036 migliaia di euro all'adeguamento del fondo svalutazione crediti operato dalla Capogruppo nel corso dell'esercizio sulla base di una specifica analisi delle proprie singole posizioni creditorie;
- per 3.025 migliaia di euro alla svalutazione di taluni cespiti effettuata nel bilancio della controllata EUR TEL al 31 dicembre 2012. A seguito delle perdite consuntivate già negli anni 2010 e 2011, nonché delle perdite evidenziate dalle situazioni infrannuali del 2012, la controllata ha, conformemente a quanto richiesto dai principi contabili di riferimento, proceduto ad una verifica della recuperabilità del valore di tutti gli *assets* iscritti in bilancio alla data del 31 dicembre 2012, anche attraverso l'ausilio di un perito esterno indipendente. Sulla base di tali analisi si è proceduto alla svalutazione delle immobilizzazioni per complessivi 3.025 migliaia (al netto del plusvalore intercompany attribuito a tali cespiti e già eliso in sede di consolidamento).

Gli stanziamenti a fondi rischi ed oneri si riferiscono:

- al fondo manutenzione ciclica per 2.160 migliaia di euro (detto fondo ha lo scopo di ripartire equamente sui diversi esercizi la quota di competenza degli oneri per manutenzioni e riparazioni che riflettono l'usura anche di esercizi precedenti);
- al fondo per contenziosi civili per 1.020 migliaia di euro;
- al fondo contenziosi dipendenti per 90 mila euro.

Il saldo proventi/oneri diversi, comprende l'IMU di competenza sostenuta dalla società per 2.962 migliaia di euro oltre ad altre voci di minor rilievo.

Il risultato operativo del Gruppo è passato, per effetto di quanto appena descritto, da 11.924 migliaia di euro nel 2011 (23,7% del valore della produzione), a 4.737 migliaia di euro al 31 dicembre 2012 (8,6% del valore della produzione).

Il saldo dei proventi e degli oneri finanziari è negativo per circa 3.972 migliaia di euro contro un saldo, egualmente negativo, di circa 3.543 migliaia di euro al 31 dicembre 2011. La crescita degli oneri finanzari è riconducibile, in massima parte, all'incremento degli oneri finanziari derivanti dal contratto di finanziamento stipulato il 15 luglio 2010 con il pool di banche. Per maggiori dettagli sull'operazione descritta e sui riflessi in bilancio si rinvia a quanto descritto nella presente relazione e nella nota integrativa al bilancio d'esercizio.

Le rettifiche di valore di attività finanziarie si riferiscono alla svalutazione della partecipazione nella collegata Marco Polo S.p.A. (ora Marco Polo S.r.l. in liquidazione) per 600 migliaia di euro oltre all'accantonamento, in un apposito fondo rischi, delle perdite consuntivate dalla stessa alla data del 30 dicembre 2012 per euro 1.160 migliaia.

Per maggiori dettagli si rinvia a quanto ampiamente descritto in precedenza e nella nota integrativa al bilancio consolidato alla voce "Partecipazioni".

Il saldo proventi/oneri straordinari, positivo per 473 migliaia di euro (contro un saldo positivo di 1.869 migliaia di euro del passato esercizio), comprende tra i componenti positivi, tra l'altro, i benefici derivanti da accordi transattivi conclusi con i fornitori.

Le imposte sul reddito si riferiscono al saldo delle seguenti voci:

- Rilevazione del carico Irap sul reddito 2012 della Capogruppo per 1.216 migliaia di euro;
- Rilevazione di imposte anticipate su perdite fiscali pregresse per complessivi euro 8.517 migliaia effettuata:
  - per la Capogruppo, a seguito di importati modifiche normative che hanno indotto una modifica delle strategie di tax planning,
  - per le Controllate, in conseguenza delle perdite fiscali registrate nell'esercizio. A fronte di tali perdite fiscali sono stati rilevati crediti per imposte anticipate in quanto, sulla base dei piani di sviluppo predisposti, esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi futuri, di un reddito imponibile sufficiente al loro pieno recupero.

Il risultato netto del Gruppo è stato pari a 6.821 migliaia di euro (12,4% del valore della produzione) contro 9.045 migliaia di euro del precedente esercizio (18,0% del valore della produzione).

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI - EUR S.p.A.

(importi in migliaia di Euro)

		2012	2011
	Affitti attivi	37.900	36.875
	Locazioni temporanee	90	126
	Servizi di Facility Management	1.476	1.244
	Servizi tecnologici	5	15
	Altri ricavi ordinari	10	0
A.-	**Ricavi delle vendite e delle prestazioni**	**39.481**	**38.260**
	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	11.724	6.057
	Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	1.981	1.688
	Contributi in conto esercizio	0	0
B.-	**Valore della produzione da locazioni e servizi**	**53.186**	**46.005**
	Consumi di materie e servizi esterni	(21.744)	(15.024)
C.-	**Valore aggiunto**	**31.442**	**30.981**
	% Valore aggiunto/Valore della produzione	*59,12%*	*67,34%*
	Costo del lavoro	(8.804)	(8.480)
	Incentivi esodo	(181)	(166)
D.-	**Margine operativo lordo**	**22.457**	**22.335**
	% MOL/Valore della produzione	*42,22%*	*48,55%*
	Ammortamenti	(5.042)	(5.396)
	Altri stanziamenti rettificativi	(2.036)	(148)
	Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(3.270)	(2.211)
	Saldo proventi e oneri diversi	(3.374)	(2.083)
E.-	**Risultato operativo**	**8.735**	**12.497**
	% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %	*16,42%*	*27,17%*
	Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(3.638)	(3.539)
	Rettifiche di valore di attività finanziarie	(7.531)	0
F.-	**Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte**	**(2.434)**	**8.958**
	% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.	*-4,58%*	*19,47%*
	Proventi ed oneri straordinari	314	1.680
G.-	**Risultato prima delle imposte**	**(2.120)**	**10.638**
	% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione	*-3,99%*	*23,12%*
	Imposte sul reddito correnti	(1.216)	(1.208)
	Imposte sul reddito anticipate	10.036	
H.-	**Utile (perdita) del periodo**	**6.700**	**9.430**
	% Risultato del periodo/Valore della produzione	*12,60%*	*20,50%*

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI CONSOLIDATI

	(importi in migliaia di Euro)	31/12/2012	31/12/2011
	Affitti attivi	38.041	37.293
	Locazioni temporanee	839	2.779
	Servizi di Facility Management	1.190	1.475
	Servizi tecnologici	1.315	1.060
	Altri ricavi ordinari	15	12
A.-	**Ricavi delle vendite e delle prestazioni**	**41.400**	**42.619**
	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	11.724	6.057
	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	2.093	1.688
B.-	**Valore della produzione**	**55.217**	**50.364**
	Consumi di materie e servizi esterni	(23.046)	(17.905)
C.-	**Valore aggiunto**	**32.171**	**32.459**
	% Valore aggiunto/Valore della produzione	*58,26%*	*64,45%*
	Costo del lavoro	(9.649)	(9.914)
	Incentivi esodo	(181)	(147)
D.-	**Margine operativo lordo**	**22.341**	**22.398**
	% MOL/Valore della produzione	*40,46%*	*44,47%*
	Ammortamenti	(5.544)	(5.864)
	Altri stanziamenti rettificativi	(5.079)	(209)
	Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(3.370)	(2.212)
	Saldo proventi e oneri diversi	(3.611)	(2.189)
E.-	**Risultato operativo**	**4.737**	**11.924**
	% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %	*8,58%*	*23,68%*
	Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	(3.972)	(3.543)
	Rettifiche di valore di attività finanziarie	(1.718)	(441)
F.-	**Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte**	**(953)**	**7.940**
	% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.	*-1,73%*	*15,77%*
	Proventi ed oneri straordinari	473	1.869
G.-	**Risultato prima delle imposte**	**(480)**	**9.809**
	% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione	*-0,87%*	*19,48%*
	Imposte sul reddito (correnti, anticipate e differite)	7.301	(764)
H.-	**Utile (perdita) del periodo**	**6.821**	**9.045**
	% Risultato del periodo/Valore della produzione	*12,35%*	*17,96%*

6. Commenti ai dati patrimoniali e finanziari del Gruppo.

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali del Gruppo sono stati pari a 45.589 migliaia di euro, di cui euro 43.844 migliaia ascrivibili ai lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi ed euro 1.241 migliaia relativi ai lavori di ristrutturazione degli immobili di proprietà.

Gli investimenti hanno riguardato:

- spese incrementative su beni propri per circa 1.241 migliaia di euro;
- macchinari ed impianti per circa 147 migliaia di euro;
- altri beni per 93 mila euro;
- immobilizzazioni in corso e acconti per 44.108 migliaia di euro.

Il capitale proprio del Gruppo si è attestato a 703.293 migliaia di euro, coprendo il 79,2% del capitale investito (pari a 888.022 migliaia di euro); il capitale proprio presenta rispetto al precedente esercizio un incremento pari a euro 8.340 migliaia riconducibile all'utile d'esercizio del gruppo ed agli effetti dovuti alla variazione del metodo di consolidamento.

Il capitale d'esercizio di EUR S.p.A., pari a –12.328 migliaia di euro, si è incrementato per effetto dei seguenti fattori:

- aumento delle rimanenze di magazzino della Capogruppo per 9.354 migliaia di euro derivante dai lavori di realizzazione dell'Albergo adiacente al NCC (euro 12.454 migliaia) al netto dello storno delle rimanenze relative al Circolo sportivo del Castellaccio oggetto di compravendita nel corso dell'esercizio (euro 3.100 migliaia);
- per euro 50.022 migliaia all'incremento derivante dal consolidamento con metodo integrale della Aquadrome S.r.l., società proprietaria dell'ex Velodromo Olimpico;
- aumento dei crediti commerciali netti per 13.780 migliaia di euro dovuto principalmente al ritardo nel pagamento dei canoni di locazione da parte di alcuni clienti pubblici e privati della Capogruppo;
- decremento della voce altre attività per 6.064 migliaia di euro;
- aumento dei debiti verso fornitori per 9.274 migliaia di euro, prevalentemente per effetto dell'incremento degli impegni nei confronti dell'appaltatore dei lavori relativi al NCC ed all'albergo;
- aumento dei fondi rischi ed oneri di euro 4.487 migliaia dovuto ai seguenti accantonamenti effettuati nell'esercizio:
  1. per il rischio contenziosi euro 1.211 migliaia;
  2. per gli oneri futuri connessi al ripianamento delle perdite della collegata Marco Polo euro 1.160 migliaia;
  3. per il fondo manutenzione ciclica 2.160 migliaia di euro.
- aumento delle altre passività, per 10.542 migliaia di euro, derivante principalmente dall'effetto dell'iscrizione tra i risconti passivi dell'ulteriore tranche del cofinanziamento pubblico erogata nel 2012 a fronte degli investimenti realizzati per il NCC, e dall'iscrizione in bilancio del debito verso la Condotte Velodromo S.r.l. per l'acquisto della quota di

partecipazione nella Aquadrome S.r.l.. Il pagamento di quest'ultimo debito è stato effettuato dalla Capogruppo all'inizio del mese di febbraio 2013.

Il flusso monetario nell'esercizio 2012 è stato negativo per 28.101 migliaia di euro; la dinamica dei flussi monetari di periodo può riassumersi come segue:

- flussi derivanti dalle attività d'esercizio (-7.672 migliaia di euro): la variazione è dovuta principalmente alle variazioni del metodo di consolidamento intervenute rispetto al precedente esercizio al netto della cassa normalmente generata dall'attività ordinaria;
- flussi derivanti dalle attività di investimento e disinvestimento (-46.093 migliaia di euro);
- flussi derivanti dalle attività di finanziamento (+25.664 migliaia di euro): tale flusso positivo è attribuibile per euro 22.371 migliaia al tiraggio dei finanziamenti, per euro 3.000 migliaia alla tranche di cofinanziamento pubblico incassata nell'esercizio, per euro -1.226 migliaia al rimborso parziale del mutuo in essere con il Banco di Sardegna e per euro 1.519 migliaia al conferimento effettuato da parte del socio di minoranza nel capitale sociale della controllata EUR Power.

Per tali ragioni le disponibilità monetarie nette sono passate da un saldo iniziale negativo di 979 migliaia di euro, ad un saldo finale negativo di 29.775 migliaia di euro.

Quest'ultimo saldo, è composto da disponibilità liquide per 4.031 migliaia di euro, da debiti verso banche a breve termine per 27.891 migliaia di euro e da debiti verso società di factoring per 5.915 migliaia di euro. La Società ha infatti, nel corso dell'esercizio precedente, ha provveduto a smobilizzare – pro solvendo – alcuni crediti vantati nei confronti di Roma Capitale.

TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE - EUR S.p.A.
(importi in migliaia di Euro)

		AL 31/12/12	AL 31/12/11
A.-	**Immobilizzazioni**		
	Immobilizzazioni immateriali	4.943	4.947
	Immobilizzazioni materiali	893.733	852.944
	Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	57.676	31.347
	Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	1.425	1.577
		957.777	890.815
B.-	**Capitale di esercizio**		
	Rimanenze di magazzino	79.624	70.270
	Crediti commerciali	42.063	28.119
	Altre attività	38.474	42.692
	Debiti commerciali	(61.879)	(51.874)
	Fondi per rischi ed oneri	(17.266)	(15.803)
	Altre passività	(141.742)	(129.855)
		(60.726)	(56.451)
C.-	**Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)**	897.051	834.364
D.-	**Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**	(1.194)	(1.044)
E.-	**Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)**	895.857	833.320
	coperto da:		
F.-	**Capitale proprio**		
	Capitale versato	645.248	645.248
	Riserve e risultati a nuovo	62.307	52.877
	Utile (Perdita) del periodo	6.700	9.430
		714.255	707.555
G.-	**Indebitamento finanziario a medio/lungo termine**	154.954	133.809
H.-	**Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)**		
	debiti finanziari a breve	28.242	20.410
	disponibilità e crediti finanziari a breve	(1.594)	(28.454)
	Ratei e risconti di natura finanziaria, netti	0	0
		26.648	(8.044)
	(G+H)	181.602	125.765
I.-	**Totale come in E (F+G+H)**	895.857	833.320
	Return on Equity (ROE) %	*0,94%*	*1,33%*
	Return on Net Assets (ROA) %	*0,78%*	*1,18%*
	Return on Investments (ROI) %	*0,98%*	*1,50%*

TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE CONSOLIDATA
(importi in migliaia di Euro)

		31/12/2012	31/12/2011
A.-	**Immobilizzazioni**		
	Immobilizzazioni immateriali	5.299	7.462
	Immobilizzazioni materiali	894.952	855.262
	Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partecip.	15	10.213
	Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	1.329	1.384
		901.595	874.321
B.-	**Capitale di esercizio**		
	Rimanenze di magazzino	129.645	70.270
	Crediti commerciali	43.907	30.127
	Altre attività	38.888	44.952
	Debiti commerciali	(64.368)	(55.094)
	Fondi per rischi ed oneri	(20.290)	(15.803)
	Altre passività	(140.110)	(129.568)
		(12.328)	(55.116)
C.-	**Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)**	889.267	819.205
D.-	**Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**	(1.245)	(1.099)
E.-	**Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D)**	888.022	818.106
	coperto da:		
F.-	**Patrimonio netto**		
	Capitale e riserve di pertinenza del gruppo	691.427	682.026
	Capitale e riserve di pertinenza di terzi	5.045	3.883
	Utile (perdita) del periodo di pertinenza del gruppo	9.301	9.402
	Utile (perdita) del periodo di pertinenza di terzi	(2.480)	(358)
		703.293	694.953
G.-	**Indebitamento finanziario a medio/lungo termine**	154.954	133.809
H.-	**Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)**		
	debiti finanziari a breve	33.806	20.410
	disponibilità e crediti finanziari a breve	(4.031)	(31.066)
	Ratei e risconti di natura finanziaria, netti		-
		29.775	(10.656)
	(G+H)	184.729	123.153
I.-	**Totale come in E (F+G+H)**	888.022	818.106
	Return on Equity (ROE) %	*0,97%*	*1,30%*
	Return on Net Assets (ROA) %	*0,42%*	*1,13%*
	Return on Investments (ROI) %	*0,53%*	*1,46%*

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

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

TAVOLA DI RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO
(importi in migliaia di Euro)

		AL 31/12/2012	AL 31/12/2011
A.-	**Disponibilità monetarie nette iniziali (Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)**	10.656	11.635
A1.-	**Variazione metodo di consolidamento Disponibilità iniziali Aquadrome**	(12.330)	
B.-	**Flusso monetario da attività di esercizio**		
	Utile (Perdita) dell'esercizio di pertinenza del gruppo	9.301	9.402
	Utile (Perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi	(2.480)	(358)
	Ammortamenti	5.545	5.864
	(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni	5	0
	(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	3.580	42
	Variazioni del capitale di esercizio	(45.788)	(28.712)
	Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	146	(101)
	Variazione metodo di consolidamento Aquadrome e RCG	22.019	0
		(7.672)	**(13.863)**
C.-	**Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni**		
	Investimenti in immobilizzazioni:		
	.immateriali	(559)	(435)
	.materiali	(45.589)	(42.793)
	.finanziarie	0	
	Riclassifica da cespiti a rimanenze per cambio destinazione	0	3.391
	Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni	55	110
		(46.093)	**(39.727)**
D.-	**Flusso monetario da attività di finanziamento**		
	Nuovi finanziamenti	22.371	36.800
	Conferimenti dei soci EUR TEL		0
	Conferimenti dei soci EUR POWER	1.519	0
	Cofinanziamento NCC	3.000	17.000
	Rimborsi di finanziamenti	(1.226)	(1.189)
	Rimborsi di capitale proprio		
		25.664	**52.611**
E.-	**Distribuzione utili**	**0**	**0**
F.-	**Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)**	**(28.101)**	**(979)**
G.-	**Disponibilità monetarie nette finali (Indebitamento finanziario netto a breve finale) (A+F)**	**(29.775)**	**10.656**

7. Rapporti con imprese controllate ed altre parti correlate

EUR S.p.A. ha in corso rapporti di locazione sia con il Ministero dell'Economia, sia con Roma Capitale, entrambi azionisti della Società, nonché con le partecipate Roma Convention Group S.p.A. (ex EUR Congressi Roma S.r.l.), EUR TEL S.r.l., EUR POWER S.r.l., Aquadrome S.r.l. e Marco Polo S.p.A. (ora Marco Polo S.r.l. in liquidazione). Le condizioni contrattuali che regolano tali rapporti sono in linea con le condizioni praticate dalla Società agli altri conduttori terzi, tenuto conto, ovviamente, delle diverse tipologie d'uso interessate di volta in volta. Le operazioni con parti correlate sono state poste in essere nell'interesse della Società e del Gruppo.

I rapporti con le parti correlate si riassumono nei seguenti valori:

EUR S.p.A.

(migliaia di euro)	al 31/12/2012		Esercizio 2012	
Denominazione	Crediti	Debiti	Ricavi	Costi
MINISTERO ECONOMIA	11	0	0	0
ROMA CAPITALE	9.368	0	8.658	0
MARCO POLO S.r.l. in liquidazione	8.665	9.427	0	0
AQUADROME S.r.l.	2.703	58	58	0
EUR POWER S.r.l.	42	1.186	11	0
EUR TEL S.r.l.	1.279	1.041	507	1.082
ROMA CONVENTION GROUP S.p.A.	566	28	239	46

Ministero dell'Economia e delle Finanze

- i crediti si riferiscono a canoni di locazione relativi a precedenti esercizi.

Roma Capitale:

- i crediti ed i ricavi si riferiscono a canoni di locazioni, alla vendita di servizi ed a rimborsi spese.

Marco Polo S.r.l. in liquidazione:

- i crediti si riferiscono a canoni di locazione, al riaddebito di costi del personale comandato, al riaddebito dei compensi degli amministratori di nomina EUR ed al canone di affitto del ramo d'azienda il tutto relativo ad esercizi precedenti;
- i debiti si riferiscono all'acquisto di beni e servizi relativi ad esercizi precedenti.

Aquadrome S.r.l.:

- i crediti si riferiscono al riaddebito, effettuato in esercizi precedenti, di costi per la demolizione dell'Ex Velodromo Olimpico ed al riaddebito di costi correnti dell'esercizio;
- i debiti si riferiscono alla rifatturazione, effettuata in esercizi precedenti, di canoni di locazione.

Eur Tel S.r.l.:

- i crediti verso EUR TEL S.r.l. si riferiscono:
  - per euro 694 migliaia al residuo credito, relativo all'IVA, sulle fatture emesse a fronte del conferimento di beni per la sottoscrizione dell'aumento del capitale sociale deliberato in data 19 novembre 2010 dall'Assemblea dei Soci della controllata;
  - per euro 485 migliaia al riaddebito di costi di gestione ed al riaddebito dei compensi di amministratori della controllata di nomina EUR;
  - per euro 100 migliaia da crediti finanziari infruttiferi.
- i debiti verso EUR TEL S.r.l. pari a complessivi euro 1.041 si riferiscono:
  - per euro 470 mila debiti derivanti dalla gestione del TSP;
  - per euro 76 mila debiti derivanti dal riaddebito del costo del personale;
  - per euro 495 mila debiti derivanti da fatture ricevute e da ricevere per servizi relativi a connettività, fibra e Telehouse/Datacenter.

Eur Power S.r.l.:

- i crediti ed i ricavi si riferiscono al riaddebito dei compensi degli amministratori di nomina EUR;
- i debiti si riferiscono ai decimi ancora da versare per l'aumento di capitale effettuato dalla EUR S.p.A. e commentato in precedenza.

Roma Convention Group S.p.A.:

- i crediti ed i relativi ricavi si riferiscono:
  - per euro 339 mila a crediti della Eur S.p.A. per fatture emesse e da emettere a fronte del riaddebito del personale distaccato relativi sia all'esercizio 2011 che all'esercizio 2012;
  - per euro 227 mila a crediti della Eur S.p.A. per fatture emesse e da emettere relative al riaddebito di costi di competenza della Roma Convention Group (smaltimento rifiuti, cosap e utenze);
- i debiti ed i relativi costi, pari a 28 mila euro sono costituiti da debiti commerciali per eventi realizzati dalla capogruppo presso il Palazzo dei Congressi.

Si precisa che al 31 dicembre 2012 la Roma Convention Group S.p.A. ha in essere rapporti di credito/ debito con le seguenti parti correlate:

- Marco Polo S.p.A. (ora Marco Polo S.r.l. in liquidazione)

Crediti per euro 70 mila e debiti per euro 426 mila.
Con riferimento ai debiti si evidenzia che a decorrere dal 1° gennaio 2012 i servizi di facility management erogati dalla Marco Polo per la gestione degli eventi, sono stati interrotti e direttamente instaurati con i fornitori terzi pertanto il saldo debitorio si riferisce esclusivamente a servizi erogati nel 2011.

- Fiera Roma S.r.l.
  Crediti per euro 486 mila relativi ai decimi ancora da versare dal socio per l'aumento di capitale effettuato nell'esercizio 2012.

Oltre a quanto sopra evidenziato, nel corso dell'esercizio non sono intervenuti rapporti con altre parti correlate.

Si precisa, inoltre, che la Capogruppo non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di un'altra società o ente, secondo quanto stabilito dall'art. 2497 sexies e 2497 septies del Codice Civile.

8. Prevedibile evoluzione della gestione e fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Per quanto riguarda la **prevedibile evoluzione della gestione,** non si segnalano particolari eventi oltre a quanto già descritto nel paragrafo 2 circa gli investimenti relativi alla gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare che proseguirà in linea di continuità nei prossimi esercizi.

Per quanto riguarda i **fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio,** si segnala (oltre a quanto già riportato in altre sezioni della presente relazione) quanto segue:

In riferimento alle ipotesi di reato ascritte al precedente amministratore delegato della EUR S.p.A., si fa presente che le stesse non si riferiscono all'attività svolta dall'amministratore medesimo nell'esercizio delle sue funzioni presso la società e le sue controllate. Gli amministratori sulla base degli elementi e delle informazioni ad oggi disponibili, non hanno riscontrato profili di rischio, anche patrimoniali, riconducibili all'EUR S.p.A. ed alle sue controllate.

9. Ulteriori informazioni ex articoli 2428 c.c. e 2364 c.c.

Gestione dei rischi finanziari

In merito alla gestione dei rischi aziendali si segnala quanto segue:

Rischio di credito

In EUR S.p.A. tale rischio deriva esclusivamente dai crediti generati nell'ambito dell'ordinaria attività d'impresa.

Tale rischio viene mitigato, in via generale, attraverso l'effettuazione di un'analisi preventiva sull'affidabilità del futuro conduttore svolta dalla Direzione Commerciale, che provvede, inoltre, in fase di contrattualizzazione, ad ottenere il rilascio di una polizza fideiussoria a garanzia del pagamento dei canoni (tre mensilità) unitamente alla normale polizza fideiussoria sostitutiva del deposito cauzionale (tre mensilità) a garanzia degli impegni contrattuali.

E' da considerare, inoltre, che oltre la metà del fatturato aziendale è nei confronti di clienti pubblici, per i quali il rischio d'insolvenza può essere ritenuto sostanzialmente inesistente.

Per quanto riguarda, comunque, le posizioni creditizie di dubbia recuperabilità, la Società provvede a stanziare in bilancio uno specifico fondo svalutazione crediti al fine di esporle al loro presumibile valore di realizzo.

Rischio di liquidità

Per quanto riguarda la necessità di reperire fondi per far fronte ai propri impegni finanziari presenti e futuri, in particolare per quanto riguarda gli investimenti, la Capogruppo, nell'ottica di meglio equilibrare la composizione delle fonti rispetto a quella degli impieghi di capitali e al fine di monitorare attentamente il trend della propria posizione finanziaria netta, di carattere sostanzialmente a breve termine, ha stipulato in data 15 luglio 2010 (e successivamente modificato in data 21 dicembre 2010 ed ottobre 2012) un contratto di finanziamento volto alla ristrutturazione complessiva del proprio debito. Le principali caratteristiche del finanziamento stipulato con gli istituti di credito sono state descritte nel paragrafo "Nuovo Centro Congressi", a cui si rinvia, e , per maggiori dettagli, si rinvia invece a quanto descritto in nota integrativa.

L'operazione, nel suo complesso, ha portato, pertanto, al miglioramento della gestione finanziaria della Capogruppo, permettendo alla Società e al Gruppo di far fronte, fino ad oggi, ai propri impegni di carattere finanziario, con particolare riferimento agli investimenti, unitamente anche all'attento monitoraggio dei costi operativi.

Per completezza si riporta nel seguito una sintesi della situazione finanziaria della Capogruppo che evidenzia da un lato le fonti di finanziamento a disposizione della Società e dall'altro gli utilizzi effettuati al 31 dicembre 2012 confrontati con quelli al 31 dicembre 2011:

	31/12/12		31/12/11	
(importi in migliaia di euro)	Affidamenti	Utilizzi	Affidamenti	Utilizzi
Indebitamento a breve consentito	17.500	7.015	17.500	4.220
Indebitamento medio/lungo termine consentito	2.812	2.812	4.001	4.001
Finanziamento pool medio/lungo termine	190.000	173.368	190.000	145.998
TOTALE	210.312	183.195	211.501	154.219

Si evidenzia che il Business Plan della Capogruppo, allegato al contratto di finanziamento e successive modifiche, prevedeva tra le ipotesi base la cessione della struttura alberghiera annessa al Nuovo Centro Congressi. Tale provento, oltre ad altre ipotesi di minor impatto, avrebbe consentito alla società di finanziare la parte residua del fabbisogno generato dall'investimento nel NCC. Ad oggi tale ipotesi non si è verificata, e pertanto la Società ha valutato l'esistenza e la fattibilità di ipotesi alternative al fine di garantire l'equilibrio finanziario. A tale riguardo si rinvia a quanto indicato nel paragrafo successivo "Continuità Finanziaria".

Continuità finanziaria

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012 e il bilancio consolidato alla medesima data, sono stati predisposti considerando appropriato il presupposto previsto dall'art. 2423 del Codice Civile in riferimento alla prospettiva della continuità aziendale.
Con riferimento alle problematiche finanziarie relative alla capacità di EUR S.p.A. e del Gruppo di far fronte ai propri impegni finanziari, in particolare di quelli connessi alla realizzazione dell'investimento immobiliare del Nuovo Centro Congressi, si fa presente che alcune delle ipotesi del piano industriale che assicuravano adeguate fonti di finanziamento tali da garantire l'equilibrio finanziario nel breve e medio periodo, non si sono ad oggi realizzate. In particolare, come già evidenziato in precedenza, anche a causa dell'attuale crisi economica generale e del settore, non è stato ancora possibile concludere la cessione dell'albergo annesso al Nuovo Centro Congressi, i cui proventi avrebbero dovuto costituire una delle principali fonti di copertura del fabbisogno finanziario.
Alla luce di tale nuovo scenario, gli Amministratori stanno valutando ipotesi alternative di fonti di finanziamento tali da consentire il ripristino delle condizioni originarie di equilibrio finanziario nel breve e medio periodo. A tal fine il CDA di EUR S.p.A. ha provveduto, anche con il supporto di professionisti esterni, ad identificare degli interventi di azione di breve e medio termine, quali:

- sensibilizzare gli azionisti di EUR S.p.A. ad anticipare l'erogazione dei 23 milioni di euro residui di contributi pubblici destinati alla realizzazione dell'opera e già deliberati (di cui 8 milioni di euro sono stati ricevuti nel mese di maggio 2013);
- procedere comunque con la dismissione dell'albergo o all'affidamento in gestione considerando anche l'attuale situazione del mercato immobiliare;
- incrementare l'apporto in equity da parte degli azionisti di EUR S.p.A.;
- ricorrere a nuovi finanziamenti economicamente e finanziariamente sostenibili;
- valutare l'opportunità di coinvolgere nel progetto di sviluppo un altro ente pubblico.

In base all'atteso buon esito delle azioni sopra indicate, gli Amministratori hanno valutato le attività e le passività del bilancio d'esercizio e consolidato in regime di continuità aziendale, senza considerare, quindi, implicazioni patrimoniali conseguenti ad una eventuale discontinuità.
Tuttavia il Consiglio di Amministrazione ritiene doveroso rappresentare le seguenti molteplici significative incertezze che possono far sorgere significativi dubbi sulla continuità aziendale:

- L'idea originaria di riuscire a finanziare il progetto tramite i proventi di vendita dell'albergo potrebbe risultare non compatibile con le tempistiche richieste dalle esigenze finanziarie della Società e del Gruppo. La vendita dell'albergo potrebbe, infatti, essere in parte collegata al completamento del Nuovo Centro Congressi.
- I flussi di cassa generati dalla gestione potrebbero non consentire di far fronte agli oneri finanziari derivanti da ulteriori nuovi finanziamenti. L'attuale situazione di *credit crunch*, inoltre, potrebbe rendere ancor più difficoltoso l'accesso a nuovi finanziamenti economicamente e finanziariamente sostenibili concessi da parte del sistema bancario.

Gli Amministratori, pur considerando che le molteplici significative incertezze sopra descritte possano far sorgere significativi dubbi circa la continuità aziendale della Società e del Gruppo, hanno ritenuto comunque sussistere il presupposto della continuità aziendale ed in particolare di quella finanziaria, sulla base di una lettera ricevuta dall'azionista di maggioranza con la quale lo stesso, prendendo atto delle problematiche concernenti i fabbisogni finanziari della EUR S.p.A. ed in particolare quelli relativi allo sviluppo dell'iniziativa immobiliare "Nuovo Centro Congressi", ha

rappresentato l'intenzione di attivarsi congiuntamente all'altro azionista, Roma Capitale, per individuare, nell'ambito delle ipotesi finanziare prospettate dal Consiglio di Amministrazione nel Piano denominato "Analisi della sostenibilità finanziaria del progetto di sviluppo del Nuovo Centro Congressi", le soluzioni più idonee ad assicurare, quanto prima, il completamento dell'opera in oggetto garantendo la continuità finanziaria di EUR S.p.A., nei limiti della legislazione vigente e valutando, nel contempo, l'adozione di eventuali nuove iniziative anche normative.

Rischio di mercato

La Società è esposta, per effetto dell'attività svolta, al rischio di mercato inteso come possibile fluttuazione dell'andamento del mercato immobiliare (livello degli affitti).

Tale rischio, che potrebbe influenzare i futuri flussi finanziari derivanti dai contratti di locazione stipulati, può essere considerato in realtà di dimensioni sostanzialmente modeste (e, quindi, non oggetto di particolari azioni di copertura), in quanto i contratti di locazione di cui trattasi hanno durata, di norma, pari a 6 + 6 anni (in alcuni casi anche di più), il che garantisce, su un arco di tempo medio – lungo, una sostanziale stabilità di detti flussi finanziari.

In aggiunta a quanto finora evidenziato, si segnala che nel corso del 2012 EUR S.p.A.:

- non ha posseduto azioni proprie, né tramite società fiduciarie o interposta persona;
- non ha avuto sedi secondarie;
- ha svolto attività di direzione e coordinamento sulle controllate EUR CONGRESSI ROMA S.r.l. fino all'ingresso del nuovo socio Fiera Roma S.r.l., EUR TEL S.r.l., EUR POWER S.r.l.. ed Aquadrome S.r.l. successivamente all'operazione di acquisto del 100% del capitale sociale.

La presente relazione sulla gestione è stata predisposta in ossequio a quanto previsto dal codice civile a corredo del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2012.

10. Proposta di destinazione del risultato di esercizio

Per la Capogruppo:
In conformità con quanto previsto dallo Statuto sociale e dalla vigente normativa, il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea degli Azionisti di destinare l'utile d'esercizio pari ad euro 6.700.348,75 come segue:

- destinare a riserva legale l'importo di euro 335.017,44
- rinviare a nuovo l'importo di euro 6.365.331,31

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

EUR S.P.A.

Codice fiscale 80045870583 – Partita iva 02117131009

LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA RM
Numero R.E.A 0943510 - RM
Registro Imprese di ROMA n. 80045870583
Capitale Sociale € 645.248.000,00 i.v.

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31/12/2012

(in migliaia di euro)

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31.12.2012	31.12.2011
A) CREDITI VERSO SOCI		
II) parte non richiamata	1.382	0
A) TOTALE CREDITI VERSO SOCI	1.382	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
1) Costi di impianto e ampliamento	223	134
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicita'	202	136
3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.	90	310
4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.	2	151
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	1.813
7) Altre immobilizzazioni immateriali	4.782	4.918
I) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	**5.299**	**7.462**
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Terreni e fabbricati	684.379	686.917
2) Impianti e macchinario	3.218	4.717
4) Altri beni	527	795
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	206.828	162.833
II) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	**894.952**	**855.262**
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		

1) Partecipazioni in:		
b) imprese collegate	0	10.198
d) altre imprese	15	15
1) TOTALE Partecipazioni	**15**	**10.213**
2) Crediti verso:		
d) altri esigibili oltre es. successivo	1.330	1.384
2) TOTALE Crediti	**1.330**	**1.384**
III) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	**1.345**	**11.597**
B) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	**901.596**	**874.321**
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	129.645	70.270
I) TOTALE RIMANENZE	**129.645**	**70.270**
II) CREDITI verso:		
1) Clienti		
a) Crediti v/clienti entro es. successivo	30.791	23.452
b) Crediti v/clienti oltre esercizio successivo	4.416	0
1) TOTALE Clienti	**35.207**	**23.452**
3) Imprese collegate		
a) esigibili entro esercizio successivo	8.700	6.675
3) TOTALE Imprese collegate	**8.700**	**6.675**
4bis) Tributari		
a) esigibili entro esercizio successivo	24.321	18.552
b) esigibili oltre esercizio successivo	5	0
4bis) TOTALE Tributari	**24.326**	**18.552**
4ter) Imposte anticipate		
a) esigibili entro esercizio successivo	2.800	237
b) esigibili oltre esercizio successivo	7.927	1.972

4ter) TOTALE Imposte anticipate	**10.727**	**2.209**
5) Altri:		
a) esigibili entro esercizio successivo	2.115	23.152
b) esigibili oltre esercizio successivo	0	897
5) TOTALE Altri:	**2.115**	**24.049**
II) TOTALE CREDITI	**81.075**	**74.937**
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) Depositi bancari e postali	3.991	31.025
2) Assegni	32	33
3) Danaro e valori in cassa	8	8
IV) TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	**4.031**	**31.066**
C) TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	**214.751**	**176.273**
D) RATEI E RISCONTI		
Altri ratei e risconti	338	142
D) TOTALE RATEI E RISCONTI	**338**	**142**
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	**1.118.067**	**1.050.736**

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	**31.12.2012**	**31.12.2011**
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale del Gruppo	645.248	645.248
IV) Riserva legale	4.878	4.407
VII) Altre riserve	41.889	41.889
VII) TOTALE Altre riserve	**41.889**	**41.889**
VIII) Utili (Perdite) portati a nuovo del Gruppo	(588)	(9.518)
IX) Utile (Perdita) dell' esercizio del Gruppo	9.301	9.402
TOTALE PATRIMONIO NETTO DEL GRUPPO	**700.728**	**691.428**
Capitale e riserve di terzi	5.045	3.883
Utile (Perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi	(2.480)	(358)
TOTALE PATRIMONIO NETTO DI TERZI	**2.565**	**3.525**

A) TOTALE PATRIMONIO NETTO	**703.293**	**694.953**
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) Fondi per imposte, anche differite	2.923	0
3) Altri	17.367	15.803
B) TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	**20.290**	**15.803**
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	**1.245**	**1.099**
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche:		
a) esigibili entro es. succ.	33.806	20.410
b) esigibili oltre es. succ.	154.954	133.809
4) TOTALE Debiti verso banche:	**188.760**	**154.219**
6) Acconti		
a) esigibili entro es. succ.	141	647
6) TOTALE Acconti	**141**	**647**
7) Debiti verso fornitori		
a) Debiti verso fornitori entro es. successivo	54.728	42.210
7) TOTALE Debiti verso fornitori	**54.728**	**42.210**
10) Debiti verso imprese collegate		
a) esigibili entro es. succ.	9.640	12.884
10) TOTALE Debiti verso imprese collegate	**9.640**	**12.884**
12) Debiti tributari		
a) esigibili entro es. succ.	3.831	2.675
12) TOTALE Debiti tributari	**3.831**	**2.675**
13) Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
a) esigibili entro es. succ.	790	945
13) TOTALE Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	**790**	**945**
14) Altri debiti:		
a) esigibili entro es. succ.	9.555	2.290

b) esigibili oltre es. succ.	1.145	823
14) TOTALE Altri debiti	**10.700**	**3.113**
D) TOTALE DEBITI	**268.590**	**216.693**
E) RATEI E RISCONTI		
Altri ratei e risconti	124.649	122.188
E) TOTALE RATEI E RISCONTI	**124.649**	**122.188**
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	**1.118.067**	**1.050.736**

CONTI D' ORDINE	**31.12.2012**	**31.12.2011**
1) GARANZIE PRESTATE		
1) Fidejussioni - avalli - pegni:		
d) in favore di altri	37.897	45.970
1) TOTALE Fidejussioni - avalli:	**37.897**	**45.970**
1) TOTALE GARANZIE PRESTATE	**37.897**	**45.970**
2) ALTRI RISCHI - IMPEGNI - BENI DI TERZI C/O L'IMPR.		
2) Impegni	135.000	130.000
3) Beni di terzi presso l'impresa	0	0
2) TOTALE ALTRI RISCHI - IMPEGNI - BENI DI TERZI C/O L'IMPRESA	**135.000**	**130.000**
TOTALE CONTI D' ORDINE	**172.897**	**175.970**

CONTO ECONOMICO	**2012**	**2011**
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	41.401	42.620
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	9.354	6.607
4) Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	4.682	3.644
5) Altri ricavi e proventi	5.069	1.568
A) TOTALE	**60.506**	**54.439**
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	**172**	**164**
7) per servizi	**24.517**	**19.128**
8) per godimento di beni di terzi	**93**	**109**
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	7.194	6.762
b) oneri sociali	1.908	1.974
c) trattamento di fine rapporto	234	162
c) trattamento di quiescenza e simili	224	230
e) altri costi	342	933
9) TOTALE per il personale:	**9.902**	**10.061**
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	566	552
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.979	5.312
c) altre svalutaz. immobilizz. (mat./immat.)	3.025	0
d) svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante	2.054	209
10) TOTALE ammortamenti e svalutazioni	**10.624**	**6.073**
12) accantonamenti per rischi	**1.211**	**412**
13) altri accantonamenti	**2.160**	**1.800**
14) oneri diversi di gestione	**3.772**	**2.262**

B) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	**52.451**	**40.009**
A-B) DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	**8.055**	**14.430**
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) altri proventi finanziari		
d) altri	112	140
d) TOTALE proventi finanziari	**112**	**140**
16) TOTALE altri proventi finanziari	**112**	**140**
17) interessi e altri oneri finanziari		
d) altri	7.403	6.189
17) TOTALE interessi e altri oneri finanziari	**7.403**	**6.189**
15+16-17) TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	**(7.291)**	**(6.049)**
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
18) Rivalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
18) TOTALE Rivalutazioni	**0**	**0**
19) Svalutazioni		
a) di partecipazioni	1.718	442
19) TOTALE Svalutazioni	**1.718**	**442**
18-19) TOTALE DELLE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	**(1.718)**	**(442)**
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi straordinari		
a) plusvalenze da alienazioni	0	0
b) altri proventi straordinari	1.210	2.691
20) TOTALE Proventi straordinari	**1.210**	**2.691**
21) Oneri straordinari		
b) altri oneri straordinari	737	822

21) TOTALE Oneri straordinari	**737**	**822**
20-21) TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	**473**	**1.869**
A-B±C±D±E RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**(481)**	**9.808**
22) Imposte sul reddito dell' esercizio		
a) imposte correnti	(1.216)	(1.289)
b) imposte differite	0	0
c) imposte anticipate	8.518	525
23) UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	**6.821**	**9.044**
del Gruppo	**9.301**	**9.402**
di Terzi	**(2.480)**	**(358)**

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

Nota integrativa al bilancio consolidato al 31/12/2012

Premessa

Il presente bilancio consolidato del Gruppo Eur al 31 dicembre 2012 è stato redatto in conformità al D.Lgs. n. 127/91 e successive modifiche. E' costituito dallo Stato Patrimoniale Consolidato, dal Conto Economico Consolidato e dalla presente Nota Integrativa.

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio consolidato sono conformi al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, interpretati ed integrati, ove necessario, dai principi contabili predisposti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, così come modificati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.) e dai documenti emessi direttamente dall'OIC, in particolare dalle disposizioni contenute nell'OIC n. 17 in tema di bilanci consolidati.

Nella predisposizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2012, si è tenuto conto della necessità di fornire informazioni supplementari, anche se non specificatamente richieste da disposizioni di legge, ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta nel contesto della chiarezza.
Non vi sono state deroghe alle disposizioni previste nel D.Lgs. 127/1991.

Per quanto attiene ai principali aspetti che hanno caratterizzato la natura dell'attività del Gruppo, la gestione economica dell'esercizio, i rapporti con società controllanti, controllate e collegate, i fatti di rilievo occorsi dopo la data del 31 dicembre 2012, si rinvia a quanto illustrato nella Relazione sulla Gestione predisposta in accompagnamento del bilancio in conformità alla normativa di riferimento.

Per quanto riguarda le operazioni con parti correlate si precisa che, ai sensi dell'art. 2427 comma 22-bis del codice civile non sono state poste in essere nel corso dell'esercizio operazioni rilevanti che non siano state concluse a normali condizioni di mercato, sia in termini di prezzo delle operazioni che considerate le motivazioni che hanno condotto alla decisione di porle in essere.

Ai fini di una migliore informativa sono altresì allegati alla presente Nota integrativa, il Prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato ed il rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2012.

Lo stato patrimoniale consolidato ed il conto economico consolidato sono stati redatti in migliaia di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 29, del D.Lgs. n. 127/91 post modifica dell'art.16 comma 8 del D.Lgs. 213/98. La nota integrativa, laddove non espressamente indicato, è redatta in migliaia di euro.

In base a quanto previsto dai suddetti principi contabili non sono state riportate nello schema di stato patrimoniale consolidato e di conto economico consolidato quelle voci il cui importo risulta pari a zero, salvo che esista una voce corrispondente nell'esercizio precedente (art. 4, par. 5, IV Direttiva CEE n. 78/660).

Area e metodi di consolidamento

Aquadrome S.r.l.

In data 30 marzo 2012, la 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%. Tale operazione ha quindi determinato una variazione del metodo di consolidamento e la controllata in oggetto è stata, infatti, consolidata con metodo integrale a partire dall'1 gennaio 2012.
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 a fronte di un Patrimonio Netto (51%) al 31 dicembre 2011 pari ad euro 21.916 migliaia. Tale operazione ha fatto emergere in sede di consolidamento un eccesso di costo pari a complessivi euro 9.045 migliaia che è stato allocato alle rimanenze (trattasi di terreni) e ritenuto recuperabile sulla base di una apposita perizia di stima redatta da un esperto indipendente nel corso del mese di maggio 2013 con riferimento all'iniziativa immobiliare da gestire in capo alla Aquadrome S.r.l.. Tali terreni sono classificati nel bilancio della controllata fra le "rimanenze" a seguito della specifica destinazione attribuita agli stessi;
- il pagamento di tale prezzo è stato effettuato 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 dilazionati in tre tranches (di cui 3 milioni versati al momento della stipula del contratto d'acquisto e la restante parte versata nei primi mesi del 2013).

A fronte dell'acquisizione in oggetto la EUR S.p.A. si è obbligata a costituirsi 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 31.12.2012 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 1 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.

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.

Avendo nel 2013 EUR S.p.A. fatto fronte al pagamento delle ultime tranche del prezzo d'acquisto si procederà nel breve termine a liberare il pegno sulle quote della società fornito a garanzia dell'adempimento dell'obbligazione in oggetto.

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012 della Aquadrome S.r.l. è stato incluso nell'area di consolidamento alla medesima data. L'inclusione nell'area di consolidamento, con metodo integrale, ha determinato i seguenti effetti principali:

- incremento delle rimanenze per complessivi euro 50.022 migliaia, riconducibili all'iniziativa immobiliare dell'ex Velodromo gestita dalla controllata Aquadrome (per i cui dettagli si rinvia a quanto descritto nella Relazione sulla Gestione). Tale importo è comprensivo dell'eccesso di costo pagato dalla Capogruppo al momento dell'acquisto del 51% della partecipazione pari ad euro 11.968 migliaia, degli oneri accessori di euro 122 migliaia, il tutto al netto della plusvalenza infragruppo (stornata in sede di consolidato) di euro 11.416 migliaia realizzata dalla EUR S.p.A. negli esercizi precedenti per effetto del conferimento in Aquadrome S.r.l. del terreno oggetto dell'iniziativa immobiliare dell'ex Velodromo;
- incremento dei debiti verso banche a seguito dell'inclusione nel bilancio consolidato del debito residuo al 31 dicembre 2012 riferito al finanziamento in essere con "WESTLB AG" Succursale di Milano (ora Portigon AG) e "MPS CAPITAL SERVICE – Banca per le Imprese S.p.A." pari ad euro 5.565 migliaia in linea capitale.

Roma Convention Group S.p.A.

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.

Fino al 31 dicembre 2011 la ex Eur Congressi Roma S.r.l. è stata inclusa nell'area di consolidamento con il metodo integrale; nel presente bilancio consolidato la Roma Convention Group S.p.A., a seguito di tali variazioni, è stata inclusa nell'area di consolidamento con il metodo proporzionale. Gli impatti determinati sul bilancio consolidato di tale variazione non sono significativi.

Metodi di consolidamento

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2012 include, oltre al bilancio della Capogruppo EUR S.p.A., i bilanci delle società controllate, ai sensi dell'art. 2359, comma 1 punti n. 1 e n. 2 del Codice Civile, sulle quali la stessa esercita direttamente o indirettamente il controllo per effetto della disponibilità della maggioranza dei diritti di voto ovvero di diritti di voto sufficienti a esercitare un'influenza dominante nell'assemblea ordinaria.

L'elenco delle società incluse nell'area di consolidamento viene riportato nell'Allegato 1.

I bilanci al 31 dicembre 2012 delle Società incluse nell'area di consolidamento, approvati dai rispettivi organi amministrativi, sono assunti con il metodo integrale ad eccezione del

bilancio della Roma Convention Group S.p.A. (società a controllo congiunto) che viene assunto con metodo proporzionale.

Non vi sono società controllate escluse dall'area di consolidamento.

Per l'unica società collegata, sulla quale la Capogruppo esercita direttamente o indirettamente un'influenza significativa e detiene una quota di capitale pari al 33%, la valutazione della partecipazione è stata effettuata secondo il metodo del patrimonio netto.
Per il consolidamento al 31 dicembre 2012 è stata utilizzata una situazione economico – patrimoniale della Marco Polo S.p.A. al 30 dicembre 2012 approvata dal rispettivo consiglio di amministrazione.

Criteri di consolidamento

I criteri adottati per la redazione del bilancio Consolidato al 31 dicembre 2012 non si discostano da quelli adottati nel precedente esercizio ad eccezione di quanto indicato con riferimento al metodo di consolidamento del bilancio della Roma Convention Group S.p.A., come indicato in precedenza.

Il valore contabile delle partecipazioni in Società consolidate viene eliminato contro la corrispondente voce di patrimonio netto. Le differenze risultanti dalla eliminazione sono attribuite alle singole voci delle situazioni economiche e patrimoniali che le giustificano e, per il residuo, se positivo, alla voce dell'attivo immobilizzato denominata "Differenza da consolidamento" o detratte dalle riserve di consolidamento del passivo. Se negativa, la differenza residua viene iscritta nella voce del patrimonio netto "Riserva di consolidamento" o in apposito "Fondo di consolidamento per rischi e oneri futuri", in osservanza del criterio dell'art. 33, comma 3, del D.Lgs. 127/91.

La "Differenza da consolidamento" e il "Fondo rischi e oneri" così determinati sono imputati al conto economico in relazione all'andamento economico delle partecipate o ammortizzati applicando il criterio indicato al successivo punto "Criteri di valutazione".

Consolidamento integrale

Per le partecipazioni consolidate con il metodo integrale le quote di patrimonio netto di competenza di azionisti terzi sono iscritte nell'apposita voce dello stato patrimoniale e nel conto economico viene evidenziata separatamente la quota di risultato di competenza di terzi.

I rapporti patrimoniali ed economici tra le Società incluse nell'area di consolidamento sono totalmente eliminati. Gli utili e le perdite emergenti da operazioni tra Società consolidate, che non siano realizzati con operazioni con terzi, vengono eliminati. In sede di preconsolidamento sono state eliminate le poste di esclusiva rilevanza fiscale e sono state accantonate le relative imposte differite.

Consolidamento proporzionale

Per l'unica partecipazione consolidata con il metodo proporzionale, Roma Convention Group S.p.A., vengono acquisiti linea per linea i valori contabili in base alla percentuale di partecipazione pari al 50%. Le quote di patrimonio netto di competenza di azionisti terzi, pertanto, non vengono riportate nel presente bilancio consolidato in quanto sono automaticamente escluse.

Gli utili e le perdite infragruppo sono eliminati proporzionalmente, e tutte le altre rettifiche di consolidamento sono fatte su base proporzionale.
I rapporti patrimoniali tra la Roma Convention Group e le altre società incluse nell'area di consolidamento con metodo integrale sono pertanto eliminati proporzionalmente, la parte di credito o debito di competenza di terzi viene riclassificata tra i crediti e debiti verso terzi.

Non vi sono Società controllate e collegate estere per le quali emergano differenze di conversione.

Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati

Come ampiamente descritto nei precedenti bilanci, la Capogruppo ha stipulato in data 15 luglio 2010 un contratto di finanziamento (successivamente rivisto in alcune sue clausole in data 21 dicembre 2010) per un importo complessivo di euro 190 milioni, al fine di garantire la copertura del fabbisogno finanziario derivante dagli investimenti in corso.

Le principali caratteristiche del finanziamento in oggetto sono riepilogate nel seguito.

Natura del finanziamento

Il finanziamento si articola in quattro linee di credito, nel dettaglio:

- Linea A
  per un ammontare massimo di euro 55 milioni utilizzabile per estinguere l'indebitamento finanziario a breve della EUR S.p.A.;
- Linea B (investimenti)
  per un ammontare massimo di euro 80 milioni utilizzabile per euro 60 milioni per la copertura dei costi relativi alla realizzazione del NCC e per euro 20 milioni per la copertura del fabbisogno generato da investimenti della EUR S.p.A. diversi dal NCC;
- Linea C (IVA)
  per un ammontare massimo di euro 35 milioni per il pagamento dell'IVA dovuta in relazione ai Costi di Investimento e Progetto ed alle Spese Generali;
- Linea D (Revolving)
  per un ammontare massimo di euro 20 milioni per il finanziamento delle esigenze di cassa.

Il tasso di interesse applicato a ciascuna linea è legato all'Euribor a 6 mesi, lo spread applicato è compreso in un range da 1,90% a 2,00% per le linee a medio e lungo termine e da 0,95% a 1,55% per le linee a breve termine.

Nella tabella seguente si riepilogano la disponibilità, gli utilizzi, gli interessi maturati nell'esercizio, i tassi di interesse applicati a ciascuna linea così come risultano nel bilancio al 31 dicembre 2012 (i debiti sono inclusi nei debiti verso banche entro e oltre i 12 mesi ed i rispettivi interessi negli oneri finanziari):

(importi in Euro migliaia)

Descrizione	Disponibilità	Utilizzi al 31/12/2012	Tasso di interesse	Interessi passivi 2012	Rimborso
Linea A	55.000	55.000	Euribor 6m+2%	1.839	dal 30.06.2015 al 31.12.2031 (piano d'amm.to)
Linea B – NCCc altri	80.000	80.000	Euribor 6m+2%	2.266	dal 30.06.2015 al 31.12.2031 (piano d'amm.to)
Linea C	35.000	18.368	Euribor 6m+0,95%	237	unica soluzione 30 settembre 2015
Linea D	20.000	20.000	Euribor 6m+1,55%	184	1,3 o 6 mesi – chiusura linea 31.03.2015
Totale	**190.000**	**173.368**		**4.526**	

Garanzie richieste

Nel dettaglio le garanzie concesse ai sensi del contratto di finanziamento del 15 luglio 2010 e del successivo Accordo di Modifica del 21 dicembre 2010 sono le seguenti:

- ipoteca di primo grado sul Nuovo Centro Congressi e dell'annesso Albergo, iscritti rispettivamente nelle voci "Immobilizzazioni in corso e acconti" e "Rimanenze";
- ipoteca di primo grado sugli immobili iscritti in bilancio della EUR S.p.A. nella voce "Terreni e fabbricati" per un importo complessivo di euro 380 milioni; gli immobili gravati da ipoteca sono i seguenti: Archivio Centrale di Stato, Palazzo Uffici, Palazzo dell'Urbanistica, Palazzo dello Sport, Piscina delle Rose, Ristorante Luneur ex Picar, Palazzo Arte Antica, Palazzo Tradizioni Popolari;
- cessione in garanzia dei canoni di locazione di soggetti pubblici e privati per un importo complessivo non inferiore ad euro 20 milioni;
- pegno sui conti correnti avente ad oggetto la costituzione in garanzia del saldo di ciascuno di tali conti correnti di volta in volta esistente. Al 31 dicembre 2012 sono stati costituiti a garanzia euro 38.933 migliaia sul conto ricavi ed euro 17.100 mila sul conto contributi;
- cessione in garanzia dei crediti futuri del Nuovo Centro Congressi;
- costituzione di privilegio speciale sui beni mobili del Nuovo Centro Congressi per un ammontare massimo complessivo garantito di euro 285 milioni;
- appendici di Vincolo da apporsi a ciascuna delle Polizze Assicurative in forza delle quali tutti i pagamenti dovuti dall'assicuratore dovranno essere effettuati, con efficacia liberatoria, sul Conto Indennizzi;
- con riferimento alla sola linea C, cessione in garanzia dei crediti IVA in essere ed impegno alla cessione dei crediti futuri.

Con riferimento al Contratto di Cessione in garanzia del Credito Esistente Aquadrome pari ad euro 21.114 migliaia, si evidenzia che a seguito dell'operazione di acquisizione del 51% della partecipazione della Aquadrome S.r.l. in precedenza descritta, tale credito è stato utilizzato a compensazione del debito maturato nei confronti della Condotte Velodromo pertanto tale garanzia è stata sostituita dal pegno sulle quote della Aquadrome S.r.l. che al 31 dicembre 2012 risulta

costituito sull'86,16% del capitale sociale per una quota di partecipazione di nominali euro 430.793. A completamento di tutti gli adempimenti previsti dal contratto di finanziamento così come modificato in data 31 ottobre 2012 sarà costituito pegno sul 100% delle quote della Aquadrome S.r.l. a favore degli enti creditizi.

Contratti di copertura

Con la sottoscrizione del finanziamento descritto EUR S.p.A. si è impegnata a coprire il rischio di variazione del tasso di interesse sul nominale delle Linee A e B fino alla data di scadenza finale del finanziamento.

A tal fine in data 29 luglio 2010 la società ha proceduto al *close-out* del contratto di copertura originario stipulato in capo alla EUR CONGRESSI S.r.l. già citato in precedenza e coerentemente con la rimodulazione del finanziamento, ha proceduto direttamente alla rinegoziazione e sottoscrizione di un nuovo contratto derivato.

Tale operazione ha comportato un costo pari a complessivi euro 9.791 migliaia finanziato dalle banche, e considerato nella determinazione dei parametri del nuovo strumento derivato.

Detto costo è stato iscritto, già dal bilancio dell'esercizio 2010, tra i fondi rischi e oneri e viene riversato sistematicamente a conto economico, a storno degli oneri finanziari, lungo la durata del finanziamento, in ragione dell'ammontare del nozionale di riferimento dello strumento finanziario derivato; nel dettaglio tale fondo è stato rilasciato per euro 866 mila nei precedenti esercizi e per euro 714 mila nel 2012.

Lo strumento derivato in essere al 31 dicembre 2012 è di tipo Interest Rate Swap (IRS) con passaggio da tasso variabile a fisso, ha decorrenza dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2031 garantendo in questo modo la copertura continuativa del finanziamento. Si tratta di uno strumento finanziario di copertura sia da un punto di vista gestionale che contabile.
Il parametro variabile oggetto della copertura è il tasso Euribor 6m (act/360) pertanto il contratto IRS sottoscritto prevede lo scambio semestrale dei seguenti flussi:

- EUR riceve il tasso Euribor 6m (act/360);
- EUR paga su base semestrale
  - il 3,20% per il periodo dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2013;
  - il 4,23% per il periodo dal 30 giugno 2013 al 30 giugno 2031.

Nell'esercizio lo scambio periodico di tali flussi ha comportato il sostenimento per la società di oneri finanziari netti pari a complessivi 2.603 migliaia di euro. Tali oneri sono stati rilevati nella voce Oneri Finanziari.

Al 31 dicembre 2012 il valore nozionale di riferimento è di 135.000 migliaia di euro ed il corrispondente *fair value* alla medesima data risulta negativo e pari a circa 34.048 migliaia di euro.

Parametri finanziari

Il contratto stipulato in data 15 luglio 2010 prevede il rispetto di un parametro finanziario (covenant). Con particolare riferimento al 31 dicembre 2012 il parametro finanziario definito è il seguente:

- rapporto IFN/EBITDA <= 10,3%

Al 31 dicembre 2012 il parametro determinato risulta essere lievemente superiore a quanto previsto dal contratto di finanziamento.
La Società si è già attivata con gli istituti finanziatori per chiarire le motivazioni che hanno determinato tale lieve sforamento. In particolare i principali fattori a cui è ascrivibile il lieve sforamento in parola sono:

- la mutata struttura attuale del Gruppo EUR rispetto a quella presa come riferimento per l'erogazione del finanziamento nel luglio 2010;
- l'adozione di politiche di bilancio al 31 dicembre 2012 che hanno portato alla contabilizzazione di stanziamenti ai fondi rischi di natura non ricorrente.

Gli Amministratori ritengono che i chiarimenti in corso con gli istituti finanziatori potranno essere positivamente finalizzati e non si origineranno, quindi, apprezzabili conseguenze negative per la Società e per il Gruppo né dal punto di vista operativo né da quello patrimoniale-finanziario.

Gli Amministratori fanno infine presente che la rata di interessi in scadenza il prossimo 30 giugno 2013 verrà esattamente liquidata agli Istituti finanziatori.

Principi contabili e criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2012 sono i medesimi utilizzati nel bilancio d'esercizio dell'impresa controllante che redige la situazione consolidata. La valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza, competenza e prospettiva della continuazione dell'attività del Gruppo.

In particolare, per quanto riguarda la capacità finanziaria del Gruppo di far fronte ai propri impegni, si rinvia a quanto descritto nella Relazione sulla gestione nel paragrafo "Continuità Finanziaria".

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito al periodo al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

Non vi sono state deroghe in merito a quanto previsto dalla normativa vigente in tema di criteri di valutazione.

Nel seguito, si illustrano i principali criteri di valutazione utilizzati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2012.

Si precisa che al 31 dicembre 2012 non esistono voci di bilancio espresse all'origine in valuta estera.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori, e ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura. Le immobilizzazioni in argomento sono state ammortizzate nella misura del 20% (10% per i marchi e brevetti), aliquota ritenuta rappresentativa del periodo di utilità futura degli investimenti. Ove necessario, per l'iscrizione di tali voci è stato richiesto ed ottenuto il consenso del Collegio Sindacale.

Qualora si riscontri una riduzione durevole delle condizioni di utilizzo futuro delle immobilizzazioni immateriali, questa è riflessa nel bilancio d'esercizio attraverso una svalutazione che viene eliminata, nei limiti della svalutazione effettuata, nel caso in cui vengano meno le cause che hanno determinato la svalutazione stessa, tenendo in considerazione gli ammortamenti che si sarebbero presi in assenza di svalutazione.

Immobilizzazioni Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o al valore determinato in sede di trasformazione, in base ad apposita perizia tecnica e sono rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.
Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Il costo viene ridotto per le perdite durevoli di valore mediante iscrizione di un apposito fondo a riduzione dell'attivo; nel caso vengano meno i motivi di tali rettifiche, negli esercizi successivi viene ripristinato il valore originario delle immobilizzazioni medesime, tenendo in considerazione gli ammortamenti che si sarebbero presi in assenza di svalutazione.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che si è ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, ridotte alla metà per gli acquisti effettuati nell'esercizio in quanto detta misura è ritenuta congrua in relazione al deperimento dei beni stessi, tenendo conto del periodo medio di utilizzo:

- impianti: 5%--7,5%--12%--15%--18%--20%--25%--30%
- stigli: 10%
- mobili: 12%
- macchine elettroniche: 20%
- rete idrica: 5%
- attrezzature: 12%--15%
- strumenti tecnici: 15%

I terreni e le aree edificabili non sono ammortizzati.

Per quanto concerne i fabbricati di interesse storico, come già evidenziato nei precedenti bilanci, gli stessi non vengono assoggettati ad ammortamento sistematico a motivo dell'intrinseco valore degli stessi che porta a ritenere il loro valore residuale inalterato nel tempo. I restanti beni immobili, non di interesse storico, sono ammortizzati sistematicamente, ad aliquote crescenti, sulla base della durata residua della Società, fissata, alla data di trasformazione, in 51 anni.

Dette aliquote crescenti, individuate a seguito di una specifica perizia, abbracciano percentuali comprese fra l'1,72% ed il 3,31%. Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 tali aliquote sono comprese tra l'1,72% e 1,82% a seconda dell'entrata in esercizio del cespite di riferimento.

Le spese di manutenzione incrementative del valore di tutti i beni immobili, storici e non, sono capitalizzate.

Le spese di manutenzione ordinaria annuali sono addebitate integralmente al conto economico, mentre quelle di manutenzione ordinaria svolte periodicamente nel corso di più esercizi vengono accantonate in un apposito fondo per spese di manutenzioni cicliche iscritto nelle passività. Gli stanziamenti annuali hanno lo scopo di suddividere per competenza il costo di manutenzione che, ancorché effettuato dopo un certo numero di anni, si riferisce all'usura del bene che si verifica senza soluzione di continuità. Detti oneri non apportano migliorie o modifiche che possano incrementare il valore e/o la produttività dei beni sui quali vengono sostenuti.

Gli oneri finanziari sostenuti su finanziamenti accesi con l'obiettivo di finanziare opere specifiche sono capitalizzati tra le immobilizzazioni materiali durante il periodo di costruzione ossia fino al momento in cui il cespite è pronto per l'uso.

Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali, volontarie o di legge e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso dell'immobilizzazione stessa.

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie sono rappresentate da azioni o quote di società non quotate.
Le partecipazioni in società collegate, nelle quali la Capogruppo detiene una percentuale di partecipazione compresa tra il 20% ed il 50%, sono valutate con il metodo del "patrimonio netto".

Le altre partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie, rappresentate da azioni o quote di società non quotate, sono valutate con il metodo del costo, determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione.
Il costo suddetto viene ridotto per le perdite durevoli di valore nel caso in cui la partecipata abbia sostenuto perdite d'esercizio e non siano prevedibili nell'immediato futuro utili di entità tali da assorbire le perdite sostenute. La parte delle svalutazioni eventualmente eccedente il valore di carico delle partecipazioni è iscritta nei fondi per rischi ed oneri del passivo; nel caso vengano meno i motivi di tali rettifiche, negli esercizi successivi viene ripristinato il valore originario delle partecipazioni.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e

strategico da parte della società.

I crediti finanziari immobilizzati sono iscritti al presumibile valore di realizzo.

Rimanenze

Le rimanenze sono iscritte al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori e valutate al minore tra il costo di acquisto ed il valore netto di presumibile realizzo. Il costo è determinato con il metodo del costo specifico sostenuto.

Gli oneri finanziari sostenuti sul finanziamento acceso con l'obiettivo di finanziare iniziative specifiche sono inclusi tra le rimanenze durante il periodo di costruzione.

Crediti

Sono iscritti al valore nominale ed esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, determinato attraverso una valutazione del rischio specifico e generico di esigibilità e tenendo in considerazione le condizioni economiche generali e di settore.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale rappresentativo del valore di estinzione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio. Rappresentano quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, ripartiti secondo il principio di competenza economica e temporale.

Disponibilità liquide

Le disponibilità costituite da giacenze di cassa sono iscritte al valore nominale, rappresentativo del valore effettivamente disponibile.

Le disponibilità costituite da giacenze sui c/c bancari e postali sono valutate al valore di presumibile realizzo coincidente con il valore nominale, che risulta essere anche il criterio di iscrizione.

Fondi per rischi ed oneri

Sono stanziati per coprire passività di natura determinata, esistenza certa o probabile e delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non siano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.
Con particolare riferimento al fondo manutenzioni programmate si rinvia a quanto descritto nella voce "Immobilizzazioni materiali".

TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti fino alla data delle modifiche intervenute in materia di previdenza complementare (D. Lgs. 252/05 e successive modificazioni).

Pertanto, il fondo accoglie conseguentemente il solo debito maturato a favore della generalità dei dipendenti fino alla data del 31 dicembre 2006 e, solo per alcune categorie di dipendenti, fino al 31 maggio 2007, al netto degli acconti già erogati e considerata la relativa rivalutazione.

Contributi in conto capitale

Per contributi in conto capitale si intendono le somme erogate e/o riconosciute dallo Stato e da altri enti pubblici alla società per l'acquisizione o la realizzazione di beni strumentali. I contributi in questione sono iscritti al valore nominale in bilancio quando è certo il titolo al loro incasso e sono rilevati inizialmente tra le passività dello stato patrimoniale nella voce "risconti passivi". Successivamente sono accreditati a conto economico nella voce altri ricavi e proventi gradatamente sulla base della vita utile dei cespiti ai quali si riferiscono.

Contributi in conto esercizio

Per contributi in conto esercizio si intendono le somme erogate dallo Stato o da altri enti pubblici alla società a titolo di integrazione dei ricavi della gestione o di riduzione dei relativi costi ed oneri. Tali contributi sono iscritti al valore nominale quando è ragionevolmente certo il titolo al loro incasso.

Impegni, garanzie e rischi

Gli impegni e le garanzie sono indicati nei conti d'ordine al loro valore contrattuale.

Imposte sul reddito

Le imposte correnti sono calcolate sulla base di una ragionevole previsione degli oneri d'imposta da assolvere, in applicazione della vigente normativa fiscale e sono esposte nella voce "debiti tributari", al netto degli acconti versati e delle ritenute subite. Qualora gli acconti versati e le ritenute subite risultino superiori ai debiti tributari, questi ultimi vengono iscritti ad incremento della voce "crediti tributari".

I futuri benefici d'imposta, derivanti da perdite fiscali riportabili a nuovo o da componenti di reddito a deducibilità differita, non sono rilevate, nel rispetto del principio della prudenza, se non vi è la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi futuri di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le imposte differite derivanti da componenti di reddito a tassazione differita, non vengono iscritte solo qualora esistano scarse probabilità che il relativo debito insorga e hanno come contropartita il fondo imposte differite incluso nella voce "Fondi per rischi ed oneri".

Riconoscimento ricavi e costi

I ricavi e costi sono imputati a conto economico sulla base del principio della competenza temporale.

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi sono riconosciuti al momento di erogazione degli stessi; quelli di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale determinata secondo il principio del pro-rata temporis.

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi derivanti da cessioni immobiliari sottoposti a condizione risolutiva sono iscritti solo quando la probabilità di avveramento della condizione è altamente trascurabile.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati che, secondo i principi contabili di riferimento possono essere contabilmente qualificati come di copertura, sono valutati coerentemente con il sottostante, imputando i differenziali di interesse al conto economico tra le componenti di natura finanziaria per competenza lungo la durata del contratto.
Pertanto, gli strumenti derivati in essere a fine esercizio a specifica copertura del rischio di tasso di interesse su debiti finanziari, sono valutati al costo.
Gli strumenti finanziari derivati che, secondo i principi contabili di riferimento, non possono essere contabilmente qualificati come di copertura, sono valutati a fine esercizio al minore tra il costo ed il valore di mercato alla data di bilancio. Gli effetti della valutazione sono riflessi nel conto economico tra gli oneri finanziari.

Dati sull'occupazione

L'organico medio aziendale del Gruppo, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Organico	31/12/12	31/12/11	Differenza
Dirigenti	12	13	-1
Quadri	18	14	4
Impiegati	106	96	10
Operai	3	0	3
TOTALI	**139**	**123**	**16**

Il contratto nazionale di lavoro applicato alla società capogruppo - rinnovato il 7 luglio 2009 - è quello di Federculture (aziende dei servizi pubblici, della cultura, del turismo, dello sport e del tempo libero) integrato con l'accordo aziendale sottoscritto il 15 aprile 2008, in corso di rinnovo.
Il contratto nazionale di lavoro applicato al personale dirigente è quello di Confservizi integrato con l'accordo aziendale sottoscritto il 15 giugno 2000.

Attività

A) Crediti verso soci

I crediti verso soci sono rappresentativi dei decimi da versare relativi alle quote di aumento di capitale sociale, delle società controllate, di competenza di terzi.
Nel dettaglio tali crediti riguardano:

- per euro 1.139 migliaia la Eur Power S.r.l.
- per euro 243 migliaia la Roma Convention Group S.p.A.

B) Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Di seguito si evidenziano la composizione ed i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni del Gruppo in esame alla data del 31 dicembre 2012:

	Costi di impianto ed ampliam.	Costi ricerca sviluppo e pubblicità	Diritti brevetto ind. e util. opere ingegno	Concessioni licenze e marchi	Altre immobilizz. immateriali	Immobilizz. immateriali in corso	Totale
Consistenza al 31.12.11	**133**	**175**	**311**	**151**	**4.878**	**1.812**	**7.460**
- Costo	392	2.063	970	211	5.593	1.812	11.041
- F.do ammortamento	(259)	(1.888)	(659)	(60)	(715)	0	(3.581)
Incr. per investimenti	**123**	**25**	**37**	**0**	**374**	**0**	**559**
Riclassifiche	**0**	**82**	**0**	**0**	**0**	**(82)**	**0**
- Valore capitale	0	82	0	0	0	(82)	0
- F.do ammortamento	0	0	0	0	0	0	0
Decrem. per ammortam.	**(39)**	**(51)**	**(123)**	**(20)**	**(334)**	**0**	**(567)**
Variaz. metodo consolid.	**5**	**(29)**	**(1)**	**0**	**(3)**	**0**	**(28)**
- Valore capitale	36	(36)	(1)	0	(3)	0	(4)
- F.do ammortamento	(31)	7	0	0	0	0	(24)
Svalutazioni	**0**	**0**	**(134)**	**(129)**	**(132)**	**(1.730)**	**(2.125)**
- Costo	551	2.134	1.006	211	5.964	1.730	11.596
- F.do ammortamento	(329)	(1.932)	(782)	(80)	(1.049)	0	(4.172)
- F.do svalutazioni	0	0	(134)	(129)	(132)	(1.730)	(2.125)
Consistenza al 31.12.12	**222**	**202**	**90**	**1**	**4.783**	**0**	**5.299**

Costi di impianto ed ampliamento

Gli incrementi, pari a complessivi euro 123 migliaia, si riferiscono a:

EUR POWER S.r.l.
l'incremento di euro 119 mila rilevato tra i costi di impianto e ampliamento è riconducibile ai costi di start-up sostenuti per il personale tecnico impegnato nell'avvio e nella gestione delle attività tecniche propedeutiche alla realizzazione delle centrali; detti costi saranno ammortizzati dal momento in cui le centrali in oggetto diverranno pronte per l'uso.

ROMA CONVENTION GROUP S.p.A.
L'incremento di euro 8 migliaia, consolidato nel presente bilancio nella misura del 50% (4 migliaia di euro), si riferisce alle spese notarili sostenute per la trasformazione della società in S.p.A. e per l'aumento di capitale sociale sottoscritto da fiera di Roma.

Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità

Gli incrementi dell'esercizio pari a complessivi euro 25 migliaia sono costituiti da:

ROMA CONVENTION GROUP S.p.A.
Costi sostenuti per l'elaborazione di un piano di sviluppo integrato per la definizione e gestione del nuovo polo congressuale romano per 37 migliaia di euro (consolidati per 19 migliaia di euro).

EUR POWER S.r.l.
Spese, pari ad euro 6 migliaia, sostenute per la realizzazione di un'analisi energetica preliminare finalizzata all'elaborazione di una proposta tecnica d'intervento inerente gli aspetti impiantistico energetici del patrimonio immobiliare della EUR S.p.A.

Diritti di brevetto e di utilizzazione di opere dell'ingegno

Gli incrementi, pari ad euro 37 migliaia, sono costituiti da:

EUR S.p.A.
Costi per l'implementazione del sistema amministrativo-contabile aziendale e per l'acquisto di licenze di pacchetti applicativi per complessive 36 migliaia di euro.

ROMA CONVENTION GROUP S.p.A.
Si tratta di costi, pari a 2 migliaia di euro (consolidati per 1 migliaia di euro), sostenuti per l'acquisto di pacchetti applicativi.

Altre immobilizzazioni

Gli incrementi, pari ad euro 374 migliaia, sono costituiti da:

EUR S.p.A.
L'incremento di euro 338 migliaia si riferisce ai costi sostenuti dalla società in relazione al contratto di finanziamento stipulato in data 15 luglio 2010.

ROMA CONVENTION GROUP S.p.A.
Costi, pari a 55 migliaia di euro (consolidati per 28 migliaia di euro), sostenuti per lavori strutturali eseguiti presso il Palazzo dei Congressi.

Immobilizzazioni immateriali in corso

EUR POWER S.r.l.
Le immobilizzazioni immateriali in corso, pari ad euro 82 mila, costituite dai costi sostenuti nel precedente esercizio per l'attività di analisi energetica preliminare e per l'elaborazione di una proposta tecnica di intervento inerente gli aspetti impiantistico/energetici del patrimonio immobiliare della EUR S.p.A., sono state più opportunamente riclassificate alla voce "Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità".

II. *Immobilizzazioni materiali*

Le immobilizzazioni materiali sono costituite per la gran parte dagli immobili, caratterizzanti la struttura del quartiere, già di proprietà dell'Ente.

Di seguito si evidenziano i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni del Gruppo in esame alla data del 31 dicembre 2012:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altri beni	Immobilizz. in corso e acconti	Totale
Consistenza al 31.12.11	**686.917**	**4.717**	**795**	**162.833**	**855.262**
- Valore capitale	715.988	16.920	4.305	162.833	900.046
- F.do amm. ec.-tecnico	(29.071)	(12.203)	(3.510)	0	(44.784)
Incrementi per invest.	**1.241**	**147**	**93**	**44.108**	**45.589**
- Valore capitale	1.241	147	93	44.108	45.589
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	0	0	0
Variazione metodo consolidam.	**0**	**(10)**	**(8)**	**0**	**(18)**
- Valore capitale	0	(13)	(10)	0	(23)
- F.do amm. ec.-tecnico	0	3	2	0	5
Riclassifiche	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
- Valore capitale	0	0	0	0	0
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	0	0	0
Decrementi per ammortamenti	**(3.779)**	**(948)**	**(251)**	**0**	**(4.978)**
Decrementi per dismissioni	**0**	**0**	**(5)**	**0**	**(5)**
- Valore capitale	0	0	(8)	0	(8)
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	3	0	3
Svalutazioni	**0**	**(688)**	**(97)**	**(113)**	**(898)**
- Valore capitale	717.229	17.054	4.380	206.941	945.604
- F.do amm. ec.-tecnico	(32.850)	(13.148)	(3.756)	0	(49.754)
- F.do svalutazioni	0	(688)	(97)	(113)	(898)
Consistenza al 31.12.12	**684.379**	**3.218**	**527**	**206.828**	**894.952**

L'incremento delle immobilizzazioni materiali, pari a 45.589 migliaia di euro è dovuto a:

- euro 1.037 migliaia, per spese di manutenzione straordinaria di natura incrementativa sostenute sugli immobili di interesse storico;
- euro 204 migliaia, per spese di manutenzione straordinaria di natura incrementativa sostenute sugli altri immobili;
- euro 147 migliaia per impianti ed attrezzature;
- euro 93 migliaia per altri beni;
- euro 44.108 migliaia per immobilizzazioni in corso.

Si indica di seguito il dettaglio dei principali incrementi per investimenti:

EUR S.p.A.

1.terreni e fabbricati:

- euro 151 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del palazzo della Civiltà Italiana;
- euro 582 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del palazzo dei Congressi;
- euro 52 migliaia per la ristrutturazione del Palazzo degli Uffici;
- euro 27 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Antica;
- euro 197 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Moderna;
- euro 111 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Ristorante del Luneur;
- euro 52 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione della Scuola Elementare dell'EUR;
- euro 40 migliaia per la ristrutturazione del Circolo Tennis EUR;
- euro 29 migliaia per spese incrementative su altri immobili.

2. impianti e macchinario:

EUR S.p.A.

- euro 15 migliaia per la realizzazione di impianti elettrici;
- euro 5 migliaia per altri impianti.

EUR TEL S.r.l.

Gli incrementi del 2012, pari ad euro 127 mila, hanno riguardato:

- investimenti relativi ad impianti elettrici per euro 104 migliaia;
- investimenti sull'impianto TSP per euro 10 migliaia;
- investimenti sulla rete di fibra ottica per euro 9 migliaia;
- investimenti su altri impianti per euro 4 migliaia.

3. altri beni:

EUR S.p.A.

- euro 16 migliaia per l'acquisto di mobili e arredi;
- euro 61 migliaia per l'acquisto di apparecchiature informatiche;
- euro 6 migliaia per l'acquisto di attrezzature per i parchi dell'EUR;
- euro 1 migliaia per l'acquisto di strumenti tecnici.

ROMA CONVENTION GROUP S.p.A.

Gli incrementi degli "altri beni", pari ad euro 7 migliaia (consolidati per euro 3 migliaia), sono dovuti all'acquisto di macchine d'ufficio elettroniche e telefoni cellulari.

EUR TEL S.r.l.

Gli incrementi, pari ad euro 6 migliaia, hanno riguardato l'acquisto di mobili e arredi, macchine per ufficio elettroniche ed attrezzature.

4. immobilizzazioni in corso e acconti:

EUR S.p.A.

a) euro 43.844 migliaia per i costi di realizzazione del Nuovo Centro Congressi dell'EUR.
b) euro 264 migliaia per oneri di realizzazione dei Parcheggi al servizio del Nuovo Centro Congressi.

Si precisa che il saldo al 31 dicembre 2012 delle immobilizzazioni in corso e acconti, pari ad euro 206.815 migliaia, include oneri finanziari capitalizzati per complessivi 9.000 migliaia di euro, di cui euro 2.589 migliaia nell'esercizio 2012.

Per la controllata EUR TEL S.r.l., si segnala quanto segue.

Nel corso dell'esercizio, a seguito delle perdite consuntivate già negli anni 2010 e 2011, nonché delle perdite evidenziate dalle situazioni infrannuali del 2012, la società ha, conformemente a quanto richiesto dai principi contabili di riferimento, proceduto ad una verifica della recuperabilità del valore di tutti gli *assets* iscritti in bilancio alla data del 31 dicembre 2012.

Tale analisi è effettuata anche attraverso un perito esterno indipendente che ha proceduto ad una valutazione del "*value in use*" delle immobilizzazioni materiali ed immateriali iscritte in bilancio alla data del 31 dicembre 2012.

Si precisa che i cespiti della società sono costituiti da immobilizzazioni materiali e immateriali, impiegate dalla società all'interno delle 5 linee di business così come definite nel paragrafo "Attività Svolte" che si configurano come Unità Generatrici di Cassa (CGU -*cash generating unit*):

- Datacenter Sito A;
- Datacenter Sito B;
- TSP;
- Fibra Ottica;
- Servizi a valore Aggiunto.

Il "*value in use*" di ciascuna delle CGU sopra indicate è costitutito dal valore attuale dei flussi di cassa futuri ("Discounted Cash Flow" o "DCF") che la società si attende dall'uso continuativo della CGU nell'ambito della propria economia produttiva.
Pertanto nella valutazione effettuata i flussi di cassa attesi da ciascuna CGU sono stati individuati nei flussi finanziari operativi attesi da ciascuna linea di business per il periodo di durata economica attesa degli asset oggetto della stima.

Sulla base di tali analisi è emerso che le CGU costituite da:

- Datacenter Sito A;
- Datacenter Sito B;
- TSP;
- Servizi a Valore aggiunto,

presentano sulla base del budget 2013 (approvato dal CDA del 30 maggio 2013) e delle Proiezioni 2014, andamenti prospettici negativi non idonei a consentire, stante l'attuale modello di business della Società, il recupero dei valori contabili netti dei cespiti.
Pertanto nel presente bilancio il valore netto contabile al 31 dicembre 2012 dei cespiti impiegati

nelle 4 linee di business sopra indicate sono stati interamente svalutati.

Solo la CGU Fibra presenta un valore d'uso dei cespiti positivo e pertanto gli stessi sono stati mantenuti in bilancio al loro valore netto contabile.

Nel dettaglio le svalutazioni si riferiscono:

per euro 2.125 migliaia a immobilizzazioni immateriali:
I. software per euro 134 migliaia;
II. licenze indirizzi IP per euro 129 migliaia;
III. altri oneri pluriennali per euro 132 migliaia;
IV. immobilizzazioni immateriali in corso per euro 1.730 migliaia.

per euro 898 migliaia a immobilizzazioni materiali:
V. impianti per euro 688 migliaia;
VI. altri beni per euro 97 migliaia;
VII. immobilizzazioni materiali in corso e acconti per euro 113 migliaia.

III. *Immobilizzazioni finanziarie*

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Immobilizzazioni finanziarie	1.345	11.597	(10.252)

Dette immobilizzazioni, pari ad euro 1.345 migliaia, sono costituite come segue:

- partecipazioni, euro 15 migliaia;
- crediti, euro 1.330 migliaia.

Partecipazioni

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Partecipazioni	15	10.213	(10.198)

Nel dettaglio:

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Incremento	Decremento	Saldo al 31/12/2012
Imprese collegate	10.198		(10.198)	-
Altre	15			15
Totali	**10.213**		**(10.198)**	**15**

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Al 31 dicembre 2012 risultano costituite esclusivamente dalla quota di partecipazione al Consorzio Roma Wireless.

La riduzione di euro 10.198 migliaia rilevata nella voce "partecipazioni in imprese collegate" è riconducibile:

- quanto ad euro 9.641 migliaia, all'operazione di acquisizione della partecipazione totalitaria nella Aquadrome S.r.l. che è stata pertanto stornata dalla voce "partecipazioni in imprese collegate" in quanto consolidata integralmente a decorrere dall'1 gennaio 2012. Per maggiori dettagli sull'operazione di acquisto si rinvia a quanto indicato nel paragrafo "Area e metodi di consolidamento";
- quanto ad euro 557 migliaia, alla quota di svalutazione della Marco Polo S.p.A. (ora Marco Polo S.r.l. in liquidazione); a tale riguardo si evidenzia che, in data 14 febbraio 2013 il CDA della Marco Polo S.p.A. ha approvato una situazione al 30 dicembre 2012 che evidenziava 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 dell'8 aprile 2013 ha deliberato quanto segue:
  - di procedere alla integrale copertura delle perdite 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 trasformare la società in Società a Responsabilità Limitata e di ricostituire il capitale sociale nella misura minima di euro 10 mila;
  - di sciogliere anticipatamente la società e procedere alla liquidazione della stessa ai sensi dell'art. 2484 n. 6 del c.c..

  Per effetto di tali accadimenti, il bilancio consolidato al 31 dicembre 2012 del Gruppo EUR recepisce la svalutazione della partecipazione nella società collegata Marco Polo S.p.A. per un importo complessivo pari ad euro 557 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.

Con riferimento all'unica società collegata si riportano nella tabella seguente i relativi dati patrimoniali ed economici al 30 dicembre 2012:

Denominazione	Sede Sociale	Costo d'acquisizione	Capitale Sociale	Patrimonio Netto	Utile/Perdita
Marco Polo S.p.A. (ora Marco Polo S.r.l.)	Roma	600	894	(3.518)	(4.691)

Crediti

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Crediti	1.330	1.384	(54)

I crediti immobilizzati risultano pari ad euro 1.330 migliaia; le principali componenti di tali crediti sono dettagliate come segue:

- euro 1.086 migliaia dal credito Ina pari alle somme versate per la polizza TFR stipulata con detta società in favore dei dipendenti;
- euro 101 migliaia dal credito per depositi cauzionali.

C) Attivo circolante

I. *Rimanenze*

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Rimanenze	129.645	70.270	59.375

Le rimanenze al 31 dicembre 2012 pari ad euro 129.645 migliaia sono costituite come segue:

- per euro 25.713 migliaia, dal valore relativo alla porzione dell'area edificabile su cui sorgerà la struttura alberghiera destinata alla cessione. Il terreno è iscritto al costo. Ai fini dello scorporo del valore dell'area albergo dall'area relativa al NCC è stata utilizzata un'apposita perizia;
- per euro 53.910 migliaia, da tutti i costi sostenuti per la realizzazione della suddetta struttura alberghiera fino alla data di chiusura dell'esercizio; detto importo include oneri finanziari capitalizzati per complessivi euro 2.537 migliaia, di cui euro 730 migliaia nell'esercizio 2012;
- per euro 50.022 migliaia dal valore relativo all'iniziativa immobiliare dell'ex Velodromo, in capo alla controllata Aquadrome S.r.l., inclusa nell'area di consolidamento per effetto dell'acquisizione del 100% della relativa partecipazione, avvenuta nell'esercizio in corso. Si precisa che tale importo è comprensivo dell'eccesso di costo pagato dalla Capogruppo al momento dell'acquisto del 51% della partecipazione pari ad euro 11.968 migliaia al lordo dell'effetto fiscale teorico, degli oneri accessori di euro 121 migliaia, il tutto al netto della plusvalenza infragruppo (stornata in sede di consolidato) di euro 11.416 migliaia realizzata dalla EUR S.p.A. negli esercizi precedenti per effetto del conferimento in Aquadrome S.r.l. del terreno oggetto dell'iniziativa immobiliare dell'ex Velodromo.
  Tali valori, come già indicato nel paragrafo "Area di consolidamento", sono stati attribuiti alle rimanenze in considerazione degli utili futuri stimati sull'iniziativa così come risultanti dalla relativa perizia redatta da un terzo indipendente nel mese di maggio 2013 e risultano pertanto pienamente recuperabili.

La variazione delle rimanenze, rispetto al precedente esercizio, pari a complessivi euro 59.375 migliaia, è il risultato netto riconducibile:

- per euro 12.453 migliaia all'incremento per lavori realizzati nell'esercizio sulla struttura alberghiera;
- per euro 50.022 migliaia all'incremento derivante dal consolidamento con metodo integrale della Aquadrome S.r.l., società proprietaria dell'ex Velodromo Olimpico;
- per euro 3.100 migliaia al decremento derivante dalla cessione del circolo sportivo Ymca iscritto al 31 dicembre 2011 tra le rimanenze per un valore di euro 3.100 mila. A tale riguardo si evidenzia che in data 9 novembre 2012 si è sottoscritto l'atto di verifica di esistenza di cosa futura che ha completato il procedimento di trasferimento della proprietà dell'immobile così come ampiamente descritto nella relazione sulla gestione nel paragrafo "Programma urbanistico EUR – Castellaccio" a cui si rinvia.

II. *Crediti*

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Crediti	81.075	74.937	6.138

Il saldo dei crediti è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti (netti)	30.791	929	3.487	35.207
Verso imprese collegate	8.700			8.700
Crediti tributari	24.321	5		24.326
Crediti per imposte anticipate	2.800	7.927		10.727
Crediti verso altri	2.115			2.115
Totali	**68.727**	**8.861**	**3.487**	**81.075**

I crediti al 31/12/2012 sono dettagliati come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Crediti documentati da fatture	41.998	28.617	13.381
Crediti per fatture da emettere	877	590	287
Rettifica crediti per n/c da emettere	(6)	(23)	17
Fondo svalutazione crediti	(7.662)	(5.732)	(1.930)
Crediti verso imprese collegate	8.700	6.675	2.025
Crediti tributari	24.326	18.552	5.774
Crediti per imposte anticipate	10.727	2.209	8.518
Verso altri	2.115	24.049	(21.934)
Totali	**81.075**	**74.937**	**6.138**

I crediti verso i clienti, tutti nazionali, attengono all'attività istituzionale del Gruppo.

I crediti per fatture emesse e da emettere si riferiscono:

- per EUR S.p.A., alle locazioni di immobili ed ai servizi annessi;
- per ROMA CONVENTION GROUP S.p.A., alle locazioni temporanee del Palazzo dei Congressi ed alla vendita di servizi ad esse connessi;
- per EUR TEL S.r.l., alla vendita di servizi IT (Telehouse, connettività e TSP);
- per Aquadrome S.r.l., a canoni di occupazione.

Si evidenzia che la Capogruppo ha effettuato alcune operazioni di factoring per effetto delle quali sono stati ceduti crediti pro-solvendo ad un *factor* per un importo da incassare, alla data del 31 dicembre, pari ad euro 5.982 migliaia. I corrispondenti crediti rimangono iscritti nei crediti commerciali fino al momento dell'incasso effettivo. Il relativo debito nei confronti dell'istituto di credito alla data del 31 dicembre 2012 ammonta ad euro 5.914 migliaia, ed è stato rilevato nei debiti verso banche.

Il fondo svalutazione crediti – ritenuto congruo – presenta un incremento rispetto al precedente esercizio di euro 1.930 migliaia. L'accantonamento, pari ad euro 2.054 migliaia, si riferisce:

- per euro 2.036 migliaia a crediti di EUR S.p.A.;
- per euro 7 migliaia a crediti di ROMA CONVENTION GROUP S.p.A.;
- per euro 11 migliaia a crediti di EUR TEL S.r.l..

Tale fondo è stato determinato sulla base di un'attenta e specifica valutazione delle posizioni creditorie della società. La movimentazione del fondo svalutazione crediti è riportata nella tabella

seguente:

Descrizione	Saldo al 31.12.2011	Utilizzi	Accantonamenti	Saldo al 31.12.2012
Fondo svalutazione crediti	5.732	(124)	1.930	7.662

Il credito verso imprese collegate pari ad euro 8.700 migliaia, si riferisce:

- per euro 1.705 migliaia, a canoni di locazione e servizi ed al riaddebito di costi del personale fatturati e da fatturare a Marco Polo S.p.A.;
- per euro 6.958 migliaia a crediti nei confronti della Marco Polo S.p.A. derivanti dall'acquisto di crediti vantati da fornitori del ramo d'azienda della EUR S.p.A in affitto alla collegata fino al 31 dicembre 2011;
- per euro 37 mila a crediti per TFR maturato fino al 31 dicembre 2011 relativo ai dipendenti reintegrati in EUR a decorrere dall'1 gennaio 2012.

I crediti verso imprese collegate presentano rispetto al precedente esercizio una riduzione di euro 2.025 migliaia, riconducibile principalmente all'acquisizione del controllo sulla società Aquadrome S.r.l., più volte citata con conseguente elisione nell'ambito del presente consolidato dei rapporti di credito con la società stessa.

I crediti tributari sono composti come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Crediti vs l'Erario per riten. subite	56	44	12
Erario c/Irap	19	350	(331)
Erario c/Ires	174	11	163
Erario c/Iva	23.944	18.147	5.797
Crediti per interessi su rimborsi IVA	128	-	128
Ires chiesta a rimborso	5	-	5
Totali	**24.326**	**18.552**	**5.774**

Il credito verso l'erario per ritenute presenta un incremento, a livello di Gruppo, riconducibile alle ritenute applicate sugli interessi attivi bancari maturati al 31 dicembre 2012.

Il credito per IVA presenta un incremento correlato agli ingenti costi sostenuti per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

Il credito IRES ed il credito IRAP pari, rispettivamente, ad euro 174 mila ed euro 19 mila, si riferiscono agli acconti pagati al netto dell'imposta maturata a livello di Gruppo.

I crediti per interessi su rimborsi IVA si riferiscono al credito maturato dalla controllata Aquadrome S.r.l. sull'importo dell'IVA chiesta a rimborso ed incassata nel corso del primo semestre 2012 al netto dell'importo in esame.

I crediti per IRES chiesta a rimborso, si riferiscono al 50% (consolidamento proporzionale) del credito relativo alla richiesta di rimborso Ires presentata dalla controllata Roma Convention Group S.p.A. nel mese di gennaio 2013 ai sensi dell'art. 2 comma 1 – quater – decreto legge n. 201/2011 per mancata deduzione dell'IRAP relativa ai costi del personale dipendente per gli anni 2010 e 2011.

I crediti per imposte anticipate ammontano a complessivi euro 10.727 migliaia di cui 2.800 entro l'esercizio successivo; per dettagli sulla composizione si rinvia allo specifico paragrafo relativo alle imposte.

I crediti verso altri sono così suddivisi:

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Inail per acconti	55	40	15
Anticipi a fornitori	175	103	72
Invim 1991	682	682	-
Invim 1991 interessi	557	557	-
Invim 1983 interessi	587	587	-
Altri entro 12 mesi	59	21.183	(21.124)
Altri oltre 12 mesi	-	897	(897)
Totali	**2.115**	**24.049**	**(21.934)**

I crediti verso altri entro 12 mesi, pari a euro 2.115 migliaia, sono costituiti:

- per euro 55 migliaia, da acconti pagati all'Inail;
- per euro 175 migliaia, da acconti a fornitori;
- per euro 682 migliaia (sorte) ed euro 557 migliaia (interessi), dal credito residuo per l'Invim straordinaria 1991 versata dalla Società che, a seguito del contenzioso attivamente coltivato, è stata dichiarata non dovuta, con conseguente diritto al rimborso di sorte ed interessi. L'Ufficio ha infatti riconosciuto le ragioni della Società in sede contenziosa ed ha già provveduto a rimborsare parzialmente sia la sorte che gli interessi;
- per euro 587 migliaia dal credito per l'Invim 1983 versata dalla Società che, a seguito del contenzioso attivamente coltivato, è stata dichiarata non dovuta, con conseguente diritto al rimborso di sorte ed interessi. La sorte è stata interamente rimborsata mentre l'importo del credito è quello relativo agli interessi maturati;
- per euro 59 mila da crediti minori; a tale riguardo si evidenzia che la forte riduzione rilevata tra i crediti verso altri rispetto al precedente esercizio (pari ad euro 21.124 migliaia) è riconducibile quasi esclusivamente alla compensazione operata sul credito di euro 21.114 migliaia, vantato nel precedente esercizio nei confronti della Condotte Velodromo S.r.l., a fronte del pagamento del prezzo del 51% delle quote azionarie della Aquadrome S.r.l.. Per maggiori dettagli sull'acquisto della partecipazione si rinvia a quanto descritto nel paragrafo "Area e metodi di consolidamento" della presente nota integrativa.

I crediti verso altri oltre i 12 mesi, passano da euro 897 migliaia a zero, in quanto tali crediti relativi a oneri e servizi correlati alla realizzazione in corso dell'impianto sportivo sono stati riclassificati nei crediti verso clienti a fronte della vendita del circolo Ymca precedentemente indicata nella voce rimanenze.

IV. *Disponibilità liquide*

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Disponibilità liquide	4.031	31.066	(27.035)

Le disponibilità sono così suddivise:

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Depositi bancari e postali	3.991	31.025	(27.034)
Assegni	32	33	(1)
Denaro/altri valori in cassa	8	8	-
Totali	**4.031**	**31.066**	**(27.035)**

D) Ratei e risconti

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Ratei e risconti	338	142	196

Non sussistono, al 31/12/2012, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Essi si riferiscono principalmente a costi sostenuti per servizi non di competenza dell'esercizio.

Passività

A) Patrimonio netto

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Patrimonio netto	703.293	694.953	8.340

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Capitale del Gruppo	645.248	645.248	0
Riserva legale	4.878	4.407	471
Altre riserve	41.889	41.889	0
Utili (perdite) portati a nuovo del Gruppo	(588)	(9.518)	8.930
Utile (perdita) di esercizio del Gruppo	9.301	9.402	(101)
Totale Patrimonio netto del Gruppo	**700.728**	**691.428**	**9.300**
Capitale e riserve di terzi	5.045	3.883	1.162
Utile (perdita) di esercizio di pertinenza di terzi	(2.480)	(358)	(2.122)
Totale Patrimonio netto di terzi	**2.565**	**3.525**	**(960)**
Totale Patrimonio netto	**703.293**	**694.953**	**8.340**

La variazione intervenuta nelle singole voci del patrimonio netto consolidato per gli esercizi 2010, 2011 e 2012 è allegata alla presente nota integrativa (vedi allegato n. 2).

La riconciliazione del patrimonio netto e del risultato d'esercizio della Capogruppo con il consolidato è riportata nell'allegato 3.

Il capitale sociale è così composto:

Azioni	Numero	Valore nominale

Ordinarie	6.452.480	100 euro
Totale	**6.452.480**	

Risulta detenuto per il 90% dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e per il 10% da Roma Capitale.

Vi ricordiamo anche, in riferimento all'art. 10 della legge n. 72 del 9 marzo 1983, che per i beni in patrimonio, non sono state eseguite rivalutazioni monetarie.

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti:

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff.nei 3 es. prec. per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec.per altre ragioni
Capitale	645.248	B			
Riserva legale	4.878	B	-		
Altre riserve	1.330	A, B, C	1.330		
Altre riseve ("Riserva straordinaria")	40.559	A, B, C	40.559		(3.520)
Quota non distribuibile (**)			5.207		
Residua quota distribuibile			36.682		

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C:per distribuzione ai soci
(**) Quota destinata alla copertura dei costi d'impianto e ampliamento, ricerca sviluppo e pubblicità, ed altri oneri pluriennali non ancora ammortizzati

Si precisa che nel patrimonio netto esistono solo riserve formate con somme che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile della società. In particolare, con riferimento alle altre riserve per complessivi Euro 1.330 migliaia ("riserva di trasformazione" per Euro 917 migliaia e "riserva Laurentina" per Euro 413 migliaia), si ribadisce quanto già espresso nei precedenti bilanci e cioè che esse derivano dall'aggiustamento di alcune poste periziate al 31 dicembre 1999 dall'apposita Commissione di esperti sino al 14 marzo 2001. Trattasi pertanto di riserve costituenti parte integrante del patrimonio di "trasformazione" che, per il principio della neutralità fiscale dell'operazione stessa, non possono essere considerate in ogni caso tassabili.

Come descritto nel bilancio del precedente esercizio la voce "Altre riserve" ha subito una riduzione di euro 3.520 riconducibile alla rilevazione del disavanzo di fusione derivante dall'annullamento del valore della partecipazione della società EUR CONGRESSI S.r.l., nel bilancio della EUR S.p.A., e del valore di patrimonio netto contabile della società incorporata. Tale disavanzo di fusione trae origine dalle perdite pregresse sostenute dalla controllata EUR CONGRESSI S.r.l. fino al 31 dicembre 2009; pertanto, conformemente a quanto previsto dal principio contabile OIC 4 e dall'art. 33 del D.Lgs. n. 127/1991 per il residuo positivo da consolidamento, esso è stato portato a riduzione del patrimonio netto post fusione, iscrivendolo a riduzione delle altre riserve.

La riserva legale e quella straordinaria pari rispettivamente ad euro 4.878 migliaia e 40.559 migliaia, sono state formate con gli utili conseguiti dalla Capogruppo negli esercizi passati che l'Assemblea dei Soci ha destinato ad incremento del patrimonio societario.

Le voci "Capitale e riserve di terzi" e "Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi" si riferiscono al patrimonio netto inclusivo del risultato d'esercizio di pertinenza delle minoranze della EUR POWER S.r.l. e della EUR TEL S.r.l..

B) Fondi per rischi e oneri

La movimentazione dei fondi per rischi e oneri è la seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Fondi per rischi e oneri	20.290	15.803	4.487

Si evidenzia di seguito il dettaglio dei fondi ed una breve analisi delle movimentazioni rilevate nel corso dell'esercizio:

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Acc.ti	Utilizzi	Rilasci	Saldo al 31/12/2012
Fondo per imposte, anche differite	-	2.923	-	-	2.923
F.do manutenz.programmate	2.340	2.161	(2.182)	-	2.319
Fondo altri oneri futuri	3.004	-	-	-	3.004
Fondo oneri futuri partecipazioni	-	1.160	-	-	1.160
F.do rischi contenzioso	1.461	1.021	-	-	2.482
F.do rischi contenz.dipend.	74	190	(35)	(37)	192
Fondo rischi derivati	8.924	-	-	(714)	8.210
Totali	**15.803**	**7.455**	**(2.217)**	**(751)**	**20.290**

Il Fondo manutenzioni programmate accoglie i costi di manutenzione ordinaria aventi carattere ricorrente e sostenuti con cadenza ciclica sui beni di proprietà, per maggiori dettagli si rinvia al riguardo alla specifica voce di conto economico.

Il Fondo altri oneri futuri è stato stanziato nei precedenti esercizi a fronte degli oneri complessivi correlati all'operazione di conferimento del compendio "Ex Velodromo" alla società Aquadrome S.r.l. e conseguenti all'Accordo di programma sottoscritto con Roma Capitale il 25 giugno 2007. In base a tale Accordo di Programma la Capogruppo si è impegnata a cedere gratuitamente a Roma Capitale alcune aree di proprietà nonché ad erogare un contributo per la realizzazione della Casa del Ciclismo. Detti impegni sono strumentali alla realizzazione del programma di interventi per il recupero e la trasformazione del Velodromo che verrà realizzato attraverso la Aquadrome S.r.l..
Come dettagliato in relazione sulla gestione, è in corso l'iter procedimentale relativo alla sottoscrizione di un nuovo Accordo di Programma che potrebbe modificare i contenuti degli impegni da sostenere da parte di EUR S.p.A. determinando un riesame, nei successivi esercizi, delle poste rilevate nel fondo in esame. Al momento gli Amministratori non hanno elementi per poter procedere ad una revisione delle stime relative agli impegni in parola.

Il fondo oneri futuri partecipazioni è stato stanziato a fronte delle perdite della società collegata Marco Polo che saranno coperte nel corso dell'esercizio 2013 come ampiamente descritto nel paragrafo relativo alle partecipazioni a cui si rinvia. Si evidenzia che l'accantonamento è stato classificato, così come previsto dai principi contabili di riferimento nella voce D) del conto

economico rettifiche di valore delle attività finanziarie, tra le svalutazioni delle partecipazioni.

I fondi per contenziosi sono stati stanziati, in parte nei precedenti esercizi, a copertura di passività potenziali relative sia a questioni attinenti la gestione dell'ex Ente, sia a fronte dei rischi inerenti le vertenze in corso con terzi.

Il fondo rischi derivati è stato stanziato nei precedenti esercizi a fronte dell'onere da sostenere per la chiusura e la successiva rimodulazione in capo alla EUR S.p.A. dello strumento finanziario derivato originariamente stipulato dalla EUR CONGRESSI S.r.l..

L'incremento dei fondi rischi è conseguente ai seguenti accantonamenti:

- euro 2.923 migliaia per l'effetto fiscale teorico sull'eccesso di costo emerso in sede di consolidamento della Aquadrome S.r.l. allocato alle rimanenze, così come descritto nella sezione "Area di consolidamento";
- euro 2.161 migliaia per spese di manutenzione ciclica per le quali si rinvia alla specifica voce di conto economico;
- euro 1.160 migliaia per stanziamento a fronte delle perdite della società collegata Marco Polo che saranno coperte nel corso dell'esercizio 2013 come ampiamente descritto nel paragrafo relativo alle partecipazioni a cui si rinvia. Si evidenzia che l'accantonamento è stato classificato, così come previsto dai principi contabili di riferimento nella voce D) del conto economico rettifiche di valore delle attività finanziarie, tra le svalutazioni delle partecipazioni;
- euro 1.021 migliaia per probabili passività derivanti da contenziosi con terzi;
- euro 190 migliaia per probabili passività derivanti da contenziosi con il personale.

Il decremento dei fondi rischi è così composto:

- euro 2.182 migliaia per utilizzo del fondo spese manutenzioni cicliche;
- euro 72 migliaia per utilizzo/rilascio del fondo rischi contenzioso del lavoro;
- euro 714 mila per il rilascio del fondo rischi derivati per i cui dettagli si rinvia a quanto indicato nel paragrafo "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati".

I fondi sopra descritti risultano adeguati per far fronte alle passività probabili riferibili al Gruppo.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
TFR	1.245	1.099	146

La variazione del debito per trattamento di fine rapporto è schematizzata come segue:

Saldo al 31.12.2011	**1.099**

Variazione metodo consolidamento RCG	(16)
Incremento per accantonamento dell'esercizio	154
Incremento per TFR dipendenti ramo Marco Polo	37
Acconti pagati nel 2012	(14)
Decremento per utilizzo dell'esercizio	-
Correzione acc.to 2011	(15)
Saldo al 31.12.2012	**1.245**

Il TFR accantonato rappresenta l'effettivo debito del Gruppo al 31/12/2012 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Per effetto delle nuove norme che disciplinano l'accantonamento al fondo TFR a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 252/2005 e successive modificazioni, una parte dell'accantonamento viene versata direttamente all'Inps e pertanto il debito residuo è allocato in voce D del passivo di bilancio.

Si specifica che a seguito della Riforma della previdenza complementare, la gran parte dei dipendenti del Gruppo ha scelto, con percentuali differenti, di destinare agli appositi Fondi il TFR che è maturato dall'1/7/2007, mentre gli altri lavoratori hanno deciso per il suo mantenimento in azienda, con conseguente obbligo per le società di versare dette ultime somme nel Fondo gestito dall'Inps.

La quota di accantonamento destinata ai fondi di previdenza è iscritta in parte tra i debiti verso gli istituti di previdenza e, in parte, tra i debiti verso altri allocati nella voce D del passivo patrimoniale.

D) Debiti

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Debiti	268.590	216.693	51.897

I debiti risultano costituiti come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Debiti verso banche	188.760	154.219	34.541
▲ *di cui entro 12 mesi*	*33.806*	*20.410*	*13.396*
▲ *di cui oltre 12 mesi*	*154.954*	*133.809*	*21.145*
Acconti	141	647	(506)
Debiti verso fornitori	54.728	42.210	12.518
Debiti verso imprese collegate	9.640	12.884	(3.244)
Debiti tributari	3.831	2.675	1.156
Debiti verso istituti di previdenza	790	945	(155)
Altri debiti	10.700	3.113	7.587
Totali	**268.590**	**216.693**	**51.897**

Non esistono debiti espressi all'origine in valuta estera al 31 dicembre 2012.

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche	33.806	27.379	127.575	188.760
Acconti	141			141
Debiti verso fornitori	54.728			54.728
Debiti vs imprese collegate	9.640			9.640
Debiti tributari	3.831			3.831
Debiti verso istituti di previdenza	790			790
Altri debiti	9.555	1.145		10.700
Totali	**112.491**	**28.524**	**127.575**	**268.590**

I debiti verso banche al 31/12/2012 esprimono l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili alla chiusura dell'esercizio.

I debiti verso banche entro i 12 mesi pari ad euro 33.806 migliaia includono:

- per euro 5.915 migliaia i debiti verso il *factor* conseguenti all'operazione di factoring che la società ha posto in essere nel corso dell'esercizio e precedentemente descritta con riferimento alla voce Crediti verso clienti;
- per euro 1.226 migliaia la quota a scadere entro i 12 mesi del mutuo chirografario in essere con il Banco di Sardegna;
- per euro 20.000 mila debiti verso il pool di banche per la linea revolving;
- per euro 1.100 mila debiti per scoperto di conto corrente utilizzato per la gestione ordinaria;
- per euro 5.565 migliaia da debiti verso il pool di banche finanziatrici della controllata Aquadrome S.r.l.. Tale finanziamento, originariamente costituito da una linea di credito di tipo revolving, per un ammontare di euro 15 milioni, è stato successivamente modificato portando l'importo del finanziamento ad euro 14.484 migliaia e prorogando la scadenza stabilendo un rimborso in unica soluzione alla scadenza finale prevista il 18 luglio 2013.
  Nel corso dell'esercizio 2012 il contratto di finanziamento è stato ulteriormente modificato a seguito delle variazioni intervenute nella compagine sociale della Aquadrome S.r.l., liberando la società Condotte d'Acqua dal ruolo di garante. Pertanto, alla data del 31 dicembre 2012, il debito in oggetto risulta garantito da fidejussione rilasciata da EUR S.p.A. per un importo complessivo di euro 6.677 migliaia, pari al 120% dell'importo del debito residuo.
  A tale riguardo, e considerata anche la prossima scadenza per il rimborso del finanziamento, si segnala che sono in corso trattative con gli enti finanziatori al fine di procedere ad una rimodulazione del finanziamento stesso, con particolare riferimento alla tempistiche di rientro del debito residuo.
  Si evidenzia che nel corso dell'esercizio il finanziamento è stato utilizzato per ulteriori 2 milioni di euro e successivamente rimborsato in data 4 giugno 2012 per euro 8.919 migliaia attraverso la liquidità derivante dal rimborso ottenuto dall'Erario per IVA.
  Il finanziamento matura oneri finanziari ad un tasso di interesse pari all'Euribor a 6 mesi maggiorato di 1,7 p.p..

I debiti verso banche oltre i 12 mesi pari ad euro 154.954 migliaia includono:

- per euro 1.586 migliaia la quota a scadere oltre i 12 mesi (ma entro i 5 anni) del mutuo

chirografario stipulato dalla società con il Banco di Sardegna nel corso del 2009. Tale mutuo ha maturato interessi passivi ad un tasso pari all'Euribor 3 mesi maggiorato di 1,4 p. p. e prevede un piano di ammortamento in 20 rate trimestrali la prima delle quali è stata versata il 30 giugno 2010;

- per euro 153.368 migliaia la quota a scadere oltre i 12 mesi (di cui 127.575 oltre i 5 anni) del finanziamento stipulato in data 15 luglio 2010 con il pool di banche costituito da BIIS, Unicredit, Monte dei Paschi di Siena e Banca Nazionale del Lavoro.
  L'importo di tale finanziamento è complessivamente pari a 190 milioni di euro di cui erogati al 31 dicembre 2012:
  - linea A: per 55 milioni di euro;
  - linea B: investimenti NCC per 67,6 milioni di euro;
  - linea B: altri investimenti per 12,4 milioni di euro;
  - linea C: IVA per 18,3 milioni di euro.

  Gli importi erogati sulla linea revolving pari a complessivi 20 milioni di euro sono stati inseriti nell'indebitamento a breve. Per maggiori dettagli sulle caratteristiche, tassi di interesse applicati, garanzie, scadenze e piano di ammortamento del finanziamento in oggetto si rinvia quanto descritto nel paragrafo "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati".

I "Debiti verso fornitori" rappresentano l'esposizione per i corrispettivi dovuti alla data del 31 dicembre 2012 in relazione ai servizi fruiti ed ai beni acquistati alla data medesima.

I "Debiti verso imprese collegate" pari ad euro 9.640 migliaia sono relativi a debiti verso Marco Polo S.r.l. in liquidazione (per servizi prestati fino alla data di chiusura dell'esercizio).

I "Debiti tributari" pari a complessivi euro 3.831 migliaia includono:

- euro 3.486 migliaia per l'Iva "differita" che, a norma dell'art. 6 DPR n. 633/72, si rende dovuta all'atto del pagamento della fattura da parte del cliente quando, come nella fattispecie, fa parte della P.A.;
- euro 336 mila per ritenute operate su compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi;
- euro 9 mila da debito per saldo IRAP della Capogruppo.

Si elencano di seguito le principali voci costituenti gli "Altri debiti":

- euro 1.682 migliaia per competenze dovute a dipendenti per ferie e per retribuzioni differite;
- euro 242 migliaia per somme trattenute sui SAL relativi al Nuovo Centro Congressi in ragione di inadempimenti formali di sub-appaltatori;
- euro 864 migliaia per ritenute a garanzia su SAL del Nuovo Centro Congressi aventi scadenza oltre i 12 mesi;
- euro 280 migliaia per depositi cauzionali e caparre aventi scadenza oltre i 12 mesi;
- euro 6.847 migliaia per credito vantato dalla Condotte Velodromo S.r.l. per la vendita della quota di partecipazione nella Aquadrome S.r.l. così come ampiamente descritto in altra parte della presente Nota Integrativa; si evidenzia che tale debito è stato completamente saldato entro il mese di febbraio 2013.

E) Ratei e risconti

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Ratei e Risconti passivi	124.649	122.188	2.461

Rappresentano le partite di collegamento tra gli esercizi, conteggiate con il criterio della competenza temporale.
Al 31/12/2012 non esistono risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione dei risconti passivi è dettagliata come segue:

- euro 113.875 migliaia relativi al risconto del cofinanziamento pubblico erogato a fronte degli investimenti realizzati per il Centro Congressi; si precisa che nel corso dell'esercizio sono stati incassati complessivamente euro 3.000 migliaia;
- euro 3.186 migliaia relativi al risconto del ricavo derivante dalla cessione del diritto d'uso del Palazzo dello Sport per il periodo previsto nel contratto;
- euro 7.444 migliaia relativi ad affitti attivi o ricavi di competenza dell'esercizio 2012;
- euro 144 mila da ratei passivi per interessi sul finanziamento della capogruppo sulla linea D per (euro 55 migliaia) e sul finanziamento della Aquadrome S.r.l. (euro 89 migliaia).

Conti d'ordine

I conti d'ordine ammontano ad euro 172.897 migliaia.

Fideiussioni:

Le fideiussioni prestate sono le seguenti:

- euro 1.356 migliaia per fideiussione rilasciata dalla Banca Popolare di Sondrio in favore di Roma Capitale a fronte dell'accordo urbanistico afferente l'area Castellaccio-Parco Volusia;
- euro 26.459 migliaia per tre fideiussioni rilasciate da Unicredit in favore di Roma Capitale a fronte della realizzazione del Nuovo Centro Congressi e dei parcheggi pertinenzial;
- euro 7 migliaia per fideiussione prestata a garanzia di impegni contrattuali;
- euro 9.519 migliaia per una fideiussione rilasciata da EUR S.p.A. nell'interesse di Aquadrome S.r.l. a favore dell'Amministrazione Finanziaria a seguito della richiesta a rimborso del credito IVA vantato dalla collegata stessa;
- euro 556 migliaia per una fideiussione rilasciata a favore di Equitalia a fronte del rimborso di euro 516 migliaia ottenuto dalla controllata Aquadrome S.r.l. nell'ambito della procedura semplificta per il rimborso IVA maggiorato degli interessi.

Impegni:

Come precedentemente indicato, la capogruppo, in data 15 luglio 2010, ha sottoscritto un nuovo contratto di finanziamento con annesso uno strumento finanziario derivato da considerarsi sia gestionalmente che contabilmente di copertura. Nei conti d'ordine è rappresentato il valore nozionale di riferimento di tali strumenti finanziari derivati al 31 dicembre 2012, pari ad euro 135.000 migliaia.
Non esistono altri impegni del Gruppo oltre a quelli risultanti dallo Stato Patrimoniale e a quelli

descritti nella presente Nota Integrativa.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 22 ter del codice civile, non esistono accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale i cui rischi e/o benefici da essi derivanti siano significativi ai fini della valutazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della società.

Conto economico

A) Valore della produzione

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Valore della produzione	60.506	54.439	6.067

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Ricavi vendite e prestazioni	41.401	42.620	(1.219)
Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	9.354	6.607	2.747
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	4.682	3.644	1.038
Altri ricavi e proventi	5.069	1.568	3.501
Totale	**60.506**	**54.439**	**6.067**

Il valore della produzione è dettagliato come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Affitti	37.179	36.433	746
Proventi erogazione acqua	244	319	(75)
Locazioni temporanee	839	2.581	(1.742)
Diritti concessione palasport	862	860	2
Facilities	316	607	(291)
Manutenzioni varie e lavori conto terzi	612	721	(109)
Servizi pubblicitari	15	-	15
Ricavi TLH e ricavi TSP	1.038	775	263
Connettività	277	285	(8)
Rimborsi	1.734	1.434	300
Riaddebito personale	73	-	73
Royalties	18	38	(20)
Altri ricavi	3.263	135	3.128
Variazione rimanenze albergo in corso	11.724	6.348	5.376
Variazione rimanenze albergo oneri finanziari	730	550	180
Variazione rimanenze prodotti finiti	(3.100)	-	(3.100)
Svalutazione rimanenze prodotti in corso di lavorazione	-	(291)	291
Incrementi Nuovo C.C. per lavori interni	1.981	1.688	293
Incrementi Nuovo C.C. per oneri finanziari	2.589	1.956	633
Incrementi imm. imm. per lavori interni	112	-	112
Totale	**60.506**	**54.439**	**6.067**

L'incremento rilevato nella voce affitti attivi è riconducibile alla stipula di alcuni nuovi contratti di locazione, all'adeguamento ISTAT effettuato sui canoni dei contratti già in essere al 31 dicembre 2011, nonché alla messa a regime dei contratti stipulati nel corso dell'esercizio 2011 con riferimento sia alla Capogruppo che alla controllata EUR TEL S.r.l..

La voce locazioni temporanee include i ricavi conseguiti dalla controllata Roma Convention Group S.p.A. connessi alla locazione per eventi del Palazzo dei Congressi. La rilevante contrazione dei ricavi in esame, è dovuta sia ad una effettiva riduzione dei giorni medi di utilizzo del Palazzo dei Congressi rispetto al precedente esercizio sia al differente metodo di consolidamento che ha determinato la rilevazione di solo il 50% dei ricavi rispetto al precedente esercizio.

La voce "Variazione rimanenze in corso albergo", pari ad euro 11.724 migliaia, e la voce "Variazione rimanenze albergo oneri finanziari", pari ad euro 730 migliaia riflettono rispettivamente, le spese e gli oneri finanziari specifici sostenuti per la realizzazione della struttura alberghiera attigua al Nuovo Centro Congressi.

La voce "Variazione delle rimanenze di prodotti finiti" si riferisce alla vendita delle rimanenze del circolo sportivo Ymca; il ricavo della vendita, pari ad euro 3.100 migliaia di euro, è iscritto nella voce Altri ricavi.

La voce "Incrementi Nuovo Centro Congressi per lavori interni", pari ad euro 1.981 migliaia, e la voce "Incrementi Nuovo Centro Congressi per oneri finanziari", di euro 2.589 migliaia, si riferiscono alla rettifica dei costi interni (costo del personale tecnico/direzione lavori e oneri finanziari) sostenuti per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi capitalizzati sulla relativa voce tra le immobilizzazioni in corso.

B) Costi della produzione

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Costi della produzione	52.451	40.009	12.442

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Materie prime, sussidiarie e merci	172	164	8
Servizi	24.517	19.128	5.389
Godimento di beni di terzi	93	109	(16)
Salari e stipendi	7.194	6.762	432
Oneri sociali	1.908	1.974	(66)
Trattamento di fine rapporto	234	162	72
Trattamento di quiescenza e simili	224	230	(6)
Altri costi del personale	342	933	(591)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	566	552	14
Ammortamento immobilizzazioni materiali	4.979	5.312	(333)
Altre svalutazioni immobilizzazioni	3.025	0	3.025
Svalutazione crediti	2.054	209	1.845
Accantonamento rischi	1.211	412	799
Altri accantonamenti	2.160	1.800	360
Oneri diversi di gestione	3.772	2.262	1.510
Totali	**52.451**	**40.009**	**12.442**

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

I costi per materie prime e sussidiarie sono rappresentati da oneri sostenuti per materiale di cancelleria e di consumo, sostanzialmente in linea con i costi sostenuti nel precedente esercizio.

Costi per servizi

Il dettaglio dei costi per servizi è riportato nella tabella seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Oneri realizzazione albergo	11.504	6.161	5.343
Utenze	3.116	2.711	405
Vigilanza, Pulizie, Facchinaggio, Accoglienza	1.574	1.959	(385)
Smaltimento rifiuti	220	194	26
Spese di viaggio e buoni pasto	354	341	13
Consulenze e spese legali e notarili	861	677	184
Co.Co.pro. e oneri sociali	181	122	59
Servizi audiovisivi; sanitari; allestimento sale; etc	143	274	(131)
Revisione e certificazione	199	143	56
Pubblicità, Sponsorizzazioni, Manifestazioni e fiere	383	316	67
Assicurazione RCT e incendi e varie	273	304	(31)
CDA, collegio sindacale e altri organi sociali	845	761	84
Servizi di terzi	708	835	(127)
Gestione TH; TSP; Assistenza software	198	194	4
Manutenzioni	3.676	3.756	(80)
Oneri bancari e factoring	103	101	2
Oneri velodromo	40	8	32
Varie	139	271	(132)
Totali	**24.517**	**19.128**	**5.389**

La voce "Oneri realizzazione albergo" pari ad euro 11.504 migliaia, include i costi relativi alla realizzazione della struttura alberghiera con particolare riferimento sia ai SAL emessi dalla società appaltatrice dei lavori di realizzazione, sia a tutte le spese per prestazioni professionali, personale tecnico, etc. Tali costi sono stati poi sospesi nelle rimanenze finali.

Si registra un lieve incremento dei costi per utenze, acquisto di servizi di facilities ed altri servizi dovuti alle normali dinamiche dei prezzi di mercato.

Spese per godimento di beni di terzi

Si tratta delle spese sostenute per il noleggio di beni (furgoni e autoveicoli, macchinari, arredi, ecc.) e per locazioni uso foresteria.
Il dettaglio dei costi per godimento beni di terzi è fornito nella seguente tabella:

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Affitti passivi	14	13	1
Noleggio autoveicoli, macchinari e attrezzature	66	49	17
Canoni licenze sw	13	47	(34)
Totali	**93**	**109**	**(16)**

Spese per il personale

In merito alle spese del personale, si precisa che la voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi inclusi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Il costo complessivo al 31 dicembre 2012 ammonta ad euro 9.902 migliaia presentando un decremento rispetto all'esercizio precedente di euro 159 migliaia. Tale decremento è riconducibile all'effetto netto determinato da:
- incremento del costo del personale nella controllante Eur S.p.A.;
- contrazione del costo in esame per la controllata EUR TEL S.r.l. in conseguenza delle dimissioni di un dirigente a fine esercizio 2011;
- contrazione del costo in esame per effetto della variazione del metodo di consolidamento della Roma Convention Group S.p.A. che ha comportato l'assunzione con il metodo proporzionale delle risultanze contabili di tale società al 31 dicembre 2012.

Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio della voce è riportato nella tabella che segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	566	552	14
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	4.979	5.312	(333)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	3.025	-	3.025
Svalutazione crediti	2.054	209	1.845
Totale	**10.624**	**6.073**	**4.551**

La voce "Altre svalutazioni delle immobilizzazioni", si riferisce alla svalutazione di taluni cespiti effettuata nel bilancio della controllata EUR TEL S.r.l. al 31 dicembre 2012. Infatti, come già evidenziato nei paragrafi relativi alle immobilizzazioni materiali ed immateriali, a seguito delle perdite consuntivate già negli anni 2010 e 2011, nonché delle perdite evidenziate dalle situazioni infrannuali del 2012, la controllata ha, conformemente a quanto richiesto dai principi contabili di riferimento, proceduto ad una verifica della recuperabilità del valore di tutti gli *assets* iscritti in bilancio alla data del 31 dicembre 2012, anche attraverso l'ausilio di un perito esterno indipendente.

Sulla base di tali analisi si è proceduto alla svalutazione delle immobilizzazioni per complessivi 3.025 migliaia (al netto del plusvalore intercompany attribuito a tali cespiti e già eliso in sede di consolidamento).

Per maggiori dettagli sulla variazione intervenuta nella svalutazione dei crediti rispetto al precedente esercizio si rinvia a quanto già riportato nei paragrafi "Crediti – crediti verso clienti".

Accantonamenti a fondi rischi e oneri

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Accantonamento per rischi	1.211	412	799
Altri accantonamenti	2.160	1.800	360
Totale	**3.371**	**2.212**	**1.159**

Gli accantonamenti a fondi rischi ed oneri, pari ad euro 3.371 migliaia, sono così dettagliati:

- euro 1.021 migliaia accantonamenti a fronte di valutazioni dei rischi per contenziosi civili in essere della capogruppo con i terzi;
- per euro 190 migliaia a fronte di potenziali rischi con ex dipendenti sia della Eur S.p.A. (euro 90 migliaia) che della controllata Eur TEL S.r.l. (euro 100 migliaia);
- euro 2.160 migliaia a fronte delle spese di manutenzione ciclica degli immobili di proprietà di EUR S.p.A. L'accantonamento è stato effettuato sulla base del piano storico e revisionale predisposto dalla Società relativo alle spese che si ritiene di dover sostenere per tutte le manutenzioni che non creano incremento di valore per gli immobili. Si tratta delle spese di manutenzione ciclica che la Società, al fine di mantenere in piena efficienza il proprio patrimonio immobiliare, sostiene costantemente. L'iscrizione del fondo è ritenuta opportuna per far fronte agli oneri di manutenzione ricorrente e riferibili agli immobili di proprietà.

Oneri diversi di gestione

Si riporta di seguito il dettaglio:

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Ici	-	1.567	(1.567)
Imu	3.150	-	3.150
Diritti amministrativi vari e tributi diversi	449	332	117
Oneri da liti e cause ordinarie	6	213	(207)
Quote associative	96	88	8
Libri e pubblicazioni	15	28	(13)
Varie	56	34	22
Totali	**3.772**	**2.262**	**1.510**

C) Proventi e oneri finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Proventi e oneri finanziari	(7.291)	(6.049)	(1.242)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Interessi bancari e postali	37	120	(83)
Interessi attivi di mora	1	6	(5)
Interessi su rimborsi IVA	74	-	74
Interessi invim	-	14	(14)
Totale	**112**	**140**	**(28)**

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Interessi passivi su mutui	458	134	324
Interessi passivi su op. factoring	226	174	52
Interessi passivi finanziamenti m/l termine	4.526	3.931	595
Corrispettivi su fido accordato	11	20	(9)
Commissioni disponibilità finanziamenti m/l termine	203	347	(144)
Differenziali negativi da derivati	2.603	2.025	578
Rilascio fondo up front su derivati	(714)	(640)	(74)
Interessi passivi da dilazioni NCC	25	160	(135)
Altri	65	38	27
Totale	**7.403**	**6.189**	**1.214**

Per chiarezza espositiva gli impatti determinati dalla gestione del contratto di finanziamento sono stati dettagliatamente descritti nel paragrafo "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati" della presente nota integrativa a cui si rinvia.

Gli "interessi su mutui" includono gli interessi maturati nel periodo in esame con riferimento ai seguenti contratti:

- per euro 82 mila al mutuo chirografario stipulato con il Banco di Sardegna il 6 aprile 2009 dalla controllante EUR S.p.A.;
- per euro 376 mila al contratto stipulato dalla controllata Aquadrome S.r.l., con MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. e WESTLB AG (ora Portigon AG).

Le caratteristiche e condizioni di tali finanziamenti sono state descritte nella voce "debiti verso banche" a cui si rinvia.

Gli "interessi passivi sui finanziamenti a m/l termine"e gli "oneri relativi al derivato" sono stati illustrati nello specifico paragrafo della presente nota integrativa "Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati" al quale si rinvia.

Gli interessi passivi da dilazioni NCC sono relativi agli interessi maturati sulla rateizzazione del debito nei confronti del fornitore Condotte generato in seguito al raggiungimento dell'accordo bonario chiuso nel 2010.

Si segnala, infine, che degli oneri finanziari netti rilevati nel bilancio della capogruppo al 31 dicembre 2012 pari a euro 6.994 migliaia, si è provveduto a sospendere in parte tra le immobilizzazioni ed in parte tra le rimanenze oneri finanziari per complessivi euro 3.319 migliaia.

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Svalutazione Aquadrome S.r.l.	-	274	(274)
Svalutazione Marco Polo S.p.A.	558	168	390
Acc.ti rischi futuri part. Marco Polo	1.160	-	1.160
Totale	**1.718**	**442**	**1.276**

La svalutazione di euro 558 migliaia e l'accantonamento al fondo rischi a fronte della partecipazione nella società Marco Polo S.p.A. di euro 1.160 migliaia sono stati ampiamente commentati nella sezione relativa alle immobilizzazioni finanziarie, alla quale si rinvia.

E) Proventi e oneri straordinari

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Proventi e oneri straordinari	473	1.869	(1.396)

Descrizione	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazione
Proventi straordinari	1.210	2.691	(1.481)
Oneri straordinari	(737)	(822)	85
Totale	**473**	**1.869**	**(1.396)**

Gli importi sopra indicati sono conseguenti ad aggiustamenti di stime effettuate nei precedenti esercizi, nonché a sopravvenienze ed oneri manifestati nel periodo ma relativi ad esercizi passati.

I proventi straordinari risultano costituiti come segue:

- per euro 382 mila al minor prezzo pagato per l'acquisto dei crediti dai fornitori terzi vantati nei confronti della Marco Polo S.p.A. rispetto al valore nominale degli stessi, come già descritto nella voce crediti verso collegate;
- per euro 828 mila derivanti da insussistenze del passivo relative a debiti iscritti in bilancio e non più dovuti e da sopravvenienze attive per errori di stima effettuati in esercizi precedenti.

Gli oneri straordinari sono costituiti esclusivamente da sopravvenienze passive derivanti da errori di stima compiuti negli esercizi precedenti.

Imposte sul reddito d'esercizio

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazione
Imposte correnti IRES	-	44	(44)
Imposte correnti IRAP	1.216	1.245	(29)
Imposte anticipate	(11.440)	(525)	(10.915)
Imposte differite	2.923	-	2.923
Totale	**(7.301)**	**764**	**(8.065)**

Le imposte correnti iscritte in bilancio corrispondono esclusivamente al carico fiscale per l'IRAP dovuta nel periodo dalla controllante EUR S.p.A., tutte le altre società incluse nell'area di

consolidamento non presentano base imponibile IRES ed IRAP.

Con riferimento alla Capogruppo, si evidenzia che negli esercizi precedenti il particolare trattamento fiscale degli immobili storici adottato ai fini IRES, ha determinato perdite fiscali cumulate per complessivi euro 42.525 migliaia (di cui euro 2.437 migliaia totalmente compensabili); tali perdite non hanno mai determinato l'iscrizione di crediti per imposte anticipate, in assenza della ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi futuri di un reddito imponibile che ne consentisse la recuperabilità, ciò proprio in considerazione del particolare regime fiscale adottato.

Il DL 16/2012 convertito dalla L. 44/2012 ha abrogato la previgente disciplina agevolativa degli immobili storici a partire dal periodo di imposta successivo a quello chiuso al 31 dicembre 2011, prevedendo un nuovo regime impositivo che nel presente bilancio ha portato la Capogruppo alla determinazione di un imponibile fiscale ai fini IRES pari a complessivi euro 9.855 migliaia a fronte del quale sono state utilizzate perdite fiscali parzialmente compensabili per euro 7.884 migliaia e perdite fiscali totalmente compensabili per euro 1.971 migliaia.

Pertanto, a seguito delle citate modifiche normative, sono state sostanzialmente modificate le strategie di tax planning della Capogruppo e nel bilancio al 31 dicembre 2012 sono state rilevate imposte anticipate sulle perdite fiscali pregresse al netto della quota utilizzata nel periodo medesimo. Le perdite fiscali su cui sono stati rilevati crediti per imposte anticipate includono, inoltre, perdite per euro 717 migliaia relative all'istanza di rimborso IRES presentata nel mese di gennaio 2013 ai sensi dell'art. 2 coma 1 – quater – decreto legge n. 201/2011 per mancata deduzione dell'Irap relativa ai costi del personale dipendente per gli anni 2010 - 2011. L'iscrizione nel presente bilancio è avvenuta a seguito del provvedimento emanato dall'Agenzia delle Entrate n. 2012/140973 del 17 dicembre 2012.

Ai fini IRES tutte le altre società del Gruppo presentano, al 31 dicembre 2012, delle perdite fiscali; le perdite della Roma Convention Group S.p.A. (50%) e della EUR POWER S.r.l. hanno comportato la rilevazione di crediti per imposte anticipate per complessivi euro 103 mila (perdite fiscali euro 375 mila).

Con riferimento alle perdite fiscali della controllata Aquadrome S.r.l., pari a complessivi euro 1.467 migliaia inclusivi della perdita fiscale dell'esercizio in esame pari ad euro 245 mila, si evidenzia che tali perdite non hanno determinato la rilevazione di imposte anticipate in quanto in attesa della conclusione dell'iter autorizzativo in corso per l'iniziativa immobiliare dell'ex Velodromo, non si ritiene ragionevolmente certa la loro recuperabilità. Si evidenzia che tali perdite fiscali includono per euro 646 mila perdite fiscali totalmente compensabili.

Con riferimento alla controllata EUR TEL S.r.l., si rammenta che nei precedenti esercizi la società, aveva provveduto alla rilevazione di crediti per imposte anticipate per complessivi euro 483 mila ritenendo sussistere la certezza della loro recuperabilità. Alla luce dei sostanziali cambiamenti apportati alle strategie di sviluppo del business della società, come evidenziato in precedenza, prudenzialmente, la società ha rilasciato tali crediti per imposte anticipate in quanto al momento non esiste la ragionevole certezza del loro recupero.

Per le medesime ragioni non sono stati rilevati crediti per imposte anticipate sulle perdite fiscali dell'esercizio in esame che ammontano ad euro 655 migliaia. Pertanto al 31 dicembre 2012 le

perdite fiscali complessive maturate dall'esercizio 2010 ad oggi su cui non sono stati rilevati in bilancio i relativi benefici ammontano a complessivi euro 2.737 migliaia.

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio la capogruppo ha provveduto a rilevare crediti per imposte anticipate sulle differenze temporanee che si riverseranno nei successivi esercizi in quanto in tali esercizi esiste la ragionevole certezza dell'esistenza di un reddito imponibile non inferiore alle differenze che si andranno ad annullare.

Le imposte anticipate stanziate a livello consolidato includono, inoltre, le imposte anticipate stanziate sulle differenze temporanee derivanti dalle scritture di consolidamento.

Nel corso del 2012 sono stati, inoltre, rilevati debiti per imposte differite (iscritti nel fondo rischi imposte e tasse con contropartita rimanenze) sul plusvalore pagato da EUR S.p.A. al momento dell'acquisto del 51% della partecipazione della Aquadrome S.r.l. per complessivi euro 2.923 migliaia.

Nella tabella che segue si fornisce un riepilogo della composizione e della movimentazione delle imposte anticipate rilevate nel presente bilancio consolidato e dei relativi crediti iscritti nella specifica voce di stato patrimoniale.

Descrizione	Aliquota	IMPONIBILI				IMPOSTE			
		31/12/11	Utilizzi / rilasci 2012	Acc.ti 2012	31/12/12	Imp. Antic.te 31/12/11	Utilizzi / rilasci 2012	Acc.ti 2012	Imp. Antic.te 31/12/12
Perdite fiscali :									
Perdite fiscali controllate	27,50%	1.872	(1.756)	375	491	515	(483)	103	135
Perdite fiscali capogruppo	27,50%	-	-	33.277	33.277	-	-	9.151	9.151
Differenze temporanee tassabili controllante:									
Compensi CDA non corrisposti	27,50%	-	-	164	164	-	-	45	45
Svalutazione crediti indeducibile	27,50%	-	-	2.036	2.036	-	-	560	560
Acc.to f.do rischi indeducibile	27,50%	-	-	1.017	1.017	-	-	280	280
Differenze temporanee tassabili da scritture consolidamento:									
Plusvalenza attribuita a cespiti conferim. ETL e relativo amm.to	32,32%	3.540	(3.521)	-	19	1.144	(1.138)	-	6
Plusvalenza infragruppo su vendita partecipazione Aquadrome	4,82%	11.415	-	-	11.415	550	-	-	550
Totale		**16.827**	**(5.277)**	**36.869**	**48.419**	**2.209**	**(1.621)**	**10.139**	**10.727**

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere fiscale risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico (IRES ed IRAP).

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	**(481)**	
Onere fiscale teorico (%)	**27,5%**	**(132)**
Variazioni in aumento:		
IMU	3.150	
Svalutazione cespiti	3.025	
Acc.to manut.ciclica	2.160	
Acc.to svalutaz.crediti	2.050	
Acc.to rischi	1.137	
Acc.to svalutazione partecipazioni	1.160	
Svalutazione partecipazioni	557	
20% amm.to terreni	341	
Indeducibilità interessi passivi	334	
Compensi cda non corrisposti	210	
Sopravv passive indeducibili	121	
Altre variazioni	54	
Penali	50	
Totale variazioni in aumento	**14.349**	**3.946**
Variazioni in diminuzione:		
Amm.ti elisi in sede di consolidato	735	
Acc.to svl crediti deducibile	70	
Utilizzo fondi	2.181	
Interessi passivi es precedenti	1.594	
Compensi cda di competenza di es. prec. pagati nell'esercizio	194	
10% Irap	449	
Sopravv attive non tassabili	65	
Totale variazioni in diminuzione	**5.288**	**1.454**
Imponibile fiscale	**8.580**	**2.360**
di cui:		
Utilizzo perdite fiscali pregresse EUR parzialm.compensabili	**(7.884)**	
Utilizzo perdite fiscali pregresse EUR totalm.compensabili	**(1.971)**	
Perdite fiscali controllate su cui sono state rilevate imposte anticipate	**375**	
Perdite fiscali controllate su cui non sono state rilevate imposte anticipate	**900**	
TOTALE	**(8.580)**	

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

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	**8.055**	
Onere fiscale teorico (%)	**4,82%**	**388**
Variazioni in aumento		
Co.Co.Pro. e oneri soc.	660	
Costo personale dipendente	9.903	
Svalutazione crediti	2.054	
Svalutazione cespiti	3.025	
Accantonamenti a fondi rischi ed oneri	3.371	
IMU + altri oneri di gestione	3.179	
Sanzioni pecuniarie	1	
Sopravvenienze attive	873	
Ammortamento terreni 20%	341	
Totale variazione in aumento	**23.407**	**1.128**
Variazioni in diminuzione		
Sopravvenienze pass.	(734)	
Cuneo fiscale ed altre deduzioni	(3.044)	
Utilizzo fondi	(2.181)	
Ricavi per personale distaccato	(73)	
Inail	(52)	
Ammortamenti elisi in sede di consolidato	(742)	
Totale variazioni in diminuzione	**(6.825)**	**(329)**
Imponibile Irap netto	**24.637**	**1.187**
Di cui		
Perdite IRAP società controllate	**(597)**	**(29)**
Imponibile IRAP EUR S.p.A.	**25.234**	
IRAP corrente per l'esercizio	**4.82%**	**1.216**

Situazione fiscale

In merito alla situazione fiscale del Gruppo, l'unico contenzioso fiscale in essere risulta in capo alla Capogruppo ed 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'omessa 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

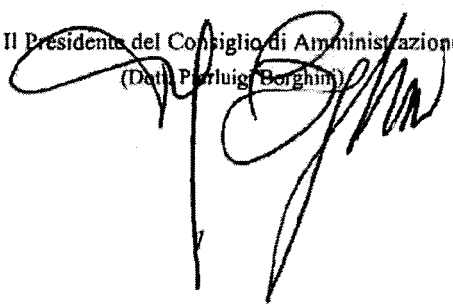
Ai sensi di legge si evidenziano, a livello di Gruppo, i compensi complessivi spettanti agli amministratori, ai membri del Collegio Sindacale ed alla Società di Revisione per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012:

	Compenso
Consiglio di Amministrazione	555
Collegio sindacale	214
Società di revisione	156

Allegati:

- elenco delle imprese incluse nel consolidamento con il metodo integrale ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 127/91;
- prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2012;
- prospetto di raccordo tra il risultato netto ed il patrimonio netto della consolidante ed i rispettivi valori risultanti dal bilancio consolidato al 31 dicembre 2012;
- rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2012.

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



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. 1 al bilancio consolidato al 31 dicembre 2012

Elenco delle imprese incluse nel consolidamento con il metodo integrale ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 127/91 al 31/12/2012

Denominazione sociale	*Sede*	*Capitale sociale*		*Soci*	*Quota prop. %*	*Quota Cons. %*
		Valuta	*Importo*			
AQUADROME S.r.l.	Via Ciro il Grande, 16 Roma	Euro	500.000	EUR SPA	100,00	100,00
EUR TEL S.r.l.	Largo Virgilio Testa, 23 Roma	Euro	10.717.657	EUR SPA CITEC INTERNATIONAL SPA in liquidazione EURFACILITY SPA	65,63 20,76 13,61	65,63
EUR POWER S.r.l.	Largo Virgilio Testa, 23 Roma	Euro	4.100.000	EUR SPA ECOGENA SPA	51,00 49,00	51,00

Elenco delle imprese incluse nel consolidamento con il metodo proporzionale ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 127/91 al 31/12/2012

Denominazione sociale	*Sede*	*Capitale sociale*		*Soci*	*Quota prop. %*	*Quota Cons. %*
		Valuta	*Importo*			
ROMA CONVENTION GROUP S.p.A.	Via della Pittura, 19 Roma	Euro	1.296.000	EUR SPA FIERA ROMA SrL	50,00	50,00

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 i.v.

Allegato n. 2 al bilancio consolidato al 31 dicembre 2012

Prospetto delle variazioni al 31 dicembre 2012 nei conti di patrimonio netto del Gruppo Eur

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordi-naria	Riserva di trasforma-zione	Riserva terreno Laurentina	Utili (Perdite) a nuovo	Risultato di periodo del Gruppo	Totale Patrimonio netto del Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Risultato di periodo di terzi	Totale Patrimonio netto di terzi	Totale Patrimonio netto
	(Euro 000)	*(Euro 000)*	*(Euro 000)*	*(Euro 000)*	*(Euro 000)*	*(Euro 000)*	*(Euro 000)*	*(Euro 000)*	*(Euro 000)*	*(Euro 000)*	*(Euro 000)*	*(Euro 000)*
Saldo al 31 dicembre 2009	645.248	3.995	44.079	917	413	(374)	(16.328)	677.950	0	0	0	677.950
Destinazione risultato 2009			(3.520)			(12.808)	16.328	0	0		0	0
Utile (perdita) di periodo							4.075	4.075		(291)	(291)	3.784
Variaz.ne area consolid.to								0	4.174		4.174	4.174
Saldo al 31 dicembre 2010	645.248	3.995	40.559	917	413	(13.182)	4.075	682.025	4.174	(291)	3.883	685.908
Destinazione risultato 2010		412				3.663	(4.075)	0	(291)	291	0	0
Utile (perdita) di periodo							9.402	9.402		(358)	(358)	9.044
Arrotondamenti						1		1			0	1
Saldo al 31 dicembre 2011	645.248	4.407	40.559	917	413	(9.518)	9.402	691.428	3.883	(358)	3.525	694.953
Destinazione risultato 2011		471				8.931	(9.402)	0	(358)	358	0	0
Aumento capitale sociale quota terzi									1.519		1.519	1.519
Utile (perdita) di periodo							9.301	9.301		(2.480)	(2.480)	6.821
Arrotondamenti						(1)		(1)	1		1	0
Saldo al 31 dicembre 2012	645.248	4.878	40.559	917	413	(588)	9.301	700.728	5.045	(2.480)	2.565	703.293

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. 3 al bilancio consolidato al 31 dicembre 2012

Gli importi presenti sono espressi in migliaia di Euro.

Prospetto di raccordo tra il risultato netto e il patrimonio netto della consolidante e i rispettivi valori risultanti dal bilancio consolidato al 31 dicembre 2012

Il patrimonio netto consolidato di gruppo e il risultato economico consolidato di gruppo al 31/12/2012 sono riconciliati con quelli della controllante come segue:

	Patrimonio netto	Risultato
Patrimonio netto e risultato di periodo come riportati nella situazione economica e patrimoniale della società consolidante	714.255	6.700
Rettifiche operate in applicazione ai principi contabili		
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:		
a) valore di carico imprese consolidate	(57.661)	5.771
b) patrimonio netto e risultato di periodo imprese consolidate	48.465	(8.143)
Eccesso di costo 51% partecipazioni Aquadrome allocato a rimanenze	9.167	
Valutazione con il metodo del patrimonio netto delle società collegate	-	43
Eliminazione degli effetti di operazioni compiute con società collegate	(11.416)	
Effetto fiscale	550	
Eliminazione plusvalore cespiti EUR TEL da conferimento	(4.691)	
Eliminazione ammortamento plusvalore cespiti EUR TEL	1.887	735
Eliminazione svalutazione cespiti EUR TEL già stornato con plusvalore	2.785	2.785
Effetto fiscale	5	(1.138)
Eliminazione avviamento infragruppo da conferimento in ECGR (al netto del realizzo 2012)	(53)	68
Patrimonio netto e risultato di periodo di pertinenza del gruppo	*700.728*	*9.301*
P *Patrimonio netto e risultato di periodo di pertinenza di terzi*	*2.565*	*(2.480)*
Patrimonio netto e risultato netto consolidati	**703.293**	**6.821**

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. 4 al bilancio consolidato al 31 dicembre 2012

Rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2012

		AL 31/12/2012	AL 31/12/2011
A.-	**Disponibilità monetarie nette iniziali (Indebitamento finanziario netto a breve iniziale)**	10.656	11.635
A1.-	**Variazione metodo di consolidamento Disponibilità iniziali Aquadrome**	(12.330)	
B.-	**Flusso monetario da attività di esercizio**		
	Utile (Perdita) dell'esercizio di pertinenza del gruppo	9.301	9.402
	Utile (Perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi	(2.480)	(358)
	Ammortamenti	5.545	5.864
	(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni	5	0
	(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	3.580	42
	Variazioni del capitale di esercizio	(45.788)	(28.712)
	Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	146	(101)
	Variazione metodo di consolidamento Aquadrome e RCG	22.019	0
		(7.672)	(13.863)
C.-	**Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni**		
	Investimenti in immobilizzazioni:		
	.immateriali	(559)	(435)
	.materiali	(45.589)	(42.793)
	.finanziarie	0	
	Riclassifica da cespiti a rimanenze per cambio destinazione	0	3.391
	Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di immobilizzazioni	55	110
		(46.093)	(39.727)
D.-	**Flusso monetario da attività di finanziamento**		
	Nuovi finanziamenti	22.371	36.800
	Conferimenti dei soci EUR TEL		0
	Conferimenti dei soci EUR POWER	1.519	0
	Cofinanziamento NCC	3.000	17.000
	Rimborsi di finanziamenti	(1.226)	(1.189)
	Rimborsi di capitale proprio		
		25.664	52.611
E.-	**Distribuzione utili**	0	0
F.-	**Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)**	(28.101)	(979)
G.-	**Disponibilità monetarie nette finali (Indebitamento finanziario netto a breve finale) (A+F)**	(29.775)	10.656

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.

€ 24,80