

caratteristica della capogruppo, al lordo degli interessi (gestione finanziaria), tasse (gestione fiscale), deprezzamento di beni ed ammortamenti, pari a 42,22% nel 2012 e 56,19% nel 2013.

Tabella n. 17 – Tavola di analisi dei risultati reddituali della Capogruppo

(dati in migliaia)

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI DELLA CAPOGRUPPO		
	2012	2013
Affitti attivi	37.900	37.514
Locazioni temporanee	90	176
Servizi di Facility Management	1.476	971
Servizi tecnologici	5	339
Altri ricavi ordinari	10	0
A.- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	39.481	39.000
Altri ricavi ordinari (non ripetibili)	0	0
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e	11.724	566
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	0
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	1.981	2.008
Contributi in conto esercizio	0	0
B.- Valore della produzione da locazioni e servizi	53.186	41.574
Consumi di materie e servizi esterni	-21.744	-8.962
C.- Valore aggiunto	31.442	32.612
% Valore aggiunto/Valore della produzione	59,12%	78,44%
Costo del lavoro	-8.804	-9.250
Incentivi esodo	-181	0
D.- Margine operativo lordo	22.457	23.362
% MOL/Valore della produzione	42,22%	56,19%
Ammortamenti	-5.042	-4.847
Altri stanziamenti rettificativi	-2.036	-3.211
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	-3.270	-3.818
Saldo proventi e oneri diversi	-3.374	-3.695
E.- Risultato operativo	8.735	7.791
% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %	16,42%	18,74%
Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	-3.638	-4.168
Rettifiche di valore di attività finanziarie	-7.531	-368
F.- Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte	-2.434	3.255
% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.	-4,58%	7,83%
Proventi ed oneri straordinari	314	200
G.- Risultato prima delle imposte	-2.120	3.455
% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione	-3,99%	8,31%
Imposte sul reddito correnti, anticipate e differite	8.820	-2.692
H.- Utile (perdita) del periodo	6.700	763
% Risultato del periodo/Valore della produzione	12,60%	1,84%

4.5. 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 srl, 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 srl 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 srl 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 srl; tale operazione ha comportato un costo pari alla somma complessiva di euro 9.791.000, 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;
- 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.

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.

Al 31/12/2014 l'indebitamento finanziario esistente per il derivato è pari a circa 180,3 milioni di euro escluso il *fair value* negativo del derivato in essere alla medesima data, pari ad un importo di circa € 41 milioni.

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 2013.

Tabella n. 18 – Condizioni finanziarie per ciascuna linea

(importi in euro migliaia)

Descrizione	Disponibilità	Utilizzi al 31/12/2013	Tasso di interesse	Interessi passivi 2013	Rimborso
Linea A	55.000	55.000	Eurbor 6m+2%	1.300	dal 30.06.2015 al 31.12.2031 (piano d'amm.to)
Linea B – NCC e altri	80.000	80.000	Euribor 6m+2%	1.891	dal 30.06.2015 al 31.12.2031 (piano d'amm.to)
Linea C	18.368	18.368	Euribor 6m+0,95%	239	unica soluzione 30 settembre 2015
Linea D	20.000	20.000	Euribor 6m+1,55%	384	1,3 o 6 mesi - chiusura linea 30.06.2015
Totale	173.368	173.368		3.814	

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

Come già riferito nella precedente Relazione, 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, 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 332 e 333, 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.

Tuttavia, le complessità attuative della citata normativa hanno impedito l'effettiva erogazione delle somme stanziare 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 tempestivamente 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, assumendo anche iniziative in sede legislativa, che non sono andate, tuttavia, a buon fine, per cui resta, allo stato irrisolto, il problema di assicurare la continuità finanziaria di EUR spa.

In difetto di adeguate soluzioni alternative mirate a superare le criticità sopra evidenziata fu convocata 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 ebbe a manifestare *“l'impegno del Ministero ad individuare le soluzioni più idonee ad assicurare la continuità finanziaria di EUR spa 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”*.

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2013 e il bilancio consolidato alla medesima data, sono stati deliberati 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 spa 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 originario 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 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.

4.7. La crisi finanziaria della Società e il ricorso al Tribunale di Roma per l'ammissione di EUR spa alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art. 161, comma 6, della Legge Fallimentare (c.d. concordato in bianco).

4.7.1. Le recenti vicende che hanno caratterizzato la vita sociale di EUR sino all'attuale stato di crisi della Società

L'origine dell'attuale stato di crisi di EUR è da rintracciarsi nella mancata realizzazione di alcune delle ipotesi inizialmente previste nel piano industriale della Società e che avrebbero dovuto assicurare adeguate fonti di finanziamento, tali da garantire l'equilibrio finanziario nel breve e medio periodo. In particolare, anche a causa dell'attuale crisi economica generale e di settore, non è stato possibile per la Società portare a compimento alcune programmate operazioni di dismissione immobiliare che avrebbero dovuto costituire una delle principali fonti di finanziamento per la realizzazione dei progetti intrapresi.

In tale contesto, il Consiglio di Amministrazione della Società si è attivato, valutando ipotesi alternative di fonti di finanziamento tali da consentire il ripristino delle condizioni originarie di equilibrio finanziario ed identificando ulteriori interventi sempre rivolti al medesimo fine.

Peraltro, a fronte delle sollecitazioni ricevute dall'organo amministrativo della Società, in data 15 luglio 2013, il MEF, nella sua qualità di socio di maggioranza, comunicava la propria intenzione di attivarsi unitamente al socio Roma Capitale per garantire la continuità finanziaria di EUR anche attraverso nuovi interventi normativi.

Dopo varie assemblee dei soci di EUR spa convocate per risolvere la grave crisi finanziaria e svoltesi fra l'ottobre 2013 e il dicembre 2014, nel corso delle quali non si era nelle condizioni di deliberare l'aumento di capitale richiesto dagli amministratori di EUR spa, nel corso dell'assemblea del 2 dicembre 2014 il Collegio Sindacale della Società evidenziava come, in assenza della deliberazione del richiesto aumento di capitale e della sua contestuale sottoscrizione da parte dei soci, sarebbe venuto a mancare il presupposto della continuità finanziaria della Società. In data 9 dicembre 2014 l'assemblea dei soci andava deserta, restando così confermata l'impossibilità di addivenire, in tempi coerenti con le esigenze finanziarie dell'azienda, ad una ricapitalizzazione della Società.

In una tale situazione, le risorse finanziarie a quel momento nella disponibilità della Società non consentivano alla stessa, almeno prospetticamente, di fare fronte regolarmente alla obbligazioni

assunte. Pertanto, essendo venuta meno la prospettiva di un intervento immediato sul capitale sociale da parte dei soci di EUR, quest'ultima ha deciso di presentare apposito ricorso per l'accesso alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art. 161, comma 6 L.F.

4.7.2. Il ricorso al Tribunale di Roma per l'ammissione di EUR spa alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art. 161, comma 6, della Legge Fallimentare (c.d. concordato in bianco)

La grave crisi finanziaria e le difficoltà incontrate per assicurare la copertura finanziaria per l'ultimazione dei lavori del Nuovo Centro Congressi hanno, quindi, reso necessaria la decisione degli amministratori della società di proporre il ricorso al Tribunale di Roma per l'ammissione di EUR spa alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art. 161, comma 6, della Legge Fallimentare (c.d. concordato in bianco).

Come già riferito nella Relazione per gli esercizi 2011 e 2012, *“le complessità attuative della citata normativa hanno impedito l'effettiva erogazione delle somme stanziare 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”*.

Pertanto, all'esito dell'incontro svoltosi il 10 dicembre 2014 presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, e sulla base di un parere legale *pro-veritate*, nella riunione dell'11 dicembre 2014 il Consiglio di amministrazione di EUR spa ha deliberato di fare ricorso al Tribunale di Roma per l'ammissione di EUR spa alla procedura del concordato preventivo ai sensi dell'art. 161, comma 6, della Legge Fallimentare (c.d. concordato in bianco).

In data 12 dicembre 2014 EUR spa ha quindi presentato, avanti al Tribunale Fallimentare di Roma, tale ricorso.

Con decreto in data 23 dicembre 2014, il Tribunale di Roma ha concesso alla Società ricorrente il termine sino al 24 aprile 2015 per la presentazione di una proposta definitiva di concordato preventivo o di una domanda di omologa di accordi di ristrutturazione dei debiti, contestualmente provvedendo alla nomina dei Commissari giudiziali. Con il medesimo decreto il Tribunale di Roma ha altresì disposto gli obblighi di informazione periodica a carico di EUR spa, indicando altresì la documentazione che la medesima società avrebbe dovuto depositare in Cancelleria.

Allo scopo di adempiere ai suddetti obblighi informativi, la Società ha provveduto, rispettivamente in data 23 gennaio 2015, in data 24 febbraio 2015, e in data 24 marzo 2015, al

deposito della documentazione di cui sopra nel rispetto delle scadenze fissate dal Tribunale di Roma con il citato decreto del 23 dicembre 2014.

Con istanza del 13 aprile 2015, depositata in Cancelleria il successivo 16 aprile 2015 unitamente al pedissequo parere reso dai Commissari giudiziali, la Società ha richiesto al Tribunale di Roma, ai sensi dell'art. 161, comma 6, della Legge Fallimentare, di voler prorogare di ulteriori 60 giorni il termine fissato con il sopra richiamato decreto del 23 dicembre 2014 per la presentazione di una proposta definitiva di concordato, ovvero di una domanda di omologa di accordi di ristrutturazione dei debiti.

In accoglimento delle suddetta istanza, con decreto in data 22 aprile 2015 il Tribunale di Roma ha concesso la proroga richiesta dalla Società, fissando la scadenza del termine di cui all'art. 161, comma 6, della Legge Fallimentare alla data del 25 giugno 2015. Con il medesimo provvedimento il Tribunale di Roma ha altresì fissato gli obblighi di informazione periodica a carico di EUR spa in relazione al periodo ricompreso tra il mese di aprile e la scadenza del predetto termine del 25 giugno 2015, in particolare disponendo che, allo scadere del 24 maggio 2015, la Società provvedesse a depositare la medesima documentazione informativa indicata nel decreto del 23 dicembre 2014 e sopra richiamata sub a) e sub b), debitamente aggiornata.

In data 6 maggio 2015 la Società, con l'intento di assicurare un'informativa quanto più possibile costante, compiuta ed aggiornata in merito alla propria situazione patrimoniale e finanziaria, alla gestione corrente ed allo stato di predisposizione del piano di ristrutturazione in corso di elaborazione, ha ritenuto opportuno sottoporre al Tribunale di Roma e ai Commissari giudiziali la documentazione richiamata ai precedenti punti a) e b) rispettivamente aggiornata al 31 marzo 2015 e al 18 aprile 2015.

4.7.3. La presentazione, da parte di EUR spa, dell'istanza di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'art. 182-quinquies, commi 1 e 4, della Legge Fallimentare

Nelle more della presentazione del ricorso per l'omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti *ex art. 182-bis* della Legge Fallimentare nei termini di cui al decreto del 22 aprile 2015, in data 17 giugno 2015, EUR spa ha richiesto al Tribunale, con apposita istanza, di essere autorizzata, ai sensi dell'articolo 182-quinquies, commi 1 e 4, della Legge Fallimentare, a dare corso all'operazione di anticipazione di liquidità di cui all'articolo 1, commi 332 e 333, della Legge 147/2013, nonché, successivamente all'incasso delle risorse rinvenienti dal perfezionamento

dell'operazione, al pagamento di € 24.090.556,39 in favore di Società Italiana per Condotte d'Acqua spa, principale creditore della Società, non aderente all'accordo di ristrutturazione.

In data 18 giugno 2015 EUR spa ha altresì avanzato istanza al Tribunale Fallimentare, ai sensi dell'art. 161, comma 7, della Legge Fallimentare intesa ad ottenere l'autorizzazione a sottoscrivere un accordo con Condotte d'Acqua spa.

4.7.4. Il piano di ristrutturazione aziendale e le azioni intraprese

4.7.4.1. Linee strategiche del piano di ristrutturazione aziendale

L'ipotesi di lavoro perseguita dalla Società è stata quella di addivenire al perfezionamento di un accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'articolo 182-*bis* della Legge Fallimentare, da raggiungersi con i principali istituti finanziatori della Società, ossia i Creditori Finanziari, sulla base di un piano di ristrutturazione aziendale – la cui versione finale è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società nella propria seduta del 22 giugno 2015 - fondato sulle linee guida di seguito rappresentate.

Il suddetto Piano di ristrutturazione aziendale è basato, in particolare, sulla razionalizzazione del perimetro del patrimonio immobiliare di EUR attraverso la cessione di immobili e l'impiego del relativo corrispettivo per il rimborso dell'indebitamento bancario esistente, oltre che per il pagamento dei creditori non aderenti ed estranei all'Accordo di Ristrutturazione.

In particolare, la manovra finanziaria che è stato ipotizzato di porre in essere con gli istituti di credito, prevede il rimborso dell'indebitamento finanziario esistente (pari, al 31 dicembre 2014, a circa € 180,3 milioni escluso il *fair value* negativo del derivato in essere alla medesima data pari ad un importo di circa € 41 milioni) secondo le seguenti modalità:

a) quanto a circa € 156,4 milioni, entro il mese di novembre 2016, a valle dell'incasso del prezzo di cessione degli immobili di cui è prevista la vendita successivamente alla presunta data di omologa – convenzionalmente fissata al 31 ottobre 2015 – e comunque non oltre il 31 dicembre 2015 (nell'attuale ipotesi 4 immobili);

b) quanto al residuo importo, entro il 2020, mediante il pagamento di rate annuali costanti di importo unitario pari a 2 milioni di euro dal 2016 al 2019 e, per la restante parte, contestualmente all'incasso del corrispettivo derivante dalla cessione della partecipazione attualmente detenuta dalla Società in Aquadrome srl e/o della proprietà dell'Albergo c.d. "La Lama".

Relativamente, invece, all'integrale soddisfazione dei creditori non aderenti all'accordo di ristrutturazione, che avverrà entro 120 giorni dall'omologazione dell'accordo di ristrutturazione, alla stessa si preveda di fare fronte mediante:

- a) parte del ricavato dalla vendita degli immobili convenzionalmente previsti in dismissione nel mese di ottobre 2015 e comunque non oltre il 31 dicembre 2015;
- b) le risorse finanziarie rinvenienti dal perfezionamento con il MEF dell'Operazione di anticipazione di liquidità.

Tali essendo le linee strategiche del piano di ristrutturazione aziendale di EUR, si rappresentano in appresso le attività e gli adempimenti posti in essere dalla Società ai fini della sua compiuta definizione ed implementazione.

4.7.4.2. La procedura di dismissione immobiliare avviata dalla Società

Con riferimento alla prospettata dismissione di parte del patrimonio immobiliare di EUR in funzione del reperimento delle risorse finanziarie necessarie a supportare il Piano di ristrutturazione aziendale, si precisa che la Società si è attivata allo scopo di sollecitare il mercato e selezionare soggetti interessati all'acquisto di immobili di sua proprietà. Tale procedura è stata svolta dalla Società con l'ausilio di un advisor immobiliare individuato, previo svolgimento di apposita procedura negoziata ai sensi dell'articolo 57, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

Ai fini di cui sopra ed avuto riguardo al particolare valore storico ed artistico di alcuni degli immobili che compongono il patrimonio di EUR, il Consiglio di Amministrazione della Società ha ritenuto preliminarmente opportuno disporre la convocazione dell'assemblea dei soci di EUR ponendo al relativo ordine del giorno la modifica dell'articolo 4 dello statuto della Società, recante la definizione dell'oggetto sociale, affinché fosse confermata ed esplicitata, da parte dei soci, la possibilità per la Società di procedere alla alienazione dei propri beni, anche se vincolati e di particolare interesse storico ed artistico, nella misura necessaria a reperire le risorse occorrenti per il perseguimento dello scopo sociale. In data 16 febbraio 2015 l'Assemblea dei soci, con la presenza del solo socio MEF, ha deliberato di modificare l'art. 4 dell'oggetto sociale, integrandone il contenuto e, segnatamente, esplicitando che l'attività di *“valorizzazione del complesso di beni di cui [la Società] è titolare, anche attraverso l'attività di costruzione o di alienazione di singoli beni”*, già prevista nella precedente formulazione della disposizione statutaria in questione, possa avere luogo *“anche se [si tratti di beni] vincolati e di particolare interesse storico e artistico, nel rispetto della*

normativa vigente in materia di tutela dei beni culturali e nella misura necessaria per reperire le risorse occorrenti per il perseguimento degli scopi sopra indicati”.

La Società ha, altresì, provveduto ad acquisire un parere legale *pro-veritate* in merito alla possibilità di procedere alla dismissione di parte del proprio patrimonio immobiliare, con particolare riferimento agli immobili individuati come possibile oggetto di cessione, ed agli adempimenti ed alle procedure occorrenti al fine di addivenire al perfezionamento di tale prospettata cessione.

In data 11 marzo 2015 la Società ha quindi provveduto alla pubblicazione di un avviso recante invito a presentare manifestazioni di interesse all’acquisto di uno o più immobili facenti parte del proprio patrimonio immobiliare. Il termine per la presentazione di manifestazioni di interesse, inizialmente fissato al 23 marzo 2015 è stato successivamente prorogato, mediante pubblicazione di apposito avviso, sino al giorno 10 aprile. In particolare, gli immobili in tale sede individuati come possibile oggetto di cessione sono quelli di seguito indicati:

- a) Palazzo della Scienza Universale;
- b) Palazzo delle Arti e Tradizioni Popolari;
- c) Palazzo Mostra dell’Autarchia e del Corporativismo;
- d) Palazzo dell’Arte Moderna;
- e) Palazzo Mostra dell’Agricoltura e delle Bonifiche (edificio Nord);
- f) Palazzo Mostra dell’Agricoltura e delle Bonifiche (edificio Sud);
- g) Palazzo dell’Urbanistica;
- h) Albergo c.d. “La Lama” annesso al Nuovo Centro Congressi.

Entro il suddetto termine del 10 aprile 2015, la Società ha ricevuto manifestazioni di interesse da parte di 23 soggetti, tra cui INVIMIT – Investimenti Immobiliari Italiani SGR spa e l’Istituto Nazionale per l’Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro (di seguito, ‘Inail’).

Esaminate le manifestazioni di interesse ricevute ed al fine di dare ulteriore impulso al processo di vendita, la Società ha provveduto, con missiva in data 16 aprile 2015, ad invitare tali potenziali acquirenti a presentare, entro il giorno 4 maggio 2015, offerte non vincolanti per l’acquisto di uno o più degli immobili di cui sopra.

In riscontro alla suddetta lettera di invito, Inail ha formalizzato, in data 30 aprile 2015, un’offerta non vincolante di acquisto, per un importo complessivo di € 297,5 milioni concernente i seguenti immobili di proprietà della Società:

- a) Palazzo della Scienza Universale;
- b) Palazzo delle Arti e Tradizioni Popolari;

c) Palazzo Mostra dell'Autarchia e del Corporativismo;

d) Palazzo Mostra dell'Agricoltura e delle Bonifiche (edificio Sud).

Entro il termine del 4 maggio 2015 sono, inoltre, pervenute offerte d'acquisto non vincolanti da parte di ulteriori nove soggetti privati.

All'esito dell'esame delle offerte pervenute, la Società ha ritenuto che quella presentata da Inail risultasse essere, avuto riguardo al prezzo offerto ed al perimetro immobiliare che ne forma oggetto, quella maggiormente in linea con le assunzioni alla base del Piano. La Società ha conseguentemente avviato una fase volta a verificare la possibilità di addivenire alla conclusione della prospettata operazione immobiliare sulla base dell'offerta presentata da Inail e, a tale fine, con comunicazione in data 8 maggio 2015 ha provveduto ad invitare il predetto Istituto a confermare la propria volontà di procedere all'acquisto delle proprietà immobiliari sopra indicate mediante la definitiva formalizzazione, entro il termine del 22 maggio 2015, di un'offerta d'acquisto vincolante ed irrevocabile.

In data 20 maggio 2015, Inail ha riscontrato tale ultima richiesta, formalizzando un'offerta d'acquisto vincolante ed irrevocabile a perfezionare, subordinatamente all'omologa dell'accordo di ristrutturazione dei debiti ovvero della proposta concordataria in corso di predisposizione da parte della Società, l'acquisto dei quattro immobili già individuati nella precedente offerta, al prezzo ivi indicato di € 297,5 milioni, entro il 31 dicembre 2015. A seguito di specifica richiesta formulata da EUR in data 08 giugno 2015, Inail ha altresì precisato, con nota in data 10 giugno 2015, la ripartizione per singolo immobile del prezzo complessivamente offerto e la possibilità che l'offerta vincolante Inail possa essere riferita anche ad alcuni soltanto degli immobili che ne formano oggetto nell'ipotesi in cui rispetto a taluni di tali immobili venga esercitato il diritto di prelazione previsto a favore del Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 22.

La Società ha quindi deciso di dare seguito alla suddetta offerta onde addivenire, a seguito dell'auspicata omologa dell'accordo di ristrutturazione, al perfezionamento delle operazioni di compravendita ivi prospettate in linea con quanto previsto nel richiamato Piano.

4.7.4.3. L'operazione di anticipazione di liquidità

Come già anticipato in precedenza, in data 17 giugno 2015, la Società ha depositato apposita Istanza *ex art. 182-quinquies* della Legge Fallimentare con cui ha richiesto di essere autorizzata a dar corso all'operazione di anticipazione liquidità di cui all'articolo 1, commi 332 e 333, della legge

n. 147/2013. Al riguardo, in linea con quanto previsto dalle richiamate disposizioni normative, si rappresenta che la Società:

- a) ha formalizzato, con comunicazione indirizzata al MEF in data 6 febbraio 2014 e, a seguito delle modifiche normative intervenute, in data 24 giugno 2014, istanza di accesso alla predetta anticipazione di liquidità, così come richiesto dall'articolo 1, comma 332 della Legge n. 147/2013;
- b) ha altresì presentato, così come richiesto dall'articolo 1, comma 333 della Legge n. 147/2013, un piano di rimborso dell'anticipazione di liquidità e dei relativi interessi con individuazione delle garanzie prestate, il quale è stato successivamente aggiornato per tenere conto dell'intervenuta presentazione del Ricorso da parte della Società e verificato dall'esperto indipendente KPMG Advisory Group all'uopo designato dal MEF.

A seguito di quanto sopra rappresentato e delle ulteriori interlocuzioni intercorse tra la Società ed il MEF, con comunicazione in data 16 febbraio 2015 tale ultimo Dicastero ha trasmesso la bozza del contratto di anticipazione di liquidità condivisa tra le parti, confermando la propria disponibilità ad addvenire alla stipula del suddetto contratto, previo rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte del Tribunale di Roma.

La bozza contrattuale trasmessa con la citata comunicazione del MEF individua l'ammontare dell'anticipazione di liquidità in un importo pari ad € 36.962.824,49, corrispondente, secondo quanto previsto dalla normativa di riferimento, al valore dei debiti commerciali della Società certi, liquidi ed esigibili al 31 dicembre 2013.

La Società ha peraltro ritenuto opportuno evidenziare al MEF, mediante scambio di corrispondenza sul punto, di avere provveduto, nelle more del perfezionamento dell'operazione di anticipazione di liquidità, al saldo di quota parte dei predetti debiti commerciali al 31 dicembre 2013, segnatamente per un importo pari ad € 6.206.615,81, chiedendo in proposito conferma che tali sopravvenuti pagamenti non valgano a modificare l'ammontare dell'anticipazione di liquidità in oggetto. A tale richiesta di chiarimento, il MEF ha replicato, previa acquisizione di apposito parere da parte del proprio Ufficio del Coordinamento Legislativo, definitivamente confermando che l'importo dell'anticipazione di liquidità da concedersi a beneficio di EUR è pari ad € 36.962.824,49.

Tanto rilevato con riferimento all'ammontare dell'anticipazione di liquidità, in merito agli ulteriori termini e condizioni del finanziamento si rileva che la bozza contrattuale trasmessa dal MEF e sulla cui base la Società ha inteso voler perfezionare l'operazione, prevede che il rimborso dell'anticipazione da parte di EUR avvenga mediante versamento di rate annuali di pari importo a partire dal 28 febbraio 2016 e sino al 28 febbraio 2029. Il tasso di interesse applicato è fissato, per

l'intera durata del contratto, in misura pari al rendimento di mercato dei BTP a 5 anni in corso di emissione, registrato il giorno antecedente la data di sottoscrizione del contratto. E' altresì prevista, a beneficio della Società, la possibilità di estinzione anticipata, totale o parziale, del finanziamento. A garanzia del finanziamento erogato a favore della Società è prevista la canalizzazione da parte di quest'ultima su conti correnti vincolati (mediante mandato irrevocabile all'incasso) dei ricavi rivenienti da contratti di locazione attivi sino ad un importo massimo di € 2.880.000,00 (pari a circa il valore di una rata annuale).

4.7.4.4. La destinazione delle risorse rivenienti dall'operazione di anticipazione di liquidità – L'accordo tra EUR spa e Condotte d'Acqua spa

Come rilevato nell'Istanza *ex art. 182-quinquies* della Legge Fallimentare, l'operazione di anticipazione di liquidità prevede, in conformità a quanto disposto dalla normativa di riferimento, l'erogazione a beneficio di EUR spa di risorse finanziarie di importo (come già detto) pari ad € 36.962.824,49, da destinare al pagamento dei debiti commerciali della Società, certi, liquidati ed esigibili alla data del 31 dicembre 2013. Per la quota parte di tali debiti già saldati dalla Società nelle more del perfezionamento dell'operazione, le corrispondenti risorse sono destinate a rimborso degli importi spesi dalla Società per l'estinzione dei medesimi debiti.

Più in particolare, nell'ambito dei debiti cui risultano destinate le risorse rivenienti dall'Operazione, sono ricompresi:

a) un debito nei confronti di Condotte, di importo complessivo pari ad € 27.090.559,36, maturato alla data del 31 dicembre 2013 a titolo di corrispettivo per lavori regolarmente eseguiti dalla medesima Condotte, contabilizzati e certificati in attuazione del contratto di appalto sottoscritto da EUR con la suddetta società in data 28 gennaio 2008 ed avente ad oggetto la realizzazione del Nuovo Centro Congressi c.d. 'La Nuvola';

b) ulteriori debiti commerciali per un importo pari ad € 9.872.268,10.

Con riferimento al debito nei confronti di Condotte d'Acqua spa di cui al precedente punto a), si precisa che, antecedentemente alla presentazione del ricorso, la Società ha provveduto con proprie risorse finanziarie al suo parziale pagamento per un importo pari ad € 3.000.000. Conseguentemente, il debito residuo nei confronti di Condotte alla data del 31 dicembre 2013 ammonta ad € 24.090.556,39.

In tale contesto, la Società intende destinare le risorse rivenienti dal perfezionamento dell'operazione di anticipazione di liquidità:

a) per un porzione pari ad € 24.090.556,39 all'estinzione del suddetto debito residuo nei confronti di Condotte, mediante pagamento da effettuarsi entro il mese di giugno 2015;

b) quanto al residuo importo, all'estinzione degli ulteriori debiti commerciali riportati nel prospetto e, per la quota parte di risorse destinate a debiti già estinti dalla Società, alla riduzione dell'esposizione nei confronti di creditori non aderenti all'Accordo di Ristrutturazione, mediante pagamenti da effettuarsi successivamente all'omologa dell'Accordo stesso e comunque entro i termini di cui all'art. 182-bis, comma 1, della Legge Fallimentare.

Sempre con riguardo a Condotte d'Acqua spa - il cui debito maturato nei confronti di EUR spa alla data del 30 aprile 2015 ammonta ad euro 45.701.012 - è da aggiungere come la società medesima non abbia aderito all'accordo di ristrutturazione del debito conseguente all'accesso di EUR spa alla procedura concordataria. Sul presupposto del perfezionamento da parte di EUR dell'operazione di anticipazione di liquidità alla predetta società appaltatrice, Condotte d'Acqua spa ha condiviso i termini dell'Accordo, oggetto dell'Istanza ex art. 161, comma 7, della legge fallimentare, che prevede, tra l'altro, l'impegno della medesima società appaltatrice ad astenersi dall'esercizio del diritto alla risoluzione del contratto di appalto e ad addivenire all'ultimazione sostanziale dei lavori entro e non oltre il 29 febbraio 2016, senza dare corso all'iscrizione di nuove riserve sulle lavorazioni a finire (salvo che per eventuali varianti di progetto imposte dalla committenza).

Più in particolare l'ipotesi di accordo negoziato tra le parti prevede quanto segue:

a) la condivisione tra le parti di un programma lavori che prevede l'ultimazione del Nuovo Centro Congressi 'La Nuvola' entro il termine del 29 febbraio 2016, con impegno di Condotte a non iscrivere ulteriori nuove riserve di natura contabile inerenti le lavorazioni a finire, salvo che intervengano determinazioni da parte della Società che comportino una variazione sia della soluzione tecnica da seguire, sia della relativa quantificazione economica;

b) l'impegno di Condotte ad astenersi dall'esercizio della facoltà di risolvere il Contratto ai sensi del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;

c) l'impegno da parte di EUR ad astenersi: a) dall'applicazione delle penali contrattualmente previste per il mancato rispetto da parte di Condotte del termine di ultimazione lavori (fissato, come detto, all'11 aprile 2015) sino alla definizione del giudizio in materia di riserve attualmente pendente tra le parti innanzi al Tribunale di Roma - Sezione IX, fermo restando che le medesime penali potranno comunque essere applicate da EUR all'esito di tale giudizio qualora la relativa sentenza ne accerti la fondatezza; (b) dall'esercizio del diritto alla risoluzione del Contratto laddove

all'esito del giudizio di cui sopra dovesse essere accertato un ritardo imputabile a Condotte, limitando sin d'ora il possibile danno risarcibile alla sola applicazione di eventuali penali;

d) la presa d'atto tra le parti della possibilità per EUR di dare corso, subordinatamente al preventivo rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte del Tribunale di Roma – Sezione Fallimentare, all'operazione di finanziamento di cui all'articolo 1, commi 332 e 333, della legge 27 dicembre 2013, n. 147 e che quota parte del relativo importo è vincolato all'estinzione di crediti maturati da Condotte.

4.7.5. L'accordo di ristrutturazione del debito

In data 23 giugno 2015 EUR spa ha sottoscritto l'accordo di ristrutturazione del debito con i creditori finanziari, pubblicato nel Registro delle Imprese.

In estrema sintesi, con l'accordo di ristrutturazione, EUR spa e i creditori finanziari hanno inteso disciplinare, tra l'altro:

a) il rimborso di una quota parte dell'esposizioni debitorie della società nei confronti dei predetti creditori e la rimodulazione delle stesse conformemente al Piano;

b) la conferma delle garanzie esistenti per i creditori finanziari;

c) la costituzione di nuove ipoteche e di appendici di vincolo, anche esse a garanzia dell'esposizione della società nei confronti dei creditori finanziari che residuerà successivamente ai pagamenti previsti alla data di esecuzione dell'accordo di ristrutturazione medesimo.

In particolare, con l'accordo di ristrutturazione le parti hanno convenuto, tra l'altro, che alla data di esecuzione del medesimo accordo:

a) la società trasferirà a INAIL (e/o al Ministero per i Beni e le Attività Culturali in caso di esercizio della prelazione di cui agli artt. 60 e ss. del Codice dei Beni Culturali) gli Immobili INAIL ai termini e condizioni indicate nell'Offerta Vincolante INAIL come aggiornata ai sensi della Lettera di Precisazioni INAIL, in conformità al Piano;

b) in forza di istruzioni irrevocabili di pagamento conferite dalla Società, INAIL (e/o il Ministero per i Beni e le Attività Culturali in caso di esercizio della la prelazione di cui agli artt. 60 e ss. del Codice dei Beni Culturali) verserà, in fondi immediatamente disponibili, un importo almeno pari all'89% del prezzo di acquisto degli Immobili INAIL (oltre accessori di legge ove dovuti) per un importo pari a € 156,4 milioni;

c) saranno rilasciate le garanzie da liberare alla data di esecuzione dell'accordo di ristrutturazione;

d) sarà sciolto per mutuo consenso lo strumento derivato attualmente in capo alla società;