

**4.6. La crisi finanziaria della Società e il ricorso al Tribunale di Roma per l'ammissione di EUR s.p.a. alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art. 161, comma 6, della legge fallimentare (c.d. concordato in bianco).**

**4.6.1. Le recenti vicende che hanno caratterizzato la vita sociale di EUR s.p.a. sino all'attuale stato di crisi della Società**

L'origine dello 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. Pertanto, 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 s.p.a. 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 s.p.a., 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 alle 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, della legge fallimentare.

**4.6.2. Il ricorso al Tribunale di Roma per l'ammissione di EUR s.p.a. alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art. 161, comma 6, della legge fallimentare (c.d. concordato in bianco)**

Nella riunione dell'11 dicembre 2014 il Consiglio di amministrazione di EUR s.p.a. ha deliberato di fare ricorso al Tribunale di Roma per l'ammissione di EUR s.p.a. alla procedura del concordato preventivo ai sensi dell'art. 161, comma 6, della legge fallimentare (c.d. concordato in bianco).

Il 12 dicembre 2014 EUR s.p.a. ha quindi presentato, avanti al Tribunale Fallimentare di Roma, tale ricorso. Con decreto del 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 s.p.a., indicando altresì la documentazione che la medesima società avrebbe dovuto depositare in Cancelleria.

Con istanza del 13 aprile 2015, la Società ha chiesto al Tribunale di Roma, ai sensi dell'art. 161, comma 6, della legge fallimentare, di 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.

**4.6.3. La presentazione, da parte di EUR s.p.a., dell'istanza di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'art. 182-quinquies, commi 1 e 4, della legge fallimentare**

Come sarà più ampiamente illustrato nel proseguo, 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 s.p.a. ha chiesto al Tribunale, con apposita istanza, di essere autorizzata, ai sensi dell'art. 182-quinquies, commi 1 e 4, della legge fallimentare, a dare corso all'operazione di anticipazione di liquidità di cui all'art. 1, commi 332 e 333, della legge n. 147/2013, nonché, successivamente all'incasso delle risorse

rivenienti dal perfezionamento dell'operazione, al pagamento di 24.090.556,39 euro in favore di Società Italiana per Condotte d'Acqua s.p.a., principale creditore della Società, che aveva manifestato la volontà di non aderire all'accordo di ristrutturazione.

In data 18 giugno 2015 EUR s.p.a. 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 s.p.a..

#### **4.6.4. Il piano di ristrutturazione aziendale e le azioni intraprese**

##### ***4.6.4.1. 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'art. 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.

Il suddetto Piano di ristrutturazione aziendale è basato, in particolare, sulla razionalizzazione del perimetro del patrimonio immobiliare di EUR s.p.a. 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 prevede il rimborso dell'indebitamento finanziario esistente (pari, al 31 dicembre 2014, a circa 180,3 milioni di euro, escluso il *fair value* negativo del derivato ancora in essere alla medesima data, e poi sciolto con l'accordo di ristrutturazione del debito con i creditori finanziari omologato dal Tribunale di Roma il 2 ottobre 2015, e pari ad un importo di circa 41 milioni di euro) secondo le seguenti modalità:

- a) quanto a circa 156,4 milioni di euro, entro il mese di novembre 2016, a valle dell'incasso del prezzo di cessione degli immobili di cui era prevista la vendita successivamente alla presunta data di omologa, e comunque non oltre il 31 dicembre 2015 (n. 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 s.r.l. e/o della proprietà dell'Albergo c.d. "La Lama".

Relativamente, invece, all'integrale soddisfazione dei creditori non aderenti all'accordo di ristrutturazione, è stato previsto che 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.

#### ***4.6.4.2. 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, va detto 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'art. 57, comma 2, lettera c), del d.lgs. 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 s.p.a., il Consiglio di amministrazione della Società ha ritenuto preliminarmente opportuno disporre la convocazione dell'assemblea dei soci di EUR s.p.a., ponendo all'ordine del giorno la modifica dell'art. 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”*.

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. In particolare, gli immobili in tale sede individuati come possibile oggetto di cessione erano 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 termine del 10 aprile 2015, stabilito per la presentazione delle manifestazioni di interesse, la Società ha ricevuto manifestazioni di interesse da parte di 23 soggetti, tra cui l'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro (INAIL).

Esaminate le manifestazioni di interesse ricevute ed al fine di dare ulteriore impulso al processo di vendita, la Società ha provveduto, quindi, 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 di euro, 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, EUR s.p.a. ha ritenuto che quella presentata da INAIL risultasse essere 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 di euro, entro il 31 dicembre 2015. La Società ha quindi dato seguito alla suddetta offerta, addivenendo, nel corso del mese di giugno 2015, al perfezionamento delle operazioni di compravendita dei predetti quattro immobili all'INAIL per il suddetto importo complessivo di 297,5 milioni di euro.

#### **4.6.4.3. L'operazione di anticipazione di liquidità**

Come già indicato, 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'art. 1, commi 332 e 333, della legge n. 147/2013. Al riguardo, in linea con quanto previsto dalle richiamate disposizioni normative, la Società:

a) ha formalizzato, con comunicazione indirizzata al Ministero dell'economia e delle finanze (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 previsto dall'art. 1, comma 332, della legge n. 147/2013;

b) ha altresì presentato, così come previsto dall'art. 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.

La bozza contrattuale trasmessa dal MEF individuava l'ammontare dell'anticipazione di liquidità in un importo pari a 36.962.824,49 euro, 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, rappresentato al MEF 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 a 6.206.615,81 euro,



chiedendo, tuttavia, che l'importo dell'anticipazione di liquidità da concedersi a beneficio di EUR s.p.a. fosse comunque pari a 36.962.824,49 euro.

Con riferimento all'ammontare dell'anticipazione di liquidità, il contratto prevede che il rimborso dell'anticipazione da parte di EUR s.p.a. 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 euro (pari a circa il valore di una rata annuale).

*4.6.4.4. La destinazione delle risorse rivenienti dall'operazione di anticipazione di liquidità – L'accordo tra EUR s.p.a. e Condotte d'Acqua s.p.a.*

L'operazione di anticipazione di liquidità prevede, in conformità a quanto disposto dalla normativa di riferimento, l'erogazione a beneficio di EUR s.p.a. di risorse finanziarie di importo pari a 36.962.824,49 euro, 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 nelle more del perfezionamento dell'operazione, le corrispondenti risorse sono destinate a rimborso degli importi spesi per l'estinzione dei medesimi debiti.

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

- a) un debito nei confronti di Condotte d'Acqua s.p.a., di importo complessivo pari a 27.090.559,36 euro, 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 s.p.a. con la suddetta società in data 28 gennaio 2008, ed avente ad oggetto la realizzazione del Nuovo Centro Congressi;
- b) ulteriori debiti commerciali per un importo pari a 9.872.268,10 euro.

Con riferimento al debito nei confronti di Condotte d'Acqua s.p.a. di cui al precedente punto a), è da precisare che, antecedentemente alla presentazione del ricorso, la Società ha provveduto con proprie risorse finanziarie al suo parziale pagamento per un importo pari a 3.000.000 di euro.

Conseguentemente, il debito residuo nei confronti di Condotte, alla data del 31 dicembre 2013, ammontava a 24.090.556,39 euro.

#### 4.6.5. L'accordo di ristrutturazione del debito

Nell'ambito della procedura di concordato preventivo richiesta da EUR s.p.a. ai sensi dell'art. 161, comma 6, della legge fallimentare (c.d. concordato in bianco), in data 23 giugno 2015 la Società ha sottoscritto un accordo di ristrutturazione del debito con i creditori finanziari ai sensi dell'art. 182-bis della legge fallimentare, pubblicato nel Registro delle imprese, ed omologato dal Tribunale di Roma con decreto del 2 ottobre 2015.

In estrema sintesi, con l'accordo di ristrutturazione EUR s.p.a. 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 avrebbe trasferito 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 seguenti del Codice dei Beni Culturali) i quattro immobili [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)], ai termini e alle condizioni indicate nell'offerta vincolante dell'INAIL del 30 aprile 2015;
- b) in forza di istruzioni irrevocabili di pagamento conferite da EUR s.p.a., INAIL (e/o il Ministero per i Beni e le Attività Culturali in caso di esercizio della prelazione di cui agli artt. 60 e seguenti del Codice dei Beni Culturali) avrebbe versato, in fondi immediatamente disponibili, un importo almeno pari all'89 per cento del prezzo di acquisto degli Immobili INAIL (oltre accessori di legge ove dovuti) per un importo pari a 156,4 milioni di euro;
- c) saranno rilasciate le garanzie da liberare alla data di esecuzione dell'accordo di ristrutturazione;



d) sarebbe stato sciolto per mutuo consenso — come poi è stato effettivamente sciolto - lo strumento finanziario derivato esistente in capo alla società, stipulato in data 15 luglio 2010 e rivisto in alcune sue clausole in data 21 dicembre 2010, ed ammontante ad un importo complessivo di 190 milioni di euro circa;

e) sarebbe stato perfezionato, ai sensi dell'art. 13 dell'accordo di ristrutturazione, l'accollo del debito in linea capitale di Aquadrome s.r.l. nei confronti di un istituto bancario derivante dal contratto di mutuo in precedenza concluso tra le parti;

f) la società e i creditori finanziari avrebbero posto in essere tutti gli adempimenti necessari affinché le garanzie esistenti per i predetti creditori fossero confermate e pienamente valide, efficaci ed opponibili ai terzi, e affinché il pegno attualmente esistente sulle partecipazioni Aquadrome fosse esteso sul 100 per cento del capitale sociale di Aquadrome s.r.l. a favore dei c.d. Finanziatori *Pool*;

h) la Società e i creditori finanziari avrebbero sottoscritto l'atto costitutivo di nuove ipoteche e le appendici di vincolo 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.

Le esposizioni che residueranno nei confronti dei creditori finanziari successivamente ai pagamenti previsti alla data di esecuzione dell'accordo di ristrutturazione saranno rimborsate dalla società con rate annuali aventi scadenza il 31 dicembre di ciascun anno (a partire dal 2016 e fino al 2019 compreso) per un importo complessivo annuo di 2.000.000,00 di euro, da ripartirsi tra i creditori finanziari nel rispetto delle quote di cui al documento accluso in allegato allo stesso accordo di ristrutturazione. L'esposizione ulteriormente residua dovrà essere rimborsata integralmente entro il 31 dicembre 2020. A decorrere dalla data di esecuzione dell'accordo di ristrutturazione delle suddette esposizioni matureranno, al termine di ciascun semestre solare, interessi pari al tasso Euribor a 6 mesi, maggiorato di 200 punti base per anno.

In caso di mancato compimento di uno o più degli adempimenti/obblighi di cui sopra, i creditori finanziari avranno la facoltà di risolvere l'accordo di ristrutturazione, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, e potranno liberamente esercitare i propri diritti ai sensi dei contratti originari.

L'accordo di ristrutturazione prevede, inoltre, una procedura di vendita volta alla dismissione di immobili di proprietà della Società che quest'ultima è tenuta ad avviare al verificarsi di determinati *trigger event* legati, in particolare: a) alla mancata ricezione da parte di EUR s.p.a., entro il 31 marzo 2020, di offerte vincolanti per l'acquisto dell'Albergo annesso al Nuovo Centro Congressi (c.d. La Lama) e della partecipazione detenuta in Aquadrome s.r.l.; b) allo sforamento

da parte della Società di un determinato livello di cassa minima. I proventi derivanti dalla suddetta procedura di vendita dovranno essere destinati da EUR s.p.a., a seconda dei casi, al ripristino del livello di cassa minima e/o al rimborso integrale della esposizione residua nei confronti dei creditori finanziari (art. 17 dell'accordo di ristrutturazione).

Con l'accordo di ristrutturazione del debito in parola, sottoscritto con i creditori finanziari in data 23 giugno 2015 ai sensi dell'art. 182-bis della legge fallimentare, pubblicato nel Registro delle imprese, ed omologato dal Tribunale di Roma con decreto del 2 ottobre 2015 nell'ambito della procedura di concordato preventivo richiesta dalla Società ai sensi dell'art. 161, comma 6, della legge fallimentare (c.d. concordato in bianco), è stato definitivamente sciolto per mutuo consenso — come già si è accennato — il contratto finanziario derivato che era stato stipulato fra EUR s.p.a. e le banche finanziatrici in data 15 luglio 2010, e rivisto in alcune sue clausole in data 21 dicembre 2010, ed ammontante ad un importo complessivo di 190 milioni di euro circa.

Nel prevedere lo scioglimento del contratto finanziario derivato, EUR s.p.a. si è impegnata a rimborsare il debito derivato per un importo non inferiore a quello indicato, per ciascun finanziatore derivato, nel documento accluso in apposito allegato allo stesso accordo di ristrutturazione, e comunque per un importo complessivo non inferiore a 156,4 milioni di euro, applicando un criterio di proporzionalità nel rimborso dei medesimi in linea con le percentuali indicate in altro documento accluso all'accordo di ristrutturazione medesimo.

In particolare, si è previsto che nei confronti delle banche finanziatrici, il derivato sarà rimborsato con rate annuali aventi scadenza il 31 dicembre di ciascun anno (a decorrere dal 2016) per un importo pari a quello derivante dall'applicazione delle percentuali di ripartizione indicate in apposito documento accluso all'accordo di ristrutturazione, fermo restando l'obbligo della Società di rimborsare annualmente, fino al 2019 (compreso), i finanziatori per un importo complessivo in linea capitale di 2 milioni di euro. E' stato altresì previsto che la prima rata di rimborso dei predetti finanziamenti cadrà il 31 dicembre 2016, e che i medesimi finanziamenti dovranno essere rimborsati integralmente, per capitali ed interessi, entro e non oltre il 31 dicembre 2020, ferma ed impregiudicata l'applicazione delle ipotesi di rimborso anticipato obbligatorio previste nello stesso accordo di ristrutturazione.

## CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Nel periodo di riferimento della presente Relazione (2014) è proseguito l'impegno della *governance* di EUR s.p.a. nell'affrontare e risolvere 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. Si tratta della costruzione del Nuovo Centro Congressi e dell'annesso albergo (La Lama), della rivalutazione urbanistica dell'area dell'ex Velodromo Olimpico e di alcuni altri terreni di proprietà siti in località "Castellaccio" e nella zona della "Laurentina", della realizzazione dell'acquario di Roma e della riapertura e della gestione di Luneur; opere rispetto alle quali nessuna delle iniziative e degli interventi posti in essere si è fin qui rivelato risolutivo per conseguire la integrale realizzazione dei programmi intrapresi.

Quanto al Nuovo Centro Congressi, i lavori di realizzazione e il finanziamento dell'opera scontano il grave errore — già riconducibile all'inizio dei lavori — dell'aver avviato l'esecuzione dell'opera, nel 1998, in assenza di una completa e certa copertura finanziaria e di aver individuato in EUR s.p.a., e cioè in una società partecipata la cui *mission* fondamentale è soprattutto la gestione di proprietà immobiliari già esistenti, il soggetto realizzatore di una opera molto impegnativa sotto il profilo architettonico e finanziario, mediante risorse finanziarie proprie, sicuramente non adeguate rispetto alle ingenti esigenze finanziarie necessarie, e stanziamenti di cofinanziamento pubblico, anch'essi assai limitati rispetto alle reali esigenze, concessi a valere sulla legge per Roma Capitale. All'assenza di una completa e certa copertura finanziaria, sono da aggiungere il travagliato e tortuoso percorso di avanzamento dei lavori, un alto numero di varianti, e il conseguente aumento dell'importo contrattuale, un rilevante allungamento dei tempi di realizzazione dell'opera, l'insorgere di diversi contenziosi tra stazione appaltante ed appaltatore, le vicende riguardanti la progettazione e l'affidamento di "opere complementari" alla realizzazione e gestione del Nuovo Centro Congressi, nonché le ingenti spese sostenute da EUR s.p.a. per la progettazione, la direzione lavori e la direzione artistica per la realizzazione dell'opera: vicende queste su cui si è già ampiamente riferito nella Relazione al Parlamento sugli esercizi 2011 e 2012 e a cui si fa rinvio.

La consistente lievitazione dei costi di realizzazione del Nuovo Centro Congressi e i conseguenti problemi di ordine economico che sono venuti a determinarsi con la necessità di trovare le risorse per l'ultimazione dei lavori e di assicurare la continuità finanziaria della società, hanno determinato la grave crisi finanziaria di EUR s.p.a.. Crisi determinata anche dalle difficoltà

incontrate nel dare applicazione alle disposizioni di cui all'art. 1, commi 331 e 332, della legge 27 dicembre 2013, n. 147 (legge di stabilità per il 2014), che avevano previsto la possibilità per EUR s.p.a. di accedere ad una anticipazione di liquidità di 100 milioni di euro da parte del Ministero dell'economia e delle finanze. Ciò ha indotto gli amministratori della società ad assumere la decisione di proporre il ricorso al Tribunale di Roma per l'ammissione di EUR s.p.a. alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art. 161, comma 6, della legge fallimentare (c.d. concordato in bianco).

In ogni caso, i lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi sono stati ultimati il 30 giugno 2016, e in data 29 ottobre 2016 l'opera è stata finalmente inaugurata.

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 nel dicembre 2010.

Per quanto riguarda i lavori per la realizzazione dell'Acquario di Roma — che interessano una parte del lago dell'EUR — va ricordato che in data 6 febbraio 2014 è stato sottoscritto un accordo integrativo al contratto di Concessione-Convenzione stipulato 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 mese di giugno 2015. Il fermo lavori dovuto alle difficoltà finanziarie della Mare Nostrum e alle trattative intercorse tra quest'ultima e le banche, hanno determinato ulteriori notevoli ritardi rispetto ai tempi di consegna dei lavori stessi.

Con riguardo al Palazzo della Civiltà Italiana, va rilevato che EUR s.p.a. ha potuto mettere a reddito l'immobile, avendo stipulato, il 10 luglio 2013 un contratto di locazione con FENDI s.r.l., con la previsione di un canone annuo complessivo pari a 4.444.157 di euro.

Ancora assai critica risulta essere, invece, la situazione relativa alla gestione di Luneur. Va ricordato che i lavori ancora da eseguire riguardano essenzialmente il completamento delle finiture edili delle parti esterne (vialetti, cigli ecc.), gli impianti elettrici e di illuminazione esterna, e il completamento degli impianti meccanici e fognari.

Riguardo invece alle altre lavorazioni (quasi ultimate) restano ancora da eseguire essenzialmente le finiture degli edifici e i completamenti degli impianti relativi.

Ciò posto, nel mese di giugno 2016 EUR s.p.a. ha sottoscritto un Addendum al contratto al fine di soddisfare l'interesse pubblico di aprire il Parco entro e non oltre il 2016. La negoziazione di tale Addendum, oltre a scongiurare l'instaurarsi di un possibile contenzioso con il Conduttore, che potrebbe determinare uno spostamento della data di riapertura del Parco, è stata l'occasione per recepire alcuni rilievi formulati dall'A.N.A.C. (ex A.V.C.P.) con la deliberazione n. 21/2014, circa la natura giuridica del rapporto.

Sono stati fin qui eseguiti lavori per complessivi 7.630.000,00 euro (83 per cento del totale), di cui 4.168.000,00 euro (79 per cento) relativi a lavorazioni riconducibili all'Allegato B, e 3.462.000,00 euro (91 per cento) alle altre lavorazioni. In relazione alle lavorazioni di cui all'Allegato B, contenente l'indicazione e la relativa valutazione economica minima delle cosiddette "Opere di ripristino", è sorta una contestazione con il Conduttore in ordine al valore di spesa minimo-massimo, oltre che sulla necessità di ulteriori lavorazioni per rendere il Parco conforme alle disposizioni normative vigenti ai fini dell'apertura.

Grazie ad una forte accelerazione dei lavori, il Parco è stato parzialmente aperto lo scorso 27 ottobre 2016.

Al riguardo appare opportuno che EUR s.p.a. intraprenda, con ogni possibile sollecitudine, le azioni più idonee alla definitiva risoluzione della vicenda relativa alla gestione del Luneur. Più in generale la Corte raccomanda la massima accortezza nella gestione aziendale, soprattutto al fine di conseguire un maggiore contenimento dei costi e al fine di 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 ulteriori pericolosi squilibri di ordine finanziario.

Con riferimento alla situazione del personale, va rilevato che nel periodo di riferimento (2014) si è registrata una diminuzione del costo del personale di EUR s.p.a. (-9,55 per cento), passato da 9.925 migliaia di euro nel 2013 a 8.978 migliaia di euro nel 2014, dovuta in buona parte alle dimissioni volontarie di un dirigente consegnate nel mese di dicembre 2013 ed alla politica di contenimento dei costi perseguita dai vertici aziendali (ad esempio la riduzione del lavoro straordinario e del salario accessorio).

Nel 2014, rispetto al 2013, il decremento dei costi del personale, a fronte di un aumento dei costi della produzione (+183,59 per cento), ha determinato una diminuzione della loro incidenza fino al 9,09 per cento.

Va, peraltro, segnalato che, a seguito del ricorso per l'accesso alla procedura di concordato

preventivo ex art. 161 della legge fallimentare, EUR s.p.a. ha avviato un piano di ristrutturazione al quale dovrà conseguire una riduzione del costo del personale di circa il 30 per cento.

A livello consolidato il costo del personale ha subito nel 2014 un decremento rispetto al 2013 pari, in valore assoluto, a 574 migliaia di euro, e, in termini percentuali, al 5,32 per cento.

Al riguardo, la Corte, evidenzia 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 Nuovo Centro Congressi, potrebbe portare, ora che l'opera è stata quasi completamente compiuta, ad una condizione di esubero di tali professionalità.

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, si rileva come il numero delle consulenze, i relativi compensi, e soprattutto l'oggetto delle stesse non sempre 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*. Al riguardo la Corte reitera, pertanto, la raccomandazione, più volte formulata nel passato, secondo cui il ricorso a professionalità esterne deve essere limitato 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 cospicua il proprio organico aziendale, ivi comprese nuove figure professionali di livello dirigenziale e con qualificazione tecnica.

Quanto ai dati economico-patrimoniali, la perdita di esercizio nel 2014 è stata pari a 75.785 migliaia di euro per la capogruppo (nel 2013 vi è stato un utile pari a 763 migliaia di euro). A livello consolidato la perdita di esercizio è stata pari a 76.243 migliaia di euro (nel 2013 vi è stato un utile pari a 534 migliaia di euro).

Nel 2014 il patrimonio netto ha subito un decremento sia a livello consolidato (-11,07 per cento nel 2014 rispetto al 2013), sia nella capogruppo (-10,18 per cento nel 2014 rispetto al 2013), da attribuire sostanzialmente alla perdita registrata nell'esercizio.

La grave crisi finanziaria e le difficoltà incontrate per assicurare la copertura finanziaria per l'ultimazione dei lavori del Nuovo Centro Congressi, anche in considerazione della ingente esposizione debitoria verso le banche e delle difficoltà incontrate nel dare applicazione alle disposizioni di cui all'art. 1, commi 331 e 332, della legge 27 dicembre 2013, n. 147 (legge di stabilità per il 2014), hanno indotto gli amministratori della società ad assumere la decisione di proporre il ricorso al Tribunale di Roma per l'ammissione di EUR s.p.a. alla procedura di



concordato preventivo ai sensi dell'art. 161, comma 6, della legge fallimentare (c.d. concordato in bianco).

Nell'ambito di tale procedura EUR s.p.a. ha presentato istanza di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'art. 182-*quinquies*, commi 1 e 4, 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 Cda della Società nella seduta del 22 giugno 2015.

Il suddetto Piano di ristrutturazione aziendale è basato, in particolare, sulla razionalizzazione del perimetro del patrimonio immobiliare di EUR s.p.a. 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.

Nell'ambito della procedura di dismissione immobiliare avviata dalla Società, l'offerta vincolante presentata da INAIL in data 4 maggio 2015 è stata valutata da EUR s.p.a. come la più conveniente e la più coerente con le assunzioni alla base del Piano di ristrutturazione aziendale. La Società ha quindi dato seguito alla suddetta offerta, addivenendo, nel corso del mese di giugno 2015, al perfezionamento delle operazioni per la cessione all'INAIL di quattro immobili già individuati nella precedente offerta, al prezzo ivi indicato di 297,5 milioni di euro, entro il 31 dicembre 2015.

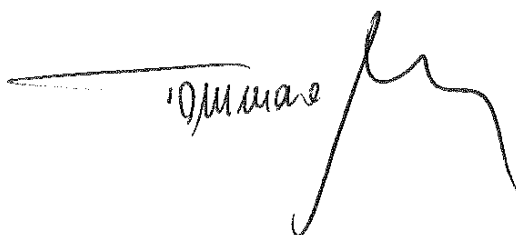
Sempre nell'ambito della predetta procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art. 161, comma 6, della legge fallimentare, e al fine della presentazione dell'istanza di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'art. 182-*quinquies*, commi 1 e 4, della legge fallimentare, la società ha altresì provveduto ad indicare la destinazione delle risorse rinvenienti dall'operazione di anticipazione di liquidità, che prevede, in conformità a quanto disposto dalla normativa di riferimento, l'erogazione a beneficio di EUR s.p.a. di risorse finanziarie di importo complessivo pari a 36.962.824 euro, da destinare al pagamento dei debiti commerciali della società, certi, liquidati ed esigibili alla data del 31 dicembre 2013.

Nell'ambito della stessa procedura di concordato preventivo richiesta dalla Società ai sensi dell'art. 161, comma 6, della legge fallimentare (c.d. concordato in bianco) e al suddetto fine dell'istanza di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'art. 182-*quinquies*, commi 1 e 4, della legge fallimentare, EUR s.p.a. ha stipulato un accordo con Condotte d'Acqua s.p.a. (impresa affidataria dei lavori del Nuovo Centro Congressi – La Nuvola), al fine di raggiungere in tempi rapidi il completamento dell'opera pubblica oggetto dell'appalto, nonché ha sottoscritto, in data 23 giugno 2015, un accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'art. 182-*bis* della legge

fallimentare tra la società e i creditori finanziari, sottoscritto con scrittura privata autenticata innanzi al Notaio, pubblicato nel Registro delle imprese, ed omologato dal Tribunale di Roma con decreto del 2 ottobre 2015.

Sempre nell'ambito del predetto accordo di ristrutturazione del debito, va evidenziato il fatto che è stato definitivamente sciolto per mutuo consenso il contratto finanziario derivato che era stato stipulato fra EUR s.p.a. e le banche finanziatrici in data 15 luglio 2010, e rivisto in alcune sue clausole in data 21 dicembre 2010, ed ammontante ad un importo complessivo di 190 milioni di euro circa. Nel prevedere lo scioglimento del contratto finanziario derivato, EUR s.p.a. si è impegnata a rimborsare il debito derivato per un importo non inferiore a quello indicato, per ciascun finanziatore derivato, nel documento accluso in apposito allegato allo stesso accordo di ristrutturazione, e comunque per un importo complessivo non inferiore a 156,4 milioni di euro da rimborsare integralmente, per capitali ed interessi, entro e non oltre il 31 dicembre 2020, ferma ed impregiudicata l'applicazione delle ipotesi di rimborso anticipato obbligatorio previste nello stesso accordo di ristrutturazione.

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, anche valutando la necessità di intraprendere ulteriori significative iniziative di ristrutturazione aziendale.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giuseppe", followed by a large, stylized flourish.