



**Gruppo EUR**

Bilancio consolidato e  
bilancio d'esercizio  
al 31 dicembre 2014  
(con relative relazioni della  
società di revisione)



**Bilancio consolidato e d'esercizio al**  
**31.12.2014**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'EUR' or a similar acronym, is located in the bottom right corner of the page.

**BILANCIO CONSOLIDATO E D'ESERCIZIO AL 31.12.2014**

Relazione sulla gestione	pag.	2
Bilancio consolidato al 31.12.2014	pag.	56
Nota integrativa al bilancio consolidato	pag.	64
Allegati al bilancio consolidato	pag.	131
Bilancio d'esercizio al 31.12.2014	pag.	136
Nota integrativa al bilancio d'esercizio	pag.	145
Allegati al bilancio d'esercizio	pag.	209



EUR S.p.A.

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 2014 DI EUR S.p.A. E DEL GRUPPO EUR

#### Premessa

La presente relazione sulla gestione dell'esercizio 2014 è stata predisposta dagli Amministratori in accompagnamento al bilancio d'esercizio e al bilancio consolidato chiusi al 31 dicembre 2014, 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.

In data 11 dicembre 2014 il Consiglio di Amministrazione della Capogruppo EUR S.p.A., preso atto dell'indisponibilità di addivenire, nel breve termine, da parte degli azionisti ad una ricapitalizzazione della società, ed in considerazione della grave tensione finanziaria, con particolare riferimento alle disponibilità di cassa insufficienti a far fronte al complessivo ammontare dell'esposizione debitoria ed a permettere la realizzazione degli investimenti futuri già contrattualizzati, ha deliberato di procedere senza indugio al compimento degli atti necessari per l'ammissione della società alla procedura di concordato preventivo con continuità aziendale nelle forme di cui all'art. 161 comma 6 della Legge Fallimentare.

Gli Amministratori hanno ritenuto che l'accesso alla procedura concordataria indicata, con le modalità di cui all'art. 161, comma 6 L.F., rappresentasse la scelta necessaria per preservare il valore del patrimonio sociale.

Il relativo ricorso è stato successivamente depositato presso la Sezione Fallimentare del Tribunale Ordinario di Roma in data 12 dicembre 2014. Tale ricorso è afferente esclusivamente alla controllante e non coinvolge direttamente le società appartenenti al Gruppo.

Le principali motivazioni che hanno determinato la situazione di difficoltà finanziaria, del piano di ristrutturazione del debito, dell'indebitamento complessivo della Capogruppo, delle principali caratteristiche della ristrutturazione del debito e dello stato di avanzamento del piano di ristrutturazione sono forniti nello specifico paragrafo Concordato preventivo con continuità aziendale ex art 161 comma 6 L.F. a cui si si rinvia.

L'esercizio 2014 si è chiuso, a livello consolidato, con una perdita d'esercizio, di pertinenza del Gruppo, pari a 76.243 migliaia di euro. Tale perdita trae origine essenzialmente dalle svalutazioni straordinarie effettuate dalla Capogruppo al fine di riflettere il minor valore recuperabile, tramite l'uso



**EUR S.p.A.**

o tramite la vendita, rispetto al valore contabile, dei due immobili costituiti dal Nuovo Centro Congressi (55,2 milioni di euro) e dall'Albergo attiguo (32,2 milioni di euro).

Per le medesime ragioni la Capogruppo EUR S.p.A., presenta un bilancio chiuso al 31 dicembre 2014 con una perdita d'esercizio pari a circa -75.785 migliaia 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 EUR S.p.A. (65,63%), CITEC International S.p.A. in liquidazione (20,76%) ed EURFACILITY S.p.A. (13,61%).

Nel dettaglio l'attività esercitata dalla società è articolata su 5 linee di business nel seguito dettagliate:

Data Center Sito A: unità di business identificata con i servizi e i prodotti erogati tramite le infrastrutture di proprietà localizzate, a meno dei gruppi elettrogeni, all'interno del Palazzo Arte Antica.

I servizi erogati sono:

› *co-location e housing* - affitto di spazi delimitati a diretto utilizzo del singolo cliente (*co-location*) o di spazi in area comune (*housing*). Il canone mensile prevede la fornitura di energia in continuità assoluta in doppia o singola alimentazione (conteggiata a consumtivo con lettura normalmente in automatico dei consumi), servizi di guardiania h24, raffrescamento medio di 22° C, con tolleranza di ±3° C. Le apparecchiature sono di proprietà del cliente finale;

› *hosting* – affitto di risorse fisiche e/o logiche di rete. Il canone mensile è tipicamente omnicomprensivo e prevede la fornitura di energia in continuità assoluta in doppia o singola alimentazione, servizi di guardiania h24, raffrescamento medio di 22° C, con tolleranza di ±3° C. Le apparecchiature sono di proprietà di Eur Tel;



## EUR S.p.A.

› *servizi di assistenza operativa* – riavvio di server e/o di applicazioni, help desk di 1° e 2° livello, cablaggio su indicazione del cliente finale, servizi di back-up dati, supporto tecnico-sistemistico su apparecchiature del cliente. Tali servizi sono erogati o da personale diretto di Eur Tel e/o direttamente da questo coordinato;

› *altri servizi* – manutenzione correttiva ed evolutiva delle infrastrutture, pulizia e guardiania.

Nel corso dell'esercizio, la Società, ha avviato una serie di attività volte all'efficientamento del sistema di raffrescamento dei siti che dovrebbero riflettersi in un significativo contenimento dei costi per consumi elettrici già a decorrere dal prossimo esercizio.

Data Center Sito B: unità di business identificata con i servizi e i prodotti erogati sui sistemi e sulle infrastrutture di proprietà dei clienti localizzati nei locali adibiti a Data Center all'interno del Palazzo dei Congressi. I servizi erogati si sostanziano in manutenzione correttiva ed evolutiva delle infrastrutture, pulizia e guardiania. Nel corso dell'esercizio l'attività sul sito B, oltre alla semplice gestione dei due clienti esistenti, ha visto la Società attiva nell'offerta di implementazione di nuove linee di alimentazione e di raffrescamento direttamente al cliente Retelit.

TSP: unità di business identificata con i servizi ed i prodotti erogati tramite le infrastrutture di monitoraggio e controllo (telecamere, colonnine SOS e control room) in uso presso la stazione dei carabinieri sita in Viale Asia. I servizi offerti sono manutenzione correttiva delle infrastrutture, pulizia e guardiania.

Fibra ottica – unità di business identificata con i servizi di affitto di fibra, principalmente in modalità “dark”, a clienti sia privati che istituzionali. I servizi offerti si sostanziano in:

› *affitto di fibra “dark”* – si tratta di un affitto, tipicamente pluriennale, di fibra “spenta” che viene offerta sia in modalità punto-punto che in modalità ad anello;

› *Connettività ad alta velocità* – si tratta di affitto di banda ad alta capacità, tipicamente su fibra dedicata ed in modalità punto-punto, tra il Data Center di Palazzo Arte Antica e la sede del cliente.

Servizi a Valore Aggiunto – unità di business identificata con i servizi e le applicazioni da erogare tramite la piattaforma di erogazione dei VAS (Value Added Services) ovvero da piattaforme e/o applicazioni di terze parti; si tratta di servizi basati su guide in fonie relativi ai seguenti settori:

- › controllo e sorveglianza del territorio;
- › infomobility;
- › infotainment;
- › healt.

Nel corso dell'esercizio sono state intraprese iniziative per l'offerta di servizi nel settore dei Beni Culturali ed effettuato sopralluoghi presso la clientela residenziale e SOHO



## EUR S.p.A.

potenzialmente interessata a servizi di videosorveglianza. Nel settore del controllo e sorveglianza del territorio prosegue la sperimentazione del servizio basato su applicazioni in ambiente *Android*.

Si rammenta che a seguito delle perdite consuntivate dalla Società nel bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, pari a complessivi euro 7.090 migliaia, in sede di approvazione del bilancio, l'Assemblea dei Soci, come da atto notarile del 27 giugno 2013, ha deliberato la copertura delle perdite in oggetto nonché delle perdite degli esercizi precedenti attraverso l'abbattimento del capitale sociale che è stato ridotto da euro 10.718 migliaia ad euro 1.924 migliaia, rimanendo invariata la percentuale di partecipazione di ciascun socio.

Al 31 dicembre 2014 la società ha conseguito un utile netto di periodo pari ad euro 233 mila. Tale risultato non fa altro che confermare, come nel precedente esercizio, che le strategie di ridimensionamento del business effettuate, con particolare riferimento alla svalutazione degli assets iscritti in bilancio, continuano a produrre i loro effetti positivi.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni, pari ad euro 2.298 migliaia, si riferiscono, in massima parte, a ricavi per connettività, per l'utilizzo delle Telehouse e per il servizio di TSP (videosorveglianza).

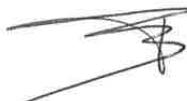
- EUR POWER S.r.l. (51%), costituita in data 18 febbraio 2010. La società aveva per oggetto la produzione e la fornitura di energia elettrica, termica e frigorifera ad utenze di tipo civile e industriale. A tale scopo avrebbe dovuto svolgere attività di realizzazione, gestione, manutenzione di impianti di generazione in assetto coogenerativo/rigenerativo e di piccoli impianti di generazione a pompa di calore con integrazione geotermica, l'erogazione di servizi ad essi connessi.

Le centrali di cogenerazione oggetto di studio e progettazione erano 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 avrebbe dovuto essere a servizio di EUR S.p.A. ed altre utenze limitrofe.

Si rammenta che, come descritto nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2013, gli investimenti programmati dalla Società per la costruzione e messa in produzione delle due menzionate centrali di cogenerazione nel quartiere EUR erano 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.

Il Business Plan è stato rivisto nei primi mesi del 2014 procedendo ad un aggiornamento della versione precedente. Il Business Plan 2014 confermava la sostenibilità degli investimenti e la redditività dell'iniziativa ma si basava su una serie di assunzioni che presentano profili di incertezza, come, ad esempio, l'acquisizione di clienti fondamentali per assicurare un volume di fatturato adeguato a garantire il ritorno degli investimenti effettuati.

Nel precedente esercizio, in assenza di accordi con tali clienti non apparso perseguitabile nel breve periodo l'avvio delle attività di realizzazione delle centrali, in via prudenziale, la Società aveva proceduto alla svalutazione degli investimenti (costi di start up) capitalizzati sino al 31 dicembre 2012. Per lo stesso motivo, nel precedente esercizio, la Società aveva provveduto al rilascio dei crediti per imposte anticipate su perdite fiscali pregresse, in assenza della ragionevole certezza sulla loro recuperabilità.



EUR S.p.A.

A seguito del prolungarsi dei tempi necessari al completamento dell'iter burocratico volto all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie alla costruzione delle centrali e, considerato anche l'esito negativo delle trattative in corso con i potenziali clienti, la società, come descritto dagli Amministratori nei precedenti bilanci, non ha mai avviato la fase di piena operatività.

In tale contesto l'Assemblea Straordinaria dei Soci del 4 novembre 2014 ha deliberato, a causa del mancato raggiungimento dell'oggetto sociale, la messa in liquidazione della Società.

In data 19 novembre 2014 è avvenuta l'iscrizione della citata delibera di liquidazione nel Registro delle Imprese e pertanto la gestione liquidatoria è decorsa a partire da tale data.

Considerata la inattività della società il processo liquidatorio dovrebbe presumibilmente chiudersi nel corso del primo semestre 2015.

Al 31 dicembre 2014 la Società ha conseguito una perdita pari ad euro 82 mila.

- ROMA CONVENTION GROUP S.p.A. (100%), costituita in data 9 marzo 2010. La società ha per oggetto la gestione di sistemi congressuali e, più in particolare, l'attività di progettazione, organizzazione, promozione e gestione di congressi ed eventi, anche fieristici, nonché la prestazione di servizi complementari ed accessori e di supporto alle attività stesse. Ha avviato la propria operatività a decorrere dal 17 giugno 2010.

Come descritto nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2013, 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 S.p.A.. Pertanto alla data del 31 dicembre 2013 il capitale sociale risultava detenuto al 50% da EUR S.p.A. ed al 50% da Fiera Roma S.r.l..

La costituzione della Joint Venture tra EUR S.p.A. e Fiera Roma S.r.l. rientrava nell'ambito di una modifica strategica volta a rilanciare l'attività gestita dalla Roma Convention Group S.p.A. sfruttando le sinergie che avrebbero potuto 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.

Tale progetto imprenditoriale ha subito una serie di rallentamenti dovuti in primo luogo alla crisi economica generale che ha portato i due soci ad una valutazione della sussistenza delle condizioni che potessero consentire l'attuabilità del progetto originariamente concordato.

In tale ottica 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 S.p.A. dell'intera partecipazione azionaria della Roma Convention Group S.p.A..

In data 15 aprile 2014 si è perfezionato l'acquisto del 50% delle quote azionarie di Roma Convention Group da parte di EUR, al prezzo di euro 162 mila.

In medesima data è stato sottoscritto il contratto di cessione di ramo di azienda denominato "Attività congressuale presso i padiglioni della Nuova Fiera di Roma" da Roma Convention



EUR S.p.A.

Group S.p.A. a Fiera Roma S.r.l. al prezzo di euro 5 mila. Tale operazione di cessione di ramo riguarda i rapporti negoziali in essere afferenti il ramo in oggetto costituiti da rapporti di debito e di credito connessi con 2 eventi pianificati presso i Padiglioni della Nuova Fiera di Roma nel corso del 2014.

A seguito di tali operazioni, alla data del 31 dicembre 2014, Roma Convention Group S.p.A. risulta detenuta al 100% da EUR S.p.A..

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, l'attività svolta ha riguardato la gestione congressuale presso il Palazzo dei Congressi con riferimento alla quale si evidenzia un rilevante miglioramento delle performance a seguito della strategia posta in essere dalla società che è riuscita a rafforzare la propria posizione sul territorio sia attraverso un consolidamento dei giorni medi di occupazione del Palazzo sia attraverso l'offerta di una gamma completa di servizi aggiuntivi che sempre più fanno configurare la società non solo come locatrice di spazi ma come organizzatrice di eventi.

Tale strategia ha determinato dei riflessi positivi in termini di volume d'affari: i ricavi delle vendite e delle prestazioni passano infatti da euro 3.186 migliaia nel 2013 ad euro 4.328 migliaia nel 2014.

Il bilancio in chiusura al 31 dicembre 2014 presenta un utile di circa 47 mila euro al netto dell'effetto fiscale, confermando, pertanto, le previsioni di budget.

- 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.

La società al 31 dicembre 2014 risulta ancora non operativa, in attesa della definizione del nuovo assetto urbanistico dell'area dell'"Ex Velodromo Olimpico", così come descritto nello specifico paragrafo della presente relazione sulla gestione cui si rinvia.

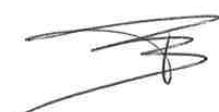
Il periodo in esame, pertanto, si chiude con una perdita pari ad euro 654 mila.

Tale perdita è riconducibile principalmente ai costi fissi di gestione, agli oneri finanziari maturati sul finanziamento in essere ed alla svalutazione di alcuni crediti maturati verso clienti per canoni di occupazione di alcune porzioni dell'area ubicata in Roma Viale Oceano Pacifico di proprietà della Società.

A tale riguardo, si evidenzia che la controllata risultando limitatamente operativa, non è in grado di ripagare i debiti finanziari contratti in precedenti esercizi pertanto, la Capogruppo si è impegnata già nei precedenti esercizi a garantire la continuità aziendale della controllata, anche alla luce del fatto che EUR ha rilasciato fidejussione a favore delle banche finanziarie di Aquadrome S.r.l. a garanzia del corretto adempimento di tutte le sue obbligazioni.

In particolare la controllata risulta debitrice nei confronti di MPS Capital Services della quota residua di un finanziamento per complessivi euro 1.482 migliaia in scadenza entro il 30 giugno 2015. Nell'attuale contesto EUR S.p.A. è nell'impossibilità di procedere all'erogazione di qualsiasi somma a favore della controllata e pertanto la gestione di tale debito sarà prevista nell'ambito dell'accordo di ristrutturazione del debito in corso di finalizzazione con gli istituti di credito finanziatori della Capogruppo.

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



## EUR S.p.A.

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.

Si rammenta, inoltre, 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 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..

Per effetto di tali accadimenti, già nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2012, è stata recepita la svalutazione della partecipazione nella società collegata Marco Polo S.r.l. in liquidazione per un importo complessivo pari ad euro 600 mila (corrispondente al costo storico della partecipazione iscritto nel bilancio della controllante EUR S.p.A.), oltre ad uno stanziamento a "Fondo oneri futuri partecipazioni" di euro 1.160 migliaia corrispondente alla quota parte delle perdite della collegata di competenza EUR rilevate alla data del 30 dicembre 2012 per le quali EUR ha assunto l'obbligo della relativa copertura.

Nel corso dell'esercizio in esame, le perdite in oggetto sono state pertanto ripianate come sopra indicato. Per maggiori dettagli si rinvia a quanto indicato nella Nota Illustrativa.

In data 13 maggio 2015 l'Assemblea dei Soci di Marco Polo S.r.l. in liquidazione ha approvato il bilancio intermedio di liquidazione al 31 dicembre 2014 che riporta una perdita d'esercizio di euro 1.105 migliaia ed un patrimonio netto negativo di euro -14.089 migliaia.

Nel presente bilancio di EUR S.p.A., la partecipazione nella collegata Marco Polo, come nel precedente esercizio, risulta interamente svalutata. Le ulteriori perdite consuntivate al 31 dicembre 2014 e le perdite a nuovo ad oggi non coperte dai soci, non hanno comportato la rilevazione di un fondo oneri partecipazioni avendo preliminarmente accertato, anche sulla



EUR S.p.A.

base di un parere legale esterno, l'assenza di obblighi a carico di EUR stessa di procedere ad una ricapitalizzazione o, comunque, di versare somme ulteriori a favore della collegata.

## 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 originariamente perseguita a seguito dell'approvazione di un Accordo di Programma (AdP), pubblicato sul BURL il 20 settembre 2007, prevedeva la demolizione dell'impianto sportivo e la realizzazione di un centro polifunzionale a carattere sportivo – ricreativo.

Successivamente, 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 di interventi prevedeva 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", 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. Nel contempo Aquadrome S.r.l. nell'ambito della nuova proposta avrebbe dovuto assumere una serie di obblighi (realizzazione o ristrutturazione di infrastrutture viarie, realizzazione della casa del ciclismo ed altri servizi pubblici) oltre al pagamento del contributo relativo al costo di costruzione ed al contributo straordinario. Sempre nell'ambito della nuova proposta di Accordo di Programma, la controllante EUR S.p.A si era 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".

La nuova proposta di valorizzazione, tuttavia, non ha ricevuto le necessarie autorizzazioni e pertanto la Società per superare la situazione di stallo ha eseguito un nuovo studio di fattibilità sull'area che, partendo dal già citato Accordo di Programma del 2007 e senza modificare la perimetrazione delle aree interessate, modifica le destinazioni d'uso del Comparto A traslando altresì nel Comparto B parte della superficie edificabile prevista. In tal senso si è deciso di procedere in base ai disposti della Legge Regionale n. 21 dell'11 agosto 2009 (Piano Casa) che prevede misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'uso residenziale.

I punti di forza di tale proposta sono costituiti da uno studio preliminare sull'infrastrutturazione esistente; dal proposito di integrare ed ottimizzare i percorsi ciclabili e pedonali; dalla scelta di tipologie e di usi materici costruttivi attenti all'efficienza energetica degli edifici, dal richiamo all'originario progetto con la previsione della creazione di un impianto olimpionico di kayak e di



*EUR S.p.A.*

canoa; dalla volontà di ottenere un'integrazione sociale prevedendo cubature riservate al *social housing* e dalla proposizione di seguire una prassi attuativa il più possibile semplificata e facentesi garante di tempistiche abbreviate.

In sostanza il progetto in base al Piano Casa si basa sulle seguenti principali ipotesi:

- il cambio di destinazione d'uso da non residenziale in residenziale per un totale di 20.000 mq di SUL sviluppati dalle due aree (area A “Velodromo” e area B “Oceano Pacifico”) da realizzare interamente all'interno del Comparto B, purchè parte di questa SUL residenziale (10%) venga riservata al *social housing*;
- il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a **non residenziale a scelta** (per un massimo di 2.500 mq) della cubatura assentita che Aquadrome a seguito delle ricerche di mercato effettuate, al fine di rendere l'operazione economicamente sostenibile, trasformerebbe da sportivo a commerciale nel Comparto A e da direzionale a commerciale nel Comparto B.
- la valorizzazione dell'intera area attraverso l'inserimento all'interno del progetto del Velodromo di un impianto per una nuova disciplina olimpica “Canoa Kayak” su indicazione del CONI che risulta compatibile con le destinazioni previste già dal vecchio accordo di programma;

Al fine di avviare l'iter burocratico volto all'approvazione di tale proposta, la controllante EUR ha avuto un incontro preliminare sia con l'assessore all'urbanistica della Regione Lazio che con l'assessore all'urbanistica del comune di Roma.

Attualmente sono in corso le verifiche e gli approfondimenti urbanistici da parte dell'assessorato all'urbanistica di Roma Capitale, a seguito dei quali sarà possibile procedere con la progettazione definitiva per la richiesta del Permesso di Costruire ai sensi di quanto stabilito dalla legge regionale “Piano Casa” e dal recepimento della stessa con Deliberazione n. 9 del 30/01/2012 del Comune di Roma che permette di applicare l'art. 3 comma 3 agli ADDP del PRG.

### **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*

**EUR S.p.A.**

Visti gli esiti negativi delle procedure per la manifestazione di interesse per la gestione e la vendita dell'Albergo, esperite nel 2007, 2010 e 2013, che non consentono ad oggi di definire le eventuali modifiche da apportare alle opere di completamento dell'Albergo sulla base delle esigenze specifiche dei gestori e/o acquirenti, in data 11 marzo 2014 il C.D.A. di EUR SpA ha deliberato di procedere allo "stralcio" delle lavorazioni di completamento dell'Albergo dal contratto con l'impresa appaltatrice, rimuovendo, una volta ottenuto anche il permesso di costruire, lo stato di sospensione parziale per dette lavorazioni, oggetto di contestazioni da parte dell'appaltatrice e consentendo la fissazione di una data certa di ultimazione dei lavori.

L'appaltatore in data 10.02.2014, ha richiesto una proroga del termine di ultimazione dei lavori alla data del 31.08.2015.

In data 6 marzo 2014 il Direttore dei Lavori, tenuto conto di molteplici cause di ritardo nell'esecuzione dei lavori, ha proposto la concessione di una proroga all'11 aprile 2015 dei lavori ad eccezione di quelli sospesi e di quelli in ritardo per fatti non dipendenti dalla Stazione Appaltante. Nella seduta dell'11 marzo 2014 il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A., vista l'informativa del DL e del RUP, ha autorizzato la proroga di 375 giorni del termine finale dei lavori rideterminando la data di fine lavori all'11 aprile 2015.

In data 1 aprile 2014 gli Uffici competenti di Roma Capitale, nelle more dell'imminente rilascio del Permesso di Costruire relativo al progetto "opere complementari", hanno rilasciato la proroga del Permesso di Costruire n. 663/2007, a tutto il 31 marzo 2015.

In data 7 aprile 2014 il Direttore dei Lavori ha trasmesso al Responsabile Unico del Procedimento la Relazione di Perizia di Variante Tecnica n. 11 invitando l'Appaltatore a prenderne visione ed a sottoscrivere l'Atto di sottomissione.

In data 8 aprile 2014 il Responsabile Unico del Procedimento, ha rilasciato il nulla osta tecnico amministrativo all'approvazione di competenza dell'Organo decisionale della Committenza, della perizia di variante n. 11.

L'Appaltatore ha comunicato alla Stazione Appaltante il proprio diniego alla sottoscrizione della suddetta perizia tecnica di variante ed in data 10 aprile 2014 con determinazione dell'AD è stata approvata la diminuzione dei lavori per un minore importo rilevato pari ad € 16.468.725,42 comprensivo degli oneri della sicurezza pari ad € 156.696,30.

In pari data il Direttore dei Lavori, preso atto del diniego dell'Appaltatore alla sottoscrizione degli atti di perizia di variante n. 11, ha ordinato all'Appaltatore di procedere con i lavori di appalto così come modificati dalla Perizia di variante tecnica n. 11 relativa allo stralcio di parte delle opere architettoniche ed impiantistiche dell'Albergo, come specificato nei relativi elaborati progettuali.

L'approvazione della Perizia di variante tecnica 11 ha comportato la rideterminazione dell'importo contrattuale in € 239.691.024,95 (di cui € 8.842.711,99 di oneri per la sicurezza), e la conseguente rideterminazione del quadro economico in euro 333.683.608,02 IVA e somme a disposizione comprese.

In data 8 aprile 2014 il Responsabile Unico del Procedimento, ha concesso la proroga del termine finale delle opere eseguibili all'11 aprile 2015.

Lo stato di avanzamento dei lavori maturato a tutto il 31 gennaio 2015 (SAL n. 42) è pari ad € 240.743.256,64 IVA compresa, al netto delle ritenute a garanzia per gli infortuni prevista dalla Legge che ad oggi ammontano complessivamente ad € 1.032.251,79 oltre IVA, che saranno svincolate a fine lavori. Le lavorazioni contabilizzate riguardano 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 della struttura di supporto del telo della Nuvola, nonché il rivestimento interno ed esterno dell'auditorium. Sono in corso le lavorazioni di sistemazione esterna. Sono stati



*EUR S.p.A.*

installati gli impianti termofluidici e sono in corso di completamento i lavori di presa dell'acqua del lago dell'Eur.

A seguito del rilascio del Permesso di Costruire in deroga alle NTA del PRG, avvenuto l'11 agosto 2014, il Direttore dei Lavori, con il Verbale di ripresa dei lavori del 12 agosto 2014, ha proceduto allo sblocco di tutte le lavorazioni sospese, confermando il termine finale dei lavori già prorogato all'11 aprile 2015.

L'Impresa, in data 18 febbraio 2015, ha presentato istanza di protrazione del termine finale dei lavori al 30 giugno 2016. Non ricorrendo le condizioni previste dalla norma, la richiesta di protrazione non è stata accolta.

*Sviluppi prevedibili*

Scaduto il termine finale dei lavori di contratto, l'Impresa sta proseguendo le lavorazioni con previsione di ultimazione al 30 giugno 2016.

EUR S.p.A. il 24/3/2015 ha presentato al Municipio IX la "fine lavori" relativa alle opere del Permesso di Costruire n. 328/2014 scaduto il 31/3/2015.

In pari data, EUR S.p.A. ha presentato la SCIA per il completamento, entro tre anni, delle restanti lavorazioni a finire (finiture terminali impiantistici ecc.).

Con riferimento alla copertura del fabbisogno finanziario generato dall'iniziativa, si rinvia a quanto descritto negli specifici paragrafi "Rischio di liquidità" e "Continuità finanziaria".

*Contratto di Direzione Artistica con l'Arch. Massimiliano Fuksas*

In data 30 novembre 2013 sono cessati gli impegni del professionista incaricato della Direzione Artistica stabiliti dal rinnovo del contratto di tale servizio, stipulato in data 11 dicembre 2012. Il professionista ha inoltrato un'ulteriore richiesta di rinnovo del predetto contratto e l'Amministratore Delegato di EUR S.p.A., con nota del 23 dicembre 2013, anche a seguito di indicazioni del magistrato della Corte dei Conti preposto al controllo degli atti Societari, ha ribadito l'impossibilità di procedere con un'estensione a titolo oneroso del contratto di Direzione Artistica. L'Arch. Massimiliano Fuksas non ha dato la sua disponibilità a proseguire l'incarico senza retribuzione delle competenze professionali.

*Progettazione e affidamento di "opere complementari" alla realizzazione e gestione del Nuovo Centro Congressi*

Le necessità di adeguamento funzionale del NCC al mercato congressuale hanno motivato l'affidamento di un incarico all'originario Progettista che riorganizzando le funzioni interne connesse ad una suddivisione multisala, ha previsto, in attuazione della Delibera del C.d.A. di EUR S.p.A. del 22.12.2009, nel progetto "Opere Complementari", cambi di destinazione d'uso a locali tecnici e depositi con un aumento del volume costruito di 14.771,55 mc ed un incremento della SUL pari a 2.327,28 mq.

Tali incrementi hanno comportato il rilascio di un permesso di costruire in variante al n. 663/2007 ed in deroga alle NTA del PRG per il superamento del limite massimo della cubatura ammissibile per il lotto. Tale deroga deve essere approvata dal Consiglio Comunale.

Oltre che sulle "Opere complementari" il Consiglio Comunale avrebbe dovuto esprimersi sulla rilocalizzazione (a viale della Civiltà Romana ed a Piazzale Sturzo) del parcheggio di Piazzale

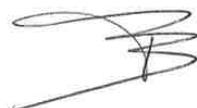


*EUR S.p.A.*

Marconi (standard del NCC) approvato nel già citato permesso di costruire 663/2007. La rilocalizzazione è stata causata da una richiesta della SBAAR successiva al parere favorevole rilasciato in Conferenza dei Servizi. La SBAAR ha ritenuto incompatibile il progetto del parcheggio di Piazzale Marconi con le ipotesi di pedonalizzazione del Piazzale.

I passaggi salienti dell'iter per il rilascio del permesso di costruire, ancora non concluso, sono i seguenti:

- 12 maggio 2011, EUR presenta l'istanza di permesso di costruire in variante ed in deroga alle NTA del PRG prot. 38049/2011;
- 7 novembre 2011, Delibera di Giunta Capitolina di approvazione del progetto di variante al PdC 663 del 23/7/2007 in deroga alle NTA del PRG;
- 10 aprile 2013, Delibera di Assemblea Capitolina n.49/2013 che approva il progetto di variante al PdC 663 del 23/7/2007 in deroga alle NTA del PRG nonché la modifica del testo delle convenzioni A (fondi Roma Capitale) e B (parcheggi esterni al NCC) ;
- 16 maggio 2013, EUR viene convocata per la firma della convenzione allegato A alla DAC n. 49/2013
- 15 luglio 2013, l'Amministrazione Capitolina, comunica ad EUR ed al MEF, l'intenzione di attivarsi per individuare le soluzioni più idonee ad assicurare il completamento del Nuovo Centro Congressi garantendo la continuità finanziaria di EUR S.p.A. nei limiti della legislazione vigente e valutando nel contempo l'adozione di nuove iniziative, anche di tipo normativo;
- 21 agosto 2013, il Dip.to IX di Roma Capitale, in risposta alla richiesta di chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate ha riconosciuto il NCC opera di urbanizzazione.
- 22 novembre 2013, EUR SpA invia al Dip.to IX la richiesta di monetizzazione dello standard a parcheggio non reperito indicato nella DAC 49/2013, in deroga a quanto stabilito dalla DCC 73/2010 (valore minimo OMI in luogo del massimo), tenuto conto, altresì, della natura di opera di urbanizzazione riconosciuta al NCC;
- 29 novembre 2013, il Dip.to IX invia al Segretariato Generale e ad EUR SpA una nota con la quale invitava i destinatari a sottoscrivere quanto prima le convenzioni indicate alla DAC 49/2013 necessarie al rilascio del Permesso di Costruire;
- 14 febbraio 2014, Delibera di Giunta Capitolina n. 25 per l'approvazione dell'importo (minimo da studi OMI) da applicare per la monetizzazione dello standard non reperito del NCC ;
- 12 marzo 2014, il Segretariato Generale invia al Dip.to IX e per conoscenza ad EUR SpA una nota con la bozza del testo della Convenzione allegato b) in cui sono evidenziate alcune modifiche ed integrazioni (il titolo di provenienza delle aree oggetto di concessione) che necessitano di un completamento ed una approvazione da parte del Dip.to IX.
- 19 giugno 2014, emessa dal Dip.to IX di Roma Capitale, una nuova DD 948/2014 a rettifica della DD 727/2014 per correzioni e precisazioni richieste dal Segretariato Generale e dalla Ragioneria di Roma Capitale.
- 20 giugno 2014, viene sottoscritta la convenzione allegato B rep. 117302.
- EUR sostiene che debba essere rilasciato immediatamente il permesso di costruire del NCC sulla base della documentazione tecnica già trasmessa relativa ai parcheggi di Viale della Civiltà Romana e Piazzale Sturzo, ritenuta idonea dal Dipartimento per la conclusione dell'istruttoria che ha portato al pronunciamento favorevole della Giunta e dell'Assemblea capitolina, come ribadito dal medesimo Dipartimento nella nota prot. 117025 del 29/11/2013 indicando come unica condizione residua per il rilascio del Permesso di



*EUR S.p.A.*

costruire la firma della convenzione allegato b. EUR, su indicazione dell'Assessorato e dei vertici del Dip.to IX accetta di prestare a favore di Roma Capitale un'ulteriore polizza quale garanzia alternativa alla contestuale consegna della progettazione del parcheggio di standard di Via Civiltà Romana e del rilascio del permesso di costruire.

- 17 luglio 2014, conformemente alle indicazioni operative ricevute dall'Assessorato ha accettato di prestare l'ulteriore garanzia fidejussoria richiesta ed ha inviato richiesta di condivisione di detta garanzia, estesa alle attività di direzione lavori, sicurezza e collaudo, ritenendo a questo punto non sussistere alcuna altra ragione impeditiva del rilascio del permesso di costruire.
- 11 agosto a seguito della sottoscrizione di detta garanzia fidejussoria, è stato rilasciato il permesso di costruire n. 328/2014 relativo alle "Opere Complementari" ed ai parcheggi esterni al NCC.

*Sviluppi prevedibili*

A seguito del rilascio del permesso di costruire è stata avviata la predisposizione degli atti necessari ad avviare la procedura negoziata ex art. 57 del D. Lgs. 163/2006, con l'appaltatore per la contrattualizzazione della parte non scorporabile dell'appalto principale dei residui lavori previsti dal progetto delle "opere complementari" quali innovazioni, tecnologiche e di compartmentazione delle Sale Congressuali del NCC.

*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 tra il momento di completamento dei lavori e l'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; rimane, pertanto, un residuo da erogare di tre milioni di euro, la cui maturazione avverrà tra il momento di completamento dei lavori e l'emissione del Certificato di Collaudo;
- 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 16 milioni nel 2013) e pertanto rimane un residuo da erogare di 1 milione di euro la cui maturazione avverrà tra il momento di completamento dei lavori e l'emissione del Certificato di Collaudo.

*Accordo Bonario e Contenzioso*