

Il debito finanziario residuo di € 75 milioni circa, maturerà interessi al tasso Euribor 6 mesi + 200bp e, sarà rimborsato dal 2016 compreso, al 2019 attraverso una rata annuale pari ad € 2,0 mln circa (totale € 8,0 mln circa) e per mezzo di un rimborso bullet, entro il 2020, da effettuarsi ad intervenuta cessione degli asset rappresentati dall'Albergo e dalla partecipazione in Aquadrome S.r.l. (anche disgiuntamente).

Cessione degli immobili

Con riferimento al processo di dismissione degli asset immobiliari si precisa che un primario operatore del settore immobiliare è stato incaricato quale advisor della Società e che hanno richiesto l'accesso alla *data room*, allestita al fine di consentire la formulazione delle offerte di acquisto degli immobili 24 soggetti qualificati.

Sono state ricevute dalla Società 8 manifestazioni di interesse non vincolanti tra le quali un'offerta che conferma i valori presi a riferimento nel piano di ristrutturazione per la cessione di 4 immobili. All'esito dell'analisi delle offerte non vincolanti ricevute e alla luce della circostanza che l'offerta di Inail è risultata la migliore a parità di perimetro immobiliare, la Società ha ritenuto di sospendere la procedura di cessione degli asset immobiliari per il tempo occorrente alla valutazione dell'offerta Inail.

Il 3 giugno 2015 è stato fissato come termine per la presentazione delle offerte vincolanti.

A tale riguardo si segnala che in data 20 maggio 2015 è pervenuta, dall'INAIL, un'offerta vincolante per l'acquisto di seguenti immobili:

- Archivio di Stato
- Palazzo delle Scienze
- Palazzo delle Tradizioni Popolari
- Palazzo Ex Confederazioni dell'Agricoltura c.d. "Palazzo Sud"

al prezzo complessivo di euro 297,5 milioni.

Le cessioni immobiliari, previste a valle dell'omologa da parte del Tribunale, dovrebbero ragionevolmente perfezionarsi entro il mese di novembre 2015; tali cessioni determineranno a decorrere dall'esercizio 2016 una riduzione dei ricavi da affitti pari a circa il 46% rispetto al 31 dicembre 2014 con un effetto sul risultato operativo negativo per circa 14,4 milioni annui.

Gli interventi economici e la manovra finanziaria descritti, consentiranno il mantenimento dell'equilibrio economico, patrimoniale e finanziario della Società e del Gruppo.

Realizzo delle iniziative immobiliari dell'Albergo e dell'Ex "Velodromo Olimpico"

Le cessioni dell'Albergo (asset già ricompreso in *data room*) e dell'iniziativa attualmente gestita dalla controllata Aquadrome S.r.l. sono prudenzialmente ipotizzate nel corso del 2020. Il prezzo di cessione stimato è pari al valore contabile dei cespiti alla medesima data e risulta confermato da perizie esterne predisposte da terzi esperti indipendenti. Prudenzialmente non sono stati presi in considerazione i potenziali benefici, sul prezzo di vendita dell'Albergo, derivanti dal completamento dei lavori del Nuovo Centro Congressi e dall'attesa sistemazione delle Torri "Ex Finanze" (non di proprietà di EUR) adiacenti alla struttura dell'Albergo stesso.



Anticipazione di liquidità di cui all'art. 1, commi 332 e 333 della Legge 27 dicembre 2013 n. 147

Il Piano di ristrutturazione prevede l'erogazione di una anticipazione di liquidità da parte del MEF per un importo pari a € 37 mln circa nel corso del 2015 (ammortamento in 14 anni, tasso passivo dell'1% circa come previsto dalla norma di riferimento, canalizzazione di canoni di locazione in garanzia per un importo annuo di circa € 2,8 mln).

A tale riguardo si richiama che il MEF, con propria comunicazione datata 16 febbraio 2015, ha trasmesso la bozza contrattuale condivisa tra le parti, confermando la propria disponibilità ad addivenire alla stipula del contratto di anticipazione di liquidità previo rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte del Tribunale di Roma.

In merito alle autorizzazioni occorrenti per poter dar corso alla prospettata operazione di anticipazione, il riferimento è il seguente:

- ▲ l'autorizzazione da parte del Tribunale a contrarre la predetta anticipazione ai sensi dell'art. 182-*quinquies*, comma 1, L.F. ;
- ▲ l'autorizzazione da parte del Tribunale di cui all'art. 182 -*quinquies*, comma 4, L.F., necessaria onde poter destinare il finanziamento al pagamento di debiti anteriori alla data del 31 dicembre 2013.

La concessione delle predette autorizzazioni da parte del Tribunale richiede il preventivo intervento di un professionista in possesso dei requisiti di cui all'art. 67, terzo comma, lettera d) L.F., chiamato ad attestare:

- ▲ ai fini del rilascio dell'attestazione di cui all'art. 182-*quinquies*, comma 1, L.F. che, verificato il complessivo fabbisogno finanziario dell'impresa fino all'omologazione, il finanziamento risulti essere funzionale alla migliore soddisfazione dei creditori;
- ▲ ai fini del rilascio dell'attestazione di cui all'art. 182-*quinquies*, comma 4, L.F., che le prestazioni cui si riferiscono i crediti per i quali si intende disporre il pagamento siano essenziali per la prosecuzione dell'attività di impresa e funzionale ad assicurare la migliore soddisfazione dei creditori.

A tal fine la società, in data 17 giugno 2015, ha depositato presso il Tribunale di Roma la richiesta di autorizzazione, corredata della prevista attestazione da parte di un professionista in possesso dei requisiti di cui all'art. 67 comma 3 lettera d), a sottoscrivere il contratto di anticipazione con il MEF ed è, ad oggi, in attesa delle determinazioni dei giudici aditi. L'effettiva erogazione da parte del MEF del finanziamento concesso potrà verosimilmente avvenire entro la fine del mese di giugno 2015.

Completamento degli investimenti in corso

Tra gli investimenti da realizzarsi lungo tutto il periodo contemplato dal piano sono ricompresi:

- ▲ quelli volti alla finalizzazione, nel biennio 2015-2016, della Nuvola (€ 48,9 mln circa escludendo il costo del personale diretto e gli oneri finanziari) e dei parcheggi (€ 6 mln circa excl. personale e oneri finanziari);
- ▲ gli investimenti di mantenimento del patrimonio immobiliare residuo nonché quelli relativi alle manutenzioni cicliche della Nuvola.

Contenimento dei costi di gestione

Come indicato nel paragrafo relativo alla cessione degli immobili, tale operazione comporterà una riduzione del risultato operativo di circa € 14,4 mln, in funzione di tale riduzione dei risultati attesi si è resa necessaria l'individuazione di una serie di interventi volti al contenimento dei costi operativi di gestione tali da permettere il raggiungimento di un equilibrio economico finanziario nell'orizzonte di piano.

Da un lato la sopra descritta manovra finanziaria consentirà, attraverso il rimborso anticipato rispetto alle originarie scadenze dei finanziamenti, di contenere significativamente il peso degli oneri finanziari che passeranno da circa € 9,3 milioni del 2014 a circa € 2 milioni dal 2016 con un risparmio di oltre € 7 milioni.

Per quanto riguarda la gestione operativa i risparmi più significativi riguarderanno le seguenti componenti di costo:

- ▲ riduzione dei costi di manutenzione del verde per circa 1 milione di euro;
- ▲ riduzione dei costi per servizi tecnologici (TSP, WIFI e connettività) per circa 0,5 milioni di euro;
- ▲ riduzione dei costi per prestazioni professionali esterne per circa 0,3 milioni di euro;
- ▲ minori costi legati all'IMU dell'Albergo e del NCC per circa 0,8 milioni di euro in applicazione della normativa di riferimento;
- ▲ riduzione di circa il 30% del costo del lavoro.

La strategia di contenimento dei costi operativi è già stata attivata e produrrà i propri effetti seppur parziali già a decorrere dall'esercizio 2015.

Con riferimento al valore della produzione si segnala infine che il medesimo sarà influenzato positivamente dall'entrata a regime del contratto di locazione del Palazzo della Civiltà Italiana, dall'ipotizzato rinnovo della concessione del Palazzo dello Sport nonché dalla messa a reddito degli istituti scolastici attualmente concessi in comodato gratuito alla provincia.

E) Gli effetti della ristrutturazione sulla posizione finanziaria netta

Sulla base di quanto precedentemente descritto la ristrutturazione del debito consentirà alla società di ridurre l'attuale indebitamento finanziario complessivo che dovrebbe passare da € 180 milioni al 31 dicembre 2014 a circa 112 milioni al 31 dicembre 2015. L'indebitamento finanziario risultante a tale data, è ritenuto, come confermato dal Piano, sostenibile dalla società sia in termini economici che finanziari ed avrà le seguenti caratteristiche:

- € 60 milioni circa: quota residua del debito verso il pool di banche e degli altri indebitamenti finanziari verso istituti di credito, con scadenza massima fissata nell'esercizio 2020 al ricorrere della cessione dell'Albergo, dell'iniziativa dell'EX Velodromo Olimpico o se necessario di eventuali ulteriori immobili già identificati nell'ambito dell'accordo con gli istituti di credito; tale finanziamento maturerà interessi al tasso pari all'Euribor 6 mesi + 200 bp;
- € 15 milioni circa: quota residua del debito verso il pool di banche a servizio del rifinanziamento di quota parte del valore negativo del derivato chiuso nell'esercizio 2015;



- € 37 milioni circa; valore dell'Anticipazione di Liquidità accordata dal socio MEF ai sensi della legge di stabilità 2013 e successive modifiche; tale finanziamento presenta un piano di ammortamento a rate costanti dal 2016 al 2029 e matura interessi pari al rendimento di mercato del BTP a 5 anni in corso di emissione (ad oggi pari circa all'1%).

Con riferimento all'indebitamento nei confronti dei creditori estranei all'Accordo di Ristrutturazione il piano consentirà il pagamento di tutti i debiti entro i termini previsti dalla Legge Fallimentare e permetterà nel medio periodo il riequilibrio dei tempi medi di pagamento dei fornitori e degli altri creditori sociali.

Sebbene permanga la significativa incertezza che può far sorgere significativi dubbi sulla continuità aziendale derivante dall'ottenimento dell'omologa dell'accordo di ristrutturazione del debito, gli Amministratori, sulla base di quanto evidenziato con riferimento al rilascio da parte del professionista esterno dell'attestazione emessa ai sensi dell'art. 161 comma 3 della L.F., dell'avvenuta sottoscrizione dell'Accordo di ristrutturazione del debito con gli istituti di credito, dell'offerta vincolante ricevuta dall'INAIL in corso di accettazione, del deposito che avverrà entro il 25 giugno 2015 della domanda di omologa di un accordo di ristrutturazione del debito ai sensi dell'art. 182 bis della L.F., sono confidenti circa la positiva finalizzazione della procedura in corso presso il Tribunale Fallimentare di Roma. Sulla base di tale valutazione gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale della Società e del Gruppo nella redazione del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato chiusi al 31 dicembre 2014.

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

Si premette che l'accordo ristrutturazione in corso di finalizzazione, come descritto in precedenza, modificherà sostanzialmente la struttura del contratto di finanziamento in pool.

Nel seguito si descrive la situazione esistente al 31 dicembre 2014.

Natura del finanziamento

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

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

Il tasso di interesse applicato a ciascuna linea è legato all'Euribor a 6 mesi, lo spread applicato è



compreso in un range da 1,90% a 2,00% per le linee a medio e lungo termine e da 0,95% a 1,55% per le linee a breve termine.

Nella tabella seguente si riepilogano la disponibilità, gli utilizzi, gli interessi maturati nell'esercizio, i tassi di interesse applicati a ciascuna linea così come risultano nel bilancio al 31 dicembre 2014 (i debiti sono inclusi nei debiti vs banche ed i rispettivi interessi negli oneri finanziari):

(importi in Euro migliaia)

Descrizione	Disponibilità	Utilizzi al 31/12/2014	Tasso di interesse	Interessi passivi 2014	Rimborso
Linea A	55.000	55.000	Euribor 6m+2%	1.309	dal 30.06.2015 al 31.12.2031 (piano d'amm.to)
Linea B – NCC e altri	80.000	80.000	Euribor 6m+2%	1.905	dal 30.06.2015 al 31.12.2031 (piano d'amm.to)
Linea C	-	-	Euribor 6m+0,95%	119	unica soluzione 30 settembre 2015
Linea D	20.000	20.000	Euribor 6m+1,55%	388	1,3 o 6 mesi – chiusura linea 30 giugno 2015
Totale	155.000	155.000		3.721	

Si evidenzia che il finanziamento del pool in termini di affidamento, risultava originariamente pari ad euro 190 milioni, tale importo è stato ridotto con riferimento alla linea C. Infatti tale linea prevedeva una disponibilità di 35 milioni di euro effettivamente utilizzati per circa 18 milioni di euro. Successivamente, in data 23 giugno 2014 EUR S.p.A. ha provveduto al rimborso anticipato obbligatorio così come previsto nel contratto di finanziamento, della quota utilizzata pari a circa 18 milioni di euro, grazie alle disponibilità incassate dall'erario a fronte di una richiesta di rimborso IVA presentata nel precedente esercizio per circa 18,5 milioni di euro.

Il dettaglio delle garanzie prestate a favore del pool è stato riportato nel paragrafo indebitamento complessivo.

Contratti di copertura

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

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

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

Detto costo è stato iscritto, già dal bilancio dell'esercizio 2010, tra i fondi rischi e oneri e viene riversato sistematicamente a conto economico, a storno degli oneri finanziari, lungo la durata del finanziamento, in ragione dell'ammontare del nozionale di riferimento dello strumento finanziario derivato; nel dettaglio tale fondo è stato rilasciato per euro 2.308 migliaia nei precedenti esercizi e per euro 687 mila nell'esercizio 2014.

Lo strumento derivato in essere al 31 dicembre 2014 è di tipo Interest Rate Swap (IRS) con passaggio da tasso variabile a fisso, ha decorrenza dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2031 garantendo in questo modo la copertura continuativa del finanziamento. Si tratta di uno strumento finanziario di copertura sia da un punto di vista gestionale che contabile.

Il parametro variabile oggetto della copertura è il tasso Euribor 6m (act/360) pertanto il contratto IRS sottoscritto prevede lo scambio semestrale dei seguenti flussi:

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

Nell'esercizio in chiusura lo scambio periodico di tali flussi ha comportato il sostenimento per la società di oneri finanziari netti pari a complessivi 5.016 migliaia di euro. Tali oneri sono stati rilevati nella voce Oneri Finanziari.

Al 31 dicembre 2014 il valore nozionale di riferimento è di 123.906 migliaia di euro ed il corrispondente *fair value* alla medesima data risulta negativo e pari a circa 41.177 migliaia di euro.

Come evidenziato in precedenza la manovra finanziaria in corso di finalizzazione con le banche prevede la chiusura del contratto derivato il cui *fair value* (che verrà fissato al momento dell'uscita dal contratto) sarà in parte rifinanziato dagli istituti di credito.

Principi contabili e criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2014 sono i medesimi utilizzati nel bilancio d'esercizio dell'impresa controllante che redige la situazione consolidata. La valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza, competenza e prospettiva della continuazione dell'attività del Gruppo.

In particolare, per quanto riguarda la capacità finanziaria della Società e del Gruppo di far fronte ai propri impegni e la sua continuità, si rinvia a quanto descritto nel paragrafo "Concordato preventivo con continuità aziendale ex art 161 comma 6 L.F." e nella Relazione sulla Gestione nel paragrafo "Continuità finanziaria".

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi



componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati. In particolare, gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.

Con riferimento ai possibili impatti contabili dell'Accordo di ristrutturazione in corso di perfezionamento, si segnala che in conformità con quanto previsto dal principio contabile OIC 6 ("Ristrutturazione del debito e informativa di bilancio"), gli effetti economici e/o finanziari della ristrutturazione saranno rilevati nell'esercizio 2015 ossia l'esercizio in cui la ristrutturazione del debito tra le parti diverrà presumibilmente efficace.

Si precisa che laddove le voci della situazione economica e patrimoniale consolidata al 31 dicembre 2014 siano state riclassificate per una migliore esposizione, si è provveduto a riclassificare anche i medesimi dati riferibili all'esercizio precedente al fine di garantire la comparabilità ed omogeneità delle informazioni.

L'applicazione del principio della competenza ha comportato che l'effetto delle operazioni sia stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni si riferiscono e non a quello in cui si sono realizzati i relativi incassi e pagamenti.

I criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto all'esercizio precedente ai fini della comparabilità dei bilanci della Società nel corso del tempo.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alla deroga ai criteri di valutazione, di cui all'art. 2423, comma 4, del Codice Civile, in quanto incompatibili con la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Società e del Gruppo. Non sono state altresì effettuate nell'esercizio rivalutazioni di attività ai sensi di leggi speciali in materia.

La redazione del bilancio richiede l'effettuazione di stime che hanno effetto sui valori delle attività e passività e sulla relativa informativa di bilancio. I risultati che si consuntiveranno potranno differire da tali stime. Le stime sono riviste periodicamente e gli effetti dei cambiamenti di stima, ove non derivanti da stime errate, sono rilevati nel conto economico dell'esercizio in cui si rilevano necessari ed opportuni, se tali cambiamenti hanno effetti solo su tale esercizio, e anche negli esercizi successivi se i cambiamenti influenzano sia l'esercizio corrente sia quelli successivi.

Nel seguito, si illustrano i principali criteri di valutazione utilizzati per la redazione del bilancio consolidato.

Si precisa che al 31 dicembre 2014 non esistono voci di bilancio espresse all'origine in valuta estera.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, previo consenso del Collegio Sindacale laddove previsto, al costo d'acquisto o di produzione e sono esposte al netto degli ammortamenti. Nel costo



di acquisto si computano anche i costi accessori. Il costo di produzione comprende tutti i costi direttamente imputabili e gli altri costi, per la quota ragionevolmente imputabile, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale l'immobilizzazione può essere utilizzata.

Gli oneri pluriennali, che includono i costi di impianto e di ampliamento, i costi di pubblicità e gli oneri accessori ai finanziamenti, sono iscritti quando è dimostrata la loro utilità futura, esiste una correlazione oggettiva con i relativi benefici futuri di cui godrà la Società ed è stimabile con ragionevole certezza la loro recuperabilità.

I beni immateriali, costituiti da diritti di brevetto e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, concessioni, licenze e marchi, sono iscritti nell'attivo patrimoniale solo se individualmente identificabili e il loro costo è stimabile con sufficiente attendibilità.

Le immobilizzazioni immateriali sono ammortizzate sistematicamente e la quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione. L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso. La sistematicità dell'ammortamento è funzionale alla correlazione dei benefici attesi.

Le immobilizzazioni immateriali sono ammortizzate, a quote costanti, come segue:

- ▲ i costi d'impianto e ampliamento, i costi di ricerca, sviluppo e pubblicità, sono ammortizzati in un periodo pari a cinque esercizi;
- ▲ i diritti di brevetto e marchi sono ammortizzati entro un periodo di 10 anni;
- ▲ le concessioni e le licenze sono ammortizzate in un periodo di cinque anni in relazione alla loro durata prevista o comunque con riferimento alla loro residua possibilità di utilizzazione;
- ▲ altre immobilizzazioni costituite essenzialmente da oneri accessori ai finanziamenti sono ammortizzate lungo la durata dei finanziamenti medesime;
- ▲ le differenze di consolidamento aventi natura di avviamento sono ammortizzate in un periodo di 10 anni.

Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, rettificato dei rispettivi ammortamenti accumulati. Nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori. Il costo di produzione comprende tutti i costi direttamente imputabili e gli altri costi, per la quota ragionevolmente imputabile all'immobilizzazione, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato.

I costi sostenuti per ampliare, ammodernare o migliorare gli elementi strutturali di una immobilizzazione materiale, incluse le modifiche apportate per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui essa è stata acquisita, sono capitalizzati se producono un aumento significativo e misurabile della sua capacità produttiva, sicurezza o vita utile. Se tali costi non producono tali effetti, sono trattati come manutenzione ordinaria e addebitati al conto economico dell'esercizio.



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

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

I terreni e le aree edificabili non sono ammortizzati.

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

Dette aliquote crescenti, individuate a seguito di una specifica perizia, abbracciano percentuali comprese fra l'1,76% ed il 3,50%. Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 tali aliquote sono comprese tra l'1,76% e 1,90% a seconda dell'entrata in esercizio del cespite di riferimento.

Le spese di manutenzione straordinaria in quanto incrementative del valore di tutti i beni immobili, storici e non, sono capitalizzate ed ammortizzate sulla base della residua vita economico tecnica delle stesse.

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

Per quanto riguarda le immobilizzazioni realizzate in economia, costituite dal Nuovo Centro Congressi, le stesse sono iscritte al costo di fabbricazione inclusivo dei costi diretti effettivamente sostenuti (come appalto, materiale e mano d'opera diretta, spese di progettazione e costi per forniture esterne). Gli oneri finanziari sostenuti su finanziamenti accesi con l'obiettivo di finanziare specificatamente tali opere sono capitalizzati tra le immobilizzazioni materiali durante il periodo di costruzione ossia fino al momento in cui il cespite è pronto per l'uso.

Le riserve avanzate dall'appaltatore ed iscritte nell'apposito libro di cantiere sono rilevate limitatamente agli ammontari quantificabili. Le riserve vengono iscritte quando è probabile che vengano riconosciute e l'importo relativo alle stesse risulta quantificabile. Tali riserve vengono capitalizzate sul valore dell'opera ove ne ricorrano le condizioni altrimenti rilevate a conto



economico laddove ritenute non recuperabili.

Le immobilizzazioni materiali destinate alla vendita sono riclassificate nell'attivo circolante solo se vendibili alle loro condizioni attuali, la vendita appare altamente probabile ed è previsto che si concluda nel breve termine; tali immobilizzazioni non sono ammortizzate e sono valutate al minore tra il valore netto contabile ed il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

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

Perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

In presenza, alla data del bilancio, di indicatori di perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali e materiali si procede alla stima del loro valore recuperabile.

Qualora il loro valore recuperabile, inteso come il maggiore tra il valore d'uso e il valore equo (*fair value*), al netto dei costi di vendita, è inferiore al corrispondente valore netto contabile si effettua la svalutazione delle immobilizzazioni.

Quando non è possibile stimare il valore recuperabile di una singola immobilizzazione tale analisi è effettuata con riferimento alla cosiddetta "unità generatrice di flussi di cassa" (nel seguito "UGC"), ossia il più piccolo gruppo identificabile di attività che include l'immobilizzazione oggetto di valutazione e genera flussi finanziari in entrata che sono ampiamente indipendenti dai flussi finanziari in entrata generati da altre attività o gruppi di attività.

Nel corso dell'esercizio la Capogruppo ha provveduto alla determinazione del valore recuperabile del Nuovo Centro Congressi in corso di realizzazione basato sul valore d'uso e determinato sulla base del valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine dall'uso dell'immobilizzazione, risultanti dai più recenti piani approvati dall'organo amministrativo relativamente agli esercizi 2015-2022. Per maggiori dettagli si rinvia a quanto indicato nella specifica voce "Immobilizzazioni materiali".

I flussi finanziari futuri sono stimati facendo riferimento alle condizioni correnti delle immobilizzazioni e pertanto non includono i flussi in entrata o in uscita che si suppone debbano derivare da future ristrutturazioni per le quali la Società non si è ancora impegnata, o dal miglioramento o dall'ottimizzazione del rendimento dell'immobilizzazione.

Il tasso di sconto usato ai fini del calcolo del valore attuale riflette le valutazioni correnti del mercato del valore temporale del denaro nonché dei rischi specifici dell'immobilizzazione per i quali le stime dei flussi finanziari futuri non sono già state rettificare.

Il valore equo (*fair value*) è determinato prendendo a riferimento prioritariamente l'eventuale prezzo pattuito in un accordo vincolante di vendita stabilito in una libera transazione o il prezzo di mercato in un mercato attivo. Se non esiste un accordo vincolante di vendita né alcun mercato attivo, il valore equo è determinato in base alle migliori informazioni disponibili per riflettere l'ammontare che la Società potrebbe ottenere, alla data di riferimento del bilancio, dalla vendita dell'attività in una libera transazione tra parti consapevoli e disponibili. Nel determinare tale ammontare, si considera il risultato di recenti transazioni per attività similari effettuate all'interno



dello stesso settore in cui opera la Società.

Ai fini della determinazione del valore recuperabile, dal valore equo sono sottratti i costi di vendita.

La svalutazione operata non è mantenuta negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della rettifica effettuata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo, cioè tenendo conto degli ammortamenti che sarebbero stati effettuati in assenza di svalutazione. Non è possibile ripristinare la svalutazione rilevata sull'avviamento e sugli oneri pluriennali.

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie sono rappresentate da azioni o quote di società non quotate.

L'unica partecipazione in società controllata esclusa dall'area di consolidamento per i motivi indicati nel paragrafo "Area e metodi di consolidamento" è valutata con il metodo del patrimonio netto. Le partecipazioni in società collegate, nelle quali la Capogruppo detiene una percentuale di partecipazione compresa tra il 20% ed il 50%, sono valutate con il metodo del "patrimonio netto".

Nel caso in cui il valore della partecipazione diventi negativo per effetto di perdite, la partecipazione viene azzerata attraverso l'iscrizione di un "Fondo svalutazione partecipazione" e le perdite ulteriori sono iscritte in un "Fondo oneri futuri partecipate" qualora la controllante abbia l'obbligo o l'intenzione di contribuire alla copertura dello squilibrio patrimoniale. Nel caso vengano meno i motivi di tali rettifiche, negli esercizi successivi viene ripristinato il valore originario delle partecipazioni.

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

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

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

Il criterio di valutazione dei crediti è esposto nel prosieguo.

Rimanenze

Le rimanenze di magazzino costituite esclusivamente dalla struttura Alberghiera in corso di realizzazione sono inizialmente iscritte al costo di acquisto o di produzione e successivamente valutate al minore tra il costo ed il corrispondente valore di realizzazione desumibile dal mercato.



Per costo di acquisto si intende il prezzo effettivo di acquisto più gli oneri accessori, con esclusione degli oneri finanziari, al netto di resi, sconti commerciali, abbuoni e premi.

Per costo di produzione si intende il costo di acquisto più i costi industriali di produzione ed include tutti i costi diretti ed i costi indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al prodotto relativa al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato. Sono stati altresì aggiunti gli oneri relativi al finanziamento della produzione interna nel limite del valore di realizzazione del bene. Il costo di produzione non comprende i costi generali e amministrativi, i costi di distribuzione e i costi di ricerca e sviluppo.

Le riserve avanzate dall'appaltatore ed iscritte nell'apposto libro di cantiere, sono rilevate limitatamente agli ammontari la cui manifestazione e quantificazione siano ragionevolmente certi e laddove ritenuti non recuperabili dalla vendita dell'immobile in corso di realizzazione, sono direttamente rilevate a conto economico con contropartita il fondo rischi ed oneri.

Ai fini della valutazione delle rimanenze di magazzino, il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato è rappresentato dal valore netto di realizzazione determinato anche sulla base di una perizia redatta da un esperto esterno indipendente.

Le rimanenze sono pertanto oggetto di svalutazione nel caso in cui il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato è minore del relativo valore contabile.

Qualora le cause che avevano determinato l'abbattimento del costo per adeguarsi al valore di realizzazione desumibile dal mercato dovessero venir meno, tale minore valore non viene mantenuto nei successivi bilanci e viene ripristinato attraverso un incremento delle rimanenze finali effettuato, nel rispetto del principio della prudenza, soltanto quando vi sia la certezza del recupero del valore tramite la vendita delle rimanenze in tempi brevi.

Crediti

I crediti iscritti in bilancio rappresentano diritti ad esigere ammontari di disponibilità liquide da clienti o da altri terzi e sono valutati secondo il valore presumibile di realizzazione. Il valore nominale dei crediti è pertanto rettificato per tenere conto di perdite previste per inesigibilità, rettifiche di fatturazione, sconti e abbuoni e altre cause di minor realizzo.

Con riferimento alle perdite previste per inesigibilità, il valore nominale dei crediti è rettificato tramite un fondo di svalutazione per tenere conto della possibilità che il debitore non adempia integralmente ai propri impegni contrattuali. La stima del fondo svalutazione crediti avviene tramite l'analisi dei singoli crediti, con determinazione delle perdite presunte per ciascuna situazione di anomalia già manifesta o ragionevolmente prevedibile, e la stima, in base all'esperienza e ad ogni altro elemento utile, delle ulteriori perdite che si presume si dovranno subire sui crediti in essere alla data di bilancio. L'accantonamento al fondo svalutazione dei crediti assistiti da garanzie tiene conto degli effetti relativi all'escussione di tali garanzie.

Le rettifiche di fatturazione sono tenute in considerazione nel rispetto del principio della competenza e della prudenza mediante lo stanziamento di note credito da emettere rettificando i crediti ed i corrispondenti ricavi.

L'unico credito commerciale con scadenza oltre i 12 mesi dal momento della rilevazione iniziale, prevede la maturazione di interessi rilevati nel conto economico per competenza.



I crediti vengono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito sono estinti oppure quando la titolarità dei diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito è trasferita e con essa sono trasferiti sostanzialmente tutti i rischi inerenti il credito. Ai fini della valutazione del trasferimento dei rischi si tengono in considerazione tutte le clausole contrattuali.

Quando il credito è cancellato dal bilancio in presenza delle condizioni sopra esposte, la differenza fra il corrispettivo e il valore di rilevazione del credito (valore nominale del credito al netto delle eventuali perdite accantonate al fondo svalutazione crediti) al momento della cessione è rilevata a conto economico come perdita, salvo che il contratto di cessione non consenta di individuare altre componenti economiche di diversa natura.

I crediti oggetto di cessione per i quali non sono stati trasferiti sostanzialmente tutti i rischi rimangono iscritti in bilancio e sono assoggettati alle regole generali di valutazione sopra indicate. L'anticipazione di una parte del corrispettivo pattuito da parte del cessionario trova contropartita nello stato patrimoniale quale debito di natura finanziaria.

Disponibilità liquide

Rappresentano i saldi attivi dei depositi bancari, postali e gli assegni, nonché il denaro e i valori in cassa alla chiusura dell'esercizio. I depositi bancari e postali e gli assegni sono valutati al presumibile valore di realizzo, il denaro e i valori bollati in cassa al valore nominale. Non esistono disponibilità in valuta estera.

Ratei e risconti

I ratei attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di proventi e di costi di competenza dell'esercizio che avranno manifestazione finanziaria in esercizi successivi.

I risconti attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di costi e di proventi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio o in precedenti esercizi ma che sono di competenza di uno o più esercizi successivi.

Sono pertanto iscritti in tali voci soltanto quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo fisico o economico.

Alla fine di ciascun esercizio sono verificate le condizioni che ne hanno determinato la rilevazione iniziale e, se necessario, sono apportate le necessarie rettifiche di valore. In particolare, oltre al trascorrere del tempo, per i ratei attivi è considerato il valore presumibile di realizzazione mentre per i risconti attivi è considerata la sussistenza del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti.

Debiti

I debiti sono esposti in bilancio al loro valore nominale rappresentativo del valore di estinzione.



I debiti di natura commerciale sono inizialmente iscritti quando rischi, oneri e benefici significativi connessi alla proprietà sono stati trasferiti. I debiti relativi a servizi sono rilevati quando i servizi sono stati resi.

I debiti finanziari e quelli sorti per ragioni diverse dall'acquisizione di beni e servizi sono rilevati quando esiste l'obbligazione della società verso la controparte.

In presenza di estinzione anticipata, la differenza fra l'ammontare residuo del debito e l'esborso complessivo relativo all'estinzione è rilevata nel conto economico fra i proventi/oneri finanziari.

I debiti commerciali con scadenza oltre i 12 mesi dal momento della rilevazione iniziale, senza corresponsione di interessi o con interessi irragionevolmente bassi, sono rilevati al valore nominale; in contropartita la componente reddituale è rilevata distintamente tra il costo relativo all'acquisizione del bene o alla prestazione di servizi a prezzo di mercato con pagamento a breve termine del bene/servizio e gli interessi passivi impliciti relativi alla dilazione di pagamento. Gli interessi passivi impliciti sono rilevati inizialmente nei risconti attivi e sono riconosciuti contabilmente a conto economico lungo la durata del debito.

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

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri rappresentano passività di natura determinata, certe o probabili, con data di sopravvenienza od ammontare indeterminati. In particolare, i fondi per rischi rappresentano passività di natura determinata ed esistenza probabile, i cui valori sono stimati, mentre i fondi per oneri rappresentano passività di natura determinata ed esistenza certa, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza, connesse a obbligazioni già assunte alla data di bilancio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi.

Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti nel conto economico fra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione, prevalendo il criterio della classificazione per natura dei costi.

L'entità degli accantonamenti ai fondi è misurata facendo riferimento alla miglior stima dei costi, ivi incluse le spese legali, ad ogni data di bilancio e non è oggetto di attualizzazione. Qualora nella misurazione degli accantonamenti si pervenga alla determinazione di un campo di variabilità di valori, l'accantonamento rappresenta la miglior stima fattibile tra i limiti massimi e minimi del campo di variabilità dei valori.

Il successivo utilizzo dei fondi è effettuato in modo diretto e solo per quelle spese e passività per le quali i fondi erano stati originariamente costituiti. Le eventuali differenze negative o le eccedenze rispetto agli oneri effettivamente sostenuti sono rilevate a conto economico in coerenza con l'accantonamento originario.

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



TFR

Il trattamento di fine rapporto (TFR) rappresenta la prestazione cui il lavoratore subordinato ha diritto in ogni caso di cessazione del rapporto di lavoro, ai sensi dell'art. 2120 del Codice Civile e tenuto conto delle modifiche normative apportate dalla Legge 27 dicembre 2006, n. 296.

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

Esso corrisponde al totale delle indennità maturate, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo, al netto degli acconti erogati e delle anticipazioni parziali erogate in forza di contratti collettivi o individuali o di accordi aziendali per le quali non ne è richiesto il rimborso. La passività per TFR è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi in cui alla data di bilancio fosse cessato il rapporto di lavoro. Gli ammontari di TFR relativi a rapporti di lavoro già cessati alla data di bilancio e il cui pagamento viene effettuato nell'esercizio successivo sono classificati tra i debiti.

Contributi in conto capitale

Per contributi in conto capitale si intendono le somme erogate e/o riconosciute dallo Stato e da altri enti pubblici alla società per l'acquisizione o la realizzazione di beni strumentali. I contributi in questione sono iscritti al valore nominale in bilancio quando è certo il titolo al loro incasso e sono rilevati inizialmente tra le passività dello stato patrimoniale nella voce "risconti passivi". Successivamente sono accreditati a conto economico nella voce altri ricavi e proventi gradatamente sulla base della vita utile dei cespiti ai quali si riferiscono.


Contributi in conto esercizio

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

Conti d'ordine

I conti d'ordine comprendono le garanzie, gli impegni e i beni di terzi presso la Società e i beni della Società presso terzi. Non si procede alla rappresentazione tra i conti d'ordine di quegli accadimenti che siano già stati oggetto di rilevazione nello stato patrimoniale, nel conto economico e/o nella nota integrativa, quali ad esempio i beni della Società presso terzi.

Le garanzie sono iscritte per un valore pari a quello della garanzia prestata o, se non determinata, alla miglior stima del rischio assunto alla luce della situazione esistente. Gli impegni sono rilevati per un valore pari al valore nominale mentre eventuali impegni non quantificabili sono commentati in nota integrativa.

Imposte sul reddito

Le imposte correnti sono calcolate sulla base di una realistica previsione del reddito imponibile dell'esercizio, determinato secondo quanto previsto dalla legislazione fiscale, e applicando le aliquote d'imposta in vigore alla data di bilancio.

Il relativo debito tributario è rilevato nello stato patrimoniale al valore nominale, al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e dei crediti d'imposta compensabili e non richiesti a rimborso; nel caso in cui gli acconti versati, le ritenute ed i crediti eccedano le imposte dovute viene rilevato il relativo credito tributario.

Le imposte sul reddito differite e anticipate sono calcolate sull'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee esistenti tra i valori delle attività e delle passività determinati con i criteri di valutazione civilistici ed il loro valore riconosciuto ai fini fiscali.

Le imposte differite relative a differenze temporanee imponibili correlate a partecipazioni in società controllate e a operazioni che hanno determinato la formazione di riserve in sospensione d'imposta non sono rilevate solo qualora siano soddisfatte le specifiche condizioni previste dal principio di riferimento.

Le imposte differite relative ad operazioni che hanno interessato direttamente il patrimonio netto non sono rilevate inizialmente a conto economico ma contabilizzate tra i fondi per rischi e oneri tramite riduzione della corrispondente posta di patrimonio netto.

Le imposte sul reddito differite e anticipate sono rilevate nell'esercizio in cui emergono le differenze temporanee e sono calcolate applicando le aliquote fiscali in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno, qualora tali aliquote siano già definite alla data di riferimento del bilancio diversamente sono calcolate in base alle aliquote in vigore alla data di riferimento del bilancio.

Le imposte anticipate sulle differenze temporanee deducibili e sul beneficio connesso al riporto a nuovo di perdite fiscali sono rilevate e mantenute in bilancio solo se sussiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero, attraverso la previsione di redditi imponibili o la disponibilità di sufficienti differenze temporanee imponibili negli esercizi in cui le imposte anticipate si riverseranno.

Un'attività per imposte anticipate non contabilizzata o ridotta in esercizi precedenti, in quanto non sussistevano i requisiti per il suo riconoscimento o mantenimento in bilancio, è iscritta o ripristinata nell'esercizio in cui sono soddisfatti tali requisiti.

Nello stato patrimoniale le imposte differite e anticipate sono compensate quando ne ricorrono i presupposti (possibilità e intenzione di compensare), il saldo della compensazione è iscritto nelle specifiche voci dell'attivo circolante, se attivo, e dei fondi per rischi e oneri, se passivo.

In nota integrativa è presentato un prospetto delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi addebitati o accreditati a conto economico o a patrimonio netto e le voci escluse dal calcolo nonché l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzate in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e l'ammontare delle imposte non ancora contabilizzato.

