

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.

La congruità degli ammontari iscritti nei conti d'ordine viene valutata alla fine di ciascun esercizio.

### 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

Nota integrativa al bilancio d'esercizio



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.

### Riconoscimento ricavi e costi

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto dei resi, degli abbuoni, degli sconti e dei premi nel rispetto dei principi di competenza e di prudenza.

I ricavi per operazioni di vendita di beni o prestazioni di servizi sono rilevati quando il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e lo scambio è già avvenuto, ovvero si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà.

### Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati che, secondo i principi contabili di riferimento possono essere contabilmente qualificati come di copertura, sono valutati coerentemente con il sottostante, imputando i differenziali di interesse al conto economico tra le componenti di natura finanziaria per competenza lungo la durata del contratto.

Pertanto, gli strumenti derivati in essere a fine esercizio a specifica copertura del rischio di tasso di interesse su debiti finanziari, sono valutati al costo.

Gli strumenti finanziari derivati che, secondo i principi contabili di riferimento, non possono essere contabilmente qualificati come di copertura, sono valutati a fine esercizio al minore tra il costo ed il valore di mercato alla data di bilancio. Gli effetti della valutazione sono riflessi nel conto economico tra gli oneri finanziari.



**Dati sull'occupazione**

L'organico aziendale, ripartito per categoria, non ha subito variazioni rispetto al precedente esercizio, la relativa composizione è riportata nella seguente tabella:

Organico	31/12/14	31/12/13	Differenza
Dirigenti	10	10	0
Quadri	15	15	0
Impiegati	93	93	0
Operai	3	3	0
<b>Totali</b>	<b>121</b>	<b>121</b>	<b>0</b>

Il contratto nazionale di lavoro applicato alla EUR S.p.A. - rinnovato il 7 Luglio 2009 - è quello di Federculture (aziende dei servizi pubblici, della cultura, del turismo, dello sport e del tempo libero) integrato con l'accordo aziendale sottoscritto il 15 aprile 2008. Si segnala che nel mese di settembre 2014 la società ha provveduto ad inviare ai sindacati territoriali e interni, formale disdetta dell'Accordo Integrativo che nelle more della stipula del nuovo Accordo continua a produrre i suoi effetti.

Il contratto nazionale di lavoro applicato al personale dirigente è quello di Confservizi integrato con l'accordo aziendale sottoscritto il 15 giugno 2000. Con riferimento al personale dirigente si segnala che in data 2 dicembre la società ha provveduto alla sospensione dal lavoro e dalla retribuzione di un Dirigente sottoposto dal Tribunale Penale di Roma a provvedimento di detenzione in via cautelare.



**Attività****B) Immobilizzazioni****I. Immobilizzazioni immateriali**

Di seguito si evidenziano la composizione ed i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni in esame alla data del 31 dicembre 2014:

	Costi di impianto ed ampliamento	Costi ricerca sviluppo e pubblicità	Diritti brevetto ind. e util. opere ingegno	Concessioni licenze e marchi	Altre immobilizz. immateriali	Totale
<b>Consistenza al 31.12.13</b>	<b>14</b>	<b>37</b>	<b>74</b>	<b>2</b>	<b>4.511</b>	<b>4.638</b>
- Costo	293	1.971	709	27	5.608	8.608
- F.do ammortamento	(279)	(1.934)	(635)	(25)	(1.097)	(3.970)
- F.do svalutazioni	0	0	0	0	0	0
<b>Incr. per investimenti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>45</b>
<b>Riclassifiche</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- Valore capitale	0	0	0	0	0	0
- F.do ammortamento	0	0	0	0	0	0
<b>Decrem. per ammortamenti</b>	<b>(14)</b>	<b>(27)</b>	<b>(32)</b>	<b>(1)</b>	<b>(250)</b>	<b>(324)</b>
<b>Svalutazioni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(4.256)</b>	<b>(4.256)</b>
- Valore capitale	0	0	0	0	(4.256)	(4.256)
- F.do ammortamento	0	0	0	0	0	0
- Costo	293	1.971	719	27	5.643	8.653
- F.do ammortamento	(293)	(1.961)	(667)	(26)	(1.347)	(4.294)
- F.do svalutazioni	0	0	0	0	(4.256)	(4.256)
<b>Consistenza al 31.12.14</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>52</b>	<b>1</b>	<b>40</b>	<b>103</b>

**Diritti di brevetto e di utilizzazione di opere dell'ingegno**

Gli incrementi, pari ad euro 10 migliaia, sono costituiti da costi per l'acquisto di licenze di pacchetti applicativi.

**Altre immobilizzazioni**

L'incremento di euro 35 migliaia si riferisce a costi sostenuti dalla società, a titolo di commissioni, imposte sostitutive e spese notarili, in relazione alla stipulazione di un contratto di mutuo con la Banca di Credito Cooperativo di Roma in data 9 ottobre 2014 per maggiori dettagli si rinvia alla voce "debiti vs banche".

Si precisa inoltre che la società aveva provveduto ad iscrivere nel bilancio di esercizio chiuso al 31 Nota integrativa al bilancio d'esercizio



dicembre 2010 oneri per euro 4.971 migliaia afferenti i costi sostenuti dalla società in relazione al contratto di finanziamento stipulato in data 15 luglio 2010 con il pool di banche.

In dettaglio:

- commissioni di organizzazione e “*waiver fee*” riconosciute al pool di banche, per euro 4.422 migliaia;
- imposta sostitutiva per euro 285 migliaia;
- spese notarili, per perizie estimative ed altre consulenze per euro 264 migliaia;

Con specifico riferimento agli oneri sostenuti in relazione ad entrambi i finanziamenti, l'organo amministrativo della società, in considerazione dell'impossibilità di dimostrarne l'utilità futura, l'esistenza di una correlazione oggettiva con i benefici futuri nonché la relativa recuperabilità ha conseguentemente provveduto alla svalutazione del loro valore residuo per un importo pari a complessivi 4.256 migliaia di euro.

## **II. Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono costituite per la gran parte dagli immobili, caratterizzanti la struttura del quartiere, già di proprietà dell'Ente.

Di seguito si evidenziano i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni in esame alla data del 31 dicembre 2014:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altri beni	Immobilizz. in corso e acconti	Totale
<b>Consistenza al 31.12.13</b>	<b>682.493</b>	<b>1.556</b>	<b>381</b>	<b>228.697</b>	<b>913.127</b>
- Valore capitale	719.210	14.506	4.224	228.697	966.637
- F.do amm. ec.-tecnico	(36.717)	(12.950)	(3.843)	0	(53.510)
- F.do svalutazioni	0	0	0	0	0
<b>Incrementi per invest.</b>	<b>4.664</b>	<b>7</b>	<b>53</b>	<b>27.873</b>	<b>32.597</b>
- Valore capitale	4.664	7	53	27.873	32.597
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	0	0	0
<b>Decrementi per ammortamenti</b>	<b>(4.007)</b>	<b>(308)</b>	<b>(149)</b>	<b>0</b>	<b>(4.464)</b>
<b>Svalutazioni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(55.218)</b>	<b>(55.218)</b>
- Valore capitale	0	0	0	(55.218)	(55.218)
- F.do amm. ec.-tecnico	0	0	0	0	0
- Valore capitale	723.874	14.513	4.277	256.570	999.234
- F.do amm. ec.-tecnico	(40.724)	(13.258)	(3.992)	0	(57.974)
- F.do svalutazioni	0	0	0	(55.218)	(55.218)
<b>Consistenza al 31.12.14</b>	<b>683.150</b>	<b>1.255</b>	<b>285</b>	<b>201.352</b>	<b>886.042</b>

L'incremento delle immobilizzazioni materiali, pari a 32.597 migliaia di euro è dovuto a:

Nota integrativa al bilancio d'esercizio

172

- euro 960 migliaia, per spese di manutenzione straordinaria di natura incrementativa sostenute sugli immobili di interesse storico;
- euro 3.704 migliaia, per spese di manutenzione straordinaria di natura incrementativa sostenute sugli altri immobili;
- euro 7 migliaia sugli impianti e macchinari
- euro 53 migliaia per altri beni;
- euro 27.873 migliaia per immobilizzazioni in corso.

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

*1. terreni e fabbricati:*

- euro 3.629 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del palazzo della Civiltà Italiana;
- euro 21 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del palazzo dell'Arte Antica;
- euro 14 migliaia per la ristrutturazione del Palazzo degli Uffici;
- euro 10 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo dell'Arte Moderna;
- euro 3 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo Ex Confederazioni dell'Agricoltura;
- euro 27 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Palazzo delle Tradizioni Popolari;
- euro 920 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione dell'ex Ristorante del Luneur (ex Picar).
- euro 10 migliaia per le spese sostenute per la ristrutturazione del Serbatoio sopraelevato dell'EUR (Fungo).
- euro 30 migliaia per la manutenzione straordinaria dell'immobile SALBA.

*2. impianti e macchinario:*

- euro 7 migliaia per migliorie all'impianto di controllo degli accessi di Palazzo Uffici.

*3. altri beni:*

- euro 50 migliaia per l'acquisto di apparecchiature informatiche;
- euro 2 migliaia per l'acquisto di stigliature;
- euro 1 migliaia per l'acquisto di telefoni cellulari.

*4. immobilizzazioni in corso e acconti:*

- euro 20.928 migliaia per i costi di realizzazione del Nuovo Centro Congressi dell'EUR;
- euro 4.846 migliaia per gli oneri che si ritiene probabile possano derivare dalle riserve proposte dalla società appaltatrice in relazione alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi e riferibili alla componente dell'opera che riveste carattere di "monumentalità".
- euro 1.858 migliaia per oneri di realizzazione dei Parcheggi al servizio del Nuovo Centro Congressi.

Si precisa altresì che il saldo al 31 dicembre 2014 delle immobilizzazioni in corso e acconti, pari ad euro 201.352 migliaia, include oneri finanziari capitalizzati per complessivi 15.585 migliaia di euro, di cui euro 3.343 migliaia nell'esercizio 2014.

### Analisi del valore recuperabile del Nuovo Centro Congressi

In riferimento al Nuovo Centro Congressi in corso di realizzazione si deve premettere che l'opera, in ragione delle proprie caratteristiche progettuali può ritenersi composta da:

- una porzione c.d. "monumentale", in ragione del proprio pregio architettonico e dell'unicità del progetto, rappresentata dalla parte fuori terra dell'edificio;
- una porzione c.d. "ordinaria", in ragione del suo minor impatto e pregio artistico e della sua vocazione più squisitamente commerciale, rappresentata dalla parte interrata.

Per quel che concerne la determinazione del valore recuperabile dell'opera alla data del 31.12.2014 gli Amministratori, anche sulla base di un'analisi effettuata da un esperto esterno indipendente, ritengono di dover procedere alle seguenti valutazioni:

- il Centro Congressuale, ovvero la componente "ordinaria" dell'opera, può essere considerato alla stregua di una comune immobilizzazione destinata a essere impiegata nell'economia dell'impresa allo scopo di produrre reddito. Rispetto a tale componente di valore dell'opera pertanto troverà applicazione la prassi contabile di cui all'OIC 16 secondo la quale detta componente non potrà essere iscritta in bilancio ad un valore superiore a quello recuperabile tramite l'uso, ovvero a quello di realizzo sul mercato;
- la componente "monumentale" dell'opera deve essere, invece, valutata tenendo conto delle peculiarità connesse alla sua realizzazione ed ai suoi elementi architettonici che qualificano la natura di "opera di pregio" di tale porzione.

Tenuto conto di quanto sopra, appare ragionevole ritenere - in continuità rispetto a quanto effettuato nell'esercizio 2013 - che la verifica di recuperabilità del costo riferito alla porzione "monumentale" debba essere effettuata considerando la sua qualità di "opera di pregio", il cui valore di costo può essere considerato anche espressivo del proprio "valore-prezzo", destinato a non diminuire nel tempo se correttamente mantenuto e astrattamente recuperabile mediante il teorico realizzo del compendio immobiliare nella sua totalità (porzione afferente il Centro Congressuale più la porzione Monumentale).

Il trattamento contabile della porzione Monumentale dell'Opera viene nella sostanza equiparato a quello delle opere di interesse storico artistico che non sono oggetto di ammortamento né di svalutazione, fatto salvo che si riscontri, sul mercato, una durevole diminuzione del loro valore di scambio.

Nel caso di specie, pur riconoscendo che non esiste un valore di mercato immediatamente attribuibile alla porzione monumentale dell'opera atteso che la stessa presenta caratteristiche di pregio particolare e non ha una immediata realizzabilità sul mercato immobiliare, si è ritenuto di approssimare il valore teorico di scambio della porzione monumentale con l'ammontare dei costi sostenuti per la realizzazione della stessa (costo di sostituzione), nel presupposto che i lavori effettuati siano stati svolti in modo efficiente e il rapporto con l'appaltatore sia gestito a condizioni di mercato.

In questa logica appare ragionevole ritenere che il valore contabile netto della porzione Monumentale dell'Opera coincida anche per l'esercizio 2014 con il suo valore recuperabile al verificarsi dei presupposti richiamati.

La stima del valore della parte "ordinaria" del Nuovo Centro Congressi, convenzionalmente ricondotto ad un'unica Unità Generatrice di Cassa (UGC) di Eur, utile per la verifica di recuperabilità del valore contabile espresso al netto dei contributi incassati è stata, invece, effettuata applicando un *impairment test* coerente con quanto previsto dall'OIC 9 (Svalutazioni per perdite

Nota integrativa al bilancio d'esercizio

174

durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali”).

In particolare, al fine di determinare il valore recuperabile della componente ordinaria del NCC, si è optato per l’applicazione di un modello di stima del “*value in use*” della UGC fondato sull’attualizzazione dei flussi finanziari attesi che, si prevede, la UGC, potrà produrre nel periodo di previsione esplicita e a seguito della sua dismissione al termine del periodo di previsione di piano (DCF).

Il DCF è stato applicato nella versione che prevede l’attualizzazione dei flussi di cassa attesi della gestione operativa (DCF – *unlevered Discounted Cash Flow*) relativi al periodo di previsione esplicita e l’attualizzazione del valore terminale (calcolato come valore attuale di un flusso finanziario crescente in perpetuo) alla data della stima.

I flussi finanziari per il periodo di previsione esplicita sono stati calcolati sulla base del piano economico-finanziario predisposto dalla Società con riferimento al Centro Congressuale per gli esercizi 2015-2022 ed approvato contestualmente al presente bilancio dall’organo amministrativo.

Il piano riflette la crisi che ha colpito l’Eur la quale ha condotto gli Amministratori ad una revisione – rispetto al piano preso a riferimento ai fini dell’*impairment test* effettuato al termine dell’esercizio 2013 - delle stime sul rendimento atteso del Nuovo Centro Congressi, con particolare, riferimento alla difficile congiuntura economica ed alle incertezze connesse al processo di ristrutturazione aziendale che contraddistingue l’attuale fase della gestione della società.

Il piano prevede l’entrata in esercizio del Nuovo Centro Congressi nell’esercizio 2017 da cui la circostanza che le previsioni relative agli esercizi 2015 e 2016 siano riferite ai soli investimenti necessari al completamento dell’opera al netto dei contributi ancora da incassare. A partire poi dall’esercizio 2017, il piano è stato sviluppato rappresentando anche gli effetti economici e finanziari derivanti dalla gestione ordinaria, ovvero l’attività di locazione degli spazi congressuali e la somministrazione dei servizi a questa collegati al netto dei relativi costi.

Con riferimento alle previsioni economiche del Nuovo Centro Congressi poste alla base del piano si evidenzia che:

- i ricavi muovono da € 1,4 mln del 2017 ad € 17,1 mln del 2022;
- i costi mostrano complessivamente un andamento che va da € 3,4 mln del 2017 ad € 14,0 mln del 2022;
- l’Ebitda è previsto assumere valori negativi nel triennio 2017-2019 (€ -2,0 mln nel 2017, € -2,2 mln nel 2018 ed € -0,2 mln nel 2019) per poi mostrare un andamento che passa da € 0,7 mln del 2020 ad € 3,1 mln del 2022;
- gli ammortamenti sono previsti in misura crescente nell’arco di previsione esplicita in funzione degli investimenti ipotizzati, da € 0,8 mln del 2017 ad € 1,5 mln del 2022.
- l’Ebit, alla luce degli ammortamenti previsti nell’arco di Piano, muove da € -2,9 mln del 2017 ad € 1,7 mln del 2022.

Con riferimento agli investimenti previsti si rilevano, da un lato, quelli dedicati al completamento del Nuovo Centro Congressi (componente ordinaria) da sostenersi nel biennio 2015-2016 per complessivi € 26,1 mln, dall’altro, quelli connessi alla manutenzione straordinaria, previsti in misura pari a € 3,3 mln a valere sull’esercizio 2018.

Si prevede che gli investimenti di manutenzione straordinaria saranno sostenuti ogni 5 anni dal 2018 stesso, ragione per la quale, nell’arco di piano, sono rappresentati i soli interventi del 2018 (intervento successivo previsto nel 2023).

Nota integrativa al bilancio d’esercizio



Tra gli investimenti sono ricomprese anche le spese di promozione straordinaria che si prevede saranno sostenute nel 2016 e 2017 per complessivi € 0,8 mln.

Il flusso di cassa operativo preso a riferimento nell'ambito della valutazione della componente "ordinaria" Nuovo Centro Congressi risulta negativo per gli esercizi dal 2015 al 2019, muovendo da € -19,3 mln del 2015 ad € -1,8 mln del 2019 per poi assumere una dinamica positiva dal 2020 in avanti (€ 0,3 mln nel 2020 sino agli € 1,6 mln del 2022).

Il valore terminale della parte "ordinaria" del Nuovo Centro Congressi è stato calcolato come valore attuale di un flusso finanziario crescente, in perpetuo, ad un tasso di crescita scelto in funzione della capacità dell'impresa di mantenere la posizione di mercato, della presenza di barriere all'entrata nel settore, della crescita attesa dell'economia in generale e dei settori nei quali l'unità generatrice di cassa da valutare opera e così via. Detto tasso di crescita, utilizzato come componente nella determinazione del valore terminale è stato fatto pari al 2%, in linea con l'inflazione attesa nel medio lungo-termine così come risultante dal mandato della Banca Centrale Europea.

La stima del costo medio ponderato del capitale "wacc" pari al 6,3% (arrotondato al **6,0%**), è stata effettuata sulla base del confronto con un campione significativo di società "comparabili" operanti sia nel mercato nazionale sia in quello internazionale.

L'analisi condotta evidenzia, in conclusione, che il valore del Centro Congressuale – calcolato sulla base dei dati del Piano 2015-2022 – è negativo e pari a € -0,25 mln circa (convenzionalmente rideterminato in un *Enterprise Value* pari a zero) ed è pertanto inferiore al valore contabile netto della parte ordinaria del Nuovo Centro Congressi pari ad euro 55,2 mln.

Gli Amministratori, pertanto, preso atto dell'impossibilità di esprimere ragionevolmente una opinione positiva sulla conferma del valore della parte "ordinaria" del Nuovo Centro Congressi riportato nella contabilità aziendale, hanno inteso procedere ad una integrale svalutazione del valore della medesima nel bilancio in chiusura al 31 dicembre 2014.

#### **Analisi del valore recuperabile del patrimonio immobiliare**

Con riferimento alla voce fabbricati, si segnala che gli Amministratori, considerata la necessità di procedere alla cessione di parte del patrimonio immobiliare quale ipotesi di base dell'accordo di ristrutturazione ha affidato, ad un esperto esterno indipendente, un incarico di valutazione dei principali asset societari al fine di determinarne il relativo valore corrente.

Nel dettaglio l'incarico conferito ha avuto ad oggetto un perimetro immobiliare costituito da 15 immobili rappresentativi di un valore netto contabile al 31 dicembre 2014 pari a circa 571 milioni di euro (equivalente all'84% della voce "Terreni e Fabbricati" ed al 93% dei soli "Fabbricati").

Sulla base delle risultanze di tale perizia i valori contabili iscritti in bilancio risultano pienamente recuperabili. Con riferimento agli immobili per i quali è prevista la cessione nel breve termine tali valutazioni risultano altresì confermate dalle offerte non vincolati ricevute dalla società a seguito della sollecitazione del mercato effettuata ai fini della conclusione dell'accordo di ristrutturazione.



### III. Immobilizzazioni finanziarie

Descrizione	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazione
Immobilizzazioni finanziarie	63.497	62.486	1.011

Dette immobilizzazioni, pari ad euro 63.497 migliaia sono costituite da partecipazioni per euro 57.895 migliaia e da crediti per euro 5.602 migliaia.

#### Partecipazioni

Descrizione	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazione
Partecipazioni	57.895	57.307	588

Nel dettaglio:

Descrizione	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazione
Imprese controllate	57.877	57.292	585
Imprese collegate	0	0	0
Altre	18	15	3
<b>Totali</b>	<b>57.895</b>	<b>57.307</b>	<b>588</b>

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

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

Le partecipazioni, alla data del 31 dicembre 2014, sono costituite come segue:

- quanto ad euro 1.263 migliaia, dalla quota di partecipazione del 65,63% nella società EUR TEL S.r.l., costituita il 12 gennaio 2010 con lo scopo di gestire sistemi e servizi di IT (*Information Technology*) ed ICT (*Information Comunication Technology*). Tale partecipazione risulta iscritta al costo storico di euro 7.034 migliaia e svalutata per euro 5.771 migliaia. Tale svalutazione, rilevata nell'esercizio 2012, è stata effettuata al fine di adeguare il valore di carico al pro-quota di patrimonio netto di competenza di EUR S.p.A. alla medesima data a seguito delle perdite consuntivate dalla controllata nel triennio 2010-2012 e considerate durevoli; per maggiori dettagli si rinvia a quanto descritto nella Relazione sulla gestione.
- quanto ad euro 1.659 migliaia, dalla quota di partecipazione del 51% nella società EUR POWER S.r.l., costituita il 18 febbraio 2010, ed avente lo scopo di produrre energia elettrica, termica e frigorifera per la fornitura ad utenze civili ed industriali. 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

Nota integrativa al bilancio d'esercizio

società, come descritto dagli Amministratori nei precedenti bilanci, non è mai stata resa operativa. 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, tale delibera è stata iscritta nel Registro delle Imprese in data 19 novembre 2014.

La partecipazione in EUR POWER S.r.l. risulta pertanto iscritta al costo storico di euro 2.091 migliaia e svalutata per euro 431 migliaia di cui euro 63 mila nell'esercizio 2014. Tale svalutazione è stata effettuata al fine di adeguare il valore di carico al minor valore recuperabile equivalente al pro-quota di patrimonio netto di competenza di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2014. Con riferimento all'esercizio in chiusura la società presenta una perdita di euro 82 mila.

- quanto ad euro 53.623 migliaia, dalla quota di partecipazione del 100% nella società Aquadrome S.r.l. costituita con l'obiettivo di gestire l'iniziativa immobiliare dell'ex Velodromo Olimpico in Roma;
- quanto ad euro 1.332 migliaia, dalla partecipazione nella società ROMA CONVENTION GROUP S.p.A. (100%), costituita il 9 marzo 2010 e avente lo scopo di gestire il sistema congressuale del quartiere Eur.

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 Group S.p.A. a Fiera Roma S.r.l.. 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 di predisposizione del presente bilancio la Roma Convention Group S.p.A. risulta detenuta al 100% da EUR S.p.A..

L'esercizio in esame chiude con un utile di euro 47 mila al netto del relativo effetto fiscale;

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

Si rammenta che EUR S.p.A. e Marco Polo S.p.A., in data 30 dicembre 2005, avevano stipulato un contratto di affitto di ramo d'azienda, unitamente ad un contratto di servizi, entrambi di durata esennale e quindi con scadenza al 31 dicembre 2011, finalizzati alla gestione dei servizi generali e di manutenzione degli edifici e degli impianti tecnologici di proprietà di EUR S.p.A..

A fine 2010, EUR S.p.A. ha comunicato la propria formale disdetta dei suddetti contratti e, successivamente, con deliberazione assembleare del 9 novembre 2011 della Marco Polo, è stato fissato il rientro del Ramo Facilities Management in EUR S.p.A. alla scadenza naturale del 31 dicembre 2011.

Si evidenzia, pertanto, che nel corso dell'anno 2012 il personale del ramo in oggetto è stato reintegrato in EUR S.p.A. con le relative posizioni di debito/credito e TFR alla data dell'1 gennaio 2012.

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:

- a) di procedere alla integrale copertura delle perdite al 30 dicembre 2012, per euro 2.251 migliaia attraverso l'abbattimento del capitale sociale e di tutte le riserve esistenti e per euro 3.519 migliaia attraverso la copertura da parte dei soci in proporzione alla quota di partecipazione. Eur S.p.A., per la sua quota pari ad euro 1.160, ha provveduto alla copertura mediante compensazione legale con crediti esistenti;
- b) di procedere alla trasformazione in Società a Responsabilità Limitata e di ricostituire il capitale sociale nella misura minima di euro 10 mila;
- c) di modificare la denominazione sociale in Marco Polo S.r.l.;
- d) di sciogliere anticipatamente la società e procedere alla liquidazione della stessa ai sensi dell'art. 2484 n. 6 del c.c..

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

Nota integrativa al bilancio d'esercizio

179

alla data del 30 dicembre 2012 per le quali EUR ha assunto l'obbligo della relativa copertura. Nel corso dell'esercizio 2013, le perdite in oggetto sono state pertanto ripianate come sopra indicato e ciò ha determinato l'incremento del costo della partecipazione tramite riclassifica nella voce "Partecipazioni in società collegate", dei crediti commerciali nei confronti della collegata per euro 1.160 migliaia e la contestuale svalutazione attraverso l'utilizzo del fondo oneri futuri partecipate (riclassificato a Fondo svalutazione Partecipazione).

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 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.

- quanto ad euro 15 migliaia, dalla quota di partecipazione al Consorzio Roma Wireless;
- quanto ad euro 3 mila, dalla quota di partecipazione acquisita nella Banca di Credito Cooperativa come previsto dal contratto di mutuo stipulato nel corso dell'esercizio per i cui dettagli si rinvia alla voce "Debiti vs Banche".

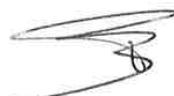
Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute in società controllate e collegate:

Denominazione	Città o Stato Estero	Capitale	Patrimonio netto al 31/12/2014	Utile/Perdita	%	Valore di carico
<b>Imprese controllate:</b>						
Roma Convention Group S.p.A.	Roma	1.296	927	47	100	1.332
Eur Tel S.r.l.	Roma	1.924	2.397	233	66	1.263
Eur Power S.r.l.	Roma	4.100	3.254	(82)	51	1.659
Aquadrome S.r.l.	Roma	500	41.055	(654)	100	53.623
<b>Imprese collegate:</b>						
Marco Polo S.r.l. in liquidazione	Roma	10	(14.089)	(1.105)	33	0

In merito alle perdite pregresse evidenziate nel bilancio della società partecipata Roma Convention Group S.p.A. non si è proceduto ad una svalutazione dei corrispondenti valori di carico in quanto, sulla base del prudente apprezzamento degli amministratori, si è ritenuto trattarsi di perdite - recuperabili - generate per Roma Convention Group da fattori contingenti dell'esercizio 2012. Tali perdite pregresse non rappresentano, pertanto, una perdita durevole di valore della partecipazione stessa, così come confermato sia dall'utile conseguito nell'esercizio 2013 che nel presente esercizio.

Per quanto riguarda il valore di carico della partecipazione nella Aquadrome S.r.l. si evidenzia che anche sulla base di un parere redatto da un terzo esterno indipendente, tale valore è considerato

Nota integrativa al bilancio d'esercizio



congruo e pertanto le perdite consuntivate dalla controllata non sono ritenute durevoli.

Con riferimento alla Eur Power S.r.l., come già esposto in precedenza il valore di carico è stato adeguato, in presenza di perdite ritenute durevoli, al pro-quota di patrimonio netto di competenza EUR ritenuto rappresentativo del presumibile valore recuperabile dalla liquidazione.

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

1. relativamente alla partecipazione in Roma Convention Group S.p.A.:

- la riduzione del valore di carico a fronte dell'eliminazione dell'avviamento intercompany determinatosi nel 2010 in sede di conferimento di ramo d'azienda, al netto del relativo fondo ammortamento per un totale complessivo di euro 76 mila (al lordo dell'effetto fiscale);
- l'ulteriore riduzione di valore per effetto dei risultati netti riportati negli esercizi dal 2010 al 2014 pari a complessivi euro 369 mila;
- l'incremento del valore di carico per l'eccesso di costo pagato a Fiera Roma per l'acquisto del 50% ed allocato ad avviamento al netto del relativo ammortamento per complessivi euro 188 migliaia.

2. relativamente alla partecipazione in EUR TEL S.r.l.:

- la riduzione del valore di carico a fronte dell'eliminazione dei maggiori valori attribuiti ai cespiti conferiti da EUR S.p.A. nel 2010 in sede di aumento di capitale al netto del relativo fondo ammortamento, per un totale complessivo di euro 2.802 mila (al lordo dell'effetto fiscale teorico);
- l'aumento del valore di carico per effetto della svalutazione dei cespiti effettuata dalla controllata nell'esercizio 2012 ma già inclusa nello storno della plusvalenza intercompany di cui al punto precedente per euro 2.785 mila;
- l'aumento del valore di carico per effetto degli utili pro-quota del 2013 e del 2014 per complessivi euro 310 mila.

3. relativamente alla partecipazione in Aquadrome S.r.l.:

- la riduzione del valore di carico a fronte dell'eliminazione della riserva costituita con la parte della plusvalenza non realizzata verso terzi, pari ad euro 11.416 migliaia (al lordo dell'effetto fiscale), riferibile all'operazione Aquadrome S.r.l. (effettuata nell'esercizio 2006). Si rammenta che suddetta riserva è considerata attualmente non distribuibile;
- l'ulteriore riduzione di valore per effetto delle perdite evidenziate in bilancio fino al 31 dicembre 2014, pari a complessivi euro 3.402 migliaia.

Pertanto se la società avesse valutato le partecipazioni in società controllate con il metodo del patrimonio netto, come suggerito dai principi contabili di riferimento, il patrimonio netto della società al 31 dicembre 2014 e l'utile dell'esercizio 2014 sarebbero stati, rispettivamente, pari ad euro 624.452 migliaia ed euro -76.243 migliaia (al lordo dell'effetto fiscale teorico del 27,5% ai fini IRES e del 4,82% ai fini IRAP, ove rilevante).

Come già evidenziato in premessa, è stato predisposto il bilancio consolidato ai sensi del D.Lgs. 127/91. Per ulteriori informazioni sulle partecipate, si rinvia a quanto descritto nella Relazione sulla Gestione.

Nota integrativa al bilancio d'esercizio



**Crediti**

Descrizione	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazione
Crediti	5.602	5.179	423
Immobilizzati			

I crediti immobilizzati, pari ad euro 5.602 migliaia, presentano un incremento rispetto al precedente esercizio pari ad euro 423 mila riconducibile principalmente:

- all'erogazione di una ulteriore tranne di circa euro 545 mila del finanziamento soci infruttifero accordato alla controllata Aquadrome S.r.l. per far fonte ai propri impegni finanziari;
- al rimborso effettuato da parte della controllata Eur Tel S.r.l. del finanziamento soci infruttifero di euro 100 mila.

Nel dettaglio i crediti immobilizzati al 31 dicembre 2014 risultano costituiti come segue::

- euro 4.535 migliaia crediti finanziari infruttiferi verso la controllata Aquadrome S.r.l.
- euro 972 migliaia credito Ina pari alle somme versate per la polizza TFR stipulata con detta società in favore dei dipendenti;
- euro 95 migliaia dal credito per depositi cauzionali.

**C) Attivo circolante****I. Rimanenze**

Descrizione	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazione
Rimanenze	82.725	81.104	1.621
F.do svalutazione rimanenze	(32.225)	-	(32.225)
	<b>50.500</b>	<b>81.104</b>	<b>(30.604)</b>

Le rimanenze al 31 dicembre 2014 risultano costituite esclusivamente dalla porzione dell'area edificabile su cui sorge la struttura alberghiera destinata alla cessione (costo storico euro 25.714 migliaia) e da tutti gli altri costi sostenuti per la sua realizzazione fino alla data di chiusura dell'esercizio (euro 57.011). Detto importo include oneri finanziari capitalizzati per complessivi euro 4.394 migliaia di cui euro 943 mila nell'esercizio 2014.

A seguito delle vicende ampiamente descritte nei paragrafi precedenti, la società, considerando anche la necessità di procedere in tempi piuttosto brevi alla cessione di parte del proprio patrimonio immobiliare, ha proceduto ad una valutazione del valore di presumibile realizzo della struttura alberghiera allo stato attuale (in ipotesi di vendita Shell & Core). Sulla base di una perizia redatta da un esperto esterno indipendente, avvalorata dalle offerte pervenute a seguito della sollecitazione del mercato, la società ha provveduto ad allineare il valore di carico dell'Albergo al minore tra il costo ed il corrispondente valore di realizzazione desumibile dal mercato; questo ha comportato la rilevazione di un fondo svalutazione pari ad euro 32.225 migliaia con contropartita "Variazione delle rimanenze" ("valore della produzione").

Nota integrativa al bilancio d'esercizio

182