

maggio 2018; in tale sede il giudice ha rinviato la causa al 14 novembre 2018, concedendo i seguenti termini:

- fino al 23 giugno 2018, per il deposito della memoria finalizzata alla precisazione o alla modificazione delle domande già proposte;
- fino al 23 luglio 2018, per il deposito della memoria contenente le richieste istruttorie;
- fino al 12 settembre 2018, per il deposito della memoria contenente le richieste di prova contraria.

Entrambe le Parti hanno depositato le memorie sopra riportate.

All'udienza del 14 novembre 2018, il Giudice, preso atto dell'ammissione di Condotte alla procedura di amministrazione straordinaria e dell'assenza della costituzione della stessa, ha dichiarato l'interruzione del processo.

In data 30 novembre 2018, la Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A in Amministrazione Straordinaria ha notificato ad EUR S.p.A. ricorso per la riassunzione del giudizio. Il Tribunale di Roma ha fissato l'udienza per la riassunzione al 27 febbraio 2019. La nuova udienza, fissata per il 15 maggio 2019 è stata rinviata, per trattative in corso, al 10 luglio 2019.

Nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2018 la società aveva pertanto adeguato il fondo rischi ed oneri già stanziato nei precedenti esercizi fino a concorrenza dell'importo stabilito con sentenza di primo grado dal Tribunale di Roma pur ritenendo di poter validamente sostenere le proprie tesi difensive anche negli eventuali successivi gradi di giudizio.

In data 17 luglio 2019, il Tribunale ha disposto con ordinanza Consulenza Tecnica d'Ufficio, nominando quali CC.TT.UU. l'ing. Stefano Crivelli, l'ing. Rodolfo Fugger e il dott. Antonino Motta, ed ha fissato il seguente calendario del processo: udienza per il conferimento dell'incarico ai CC.TT.UU. in data 30/10/2019; udienza per l'esame della CTU in data 02/04/2020; udienza di precisazione delle conclusioni in data 06/05/2021. All'udienza del 30 ottobre 2019, il Tribunale ha fissato la data di inizio delle operazioni peritali al 26 novembre 2019 e ha concesso i seguenti termini: - fino al 25 maggio 2020 per l'invio della relazione tecnica dei CC.TT.UU. alle parti; - fino al 31 luglio 2020 per eventuali osservazioni delle parti; - fino al 30 settembre 2020 per il deposito della relazione dei CC.TT.UU.. Il Tribunale ha altresì rinviato la causa all'11 novembre 2020 per l'esame della consulenza tecnica d'ufficio.

Con riferimento al secondo contenzioso la società, pur ritenendo di poter validamente e sistematicamente confutare le pretese azionate da Condotte, sotto diversi e concorrenti profili di carattere tecnico e legale, ha incaricato i propri consulenti di procedere alla revisione delle riserve per acquisire una valutazione "asettica" del loro effettivo rilievo economico. Le conclusioni cui i tecnici sono pervenuti, seppur considerando il limite derivante dal fatto che il giudizio versava ancora nella fase introduttiva, enucleano la possibile consistenza di riserve per un ammontare di gran lunga inferiore al *petitum*. Gli amministratori hanno, in ogni caso, nel precedente esercizio prudenzialmente provveduto a stanziare la stima in oggetto tra i fondi rischi ed oneri del bilancio.

A seguito di complesse trattative volte al componimento bonario dei contenziosi in esame, nel corso del primo semestre 2020, la Società e Condotte hanno definito le rispettive pretese economico-patrimoniali e finanziarie che verranno formalizzate attraverso una transazione, avente ad oggetto quanto derivante dai contenziosi sopra-descritti (i.e. il giudizio conclusosi con la sentenza del 22 gennaio 2019 ed il successivo giudizio di appello; il giudizio avviato da Condotte con l'atto di citazione notificato in data 30

gennaio 2018) e dai contratti aventi ad oggetto i lavori di costruzione del Nuovo Centro Congressi e la realizzazione delle Opere Complementari. Tale accordo transattivo, definito nelle sue principali condizioni, risulta ad oggi in corso di perfezionamento formale e comporta la regolazione e l'estinzione di tutte le pretese ora accennate e l'impegno delle parti a rinunciare ai contenziosi in essere.

Nel presente bilancio, sulla base di quanto sopra descritto, gli Amministratori hanno provveduto ad allineare le rilevazioni contabili effettuate nei precedenti esercizi alla passività definita in seguito agli accordi raggiunti con la controparte.

In particolare la transazione ha comportato la rilevazione di:

- uno storno degli oneri capitalizzati sul valore dell'investimento nel Roma Convention Center per complessivi 10.411 migliaia di euro
- una componente positiva di reddito di 3.693 migliaia di euro relativa all'eliminazione della svalutazione, rilevata nei precedenti esercizi, di parte degli investimenti di cui al punto precedente (oltre all'effetto fiscale pari a -1.065 migliaia di euro per il rilascio del credito per imposte anticipate sull'accantonamento rilevato nei precedenti esercizi e non dedotto fiscalmente)
- una componente positiva di reddito di 2.980 migliaia di euro per il rilascio del fondo rischi ed oneri esuberante, stanziato nei precedenti esercizi, il cui accantonamento era transitato direttamente a conto economico (oltre all'effetto fiscale pari a -859 migliaia di euro per il rilascio del credito per imposte anticipate sulla svalutazione non dedotta nei precedenti esercizi).

La transazione sopra descritta è stata definita tra le parti nelle sue linee essenziali come riportate; sono in corso tutte le attività propedeutiche al fine di procedere con la definitiva sottoscrizione.

Sulla base di tutto quanto sopra descritto, gli Amministratori ritengono che le rilevazioni contabili effettuate, in particolare nei fondi rischi, siano adeguate per riflettere le passività potenziali riferibili alla società secondo i principi ed i criteri di valutazione adottati dalla società stessa e descritti in nota integrativa.

Business Hotel La "Lama"

L'accordo di ristrutturazione del debito ai sensi dell'articolo 182 bis della Legge Fallimentare, omologato dal Tribunale Civile di Roma il 2 ottobre 2015 prevedeva, *inter alia*, la vendita dell'Hotel annesso al Roma Convention Center, al fine di reperire risorse economiche necessarie al rimborso dell'intero finanziamento entro il 31 dicembre 2020.

A tal fine EUR S.p.A. nel 2016 ha provveduto alla selezione di un operatore internazionale esperto nella valutazione di alberghi, ad esito della quale è stata individuata una società di primario standing a livello mondiale nell'ambito della consulenza e valutazione degli immobili del settore alberghiero. A tale Società è stato commissionato lo studio del format dell'albergo, con la possibilità di suggerire modifiche al layout per assecondare gli attuali trend di mercato, lo studio del Business Plan, la conseguente valutazione del valore corrente, finito e sull'attuale livello di completamento (*shell&core*, corrispondente alla realizzazione delle parti strutturali e delle finiture esterne).

La società, inoltre, ha ritenuto necessario avvalersi, per lo svolgimento della procedura di vendita, dell'attività di supporto specialistico da parte di un *advisor* di comprovata esperienza in operazioni di vendita di complessi immobiliari alberghieri, business hotel, con caratteristiche analoghe a quelle dell'hotel annesso al Roma Convention Center.



A tal fine è stato individuato un *advisor* leader nello specifico mercato di riferimento dell'*hospitality*, per supportare la Società nella comunicazione al mercato dell'opportunità di investimento, e nella selezione di acquirenti di livello internazionale interessati a partecipare alla procedura di evidenza pubblica per la vendita dell'albergo, nonché nel fornire supporto ad EUR dalla fase di definizione del contenuto dei documenti tecnici da utilizzare per la procedura di evidenza pubblica fino al stipula del rogito di compravendita dell'immobile.

Con il supporto dell'*advisor* nell'esercizio 2017 EUR ha espletato una gara per il ricevimento di manifestazioni di interesse all'acquisto del Business Hotel. La vendita è stata aggiudicata a favore della Società Icarus S.p.A. ad un prezzo di 50.600.000 euro.

In data 17 gennaio 2018 è stato sottoscritto l'atto di compravendita dell'hotel tra Eur S.p.A. e Icarus S.p.A., sottoposto a condizione sospensiva, efficace ad esito dell'ultimazione dei lavori di ripristino relativi alla cosiddetta traslazione del Roma Convention Center La Nuvola e della emanazione di un provvedimento amministrativo da parte di Roma Capitale che definisca la monetizzazione dei parcheggi pubblici non realizzati e il prolungamento dei termini per la realizzazione del parcheggio di Piazzale Sturzo.

Nelle more del perfezionamento della vendita in data 26 aprile 2018 è stato sottoscritto con Condotte S.p.A. il verbale di presa in carico anticipata dell'edificio "Hotel" a seguito della verifica tecnica parziale eseguita dalla Commissione di Collaudo Tecnico Amministrativo e successivamente, in data 2 maggio 2018, è stato sottoscritto il verbale di consegna dell'edificio "Hotel" alla Società Icarus S.p.A..

In relazione alla prima condizione sospensiva, come già descritto nel paragrafo relativo al Roma Convention Center, nel mese di marzo 2018 è stato autorizzato, dall'Ufficio permessi a costruire di Roma Capitale, il progetto definitivo per il ripristino del marciapiede lungo Viale Europa. I lavori affidati alla società RTI Ge.st.im srl sono iniziati il 3 giugno 2019 ed in data 11 novembre 2019 è stato comunicato al Municipio IX il Fine lavori delle opere di ripristino della "Traslazione" superando così la prima condizione sospensiva alla vendita dell'immobile.

La seconda condizione è invece stata superata attraverso l'assunzione, da parte di EUR SPA, di tutti gli oneri derivanti dalla convenzione e dagli atti d'obbligo a suo tempo sottoscritti con il comune di Roma relativamente alla vicenda di realizzazione dei parcheggi pubblici sopra citati, con conseguente manleva della ICARUS a qualsivoglia responsabilità od onere relativo alla realizzazione e/o monetizzazione dei parcheggi stessi.

Pertanto in data 9 dicembre 2019 con atto Rep.n. 28.555 si è perfezionata la vendita dell'immobile al prezzo convenuto di euro 50,6 milioni oltre IVA. L'importo incassato, come previsto dall'Accordo di ristrutturazione sottoscritto da EUR nell'esercizio 2015 è stato destinato al rimborso del debito residuo nei confronti degli istituti finanziari (per maggiori dettagli si rinvia allo specifico paragrafo).

Luneur

In data 11 febbraio 2008 EUR S.p.A. e Luneur Park hanno sottoscritto un contratto di locazione e gestione del Luna Park dell'EUR. Il contratto, avente decorrenza dal 30 luglio 2009, prevedeva la realizzazione di una serie di investimenti a carico del locatario.

Anche al fine di recepire le indicazioni dell'A.V.C.P. di cui alla deliberazione n. 21 del 21 maggio 2014, in considerazione del preminente rilievo all'interesse generale di pervenire quanto prima alla più rapida

apertura del Parco per restituire dopo tanti anni di inattività la fruibilità ai visitatori, le parti in data 5 luglio 2016 sono addivenute alla sottoscrizione di un *Addendum* al contratto originario.

Con tale atto, EUR S.p.A. si è fatta carico delle ulteriori opere addizionali necessarie attinenti all' idoneità del bene, per un importo stimato dal CTP in euro 6.000.000,00 circa, da corrispondersi alla controparte con modalità progressive tali da accelerare l' ultimazione dei lavori e l' apertura del Parco al 31 dicembre 2016; la durata del contratto viene determinata, considerati anche gli 8 anni di ritardo nell' apertura, in 22 anni decorrenti dalla data di apertura del Parco; le superfici utili realizzate rimarranno gratuitamente acquisite alle proprietà di EUR S.p.A. e a fronte di tali superfici, integranti un incremento patrimoniale a favore di EUR, quest' ultima sosterrà il costo degli oneri di urbanizzazione, mentre Luneur Park quelli di costruzione, in più riconoscendo ad EUR un maggior canone in misura del 2% annuo del relativo incremento patrimoniale.

L' Addendum trasmesso all' A.N.AC., onde recepirne eventuali osservazioni e/o indicazioni, ha ricevuto un positivo riscontro in data 15.07.2016, con l' auspicio, da parte dell' A.N.AC. della più rapida conclusione della vicenda in esame e della tempestiva riapertura del Parco entro il 31 dicembre 2016.

La Società conduttrice ha inaugurato l' apertura del Parco in data 27 ottobre 2016.

Il Parere Conclusivo emesso dal collegio dei tre esperti al termine della Verificazione Tecnica ha stabilito che i costi complessivi delle Opere Addizionali Necessarie sopportati da Luneur sono pari ad euro 5.500.000,00 (con una riduzione di 500 mila euro dell' importo stimato inizialmente), corrispondendo, pertanto a tale importo il valore finale e definitivo delle ulteriori opere addizionali a carico di Eur S.p.A., da rimborsare, ai sensi dell' Addendum sottoscritto in data 5 luglio 2016, alla Luneur Park S.p.A..

In data 4 agosto 2017, EUR S.p.A. e Luneur Park hanno sottoscritto un secondo Addendum (II Addendum) al contratto di locazione e gestione stipulato nel 2008. Con tale atto le Parti hanno (i) compensato parzialmente rispettive partite di debito e credito; (ii) regolato la restituzione del credito residuo vantato da EUR nei confronti di Luneur; (iii) disciplinato la modalità di gestione dei flussi economici rinvenienti dalla vendita dei biglietti di ingresso al Parco, per la quota ceduta da Luneur ad EUR, mediante un "escrow account" e, infine, (iv) riconosciuto l' entità del canone annuale provvisorio nonché rideterminato l' entità del canone definitivo in considerazione degli investimenti effettuati da EUR per la realizzazione delle Opere Addizionali Necessarie.

Alla luce del ritardo da parte di Luneur Park S.p.A. nel pagamento del canone di locazione, sono allo stato in corso le procedure necessarie ai fini del recupero del credito della Società nei confronti della medesima Luneur Park S.p.A.. Nel presente bilancio la Società ha riflesso i risultati ottenuti da un' attenta analisi del rischio di recuperabilità dei crediti in essere nei confronti di Luneur Park, gli Amministratori pertanto, sulla base degli elementi a disposizione, non ritengono che da tale posizione possa emergere una passività ulteriore rispetto a quanto già rilevato nel presente esercizio.

Mare Nostrum Aquarium

Nell' ambito delle opere di realizzazione del secondo polo turistico di Roma, che prevedono, *inter alia*, la creazione di un museo marino mediterraneo con acquario didattico e di ricerca nel laghetto artificiale dell' EUR, in data 16 febbraio 2006 la società ha stipulato un contratto di concessione-convenzione con la Mare Nostrum Romae.

In data 6 febbraio 2014 le Parti hanno sottoscritto un Atto Integrativo al contratto principale.

Nelle premesse del predetto Atto Integrativo viene riportato che *"nel corso delle fasi di costruzione, le tempistiche inizialmente preventivate hanno subito degli scostamenti a causa del perfezionamento di alcune varianti richieste dai conduttori dell'Acquario, oltre che da taluni adeguamenti resisi necessari in corso d'opera per effetto di disposizioni normative e regolamentari sopravvenute"*.

Con la sottoscrizione dell'Atto Integrativo il Concessionario si è, pertanto, impegnato a terminare i lavori di completamento dell'Immobile in tempo utile a consentire l'apertura al pubblico dell'acquario "Sea Life" entro e non oltre la data dell'1 giugno 2015, restando ferma la possibilità di posticipare l'apertura al pubblico dello spazio museale "expo" entro non oltre la data dell'1 giugno 2016.

In data 10 marzo 2015, il Tribunale Civile di Roma ha omologato un accordo di ristrutturazione del debito, al fine di *"pervenire alla definizione della complessiva posizione debitoria"* di Mare Nostrum *"nei confronti del ceto creditor"*. Nell'atto di omologa dell'accordo di ristrutturazione del debito è data evidenza del fatto che il 66,6% dell'indebitamento complessivo di Mare Nostrum, è stato contratto dalla Società per la realizzazione di una grande opera, in particolare, il complesso dell'acquario di Roma.

A fronte dell'inadempimento delle obbligazioni assunte dal Concessionario con il contratto di concessione-convenzione e con l'Atto Integrativo e, in particolare, a causa del mancato rispetto da parte di Mare Nostrum Romae, dei termini di completamento dei lavori, in data 16 giugno 2016, EUR S.p.A. ha diffidato il concessionario a voler: *i)* completare entro il 31 luglio 2016 i lavori idonei a consentire l'apertura al pubblico dell'acquario "Sea Life"; *ii)* eseguire la bonifica ambientale; *iii)* pagare le somme dovute per la consegna di polizza fideiussoria in conformità alle prescrizioni contrattuali; *iv)* formulare eventuali deduzioni nel termine di 10 giorni.

Considerato che in data 27 giugno 2016, in riscontro alla predetta diffida, Mare Nostrum Romae non è stata in grado di garantire quanto richiesto, in data 28 luglio 2016, EUR S.p.A. ha replicato quanto già significato con la diffida di cui sopra e ha concesso, in considerazione dell'interesse generale di pervenire quanto prima alla più rapida apertura dell'acquario, un ulteriore termine di mera tolleranza per il completamento dei lavori necessari, con scadenza alla data del 30 settembre 2016.

In data 1° agosto 2016, il Concessionario ha comunicato di aver raggiunto l'accordo per l'apporto in un fondo di investimento alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato, del compendio immobiliare sviluppato nell'area del lago artificiale dell'EUR, asserendo che il perfezionamento dell'apporto è previsto entro e non oltre la fine del corrente anno.

In data 9 agosto 2016, Mare Nostrum Romae ha riscontrato l'ulteriore diffida di EUR S.p.A. e, oltre a deduzioni tecniche, ha chiesto la disponibilità ad un incontro per discutere i contenuti di un eventuale ulteriore atto integrativo della convenzione.

In data 5 ottobre 2016 Mare Nostrum Romae, ha inviato una comunicazione ad Eur S.p.A., asserendo l'avvenuto completamento dei lavori.

In data 12 ottobre 2016 Mare Nostrum Roma, ha precisato a Eur S.p.A. che la comunicazione del precedente 5 ottobre «non si tratta di una fine lavori ma di una relazione sui lavori di competenza di Mare Nostrum per consentire la prima apertura Merlin - Galleria Servizi».

In data 8 febbraio 2017, EUR S.p.A. ha depositato un ricorso ex artt. 696 e 696-bis c.p.c. per accertamento tecnico preventivo dinanzi al Tribunale Civile di Roma, finalizzato a verificare lo stato dei luoghi, la qualità e la condizione dei beni, degli impianti e delle attrezzature, presso il cantiere Mare Nostrum sito nell'area del Lago dell'EUR, nonché ad accertare le cause e i danni relativi all'oggetto della verifica ad accertare e determinare i crediti vantati da EUR S.p.A. derivanti dalla mancata o inesatta esecuzione delle obbligazioni previste, a carico di Mare Nostrum.

In data 3 aprile 2017, il giudice, vista l'istanza congiunta dei procuratori delle parti di differimento della data di udienza del 10 aprile 2017 ad altra data, possibilmente successiva al 15 giugno 2017, per verificare se nel frattempo possano essere superate almeno alcune delle questioni controverse oggetto del ricorso, ha posticipato l'udienza già fissata per il 10 aprile 2017 all'udienza del 26 giugno 2017, assegnando i nuovi termini per il deposito delle memorie, documenti e repliche.

A tal fine le Parti hanno aperto una trattativa finalizzata al superamento delle questioni controverse oggetto del ricorso, mediante la negoziazione di un II Atto Integrativo al contratto di concessione.

In data 26 giugno 2017, nelle more delle negoziazioni e delle relative attività istruttorie necessarie all'approvazione del testo del II Atto Integrativo da parte del Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A., il giudice, vista l'istanza congiunta dei procuratori, ha posticipato l'udienza alla data del 17 luglio 2017 e successivamente, all'udienza già fissata per il 17 luglio 2017, all'udienza dell'11 settembre 2017.

In data 3 agosto 2017, il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A. ha approvato il testo del II Atto Integrativo al Contratto di Concessione, sottoscritto fra le Parti in pari data.

Il testo dell'Accordo prevede, *inter alia*, entro il 31 gennaio 2018 il completamento dei lavori necessari a consentire l'apertura dell'Acquario entro il 31 maggio 2018 e l'apertura dello Spazio Expo entro il 30 giugno 2019.

In data 11 settembre 2017, all'udienza relativa al giudizio in corso, in ragione della rinuncia delle parti a fronte dell'avvenuta sottoscrizione del II Atto Integrativo, il giudice ha dichiarato l'estinzione del giudizio.

In data 2 novembre 2017, EUR S.p.A. ha chiesto aggiornamenti a Mare Nostrum Romae in merito all'andamento dei lavori. In data 1 dicembre 2017, in esecuzione del II Atto Integrativo, le Parti hanno compiuto le attività necessarie alla trascrizione dei diritti di Mare Nostrum Romae nei pubblici registri (considerate anche le esigenze rappresentate da Mare Nostrum Romae).

In data 17 gennaio 2018, Mare Nostrum Romae ha comunicato di aver sottoscritto contratto per l'esecuzione dei lavori di completamento dell'acquario e che "a seguito del perfezionamento di detto contratto, i lavori da tempo stanno procedendo a pieno ritmo e saranno ultimati nei tempi concordati".

Alla data del 9 marzo 2018, del 21 marzo 2018, del 9 aprile 2018 e del 18 giugno 2018, la Commissione Tecnica interna di EUR – incaricata di valutare lo stato di avanzamento dei lavori previsti dal II Atto Integrativo – ha accertato la sussistenza di lavorazioni incomplete (come quelle dei rivestimenti a parete, delle pitture e delle finiture) e di lavorazioni ancora da iniziare (es. quelle riguardanti le biglietterie). Nella predetta data del 18 giugno 2018, è stata altresì riscontrata la mancata apertura al pubblico dell'Acquario che, in base a quanto previsto dal II Atto Integrativo sarebbe dovuta avvenire entro il 31 maggio 2018. EUR ha periodicamente accertato, con sopralluogo, il perdurare delle predette inadempienze e da ultimo

In data 11 luglio 2019; in tale occasione, la Società ha altresì riscontrato la mancata apertura al pubblico dello spazio Expo, che sarebbe dovuta avvenire entro il 30 giugno 2019.

In data 12 marzo 2018, la Società ha ricevuto una comunicazione dalla Mare Nostrum Romae S.r.l. ai sensi della quale quest'ultima dichiarava di aver presentato ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo. In data 9 gennaio 2019, la Mare Nostrum Romae S.r.l. ha comunicato che, con provvedimento del 7 gennaio 2019, il Giudice si è riservato ogni decisione in merito alla domanda di ammissione al concordato. In data 28 maggio 2019, il Tribunale di Roma ha ammesso Mare Nostrum alla procedura di concordato preventivo. La proposta di concordato preventivo è stata approvata dalla maggioranza dei creditori; con decreto depositato in data 7 aprile 2020, il Tribunale ha omologato il concordato preventivo. Non si ritiene che da tale procedura possano emergere passività ulteriori rispetto a quanto già stanziato nel presente bilancio.

Operazioni straordinarie

Fusione per incorporazione di Aquadrome S.r.l. in EUR S.p.A.

Si rammenta che in data 17 ottobre 2017 il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A. e l'Amministratore Unico di Aquadrome S.r.l. avevano deliberato l'approvazione del progetto di fusione per incorporazione di Aquadrome S.r.l. (società incorporata) in EUR S.p.A. (società incorporante). Tale decisione era stata dettata dalla necessità di razionalizzare la struttura del Gruppo visti anche gli obblighi derivanti dalle previsioni normative di cui al D.Lgs. 175 del 2016 (c.d. Legge Madia). Il progetto di fusione è stato depositato da entrambe le società presso il Registro delle Imprese di Roma in data 26 ottobre 2017 ai fini della decorrenza dei termini di cui all'articolo 2501 – ter del codice civile. Tale prospettata operazione non si è concretizzata nei tempi ipotizzati a seguito della necessità di EUR di addivenire ad un accordo con gli istituti finanziari che detenevano, in garanzia, il pegno sulle quote di partecipazione di EUR in Aquadrome.

Successivamente, come meglio dettagliato nel seguito della presente relazione, in data 9 dicembre 2019 EUR S.p.A. è riuscita, anche grazie al perfezionamento dell'atto di compravendita dell'albergo "La Lama" annesso al Nuovo Centro Congressi, ad estinguere l'intera esposizione nei confronti degli istituti di credito con contestuale cancellazione di tutte le garanzie in essere incluso il pegno sul 100% delle quote di partecipazione di EUR in Aquadrome.

Si ritiene, pertanto, che il processo di fusione potrà ragionevolmente concludersi entro la fine del prossimo esercizio.

Cessione delle quote di partecipazione di EUR TEL S.r.l.

Si rammenta che già nel 2017 l'Assemblea di EUR TEL S.r.l., ad esito di valutazioni circa l'opportunità di mantenere la partecipazione societaria, tenuto conto dell'oggetto sociale di EUR TEL S.r.l. e delle valutazioni strategiche sul futuro delle società del Gruppo, condivise tra tutti i soci (EUR S.p.A. 65,63%; CITEC INTERNATIONAL S.p.A. in liquidazione 20,76% ed EURFACILITY S.r.l. 13,61%), ha deliberato di procedere con l'indizione di una procedura ad evidenza pubblica per la cessione unitaria delle quote di partecipazione della Società.

Nel mese di agosto 2017, i Soci hanno conferito mandato, della durata di un anno, ad EUR S.p.A. affinché procedesse con l'espletamento di tre tentativi di vendita dell'intero capitale sociale, mediante procedure di evidenza pubblica.

In data 29 agosto 2017, è stato, pertanto, pubblicato sul profilo del committente la documentazione per l'espletamento della procedura competitiva per l'individuazione della migliore offerta per la vendita dell'intero capitale sociale ad un prezzo non inferiore ad euro 2.716 migliaia, ma non sono pervenute offerte. Il termine per la ricezione delle offerte è stato fissato alla data del 16 ottobre 2017 e successivamente prorogato al 6 novembre 2017, ma a tali date non sono pervenute offerte.

In data 2 febbraio 2018 è stata pubblicata, sul profilo del committente, la documentazione per l'espletamento del secondo tentativo di individuazione della migliore offerta per la vendita dell'intero capitale sociale della società EUR TEL S.r.l. per un prezzo non inferiore ad euro 2.172 migliaia (-20% rispetto alla precedente procedura competitiva). Alla data del 26 marzo 2018 (termine per la ricezione delle offerte), non sono pervenute offerte.

Il socio EURFACILITY S.r.l., all'incipit della terza procedura non ha rinunciato ad esercitare il diritto di prelazione e, successivamente (mese di agosto 2018), il mandato, conferito ad EUR S.p.A. per esperire la procedura di vendita unitaria dell'intero capitale sociale, è scaduto.

In data 14 gennaio 2020, EUR S.p.A. ha indetto una procedura competitiva per l'individuazione della migliore offerta per la vendita delle quote di EUR TEL S.r.l. in proprio possesso, ad un prezzo non inferiore ad euro 1.300 migliaia. Alla data del termine per la ricezione delle offerte (17 febbraio 2020), non sono pervenute offerte. Sono ad oggi in corso di valutazione le ulteriori iniziative da intraprendere da parte della Società ai fini della cessione delle quote di EUR TEL S.r.l. in proprio possesso.

Gestione dei rischi e continuità aziendale

Rischio di liquidità ed estinzione debiti finanziari

Il ricorso agli strumenti previsti dalla procedura dell'Accordo di ristrutturazione conclusasi nel corso dell'esercizio 2015, avevano già consentito, il ripristino dell'equilibrio finanziario della Società e del Gruppo, attraverso la ristrutturazione del proprio debito ed il reperimento di nuove risorse finanziarie, assicurando la migliore soddisfazione del ceto creditorio mediante la prosecuzione dell'attività d'impresa.

L'operazione di cessione degli Immobili aveva comportato, rispetto al 2015, una significativa riduzione del risultato operativo a fronte della quale si era resa necessaria l'individuazione di una serie di interventi volti al contenimento dei costi operativi di gestione tali da permettere il raggiungimento dell'equilibrio economico - finanziario nell'orizzonte di piano. Al tempo stesso la sopra descritta manovra finanziaria ed il rimborso parziale delle esposizioni bancarie aveva determinato un significativo contenimento del peso degli oneri finanziari.

Con riferimento all'indebitamento nei confronti dei creditori estranei all'Accordo di Ristrutturazione, il Piano ha consentito il pagamento di tutti i debiti liquidabili entro i termini previsti dalla Legge Fallimentare ed ha permesso nel medio periodo il riequilibrio dei tempi medi di pagamento dei fornitori e degli altri creditori sociali.

A seguito dell'operazione di ristrutturazione del debito, l'indebitamento di EUR era passato da 221 milioni di euro al 31 dicembre 2014 (incluso il fair value negativo del derivato stimato a tale data) a circa 93,6 milioni di euro al 31 dicembre 2018. L'indebitamento finanziario risultante a tale data, aveva le seguenti caratteristiche:

- € 64,1 milioni circa: costituiti dal debito verso gli 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 di Ristrutturazione. L'accordo prevedeva il pagamento di una quota capitale complessiva annuale di 2 milioni di euro oltre interessi da liquidare semestralmente pari al tasso Euribor 6 mesi + 200 bp;
- € 29,5 milioni circa: costituiti dal debito verso il MEF relativo all'Anticipazione di Liquidità accordata dal socio 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 (0,867%).

In data 9 dicembre 2019, EUR SPA soprattutto grazie ai proventi derivanti dal perfezionamento della vendita dell'Albergo ha provveduto al rimborso integrale dell'esposizione residua nei confronti degli istituti di credito inclusiva degli interessi passivi maturati a tale data.

Nel dettaglio la società:

- come previsto dall'Accordo di ristrutturazione, ha destinato a rimborso anticipato obbligatorio gli incassi derivanti dalla vendita dell'Albergo e pari a 50.600 mila euro;
- ha effettuato un rimborso anticipato volontario del debito residuo per circa 14.070 migliaia di euro.

Nel complesso sono stati rimborsati circa 64.670 migliaia di euro e, a fronte del rimborso integrale del debito in oggetto sono state estinte, in medesima data, tutte le garanzie a suo tempo iscritte in favore degli istituti di credito per i cui dettagli si rinvia a quanto descritto in nota integrativa.

Al 31 dicembre 2019 i debiti finanziari del Gruppo, coincidenti con quelli di EUR S.p.A., ammontano a complessivi 26.951 migliaia di euro e risultano costituiti esclusivamente dal debito residuo per l'Anticipazione di Liquidità accordata dal MEF nell'esercizio 2015 e descritta in precedenza.

Sulla base di quanto evidenziato, ed anche considerata la capacità di credito di cui la Capogruppo potrebbe potenzialmente disporre presso il sistema bancario, gli Amministratori non ravvisano profili particolari di rischio sulla liquidità.

Per quanto riguarda i riflessi che la diffusione della pandemia del Covid-19 potrà avere sulla liquidità del Gruppo, si rinvia allo specifico paragrafo.

Rischio di credito

In EUR S.p.A. tale rischio deriva esclusivamente dai crediti generati nell'ambito dell'ordinaria attività d'impresa.

Tale rischio viene mitigato, in via generale, attraverso l'effettuazione di un'analisi preventiva sull'affidabilità del futuro conduttore svolta dalla Direzione Commerciale, che provvede, inoltre, in fase di

contrattualizzazione, ad ottenere il rilascio di una polizza fideiussoria a garanzia del pagamento dei canoni (sei mensilità) unitamente alla normale polizza fideiussoria sostitutiva del deposito cauzionale (tre mensilità) a garanzia degli impegni contrattuali.

È da considerare, inoltre, che una buona parte del fatturato aziendale è nei confronti di clienti pubblici, per i quali il rischio d'insolvenza può essere ritenuto sostanzialmente inesistente.

Per quanto riguarda, comunque, le posizioni creditizie di dubbia recuperabilità, la Società provvede a stanziare in bilancio uno specifico fondo svalutazione crediti al fine di esporle al loro presumibile valore di realizzo.

Per quanto riguarda i riflessi che la diffusione della pandemia del Covid-19 potrà avere sul rischio di credito, si rinvia allo specifico paragrafo.

Rischio di mercato

La Capogruppo è esposta, per effetto dell'attività svolta, al rischio di mercato inteso come possibile fluttuazione dell'andamento del mercato immobiliare (livello degli affitti).

Tale rischio, che potrebbe influenzare i futuri flussi finanziari derivanti dai contratti di locazione stipulati, può essere considerato in realtà di dimensioni sostanzialmente modeste (e, quindi, non oggetto di particolari azioni di copertura), in quanto i contratti di locazione di cui trattasi hanno durata, di norma, pari a 6 + 6 anni (in alcuni casi anche maggiore), il che garantisce, su un arco di tempo medio – lungo, una sostanziale stabilità di detti flussi finanziari.

Per quanto riguarda i riflessi che la diffusione della pandemia del Covid-19 potrà avere sul rischio di mercato del Gruppo, si rinvia allo specifico paragrafo.

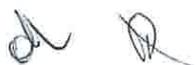
Rischio Covid-19 e continuità aziendale

La diffusione a livello mondiale dell'epidemia COVID 19 e le misure adottate per contenerla stanno causando e causeranno, soprattutto nel breve termine, un impatto economico negativo in molti settori. Infatti le misure adottate dai governi, sia nazionale che internazionali, per contenere il rischio di contagio hanno portato alla chiusura temporanea di tutte le attività commerciali e degli uffici e ciò determinerà, senza dubbio ed in termini generali, una minore solvibilità dei clienti, una minore propensione alla spesa ed una maggiore difficoltà nella recuperabilità dei crediti commerciali con conseguenti impatti sulla liquidità aziendale.

Business Congressuale

Se si considera il perimetro del Gruppo i maggiori impatti sull'esercizio 2020, si determineranno sulla controllata Roma Convention Group che, considerata la tipologia del business gestito, ha assistito prima all'annullamento di alcuni eventi pianificati per la fine di febbraio e per i primi giorni di marzo 2020 e successivamente alla chiusura temporanea degli immobili gestiti. Ad oggi sono state annullate o tenute in sospenso tutte le prenotazioni degli eventi pianificati fino al mese di agosto 2020 anche se alcuni eventi sono stati riprotetti sull'ultimo trimestre.

Nel dettaglio, con particolare riferimento al Roma Convention Center, di 13 eventi pianificati da fine febbraio ai primi di agosto 6 sono stati annullati, 3 sono stati riprotetti sull'ultimo trimestre 2020 e 4 sono



stati rinviati al 2021. Per quanto riguarda il Palazzo dei Congressi del 9 eventi programmati tra maggio e luglio, uno è stato riprodotto su settembre e 8 sono stati annullati. Si registra inoltre la richiesta di spostamento al 2021 anche di un evento previsto a settembre. E' stata cancellata con possibilità di riprotezione anche la Formula E, prevista ad aprile in entrambe le venue.

Il calendario eventi del 4 trimestre 2020 in un'ipotesi di riapertura a decorrere dal mese di settembre prevede la realizzazione di 8 eventi presso il Roma Convention Center ed 8 eventi presso il Palazzo dei Congressi. Tuttavia in assenza di indicazioni legislative in merito alla data di riapertura degli eventi e delle relative modalità operative di svolgimento degli stessi, a breve anche questi eventi potrebbero essere annullati.

Si configurano inoltre ulteriori profili di rischio connessi con:

- possibile riduzione delle capienze necessaria a garantire il distanziamento sociale
- conseguente necessità di rinegoziare i corrispettivi degli eventi
- necessità di applicare tariffe più accattivanti
- sostenimento di costi necessari all'adeguamento ai nuovi protocolli di sicurezza che sono stati o saranno definiti in un prossimo futuro (non ribaltabili al cliente finale)

In tale contesto, ed in assenza, al momento, di certezze in merito alle tempistiche e modalità di riavvio dell'attività operativa congressuale la controllata Roma Convention Group ha provveduto a predisporre un'analisi di sensitività rispetto all'Original Budget 2020 percorrendo l'ipotesi maggiormente prudentiale e conservativa nella quale è prevista la chiusura degli eventi fino al 31 dicembre 2020.

L'obiettivo di tale Analisi è stato quello di simulare gli impatti economici, patrimoniali e finanziari determinati dalla crisi in atto, nell'ipotesi maggiormente prudentiale, questo al fine di individuare gli eventuali interventi da intraprendere affinché la società sia grado di garantire la propria capacità di operare con il presupposto della continuità aziendale.

In riferimento ai ricavi, l'assenza di eventi fino al 31 dicembre 2020 fa sì che il fatturato di Roma Convention Group coincida con quanto consuntivato al 31 marzo 2020 pari a circa 2,3 milioni di euro oltre a ricavi generali minori. Per quanto riguarda invece la struttura dei costi, se per un verso sarà possibile azzerare i costi diretti variabili connessi con i servizi agli eventi, per altro verso i costi di struttura ed i costi relativi alla gestione degli Immobili (manutenzioni, vigilanza e pulizia) seppur in «ipotesi di mantenimento» si ridurranno in maniera meno che proporzionale determinando significativi riflessi sul risultato del prossimo esercizio.

I risultati dell'analisi di sensitività svolta evidenziano che, se da un punto di vista finanziario non si evidenziano incertezze circa la capacità della Società di far fronte ai propri impegni nei prossimi 12 mesi, mentre gli impatti maggiormente negativi si avranno sul risultato economico atteso per l'esercizio 2020, gli impatti maggiormente negativi si avranno sul risultato economico atteso per il prossimo esercizio, con conseguente assorbimento del patrimonio netto esistente.

A tal fine il Consiglio di Amministrazione della Capogruppo EUR S.p.A., avendo preliminarmente valutato gli impatti della crisi in atto sui propri risultati economici, patrimoniali e finanziari attesi per l'esercizio 2020, ha quindi deliberato in data 12 maggio 2020, l'impegno irrevocabile a finanziare e sostenere patrimonialmente la Roma Convention Group e le altre società controllate. Questo per permettere di assicurare sia l'adempimento delle obbligazioni delle controllate, sia la regolare prosecuzione dell'attività



delle stesse per un periodo di 12 mesi a decorrere dalla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019.

Business Immobiliare

Come già evidenziato le misure adottate dai governi, sia nazionale che internazionali, per contenere il rischio di contagio Covid-19 determineranno senza dubbio in capo ad EUR S.p.A. una minore solvibilità dei clienti, una minore propensione alla spesa ed una maggiore difficoltà nella recuperabilità dei crediti commerciali con conseguenti impatti sulla liquidità aziendale.

In tale contesto anche la Capogruppo EUR S.p.A. ha predisposto un'analisi di sensitività rispetto all'Original Budget 2020 percorrendo delle ipotesi prudenziali e conservative in merito ai tempi medi di incasso dei crediti, all'evoluzione del fatturato ed alla necessità di supportare finanziariamente e patrimonialmente le società controllate. Le ipotesi adottate per la simulazione includono l'inevitabile impatto negativo della crisi in atto sul fatturato sia con riferimento ai ricavi per locazione del Roma Convention Center (che risultano proporzionali alle giornate di occupazione) sia all'impossibilità di confermare l'attivazione di nuovi contratti di locazione verso terzi previsti nell'Original Budget 2020. Sono state inoltre individuate e previste misure di contenimento dei costi e degli investimenti al fine di limitare i riflessi negativi della situazione descritta.

Gli Amministratori, sulla base dei risultati della analisi effettuate, pur prendendo atto che la gestione operativa e quindi le performance economiche e finanziarie del 2020 della Società e del Gruppo saranno negativamente condizionate dalla crisi in atto, considerata anche la capacità potenziale di accesso al credito di EUR SpA derivante dall'assenza di indebitamento bancario, ritengono di poter confermare l'esistenza del presupposto della continuità aziendale nella redazione del presente bilancio.

Area e metodi di consolidamento

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 del Gruppo EUR include, oltre al bilancio d'esercizio della Capogruppo EUR S.p.A., anche i bilanci d'esercizio delle società controllate, ai sensi dell'art. 2359, comma 1 punti n. 1 e n. 2 del Codice Civile, sulle quali la stessa esercita direttamente o indirettamente il controllo per effetto della disponibilità della maggioranza dei diritti di voto ovvero di diritti di voto sufficienti ad esercitare un'influenza dominante nell'assemblea ordinaria ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs 127/91.

L'elenco delle società incluse nell'area di consolidamento è riportato in Allegato 1 e l'area di consolidamento risulta invariata rispetto al 31 dicembre 2018.

Metodi di consolidamento

I bilanci d'esercizio al 31 dicembre 2019, delle Società incluse nell'area di consolidamento sono assunti con il metodo integrale.

Per l'unica società collegata, sulla quale la Capogruppo esercita direttamente un'influenza significativa e detiene una quota di capitale pari al 33%, la valutazione della partecipazione è stata effettuata secondo il metodo del patrimonio netto. Per maggiori dettagli si rinvia al commento della specifica voce di bilancio.

Data di riferimento del bilancio consolidato e date di chiusura dei Bilanci da consolidare

La data di riferimento del bilancio consolidato e le date di chiusura dei bilanci da consolidare coincidono con quelli della Capogruppo e di tutte le società incluse nel consolidamento.

Criteri di consolidamento

I criteri adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 non si discostano da quelli adottati nel precedente esercizio.

Il valore contabile delle partecipazioni in Società consolidate viene eliminato contro la corrispondente voce di patrimonio netto. Le differenze risultanti dalla eliminazione sono attribuite alle singole voci del bilancio che le giustificano e, per il residuo, se positivo, alla voce dell'attivo immobilizzato denominata "Differenza da consolidamento" o detratte dalle riserve di consolidamento del passivo.

Se negativa, la differenza residua viene iscritta nella voce del patrimonio netto "Riserva di consolidamento" o in apposito "Fondo di consolidamento per rischi e oneri futuri", in osservanza del criterio dell'art. 33, comma 3, del D.Lgs. 127/91.

La "Differenza da consolidamento" e il "Fondo rischi e oneri" così determinati sono imputati al conto economico in relazione all'andamento economico delle partecipate o ammortizzati applicando il criterio indicato al successivo punto "Criteri di valutazione".

Consolidamento integrale

Per le partecipazioni consolidate con il metodo integrale le quote di patrimonio netto di competenza di azionisti terzi sono iscritte nell'apposita voce dello stato patrimoniale e nel conto economico viene evidenziata separatamente la quota di risultato di competenza di terzi.

I rapporti patrimoniali ed economici tra le Società incluse nell'area di consolidamento sono totalmente eliminati. Gli utili e le perdite emergenti da operazioni tra Società consolidate, che non siano realizzati con operazioni con terzi, vengono eliminati. In sede di pre-consolidamento sono state eliminate le poste di esclusiva rilevanza fiscale e sono state accantonate le relative imposte differite.

Non vi sono Società controllate e collegate estere per le quali emergano differenze di conversione.

Postulati generali di redazione del Bilancio Consolidato

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai postulati generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuità aziendale; la rilevazione e la presentazione delle voci è stata effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto, ove compatibile con le

disposizioni del Codice Civile e dei principi contabili OIC. Sono stati altresì rispettati i postulati di costanza nei criteri di valutazione, rilevanza e comparabilità delle informazioni.

L'applicazione del principio della prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e proventi 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.

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 5, del Codice Civile, in quanto incompatibili con la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico. Non sono state altresì effettuate nell'esercizio rivalutazioni di attività ai sensi di leggi speciali in materia.

La redazione del presente bilancio consolidato richiede l'effettuazione di stime che hanno effetto sui valori delle attività e passività e sulla relativa informativa. 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 verificano i cambiamenti, se gli stessi hanno effetti solo su tale esercizio, e anche negli esercizi successivi se i cambiamenti influenzano sia l'esercizio corrente sia quelli successivi.

Si precisa che laddove le voci del presente bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 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.

Si precisa, infine, che al 31 dicembre 2019 non esistono voci di bilancio espresse all'origine in valuta estera.

Criteri di valutazione

Nel seguito si illustrano i principali criteri di valutazione utilizzati per la redazione della presente Bilancio consolidato.

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 ed i costi di sviluppo, 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.

L'avviamento viene iscritto nell'attivo con il consenso del collegio sindacale, se acquisito a titolo oneroso, nei limiti del costo per esso sostenuto. L'ammortamento dell'avviamento è effettuato secondo la sua vita utile e comunque entro un periodo non superiore a dieci anni.

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 ed i costi di sviluppo, 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;

Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, rettificato dei rispettivi ammortamenti accumulati e delle eventuali svalutazioni. Il costo di acquisto è il costo effettivamente sostenuto per l'acquisizione del bene ed include anche i costi accessori. Il costo di produzione comprende tutti i costi diretti e i costi generali di produzione, 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 di manutenzione ordinaria, relativi alle manutenzioni e riparazioni ricorrenti effettuate per mantenere i cespiti in un buono stato di funzionamento per assicurarne la vita utile prevista, la capacità e la produttività originarie, sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

I costi di manutenzione straordinaria, che si sostanziano in ampliamenti, ammodernamenti, sostituzioni e altri miglioramenti riferibili al bene che producono un aumento significativo e misurabile di capacità, di produttività o di sicurezza dei cespiti ovvero ne prolungano la vita utile, sono capitalizzabili nei limiti del valore recuperabile del bene.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate sulla base dell'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. Nel 2019 tali aliquote sono comprese tra l'1,85% e il 2,16% a seconda dell'entrata in esercizio del cespite di riferimento.

Le spese di manutenzione straordinarie 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 Roma Convention Center, 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 rilevate nei registri di cantiere con riferimento all'appalto del Roma Convention Center vengono iscritte quando è determinato l'importo delle stesse sia da un punto di vista tecnico che giuridico. Tali riserve vengono capitalizzate sul valore dell'opera cui si riferiscono ove ne ricorrano le condizioni ovvero vengono 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